

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bückeburg

- Endbericht -

AUFTRAGNEHMER

Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH
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 Bückeburg

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Britta Hilkmann, M. Sc.
Dortmund,
29. März 2019

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung und Ergebnisübersicht	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	2
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	2
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	3
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	6
3 Methodik	11
4 Markt- und Standortanalyse	15
4.1 Trends im Handel	15
4.1.1 Entwicklungen auf der Angebotsseite	15
4.1.2 Entwicklungen auf der Nachfrageseite	16
4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	17
4.3 Angebotsanalyse	19
4.4 Nachfrageanalyse	23
4.5 Analyse und Bewertung der wesentlichen Einzelhandelsstandorte in Bückeberg	30
4.5.1 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums	30
4.5.2 Analyse und Bewertung der Sonderstandorte	46
4.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Bückeberg	49
4.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Bückeberg	54
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	56
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	56
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	56
5.1.2 Methodik und Berechnung	57
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Bückeberg	63
5.2 Die übergeordneten Entwicklungsziele für Bückeberg	66
6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept	68
6.1 Das Zentrenkonzept	68
6.2 Das Nahversorgungskonzept	77

6.2.1	Handlungsprioritäten	77
6.2.2	Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben gem. LROP 2017	80
6.2.3	Nahversorgungsstandorte	81
6.3	Konzept für ergänzende Sonderstandorte	87
6.3.1	Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Sonderstandorten	87
6.3.2	Empfehlungen zum Sonderstandort Kreuzbreite	88
6.4	Die Sortimentsliste für Bückeberg	89
6.5	Ansiedlungsleitsätze	97
6.5.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	97
6.5.2	Ansiedlungsleitsätze	98
6.6	Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen	107
7	Flächen- und Vorhabenbewertung	112
8	Schlusswort	117
	Literatur- und Handelsfachdaten	I
	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	V
	Glossar	VI

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
EAG Bau	.....	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
einschl.	.....	einschließlich
etc.	.....	et cetera
EW	.....	Einwohner
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
GPK	.....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. d. R.	.....	in der Regel
i. e. S.	.....	im engeren Sinne
inkl.	.....	inklusive
insb.	.....	insbesondere
IZ	.....	Innenstadtzentrum
Kap.	.....	Kapitel
k. A.	.....	keine Angabe
Kfz	.....	Kraftfahrzeug
Km	.....	Kilometer
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	.....	Milliarden
niL	.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	.....	Nummer
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVS	.....	Nahversorgungsstandort
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
NZ	.....	Nebenzentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr

OVG	Oberverwaltungsgericht
o. g.	oben genannt
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
Rn.	Randnummer
S.	Satz
SB (SB-Warenhaus).....	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Einführung und Ergebnisübersicht

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

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

Die Stadt Bückeburg beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen, um die Vitalität und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches zu stabilisieren bzw. auszubauen. Zudem werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgung in Bückeburg definiert, um eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung zu sichern. Die vorliegende Konzeption schreibt dabei das Einzelhandelsstrukturkonzept aus dem Jahr 2012 fort.

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

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Für die ortsansässige Bevölkerung wie auch die Besucher einer Kommune haben im Allgemeinen insbesondere die Zentren ganz besondere Funktionen: sie bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungs- und Kulturangebote sowie Dienstleistungen in einer hohen Dichte, mit einer Vielzahl von Kopplungsmöglichkeiten und in einem atmosphärischen Umfeld an. Private und öffentliche Investitionen fließen seit Jahren in die funktionelle und städtebauliche Attraktivitätssteigerung der Zentren.

Aufgrund dessen besteht ein großes öffentliches und privates Interesse an der Funktionalität und Nutzungsvielfalt der Zentren in einer Kommune. Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender 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 und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP Niedersachsen) in der aktuellen Fassung sowie der aktuellen Rechtsprechung. Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LROP Niedersachsen. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bückeburg bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die 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.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

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 Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.¹

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge beim 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

¹ Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.²

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

Tabelle 1: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

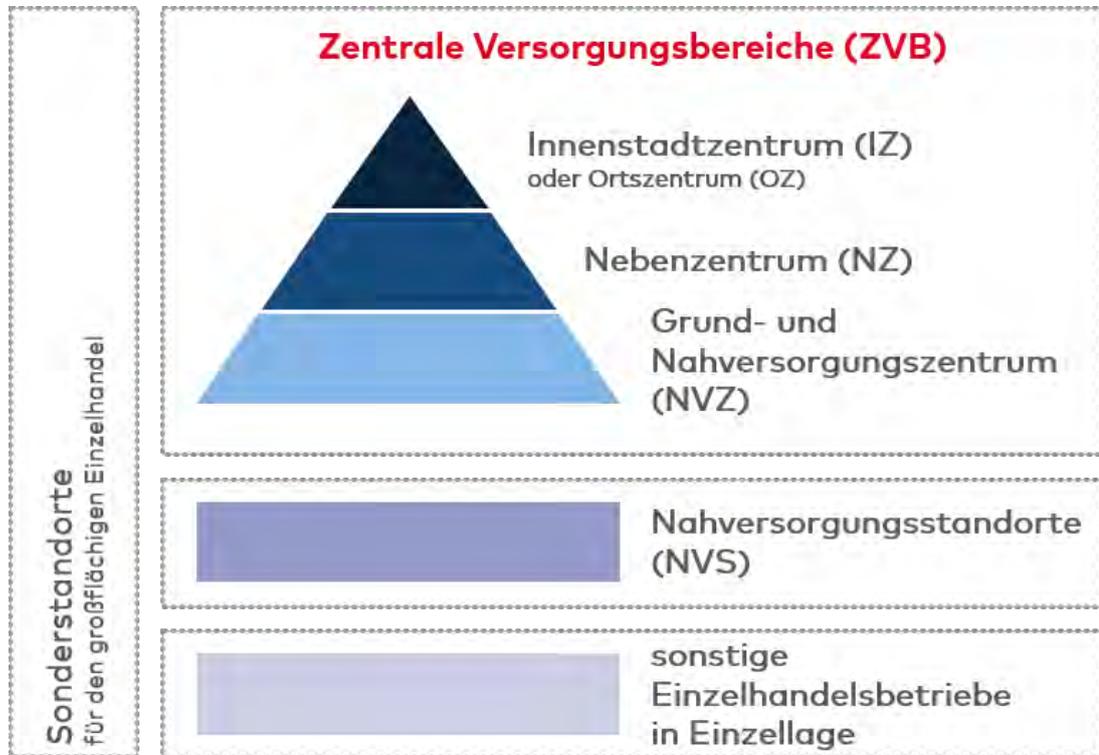
Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none">▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,▪ aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional),▪ Vermeidung des ggf. mit der Ausweisung als ZVB einhergehenden einzelbetrieblichen Schutzes vor Konkurrenz, i. d. R. durch Nachweis mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit konkurrierendem oder sich ergänzendem Sortiment.
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none">▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes,▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes,▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

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

² Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

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



Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³

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

³ Das Bundesverwaltungsgericht hat jüngst die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist: vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁴

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

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden können (etwa aufgrund noch nicht vorliegender Entwicklungsplanungen).⁵

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

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

Landesplanerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26. September 2017 finden sich Ziele [Z] und Grundsätze [G] zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt. Sie haben bei der Erstellung des Zentren- und Nahversorgungsentwicklungskonzeptes für die Stadt Bückeburg Beachtung bzw. Berücksichtigung zu finden.

- **[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.“

⁴ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

⁵ Für den letztgenannten Fall wird empfohlen, die parzellenscharfe Abgrenzung letztlich in einem Planverfahren zur Bebauung der Entwicklungsfläche vorzunehmen.

- **[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 Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). [...] Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. [...] 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 Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“
- [2.3 (07) Z] „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).
- [2.3 (07) G] „Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung in Grenzübereichen 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 des vorliegenden Zentren- und Nahversorgungsentwicklungskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben durch das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 für den Landkreis Schaumburg

Neben den beschriebenen Zielen auf Landesebene gelten für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und für die Entwicklung der Handelsstandorte in Bückeberg die Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 für den Landkreis Schaumburg. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 bezieht sich im Wesentlichen auf die landesplanerischen (s. o.) Vorgaben. Darüber hinaus wird bezüglich der raumordnerischen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben nachfolgendes aufgeführt.

D 1.6.04

„Die räumliche Konzentration von überwiegend auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichteten Fachmärkten (Fachmarkttagglomerationen) mit innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen außerhalb städtebaulich integrierter Standorte ist zu verhindern.“⁶

Konsensprojekt großflächiger Einzelhandel im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover

Der erweiterte Wirtschaftsraum Hannover, der auch das Stadtgebiet Bückebergs bzw. den Landkreis Schaumburg umfasst, hat sich 2003 einen Rahmen zum planerischen Umgang mit großflächigem Einzelhandel gesteckt. Das **Konsensprojekt großflächiger Einzelhandel im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover** wurde 2007 fortgeschrieben und im Juli 2012 veröffentlicht. Derzeit befindet sich das Projekt in Überarbeitung.

Kernziele auf die sich im Rahmen des Konsensprojektes geeinigt wurden, sind im Wesentlichen:

- Sicherstellung der Versorgung in den Städten und Gemeinden des Erweiterten Wirtschaftsraumes Hannover entsprechend ihrer Größe, Struktur und raumordnerischen Funktion.
- Stärkung und Erhalt der innergemeindlichen Zentren- und Versorgungsstruktur (u. a. Frequenzbündelung in den Versorgungskernen).

⁶ RROP Landkreis Schaumburg 2003.

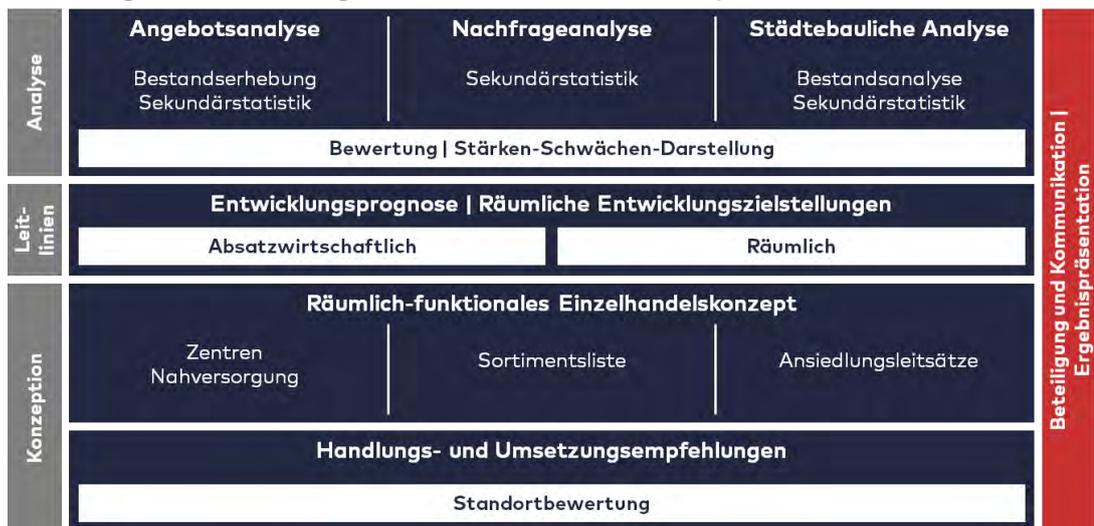
- Gewährleistung ausgeglichener Versorgungsstrukturen (wohnnah Grundversorgung) und Abbau von Versorgungsdisparitäten.

Die informellen Inhalte des Konsensprojektes wurden im Rahmen der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes insbesondere bei der Erstellung der Sortimentsliste, Zentren- und Nahversorgungskonzept und Ansiedlungsleitsätze berücksichtigt.

3 Methodik

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

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

Begleitet wurde der Prozess durch interne Abstimmungsprozesse zwischen der Stadtverwaltung und Stadt + Handel und einen Arbeitskreis Einzelhandel, der mit der lokalen Politik, der Stadtverwaltung, dem Handelsverband Hannover und Vertretern der IHK durchgeführt wurde. Zudem wurde die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in folgenden politischen Gremien thematisiert:

- 14.08.17: Verwaltungsausschuss
- 16.10.17 Verwaltungsausschuss
- 11.12.17 Verwaltungsausschuss
- 18.04.18 Wirtschafts- und Finanzausschuss
- 28.05.18 Verwaltungsausschuss
- 23.08.18 Bau- und Umweltausschuss
- 06.12.18 Bau- und Umweltausschuss
- 10.01.19 Interfraktionell
- 14.01.19 Verwaltungsausschuss

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

Tabelle 2: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Passantenfrequenzzählung
Datengrundlage	Stadt + Handel im Rahmen des Konsensprojekts Großflächiger Einzelhandel im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover	Stadt + Handel
Zeitraum	08/2016-09/2016	02/2018
Methode	Überprüfung/ Aktualisierung strukturprägender Betriebe durch die Stadt Bückeburg, Erhebung zentrenergänzender Funktionen Stadt + Handel (01/2018)	Passantenzählung an drei Tagen und fünf Standorten der Bückeburger Innenstadt zwischen 9:00 Uhr und 19:00 Uhr
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse	Passantenfrequenzen pro Stunde nach Laufrichtung

Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde von März 2016 bis Oktober 2016 im Rahmen des Konsensprojekts Großflächiger Einzelhandel im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover flächendeckend durchgeführt und im August und September 2016 im Stadtgebiet Bückeburg. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.⁷ Im Januar 2018 wurden außerdem die zentrenergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender

⁷ Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden lediglich strukturprägende Leerstände (> 400m² G-VKF) erfasst.

öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind. Zudem wurden die Einzelhandelsbetriebe im Januar 2018 nachrichtlich gemäß Angaben der Stadt Bückeburg aktualisiert.

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage der Betriebe zwei zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurden die Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können. Zum anderen wurden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden. Die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der VKF oder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben). Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Bestandsanalyse Städtebau

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

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

Passantenfrequenzzählung

Durchgeführt wurde die Passantenfrequenzzählung an drei Wochentagen im Februar (Donnerstag, 15.02.2018/ Freitag (Markttag), 16.02.2018/ Samstag, 17.02.2018) an fünf

unterschiedlichen Standorten in der Innenstadt der Stadt Bückeburg, welche mit der Verwaltung im Vorfeld abgestimmt worden sind. Gezählt wurden Passanten über einen Zeitraum von 10 Stunden (9-19 Uhr) für jeweils 20 Minuten pro Stunde. Die ermittelten Werte wurden aufsummiert.

4 Markt- und Standortanalyse

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

4.1 Trends im Handel

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Bückeburg analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt.

Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

4.1.1 Entwicklungen auf der Angebotsseite

Wesentliche Faktoren, die zu Veränderungen auf der Angebotsseite des Einzelhandels geführt haben, sind mit den folgenden Schlagworten zu charakterisieren:

- **Wandel der Betriebsformen und rückläufige Betriebszahlen:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.
- **Entstehen neuer Handelsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen, wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center, sind auch neue Entwicklungen im nicht stationären Einzelhandel, z. B. im Bereich E-Commerce, zu beobachten.
- **Unternehmens- und Umsatzkonzentration:** Nach dem Zweiten Weltkrieg dominierte in Deutschland noch der eigentümergeführte Betrieb. Heute wird der Einzelhandel von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 171 Mrd. Euro erwirtschaften⁸. Durch den Unternehmenskonzentrationsprozess werden

⁸ Vgl. EHI 2012.

die Ausdünnung des Versorgungsnetzes und das Wachstum nicht integrierter Standorte verstärkt.

- **Anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei gleichzeitig zurückgehender Flächenproduktivität durch stagnierende Umsätze:** Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedlungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,51 m² Verkaufsfläche.⁹ Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat zudem zu einer Senkung der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt.
- Das anhaltende **Verkaufsflächenwachstum** lässt sich exemplarisch am Beispiel des **Lebensmitteleinzelhandels** nachvollziehen. Lag die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters 2001 noch bei 525 m² und diejenige eines Supermarktes bei 1.114 m², so sind zwischenzeitliche durchschnittliche Marktgrößen von 791 m² (LM-Discounter, 2016) bzw. 1.214 m² (Supermarkt, 2016) erreicht.¹⁰ Für beide Betriebsformen wird in Abhängigkeit von der konkreten Lage aktuell von einer Mindestbetriebsgröße von 800 m² bzw. 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen ausgegangen.¹¹

4.1.2 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die Nachfrage der Konsumenten wird im Wesentlichen durch den privaten Verbrauch sowie das verfügbare Einkommen bestimmt. Die Nachfrageseite ist durch folgende Entwicklungen geprägt:

- **Wandel der demografischen Strukturen mit Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Anzahl und der Größe der Haushalte:** Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt eine deutliche Abnahme der Gesamtbevölkerung prognostiziert, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Privathaushalte seit 1965 stetig an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduzierte. Laut Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes bildeten die Single-Haushalte im Jahre 2015 mit einem Wert von 41,4 % den größten Teil der privaten Haushalte.¹²

⁹ Vgl. EHI 2012.

¹⁰ Vgl. EHI 2013.

¹¹ Vgl. BMVBS 2013.

¹² Vgl. Website Statistisches Bundesamt (Destatis) 2017: Privathaushalte: Deutschland, Jahre, Haushaltsgröße.

- **Entwicklung der Altersstrukturen:** Im Zuge des demografischen Wandels wird die Bevölkerung in Deutschland weniger und durchschnittlich älter. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die Mobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten und Serviceleistungen für Senioren (u. a. Bringdienste).
- **Veränderte Einkommensverhältnisse und die Ausgabenstruktur der Konsumenten:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung nicht zu einer analogen Erhöhung der Ausgaben im Einzelhandelsbereich. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird hingegen für Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten sowie für das Wohnen ausgegeben.
- **Verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher:** In den letzten Jahrzehnten hat sich in Deutschland ein gesellschaftlicher Wertewandel vollzogen, der dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend einen immateriellen Erlebniswert beimisst. Aus diesem Grund ist eine Aufspaltung des Einkaufs in ein Segment „Erlebniseinkauf“ und in ein Segment „Versorgungseinkauf“ zu beobachten. Während sich der Erlebniseinkauf durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre auszeichnet, stehen beim Versorgungseinkauf vorrangig der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten. Im Kontext des Versorgungseinkaufs ist als weitere Neuerung im Einkaufsverhalten der Kunden zudem das so genannte one-stop-shopping zu nennen, bei welchem die Konsumenten durch die Agglomeration mehrerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe alle Waren an einem Einkaufsort besorgen können, wodurch sowohl Einkaufshäufigkeit, als auch der Einkaufsaufwand reduziert werden.

4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

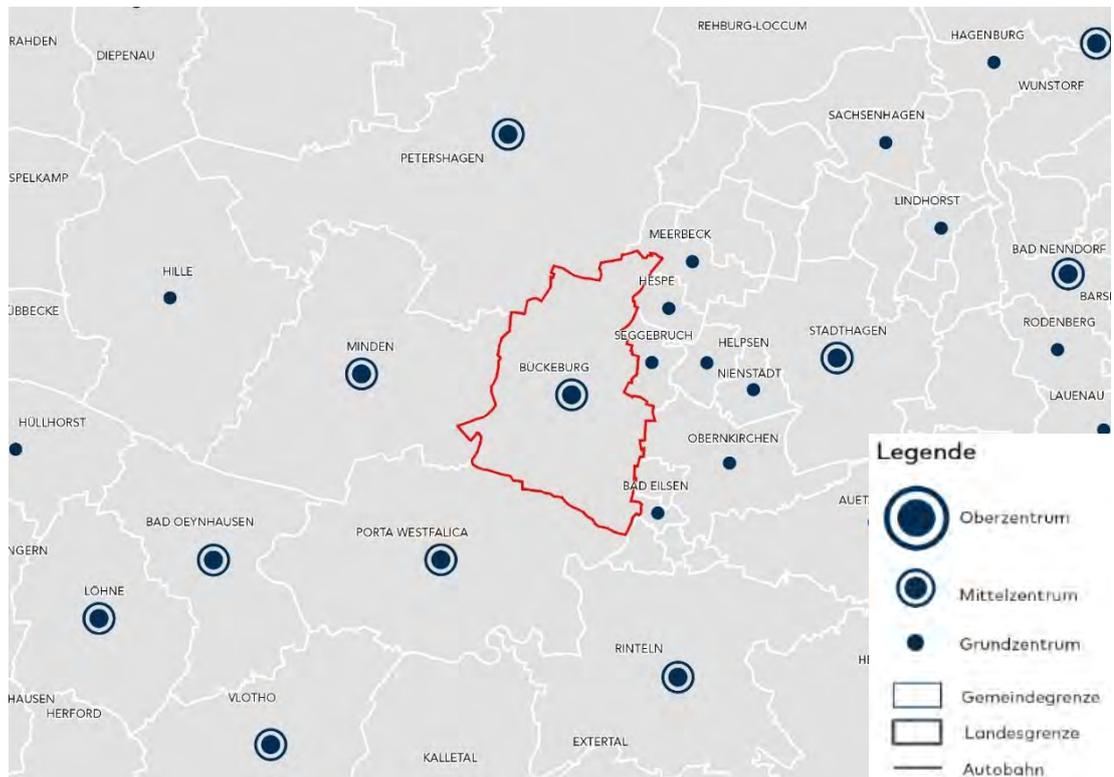
Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 4.4 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Mittelzentrum Bückeberg liegt im Westen des Landkreises Schaumburg am westlichen Rand Niedersachsens. Die Stadt Bückeberg wird von den Mittelzentren Minden, Petershagen, Porta Westfalica (alle NRW) sowie Rinteln und Stadthagen (beide Niedersachsen) umgeben. Das nächstgelegene Oberzentrum in der Region ist Hannover, welches rd. 50 km nordöstlich von Bückeberg liegt. An das Stadtgebiet grenzen verschiedene Grundzentren, für welche das Mittelzentrum unter anderem eine

Versorgungsfunktion (insb. Bad Eilsen und Obernkirchen). Bückeburg befindet sich insgesamt in einem siedlungsstrukturell eher dünn besiedeltem Raum.

Abbildung 3: Lage in der Region: Nachbarstädte und landesplanerische Zentralitätsstufen



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis LEP NRW 2017; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018.

Die insgesamt rd. 19.770 Einwohner¹³ der Stadt Bückeburg verteilen sich auf die Kernstadt Bückeburg und acht weitere Ortsteile (Achum, Bergdorf, Cammer, Evesen, Meinsen-Warber, Müsingen, Rusbend, Scheie). Der Siedlungsschwerpunkt liegt mit rd. 60 % der Bevölkerung in der Kernstadt. Der nächst größere Ortsteil ist mit rd. 3.420 Einwohnern Evesen, gefolgt von Meinsen-Warber mit rd. 1.430 Einwohner (vgl. folgende Tabelle). Alle weiteren Ortsteile weisen eine Bevölkerungszahl von weniger als 1.000 Einwohnern auf.

¹³ Quelle: Stadt Bückeburg (Stand: 31.12.2017).

Tabelle 3: Die Bevölkerungsverteilung in Bückeberg

Stadtteil	Einwohner	Anteil in %
Bückeberg	11.910	60
Evesen*	3.420	17
Meinsen / Warber	1.430	7
Bergdorf	680	4
Cammer	690	3
Rusbend	600	3
Scheie	470	3
Müsingen	430	2
Achum	160	1
Summe	19.770	100

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt Bückeberg (Stand: 31.12.2017), * inkl. Petzen, Röcke, Berenbusch; Einwohnerzahlen gerundet.

Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Bückeberg wird durch die Fernstraßen B 65 (Minden-Hannover) und B 83 (Bückeberg-Hameln) an die umliegenden Gemeinden angebunden. Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn 2 liegt nur rd. 7 km entfernt, über welche das Oberzentrum Hannover im Osten und im Westen u. a. das nordrhein-westfälische Oberzentren Bielefeld sowie das nordrhein-westfälische Mittelzentrum Herford zu erreichen sind.

Bückeberg ist durch den Haltepunkt Bückeberg an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn sowie an das S-Bahnnetz der Region Hannover angebunden. Für überregionale Reisen ist der Hauptbahnhof Hannover der nächstgelegene Bahnhof. Weitere Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs, wie die Buslinien, werden über die Verkehrsgemeinschaft Landkreis Schaumburg (VLS) gestellt.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Bückeberg ist durch seine Lage in einem siedlungsstrukturell eher dünn besiedelten Raum gekennzeichnet und konkurriert als Einzelhandelsstandort mit den benachbarten Mittelzentren Minden, Petershagen, Porta Westfalica, Rinteln und Stadthagen.

Insgesamt kann die verkehrliche Anbindung Bückeburgs als gut bezeichnet werden. Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des gesamten Stadtgebiets bildet die Kernstadt von Bückeberg mit rd. 60 % der Einwohner. Damit ist der überwiegende Anteil der Bückeburger Bevölkerung dort ansässig.

