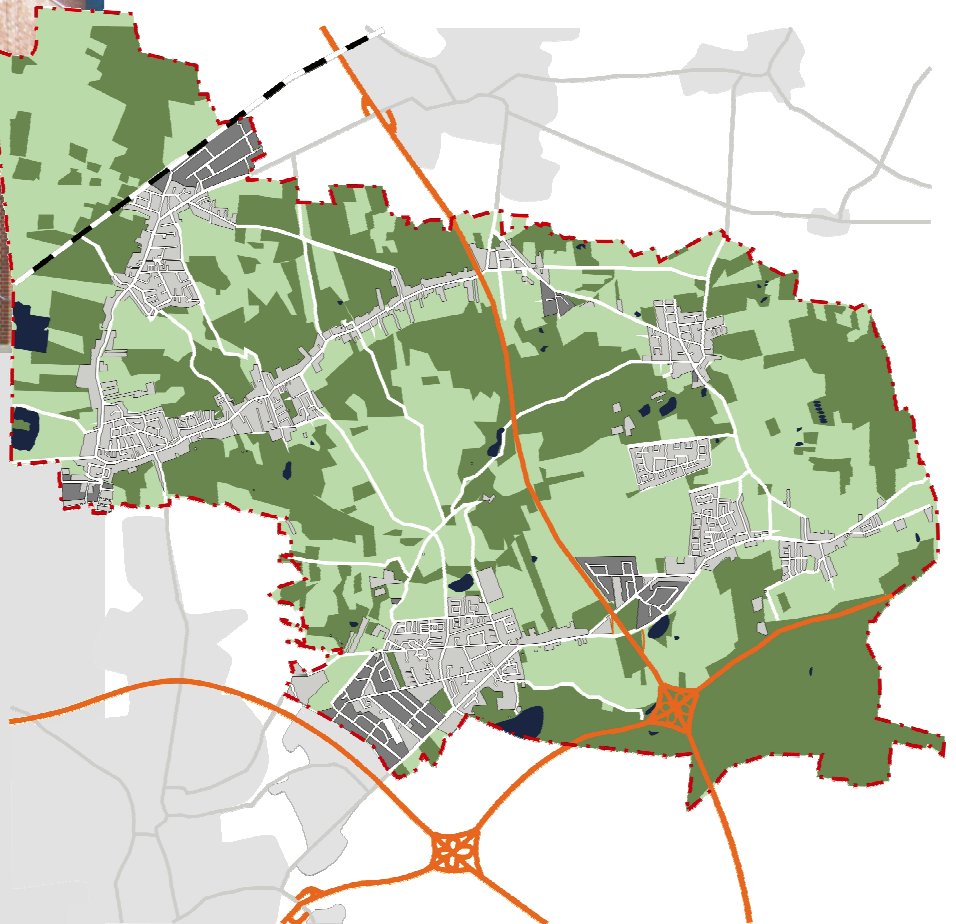




Einzelhandels- und Zentrenkonzept

für die Gemeinde Isernhagen



Untersuchung im Auftrag der Gemeinde Isernhagen

Junker und Kruse
Dortmund, April 2009

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Isernhagen

Untersuchung im Auftrag der Gemeinde Isernhagen

Endbericht

Stefan Kruse
Andrée Lorenzen

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31 – 55 78 58-0 Fax 02 31 – 55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Dortmund, April 2009

Inhaltsübersicht

Inhaltsübersicht	5
1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung.....	7
1.1 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel	7
1.2 Warum ist ein Zentrenkonzept für Isernhagen sinnvoll?	10
1.3 Aufgabenstellung / Zielsetzung der Untersuchung	11
2 Methodik.....	13
2.1 Angebotsanalyse.....	13
2.2 Nachfrageanalyse.....	17
2.3 Städtebauliche Analyse	18
2.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur	21
3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen.....	23
3.1 Übergeordnete Standortrelevante Rahmenbedingungen	23
3.2 Einzugsgebiet des Isernhagener Einzelhandels.....	25
3.3 Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet.....	27
4 Angebotssituation in Isernhagen	30
4.1 Einzelhandelsrelevante Kennwerte	30
4.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Isernhagen	34
4.3 Wohnortnahe Grundversorgung in Isernhagen	38
4.4 Kaufkraftströme und Zentralitäten.....	42
4.5 Fazit der Bestandsanalyse	47
5 Zukünftige Entwicklungsspielräume des Isernhagener Einzelhandels.....	49
5.1 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume	49
5.2 Steuerungsmodelle der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.....	52
5.2.1 Szenario „Freies Spiel der Kräfte“	52
5.2.2 Szenario „Bewahrung“	54
5.2.3 Szenario „Steuerung mit Ausnahmen“	56
5.2.4 Szenario „Neues Gemeindeentwicklungsmodell“	57
5.2.5 Zwischenfazit.....	59

6	Leitbild und Zielsetzung der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Isernhagen.....	61
6.1	Ziele der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	63
6.2	Räumlich konkretisiertes Zentrenmodell.....	66
6.3	Isernhagener Sortimentsliste	68
6.4	Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Isernhagen	73
6.4.1	Zentrale Versorgungsbereiche in Isernhagen.....	74
6.4.2	Der Sonderstandort „Fachmarktzentrum Lahe / Altwarmbüchen“	81
6.4.3	Sonstige Standorte außerhalb der Zentren (wohnnortnahe Grundversorgung)	82
7	Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts	86
7.1	Grundsätze	86
7.2	Prüfschema.....	91
	Verzeichnisse	93

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

1.1 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel

Der Strukturwandel im Einzelhandel hält, obwohl schon mehr als drei Jahrzehnte andauernd und in diesem Zeitraum mehrfach für beendet erklärt, weiter an. Waren es in den 80er und 90er Jahren die Fachmärkte und die Diversifizierung der Sortimente und Betriebskonzepte, so sind es seit Ende der 90er Jahre neben den großmaßstäblichen Shopping-Centern insbesondere die discounterorientierten Vertriebsketten und Betriebe, die massiv auf den deutschen Einzelhandelsmarkt drängen. Herausragendes Beispiel in diesem Kontext sind sicherlich die Lebensmitteldiscounter, die gleich mehrere Strategien in ihren Betriebskonzepten vereinigen: in der Regel auto-kundenorientierte Standortwahl mit ausreichenden Stellplätzen; preisaggressiv im Kernsortiment Lebensmittel bzw. Food sowie gezielte (wöchentlich wechselnde) Sortimentsergänzungen mit Non-Food-Artikeln, die dann nicht selten Marktanteile von bis zu 50% für den Angebotszeitraum erreichen und somit in erhebliche Konkurrenz zu den anderen Anbietern in den jeweiligen Warengruppen treten.

Nur wenige Wirtschaftsbereiche zeigen daher derart dynamische Veränderungen in den letzten Jahrzehnten wie im Einzelhandelssektor. Sowohl das Erscheinungsbild als auch die Funktionsbedingungen im Einzelhandelsbereich und die räumliche Struktur stellen sich in diesem Wirtschaftssektor heute nachhaltig anders dar als noch vor wenigen Jahrzehnten. Es entstanden und entstehen immer noch zahlreiche Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen, die wiederum in zahlreichen Fällen dazu geführt haben, dass diese sowohl in ihrer Attraktivität als auch in ihrer ökonomischen Bedeutung (auch für andere innenstadtrelevante Nutzungen) an Bedeutung verloren haben. Ebenso hat das ehemals dichte Netz der wohnungsnahen Grundversorgung in vielen Regionen Deutschlands erheblich unter dieser Entwicklung an Bedeutung verloren. Ähnliches gilt, wenngleich nicht ganz so aggressiv auftretend, für Fachmärkte. Auch sie suchen nach wie vor allzu häufig Standorte außerhalb der unmittelbaren Zentren und können somit einen weiteren Bedeutungsverlust gewachsener und häufig auch mit nicht geringen öffentlichen Fördermitteln sanierter Zentren nach sich ziehen. Parallel zu dieser Entwicklung ist ein immer größer werdender Leerstand von kleinen und großen Ladenlokalen zu beobachten. Traf dies bis Mitte der 90er Jahre in der Regel auf Rand- oder Streulagen zu, so gehören „zugeklebte Schaufenster“ mittlerweile zu dem Erscheinungsbild der zentralen Geschäftslagen.

Verantwortlich für diese Entwicklungen sind Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrage-seite, die in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen. Nachstehend werden diese Entwicklungen und aktuellen Trends zusammenfassend dargestellt.

Auf der **Angebotsseite** zeigen sich folgende Tendenzen:

- Eine fortschreitende Unternehmenskonzentration.
- Damit eng verbunden ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei sinkenden Flächenproduktivitäten und Rentabilitäten.
- Eine sinkende Zahl von Einzelhandelsbetrieben, nicht zuletzt bedingt durch Nachfolgeprobleme.
- Ein Wandel der Betriebsformen und Konzepte bei zunehmender Großflächigkeit und Discountorientierung bei gleichzeitig steigendem Druck in Folge der Konzernstrategien auf inhabergeführte Geschäfte.
- Ein Wandel der Standortpräferenzen.
- Eine zunehmende Konkurrenz zwischen den einzelnen Betrieben und Branchen.
- Eine Zunahme neuer Vertriebs- und Absatzschienen.

Aus Sicht der **Nachfrageseite** sind folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Eine in den nächsten Jahren tendenziell **sinkende Bevölkerung** mit erheblichen regionalen Unterschieden;
- eine steigende Mobilitätsbereitschaft.
- Eine **Aufspaltung des Einkaufs** in die Segmente „Erlebniskauf“ und „Versorgungskauf“.
- Ein zunehmendes **Preisbewusstsein** (Stichwort: Schnäppcheneinkauf), wovon insbesondere discountorientierte Anbieter profitieren.

Die aufgeführten Umstrukturierungen und Tendenzen in der Einzelhandelslandschaft haben – im Falle einer „ungezügelter Entwicklung“ - aus Sicht der Kommunen zum Teil schwerwiegende Konsequenzen für die Versorgung, die städtebaulich-funktionale Struktur sowie die wirtschaftliche und ökologische Situation:

- **Drohende Funktionsverluste in den Stadtzentren**, die sich häufig in Form einer sinkenden Angebotsbreite des kernstädtischen Einzelhandels und einer Niveauabsenkung im innerstädtischen Angebot durch uniforme, kurzlebige Geschäftstypen manifestieren, verbunden mit einer Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Standorten.
Daraus kann eine Verödung und ein Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadt- und Ortsteilzentren resultieren. Auch ein Rückgang der individuellen Darstellung des Einzelhandels und der Städte geht damit einher.
Die Gefährdung wird durch die zusätzliche Nachfrage nach Standorten außerhalb der Zentren noch zusätzlich verschärft. Dabei sind es speziell die Vorhaben mit zentren- aber auch nahversorgungsrelevanten Warengruppen, die für die Funktionsfähigkeit der Isernhagener Zentren (zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung) Beeinträchtigungen mit sich bringen könnten. Durch diese Tendenz ist die Gefahr einer möglichen Schwächung der Grundversorgungsfunktion des Isernhagener Einzelhandels deutlich zu erkennen.

- **Zunehmende Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen**, die nicht in vorhandene Siedlungsstrukturen passen. Auch in Isernhagen besteht das grundsätzliche Problem darin, dass in den gewachsenen Siedlungsstrukturen, speziell den zentralen Versorgungsbereichen, die Flächenansprüche heutiger Betreiber nur bedingt erfüllt werden können. Zwar konnten in den Isernhagener Ortsteilzentren bislang kleinere Lebensmittelanbieter gehalten werden, dennoch weisen die zentralen Bereiche überwiegend kleinteilige Bau- und Flächenstrukturen auf und bieten kaum Ansiedlungsmöglichkeiten für größere Betriebseinheiten. Perspektivisch wächst zudem der Vergrößerungsdruck bzw. der Ansiedlungsdruck zusätzlicher Märkte, der nur zum Teil im Bestand befriedigt werden kann. Dadurch kommen Standorte außerhalb der Zentren, insbesondere an städtischen Einfallstraßen sowie in Gewerbe- und Industriegebieten verstärkt in die Diskussion.
- **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** im Wohnumfeld und die damit verbundene Gefahr der abnehmenden wohnungsnahen Versorgung (Magnet Lebensmittelanbieter „zieht es nach draußen“). Auch die Möglichkeit, dass sich das Nahversorgungsnetz, also speziell das Netz der Lebensmittelanbieter, insgesamt räumlich weiter ausdünnen könnte, kann letztlich für Isernhagen nicht ausgeschlossen werden. Durch weitere Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht geeigneten, nicht integrierten Standorten bzw. durch eine Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Spielräume können sich auch Gefährdungen für bestehende, gewachsene Versorgungsbereiche ergeben, mit der Folge eines insgesamt grobschigeren Versorgungsnetzes.