4.3 Angebotsanalyse

Im Stadtgebiet von Bückeberg wurden im Rahmen der Bestandserhebung 2016 insgesamt 141 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von

rd. 51.740 m² verfügen (vgl. nachfolgende Abbildung). Im Vergleich zu der Bestandserhebung des Jahres 2012 fand eine Erweiterung der Gesamtverkaufsflächen um rd. 2.990 m² statt. Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Einzelhandelsverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl (rd. 19.770 Einwohner) bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Bückeburg mit einer Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von rd. 2,62 m² deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt (1,51 m² VKF/Einwohner VKF/Einwohner¹⁴).

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Bückeburg

	Einzelhandelserhebung 2011 ¹⁵	Einzelhandelserhebung 2016	Entwicklung
Anzahl der Betriebe*	169	141	- 16 %
Gesamtverkaufsfläche*	48.750 m	51.740 m ²	+ 6 %
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	2,36 m ² / EW	2,62 m ² / EW	+ 0,26 m ² / EW
Verkaufsfläche Warengruppe NuG je EW	0,64 m ² / EW	0,71 m ² / EW	+ 0,07 m ² / EW

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Daten der CIMA 04/2011; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2011; Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; Einwohnerdaten der Stadt Bückeburg (Stand 31.12.2017); VKF-Angaben gerundet; *ohne Leerstand.

Der Einzelhandelsbestand in der Kernstadt und den weiteren Ortsteilen nach Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächengrößen wird in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

¹⁴ Quelle: EHI 2015.

¹⁵ Quelle: Stadt + Handel 2012.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen

	Ortsteil Bückebug	Sonstige Ortsteile
Einwohner	rd. 11.910	rd. 7.860
Anzahl der Betriebe*	113	28
Anteil der Betriebe	80 %	20 %
Verkaufsfläche (in m ²)*	41.010	10.740
Anteil der Verkaufsfläche	79 %	21 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückebug, VKF-Angaben gerundet; Einwohnerdaten Stadt Bückebug (Stand 31.12.2017); *ohne Leerstand.

Das vielfältigste Einzelhandelsangebot Bückeburgs ist mit 113 Betrieben eindeutig im Ortsteil zu finden, welches in hohem Maße durch das Einzelhandelsangebot der Innenstadt geprägt ist. Das Angebot hat sich im Vergleich zur Einzelhandelsbestandserhebung 2011 um 36 Betriebe verringert. In den sonstigen Ortsteilen ist die Einzelhandelsausstattung schwächer ausgeprägt, jedoch im Vergleich zur vorhergegangenen Einzelhandelsbestandserhebung gestiegen. Insgesamt bildet sie einen Anteil von rd. 21 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Die Kernstadt Bückeburgs nimmt insgesamt den relativen und absoluten Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes in Bückebug ein (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Innenstadtzentrum Bückeberg	Sonstige städtebaulich inte- grierte Lagen ¹⁶ (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe	65	39	37
Anteil der Betriebe	46 %	28 %	26 %
Verkaufsfläche (in m ²)	11.210	13.270	27.260
Anteil der Verkaufsfläche	21 %	26 %	53 %

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeberg, VKF-Angaben auf 10 m² gerundet.

Die Innenstadt Bückebergs als zentraler Versorgungsbereich weist mit 65 Einzelhandelsbetrieben das vielfältigste Angebot in Bückeberg auf, wobei die Verkaufsfläche nach Lagen im Innenstadtzentrum die geringste ist (rd. 11.210 m²). Die sonstigen städtebaulich integrierten Lagen¹⁷ weisen 39 Betriebe und rd. 28 % der Verkaufsfläche auf. Die städtebaulich nicht integrierten Lagen stellen 37 Betriebe und den größten Anteil der Verkaufsflächen Bückebergs (rd. 53 %), wobei der größte Anteil auf den Sonderstandort Kreuzbreite zurückzuführen ist. Insgesamt haben sich seit der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts 2012 insbesondere die Verkaufsflächen und Betriebszahlen in nicht integrierten Lagen stark erhöht, wohingegen sie im Innenstadtzentrum und den sonstigen städtebaulich integrierten¹⁸ Lagen stagnieren bzw. rückläufig sind.

Die Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes nach Warengruppen und städtebaulicher Lage (vgl. nachfolgende Abbildung) veranschaulicht insbesondere die starke Ausprägung der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG), gefolgt von dem Sortiment Baumarktsortiment i. e. S.. Insgesamt wird z. T. ein Ungleichgewicht in der Verteilung der Verkaufsfläche nach städtebaulichen Lagen deutlich.

Die Standortbereiche in städtebaulich nicht integrierten Lagen weisen einen hohen Anteil in der Stadt Bückeberg auf. Diese Standorte beinhalten im Idealfall Sortimente, die das Angebot des Innenstadtzentrums durch Sortimentsgruppen ergänzen, die dort nicht

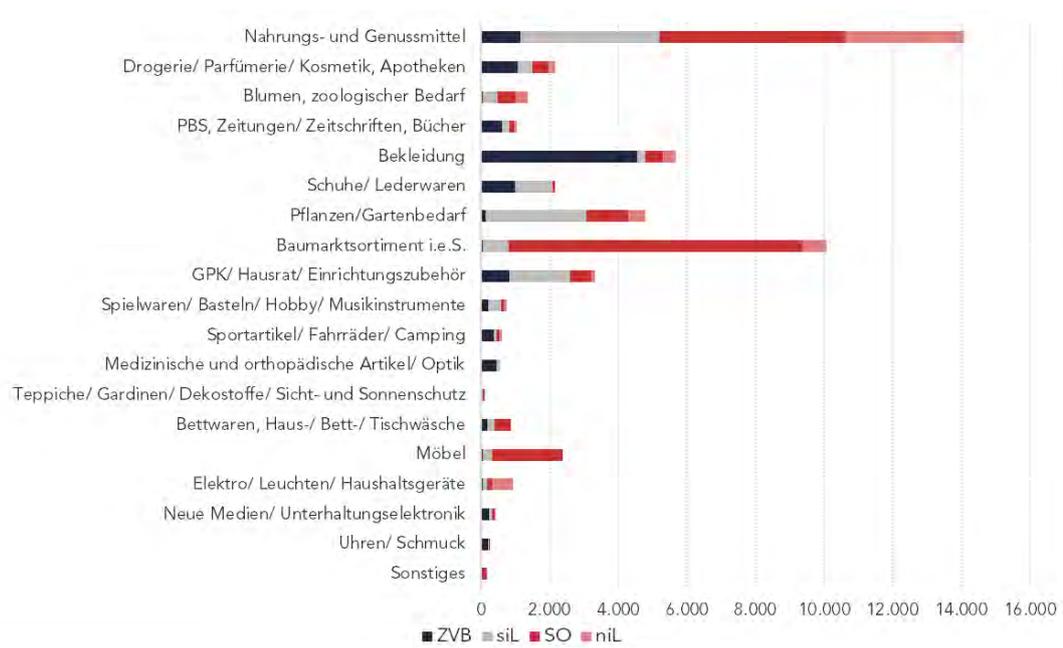
¹⁶ Mit städtebaulich integrierter Lage ist nicht die städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP gemeint, sondern eine siedlungsräumlich integrierte Lage.

¹⁷ s. o.

¹⁸ s. o.

sinnvoll untergebracht werden können (z. B. Möbel, Baumarktsortimente). Allerdings erreichen in Bückeburg neben nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zum Teil hohe Verkaufsflächenanteile: die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erreicht rd. 63 % in nicht integrierten Lagen ebenso wie Blumen, zoologischer Bedarf rd. 70 %. Ebenfalls weisen die Sortimente Bekleidung (rd. 16 %) oder GPK (rd. 23 %) nicht unmerkliche Anteile in nicht integrierten Lagen auf (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 4: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren.

Im Ergebnis deutet die Angebotsverteilung auf Wettbewerbsbeziehungen innerhalb des Stadtgebiets zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und den Standortbereichen in städtebaulich nicht integrierten Lagen (insbesondere dem Gewerbegebiet Kreuzbreite) hin. Insgesamt ist die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandelsangebotes in Bückeburg durchaus als ausbaufähig zu bezeichnen.

4.4 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten des INSTITUTS FÜR HANDELSFORSCHUNG GMBH (IfH) zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatzermittlung und Zentralität

Bückerburg verfügt gemäß IfH über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von rd. 97,1. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 100 weist Bückerburg demnach ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf, welches sich im Vergleich zu 2011 leicht negativ entwickelt hat. Die Einwohner Bückerburgs verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 112,4 Mio. Euro.

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁹ im Bückerburger Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Bückerburg spezifizierten angebots- sowie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Bückerburg und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Bückerburger Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 133,4 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Mehr als die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund ein Drittel des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und rund ein Zehntel auf die langfristigen Bedarfsgüter.

Einzugsgebiet der Stadt Bückerburg

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen²⁰ zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht

¹⁹ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

²⁰ diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes von Bückeberg haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Bückeberg (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Bückeberg im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort)
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung im engeren und näheren Umfeld
- die Versorgungsfunktion Bückebergs
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Bückeberg das in folgender Abbildung dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.

Abbildung 5: Einzugsgebiet der Stadt Bückeburg



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Bückeburg überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

Zone I umfasst das Stadtgebiet Bückeburgs. **Zone II** umfasst die Gemeinden Bad Eilsen und Ahnsen. Diese besitzen aufgrund der räumlichen Nähe und der nachgeordneten Versorgungsfunktion eine Einkaufsneigung nach Bückeburg. Geringere Einkaufsorientierung besitzt **Zone III**. Aus der Stadt Obernkirchen im Osten, der Gemeinde Seggebruch im Nordosten und Luhden und Heeßen im Südosten sind Einkaufsfahrten zu erwarten – diese beziehen sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auf ausgewählte Sortimente und sind für das Marktgebiet von niedrigerer Relevanz. Zudem lässt sich der nördliche Bereich Porta Westfalicas (Nammen, Kleinenbremen) zum Teil dem Einzugsgebiet Bückeburgs zuordnen. Aufgrund der Nammer Klippen sind diese Siedlungsgebiete in Richtung Bückeburg orientiert und weisen eine gute Verkehrsanbindung zur Bückeburger Innenstadt auf.

Umgekehrt ist auch insgesamt ein Kaufkraftabfluss in die Mittel- und vor allem Oberzentren im engeren und weiteren Umfeld sowie bspw. darüber hinaus aus den Ortsteilen Cammer, Berenbusch und Nordholz nach Minden zu erwarten, die in räumlicher Nähe zu den Versorgungsstrukturen der Nachbarkommune liegen und selbst über ein nur begrenztes Einzelhandelsangebot verfügen. Weiterhin sind Kaufkraftabflüsse in den Online-Handel mit sortimentspezifisch z. T. stark ausgeprägten Marktanteilen zu berücksichtigen.

Tabelle 7: Kaufkraft der Markteinzugsgebiete

	Kaufkraft in Mrd. €
Zone 1	112,4
Zone 2	20,8
Zone 3	102,1

Quelle: Modellierung Stadt + Handel; Kaufkraftzahlen IfH 2017.

Der aus der geschätzten Kaufkraftbindung (siehe Tabelle 8) resultierende Einzelhandelsumsatz in der Stadt Bückeburg wird unter Berücksichtigung weiterer Faktoren (insb. durchschnittliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter) im Folgenden weiter plausibilisiert.

Tabelle 8: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Bückeburg

Warengruppen	VKF (m ²)	Umsatz (Mio. €/p.a.)	Kaufkraft (Mio. €/p.a.)	Zentralität	VKF (m ²) /Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	14.090	63,9	45,6	140%	0,71
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.180	8,6	7,1	120%	0,11
Blumen, zoologischer Bedarf	1.360	2,8	2,2	127%	0,07
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.040	3,2	3,4	95%	0,05
kurzfristiger Bedarfsbereich	18.670	78,5	58,4	134%	0,94
Bekleidung	5.680	13,7	10,4	132%	0,29
Schuhe/Lederwaren	2.150	4,1	2,8	147%	0,11
Pflanzen/Gartenbedarf	4.790	3,0	1,7	182%	0,24
Baumarktsortiment i. e. S.	9.670	13,0	9,7	134%	0,49
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	3.330	2,6	1,4	193%	0,17
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1.120	1,6	2,6	60%	0,06
Sportartikel/Fahrräder/Camping	620	1,6	2,2	72%	0,03
mittelfristiger Bedarfsbereich	27.350	39,6	30,7	129%	1,38
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	570	2,3	1,6	146%	0,03
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	110	0,5	1,2	38%	0,01
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	860	1,1	1,2	96%	0,04
Möbel	2.400	3,0	6,1	50%	0,12
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	940	2,5	3,4	75%	0,05
Neue Medien	420	3,6	7,7	47%	0,02
Uhren/Schmuck	250	1,6	1,4	110%	0,01
Sonstiges	190	0,5	0,6	85%	0,01
langfristiger Bedarfsbereich	5.720	15,3	23,3	66%	0,29
Gesamt	51.740	133,4	112,4	110%	2,62

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; VKF auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen.

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität über alle Sortimentsbereiche von rd. 110 %²¹, sodass in Bückeburg im Saldo von Kaufkraftzufluss aus anderen Kommunen ausgegangen werden kann. Im Vergleich zur Zentralität 2012 hat sich diese negativ entwickelt, was u. a. auf Zuwächse im Online-Handel zurückzuführen ist.

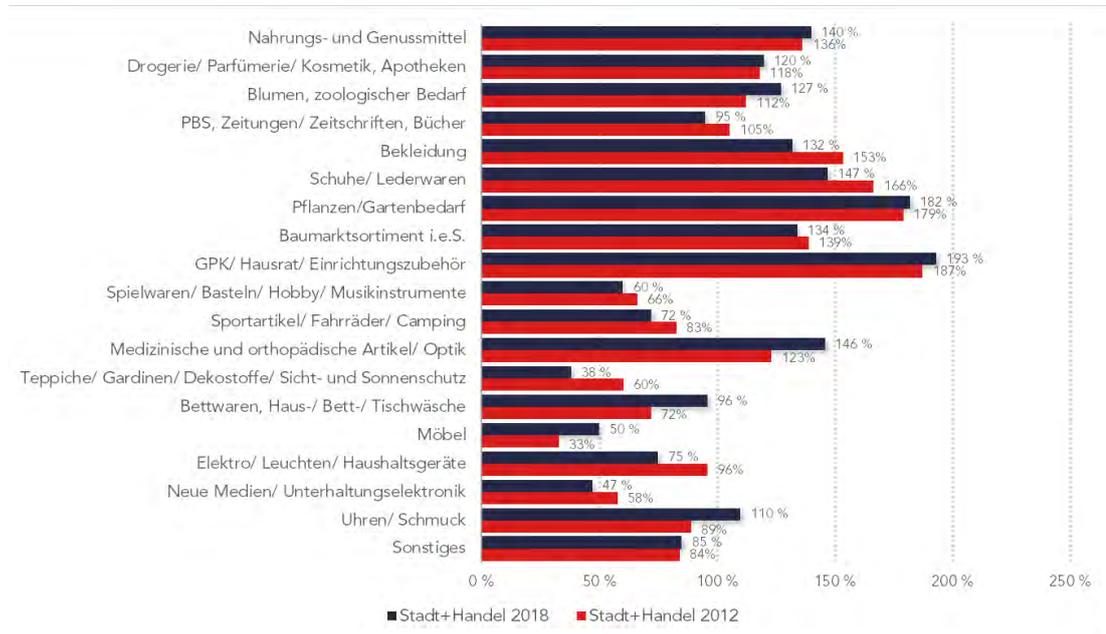
Bückeburg erreicht im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von rd. 134 % und erreicht somit eine Steigerung der Zentralität um 3 Prozentpunkte, welche sich in allen Warengruppen widerspiegelt.

Auch im mittelfristigen Bedarfsbereich werden Zentralitäten von durchschnittlich rd. 141 % erreicht, wobei sortimentsbezogen erhebliche Unterschiede bestehen (z. B. rd. 187 % für GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör und rd. 60 % für Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente). Die Kaufkraftzu- und -abflüsse gestalten sich somit innerhalb ihrer Bedarfsgruppeneinteilung sehr unterschiedlich. Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2012 hat sich die Zentralität im mittelfristigen Bedarfsbereich um rd. 12 Prozentpunkte verringert. Dies ist in hohem Maß auf die Entwicklungen im Online-Handel zurückzuführen.

Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer bei 66 %, sodass hier insgesamt von Kaufkraftabflüssen in die umliegenden Kommunen (Ober- und Mittelzentren) auszugehen ist. Dementsprechend befinden sich die Zentralitätswerte weitestgehend unter 100 % (außer im Sortimentsbereich Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik sowie Uhren/ Schmuck). Im Vergleich zum vorhergegangenen Einzelhandelskonzept hat sich die Zentralität um zwei Prozentpunkte erhöht.

²¹ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Abbildung 6: Sortimentsspezifische Zentralität im Vergleich



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der IfH Kaufkraftkennziffern Deutschland 2017, Stadt + Handel 2012; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u. a. Kfz-Zubehör.

4.5 Analyse und Bewertung der wesentlichen Einzelhandelsstandorte in Bückeburg

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelsstandorte hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Bückeburg einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die Definition des sog. zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Bückeburg - und zwar zunächst bezogen auf den *vorhandenen* Bestand. An späterer Stelle werden – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die *künftige Weiterentwicklung* des Zentrums wie auch der sonstigen Standorte vorgestellt.

4.5.1 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums

Das südlich im Stadtgebiet gelegene, aber zentral in der Kernstadt verortete Innenstadtzentrum ist mit einem Anteil von rd. 46 % aller Einzelhandelsbetriebe und rd. 21 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einer der Einkaufsschwerpunkte im Stadtgebiet (vgl. Tabelle 9). Das Innenstadtzentrum verfügt über eine große Angebotsvielfalt der Branchen, Betriebstypen und -größen. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum ist überwiegend von Wohnbebauung umschlossen und erstreckt sich vornehmlich entlang der Lange Straße. Es beinhaltet die historisch gewachsene Altstadt, den am Rathaus gelegenen Marktplatz und grenzt unmittelbar an das Schloss Bückeburg sowie den umgebenen Schlosspark. Die abwechslungsreiche Architektur bildet zusammen mit der ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes eine angenehme Einkaufsatmosphäre, welche durch die Ausweisung von Teilen der Lange Straße als Fußgängerzone unterstützt wird.

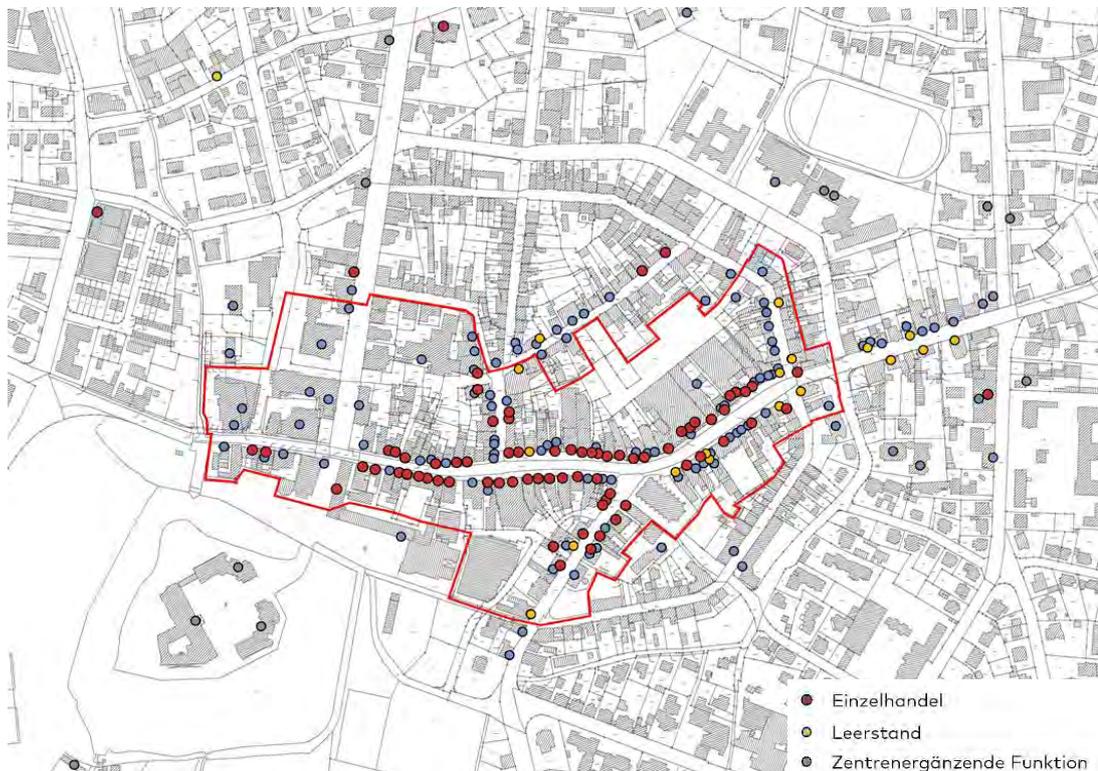
Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine gute Anbindung durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A 2. Zudem tragen weitere überörtliche Verbindungsstraßen, wie die B 83 und B 65 zu einer guten verkehrlichen Anbindung des Innenstadtzentrums bei. Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich entlang des innersten Rings am Unterwallweg, der Lange Straße und am Sablé-Platz.

Bückeburg ist durch den Bahnhofpunkt Bückeburg an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn sowie das S-Bahnnetz der Region Hannover angebunden. Für Fahrten außerhalb des Landkreises Schaumburg sind der Hauptbahnhof Hannover sowie der Bahnhof Minden die nächsten Verbindungen an das überregionale Netz.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt von Bückeburg konzentriert sich in hohem Maß auf die Lange Straße sowie mit nachgeordneter Bedeutung auf die Schulstraße, wobei ein großer Teil des Angebots auf Passagen entfällt, welche zum Teil durch Trading-Down-Prozesse gekennzeichnet sind. Die übrigen Bereiche des zentralen Versorgungsbereichs weisen darüber hinaus einen hohen Besatz an zentrenergänzenden Funktionen auf. Negativ zu bewerten ist die hohe Anzahl an Leerständen, insbesondere in der Wallstraße und im östlichen Bereich der Lange Straße (Abbildung 7).

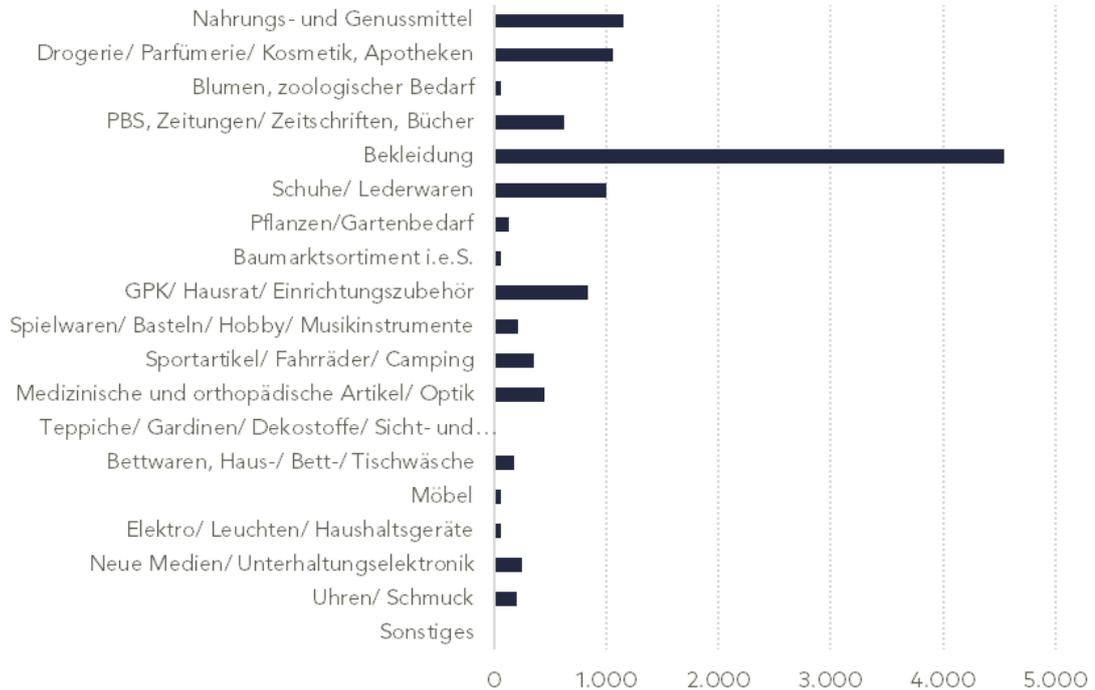
Abbildung 7: Innenstadtzentrum Bückeberg (Bestandsstruktur)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeberg; Kartengrundlage: Stadt Bückeberg; Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich nach Einzelhandelskonzept 2012.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 4.540 m² im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rd. 1.150 m², welche insbesondere auf den Lebensmittelvollsortimenter zurückzuführen ist. Einzelne Sortimentsbereiche werden im Innenstadtzentrum nicht oder nur als Randsortiment angeboten. Dazu zählen unter anderem die Sortimente Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe und Pflanzen/ Gartenbedarf (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum

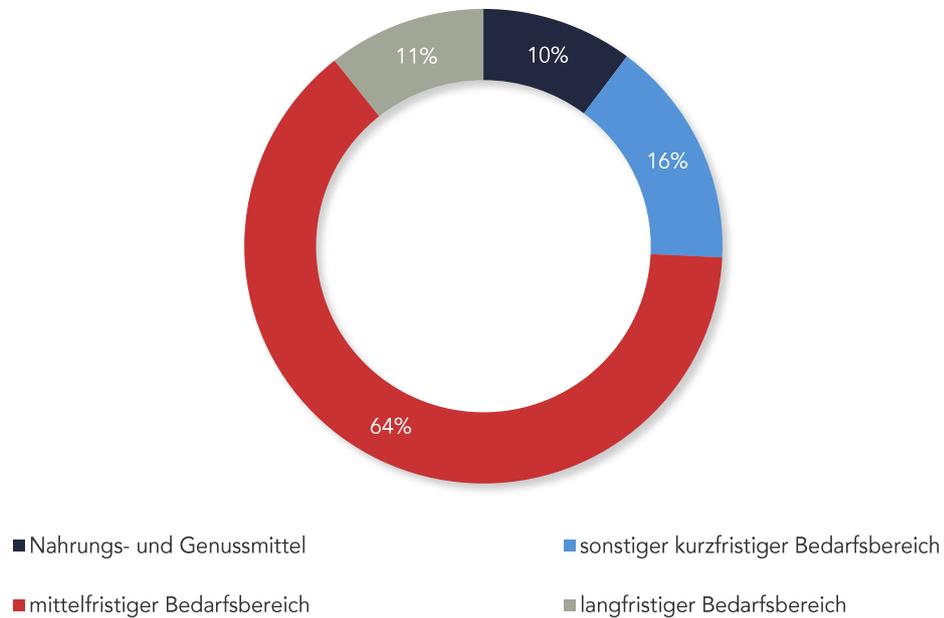


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren.

Das Angebot generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereichs (vgl. Abbildung 9). Dieses Angebot wird neben Bekleidung insbesondere durch die Branchen Schuhe/ Lederwaren und Glas/ Porzellan/ Keramik und Hausrat/ Einrichtungszubehör gebildet. Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden nur mit rund 11 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten (vgl. Abbildung 9).

65 Einzelhandelsbetriebe finden sich im Bückeburger Zentrum, welches somit im Vergleich zur Bestandserhebung 2011 um 19 Betriebe gesunken ist. Nichtsdestotrotz weist das Innenstadtzentrum somit noch immer ein vielfältiges Angebot auf. Trotz der beschriebenen Verkaufsflächenschwerpunkte in bestimmten Warengruppen (insb. Bekleidung) verfügt das Innenstadtzentrum über eine ausreichende Angebotsvielfalt. In vielen Warengruppen findet der Kunde Einzelhandelsbetriebe, die diese als Hauptwarengruppe anbieten.

Abbildung 9: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg.

Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe eines Mittelzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Im Vergleich zu anderen Mittelzentren besitzt Bückeburg eine eher geringe Ausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich und bietet stattdessen ein breites Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich.

Magnetbetriebe

Das Schild-Center mit dem Fachmarkt Magro und dem angrenzenden Bekleidungsmarkt Takko, als größte Innenstadtbetriebe der Warengruppe Bekleidung, bilden wichtige Magnetbetriebe. Innerhalb des Innenstadtzentrums ist zudem ein Lebensmittelsupermarkt (Nahkauf) und der Drogeriefachmarkt Rossmann angesiedelt, die gleichermaßen eine gewisse Magnetfunktion ausüben.

Die Magnetbetriebe, auch wenn sie z. T. weit unter der Großflächigkeit liegen, sind wesentliche Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum als Ganzes. Ihnen kommt sowohl im Einzelnen als auch im Verbund eine besonders hohe städtebaulich-funktionale Bedeutung zu, wenngleich sich die Ausstattung des Innenstadtzentrums mit Magnetbetrieben lediglich auf einzelne Teilbereiche konzentriert.

Tabelle 9: Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum

Betriebsname	Hauptsortiment
Magro im Schild-Center	Bekleidung
Nahkauf	Nahrungs- und Genussmittel
Takko	Bekleidung
Rossmann	Drogerieartikel
Heuke	Baumarktsortiment i. e. S.

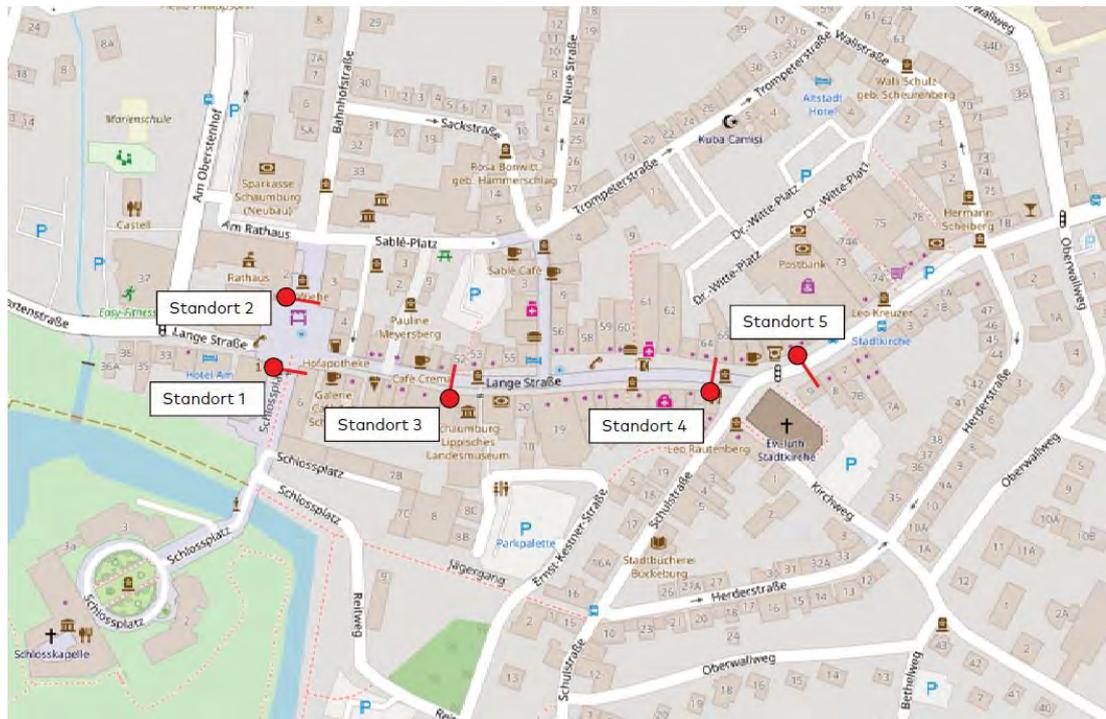
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg.

Passantenfrequenz

Zur Ermittlung der Passantenfrequenz in der Bückeburger Innenstadt wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts eine Passantefrequenzzählung durchgeführt. Die Wahl der Zählstandorte ist mit der Verwaltung der Stadt Bückeburg abgestimmt worden und orientiert sich im Wesentlichen an den fußläufigen Hauptverbindungen im historischen Innenstadtzentrum sowie mit den umliegenden Quartieren. Eine Übersicht über die insgesamt fünf Standorte ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Als Erhebungstage der Passantenfrequenz sind Donnerstag, der 15.02.2018, der darauffolgende Markttag Freitag, der 16.02.2018 sowie Samstag, der 17.02.2018 gewählt worden. Die Tage zeichneten sich durch unterschiedliche Wetterlagen aus mit Sonnenschein, Wolken und Schnee.

Abbildung 10: Standorte der Passantenfrequenzzählung



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap (veröffentlicht unter ODbL).

Bei der Passantenfrequenzzählung in Bückeburg stellte sich der Freitag als frequenzstärkster Tag dar (rd. 16.030 Passanten), was u. a. auf den Markt zurückzuführen ist. Darauf folgte der Samstag (rd. 14.920 Passanten). Der Donnerstag war u. a. aufgrund des Wochentags sowie der Wetterlage mit Regen und Schnee der frequenzschwächste Tag (rd. 10.730 Passanten).

Die höchsten Frequenzen sind an den Zähltagen an den Standorten 3 und 4 im Verlauf der Lange Straße gezählt worden. Ebenfalls konnte an Standort 3 in der Lange Straße eine hohe Frequenz gemessen werden. Die Lange Straße ist entsprechend der hier gemessenen Passanten die bedeutendste Lage innerhalb der Innenstadt Bückeburgs.

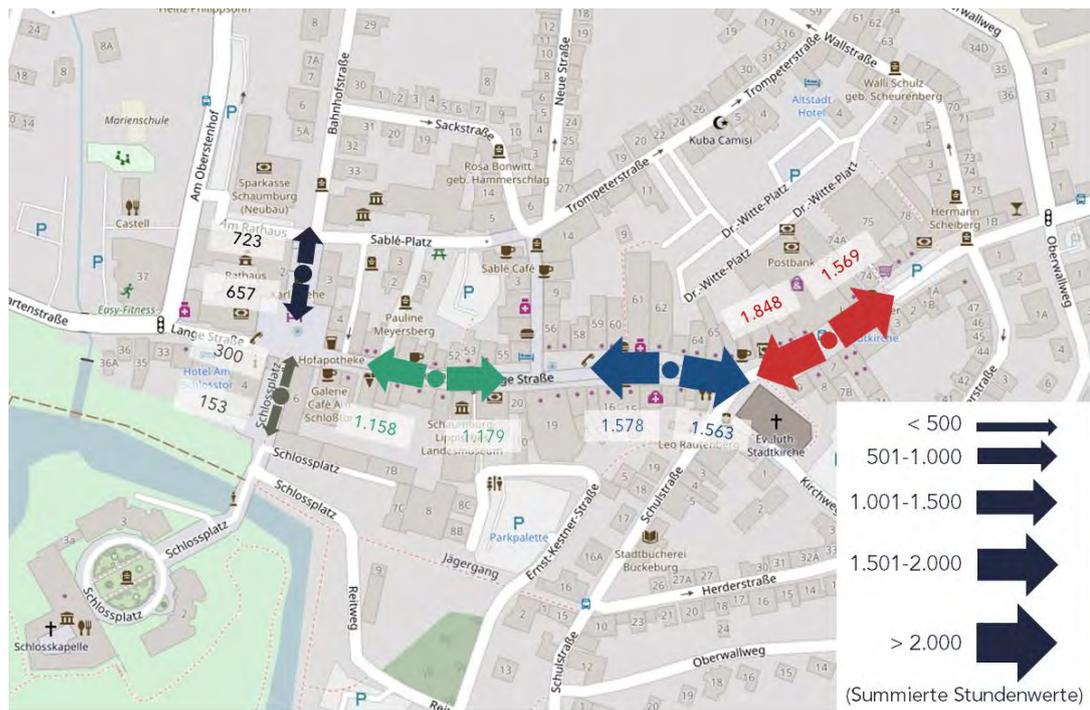
An den Standorten 1 und 2 sind eher geringe Passantenaufkommen festzustellen. Die Anbindung an das Schloss Bückeburg (Standort 1) ist insbesondere am Samstag sowie bereits stärker am Freitag frequentiert worden.

An Standort 1 ergibt sich insbesondere am Samstag ein starker Austausch zwischen dem Schloss Bückeburg und der Innenstadt, welches sich jedoch im Vergleich zur Lange Straße auf einem geringen Niveau befindet. An Standort 2 ist an den Wochentagen und im Besonderen am Markttag (Freitag) ein hoher Austausch zwischen Bahnhofstraße und Innenstadt zu konstatieren, wobei die Bedeutung dieser Achse eher nachgelagert ist. Die Standorte an der Lange Straße (insb. 3 und 4) weisen die höchsten Frequenzen auf und heben die Bedeutung der Einzelhandelslage deutlich hervor.

Im Vergleich zwischen den drei Zähltagen ist die bedeutende Magnetfunktion des Wochenmarktes festzustellen sowie die Bedeutung des Wochenendes inklusive der Veranstaltung am Schloss Bückeberg.

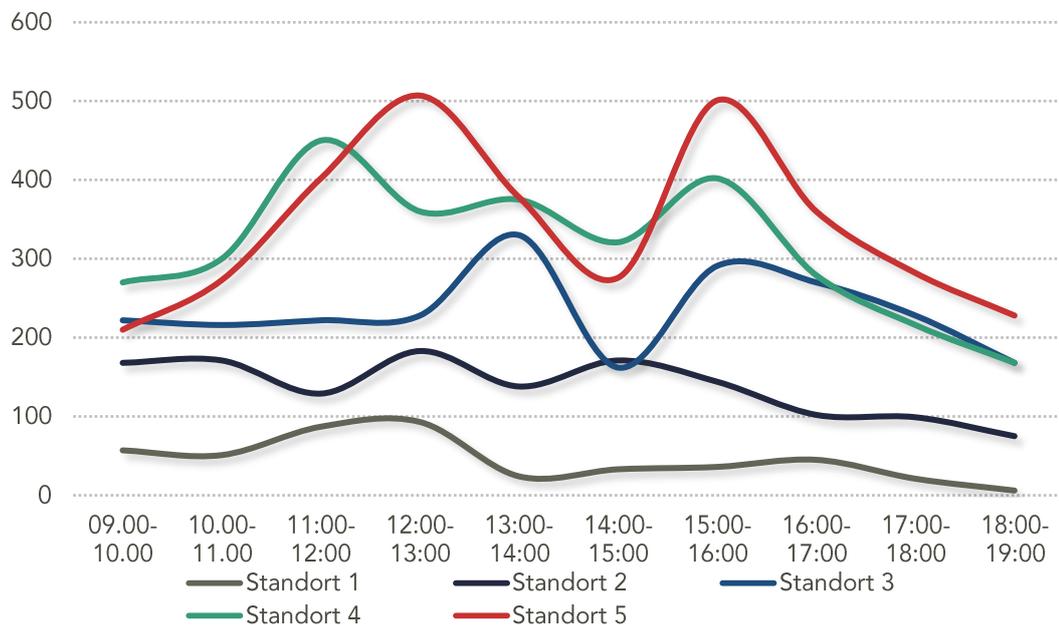
Am Donnerstag ergeben sich die höchsten Passantenfrequenzen an den Standorten 4 und 5, wobei die höchsten Frequenzen zwischen 12 Uhr und 13 Uhr sowie 15 und 16 Uhr gemessen wurden (vgl. nachfolgende Abbildungen).

Abbildung 11: Passantenfrequenz am Donnerstag nach Standorten



Quelle: Eigene Darstellung nach Passantenfrequenzzählung 02/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap (veröffentlicht unter ODbL).

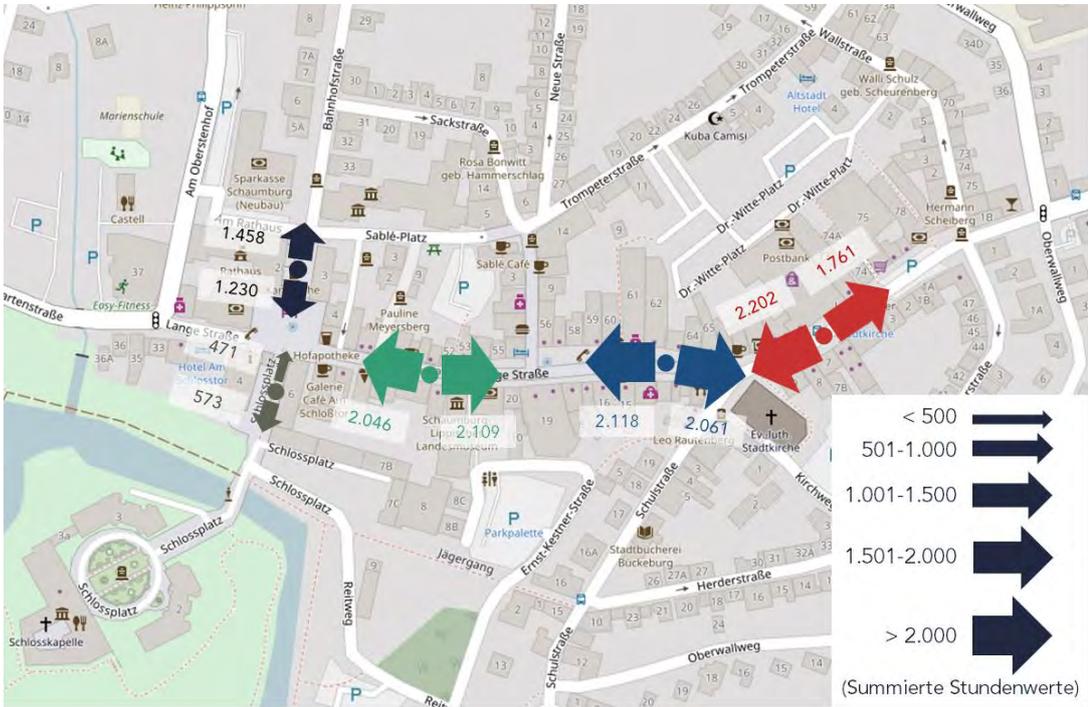
Abbildung 12: Passantenfrequenz am Donnerstag nach Uhrzeit



Quelle: Eigene Darstellung nach Passantenfrequenzzählung 02/2018.

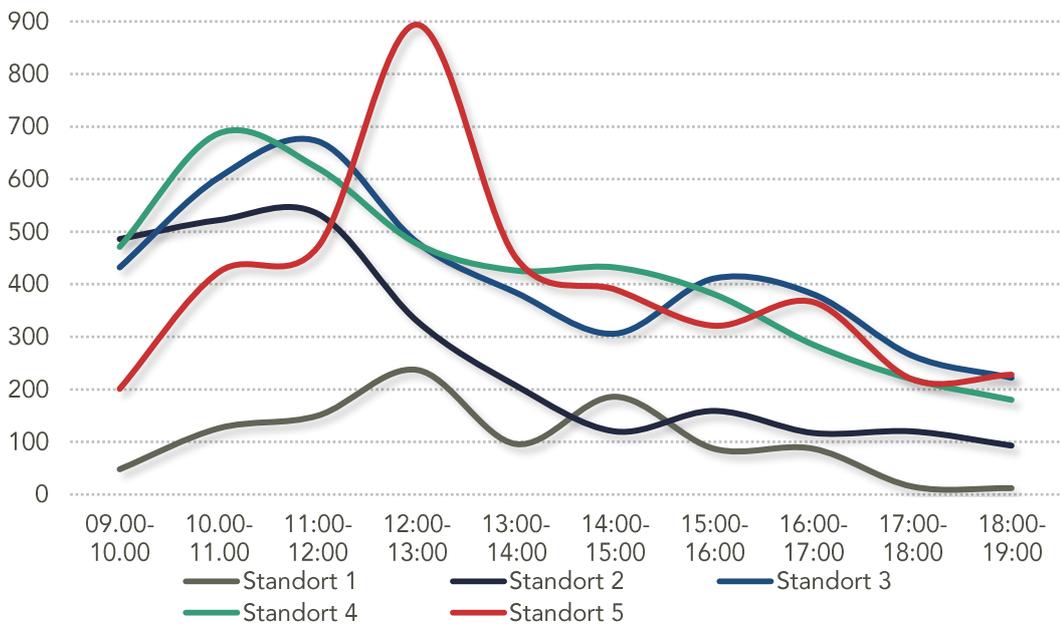
Am Freitag waren die Standorte 3 und 4 am stärksten frequentiert. Wobei im Verlauf der Lange Straße insgesamt nach Westen (Richtung Markt) eine höhere Frequenz gemessen wurde. Weiterhin waren Standort 1 und 2 vergleichsweise stärker frequentiert, was auf die Funktion des Marktes als Frequenzbringer zurückzuführen ist. Die höchsten Frequenzen wurden zur Marktzeit zwischen 10 Uhr und 13 Uhr erreicht.

Abbildung 13: Passantenfrequenz am Freitag nach Standorten



Quelle: Eigene Darstellung nach Passantenfrequenzzählung 02/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap (veröffentlicht unter ODbL).

Abbildung 14: Passantenfrequenz am Freitag nach Uhrzeit

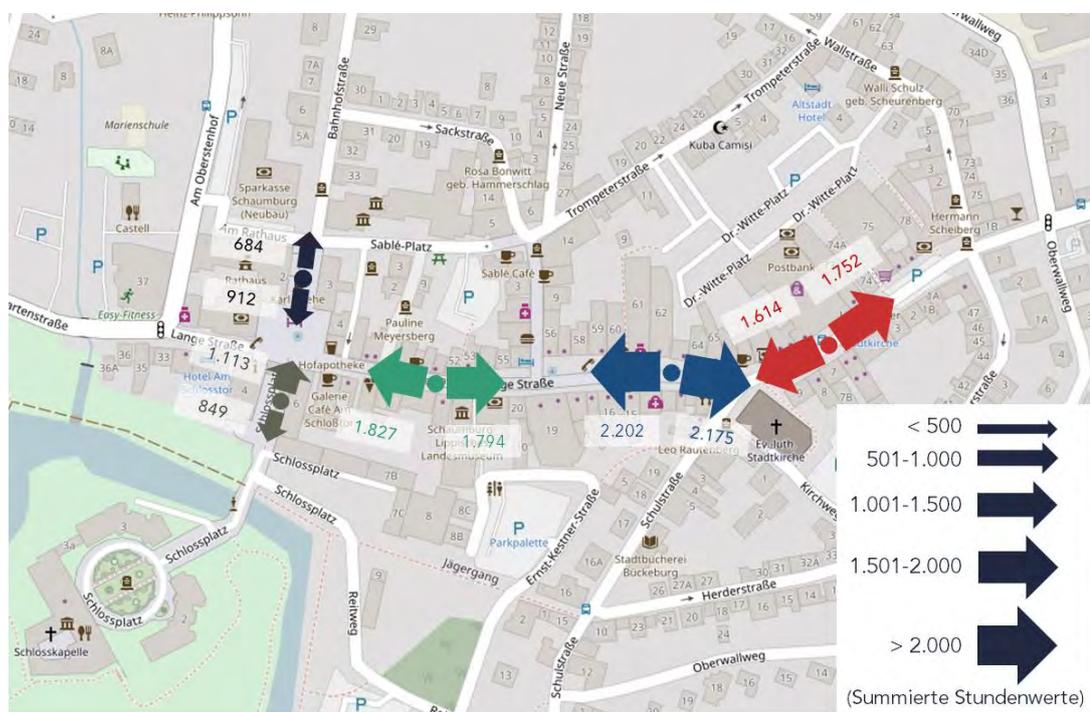


Quelle: Eigene Darstellung nach Passantenfrequenzzählung 02/2018.

An Standort 4 wurden am Samstag die höchsten Frequenzen gezählt, was auf die Bedeutung der nahegelegenen Parkplätze Parkpalette und Sablé-Platz hinweist. Ebenso erreichen die Standorte 3 und 5 hohe Frequenzen. Standort 1 und 2 besitzen nur ein geringes Standortgewicht, wobei die Verbindung vom Bückeburger Schloss in die Innenstadt noch die höchsten Frequenzen aufweist.