Ein weiterer Aspekt, der zu einer räumlichen Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes zukünftig verstärkt beitragen kann, sind die Ansprüche der Betreiber an die Größe der Verkaufsflächen. Heute marktübliche Verkaufsflächen von 1.000 m² bis 1.200 m² bei Lebensmitteldiscountern und z.T. deutlich darüber hinaus reichende Größen bei Vollsortimenter, liegen zum Teil deutlich über der Flächengröße bestehender Märkte in Isernhagen, so dass hier – wie auch bereits zu beobachten ist – entsprechende Anfragen zur Erweiterung bzw. Umsiedlung einzelner Betriebe zu erwarten sind.
- **Belastung der kommunalen Haushalte** durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in peripherer und dezentraler Lage zu Wohngebieten, die zur Bereitstellung kostenintensiver Infrastruktur und der Entwertung der bisher für die Innenentwicklung geleisteten Mittel (z.B. Stadtsanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen) führt. Durch eine zunehmende Verstärkung der aufgeführten Standortprozesse sind letztlich auch Belastungen des kommunalen Haushaltes nicht auszuschließen, da insbesondere durch eine mögliche Schwächung der zentrenintegrierten Einzelhandelsfunktion die durchgeführten aber auch beabsichtigten, erheblichen Attraktivierungsmaßnahmen für die jeweiligen Zentren gefährdet und deren Zukunftsperspektiven beeinträchtigt werden könnten.
- **Negative Folgewirkungen für die Beschäftigtenzahl** im Einzelhandelsbereich, weil durch die Ansiedlung großflächiger Betriebe der beschäftigungsintensive, kleinteilige Einzelhandel zur Betriebsaufgabe gedrängt wird. Generell sind durch die Entwicklungen im Einzelhandelsbereich jedoch, unabhängig vom konkreten Standort, weitere Verringerungen der Beschäftigtenzahlen zu erwarten. Dieser Trend ist, wenn überhaupt, nur dadurch abzuschwächen, wenn es gelingt, eine lebensfähige Struktur des auf die Zentren ausgerichteten Einzelhandels zu erhalten und die dortige Vielfalt und Anzahl von Geschäften zu stärken.

- Zunehmende **Inanspruchnahme** des in vielen Kommunen knappen Angebotes an **attraktiven Gewerbe- und Industriegebieten**. Insbesondere die hierdurch auftretenden Bodenpreisspannungen verhindern zunehmend eine Weiter- oder Nachfolgenutzung durch Gewerbe- oder Industriebetriebe, sind diese Gebiete einmal mit Einzelhandelsnutzungen „durchsetzt“. Auf Grund des sich nach wie vor vollziehenden Strukturwandels besteht eine Fülle von nicht- und / oder mindergenutzten Flächen, für die es gilt, die Folgenutzung im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zu überprüfen und abzuwägen.

Die aus den räumlich-strukturellen Veränderungen im Einzelhandelssektor erwachsenden Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen führen zu veränderten Standortpräferenzen, die sich aus betrieblicher Perspektive in zunehmendem Maße von städtischen Zentren abkoppeln, ein sekundäres Versorgungsnetz entwickeln, eigene Zentralitäten ausbilden und in geringerem Umfang eines innerstädtischen Standorts bedürfen. Daraus resultiert auch, dass sich für den Einzelhandel die Wertigkeit von Standorten wandelt und mit ihr die existierende Symbiose „Einzelhandel und (Innen)Stadt“.

1.2 Warum ist ein Zentrenkonzept für Isernhagen sinnvoll?

Den oben genannten betrieblichen/konzernimmanenten Entwicklungen stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen und gesetzliche Grundlagen auf Bundes- wie auf Landesebene gegenüber, die nicht immer mit den Vorstellungen der Ansiedlungsinteressenten in Einklang zu bringen sind. Auch die Gemeinde Isernhagen sieht sich vor der Aufgabe, im Spannungsfeld zwischen betreibermotivierten Standortrahmenbedingungen auf der einen und volkswirtschaftlich/städtebaulich/stadtentwicklungsrelevant motivierten Zielvorstellungen auf der anderen Seite einen auf die spezifische Situation in der Gemeinde abgestimmten, konstruktiven Umgang mit den erwähnten Strukturentwicklungen zu finden.

Nicht nur die Entwicklungsperspektiven des Zentrums Altwarmbüchen, des bedeutendsten städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorts der Gemeinde, auch das Nahversorgungsangebot in den Ortsteilen hat unter der in Vergangenheit eher außerhalb der Zentren und Wohnsiedlungsbereiche stattgefundenen Verkaufsflächenentwicklung „gelitten“. Vor dem Hintergrund der Überlegenheit städtebaulich nicht integrierter Standorte in punkto Flächenpotenziale und Stellplätze sowie dem anhaltenden Ansiedlungsdruck an Standorten ohne Kontext zu bestehenden Zentrenstrukturen oder bestehenden Nahversorgungszentren, sind eindeutige politische und planerische Aussagen seitens der Gemeinde Isernhagen unerlässlich. Nur ein klares Konzept mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kann verhindern, dass die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte als Einzelhandelsstandorte an Bedeutung verlieren.

Darüber hinaus wurde die Notwendigkeit städtebaulicher Konzepte i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB in aktueller obergerichtlicher Rechtsprechung¹ aufgezeigt: Denn „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n.F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB)

¹ Zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts: u.a. OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“² Aber auch für die Steuerung in – bisher – unbeplanten Innenbereichen ist ein solches Einzelhandelskonzept eine bedeutsame Grundlage. Denn nach der neuen Vorschrift des § 9 (2a) BauGB können für „ im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) [...] zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind. [...] Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, dass Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.“ [...]

Vor dem Hintergrund erscheint es konsequent und auch zwingend erforderlich, dass die Gemeinde Isernhagen beschlossen hat, ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu erstellen, mit dessen Erarbeitung im November 2007 das Büro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung beauftragt wurde. Bereits im September 2007 wurde durch die CIMA Stadtmarketing GmbH, Lübeck das aktualisierte Regionale Einzelhandelskonzept für die Region Hannover vorgelegt, so dass hier sinnvolle Synergien bestehen und erforderliche Vertiefungen auf kommunaler Ebene vorgenommen werden können.

1.3 Aufgabenstellung / Zielsetzung der Untersuchung

Die vorliegende Untersuchung soll, unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demografischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen Strategien zur Einzelhandels- und letztendlich dann auch Gemeindeentwicklung aufzeigen. Ziel ist es, insbesondere vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung und Gesetzgebung im Themenkomplex Einzelhandel, eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Bewertungsgrundlage für aktuell anstehende Bebauungsplanverfahren und/oder Ansiedlungsanfragen zu liefern. Andererseits soll das Einzelhandelskonzept eine wichtige Grundlage für zukünftige fachliche wie politische Diskussionen im Vorfeld zu treffender gemeindeentwicklungsbedeutsamer Entscheidungen sein. Gleichzeitig soll es auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzeigen, so dass sowohl Gemeindeverwaltung als auch Politik in die Lage versetzt werden, eine gemeindeentwicklungspolitische Grundsatzentscheidung zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die örtlichen Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

Dabei ergeben sich klare Vorteile für alle beteiligten Akteure:

- Es wird eine zukünftig abgestimmte Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen im Konsens aller Akteure auf Ebene der Gemeinde Isernhagen möglich.
- Es wird ein Beitrag für eine aktive Wirtschafts-, Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in

² OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16

der Gemeinde geleistet.

- Es wird eine stringente Ansprache potenzieller Investoren ermöglicht.
- Bisher getätigte Investitionen und vorhandene noch funktionstüchtige Einzelhandelsimmobilien bleiben weiterhin in Wert gesetzt.
- Vor allem durch eine quantitative Steuerung wird eine ruinöse Wettbewerbssituation verhindert.

Dabei sei insbesondere im Hinblick auf die zukünftige bauleitplanerische Umsetzung bereits an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwar eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Gemeinde Isernhagen darstellt. Auch kommt ihm die Bedeutung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu. Es gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr gibt es Leitvorstellungen und Grundsätze vor, die in dem (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Gemeinde Isernhagen nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Isernhagen stehen somit folgende übergeordnete Fragestellungen im Mittelpunkt des Erkenntnisinteresses:

- Wie stellt sich die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation in der Gemeinde Isernhagen dar? Welche regionalen Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen sind für die Gemeinde Isernhagen relevant?
- Welche Stärken und Defizite weist der Einkaufsstandort Isernhagen auf?
- Wie stellen sich die funktionale Leistungsfähigkeit und die städtebaulichen Rahmenbedingungen der wesentlichen Isernhagener Einkaufsbereiche (Zentren und Sonderstandorte) dar?
- Welche Entwicklungsperspektiven lassen sich für den Einkaufsstandort Isernhagen formulieren?
- Welches räumliche Entwicklungsmodell bildet die Grundlage für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde Isernhagen (Szenarien)?
- Welcher Handlungsbedarf ergibt sich für die einzelnen Standortbereiche?
- Welche grundsätzlichen bau- und planungsrechtlichen Steuerungsstrategien sind vor dem Hintergrund der neuen rechtlichen Rahmenbedingungen (Novellierung BauGB) sowie jüngster obergerichtlicher Urteile zur Wahrung bzw. Erreichung der im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu erarbeitenden Ziele erforderlich?
- Welche Strategien müssen darüber hinaus ergriffen werden, um den Einkaufsstandort Isernhagen zu stärken bzw. die Defizite abzubauen?

2 Methodik

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Isernhagen stützt sich sowohl auf die Ergebnisse primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzepts eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. Zu den primärstatistischen Erhebungen zählen angebotsseitig eine Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Gemeindegebiet Isernhagens und z.T. angrenzender Bereiche sowie nachfrageseitig eine telefonische Haushaltsbefragung und eine Kundenherkunftserhebung.

Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Gemeinde Isernhagen gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der BBE Retails Experts GmbH & Co. KG, Köln.

Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i.S.d. §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Darüber hinaus rundet dieser Arbeitsschritt die quantitativen Bausteine sinnvoll ab, so dass sich in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einkaufssituation in der Gemeinde Isernhagen ergibt.

2.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Der Analyse der Isernhagener Angebotssituation liegen Daten aus einer umfassenden Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerstände) im Gemeindegebiet Isernhagens sowie in den angrenzenden Hannoveraner Bereichen des Fachmarktstandorts Altwarmbüchen/Lahe zugrunde. Hierzu wurde im Januar 2008 eine flächendeckende Begehung des gesamten Isernhagener Gemeindegebiets sowie der genannten angrenzenden Bereiche mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte des funktionellen Einzelhandels (inkl. Leerstände) durchgeführt.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen³ der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen. Unterschieden wurden in diesem Zusammenhang die drei Lagekategorien:

- **Zentrale Bereiche:** Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ihr Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist insbesondere eine Multifunktionalität, d.h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit. Diese Bereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO.
- **städtebaulich integrierte Lagen:** Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.
- **städtebauliche nicht-integrierte Lagen:** Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten wie Gewerbegebieten.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf der Ebene der einzelnen Ortsteile von Bedeutung. Insbesondere mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrentragende Funktion einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimentsgruppen differenziert erfasst (rund 90 Sortimente und Branchen) und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der späteren Auswertung und Analyse wurden diese Sortimentsgruppen den der nachfolgend aufgeführten Tabelle 1 zu entnehmenden 17 Hauptbranchen zugeordnet.

³ Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Dabei können aufgrund unterschiedlicher Definitionen des Begriffs Verkaufsfläche durchaus Differenzen zwischen den nach dieser Methodik ermittelten Verkaufsflächenzahlen und anderen Datenquellen entstehen (z.B. durch Nicht-Berücksichtigung von Kassenzonen und/oder gewichteten Außenflächen). Die Zugehörigkeit solcher Flächen zur Verkaufsfläche wurde jedoch durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (vgl. BVerwG 4 C 10.04 Beschluss vom 24. November 2005).

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung Isernhagen

Hauptbranchen	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe:	
1. Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel Feinkost, Reformwaren, Biowaren Bäckerei-/Konditoreiwaren Metzgerei-/Fleischereiwaren Getränke Wein, Sekt, Spirituosen
2. Blumen/Zoo	Schnittblumen Tierfutter
3. Gesundheit und Körperpflegeartikel	Drogeriewaren (Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, etc.) Parfümerieartikel Reform- und Biowaren Freiverkäufliche Apothekenwaren
4. Schreibwaren / Papier / Bücher	Bücher Papier, Schreibwaren, Bürobedarf Zeitungen und Zeitschriften
Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe:	
5. Bekleidung/Wäsche	Herren, Damen- und Kinderbekleidung Bekleidung und Textilien allgemein Wäsche / Miederwaren / Bademoden Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
6. Schuhe/Lederwaren	Schuhe Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
7. Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Geschenkartikel	Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel
8. Spielwaren/Hobbyartikel	Spielwaren Modellbau und Modelleisenbahnen Musikinstrumente und Musikalien Künstler- und Bastelbedarf Kinderwagen Sammlerbriefmarken, Münzen
9. Sport und Freizeit	Sportbekleidung und -schuhe Sportartikel und -geräte Campingartikel (o. Möbel) Fahrräder und Zubehör Waffen, Angler und Jagdbedarf
Überwiegend langfristige Bedarfsstufe:	
10. Wohnungseinrichtungsbedarf	Wohn- und Einrichtungsbedarf Haus- und Heimtextilien, Gardinen Sicht- und Sonnenschutz Teppiche (Einzelware) Kunst, Bilder, Bilderrahmen Matratzen Haus-, Bett- und Tischwäsche

11. Möbel	Möbel Badmöbel Küchenmöbel Büromöbel Gartenmöbel, Polsterauflagen Antiquitäten
12. Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten	Öfen, Herde, Kühlschränke (weiße Ware) Sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte) Lampen und Leuchten
13. Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation / Fotoartikel	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte Bild- und Tonträger Mobiltelefone, Telefone und Faxgeräte und Zubehör Videokameras, Fotoapparate und Zubehör Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
14. Medizinische und orthopädische Artikel	Augenoptik, Hörgeräte, Sanitätsbedarf, Orthopädische Artikel
15. Uhren, Schmuck	Uhren/Schmuck
16. Bau- und Gartenmarktsortimente	Baustoffe, Bauelemente Tapeten, Lacke, Farben Eisenwaren und Beschläge Sanitär- und Installationsbedarf Teppiche (Auslegware) Werkzeuge, Elektroartikel und -installationsbedarf Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf und -geräte Kfz-Zubehör
17. Sonstiges	Erotikartikel, Esotherikartikel

Die unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Kriterien durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Isernhagener Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes der Gemeinde im Allgemeinen, als auch auf Ebene einzelner Ortsteile und Standortbereiche dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erarbeitenden „Isernhagener Sortimentsliste“ zwingend geboten.