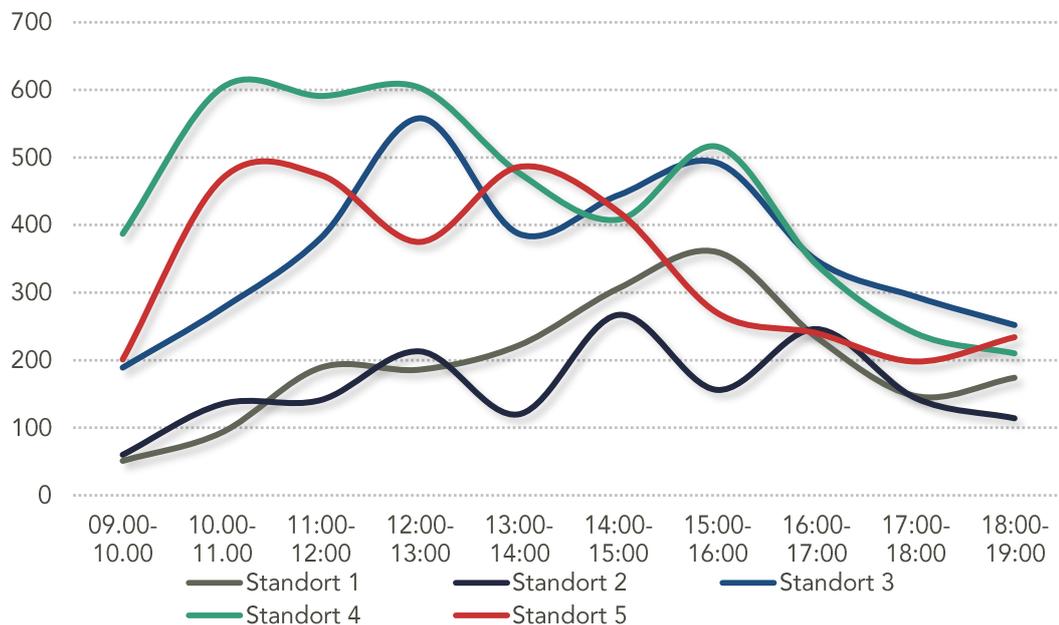
Die höchsten Frequenzen im Tagesverlauf wurden zwischen 12 Uhr und 13 Uhr sowie 14 Uhr und 15 Uhr gemessen. Ab 17 Uhr sinken die Frequenzen in der Bückeburger Innenstadt stark aufgrund der Öffnungszeiten der Betriebe, welche z. T. gegen 16 Uhr bzw. 17 Uhr schließen.

Abbildung 15: Passantenfrequenz am Samstag nach Standorten



Quelle: Eigene Darstellung nach Passantenfrequenzzählung 02/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap (veröffentlicht unter ODbL).

Abbildung 16: Passantenfrequenz am Samstag nach Uhrzeit



Quelle: Eigene Darstellung nach Passantenfrequenzzählung 02/2018.

Verkaufsflächenstruktur

66 % der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum verfügen über Ladengrößen von unter 100 m². Mittlere (201 m² bis 400 m²) und große Betriebe (401 m² bis > 2.000 m²) sind im Innenstadtzentrum Bückeburgs mit insgesamt 34 % vertreten. Die Betriebsstruktur ist demnach als eher kleinteilig zu bezeichnen.

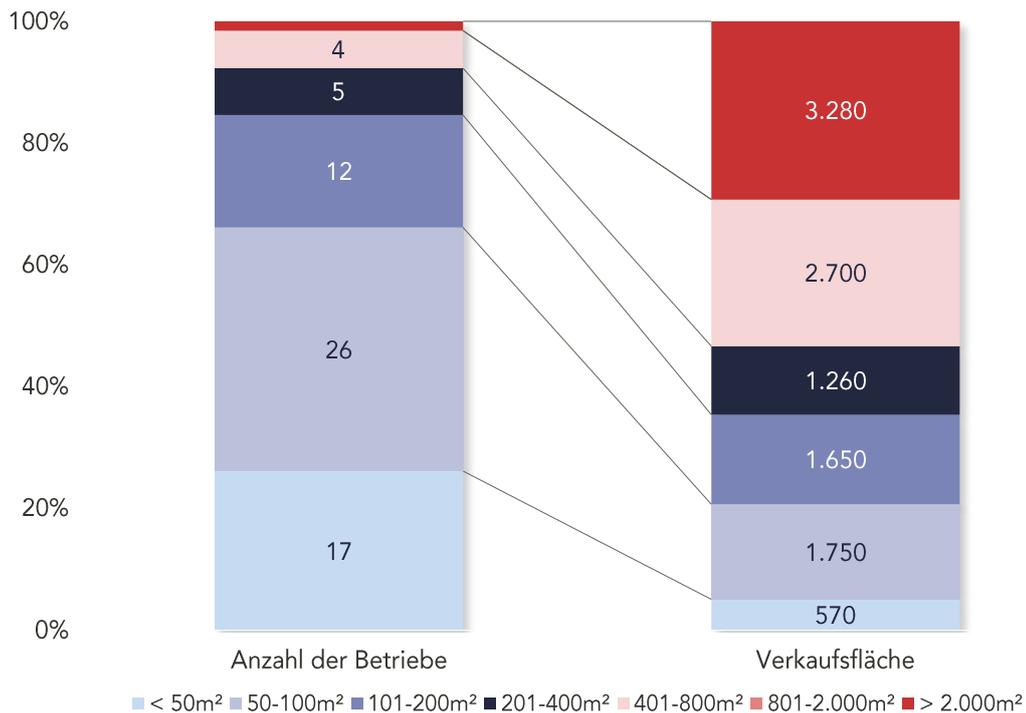
Die Kleinteiligkeit der Einzelhandelsstruktur in Bückeburg ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Insofern ergänzt die Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte städtebaulich-funktional die Bedeutung der großen Magnetbetriebe für die Funktionalität des Innenstadtzentrums.

Aus der Kleinteiligkeit der Betriebsstruktur ergibt sich jedoch ein Problem für die Gesamtattraktivität der Innenstadt, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen,
- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, sodass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können,

- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen²²
- oder wenn aufgrund der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche je Laden insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann.

Abbildung 17: Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum



Quelle: Eigene Darstellung nach Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg.

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern u. a. Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Innenstadtzentrums. Daher beziehen die Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.

In Bückeburg wurden neben 65 Einzelhandelsbetrieben ferner 76 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen in Erdgeschosslage im Innenstadtzentrum erhoben. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie

²² Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen

Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien und wellnessorientierten Angeboten zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert, stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar.

Innere Organisation des Innenstadtzentrums: Hauptlage und Nebenlagen

Zur inneren Differenzierung der Bückeburger Innenstadt werden die Haupt- und Nebenlagen sowie die funktionalen Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet (vgl. Abbildung 18). Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur. Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereiches bezeichnet werden. Eine hohe Handelsdichte sowie hohe Passantenfrequenzen sind charakteristisch.

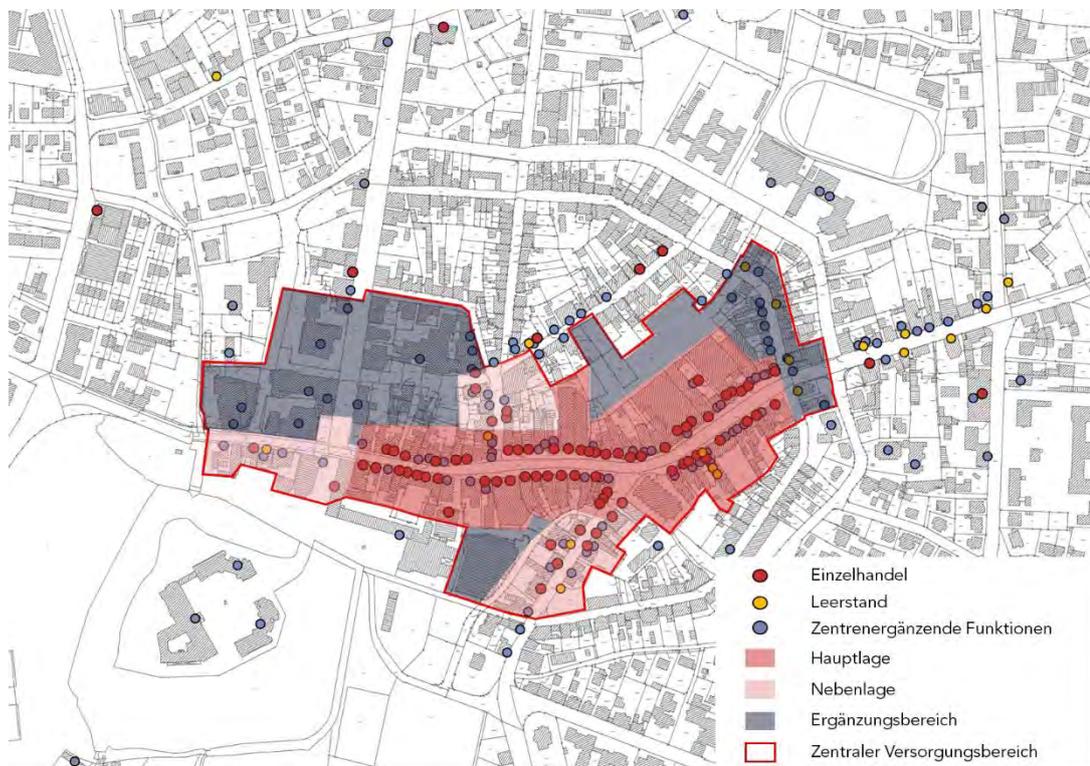
Innerhalb des Innenstadtzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen (z. B. Versicherungen und Banken) eine deutliche Hauptlage entlang der Lange Straße aus. Diese ist in Teilen als Fußgängerzone ausgestaltet und bietet eine ansprechende Gestaltung, ergänzende Gastronomieangebote und eine hohe Aufenthaltsqualität.

Eine Konzentration an gastronomischen Einrichtungen lässt sich insb. entlang der Lange Straße ausmachen. Die westliche Grenze der Hauptlage bildet der Kreuzungsbereich der Lange Straße mit dem Marktplatz/Schlossplatz. Die östliche Grenze befindet sich im Kreuzungsbereich der Lange Straße mit der Wallstraße/Herderstraße. Die Hauptlage bildet funktional den „Kern“ des Innenstadtzentrums.

Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen, wobei diese eine geringere Einzelhandelsdichte aufweisen. Die Nebenlagen sind stärker durch zentrenergänzende Funktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie. Die zentrenergänzenden Funktionen tragen wesentlich zum Funktionieren des Innenstadtzentrums bei. An der Lange Straße besteht im Bereich der Hauptlage eine durchgängige Erdgeschossnutzung mit Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen, die in der Nebenlage deutlich abnimmt.

Die Nebenlage im Südwesten ergänzt die Hauptlage und folgt dem Verlauf der Fußgängerzone der Lange Straße entlang der Schlossgartenstraße und des Marktplatzes. Im Süden umfasst die Nebenlage den Verlauf der Schulstraße bis zum Kreuzungsbereich der Herderstraße. Im Norden umfasst die Nebenlage die Braustraße bis zum Sablé-Platz.

Abbildung 18: Innere Organisation Innenstadtzentrum Bückeburg



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 08-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg Kartengrundlage: Stadt Bückeburg.

Funktionale Ergänzungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Weitere Bereiche komplettieren als sog. funktionale Ergänzungsbereiche den zentralen Versorgungsbereich Bückeburgs. Sie umsäumen die Haupt- und Nebenlagen. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Standorte für:

- Verwaltungseinrichtungen (z. B. Rathaus),
- kulturelle Einrichtungen (z. B. Hubschraubermuseum, Kirche),
- weitere zentrenergänzende Funktionen,
- aber auch zentrale Parkplatzeinrichtungen, die die Kundenlaufwege beeinflussen.

Diese Standorte verfügen über bedeutende zentrale Funktionen für die Bevölkerung Bückeburgs. Ihr Zusammenhang mit dem Innenstadtzentrum spiegelt sich in einer noch gegebenen fußläufigen Distanz zur Hauptlage wider. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs müssen diese funktionalen Ergänzungsbereiche berücksichtigt und in die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werden. Sie beinhalten einen bedeutsamen Beitrag zur Funktionalität des Stadtkerns, indem diese als zentrenergänzende Funktionen auch als Frequenzbringer für das gesamte Innenstadtzentrum agieren und eine zusätzliche Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs erzielen.

Die angrenzenden Bereiche, die nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum liegen, beinhalten weder nennenswerte Einzelhandelsnutzungen, noch verfügen sie über wichtige zentrenrelevante Funktionen. Sie sind gekennzeichnet durch Wohnviertel und einige Bildungseinrichtungen, die aber keinen unmittelbaren fußläufigen Bezug zur Hauptlage aufweisen.

Städtebau und Stadtgestalt

Das Innenstadtzentrum Bückeburgs verfügt insgesamt über eine gute städtebauliche Struktur und weist ein gepflegtes Stadtbild auf. Die direkte Lage am Schloss und Schlosspark bietet eine attraktive Umgebung, die durch das städtebauliche Ensemble des historisch gestalteten Marktplatzes mit dem Bückeburger Rathaus noch weiter gesteigert werden kann. Zur hohen Aufenthaltsqualität trägt auch die Fußgängerzone bei, die sich über Großteile der Lange Straße bis zur Ecke Schulstraße und in Teilen der Nebenlage erstreckt und einen hohen Einzelhandelsbesatz aufweist.

Ladenleerstand und Trading-Down-Effekte

Im Innenstadtzentrum waren zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Analyse insgesamt elf Leerstände zu verzeichnen. Diese traten gehäuft im östlichen Bereich der Innenstadt (Wallstraße, östliche Lange Straße) auf und sind z. T. kritisch zu beurteilen, insb. hinsichtlich der Entwicklungen, welche sich seit der Einzelhandelsbestandserhebung 2011 weiter verschärft haben.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum ist der Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Bildung, Gastronomie, Freizeit, Kultur, Tourismus etc.). Aufgrund der Komplexität des innerstädtischen Nutzungsgefüges ist es überaus anspruchsvoll, eine städtebaulich-funktionale Gesamtbewertung des Innenstadtzentrums vorzunehmen. Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Innenstadtzentrum von Bückeburg folgende Stärken festhalten:

- ein hohes Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe (rd. 56 %).
- eine hohe Einzelhandelsdichte in der Hauptlage und eine angemessene Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen und Einzelhandel in den Nebenlagen.
- Abwechslungsreichtum durch die Anzahl und Branchenvielfalt kleiner Fachgeschäfte, ergänzt durch großflächigere Einzelhandelsstrukturen (z. B. Schild-Center, Rossmann, Nahkauf usw.).
- ein besonderes historisches Ambiente im Stadtkern (z. B. Marktplatz), eine überwiegend ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume und ein gepflegtes Stadtbild.

- touristisches Potenzial, insbesondere durch die direkte Lage am Schloss.
- zahlreiche bedeutende zentrenergänzende Funktionen in der Fußgängerzone oder in unmittelbarer Nähe.

Gleichzeitig lassen sich Handlungsbedarfe erkennen:

- ein ausbaufähiges Standortgewicht gemessen am gesamtstädtischen VKF-Anteil (rd. 21 %).
- eine räumliche Ungleichverteilung der wichtigsten Magnetbetriebe mit Konzentration auf die östliche Lange Straße, die zudem in der Gesamtheit vergleichsweise klein sind.
- vergleichsweise linearer Kundenlauf entlang der Lange Straße; es bestehen nur bedingt Rundlaufoptionen.

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

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

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

4.5.2 Analyse und Bewertung der Sonderstandorte

Neben den beschriebenen Zentren sind im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, sofern diese in der gesamtstädtischen Perspektive eine Bedeutung für das aktuelle und das potenzielle Nahversorgungsgerüst aufweisen oder als Ergänzungsstandort zum Innenstadtzentrum fungieren.

Diesen Standorten ist gemein, dass sie zwar eine gewisse Einzelhandelsagglomeration darstellen (ggf. auch ergänzt um weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen oder sonstige Einrichtungen), dass sie aber gleichzeitig jeweils nicht die notwendigen Kriterien erfüllen, um aus dem Bestand heraus als sog. zentraler Versorgungsbereich bewertet zu werden.

Allgemein kann von Standortbereichen dann gesprochen werden, wenn sie

- nicht über die Ausstattungs- und Strukturmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen verfügen,
- überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind,
- überwiegend nicht unmittelbar in Wohnsiedlungsbereiche eingebettet sind,
- überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt werden.
- nicht primär der Versorgung ihres Nahbereichs dienen, sondern wenn ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Stadtbereiche oder gar die gesamtstädtische oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist.

Ein Einzelhandelskonzept sollte klarstellen, welche Versorgungsfunktion diese Standorte *aktuell* übernehmen (dies geschieht in den folgenden Kapiteln), und welche Aufgabenzuweisung und Aufgabenteilung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts *künftig* sinnvoll erscheinen (folgende Zwischenberichte).

In Bückeburg ist dafür im Einzelhandelskonzept 2012 der Sonderstandort Kreuzbreite festgelegt worden, welcher im Folgenden näher untersucht wird. Der Sonderstandort Kreuzbreite (Einzelhandelsanbieter u. a.: Aldi, Dänisches Bettenlager, Kik, OBI, Tedi, WEZ) liegt im Nordosten Bückeburgs in einem eher gewerblich geprägten Gebiet und grenzt unmittelbar an die Kernstadt. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt rd. 1,3 km.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Der Sonderstandort Kreuzbreite ist im Westen, Süden und Osten vorwiegend von sonstiger gewerblicher Bebauung umschlossen und wird im Norden durch den Verlauf der B 65 begrenzt. Mit dem Auto ist der Standort gut erreichbar. Die Hannoversche Straße führt einerseits zum Innenstadtring im Zentrum Bückeburgs, andererseits stellt sie als B 65 eine wichtige regionale Hauptverbindungsstraße dar.

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Der Sonderstandort Kreuzbreite weist insgesamt 18 Einzelhandelsbetriebe auf, die eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 20.630 m² ausmachen. Den größten Betrieb stellt der Baumarkt OBI dar, gefolgt von den Lebensmittelmärkten WEZ, Kaufland und Aldi sowie dem Raiffeisen-Markt und dem Dänischen Bettenlager.

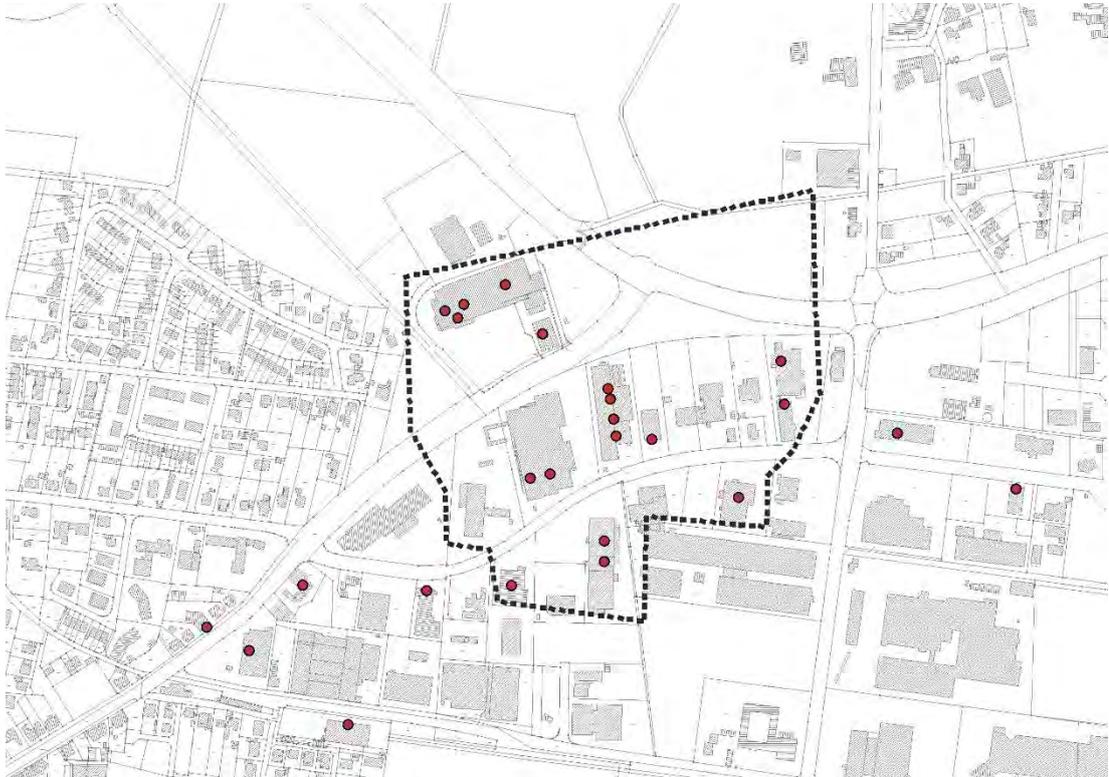
Tabelle 10: Einzelhandelsrelevante Daten des Sonderstandorts Kreuzbreite

	Sonderstandort Kreuzbreite
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	18
Anteil gesamtstädtisch	11 %
Verkaufsfläche [m ²]	20.630
Anteil gesamtstädtisch	40 %

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 08-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg.

Das Einzelhandelsangebot am Sonderstandort Kreuzbreite nimmt mit rd. 18 Betrieben lediglich rd. 11 % der gesamtstädtischen Betriebszahl ein, weist allerdings mit rd. 40 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einen Angebotsschwerpunkt im gesamten Standortgefüge auf. Mit dieser Größenordnung ist das Einzelhandelsangebot an der Kreuzbreite annähernd doppelt so groß wie das des Innenstadtzentrums und stellt dementsprechend durchaus, auch unter Berücksichtigung des dortigen Warenangebotes, einen Konkurrenzstandort zum Innenstadtzentrum dar.

Abbildung 19: Einzelhandelsbestand am Sonderstandort Kreuzbreite



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 08-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; Kartengrundlage: Stadt Bückeburg.

Der Sonderstandort Kreuzbreite ist aufgrund seiner Verkaufsflächengröße der wichtigste Einzelhandelsstandort im gesamten Stadtgebiet, wenngleich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist. Aus Kundensicht ergibt sich bereits durch die möglichen Koppelungseinkäufe und die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer eine erhebliche Standortattraktivität. Durch das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie weiteren zentrenrelevanten Sortimenten in nicht geringer Größenordnung ist der Standort als ernstzunehmende Konkurrenz für das Innenstadtzentrum und die Nahversorgungsstrukturen in Bückeburg zu betrachten.

In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung ist zu erörtern, welche räumlichen Entwicklungspotenziale dieser Standort (noch) aufweist, wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts gewinnbringender aufgestellt werden könnte und welche weiteren Entwicklungsempfehlungen formuliert werden sollten.

4.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Bückeburg

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Bückeburg vertieft

analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

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

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsgebiete aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegfallen könnten. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandelskonzepts werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Bückeburg zusammengefasst.

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Bückeburg weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 14.090 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,71 m² je Einwohner entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Bückeburg im Bereich Nahrungs- und Genussmittel deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,41 m² Verkaufsfläche je Einwohner.

Die Zentralität von 140 % verdeutlicht, dass die lokale Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel vollumfänglich im Gebiet gebunden werden kann und zudem Kaufkraft aus dem Umland – insbesondere dem Grundversorgungsbereich abgezogen wird.

Tabelle 11: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Bückeburg gesamt

Einwohner	19.770
VKF-Ausstattung NuG	14.090 m ² VKF
Verkaufsflächenanteil	rd. 8 %: im zentralen Versorgungsbereich rd. 29 %: in sonstigen integrierten Lagen rd. 63 %: in nicht integrierten Lagen (davon 38 % an Sonderstandorten)
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,71 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,41 m²)</small>
Jahresumsatz NuG	rd. 63,9 Mio. €
Betriebstypenmix	6x Lebensmitteldiscounter (> 400 m ² VKF) 1x Supermarkt (> 800 m ² VKF) 3x Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus (> 2.000 m ² VKF) ergänzt um 32 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. sonstige Lebensmittel-Fachmärkte, Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)
Zentralität NuG	140 %

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2016, IfH 2017.

Differenziert nach städtebaulichen Lagen wird deutlich, dass sich ein sehr hoher Anteil der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich nicht integrierten Lagen befindet (rd. 63 %) und dieser sich im Vergleich zum Einzelhandelskonzept von 2012 weiter erhöht hat.

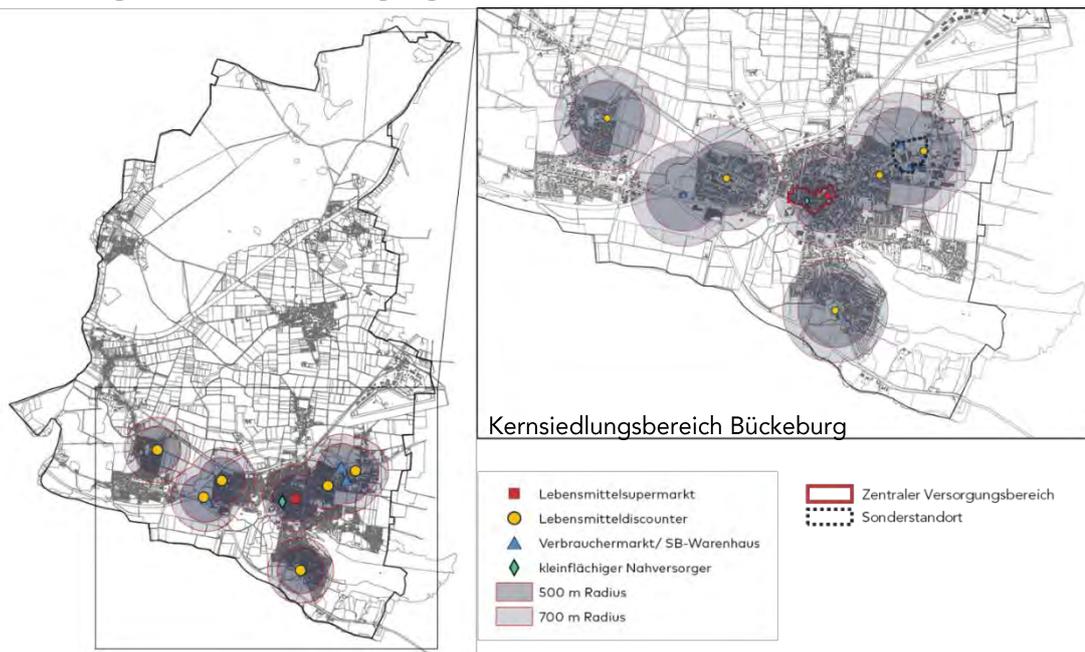
Trotz der guten quantitativen Ausstattungsdaten wird nachfolgend ein genauerer Blick auf die Stadtteile geworfen, um die räumliche Versorgungsqualität stadtteilbezogen zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

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

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m und 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.²³ In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Abbildung 20: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 08/09 2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; Kartengrundlage: Stadt Bückeburg.

Wie Abbildung 20 verdeutlicht, konzentrieren sich die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe im Kernsiedlungsbereich der Stadt Bückeburg. Für diesen kann bis auf kleinere Einschränkungen (Bergdorf, Röcke) von einer flächendeckenden Nahversorgung ausgegangen werden. Kleinere Ortsteile im nördlichen Stadtgebiet wie bspw. Cammer, Meinsen/Warber oder Rusbend weisen kein Nahversorgungsangebot auf. Dies ist nicht zuletzt auf die Bevölkerungszahlen von z. T. deutlich unter 1.000 Einwohnern zurückzuführen, da moderne Betriebsformate eine Mantelbevölkerung von mindestens rd. 3.000 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich benötigen.

²³ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 2008, Nr. 2.8.

Städtebauliche Einordnung der Nahversorgungsbetriebe

Im Rahmen der Herleitung der stadtteilspezifischen Empfehlung zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Bückeburg werden in und außerhalb des Innenstadtzentrums die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (> 400 m² VKF) in jedem Stadtteil im Hinblick auf ihre städtebauliche Funktion bewertet. Hierzu werden folgende Kategorien gebildet:

Die **städtebauliche Funktion** bezieht sich insgesamt auf die städtebauliche Lage des Betriebs, sodass berücksichtigt wird, ob sich ein Betrieb in einem zentralen Versorgungsbereich, in städtebaulich integrierter Lage²⁴ oder eher in gewerblich geprägter Lage befindet.

In der folgenden Grafik werden die vorhandenen Nahversorgungsstandorte hinsichtlich der städtebaulichen Bedeutung eingeordnet:

Abbildung 21: Städtebauliche Einordnung der vorhandenen Nahversorger



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 08/09 2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; Kartengrundlage: Stadt Bückeburg.

Es wird deutlich, dass der Supermarkt Nahkauf den einzigen strukturprägenden Lebensmittelbetrieb innerhalb des Innenstadtzentrums Bückeburg darstellt und somit eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung der Bewohner im innerstädtischen

²⁴ Mit städtebaulich integrierter Lage ist nicht die städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP gemeint, sondern eine siedlungsräumlich integrierte Lage.

Bereich einnimmt. Des Weiteren kommt diesem Betrieb eine Rolle als Magnetbetrieb für das Innenstadtzentrum zu.

Ergänzt wird das Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch städtebaulich integrierte²⁵ bzw. teilintegrierte Lebensmitteldiscounter, die eine wichtige Rolle für die fußläufige Nahversorgung in Bückeburg darstellen (vgl. Abbildung 21).

Demgegenüber stehen die städtebaulich nicht integrierten Standorte. Hier sind im Wesentlichen der Standort Kreuzbreite mit den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben Aldi, Kaufland, WEZ und der Standort Weinberg mit dem E-Center zu nennen. Die dort lokalisierten Lebensmittelbetriebe stellen eher autokundenorientierte Standorte dar und stehen in Konkurrenz mit den städtebaulich integrierten²⁶ Lebensmittelbetrieben bzw. dem innerstädtischen Nahkauf Supermarkt.

4.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Bückeburg

Die derzeitige Einzelhandelssituation in Bückeburg kann je nach Sortimentsbereich und je nach Standort unterschiedlich bewertet werden. Daher fällt der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus.

Zu den für den Einzelhandel in Bückeburg wesentlichen **Rahmenbedingungen** zählen:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Bückeburg liegt mit 97,1 leicht unter dem Bundesdurchschnitt (=100).
- Bückeburg liegt in einem siedlungsstrukturell eher dünn besiedelten Raum; weist allerdings ein starkes Wettbewerbsumfeld durch die umgebenden Mittelzentren auf.
- Bückeburg ist geprägt durch eine disperse Siedlungsstruktur, wobei die Kernstadt von Bückeburg den deutlichen Siedlungsschwerpunkt im Stadtgebiet bildet. Die weiteren kleineren Ortsteile weisen z. T. Einwohnerzahlen von deutlich unter 1.000 Einwohnern auf.

Als **positiv zu bewertende Standortfaktoren** können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 141 Einzelhandelsbetrieben sind 46 % im Innenstadtzentrum angesiedelt; insgesamt ergibt sich eine diversifizierte Einzelhandelsausstattung im Innenstadtzentrum.
- Vor dem Hintergrund des ausgeprägten regionalen Wettbewerbs erreicht das Innenstadtzentrum eine insgesamt gute strukturelle Ausstattung mit einer ausgewogenen Mischung von Magnetbetrieben und kleinteiligen Fachgeschäften.

²⁵ Mit städtebaulich integrierter Lage ist nicht die städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP gemeint, sondern eine siedlungsräumlich integrierte Lage.

²⁶ s. o.

- Das Innenstadtzentrum weist eine attraktive städtebauliche Gestaltung auf, die im Wesentlichen durch das angrenzende Schlossgelände und die Fußgängerzone geprägt wird.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 110 % ist angesichts der regionalen Wettbewerbssituation als angemessen zu bewerten.
- Die Stadt Bückeburg weist insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine hohe quantitative Verkaufsflächenausstattung und entsprechend hohe Zentralitätswerte auf (rd. 140 %). Für den Kernsiedlungsbereich kann von einer flächendeckenden Nahversorgung ausgegangen werden.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Die geringe Verkaufsflächenausstattung im Innenstadtzentrum im Verhältnis zur gesamtstädtischen Verkaufsfläche (s. o.).
- Neben dem Innenstadtzentrum verfügen auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen über ein deutliches Standortgewicht: dort liegen rd. 26 % der Einzelhandelsbetriebe Bückeburgs, welche jedoch über rd. 53 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verfügen. Auch üblicherweise zentrenprägende Sortimente erreichen in diesen städtebaulich nicht integrierten Standortbereichen hohe Verkaufsflächenanteile, was sich negativ auf die Entwicklungschancen des Innenstadtzentrums auswirken kann.
- Die flächendeckende Ausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bedarfsbereich ist zwar im Kernsiedlungsbereich durchaus gegeben, allerdings besteht insbesondere in kleineren Siedlungsbereichen Optimierungsbedarf.
- Insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist die siedlungsstrukturelle Integration ausbaubedürftig. Eine Vielzahl der vorhandenen Lebensmittelbetriebe befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage und weist eher autokundenorientierte Standorte auf.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Bückeburgs für die Zukunft gesichert und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den benachbarten Mittelzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickeln.

Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritischer zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts aus städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

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

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

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

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

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

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

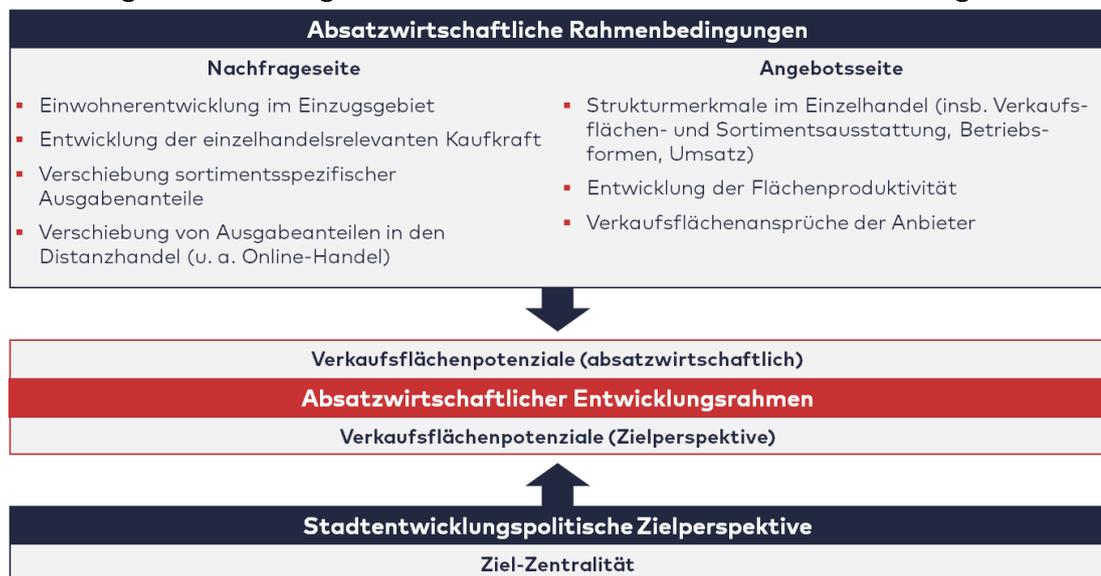
Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da

sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Bückeburgs gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

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

Abbildung 22: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

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

Um eine flexible Handhabung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens zu ermöglichen und keine Grenze der Verkaufsflächenentwicklung aufzuzeigen, werden

anstelle der Ausweisung von Verkaufsflächen, qualitative Aussagen zu den Ansiedlungspotenzialen bestimmter Betriebstypen getroffen. Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Bückeberg wird auf Daten, der Bertelsmann Stiftung sowie Daten vom Landesamt Statistik Niedersachsen zurückgegriffen. Diese Bevölkerungsprognose umfasst zwei Entwicklungsvarianten, die hier übernommen werden: alle Statistiken gehen von einem leichten Bevölkerungsrückgang in den nächsten 5 Jahren aus. Im Ergebnis berücksichtigt die optimistische Variante eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2023 um rd. 1 %. In der pessimistischen Variante geht die Bevölkerungszahl um rd. 2 % gegenüber dem Ausgangswert zurück (siehe Abbildung 23).

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – keine deutlichen Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten.

Abbildung 23: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Bückeberg

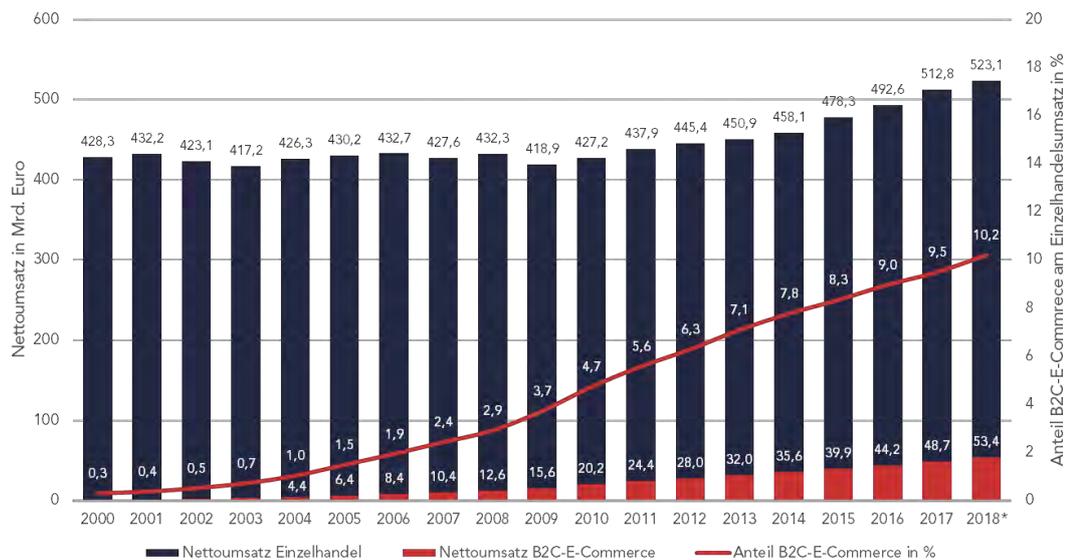


Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung und Landesamt Statistik Niedersachsen.

Entwicklungen im Online-Handel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So konnte das Onlinegeschäft in der näheren Vergangenheit stetig steigende Umsätze verzeichnen. Im Jahr 2017 erzielte der Online-Handel insgesamt ein Umsatzvolumen von rd. 48,7 Mrd. Euro (rd. 9,5 % des Gesamtumsatzes).

Abbildung 24: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes sowie des E-Commerce-Anteils in Deutschland von 2000 bis 2018

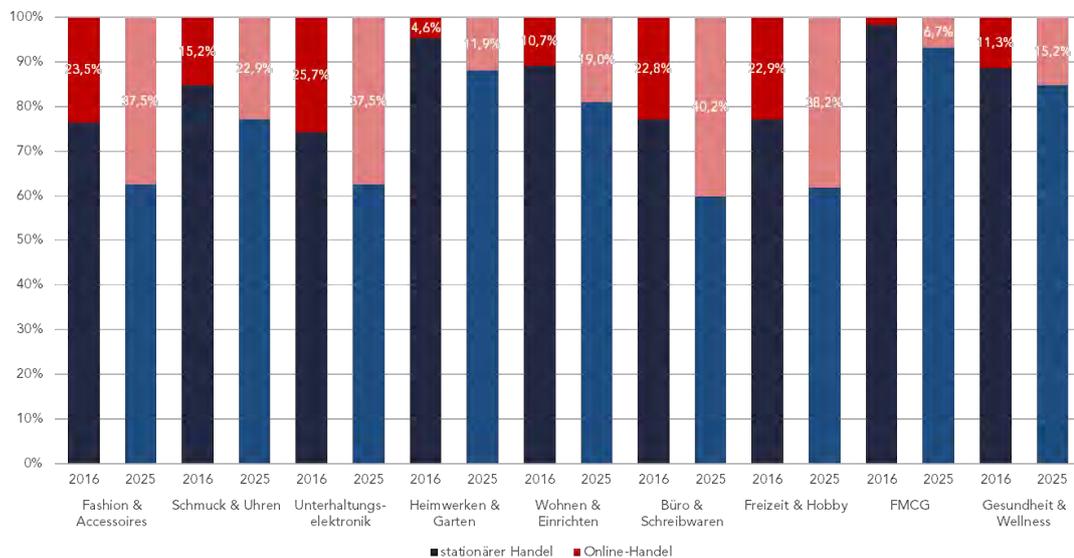


Quelle: Eigene Darstellung EHI 2018; *Prognose.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente betroffen.

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen, sodass hierbei Annahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche eingeflossen sind, die in Spannweiten die möglichen Szenarien berücksichtigen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der zukünftige Marktanteil des E-Commerce je nach Sortiment zwischen rd. 5 % (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (Fast Moving Consumer Goods)) und rd. 33 % (Fashion & Lifestyle sowie Sport & Freizeit) liegen wird.

Abbildung 25: Prognose zur sortimentspezifischen Entwicklung des Distanzhandels



Quelle: Eigene Darstellung nach HDE.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf pro Einwohner

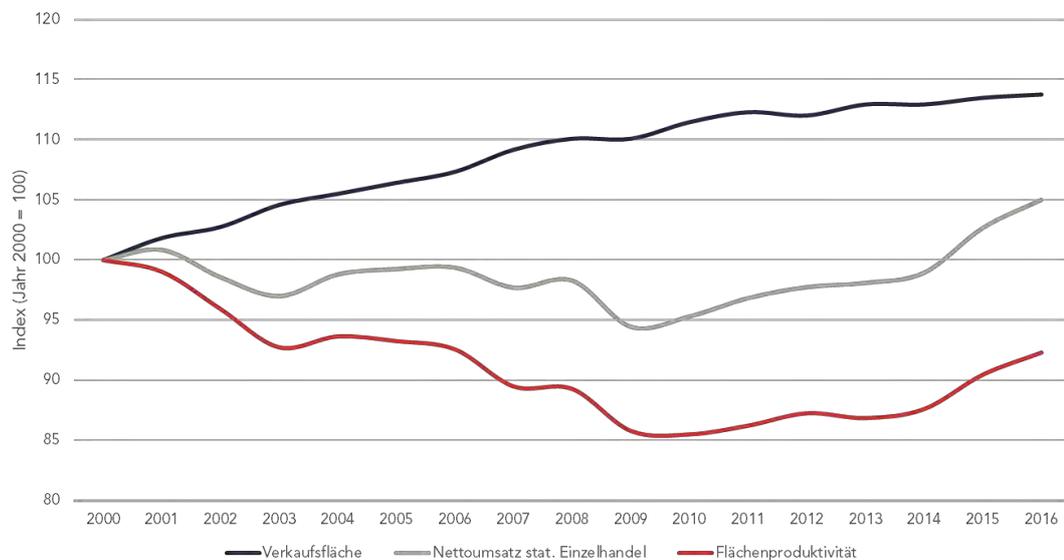
Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft stagnierte von etwa 2000 bis 2010 (knapp über 400 Mrd. Euro/Jahr). Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahre 2016 bei rd. 482 Mrd. Euro liegen. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser Wert den Anteil der einzelhandelsbezogenen Kaufkraft beschreibt, der stationär und online ausgegeben wird. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. o.). Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale wird für die nächsten fünf Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft angenommen, wobei es in einzelnen Sortimentsbereichen zu starken Verschiebungen in Richtung der Online-Vertriebskanäle kommen wird, während diese in anderen Bereichen weniger prägend sein werden (s. o.).

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 2000 bis 2016 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stieg die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm, seit 2014 jedoch wieder ansteigt. Der Verkaufsflächenwachstumstrend hat sich in den letzten Jahren allerdings bereits abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der o. g. dynamischen Entwicklung des Online-Handels unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von

Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden (siehe Abbildung 26).

Abbildung 26: Verkaufsflächenansprüche der Anbieter und Entwicklung der Flächenproduktivität



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach EHI Retail Institute 2017.

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 Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Aspekte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um eine Kopplungsfähigkeit zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Prognose des absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmens ergibt sich aus den Annahmen der dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Die heutige Einzelhandelszentralität von Bückeberg beträgt 110 % (vgl. Kapitel 4.4). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung).

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Bückeberg voraussichtlich durch das Sinken der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung/Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben) sowie dem wachsenden E-Commerce-Anteil bestimmt. Insgesamt ist daher ein Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht als realitätsnah einzuschätzen.

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

Ziel-Zentralitäten

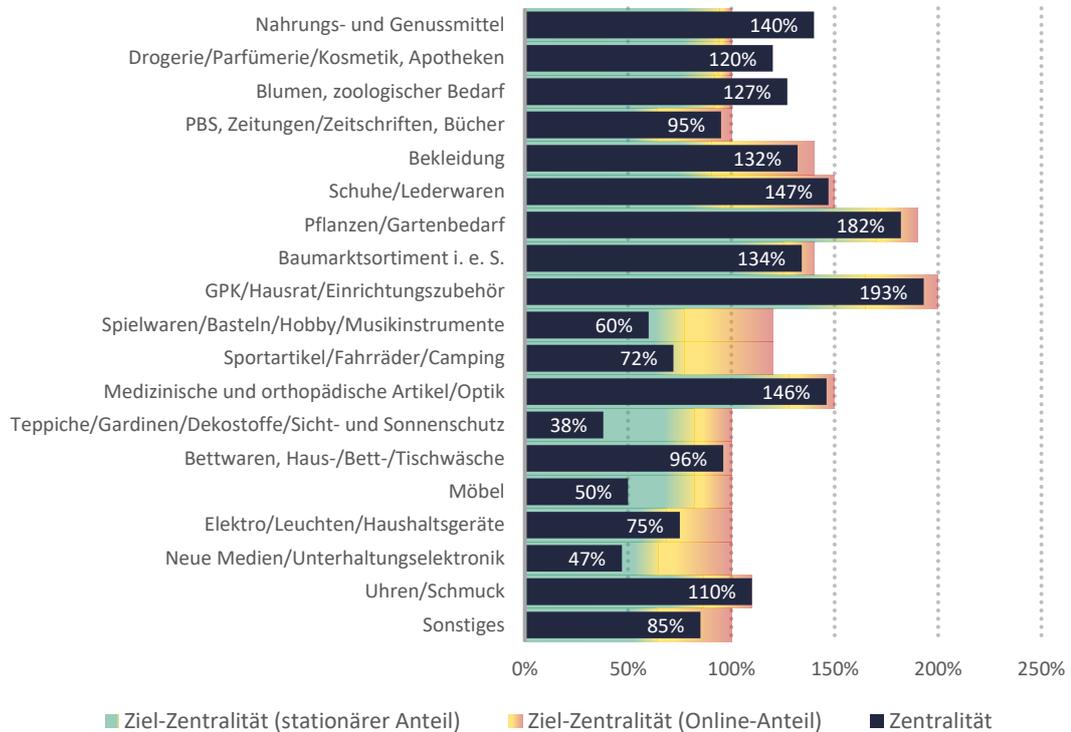
Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Bückeberg beträgt rd. 110 %, wobei jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs aus fachgutachterlicher Sicht eine Ziel-Zentralität von mindestens 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittelfristigen Bedarfs soll in Bückeberg künftig mindestens eine Ziel-Zentralität von 120 % angelegt werden, um den mittelzentralen Versorgungsauftrag Bückebergs zu stärken. Die Ziel-Zentralitäten der einzelnen Warengruppen orientieren sich an den vorhandenen Ausstattungen sowie den realistisch zu erreichenden Werten von Mittelzentren.

Die Sortimente des langfristigen Bedarfs sollen in Bückeberg künftig mindestens eine Ziel-Zentralität von 100 % aufweisen. Eine höhere Ziel-Zentralität wäre mittelfristig zwar wünschenswert, kann aber aktuell aufgrund der besonderen Wettbewerbssituation mit den benachbarten Mittelzentren nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Ziel-Zentralität Entwicklungsbedarfe für einige Warengruppen.

Abbildung 27: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: Eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Bückeburg

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

Dargestellt werden Möglichkeiten für Arrondierungsspielräume sowie Neuansiedlungen für eine i. d. R. mögliche Umsetzung (■) sowie fehlendes rechnerisches Entwicklungspotenzial (□). Fehlendes Entwicklungspotenzial ist nicht grundsätzlich als Ausschlusskriterium zu verstehen, sondern deutet darauf hin, dass bei der Realisierung eines Vorhabens in der spezifischen Warengruppe Umsatzumverteilungen auftreten können. Sofern diese Umsatzumverteilungen städtebaulich zu präferierende Standortbereiche (z. B. zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte) schädigen würden, ist von einer Vorhabenrealisierung abzusehen. Eine belastbare Aussage kann im Einzelfall eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse liefern (s. o.).

Tabelle 12: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Bückeburg unter Einbezug der Zielperspektive

	Arrondierungs- spielraum	Fachge- schäft	kleiner Fach- markt	großer Fach- markt
Nahrungs- und Genussmittel	■	■	□	□
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/Musikinstrumente	■	■	■	□
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	□	□	□	□
Sonstiges	■	□	□	□

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg.

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens unter Berücksichtigung der Ziel-Zentralitäten ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2023. Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt im Bereich mittelfristiger Bedarfsgüter, dort insbesondere bei den Branchen Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/Camping. Im langfristigen Bedarfsbereich bestehen die rechnerischen Entwicklungsspielräume im Wesentlichen im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik. Im kurzfristigen Bedarfsbereich bestehen lediglich geringe Entwicklungsspielräume.

Für Bückeberg bedeutet dieses Prognoseergebnis,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Bückebergs in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für das Bückeberger Innenstadtzentrum einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren²⁷ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

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

Im Bereich zentrenprägender Warengruppen besteht nur ein begrenztes Entwicklungspotenzial für eine Erweiterung des Angebotes in den nächsten fünf Jahren bis 2023. Im Hinblick auf das Ziel der Innenstadtstärkung ist es empfehlenswert, diese Ansiedlungspotenziale künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau im Innenstadtzentrum zu nutzen.