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Isernhagener Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Isernhagen. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

2.2 Nachfrageanalyse

Die zweite wichtige Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie muss ein ebenso umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und -präferenzen der Isernhagener Bevölkerung liefern wie Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels ermöglichen. Eine empirische Grundlage stellt daher die durchgeführte Haushaltsbefragung im Isernhagener Gemeindegebiet dar.

Haushaltsbefragung

Um einen umfassenden Einblick in das räumliche und branchenspezifische Versorgungsverhalten und die daraus resultierende Orientierung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Isernhagener Bevölkerung zu erhalten, wurde eine über das Gemeindegebiet gewichtete, telefonische Haushaltsbefragung durchgeführt. Hieraus lassen sich die für Isernhagen spezifischen Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten ermitteln. Neben diesen Kenngrößen dient die Befragung auch der Erschließung von Gründen und Motiven für räumliche Einkaufsgewohnheiten innerhalb Isernhagener bzw. umliegender Einzelhandelsstandorte.

Die Haushaltsbefragung wurde im Zeitraum von Donnerstag, den 03.04. bis Dienstag, den 08.04.2008 von der Firma marketing consulting systems GmbH, Erfurt (mcs GmbH) im Auftrag des Büros Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund durchgeführt. Es wurden insgesamt 251 Haushalte telefonisch befragt. Diese Stichprobe repräsentiert etwa 2,2 % der Einwohner Isernhagens. Eine gleichmäßige Verteilung der Interviews entsprechend der räumlichen Verteilung der Wohnbevölkerung nach Ortsteilen wurde dabei berücksichtigt.

Die Befragung erfolgte mit Hilfe einer computergestützten Fragebogenmethodik (Computer-Assisted-Telephone-Interviewing (CATI)), die es ermöglicht, bereits während der Interviewdurchführung eine analoge Datensatzspeicherung vorzunehmen (Eingabe während der Befragung in eine Datenbank). Um sicherzustellen, dass bereits während der Befragung keine Fehler unterlaufen, erfolgt eine regelmäßige Evaluation der Ergebnisse.

Die Telefonnummern der Haushalte werden nach einem statistischen Zufallsprinzip aus einer zugrundeliegenden Datenbank ausgewählt. Die Telefondaten unterliegen zur zusätzlichen Kontrolle einer Geocodierung, die auch eine Filterfunktion nach Kommunen und Postleitzahlen zulässt.

Um die Geduld der befragten Haushaltsmitglieder nicht übermäßig zu strapazieren und die Verweigerungsquote im Rahmen des Üblichen zu halten (auf 5 Interviews entfallen i.d.R. etwa 4 Verweigerungen), ist der Fragebogen bewusst kurz gehalten worden. Adressat der Befragung ist jeweils das für den Einkauf verantwortliche Haushaltsmitglied.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zu Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. auf Werte der BBE, Retail Experts GmbH Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen primärstatistischen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u.a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

Kundenherkunftserhebung

Ergänzt wird die modelltheoretische Betrachtung der Nachfrageseite durch eine Kundenherkunftserhebung, welche in Kooperation mit ausgewählten Einzelhändlern in Isernhagen durchgeführt wurde. Hierzu wurden in einem Zeitraum von einer Woche (Montag, 14. April bis Samstag, 19. April 2008) Postleitzahlen-Listen in insgesamt 35 Ladenlokalen ausgelegt, in denen für den Kassivorgang zuständige Personen die jeweils zahlenden Kunden nach ihrem Wohnort bzw. der entsprechenden Postleitzahl gefragt haben. Berücksichtigt wurden Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Hauptbranche und Größenordnungen im gesamten Gemeindegebiet Isernhagens, wobei räumliche Schwerpunkte im Zentrum Altwarmbüchen und am Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen gesetzt wurden. Hierdurch ergibt sich ein realistisches Bild über das derzeitige Einzugsgebiet der Gemeinde Isernhagen (vgl. Kap. 3.2).

2.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte Isernhagens im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Durch die Lage im Zentrum einer Gemeinde bzw. eines Ortsteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden. Im Einzelnen werden folgende Themenfelder zur Beurteilung herangezogen:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur

- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Isernhagen. Sie liefert die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Gemeinde. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO und § 9 (2a) BauGB dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung⁴ keine planerische „Abgrenzungsübung“ sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtsichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

Definition „Nahversorgung“

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben in verschiedene Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des *kurzfristigen Bedarfs* werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren / Papier / Bücher sowie Blumen/Zoo gezählt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahen Nahversorgung bezeichnet werden:

⁴ Vgl. dazu u.a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

Tabelle 2: Angebotsbausteine wohnungsnah (Grund-)Versorgung

„idealtypische“ Mindestausstattung:	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: Eigene Zusammenstellung

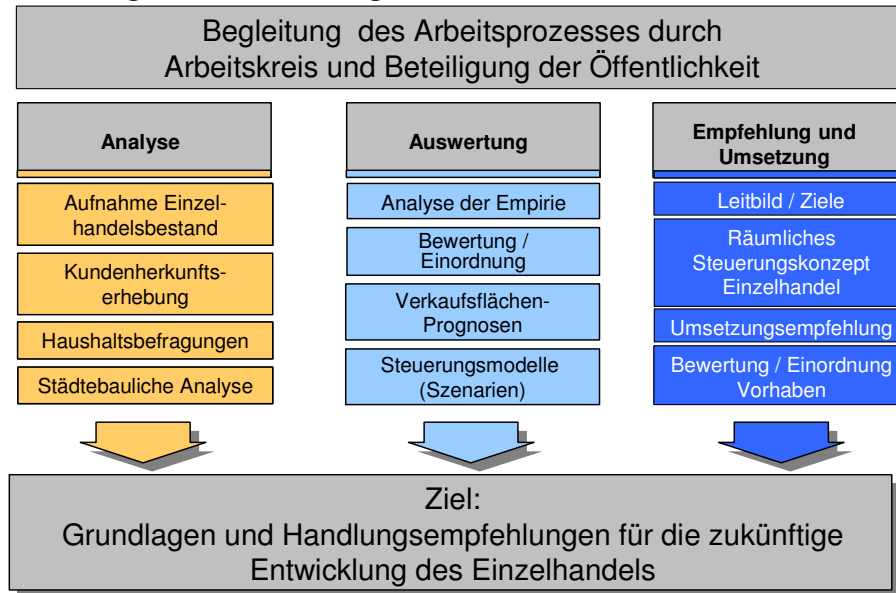
In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind dabei vor allem räumliche (Erreichbarkeit) und qualitative Aspekte (Betriebsformenmix) von Bedeutung und werden somit ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und –vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 600 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistancen⁵. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

⁵ Der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen nennt die maximal zumutbare Grenze von 10 Gehminuten. Legt man eine Laufgeschwindigkeit von durchschnittlich 5,4 km/h bzw. 1,5 m/s zu Grunde, wird in 10 min eine Distanz von rd. 900 m zurückgelegt!
Vgl. Gem. Rd.Erl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 7.5.1996, in: Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 38, 49. Jg., Düsseldorf, 20.06.1996

2.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Unter Berücksichtigung der methodischen Bausteine gliedert sich die Untersuchung wie folgt:

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Quelle: Eigene Darstellung

Prozessbegleitung

Neben einer umfassenden Analyse und Bewertung der Angebots- und Nachfragestruktur bei der Konzepterstellung ist es erstrebenswert, die Akteure von Einzelhandels- und Gemeindeentwicklung auf lokaler Ebene für Fragen im Überschneidungsbereich von Einzelhandels- und Gemeindeentwicklung gleichrangig in den Arbeitsprozess einzubinden. Ein entsprechender fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und stößt einen Diskussionsprozess – auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung – an. Nur wenn dieser Dialog bereits während der Untersuchung beginnt und die Akteure Einfluss auf die Fragestellungen nehmen können, ist die Basis für eine konstruktive Fortsetzung – nach Abschluss der Untersuchung – gegeben. Wenn aus einer Beteiligung eine Mitwirkung geworden ist, kann auch mit einer breiten Akzeptanz der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

Aus diesem Grund wurde ein prozessbegleitender **Arbeitskreis** eingerichtet, der die Untersuchung intensiv begleitete. Hier bestand die Möglichkeit die Ergebnisse zu diskutieren, den lokalen Sachverstand in die Untersuchung mit einzubringen und somit letztendlich eine größere Transparenz der Ergebnisse und ihre Transformation in die entsprechenden Stellen, Institutionen, Gremien und Akteure zu gewährleisten. Folgende Personen, für deren Mitwirken und konstruktive Mitarbeit nochmals ausdrücklich gedankt wird, haben an den verschiedenen Arbeitskreissitzungen teilgenommen:

Tabelle 3: Teilnehmer an den verschiedenen Arbeitskreissitzungen

Akteure	Teilnehmer
Gemeinde Isernhagen	Herr Bogya, Herr Frerking, Frau Brückner, Herr Wißbröcker, Frau Austermann
IHK Hannover	Herr Hoppe, Herr Buhr
Einzelhandelsverband	Herr Bücken
Region Hannover	Frau Borchert, Frau Wegner, Herr Meyer
Büro Junker und Kruse	Herr Kruse, Herr Lorenzen

Im **Arbeitskreis** wurden die einzelnen Schritte der Untersuchung ebenso wie die Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausführlich diskutiert und insbesondere im Hinblick auf die politische Akzeptanz einerseits und seine künftige Umsetzung andererseits, konstruktiv begleitet. Bis August 2008 fanden drei Sitzungen des Arbeitskreises statt, in denen insbesondere die rechtliche Notwendigkeit des Einzelhandelskonzeptes und die damit verbundenen Ausgestaltung sowie die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche diskutiert wurden.

Eine weiterführende Beteiligung ist darüber hinaus durch eine öffentliche Informationsveranstaltung geplant. Anregungen werden zur weiteren Abwägung bei der abschließenden Überarbeitung des Konzeptes aufgenommen.

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelsituation in der Gemeinde Isernhagen erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch Prosperität des Einzelhandelsstandorts Isernhagen auswirken können. Dabei sind neben verkehrlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Einzelhandels in Isernhagen ermöglichen.

3.1 Übergeordnete Standortrelevante Rahmenbedingungen

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die rund 25.000 Einwohner zählende Gemeinde Isernhagen liegt im Norden der siedlungsstrukturell verdichteten Region Hannover im ansonsten überwiegend ländlich strukturierten Bundesland Niedersachsen. Isernhagen übernimmt hier die Funktion eines Grundzentrums und grenzt unmittelbar nördlich an das Oberzentrum Hannover (rd. 516.000 Einwohner). Weitere Nachbarkommunen sind Langenhagen (rd. 51.000 Einwohner) im Westen, Wedemark (rd. 29.000 Einwohner) und Burgwedel (rd. 20.000 Einwohner) im Norden sowie Burgdorf (ca. 30.000 Einwohner) im Osten und Lehrte (rd. 44.000 Einwohner) im Südosten.

Karte 1: Lage im Raum und verkehrliche Anbindung Isernhagens



Eigene Darstellung

An das überregionale Straßennetz besteht Anschluss durch die Bundesautobahnen A 2 südlich des Gemeindegebiets, die A 37 („Messeschnellweg“) und die A 7, die das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert und über die Anschlussstelle Altwarmbüchen zu erreichen ist. Ferner sind mit verkehrsgünstig ausgebauten Hauptverkehrsstraßen gute regionale Verkehrsverbindungen an das Umland und insbesondere an das Oberzentrum Hannover gegeben.

In Isernhagen besteht ein Bahnanschluss über den Bahnhof Isernhagen im Nordwesten des Gemeindegebiets im Ortsteil Hohenhorster Bauerschaft. Von hier ist der Hannoveraner Hauptbahnhof in weniger als 15 Minuten Fahrtzeit zu erreichen. In Altwarmbüchen besteht durch die Stadtbahnlinie 3 ein weiterer guter Anschluss an das regionale ÖPNV-Netz, insbesondere in Richtung Hannover. Die Fahrtzeit zum Hauptbahnhof Hannovers beträgt hier ca. 25 Minuten. Daneben besteht der öffentliche Personennahverkehr in Isernhagen aus verschiedenen Buslinien, die sowohl innerkommunale Verbindungen zwischen einzelnen Ortsteilen als auch überörtliche Verbindungen innerhalb der Region Hannover sowie ins Umland umfassen.

Somit existieren gute verkehrliche Verbindungen zwischen der Gemeinde Isernhagen und den Kommunen des Umlands bzw. der Region. Diese Verkehrsverbindungen begünstigen räumlich-funktionale Verflechtungen zwischen Isernhagen und den Nachbarkommunen. Als Wohn- und Wirtschaftsstandort liegt Isernhagen dadurch im Spannungsfeld zwischen dem Oberzentrum Hannover einerseits und den eher ländlich strukturierten Gemeinden im nördlich angrenzenden Umland andererseits. Aus einzelhandelseitiger Sicht ist in diesem Zusammenhang in erster Linie vor allem die starke regionale Ausstrahlungskraft des Oberzentrums Hannover sowie das Angebot der benachbarten Mittelzentren der Region zu erwähnen.

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Das rund 59,7 km² umfassende Gemeindegebiet Isernhagens gliedert sich in sieben Ortschaften. Der größte Ortsteil und Siedlungsschwerpunkt ist der Ortsteil *Altwarmbüchen* (rd. 9.120 Einwohner) im südlichen Gemeindegebiet in räumlicher Nähe zur Landeshauptstadt Hannover. Durch die Nähe zur Autobahn A 2 und A 37 besteht hier auch ein weitläufiges, vorwiegend gewerblich genutztes Areal, in dem auch zahlreiche großflächige Einzelhandelsbetriebe mit größtenteils regionaler Ausstrahlungskraft verortet sind. Der größte Teil des Gemeindegebiets besteht aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Im Osten des Gemeindegebiets liegen die Ortsteile *Kirchhorst* (ca. 3.260 Einwohner) und *Neuwarmbüchen* (ca. 2.850 Einwohner), im Norden liegen die kleineren und dörflich strukturierten Ortsteile *Farster Bauerschaft* (ca. 1.340 Einwohner), *Hohenhorster Bauerschaft* (ca. 4.130 Einwohner), *Kircher Bauerschaft* (ca. 1.460 Einwohner) und *Niedernhäger Bauerschaft* (ca. 2.960 Einwohner), die sich in überwiegend bandförmiger Struktur entlang der Hauptdurchfahrtsstraßen erstrecken.

Aufgrund dieser kleinteiligen und dispersen Siedlungsstruktur existiert in Isernhagen keine klassische, historisch gewachsene Innenstadt. Bedeutendster Zentraler Bereich ist das Zentrum Altwarmbüchen, das auch Sitz der Gemeindeverwaltung ist. Größter Einzelhandelsstandort ist jedoch der regional bedeutsame Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen an der Stadtgrenze zu Hannover.

Karte 2: Siedlungsstruktur in der Gemeinde Isernhagen



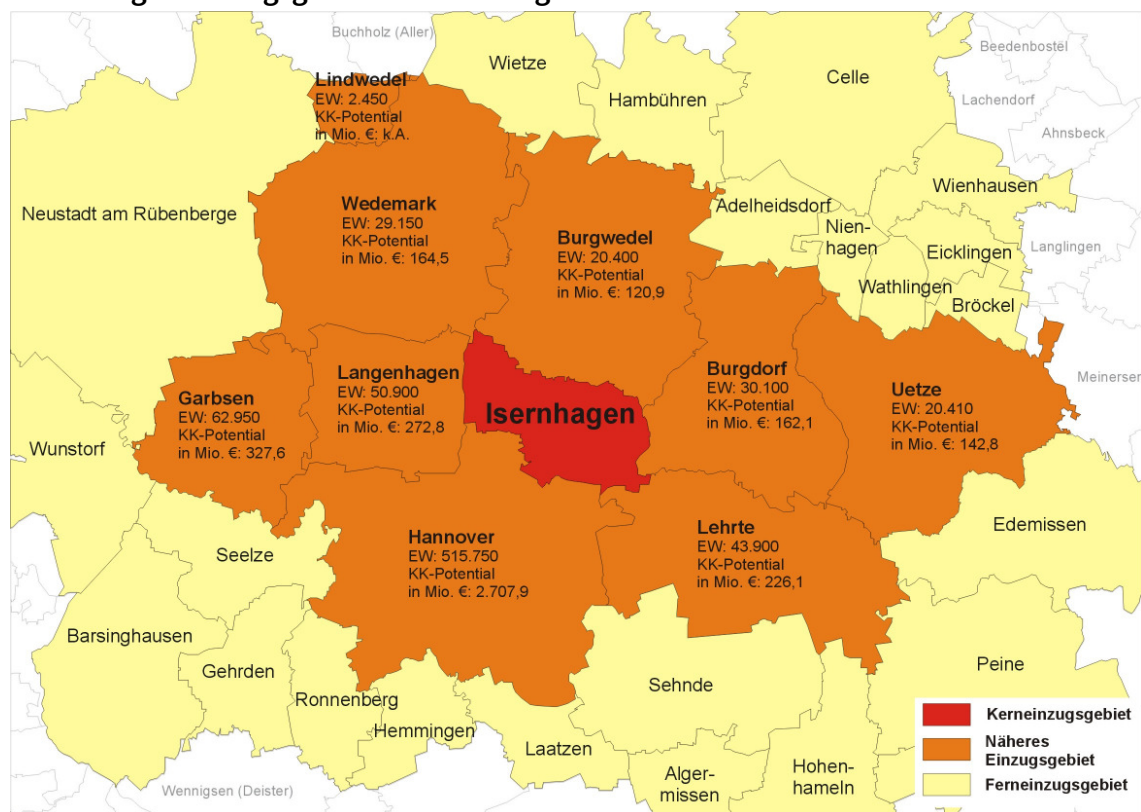
Eigene Darstellung

3.2 Einzugsgebiet des Isernhagener Einzelhandels

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Kommune als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgleisch resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Isernhagener Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Die in der Kundenherkunftserhebung ermittelten absoluten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung Isernhagens als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage der so berechneten Kundenherkunftskoeffizienten sowie der Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten / -zentren lässt sich das Einzugsgebiet der Gemeinde Isernhagen wie folgt abgrenzen:

Abbildung 2: Einzugsgebiet des Isernhagener Einzelhandels



Eigene Darstellung auf Grundlage der Kundenherkunftserhebung im April 2008 sowie verschiedener weiterer Kriterien

Kerneinzugsgebiet

Auch vor dem Hintergrund der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Grundzentrum wird das Gemeindegebiet Isernhagens mit einem Kundenpotenzial von rund 25.000 Einwohnern als Kerneinzugsgebiet definiert. Der überwiegende Anteil der Kunden (ca. 65 – 70 %) des Untersuchungsgebiets wird aus diesem Bereich rekrutiert, wobei hier vor allem die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe eine wichtige Rolle spielen.

Näheres Einzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungsregion liegen. Üblicherweise sind Austauschbeziehungen hier vor allem bei Mittel- und Oberzentren festzustellen, die aufgrund ihrer mittel- bzw. oberzentralen Verflechtungsbereiche noch eine starke Kundenbindung in umliegenden Kommunen erzielen.

Dagegen ist die Orientierung von auswärtigen Kunden an ein Grundzentrum in der Regel eher zu vernachlässigen. Aufgrund des regional bedeutsamen Angebots am Fachmarktstandort Lahe/Altwarmbüchen weist der Isernhagener Einzelhandel jedoch auch eine Ausstrahlungskraft auf, die deutlich über die Grundversorgungsfunktion hinaus geht. Zum näheren Einzugsbereich zählen insbesondere die Kommunen Burgwedel, Langenhagen, Burgdorf, Wedemark, Lehrte, sowie Uetze, Lindwedel, Garbsen und die nordöstlichen Stadtteile Hannovers. Dieses Kundenaufkommen wird jedoch fast ausschließlich durch die Anbieter am Fachmarktstandort Lahe/Altwarmbüchen generiert und gilt entsprechend nur für die dort schwerpunktmäßig angebotenen Warengruppen (v.a. Möbel und Elektronik, ferner auch Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung). Eingeschränkt wird dieser Einzugsbereich vor allem durch das Oberzentrum Hannover und das dort verortete deutlich größere und somit attraktivere Angebot, sowie die benachbarten Mittelzentren. Insgesamt sind rund 25 % der Kunden des Isernhagener Einzelhandels dem näheren Einzugsgebiet zuzuordnen.

Ferneinzugsgebiet

Das Ferneinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Isernhagener Einzelhandel mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch eine wesentlich deutlichere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und demnach nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Isernhagen ausgerichtet sind. Dementsprechend gering ist das Kundenaufkommen aus solchen Herkunftsgebieten. Es ist zu berücksichtigen, dass die Anteile an dem Kaufkraftpotenzial, der durch den Einzelhandel in Isernhagen abgeschöpft wird, sich mit zunehmender Entfernung von Isernhagen verringern. Dies gilt insbesondere für die Gebiete, die eine vergleichsweise geringe Entfernung zum nahegelegenen Oberzentrum Hannover oder nahegelegenen Mittelzentren aufweisen. Dementsprechend ist das Einzugsgebiet der Gemeinde Isernhagen hier weniger ausgeprägt, als in Richtung Westen und Norden.

Insgesamt stammen rund 5-6 % der Kunden aus dem Ferneinzugsgebiet. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe spielen die Herkunftsorte des Ferneinzugsgebiets jedoch eine nahezu unbedeutende Rolle. Überwiegend werden Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe gekauft, wobei Einzelanbieter eine wichtige Rolle spielen.

Als sogenannte *Streumsätze* des Einzelhandels in Isernhagen werden daneben „Zufallskäufe“ von Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes bezeichnet.

3.3 Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE, Retail Experts GmbH (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die BBE-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Isernhagen stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale Isernhagen 2007

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Isernhagener Wohnbevölkerung (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	60,8
Blumen / Zoologischer Bedarf	2,2
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	9,7
Papierwaren / Bücher / Schreibwaren	6,6
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>79,3</i>
Bekleidung / Wäsche	15,8
Schuhe / Lederwaren	3,6
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	2,7
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	3,7
Sportartikel / Fahrräder / Camping	2,8
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>28,7</i>
Wohneinrichtungsbedarf	3,9
Möbel	9,8
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	4,3
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Fotoartikel	12,4
Medizinische und orthopädische Artikel	2,3
Uhren / Schmuck	1,9
Bau- und Gartenmarktsortimente	15,5
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>50,1</i>
Kaufkraftpotenzial Gesamt (inkl. „Sonstiges“)	159,7

Quelle: BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2007

Die unbestimmte Gruppe der "sonstigen Sortimente" ist hier nicht mit aufgeführt und erklärt Abweichungen der Gesamtsumme zu den einzelnen Teilsummen der jeweiligen Warengruppen.

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von 159,7 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Gemeinde Isernhagen zu Grunde. Die sogenannte *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich in der **Gemeinde Isernhagen** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 123⁶**, d.h. dass die Isernhagener Bevölkerung über ein deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt.

Auch im **regionalen Vergleich** wird deutlich, dass sich das Kaufkraftniveau der Isernhagener Bevölkerung noch über dem recht hohen Durchschnitt der benachbarten Kommunen der Region bewegt.

⁶ BBE Retail Experts, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2007, Köln; vgl. dazu auch Kap. 2.2

Tabelle 5: Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

Ort	Einzelhandelrelevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer)
Isernhagen	123,0
Hannover	102,9
Langenhagen	105,0
Wedemark	110,0
Burgwedel	115,3
Burgdorf	105,5
Lehrte	101,1

BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2007; Indexwert (Bundesdurchschnitt: 100, s.o.)

Das Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsbereich Isernhagens (inkl. des gesamten Hannoveraner Stadtgebiets) beträgt insgesamt rund 3,6 Mrd. Euro, wobei ein Großteil (rd. 2,7 Mrd. Euro) auf das bevölkerungsstarke Oberzentrum Hannover entfällt. Es sei an dieser Stelle jedoch noch einmal deutlich darauf verwiesen, dass aufgrund regionaler Kaufkraftverflechtungen und der Wettbewerbssituation sowie der eingeschränkten Versorgungsfunktion Isernhagens als Grundversorgungszentrum nur gewisse Teile dieses Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet durch den Isernhagener Einzelhandel abgeschöpft werden können (und sollen), die mit steigender Entfernung zu Isernhagen deutlich sinken. Zudem hängt der Anteil der zufließenden Kaufkraft stark von den einzelnen Sortimenten (und den üblichen Einzugsbereichen der jeweiligen Anbieter) ab. So werden die Kaufkraftzuflüsse in den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe (z.B. Möbel) deutlich höher liegen, als in der häufiger nachgefragten Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs (z.B. Lebensmittel). Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsbereichs geben die im Rahmen der nachfolgenden Angebotsanalyse des Isernhagener Einzelhandels sortimentspezifisch ermittelten Zentralitätswerte.