An dieser Stelle soll explizit hervorgehoben werden, dass der ermittelte Entwicklungsrahmen gerade dann, wenn der Standort stadtentwicklungspolitisch optimal ist, überschritten werden kann, zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes. Grenzen ergeben sich in solchen Fällen allenfalls aus landesplanerischen und

²⁷ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

städtebaurechtlichen Zielvorgaben, namentlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen. Die erarbeiteten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.5) berücksichtigen diese standortbezogene Regelungsempfehlung.

5.2 Die übergeordneten Entwicklungsziele für Bückeburg

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Bückeburg bestmöglich entsprechende Zielperspektive soll eine Kombination aus vier Entwicklungszielstellungen angestrebt werden. In Bückeburg sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

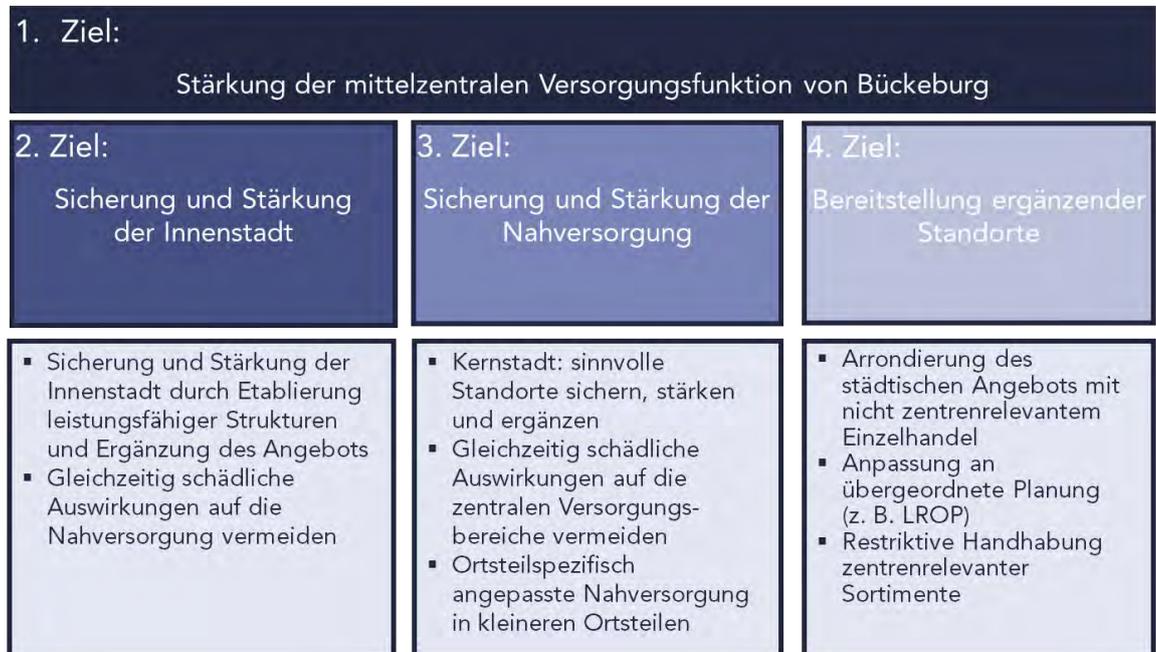
1. Gesamtstädtische Entwicklungszielstellung: Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Bückeburgs sowie Stärkung der Marktdurchdringung im zugeordneten mittelzentralen Versorgungsraum zur Stabilisierung und Stärkung des Einzelhandelsangebotes.
2. Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs: Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen. Gleichzeitig sind schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden.
3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sinnvolle Standorte in der Kernstadt sind zu sichern, zu stärken und zu ergänzen. Gleichzeitig ist eine qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung zu forcieren und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.
4. Bereitstellung von ergänzenden Sonderstandorten: Ergänzend und im Rahmen einer eindeutigen Regelung sind Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitzustellen, ohne hierbei die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen (restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten).

Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln (Zentrenkonzept, Nahversorgungskonzept, Bückeburger Sortimentsliste und Ansiedlungsleitsätze), sodass die Verfolgung des einen Ziels, nicht die Umsetzung eines anderen Ziels gefährdet.

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

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Zielsetzung: im Fokus der Entwicklung steht das Innenstadtzentrum, das gesichert und gestärkt werden soll.

Abbildung 28: Die übergeordnete Entwicklungszielstellung für Bückeburg



Quelle: Eigene Darstellung.

6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

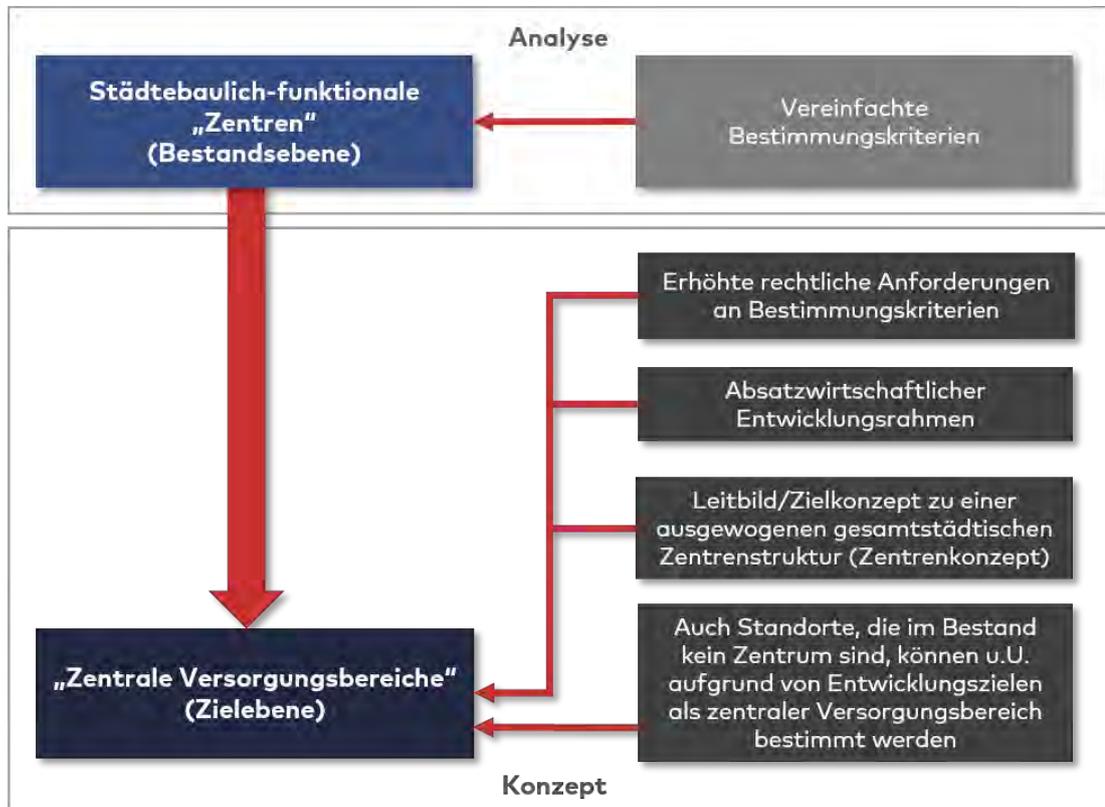
Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert wurden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept, dem Nahversorgungskonzept (Kapitel 6.1 bis 6.3), der Liste zentrenrelevanter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

6.1 Das Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtörtliche Zentrenstruktur für Bückerburg unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung des Innenstadtzentrums als sog. zentraler Versorgungsbereich. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien wurden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standortbestandsstruktur hinausgeht.

Abbildung 29: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

In Bückeburg wird das Innenstadtzentrum im Ortsteil Bückeburg als einziger zentraler Versorgungsbereich definiert. Obschon weitere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht (ausreichend) ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich oder die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben (vgl. hierzu Kapitel 6.3).

Das Innenstadtzentrum Bückeburg übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Bückeburg. Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener

Qualität bereithalten, welche um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter (z. B. Medizinische und orthopädische Artikel/Optik, Uhren/Schmuck) ergänzt werden.

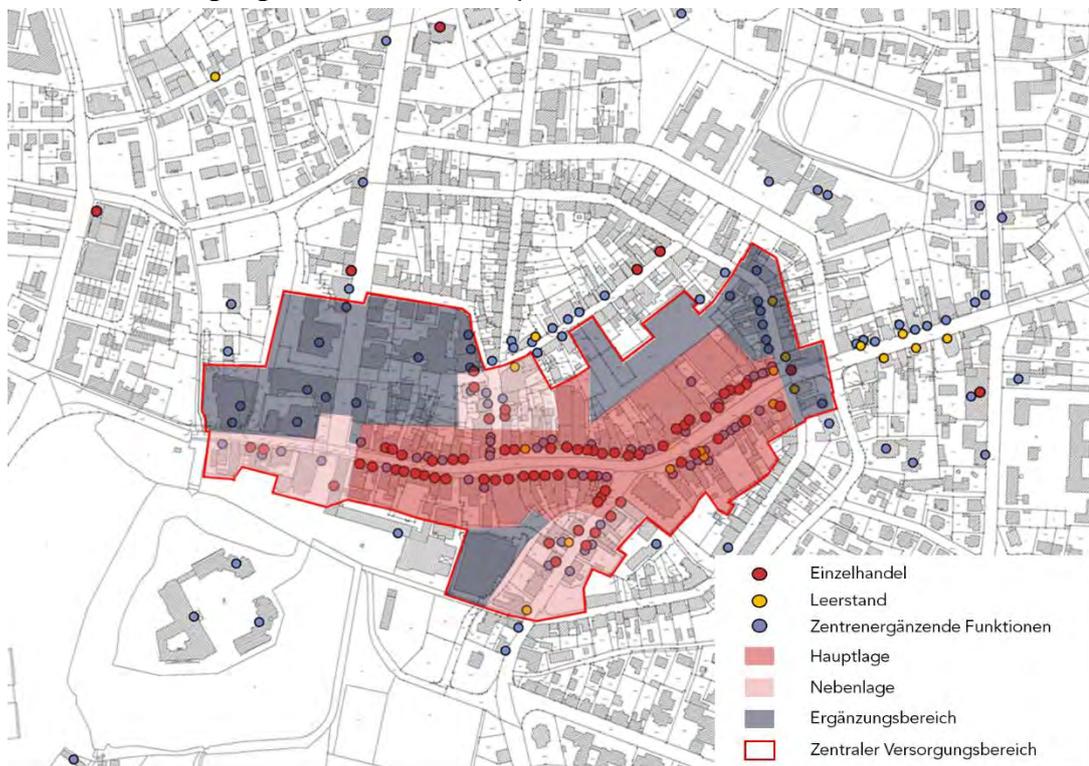
Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt durch Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen und Freizeitangebote. Darüber hinaus kommt dem Innenstadtzentrum Bückeberg mit der direkten Nähe zum Schloss ein nicht unwesentliches touristisches Potenzial zu.

Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Diese wird in der folgenden Abbildung insbesondere unter Berücksichtigung der perspektivischen Entwicklungsempfehlung dargestellt.

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



Quelle: Eigene Darstellung auf Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; Kartengrundlage: Stadt Bückeburg.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit nicht nur die Hauptlage des Einzelhandels, sondern auch Nebenlagen und funktionale Ergänzungsbereiche. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Fußgängerzone mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete, Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum, welche anhand der bestehenden Abgrenzung des Einzelhandelskonzepts 2012 fortgeschrieben wird:

- Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum erstreckt sich im Bereich der historischen Altstadt Bückeburgs zwischen der Straße am Oberstenhof im Westen sowie dem Ober- bzw. Unterwallweg im Osten. In diesem Bereich ist entlang der Lange Straße ein dichter Einzelhandelsbesatz vorhanden.
- Insbesondere die Hauptlage, die die Fußgängerzone sowie den Bereich der Lange Straße umfasst, an der die großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Schild-Center und

Nahkauf) lokalisiert sind, ist geprägt durch eine dichte Baustruktur und Einzelhandelsbesatz.

- Aufgrund der großen städtebaulichen Dichte und Nutzungsvielfalt sind Teile der Schulstraße und Wallstraße im zentralen Versorgungsbereich enthalten. Begrenzt wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch den nachlassenden Einzelhandelsbesatz und die eher durch Wohnnutzung geprägten angrenzenden Bereiche.
- Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ist auch das städtebaulich prägende Ensemble um den Marktplatz/Sablé-Platz mit zentrenergänzenden Funktionen wie dem Rathaus, einer Verwaltungseinrichtung, dem Hubschraubermuseum und dem zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt.

Zudem lassen sich im Innenstadtzentrum verschiedene Lagen mit unterschiedlichen Merkmalen und Steuerungsmöglichkeiten definieren:

- Hauptlage
 - Gekennzeichnet durch hohe Einzelhandelsdichte und vielfältige zentrenergänzende Funktionen
 - Kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandelsstruktur im westlichen Bereich und strukturprägende Magnetbetriebe im östlichen Bereich
 - Hohe Aufenthaltsqualität innerhalb der Fußgängerzone

Entwicklungsempfehlung

- Stärkung der Handelsfunktion und der Vielfalt der inhabergeführten Fachgeschäfte
- Sofern möglich: Ansiedlung von Ankernutzungen (auch jenseits des Einzelhandels); Aktivierung von Leerständen (z. B. durch Flächenzusammenlegungen)
- Entwicklung von frequenzunabhängigen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben mit hohem Identifikationspotenzial
- Erhalt und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen
- Vorrangig Ansiedlung von zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (1. Priorität)

- Nebenlagen
 - Gekennzeichnet durch geringere Einzelhandelsdichte, durchsetzt mit zentrenergänzenden Funktionen

Entwicklungsempfehlung

- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion

- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt
- Sofern es zur Stärkung des Innenstadtzentrums beiträgt, Ansiedlung von zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Entwicklung von frequenzabhängigen und frequenzerzeugenden Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben
- 2. Priorität zur Ansiedlung von zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Ergänzungslagen
 - Gekennzeichnet durch sonstige Funktionen (z. B. Stellplatzanlagen, öffentliche Einrichtungen)

Entwicklungsempfehlung

- Funktionale Stärkung und Ergänzung des Innenstadtzentrums
- Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote im zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
- Nachgeordnete Einzelhandelsentwicklung

Städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene Einzelhandelsbestandsstruktur erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Bückeburg, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 13: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festigung der Innenstadt als mittelzentraler Versorgungsstandort in der Region mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern ▪ Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote ▪ Sicherung der Magnetbetriebe (Lebensmittelanbieter, Drogeriefachmarkt, Bekleidungsfachmärkte) ▪ Mittel- bis langfristig: Ansiedlung neuer Magnetbetriebe/bisher fehlender Angebotsformen

Quelle: Eigene Darstellung.

Hierzu werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes
- Festigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion für die Stadt Bückeburg mit kurzfristigen Bedarfsgütern, ergänzt um mittel- und langfristige Bedarfsgüter: Potenziale für Flächenzusammenlegungen prüfen, um neben den kleinteiligen Strukturen auch für Filialisten attraktive Flächenangebote vorzuhalten
- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften mit höherwertigem und spezialisiertem Angebot
- Sicherung und Stärkung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters und des Warenhauses durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe in der Hauptlage, in Nebenlagen oder funktionalen Ergänzungsbereichen
- Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt, auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von

Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten²⁸

- Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II (räumlich: in erster Priorität in der gekennzeichneten Hauptlage und in zweiter Priorität in der gekennzeichneten Nebenlage²⁹)
- Ergänzung des Betriebstypenmix und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind
- Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentren und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen

Multifunktionale Innenstadt

- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, ergänzt durch zentrales Wohnen
- Profilierung der Teillagen des ZVB unter Orientierung an der Funktionszuweisung der einzelnen Lagebereiche
- Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt als Konzentrationsraum für zentrenergänzende Funktionen (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie)

Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen

- Aufgrund fehlender Potenzialflächen, so weit wie möglich: Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen
- Mindergenutzte Flächen erschließen
- Nachnutzung bestehender Leerstände
- Flächenzusammenlegungen als Potenzial für die Stärkung der Hauptlage Lange Straße
- Einbeziehung der Eigentümer und Wirtschaftsförderung für lenkende Angebotsplanung

²⁸ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

²⁹ Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

- Anpassung der zumeist kleinteiligen Ladenstrukturen an gängige Flächenanforderungen (Zielgröße für Filialisten variabel, aber mindestens rd. 100 m²); dabei besondere Berücksichtigung von Filialisten. Hierzu sollten Flächenzusammenlegungen als Option unter Einbeziehung der betroffenen Eigentümer erfolgen und die Wirtschaftsförderung lenkende Angebotsplanung betreiben. Dieses gilt vor allem für die kleinteilige Immobilienstruktur in der Hauptlage.

Förderung „weicher“ Standortfaktoren

- Service und Beratung
- Einheitliche Öffnungszeiten inkl. einheitlicher Mittagspause
- Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation, Marketing insb. im Onlinebereich
- Verbesserung der Ausschilderung, Ladeneingangssituation
- Aufenthaltsqualität steigern, z. B. Außengastronomie, Bestuhlung, Verweilmöglichkeiten
- Rathausplatz als unbespielte Fläche mit geringer Aufenthaltsqualität, sodass eine Aufwertung bspw. durch Verweilmöglichkeiten weiter gefördert werden sollte
- Kooperationen der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer untereinander fördern
- Nutzung des touristischen Potenzials des Innenstadtzentrums durch Sicherung und Ausbau von „klassischen“ Mitnahmesortimenten und gastronomischen Angeboten

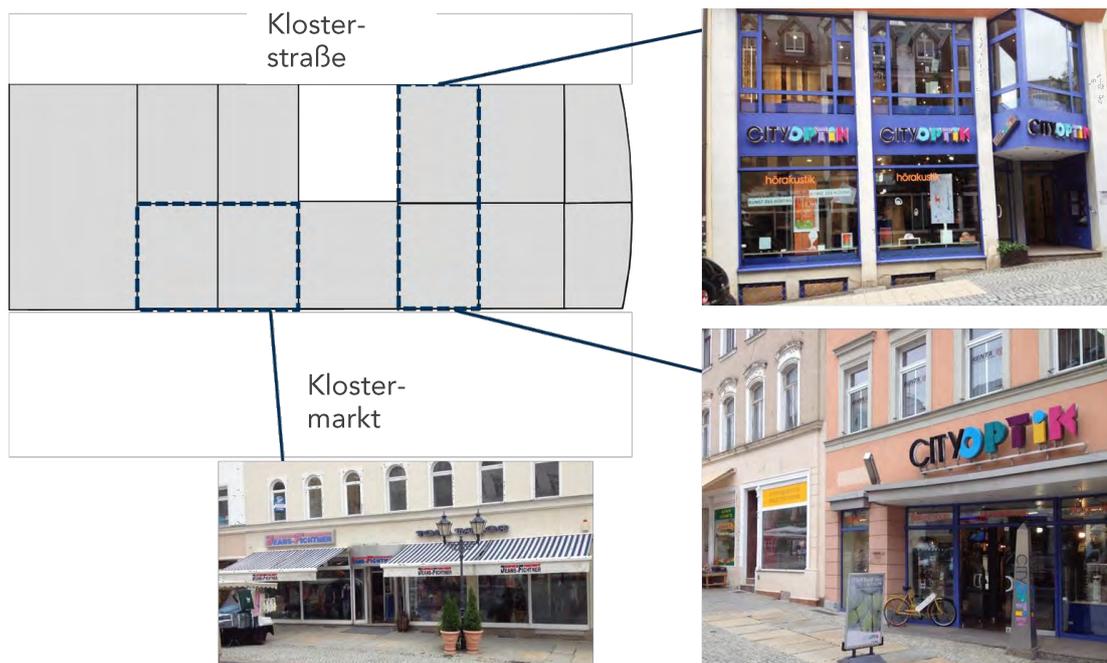
Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Bückeburg zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kapitel 6.5).

Exkurs Flächenzusammenlegung

Die Entwicklungsziele umfassen auch die Empfehlung zur Prüfung von Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen. Die Bückeburger Innenstadt ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Verkaufsflächengrößen der einzelnen Ladenlokale. Aktuelle Einzelhandelskonzepte fragen regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach. Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen und somit die Innenstadt entsprechend der ausgesprochenen Empfehlungen nachhaltig zu stärken, sollte das Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft und umgesetzt werden. In Folge dieser Maßnahmen können größere Ladeneinheiten für gängige Filialistenkonzepte bereitgestellt werden. Voraussetzung für eine solche Maßnahme ist eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümer geeigneter Objekte. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich als eine steuernde und ggf. moderierende Unterstützerrolle tätig sein.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Flächenzusammenlegung sei auf zwei in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Projekte aus der Stadt Plauen verwiesen. In diesem Beispiel sind jeweils zwei bisher getrennte Ladenflächen zusammengelegt worden, so dass ein zusammenhängendes größeres Ladenlokal entstanden ist. Ersichtlich wird, dass eine Flächenzusammenlegung sowohl von nebeneinander als auch hintereinanderliegenden Verkaufsräumen erfolgen kann.

Abbildung 31: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen



Quelle: Eigene Darstellung; Fotos Stadt + Handel 2013.

6.2 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 4.6 analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Bückeburg ausgesprochen.

Zu den spezifischen Rahmenbedingungen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Bückeburg zählt eine räumliche Konzentration der großen nahversorgungsrelevanten Anbieter (Nahkauf, Lidl, Penny) in dem siedlungsräumlichen Kernbereich der Stadt Bückeburg, wobei im Sinne des LROP 2017 lediglich der Nahkauf aufgrund seiner Lage im zentralen Versorgungsbereich in städtebaulich integrierter Lage liegt. Zwei weitere strukturprägende Anbieter sind in Form der zwei Lebensmitteldiscounter Netto in abgesetzten Siedlungslagen, aber an siedlungsräumlich integrierten Standorten verortet.

6.2.1 Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nahezu ausgeschöpft ist und mit zunehmendem Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilun-

gen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Bückeburg aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen, um Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekte zu vermeiden:

Tabelle 14: Empfehlungen zur Nahversorgung

Bückeburg	
1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf das Innenstadtzentrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in dem zentralen Versorgungsbereich ▪ Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren könnten ▪ Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)
2. Priorität: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte ▪ Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes) ▪ Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten ▪ Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben
3. Priorität: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Entwicklung von Standorten in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung (Sicherung der Standorte in integrierten Lagen durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)

4. **Priorität: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen**

- Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage: restriktiver Umgang mit weiteren Betriebsansiedlungen bzw. -erweiterungen

Sonstige Empfehlungen:

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Empfehlungen für die Bückeburger Ortsteile

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb des Hauptortes Bückeburg fehlen zur Zeit der Bestandserhebung u. a. in Cammer, Meinsen/Warber oder Rusbend fußläufig erreichbare strukturprägende Nahversorgungsangebote.

Für mögliche Kleinflächenkonzepte wird außerhalb des Ortsteils Bückeburg in keinem weiteren Ortsteil die hierfür notwendige Mantelbevölkerung von rd. 3.000 Einwohnern (in Abhängigkeit von den örtlichen Strukturen) erreicht, sodass diese kaum rentabel betrieben werden könnten. In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

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

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative die Nahversorgung sicherzustellen, entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier

oder Fleisch) oder mit einem breiter gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarktes“ mit einem vielfältigeren Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.³⁰

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Diese Läden bieten zudem die Möglichkeit durch eine Erweiterung Multifunktionsläden zu gestalten, welche dem Konsumenten, ähnlich wie Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren vielfältige Kopplungsmöglichkeiten bieten können.

6.2.2 Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben gem. LROP 2017

Gemäß des LROP 2017 (vgl. Kapitel 2.3) sind Einzelhandelsgroßvorhaben in städtebaulich integrierten Siedlungslagen anzusiedeln, wobei lediglich Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen als städtebaulich integriert i. S. d. LROP 2017 zu bewerten sind. In den Siedlungslagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche würden sich allerdings ohne bestehende Lebensmittelmärkte Versorgungsdefizite ergeben, weshalb konzeptionelle Regelungen für Nahversorgungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche notwendig sind.

Keine Einzelhandelsgroßvorhaben im Sinne des LROP 2017 sind:

- Großhandelsbetriebe
- Betriebe mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche, unabhängig von ihrem Sortiment (Ausnahme: Agglomeration)
- Atypische Vorhaben mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche, für die im Einzelfall konkret nachweislich widerlegt wird, dass sie negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung haben können → Auswirkungsanalyse erforderlich
- Betriebe, deren Sortiment zu mindestens 90 % aus Lebensmitteln und Drogeriewaren besteht und deren Umsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert wird → Auswirkungsanalyse erforderlich

Ausnahmeregelungen vom Integrationsgebot betreffen:

- Betriebe, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente vertreiben (d. h. maximal 10 % (= Rand-/Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig)

³⁰ Vgl.: Beckmann et al (2007): S. 51.

- Es liegt ein verbindliches städtebauliches Konzept vor
- Es gibt eine städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde
- Es wird der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.