4 Angebotssituation in Isernhagen

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Isernhagen unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird sowohl ein gesamtheitlicher Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt die detailliertere Betrachtung einzelner Angebotsstandorte sowie der Grundversorgungssituation im Gemeindegebiet erfolgt.

4.1 Einzelhandelsrelevante Kennwerte

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Isernhagen getroffen werden. Zum Erhebungszeitpunkt stellen sich die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet Isernhagens⁷ wie folgt dar:

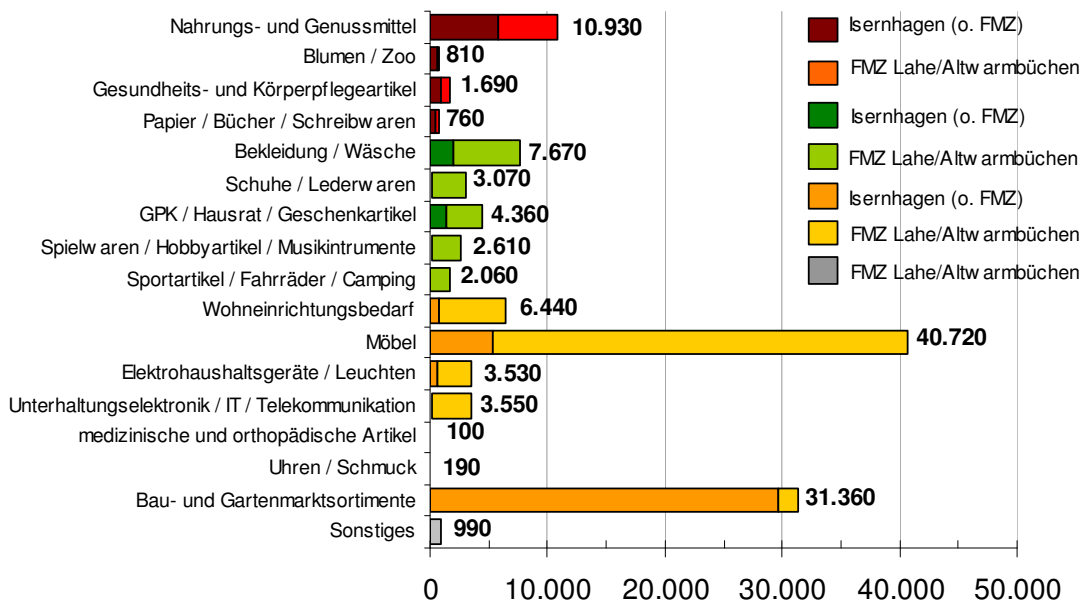
- Es bestehen **163 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d.h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kap. 2.1) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **120.800 m²**. Dies ist eine für ein Grundzentrum der Größenordnung Isernhagens außergewöhnlich hohe Verkaufsflächenausstattung⁸, die jedoch größtenteils auf den Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen zurückzuführen ist. Dieser regional bedeutsame Standort im Süden des Gemeindegebiets umfasst 39 Einzelhandelsbetriebe mit rd. 72.300 m² Verkaufsfläche, was ca. 60 % des gesamten Einzelhandelsangebots in Isernhagen entspricht.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** beträgt etwa **740 m²** und liegt damit sehr deutlich über dem bundesdeutschen Schnitt von rund 240 m², was auf den verhältnismäßig hohen Verkaufsflächenanteil Anteil der großflächigen Anbieter am regional bedeutsamen Fachmarktstandort Altwarmbüchen/Lahe zurückzuführen ist.
- Dementsprechend rangiert auch die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** mit insgesamt (d.h. inkl. Fachmarktstandort Altwarmbüchen) etwa **4,8 m²** – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von ca. 1,4 m² pro Einwohner und ist insbesondere im Vergleich zu anderen Grundzentren als sehr hoher Ausstattungsgrad festzuhalten. Aber auch ohne den Fachmarktstandort Lahe/Altwarmbüchen liegt der Ausstattungsgrad mit **1,9 m²** Verkaufsfläche pro Einwohner noch immer im überdurchschnittlichen Bereich.

⁷ Die hier aufgeführten Daten umfassen alle Einzelhandelsbetriebe, die ganz oder teilweise auf Isernhagener Gemeindegebiet liegen, d.h. auch die großflächigen, auf der Stadtgrenze zu Hannover angesiedelten Anbieter am Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen; ausdrücklich nicht berücksichtigt sind die Anbieter auf Hannoveraner Seite.

⁸ Der Mittelwert aller Kommunen zwischen 20.000 und 30.000 Einwohnern, in denen durch das Büro Junker und Kruse in den vergangenen 5 Jahren Vollerhebungen des Einzelhandels durchgeführt wurden, liegt bei rund 43.000 m² Verkaufsfläche und einer einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung von 1,8 m² pro Einwohner.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotsituation des Einzelhandels in Isernhagen, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie folgt dar:

Abbildung 3: Verkaufsflächen in den einzelnen Warengruppen in der Gemeinde Isernhagen (Angaben in m²)



Quelle: Eigene Darstellung

(Anmerkung: Werte sind jeweils auf volle 10er-Stellen gerundet. Eine Abweichung der aufgeführten Gesamtsumme zu den addierten Einzelwerten der jeweiligen Warengruppen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.)

Unter **quantitativen Gesichtspunkten** weist das Einzelhandelsangebot in Isernhagen folgende Merkmale auf:

- Mit rund 10.930 m² (ca. 10,6 %) entfällt ein großer Einzelanteil an der Gesamtverkaufsfläche im gesamten Gemeindegebiet (d.h. inkl. entsprechender Angebote am Fachmarktstandort Altwarmbüchen) auf die **nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**, was die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen für den Einzelhandelsstandort Isernhagen und die Grundversorgungsfunktion der Gemeinde für die Wohnbevölkerung unterstreicht. Mehr als ein Drittel der Isernhagener Einzelhandelsbetriebe (59 Betriebe) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine wichtige Rolle spielen. Die *einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung* in dieser Warengruppe von ca. 0,43 m² liegt über dem bundesweiten Orientierungswert von etwa 0,35 m² pro Einwohner und zeigt zunächst einen guten Ausstattungsgrad. Fast die Hälfte dieses Angebots entfällt jedoch auf den Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen mit dem dort vorhandenen Real-SB-Warenhaus.
- Auch die Werte in den weiteren **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** spiegeln eine gute Angebotsausstattung in der Gemeinde Isernhagen wider. Rund 1.690 m² Verkaufsfläche entfällt auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe *Gesundheits- und Körperpflegeartikel*, die sich im Wesentlichen auf zwei Fachdiscounter und mehrere Apotheken im Gemeindegebiet sowie die Randsortimente der größeren Lebensmittelanbieter verteilt. Das Angebot der Warengruppe *Blumen/Zoo* beinhaltet in erster Linie eine Mischung aus

Blumenfachgeschäften und Gärtnereien sowie Tierfutter als Randsortiment in Lebensmittelmärkten und Drogeriefachdiscountern. Insgesamt entfallen mit rund 14.200 m² ca. 11,8% des gesamtstädtischen Angebots auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, wobei insgesamt ein **einfach strukturiertes Grundversorgungsangebot** mit leichter **Discountorientierung** zu verzeichnen ist.

- Im Bereich der **mittelfristigen Bedarfsstufe** liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 7.670 m² Verkaufsfläche vor allem in der zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels *Bekleidung und Wäsche*. Weitere Angebotsschwerpunkte sind die Warengruppe *Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel* und die Warengruppe *Schuhe/Lederwaren*. Beide Warengruppen bilden zentrale Leitbranchen des Innenstadthandels. Auch Angebote im Bereich *Spielwaren/Hobbyartikel* sowie Sport/Fahrräder/Camping sind mit einem gewissen Angebotsspektrum vertreten. Mit insgesamt rund 19.760 m² Verkaufsfläche haben die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs einen Verkaufsflächenanteil von ca. 16,4 % am gesamtstädtischen Angebot. Es sind aus quantitativer Sicht zunächst keine Angebotsdefizite festzustellen. Eine Betrachtung der qualitativen Angebotsstruktur zeigt jedoch eine **einfache Angebotsstruktur** in der **filialisierte Fachmarktangebote** vorherrschend sind. Diese sind überwiegend am Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen angesiedelt, während auf die Isernhagener Zentren bzw. siedlungsräumlich integrierten Standorte nur ein sehr geringer Angebotsanteil entfällt.
- Mit insgesamt rund 85.880 m² Verkaufsfläche nehmen die Warengruppen der **langfristigen Bedarfsstufe** den höchsten Anteil (rd. 71%) am Gesamtverkaufsflächenangebot in Isernhagen ein. Insbesondere die Warengruppe *Möbel* mit rd. 40.720 m² Verkaufsfläche und *Bau- und Gartensortimente* mit rd. 31.360 m² Verkaufsfläche weisen hohe Flächenanteile auf. Dieser Umstand ist auf flächenintensive Angebotsformen in diesen Sortimentsgruppen zurückzuführen. Insbesondere die Fachmarktangebote im Möbelbereich besitzen eine hohe Ausstrahlungskraft in die Region. Im Bereich *Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten* sowie *Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation* entfällt der Großteil des Angebots auf den Elektronikfachmarkt Saturn am Fachmarktstandort Altwarmbüchen / Lahe. Im Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente spielt der Fachmarktmarkt Hornbach in der Ernst-Grote Straße eine bedeutende Rolle.

Insgesamt zeigt sich sowohl anhand der sortimentspezifischen Verkaufsflächenausstattung als auch anhand der Angebotsschwerpunkte (Hauptbranchen) der Betriebe, dass in jeder Branche ein gewisses Angebot in Isernhagen vorhanden ist. Sehr gute Angebotsausstattungen ergeben sich vor allem in den Warengruppen Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten, Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation/Foto, Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Spielwaren/Hobbyartikel, Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren und GPK/Haushaltswaren/Geschenkartikel. Diese überdurchschnittlichen Ausstattungsgrade sind jedoch allesamt auf die Fachmarktangebote am Standort Lahe/Altwarmbüchen zurückzuführen. Der Vergleich einzelner einwohnerbezogener Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Struktur bzw. Größenordnung verdeutlicht diese Einschätzung:

Tabelle 6: Verkaufsfläche ausgewählter Warengruppen pro Einwohner im interkommunalen Vergleich

Warengruppe	Isernhagen (25.100 EW)	Verl (25.200 EW)	Quickborn (22.000 EW)	Burg bei Magdeburg (24.750 EW)	Schloß-Holte Stukenbrock (26.300 EW)
Nahrungs- und Genussmittel	0,44 (0,23)	0,27	0,46	0,62	0,39
Gesundheits- und Körperpflegeart.	0,07 (0,04)	0,05	0,07	0,07	0,06
Papierwaren / Bücher / Schreibwaren	0,03 (0,02)	0,02	0,03	0,04	0,02
Bekleidung / Wäsche	0,31 (0,08)	0,16	0,06	0,18	0,14
Schuhe / Lederwaren	0,12 (0,01)	0,03	0,02	0,07	0,03
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	0,17 (0,06)	0,06	0,04	0,08	0,05
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	0,10 (<0,01)	0,04	0,02	0,02	0,02
Sportartikel / Fahrräder / Camping	0,08 (0,02)	0,01	0,03	0,03	0,04
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	0,14 (0,01)	0,03	<0,01	0,04	0,02
Unterhaltungselektronik / IT / Telekomm. / Foto	0,14 (<0,01)	0,04	0,02	0,02	0,02
Möbel	1,62 (0,21)	0,61	0,04	0,48	0,06
Bau- und Gartenmarktsortimente	1,25 (1,18)	0,39	0,25	0,70	0,58
Gesamt	4,81 (1,93)	2,43	1,14	2,55	1,56

Quelle: Eigene Erhebungen in Vergleichsstädten

* nicht aufgeführte Warengruppen sind in der Gesamtsumme mit berücksichtigt
(In Klammern aufgeführt sind Ausstattungsgrade ohne Fachmarktstandort Lahe/Altwarmbüchen)

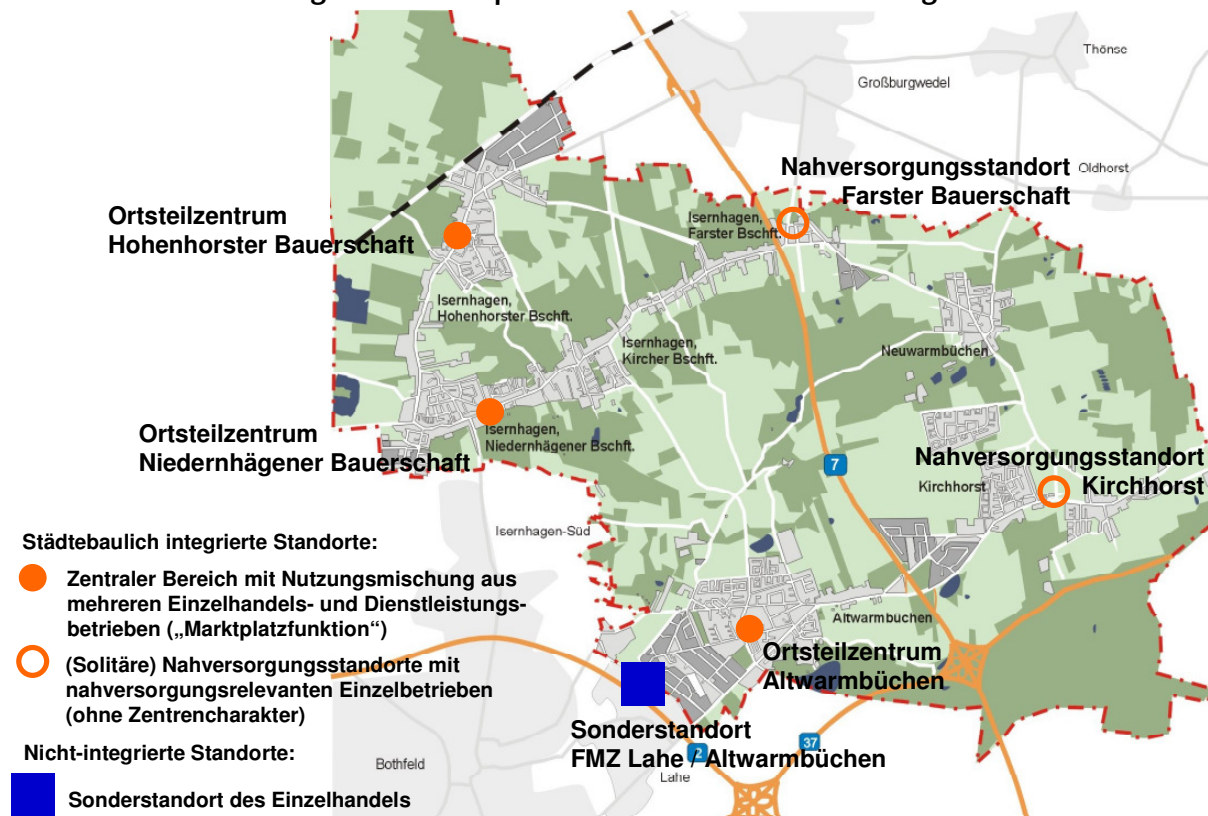
- Die einwohnerbezogenen **Ausstattungsgrade** in Isernhagen bewegen sich im Vergleich zu anderen Städte ähnlicher Größenordnung und Versorgungsfunktion fast durchgängig **in einem überdurchschnittlichen Rahmen**, die jedoch größtenteils auf die Angebote am Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen zurückzuführen sind.
- In den nahversorgungsrelevanten Branchen wie beispielsweise **Nahrungs- und Genussmittel** oder **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** weist der Isernhagener Einzelhandel im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung einen im Schnitt vergleichbaren einwohnerbezogenen Ausstattungsgrad auf, was zunächst auf ein quantitativ angemessenes Angebot hindeutet. Dies beinhaltet jedoch auch die sortimentspezifischen Angebote des Real-SB-Warenhauses am Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen.
- In den Leitbranchen **Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren sowie GPK/Hausrat/Geschenkartikel** aber auch **Spielwaren/Hobbyartikel** und **Sportartikel/Fahrräder/Campingartikel** sind die einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattungen überdurchschnittlich, was das hohe Verkaufsflächenangebot der Fachmarktangebote in diesen Warengruppen widerspiegelt.
- Auch die aufgeführten **Vergleichswerte in den Warengruppen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente** sowie **Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte** und **Unterhaltungselektronik** bewegen sich im oberen Bereich des Spektrums, was auf die größeren, regional bedeutsamen Anbieter dieser Hauptbranche zurückzuführen ist und verdeutlicht die sehr hohe quantitative Angebotsstruktur in diesen Warengruppen.

4.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Isernhagen

In den vorstehenden Ausführungen wurde bereits deutlich, dass in der Gemeinde Isernhagen ein sehr starkes Ungleichgewicht in der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots vorliegt. Ein bedeutender Teil des Verkaufsflächenangebots entfällt auf den autokundenorientierten und regional bedeutsamen Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen, während das Angebot im übrigen Gemeindegebiet aufgrund dieser starken Konkurrenz überwiegend unterdurchschnittliche Ausstattungsgrade aufweist.

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels auf das Isernhagener Gemeindegebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung jedoch von grundlegender Bedeutung. In Isernhagen kristallisieren sich mehrere **räumlich-funktionale Angebotsschwerpunkte** heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind:

Karte 3: Räumliche Angebotsschwerpunkte in der Gemeinde Isernhagen



- Quantitativ bedeutendster Angebotsstandort ist der autokundenorientierte, verkehrsgünstig gelegene **Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen** in städtebaulich nicht integrierter Lage im Süden des Gemeindegebiets. Hier befinden sich überwiegend großflächige, regional bedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit Angebotsschwerpunkten in der Warengruppe Möbel sowie einfachen, preisorientierten Fachmarktangeboten aus den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe. Mit dem SB-Warenhaus Real ist jedoch auch ein umfangreiches Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden.

- Das **Ortsteilzentrum Altwarmbüchen** bildet einen zentralen Bereich in städtebaulich integrierter Lage im Zentrum des Ortsteils. Mit zwei Lebensmittelmärkten und ergänzenden kleinteiligen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen beschränkt sich das Angebot – angesichts der Konkurrenzsituation zum nahegelegenen Fachmarktstandort – überwiegend auf Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe.
- Das **Ortsteilzentrum Niedernhägener Bauerschaft** ist ein kleiner zentraler Bereich im Norden des Gemeindegebiet („Am Ortfelde“). Ein Lebensmittelmarkt sowie ergänzende kleinteilige Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs dienen in erster Linie der Grundversorgung im Ortsteil.
- Auch das **Ortsteilzentrum Hohenhorster Bauerschaft** an der Burgwedeler Straße umfasst vor allem Angebote des kurzfristigen Bedarfs. Zwei kleine Lebensmittelmärkte werden ergänzt durch kleinteilige Einzelhandels- und Gastronomieangebote und decken den Grundbedarf der Bevölkerung des Ortsteils im nördlichen Gemeindegebiet.

Die drei Ortsteilzentren zeichnen sich neben ihrer siedlungsräumlich integrierten Lage vor allem durch eine Agglomeration von mehreren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben aus und erfüllen mit dieser städtebaulichen „Marktplatzfunktion“ innerhalb der Gemeinde Isernhagen am ehesten die Kriterien eines *zentralen Versorgungsbereiches* im Sinne der §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie des § 11(3) BauNVO in der Gemeinde Isernhagen. Daneben existieren weitere – insbesondere auch nahversorgungsrelevante – Einzelbetriebe an verschiedenen Standorten im Gemeindegebiet, die aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Strukturen zwar keinen Zentrencharakter aufweisen. Dennoch leistet auch das Angebot an diesen (solitären) Nahversorgungsstandorten einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung in den entsprechenden Ortsteilen im Isernhäger Gemeindegebiet. Von hervorzuhebender Bedeutung sind hier insbesondere

- der **Nahversorgungsstandort im Ortsteil Farster Bauerschaft** im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Lohner Weg, wo ein Rewe-Supermarkt, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter und ein Bäcker in Randlage des Siedlungsbereichs Grundversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Ortsteile Farster Bauerschaft und Neuwarmbüchen übernehmen und
- der **Nahversorgungsstandort im Ortsteil Kirchhorst**, bestehend aus einem Lebensmittelmarkt (NP-Markt), einer Bäckerei und einer Metzgerei in siedlungsräumlich integrierter Lage am Standort „Am langen Feld“ mit wichtigen Versorgungsfunktionen für die Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Kirchhorst.

Zur Beurteilung der lokalen Einzelhandelsituation und des möglichen Handlungsbedarfs in den Themenfeldern „wohnnah Grundversorgung der Bevölkerung“ sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren“ spielt vor allem die siedlungsräumliche und städtebauliche Integration der Einzelhandelsbetriebe eine bedeutende Rolle. Dabei ist neben der räumlich funktionalen Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen (s.o.) auch die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer **städtebaulichen Lage, d.h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration** in Wohnsiedlungsbereiche von Belang.

Eine differenzierte Betrachtung dieser räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Integration, d.h. der Unterscheidung zwischen

- der Lage in einem **zentralen Versorgungsbereich** im Sinne der §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO (Ortsteilzentren)
- sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen**, d.h. umliegenden Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordneten Standorte (u.a. Nahversorgungsstandorte) oder
- **städtebaulich nicht integrierten Lagen**, d.h. Gewerbe- und Industriegebieten, „Grüne-Wiese“-Standorte, Standorte im Außenbereich,

zeigt folgendes Bild⁹:

Abbildung 4: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Isernhagen

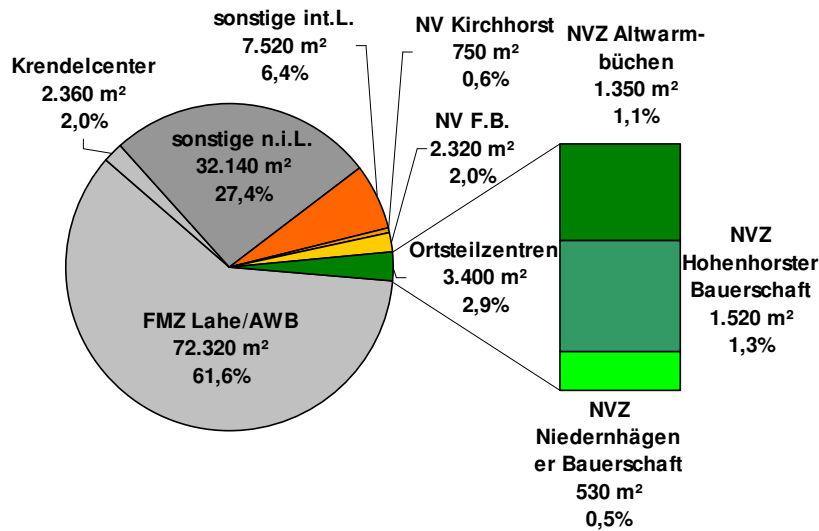
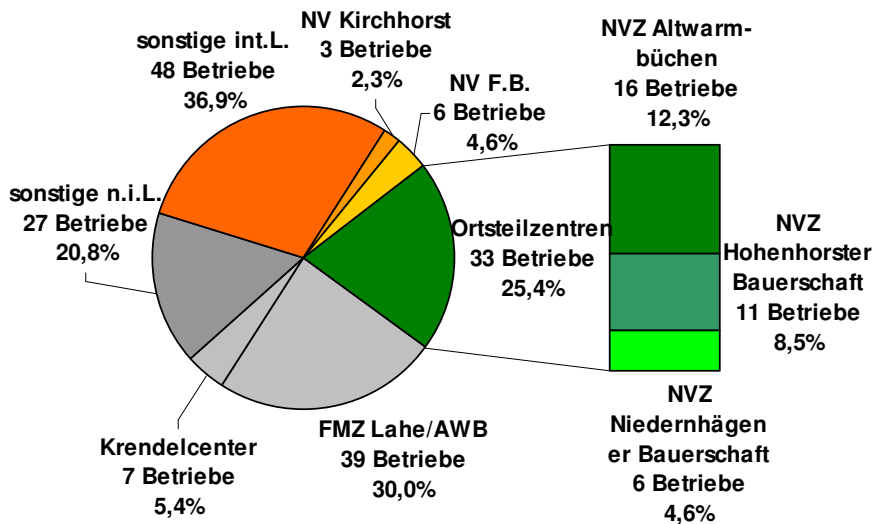


Abbildung 5: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Isernhagen



⁹ Eine detailliertere Abgrenzung und Betrachtung der Standortbereiche erfolgt im Kapitel 6 dieser Untersuchung.

- Mit rund 3.400 m² Verkaufsfläche entfallen **weniger als 3 % des gesamten Verkaufsflächenangebots** auf die zentralen Bereiche (**Ortsteilzentren**) Altwarmbüchen, Niedernhäger Bauerschaft und Hohenhorster Bauerschaft, wobei dort etwas mehr als ein 20 % aller Isernhagener Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind.

Dieser äußerst geringe Anteil am gesamtstädtischen Angebot¹⁰ zeigt ein massives **Attraktivitätsdefizit** dieser Zentren gegenüber anderen Standorten im Gemeindegebiet (insbesondere dem Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen) und ist der städtebaulichen (Versorgungs-) Funktion der Zentren nicht angemessen.
- Mit 57 Betrieben und rund 10.600 m² Verkaufsfläche entfallen zwar rund 35 % aller Einzelhandelsbetriebe, gleichzeitig jedoch weniger als **9 % der gesamten Verkaufsfläche** auf Standorte in **städtebaulich integrierte Lagen**. Von Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung sind hier insbesondere die **Nahversorgungsstandorte** in den Ortsteilen **Farster Bauerschaft** (2.320 m² VKF) und **Kirchhorst** (750 m² VKF).
- **Fast 90 %** des Einzelhandelsangebots in der Gemeinde Isernhagen wird an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** angeboten. Davon entfallen alleine fast 60 % auf den Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen. Eine Konkurrenzsituation dieser autokundenorientierten Standorte von mehrheitlich großflächigen Betrieben zu zentralen Einzelhandelslagen hat deutliche städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentrale Bereiche.