Geeignete Standorte, an denen die Ausnahmeregelung zur Anwendung kommen soll, können als Standortkategorie unterhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingeführt werden, sogenannte Nahversorgungsstandorte. Weiterhin sind Einzelhandelsgroßvorhaben erst an Nahversorgungsstandorten möglich, wenn der Nachweis³¹ erbracht wird, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenrealisierung in städtebaulich integrierter Lage i. S. d. LROP Niedersachsen³² unmöglich machen. Dieser Nachweis ist bei einer konkreten Vorhabenplanung im Einzelfall zu erbringen. Die in diesem Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sind damit als Positivstandorte für Nahversorgungsvorhaben zu verstehen, sofern der o. g. Nachweis erbracht werden kann.

6.2.3 Nahversorgungsstandorte

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

Konzeptionelle Kriterien für Nahversorgungsstandorte

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Bückeburg. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der

³¹ Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen, strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

³² Eine städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP Niedersachsen ist nicht gleichzusetzen mit dem in diesem Bericht verwendeten Begriff der städtebaulich integrierten Lage.

Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Zentren- und Nahversorgungskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt:

- Der Standort ist **städtebaulich integriert**, d. h. von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar.
- Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung bei (mindestens eines der folgenden Kriterien muss erfüllt sein):
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Der Nahversorgungsradius des Standortes überschneidet sich nicht mehr als 50 % mit den Nahversorgungsradien von Betrieben anderer Standorte (unter Beachtung von städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren).
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung und Zentralität (z. B. bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung bzw. einer Zentralität deutlich unter 100 %).
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen (z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter).
- Der Standort liegt innerhalb des **zentralen Siedlungsgebietes** (vgl. dazu den jeweiligen Regionalplan).
- Der Standort ist in das **Netz des ÖPNV** eingebunden (d. h. es befindet sich ein regelmäßig frequentierter Haltepunkt des ÖPNV in unmittelbarer Nähe, mindestens jedoch in 300 m Entfernung).

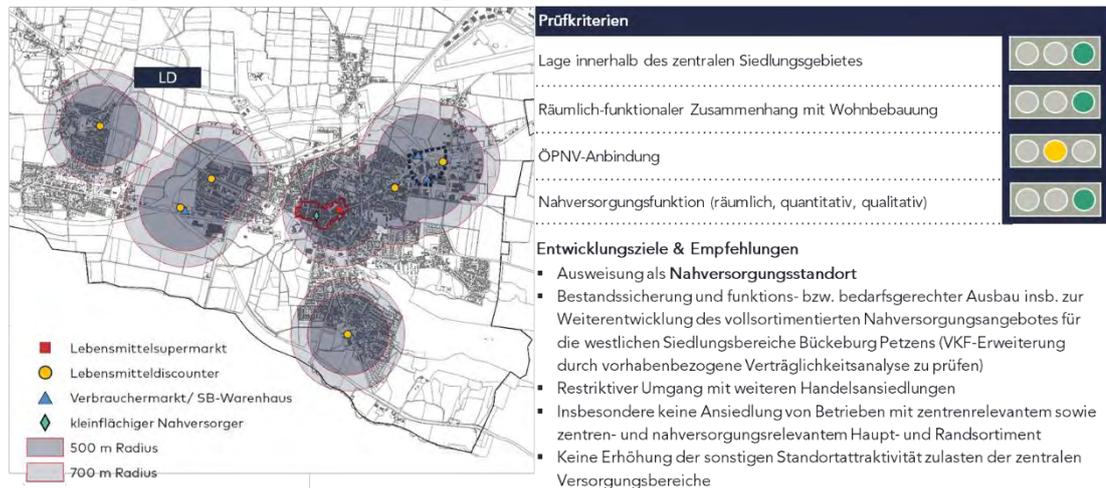
Daraus folgt für das Nahversorgungskonzept in Bückeberg die Notwendigkeit der Definition einer Standortkategorie unterhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Diese Nahversorgungsstandorte bedürfen oben genannter Merkmale, um als solche definiert und somit geschützt werden können. Aus diesem Grund werden nachfolgend die Nahversorgungsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Bückeberg untersucht und auf ihre Eignung hinsichtlich einer Ausweisung als Nahversorgungsstandort überprüft.

Derzeit sind in Bückeberg lediglich fünf Nahversorgungsstandorte jenseits der Großflächigkeit verortet. Im Folgenden werden jedoch alle für die Nahversorgung relevanten Betriebe hinsichtlich ihrer Funktion und ihres Standortes bewertet, um eine Einschätzung für eventuell geplante Verkaufsflächenerweiterungen vornehmen zu können.

Zudem wird nach mündlicher Rücksprache mit dem Landkreis Schaumburg eine erste Bewertung des zentralen Siedlungsgebietes vorgenommen, welche nicht abschließend

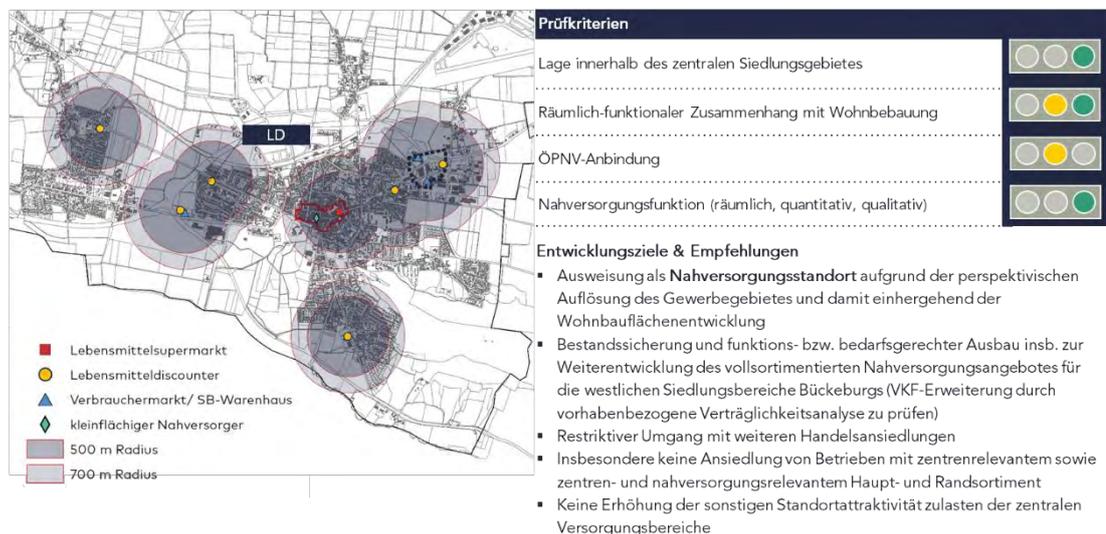
ist und bei ggf. anderweitiger Bewertung der Standorte durch die Stadt oder den Landkreis zu gegenteiligen Ergebnissen bei der Bewertung der Nahversorgungsstandorte führen kann.

Abbildung 32: Standortbewertung Petzer Straße



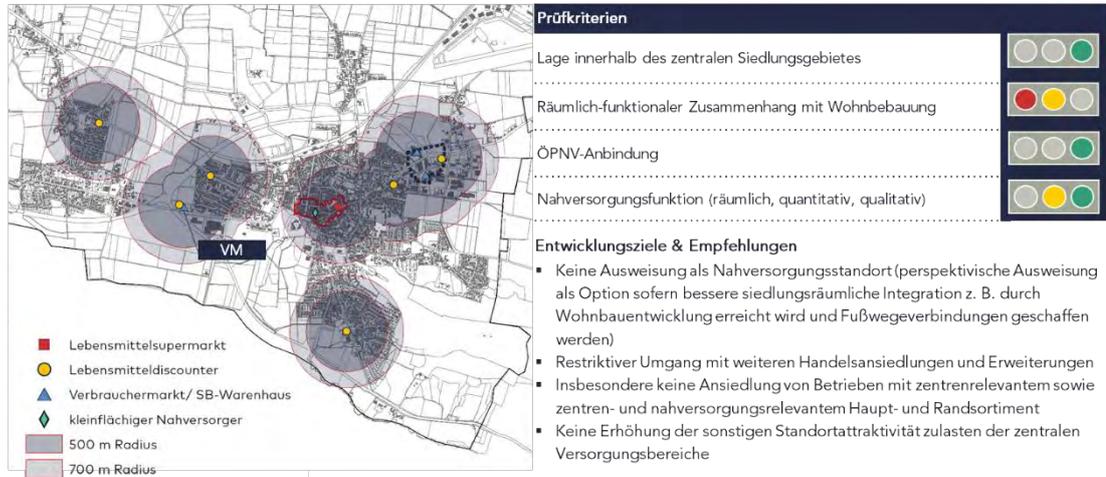
Quelle: Eigene Darstellung auf Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; Kartengrundlage: Stadt Bückeburg.

Abbildung 33: Standortbewertung Windmühlenstraße



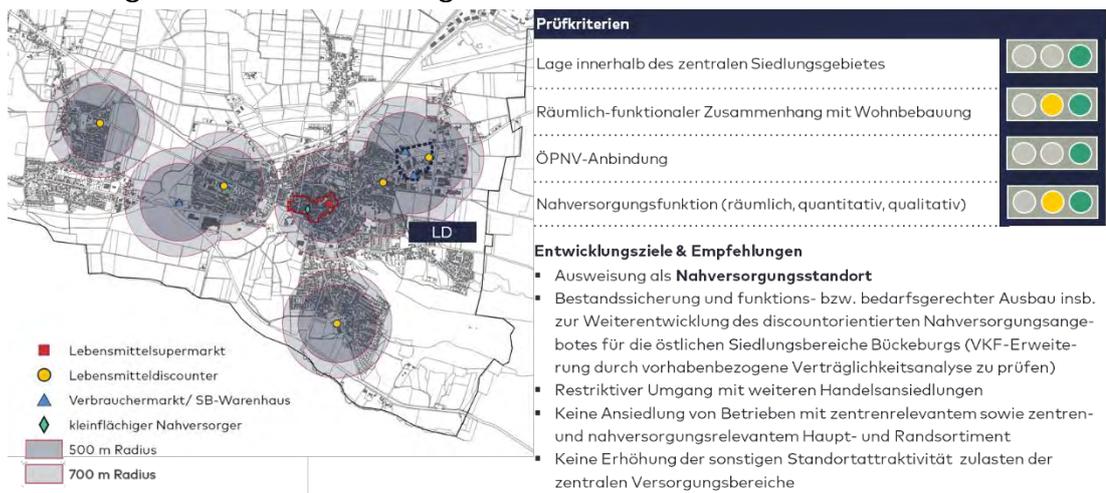
Quelle: Eigene Darstellung auf Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; Kartengrundlage: Stadt Bückeburg.

Abbildung 34: Standortbewertung Weinberg



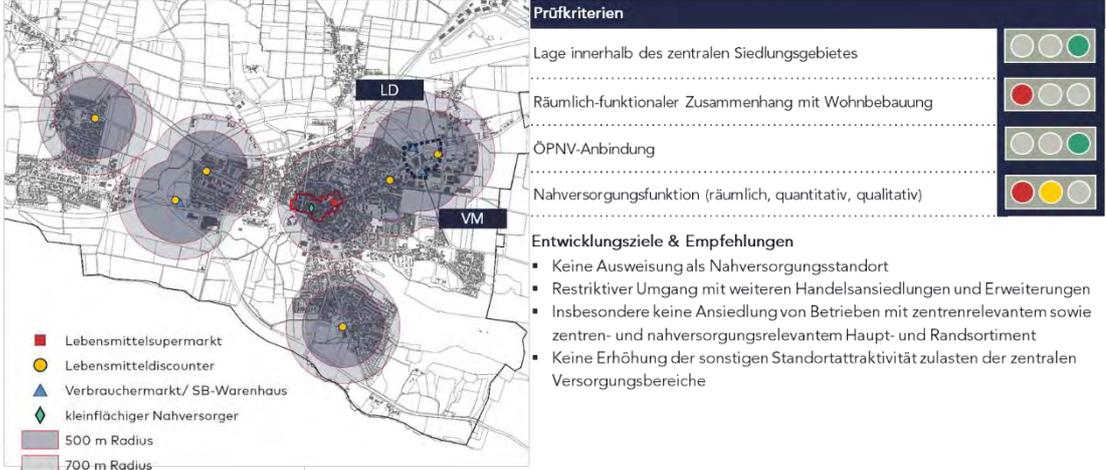
Quelle: Eigene Darstellung auf Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; Kartengrundlage: Stadt Bückeburg.

Abbildung 35: Standortbewertung Hannoversche Straße 18



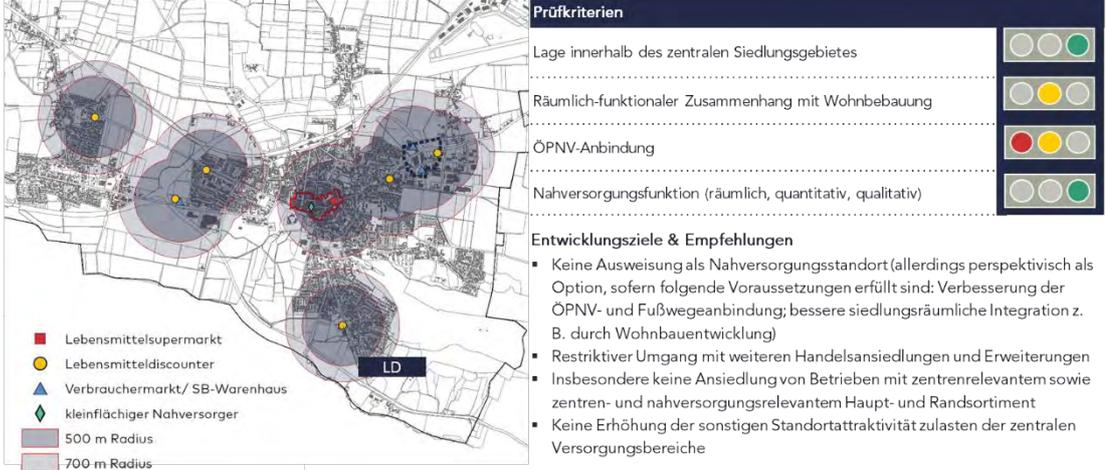
Quelle: Eigene Darstellung auf Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; Kartengrundlage: Stadt Bückeburg.

Abbildung 36: Standortbewertung Kreuzbreite



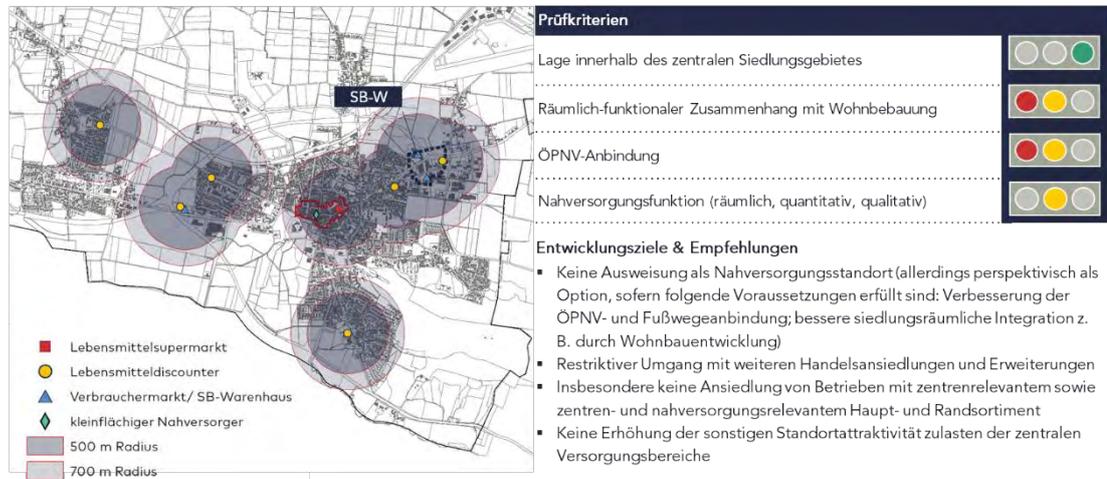
Quelle: Eigene Darstellung auf Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; Kartengrundlage: Stadt Bückeburg.

Abbildung 37: Standortbewertung Steinberger Straße



Quelle: Eigene Darstellung auf Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; Karten grundlage: Stadt Bückeburg.

Abbildung 38: Standortbewertung Hannoversche Straße 15



Quelle: Eigene Darstellung auf Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; Kartengrundlage: Stadt Bückeburg.

6.3 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum oder den Einzelstandorten des Einzelhandels bestehen in Bückeburg Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. zur Bestandsanalyse und -bewertung dieser Standorte Kapitel 4.5.2). Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für den Sonderstandort grundsätzlich sowie im Einzelnen erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden Standortbalance zu formulieren sind.

6.3.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Sonderstandorten

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Bückeburg (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 zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Innenstadtzentrum räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die das Innenstadtzentrum wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohngebieten in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung solcher Sonderstandorte 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, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für Bückeburg wird der im Einzelhandelskonzept 2012 definierte Sonderstandort Kreuzbreite fortgeschrieben. Mit dem Sonderstandort Kreuzbreite verfügt die Stadt Bückeburg somit über einen leistungsfähigen Standort, der unter Berücksichtigung der mittelzentralen Funktion Bückeburgs als angemessen angesehen werden kann. Der empfohlene Sonderstandort Kreuzbreite sollte im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. dazu Kapitel 6.5) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Auch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment trägt im Allgemeinen zur Angebotsverbesserung in Zentren bei. Die obige Tabelle enthält daher den Hinweis, ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonderstandorten stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung alternativ auch im Innenstadtzentrum durchgeführt werden könnte.

6.3.2 Empfehlungen zum Sonderstandort Kreuzbreite

Der Sonderstandort Kreuzbreite ist gemessen an der Verkaufsfläche die größte Einzelhandelsagglomeration in Bückeburg. Hinsichtlich seiner Verkehrsanbindung für den Pkw-Verkehr ist er durch die überörtliche und örtliche Verkehrsfunktion der umgebenden Straßen gut ausgestattet. Der Standort ist durch Angebote aus dem nicht zentrenrelevantem und dem nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem (z. B. Obi, Dänisches Bettenlager) sowie dem zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (z. B. Kaufland, Kik) geprägt. Insbesondere die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die Vorprägung durch nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sollten als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Die strukturprägenden Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment verfügen über eine wichtige Versorgungsfunktion im gehobenen Bedarfsbereich für das Mittelzentrum Bückeburg und seinem zugehörigem mittelzentralen Verflechtungsbereich. Entsprechende Angebote gilt es zu sichern und in Anbetracht des leistungsfähigen Konkurrenzumfeldes weiter zu entwickeln. Weitere Ansiedlungen von zusätzlichen Angeboten in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht im Sinne einer Standortprofilbildung positiv zu begleiten, sofern eine Begrenzung

der zentrenrelevanten Randsortimente im Sinne des Ansiedlungsleitsatzes 3 (vgl. Kap. 6.5.2) stattfindet und die weiteren Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen gewahrt bleiben.

Eine weitere Ansiedlung oder wesentliche Änderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte auf Grund der dargestellten bestehenden und mehr als unerheblichen Konkurrenzbeziehungen nicht vorgenommen werden. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.³³ Jedoch gilt im Bereich der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, dass eine Rücknahme erfolgen soll. Dies bedeutet, dass bspw. bei Geschäftsaufgaben kein Bestandsschutz gilt, sondern Neuansiedlungen lediglich im nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich erfolgen sollen.

Planvorhaben mit zentren- oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment sollten künftig in die zentralen Versorgungsbereiche bzw. an die in Wohnsiedlungsbereichen eingebetteten Lagen im zentralen Siedlungsgebiet gelenkt werden, sofern damit eine Verbesserung der Nahversorgungssituation verbunden ist (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.5). Somit verbleiben für den Sonderstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen:

Er soll dauerhaft Standort sein

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

6.4 Die Sortimentsliste für Bückeburg

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

Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente

³³ Bestandsschutz wird aus dem Grundgesetz Artikel 14 abgeleitet. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Gesetzen und Anforderungen.

und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes 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.³⁴ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

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

³⁴ Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

Tabelle 15: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

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

Quelle: Eigene Darstellung

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen und der beschlossenen Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept 2012 ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Bückeburg als sog. „Bückeburger Liste“.

Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Bückeberg („Bückeberger Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁵	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
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)

³⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁶	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Med. und orthopädische Geräte (einschl. 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	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Bastelbedarf	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
Sport- und Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2		Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR :Anglerbedarf)

³⁶ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen	47.78.3 aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i> <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)</i>
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008³⁷	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
(Schnitt-) Blumen	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

³⁷ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁸	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarktsortiment i. e. S.	47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -Zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)

³⁸ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁹	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Pflanzartikel	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (Einzelware, ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läuffern)
Zoologischer Bedarf	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit zoologischem Bedarf)

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg.

Gegenüber der Sortimentsliste des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes 2010 ergeben sich somit folgende Modifizierungen:

- Die Sortimente Computer (PC-Hardware und –Software), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Telekommunikationsartikel und Unterhaltungselektronik werden zukünftig aufgrund der fehlenden Differenzierbarkeit der Sortimente als ein Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** zusammengefasst.
- **Fahrräder und Zubehör** werden im Rahmen der Konzeptfortschreibung als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment eingegliedert. Gegenwärtig wird das Sortiment Fahrräder und Zubehör nur in geringem Maße im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bückeburg dargeboten. Demnach wird der zentrale Versorgungsbereich in seiner Angebotsstruktur durch das Sortiment nicht strukturell geprägt. Die Überprüfung anhand weiterer Bewertungskriterien zur Zentrenrelevanz verdeutlicht, dass eine Zentrenrelevanz des Sortiments

³⁹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fahrräder und Zubehör nicht bzw. nur eingeschränkt gegeben ist. So ist die Integrationsfähigkeit zumindest als eingeschränkt zu beurteilen, da das Sortiment Fahrräder und Zubehör sowohl als Hauptsortiment in spezialisierten Fachgeschäften/Fachmärkten als auch als typisches Randsortiment von flächenintensiven Anbietern (u. a. SB-Warenhäuser, Baumärkte) offeriert wird. Weiter bewirkt das Sortiment keine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich, da es vornehmlich ein Zielpublikum anspricht. Ebenso ist das Sortiment aufgrund der geringen Kopplungsaffinität (vornehmlich Zieleinkäufe) nicht für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig. Auch die Transportfähigkeit ist zumindest in Teilbereichen des Sortiments als eingeschränkt zu bewerten.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie zusätzlich in der Begründung dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁴⁰ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.5 Ansiedlungsleitsätze

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

6.5.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der in Kapitel 5.2 dargestellten Ziele untereinander:

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

Die Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher

⁴⁰ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Bückeburger Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der „Bückeburger Sortimentsliste“ zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Bückeburg ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁴¹

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

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

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

6.5.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Bückeburg empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum anzusiedeln⁴². Je nach Flächenverfügbarkeit ist eine Priorisierung nach Lagebereichen anzustreben:

- In erster Priorität in der Hauptlage
- In zweiter Priorität in der Nebenlage

⁴¹ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Bückeburg, insbesondere des Innenstadtzentrums.

⁴² Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

- Im Ergänzungsbereich, wenn es zur Stärkung der Hauptlage und Nebenlage beiträgt.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Innerhalb des Innenstadtzentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär in der gekennzeichneten Hauptlage (1. Priorität) oder den Nebenlagen (2. Priorität) angesiedelt werden. In den gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereichen innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (insb. der Hauptlage) und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in städtebaulich integrierten Lagen in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets“⁴³ zielt darauf, dass an diesen Standortkategorien keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber dem Innenstadtzentrum zu einem zu großen Gewicht führen würden. Insgesamt erfolgt die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel in sonstigen integrierten Lagen deutlich untergeordnet und nur zur Versorgung des „engeren Gebietes“.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum anzusiedeln.

- **Im zentralen Versorgungsbereich**, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- **Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs** an Nahversorgungsstandorten und Standorten ohne fußläufige Nahversorgung im Sinne der Nahversorgungsfunktion,

⁴³ Der Gebietsbegriff ist hierbei nicht gleichbedeutend mit den funktional zugeordneten Stadtteilen, sondern mit dem Gebietsbegriff der BauNVO (vgl. zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach BauNVO u. a. Kuschnerus 2007, Rn. 192-194).

sofern negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung (insb. auf Nahversorgungsstandorte) vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).

- **Einzelhandelsgeschäfte in nicht integrierter Lage werden** im Rahmen des Bestandsschutzes geschützt. Erhebliche Weiterentwicklungen der Verkaufsflächen sind nicht erwünscht.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zuzuordnenden Hauptsortiment primär nur im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden. Dabei sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich Innenstadtzentrum ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern dem landesplanerische und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise möglich, wenn sie der Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung erwarten lassen.

Die tragfähigen Verkaufsflächengrößenordnungen sind im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (auch in den Umlandkommunen) und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen bzw. unter Beachtung der im Nahversorgungskonzept empfohlenen Entwicklungsziele herzuleiten.

An städtebaulich nicht integrierten Standorten sind Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment auszuschließen.

Abbildung 39: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

<p>1. Prüfschritt: i.d.R. 35 - 50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich (i.d.R. bis zu 1.000 Meter fußläufig, abhängig von Siedlungsstruktur/Barrieren etc.) des Vorhabens</p>	
<p>2. Prüfschritt: i. d. R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des Nahbereichs mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche</p>	
<p>3. Prüfschritt: i.d.R. Sicherung oder Optimierung der fußläufigen Nahversorgung oder der Angebotsqualität</p>	

<p>Wenn positiv, dann:</p>	
<p>4. Prüfschritt: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung</p>	

Quelle: Eigene Darstellung.

1. Prüfschritt: Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

- Das Vorhaben muss ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen (i. d. R. liegt der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche in Lebensmittelmärkten bei rd. 10 %).
- Der Standort des Vorhabens muss an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage (Wohnsiedlungszusammenhang, Erreichbarkeit von angrenzenden Wohngebieten aus) liegen.
- Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn **die Umsatzerwartung rd. 35 - 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich nicht überschreitet**⁴⁴, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird⁴⁵.

Die empfohlene Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich ist dabei als Richtwert aufzufassen. Insbesondere vor dem Hintergrund der seit Jahren anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a.

⁴⁴ Die Kaufkraft pro Kopf im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in Bückeburg aktuell (IFH 2017) bei rd. 2.307 Euro pro Person. Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Sachstand lediglich den Status-quo darstellt und derzeit von einer dynamischen Entwicklung geprägt ist.

⁴⁵ Vgl. u.a. Merkblatt Nahversorgung der Bezirksregierung Köln, Februar 2010.

Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen) sind im Einzelfall jeweils die siedlungsstrukturellen, sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen zu beachten, sodass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Fall auch über oder unter der aufgeführten Spannweite liegen kann. Bei einem deutlichen Überschreiten wäre allerdings dezidiert zu prüfen, ob der Nahversorgungsbetrieb zusätzlich Kaufkraft aus anderen Teilen der Stadt Bückeburg abschöpft und dadurch mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung oder zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt.

- Im Einzelfall sind jeweils die wettbewerblichen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten zu beachten, sodass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Einzelfall auch über oder unter der aufgeführten Spannweite liegen kann. Die empfohlene Kaufkraftabschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich ist somit als Richtwert – und demnach nicht als fixer Wert – aufzufassen.
 - Spannweite der Abschöpfungsquote der sortimentspezifischen Kaufkraft:
 - Für Bückeburg wird bewusst kein fixer Wert der Kaufkraftabschöpfung sondern die aufgeführte Spannweite empfohlen. Die jeweilige Kaufkraftabschöpfung – für den Nachweis der Nahversorgungsfunktion des jeweiligen Vorhabens – muss abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei: Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebs, räumlich unterversorgte Bereiche, siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.
 - Abgrenzung des fußläufigen Nahbereichs des Vorhabens:
 - Auch für den zu definierenden Naheinzugsbereich wird kein fester Radius vorgegeben. Als erster Anhaltswert für die Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch eine Luftlinienentfernung von rd. 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz⁴⁶ herangezogen werden. Der fußläufige Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten/Besonderheiten abzugrenzen.

⁴⁶ Auch in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW (2008)

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

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

3. Prüfschritt: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

- In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem fußläufigen Nahbereich (zur Abgrenzung dieses Bereichs siehe Erläuterungen unter Prüfschritt 1) mehr als 50 % der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Marktes abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie im Ergebnis einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche ‚Kopplungsstandorte‘ als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein.
- Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u. a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten. Führt ein Vorhaben nicht zu einer räumlichen Optimierung der fußläufigen Nahversorgung sondern beispielsweise zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes, ist ebenfalls von einer Optimierung der fußläufigen Nahversorgung auszugehen.

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

Führen die ersten drei Bewertungsschritte des oben stehenden Prüfschemas zu einer positiven Ersteinschätzung des Nahversorgungsvorhabens in städtebaulich integrierter Lage, ist eine weitere absatzwirtschaftliche Prüfung gemäß Prüfschritt 4 im Rahmen der Konformitätsprüfung zum fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept

nicht zwingend erforderlich (bei Vorhaben > 800 m² Verkaufsfläche aber dennoch ratsam und im formellen Planverfahren ohnehin erforderlich).

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

- Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.
- Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall vor allem eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Sollte durch die Ersteinschätzung eines Vorhabens im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte festgestellt werden, dass die ersten drei Prüfschritte ganz überwiegend zu einer negativen Einschätzung eines Vorhabens führen und somit eine Konformität zum Einzelhandelskonzept nicht vorliegt, wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzepts notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu fördern.

Sofern sich über das vorgenannte städtebaulich begründete Prüfschema Vorhaben als positiv im Sinne der Optimierung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen darstellen, liegen aus fachlicher Sicht wesentliche Argumente für eine landesplanerische Verträglichkeit (hier insb. Ziel 2, Ausnahmeregelung für Vorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment) vor.

Detaillierte Entwicklungsempfehlungen zur Nahversorgungsstruktur werden ergänzend in Kapitel 6.2 dargelegt.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte primär unter städtebaulich-funktionaler Betrachtung gebündelt am Sonderstandort Kreuzbreite angesiedelt werden, ist jedoch grundsätzlich, wenn städtebauliche

Gründe dafür sprechen, im gesamten Stadtgebiet denkbar (da von diesem keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen und das Innenstadtzentrum zu erwarten sind).

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär am Sonderstandort Kreuzbreite angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen darüber hinaus auch im Innenstadtzentrum angesiedelt werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren eine Standortbündelung am Sonderstandort Gewerbegebiet Kreuzbreite nahe zu legen ist. Nachgeordnet können kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment auch an Standorten außerhalb der oben genannten Bereiche angesiedelt werden, sofern hierdurch keine anderen Nutzungen verdrängt oder das Zentren- und Standortkonzept gefährdet wird.

Entwicklungsempfehlungen zum Sonderstandort Kreuzbreite werden in Kapitel 6.3.2 formuliert.

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum nur in einer Größenordnung von bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, insgesamt unterhalb der Großflächigkeit, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente anzusiedeln.

- Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente an der Struktur im Innenstadtzentrum orientieren.
- Deutliche Zuordnung vom Randsortiment zum Hauptsortiment.
- Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortiments⁴⁷.

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

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung des Innenstadtzentrums, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum vor diesen, gemäß der Bückeburger übergeordneten

⁴⁷ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Beschränkung erforderlich werden lassen.

Entwicklungszielstellungen unerwünschten Beeinträchtigungen, zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für das Innenstadtzentrum nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden. Diese Begrenzung soll gem. bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall⁴⁸ ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden (siehe Anhang).

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

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzepts eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung der Innenstadt, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

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

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,

⁴⁸ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschritten wird.

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

Zwischenfazit zu den Ansiedlungsleitsätzen

In der Zusammenschau der aus den Bückeburger übergeordneten Entwicklungszielen abgeleiteten Differenzierung innerhalb der Leitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Zentren- und Standortkonzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiments- und Größenstruktur empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlung.

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

6.6 Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen

Im Zusammenhang mit den Entwicklungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Bückeburg werden nachfolgend Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte⁴⁹ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

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

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben in der Innenstadt gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.

⁴⁹ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Entwicklungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungspotenziale in dem zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Bückeburger Liste zentrenrelevanter Sortimente.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

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

- dem jeweils individuellen Planerfordernis;
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu dem zentralen Versorgungsbereich (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa Warenangebot, prägenden Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Sonderstandorte sinnvoll erscheinen und in welcher Weise dies geschehen soll⁵⁰ (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);

⁵⁰ So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelskonzepts;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Entwicklungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden. Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts⁵¹ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

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

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁵²

Die „Bückerburger Liste“ zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁵³

Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche überplanen, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale

⁵¹ Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

⁵² Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07.

⁵³ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Empfohlene Musterfestsetzungen

- a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO**⁵⁴. In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb **Betriebstyp** (z. B. **Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter usw.**) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von **xy** m² und dem Hauptsortiment **xy** (einfügen Benennung gemäß „Bückerburger Sortimentsliste“).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Entwicklungsleitsatz III:

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

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

Sind innerhalb eines Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. d. § 12 BauGB⁵⁵ entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

- b) Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁵⁶

⁵⁴ Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

⁵⁵ Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen aufgrund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

⁵⁶ Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Gebietstyp nach BauNVO**. In diesem Gebiet sind zulässig **Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe** [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden „Bückerburger Sortimentsliste“ nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der „Bückerburger Liste“ angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-)Sortimente anbieten⁵⁷ (*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der Zentren sowie deren Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. Einzelhandelskonzeptes einzugehen*).“

im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

⁵⁷ In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

7 Flächen- und Vorhabenbewertung

Die Stadt Bückeburg erwägt die Umsetzung von einzelhandelsrelevanten Vorhaben an den Standorten Kreuzbreite und der Windmühlenstraße. Auf der Fläche in der Kreuzbreite plant die Stadt die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes. In der Windmühlenstraße wird die Verlagerung und Erweiterung eines Sonderpostenmarktes in Erwägung gezogen.

Um mögliche Nutzungen hinsichtlich der Konformität zum Einzelhandelskonzept zu prüfen, werden nachfolgend Kurzbewertungen der Flächen vorgenommen.

Prüfstandort dm Kreuzbreite



Verwertungsinteressen	Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes	
Mikroräumliche Lage	Derzeitige Nutzung: Stellplatzanlagen und z. T. Gebäude des angrenzenden Autohauses Ausweisung im FNP/B-Plan: Gewerbegebiet Lage: integriert in Sonderstandort Kreuzbreite mit Prägung durch großflächigen Einzelhandel sowie Gewerbe und einer starken Autokundenorientierung des Standorts	● ○ ○ ○
Makroräumliche Lage	Lage und Umgebung: am Siedlungsrand Bückeburgs, rd. 1 km nordöstlich der Innenstadt gelegen Verkehrsanbindung: über angrenzende Bundesstraße 65 Städtebauliche Integration: städtebaulich nicht integriert durch Lage im Gewerbegebiet	● ○ ○ ○
Beitrag zur Einzelhandelsentwicklung		
Zentrale Versorgungsbereich	Städtebaulicher Zusammenhang: nicht vorhanden Funktionale Ergänzung: Sonderstandort als starker Konkurrenzstandort zum Angebot in der Innenstadt, welcher durch weitere Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich noch weiter verschärft werden würde	● ○ ○ ○
Nahversorgungsstruktur	Quantitativer Beitrag: geringer absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen, welcher im zentralen Versorgungsbereich oder nachgelagert in städtebaulich integrierter Lage realisiert werden sollte Qualitativer Beitrag: qualitative Verbesserung durch Fachmarkt der Warengruppe Drogeriewaren Räumlicher Beitrag: geringe Verbesserung wegen schlechter fußläufiger Anbindung	● ● ○ ○
Sonderstandorte/ Ergänzungslagen	Funktionale Ergänzung: durch bisher nicht vorhandenes Angebot qualitative und quantitative Stärkung des Sonderstandorts Austauschbeziehungen: Entwicklung eines Kopplungsstandorts insbesondere mit den vorhandenen Lebensmittelangeboten	○ ○ ○ ●

Konformität zum Einzelhandelskonzept		
Übergeordnete Entwicklungsziele	<p>Gesamtstädtische Entwicklungszielstellung: Vorhaben entspricht dem Ziel</p> <p>Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs: Vorhaben entspricht nicht dem Ziel</p> <p>Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Vorhaben entspricht nicht dem Ziel</p> <p>Bereitstellung von ergänzenden Sonderstandorten: Vorhaben entspricht nicht dem Ziel durch Angebot außerhalb des nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereichs</p>	<p>●</p> <p>●</p> <p>○</p>
Ansiedlungsleitsätze	<p>Leitsatz II: Vorhaben entspricht nicht Leitsatz für zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente; Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind zur Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung in städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise zulässig, jedoch an nicht integrierten Standorten grundsätzlich auszuschließen</p>	<p>●</p> <p>○</p> <p>○</p>
Fazit		
Bezug zur Gesamtentwicklung	<p>Stärkung des Sonderstandorts und somit Attraktivierung des Konkurrenzstandorts zur Innenstadt; aufgrund geringer absatzwirtschaftlicher Potenziale sind möglicherweise Umsatzumverteilungen zu erwarten, weshalb ein besonderes Augenmerk auf städtebauliche Auswirkungen zu legen ist. Eine Untersuchung im Rahmen einer Einzelfallprüfung wird zur Analyse städtebaulicher Auswirkungen empfohlen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass das geplante Vorhaben den Zielen der Landesplanung im Rahmen des LROP widerspricht (Beeinträchtigungsverbot (vgl. LROP 2017 2.3.02), Agglomerationsverbot (vgl. LROP 2017 2.3.08))</p>	<p>●</p> <p>○</p> <p>○</p>
Entwicklungsempfehlung	<p>Keine Entwicklung von zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Gewerbegebiet stattdessen Rücknahme der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente am Standort Kreuzbreite. Bindung der vorhandenen (geringen) Potenziale im Sortiment Drogeriewaren in der Innenstadt sowieso nachgelagert in städtebaulich integrierten Lagen</p>	<p>●</p> <p>○</p> <p>○</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; Kartengrundlage: OpenStreet-Map – veröffentlicht unter ODbL.

Prüfstandort Mindener Straße



Verwertungsinteressen	Umbau und Verkleinerung eines Sonderpostenmarktes, Verlagerung eines Penny-Marktes, Ansiedlung eines Getränkemarktes	
Mikroräumliche Lage	Derzeitige Nutzung: Sonderpostenmarkt (u. a. zentrenrelevanter Einzelhandel) Größe der Fläche: rd. 12.000 m ² Ausweisung im FNP/B-Plan: Gewerbegebiet	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>
Makroräumliche Lage	Lage und Umgebung: am Rande eines Gewerbegebietes, welches perspektivisch zum Teil einer Wohnnutzung zugeführt wird Verkehrsanbindung: Bushaltestelle angrenzend, fußläufige Anbindung aus den umgebenden Wohngebieten, weiträumig über B 65 und B 83 erreichbar Städtebauliche Integration: integriert in umgebende Wohnbebauung	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>
Beitrag zur Einzelhandelsentwicklung		
Zentrale Versorgungsbereiche	Städtebaulicher Zusammenhang: nicht vorhanden Funktionale Ergänzung: durch zentrenrelevante Angebote Konkurrenzstandort zum Innenstadtzentrum Austauschbeziehungen: nicht vorhanden	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
Nahversorgungsstruktur	Quantitativer Beitrag: geringfügige Erweiterung des Angebots der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel Qualitativer Beitrag: Verbesserung der Nahversorgungsstruktur durch Modernisierung des Betriebes Räumlicher Beitrag: Verbesserung der Integration durch Verlagerung an den Rand des Gewerbegebietes	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>
Sonderstandorte/ Ergänzungslagen	Funktionale Ergänzung: durch Anteil an nicht zentrenrelevanten Sortimenten Konkurrenzstandort für Sonderstandort Kreuzbreite Austauschbeziehungen: nicht vorhanden	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>

Konformität zum Einzelhandelskonzept		
Übergeordnete Entwicklungsziele	Stärkung der Zentren: Vorhaben entspricht nicht dem Ziel durch Konkurrenz zum Innenstadtzentrum Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Vorhaben entspricht dem Ziel Ergänzung durch Sonderstandorte: Vorhaben entspricht nicht dem Ziel durch Konkurrenz zum Sonderstandort Kreuzbreite	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>
Ansiedlungsleitsätze	Leitsatz I: Vorhaben entspricht nicht dem Leitsatz für zentrenrelevante Sortimente Leitsatz II: Vorhaben entspricht dem Leitsatz für zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente Leitsatz III: Vorhaben entspricht nicht dem Leitsatz für nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>
Fazit		
Bezug zur Gesamtentwicklung	Durch die Modernisierung der Betriebe kann das Angebot attraktiver gestaltet werden, jedoch befindet sich weiterhin ein hoher Anteil zentrenrelevanter Sortimente am Standort. Eine bessere Integration der Standorte ist ebenfalls als positiv zu bewerten.	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>
Entwicklungsempfehlungen	Insgesamt wird empfohlen die Verlagerung des Penny-Marktes durchzuführen. Eine Ergänzung des Angebots durch einen Getränkemarkt ist ebenfalls vorstellbar. Aufgrund des hohen Anteils zentrenrelevanter Sortimente im Sonderpostenmarkt wird jedoch empfohlen diesen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt anzusiedeln, um eine Dezentralisierung des zentrenrelevanten Einzelhandels zu verhindern. Zudem soll eine Konzentration nicht zentrenrelevanter und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente am Sonderstandort Kreuzbreite erfolgen, welches durch diese Planung nicht umgesetzt werden kann.	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>

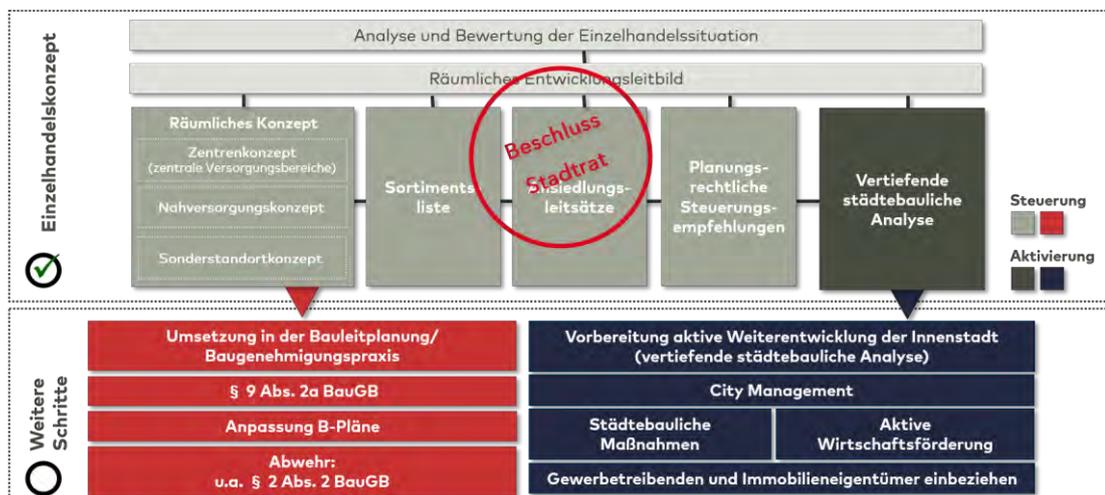
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung 08/2016-09/2016; 01/2018 nachrichtlich aktualisiert gemäß Angaben Stadt Bückeburg; Kartengrundlage: OpenStreet-Map – veröffentlicht unter ODbL.

8 Schlusswort

Die Stadt Bückeburg verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine relativ gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsziele und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen.

Abbildung 40: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklung



Quelle: Eigene Darstellung.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-) Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt), 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.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – 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 Handelsfachdaten

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

BMVBS (2013): Nahversorgung in ländlichen Räumen. Berlin.

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

EHI (2012, 2013): Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Daten zu Verkaufsflächen und Umsätzen im Einzelhandel/ Lebensmitteleinzelhandel. Abrufbar unter Handelsdaten.de

Hahn-Gruppe (2006 - 2018): Real Estate Report Germany der Jahre 2006 – 2017/18. Bergisch Gladbach.

Landesamt für Statistik Niedersachsen (2017): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2020 und 2025. Hannover.

IFH (2008-2017) - Institut für Handelsforschung: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Jahre 2008 bis 2017. Köln.

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

Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Düsseldorf.

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

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

Statistisches Bundesamt (2014a): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2014. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2014b): Konsumausgaben privater Haushalte im Inland nach Verwendungszwecken. Wiesbaden.

SONSTIGE QUELLEN

Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune: www.straBeweiser-kommune.de

Website Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland: www.bevh.org

Website EHI – handelsdaten.de: www.handelsdaten.de

Website HDE: www.einzelhandel.de

Website Statistisches Bundesamt: www.destatis.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft) _____	5
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept _____	11
Abbildung 3:	Lage in der Region: Nachbarstädte und landesplanerische Zentralitätsstufen _____	18
Abbildung 4:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen _____	23
Abbildung 5:	Einzugsgebiet der Stadt Bückeburg _____	26
Abbildung 6:	Sortimentsspezifische Zentralität im Vergleich _____	30
Abbildung 7:	Innenstadtzentrum Bückeburg (Bestandsstruktur) _____	32
Abbildung 8:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum _____	33
Abbildung 9:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum _____	34
Abbildung 10:	Standorte der Passantenfrequenzzählung _____	36
Abbildung 11:	Passantenfrequenz am Donnerstag nach Standorten _____	37
Abbildung 12:	Passantenfrequenz am Donnerstag nach Uhrzeit _____	38
Abbildung 13:	Passantenfrequenz am Freitag nach Standorten _____	39
Abbildung 14:	Passantenfrequenz am Freitag nach Uhrzeit _____	39
Abbildung 15:	Passantenfrequenz am Samstag nach Standorten _____	40
Abbildung 16:	Passantenfrequenz am Samstag nach Uhrzeit _____	41
Abbildung 17:	Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum _____	42
Abbildung 18:	Innere Organisation Innenstadtzentrum Bückeburg _____	44
Abbildung 19:	Einzelhandelsbestand am Sonderstandort Kreuzbreite _____	49
Abbildung 20:	Die Nahversorgungsstruktur im Überblick _____	52
Abbildung 21:	Städtebauliche Einordnung der vorhandenen Nahversorger _____	53
Abbildung 22:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	57
Abbildung 23:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Bückeburg _____	58
Abbildung 24:	Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes sowie des E-Commerce-Anteils in Deutschland von 2000 bis 2018 _____	59
Abbildung 25:	Prognose zur sortimentsspezifischen Entwicklung des Distanzhandels _____	60
Abbildung 26:	Verkaufsflächenansprüche der Anbieter und Entwicklung der Flächenproduktivität _____	61

Abbildung 27:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität _____	63
Abbildung 28:	Die übergeordnete Entwicklungszielstellung für Bückeberg _____	67
Abbildung 29:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren _____	69
Abbildung 30:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	71
Abbildung 31:	Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen _____	77
Abbildung 32:	Standortbewertung Petzer Straße _____	83
Abbildung 33:	Standortbewertung Windmühlenstraße _____	83
Abbildung 34:	Standortbewertung Weinberg _____	84
Abbildung 35:	Standortbewertung Hannoversche Straße 18 _____	84
Abbildung 36:	Standortbewertung Kreuzbreite _____	85
Abbildung 37:	Standortbewertung Steinberger Straße _____	85
Abbildung 38:	Standortbewertung Hannoversche Straße 15 _____	86
Abbildung 39:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment _____	101
Abbildung 40:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklung _____	117

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	4
Tabelle 2:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine __	12
Tabelle 3:	Die Bevölkerungsverteilung in Bückeburg _____	19
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Bückeburg _____	20
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen _____	21
Tabelle 6:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	22
Tabelle 7:	Kaufkraft der Markteinzugsgebiete _____	27
Tabelle 8:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Bückeburg _____	28
Tabelle 9:	Die fünf größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum _____	35
Tabelle 10:	Einzelhandelsrelevante Daten des Sonderstandorts Kreuzbreite _____	48
Tabelle 11:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Bückeburg gesamt _____	51
Tabelle 12:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Bückeburg unter Einbezug der Zielperspektive _____	64
Tabelle 13:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum _____	74
Tabelle 14:	Empfehlungen zur Nahversorgung _____	78
Tabelle 15:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	91
Tabelle 16:	Sortimentsliste für die Stadt Bückeburg („Bückeburger Liste“) _____	92

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

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

Bindungsquote

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

Business Improvement District (BID)

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

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

Einzelhandel

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

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

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

Fabrikladen (Factory Outlet)

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

Fachdiscounter

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

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

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

Factory-Outlet-Center (FOC)

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

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

Grenzrentabilität

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

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

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

Innenstadt

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

Innenstadtzentrum (IZ)

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

Katalogschauraum

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

Kaufhaus

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

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen

zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

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

Kaufkraftkennziffer

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

Lebensmitteldiscounter

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

Nahversorgungszentrum (NVZ)

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

SB-Warenhaus

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

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

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

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

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

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

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

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

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

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

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

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

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

Supermarkt

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

Trading-Down-Prozess

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

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

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

Umsatz

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

Urban Entertainment Center (UEC)

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

Verbrauchermarkt

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

Verkaufsfläche

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

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

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

Zentralitätskennziffer

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