Zwar entfällt ein Großteil des Angebots in städtebaulich nicht integrierten Lagen auf Anbieter der Warengruppen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente, die aufgrund ihrer Flächenanforderungen oft in solchen Lagen zu finden sind und in der Regel keine Konkurrenz, sondern eine sinnvolle und notwendige Ergänzung der oftmals kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen in zentralen Bereichen darstellen, dennoch entfallen auch bedeutende Anteile des Angebots in üblicherweise **zentrenrelevanten Sortimenten** wie z.B. Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren, Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation auf Standorte in nicht integrierten Lagen. Angesichts dieses massiven Konkurrenzangebots ist die Entwicklungsperspektive der Isernhagener Zentren deutlich eingeschränkt.

Dementsprechend hat in Isernhagen bereits eine klare **Angebotsverschiebung an städtebaulich nicht integrierte Standorte** stattgefunden. Eine **ruinöse Konkurrenzsituation** dieser Standorte zu zentralen und integrierten Einzelhandelslagen und eine damit einhergehende Verschärfung der Wettbewerbssituation, **bedroht** v.a. die **Funktions- und Entwicklungsfähigkeit** der empfindlichen Angebotsstrukturen in den Isernhagener Zentren und hat zudem in der Regel eine **Ausdünnung der Grundversorgung** zur Folge. Die prägnante Leerstandsituation in Teilbereichen der Zentren und die z.T. noch immer ausbleibende Investitionsbereitschaft in Immobilien in den zentralen Bereichen sind nicht zuletzt auch Zeichen dieses verschärften absatzwirtschaftlichen Wettbewerbs zwischen diesen unterschiedlich gearteten Standorten.

¹⁰ Erfahrungswerte durch bundesweite Untersuchungen des Büros Junker und Kruse in vergleichbaren Kommunen zeigen, dass die Verkaufsflächenanteile von vitalen, funktionsfähigen Innenstädten in der Regel bei rund einem Drittel (oder mehr) des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots liegen.

Mit Blick auf die zukünftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die Konzentration des Einzelhandelsangebots auf bestimmte städtebaulich-funktionale Zentren und eine Entschärfung der vorherrschenden Konkurrenzsituation zu forcieren. Die Konzentration und Struktur des Einzelhandelsangebots in den Zentren gilt als wichtiges Indiz für die Ausstrahlungskraft und Stärke des Einkaufsstandorts Isernhagen. Vor diesem Hintergrund ist das **Zentrum Altwarmbüchen als wichtigster zentraler Bereich im Gemeindegebiet** zukünftig zu sichern und zu fördern.

4.3 Wohnortnahe Grundversorgung in Isernhagen

Insgesamt besteht in der Gemeinde Isernhagen mit einem Verkaufsflächenangebot von fast 11.000 m² eine **quantitativ gute Angebotsausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dieser Wert ist im Verhältnis zur Einwohnerzahl als vergleichsweise hoch zu beurteilen: So beläuft sich die Angebotsausstattung im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** auf **0,44 m² pro Einwohner** und rangiert damit über dem gesamtdeutschen Orientierungswert von 0,35 m² Verkaufsfläche / Einwohner.

Die **qualitative Angebotsmischung** aus SB-Warenhaus, Supermarkt und Lebensmitteldiscountern ist insgesamt positiv. Dabei ist jedoch eine hohe Zahl an Lebensmitteldiscountern festzustellen, die gegenüber Lebensmittelvollsortimentern oft ein wesentliches schmaleres Angebot aufweisen und unter Nahversorgungsgesichtspunkten somit kritischer zu betrachten sind. Ergänzt werden die großflächigen Anbieter durch zahlreiche kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie Kiosks und Tankstellenshops.

Unter dem Aspekt einer wohnortnahen Versorgung muss in einem zweiten Schritt vor allem die **räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe** als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. Bei einer solchen räumlich differenzierten Betrachtung der Angebotssituation wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel deutliche räumliche Unterschiede in den Ortsteilen gibt. 60% der sortimentspezifischen Verkaufsflächen befinden sich im Ortsteil Altwarmbüchen, während das Angebot in den übrigen Ortsteilen überwiegend gering ist:

Tabelle 7: Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in den Ortsteilen Isernhagens

Ortsteil	Einwohner*	Verkaufsfläche* in m ² (NuG)	Verkaufsfläche in m ² je EW
Altwarmbüchen	9.120	6.580	0,72
Davon FMZ Altwarmbüchen	-	5.100	-
Altwarmbüchen (ohne Fachmarktzentrum)	9.120	1.480	0,16
H.B.	4.130	1.050	0,25
Kirchhorst	3.260	1.100	0,34
N.B.	2.960	510	0,17
Neuwarmbüchen	2.850	60	0,02
K.B.	1.460	-	-
F.B.	1.340	1.630	1,22
Gesamt	25.120	10.930	0,44

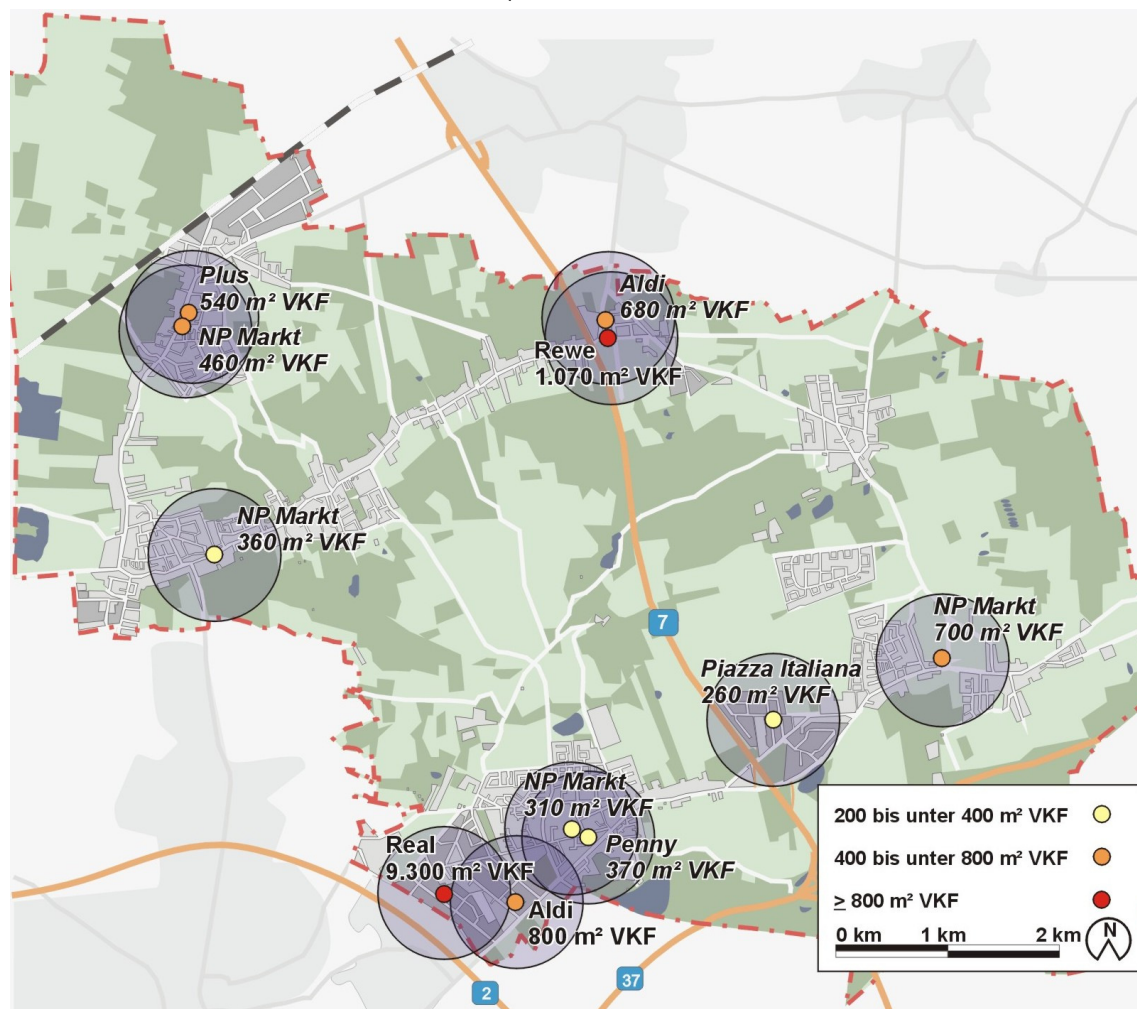
* gerundete Werte

Quelle: Einzelhandelserhebung Isernhagen Januar 2008

- Das umfangreichste Nahversorgungsangebot befindet sich mit **6.580 m² Verkaufsfläche** im Nahrungs- und Genussmittelbereich und einer **einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung** von **0,72 m²** im Ortsteil Altwarmbüchen. Ein Großteil dieses Angebots entfällt auf das SB-Warenhaus real am Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen, während innerhalb des (Wohn-)Siedlungsbereichs vor allem kleinere Lebensmitteldiscounter in der Bothfelder Straße zu nennen sind.
- Die **höchste pro Kopf-Ausstattung** (1,22 m² VKF pro Einwohner) ist im Ortsteil **Farster Bauerschaft** zu konstatieren. Dies geht größtenteils auf den hier verorteten Standortverbund aus Rewe-Markt und Aldi zurück, der ortsteilübergreifende Versorgungsfunktionen ausübt.
- Die Nahversorgung in den Ortsteilen **Hohenhorster Bauerschaft** und **Niedernhägener Bauerschaft** konzentriert sich vor allem in den jeweiligen Ortsteilzentren, wo sich jeweils ein oder mehrere kleinere Lebensmittelmärkte befinden, die durch kleinteilige, überwiegend nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ergänzt werden.
- Im Ortsteil **Kirchhorst** existiert mit dem Lebensmittelmarkt NP ebenfalls ein Nahversorger in integrierter Lage, der durch verschiedene kleinteilige Angebote in Streulagen (v.a. Betriebe des Lebensmittelhandwerks) ergänzt wird.
- In **Neuwarmbüchen** ist kein vollständiges Nahversorgungsangebot im Lebensmittelbereich vorhanden. Ein Kiosk und ein Obst- und Gemüseladen bieten lediglich Teilsortimente der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an.
- Im Ortsteil **Kircher Bauerschaft** ist kein nahversorgungsrelevantes Angebot vorhanden.

Innerhalb zusammenhängender siedlungsräumlicher Strukturen können Einzelhandelsbetriebe auch Versorgungsfunktionen für unmittelbar benachbarte, jedoch administrativ getrennte Siedlungsbereiche übernehmen. Die Ortsteile Isernhagens liegen jedoch räumlich relativ deutlich voneinander abgesetzt und weisen überwiegend nur geringe Bevölkerungszahlen auf (vgl. Kap. 3.1). Der Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Nahversorgungsangebots in jedem einzelnen Ortsteil ist gerade aufgrund dieser geringen Mantelbevölkerung deutlich erschwert. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in den einzelnen Ortsteilen bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für Ansiedlung bzw. Etablierung eines jeweils „eigenen“ Nahversorgungsbetriebs (z.B. Supermarkt) derzeit üblicher Markteintrittsgrößen. Je nach Lage und Größe übernehmen Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines Ortsteils daher auch Versorgungsfunktionen für benachbarte Ortsteile, die denen dann jedoch Angebotsdefizit hinsichtlich der **fußläufigen Erreichbarkeit** von größeren Lebensmittelanbietern vorhanden ist:

Karte 4: Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in Isernhagen (Betriebe $\geq 200 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) mit 600-Meter-Radien



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Isernhagen, Januar 2008

Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 700 Metern als eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistancen herausgestellt. Dieser Radius ist eine allgemein anerkannte, zwischen Wohn- und Angebotsstandorten anzusetzende

Entfernung. Letztendlich ist mit Blick auf eine möglichst gute Versorgung auch für ältere und immobile Bevölkerungsgruppen ein Fußweg von rd. 600 Metern das äußerste Maximum einer realistischen Zeit-Weg-Schwelle, die in der folgenden Betrachtung zu Grunde gelegt wurde.

In vorstehender Karte werden die strukturprägenden Lebensmittelanbieter ($\geq 200 \text{ m}^2$ VKF) in der Gemeinde Isernhagen mit einem Luftlinienradius von 600 m dargestellt. Die Betriebe befinden sich ausschließlich in der Gemeinde Isernhagen selbst. Aufgrund der bandförmigen und aufgelockerten Siedlungsstrukturen ist in der Mehrzahl der Ortsteile keine flächendeckende Verteilung der größeren Lebensmittelanbieter gegeben, so dass zwangsläufig Versorgungslücken in der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung zu beobachten sind.

Die kartographische Darstellung verdeutlicht, dass auch Siedlungsbereiche in Ortsteilen ohne eigene Nahversorgungsangebote auf Angebote in angrenzenden Ortsteilen angewiesen sind. So sind beispielsweise die Angebote im Ortsteil Farster Bauerschaft auch für die Bewohner von Kircher Bauerschaft oder Neuwarmbüchen erreichbar. Für den Großteil der nördlichen Ortsteile ist jedoch keine fußläufige Erreichbarkeit von größeren Lebensmittelmärkten gegeben, so dass hier räumliche Versorgungsdefizite zu konstatieren sind.

Der Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Angebots in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist gerade in den dörflicheren Lagen jedoch aufgrund der geringen Bevölkerungszahl im direkten Umfeld möglicher Betriebsstandorte deutlich erschwert. Die geringe Zahl der Wohnbevölkerung bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs derzeit marktüblicher Größenordnungen. Eine diesen Siedlungsbereichen zugeordnete Nahversorgung kann somit über die vorhandenen Betriebe nahezu bestmöglich gewährleistet werden. Das vorhandene Angebot in den Ortsteilzentren Hohenhorster Bauerschaft und Niedernhägener Bauerschaft sowie die solitär gelegenen Anbieter in Farster Bauerschaft übernehmen hier wichtige Versorgungsfunktionen im nördlichen Gemeindegebiet. Ein darüber hinaus gehender Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Angebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist hier unwahrscheinlich.

Fazit

Über die gesamte Gemeinde zeigt sich in Isernhagen eine angemessene Ausstattung in der Nahversorgungssituation mit einem allerdings discountlastigen Betriebsformenmix. Mit rund 5.800 m^2 befindet sich jedoch fast die Hälfte des Verkaufsflächenangebots in der Branche Nahrungs- und Genussmittel am städtebaulich nicht-integrierten Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen und leistet somit keinen Beitrag zur *wohnortnahen* Grundversorgung der Bevölkerung. Räumliche Versorgungsdefizite sind vor allem in den nördlich gelegenen Ortsteilen zu erkennen. Aufgrund der hier vorliegenden geringen Siedlungsdichte (und dementsprechend geringen Mantelbevölkerung), sind einer ökonomisch tragfähigen Ansiedlung größerer Lebensmittelmärkte jedoch Grenzen gesetzt.

Insgesamt ist die räumliche Nahversorgungssituation der Bevölkerung, gemessen an den siedlungsstrukturellen Voraussetzungen, trotz Defizite als weitgehend zufriedenstellend zu beurteilen. Anzustreben ist v.a. die Sicherung des vorhandenen Nahversorgungsangebots, eine qualitative Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit bestimmter Standorte sowie ggf. eine maßvoll dimensionierte, räumlich gezielte Verbesserung der Nahversorgungssituation.

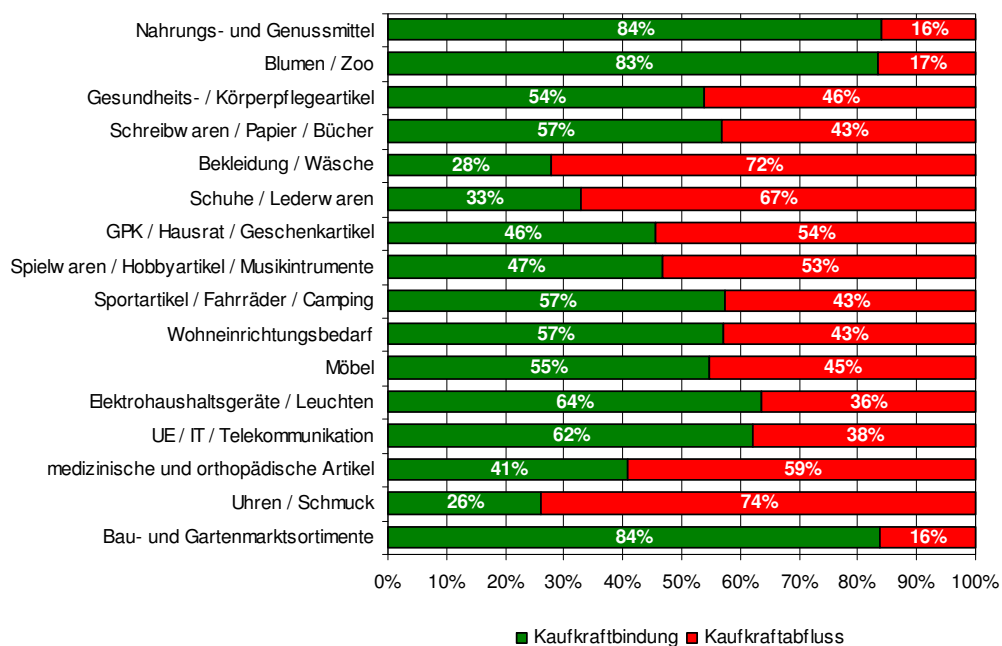
4.4 Kaufkraftströme und Zentralitäten

Kaufkraftbindung und -abfluss

Eine wichtigste Größe zur Beurteilung der Ausstrahlungskraft des Einkaufsstandortes Isernhagen sind die auf Grundlage der Haushaltsbefragungen ermittelten so genannten Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten, in denen das branchenspezifische **räumliche Nachfrageverhalten** der Einwohner der Gemeinde zum Ausdruck kommt. Um die Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten zu ermitteln, wurden die Isernhagener Haushalte gefragt, wo sie verschiedene Waren hauptsächlich erwerben. Die Daten beschreiben demnach den Anteil der lokal vorhandenen Kaufkraft, der in Isernhagen verbleibt und durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft wird (Bindungsquote) bzw. der Anteil, der in andere Städte und Einkaufsstandorte abfließt (Abflussquote).

Ausgangspunkt der nachfolgend gezeigten Kaufkraftströme ist das Gesamtvolumen des in Isernhagen zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials. Die nachfolgende Abbildung 6 gibt einen Überblick über das räumliche Einkaufsverhalten der Bewohner Isernhagens und die daraus resultierenden **Kaufkraftbindungs-** (grün) bzw. **Kaufkraftabfluss-** (rot) quoten (rot).

Abbildung 6: Kaufkraftbindung und –abflussquoten in %



Eigene Darstellung auf Basis der telefonischen Haushaltsbefragung der MCS, Erfurt im April 2008

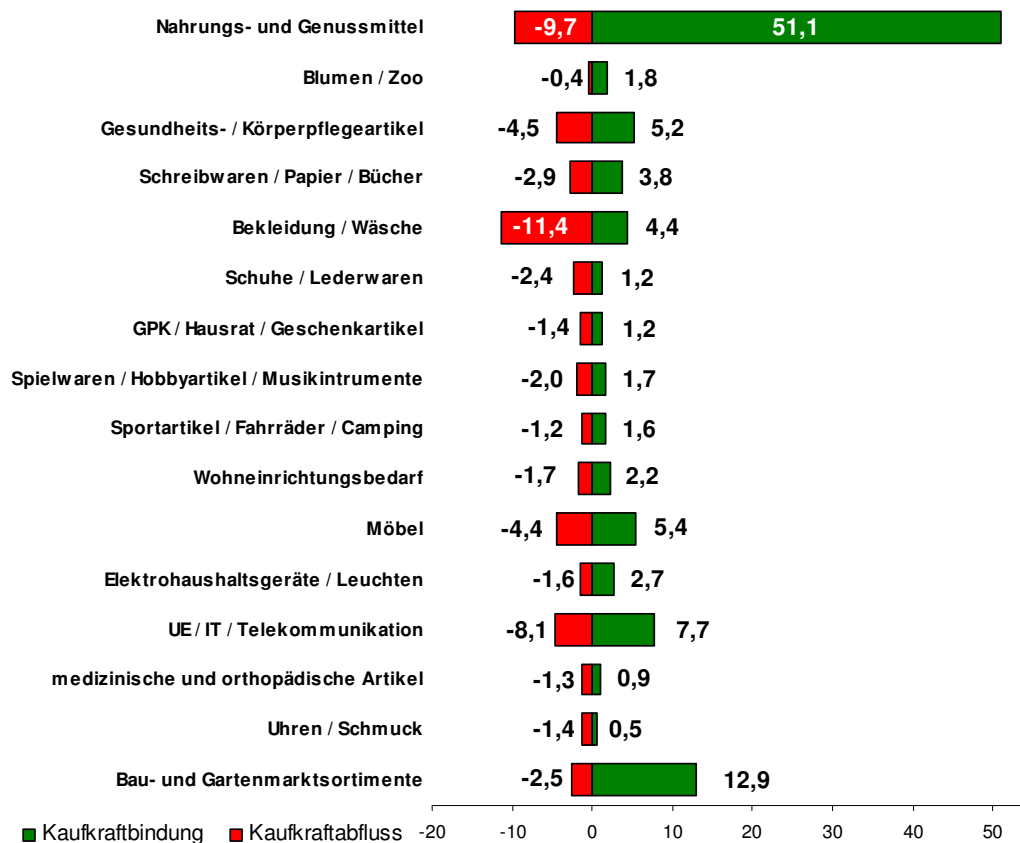
- In den **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Blumen und Zoo sowie Schreibwaren/ Bücher und Zeitschriften) werden erwartungsgemäß die höchsten Bindungsquoten im Isernhagener Einzelhandel erzielt. Aufgrund des regelmäßigen und häufigen Bedarfs werden diese Sortimente in der Regel wohnortnah gekauft. In der Regel im Lebensmittelbereich Kaufkraftbindungsquoten von ca. 85 % bis 90 % erreicht, so dass der Isernhagener Wert nur knapp unter dem durchschnittlichen Rahmen liegt.
- In den **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** zeigen sich Bindungsquoten in einer

Spanne zwischen 28 % und 57 %. Dabei werden die höchsten Bindungsquoten in der Warengruppe Sportartikel / Fahrräder / Camping sowie Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente erzielt. Die niedrigste Bindungsquote liegt im Bereich Bekleidung/Wäsche vor. Hierbei ist jedoch nicht zuletzt auf das wesentlich umfangreichere und vielfältigere Angebot im benachbarten Oberzentrum Hannover sowie die nahegelegenen Mittelzentren hinzuweisen. Vor dem Hintergrund dieser regionalen Konkurrenzsituation sind die erzielten Bindungsquoten als positiv zu bewerten, was jedoch vor allem auf die Fachmarktangebote am Standort Lahe / Altwarmbüchen zurückzuführen sein dürfte.

- Bei den **Warengruppen des langfristigen Bedarfs** zeigt sich insgesamt eine recht hohe Bindungsquote, wobei die Werte ein relativ breites Spektrum zwischen 26 % und 84 % aufweisen. Der niedrigste Wert wird im Bereich Uhren/Schmuck ermittelt, wobei in dieser Warengruppe jedoch auf eine erhöhte Mobilitätsbereitschaft der Kunden und ein quantitativ geringes Angebot innerhalb des Gemeindegebiets hinzuweisen ist. Die Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente weist eine erfreulich hohe Bindungsquote von 84 % auf. Aber auch die übrigen Werte sind vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion Isernhagens gut bis überdurchschnittlich einzuordnen. Auch hier spielen die Fachmarktangebote im Süden des Gemeindegebiets eine wichtige Rolle.

Die prozentuale Darstellung der Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten reicht allerdings nicht für eine vollständige Bewertung der Situation aus. Vielmehr ist die **monetäre Betrachtung der Kaufkraftströme** von hoher Bedeutung, da die Ausgaben der Haushalte für verschiedene Warengruppen nicht gleich hoch sind und den in prozentualen Angaben dargestellten Quoten somit ein von Warengruppe zu Warengruppe divergierendes Gewicht zukommt. So kann beispielsweise eine geringe prozentuale Abflussquote in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel einen weitaus größeren monetären Verlust bedeuten, als etwa eine hohe Abflussquote in der Warengruppe Uhren/Schmuck.

Abbildung 7: Kaufkraftbindung und -abfluss: monetäre Betrachtung



Eigene Darstellung auf Basis der telefonischen Haushaltsbefragung der MCS, Erfurt im April 2008

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass über die Qualität und das Preisniveau der eingekauften Artikel im Rahmen der Haushaltsbefragung keine Erkenntnisse erlangt werden, so dass bei der Projektion der Bindungsquoten auf monetäre Kaufkraftflüsse durchaus Unterschiede bzw. Abweichungen entstehen können. Insbesondere im Warenbereich des kurzfristigen Bedarfs finden aus rein quantitativer Sicht die meisten Einkäufe vor Ort bzw. im näheren Umfeld statt, seltener gekaufte (aber wesentlich teurere) Luxusartikel werden jedoch überwiegend in Oberzentren mit qualitativ und quantitativ deutlich breiterem Angebot erworben. Umgekehrt werden Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs zwar häufiger an weiter entfernt gelegeneren Einkaufsorten gekauft, jedoch bilden vereinzelte „Gelegenheits- und Ergänzungskäufe“ vor Ort noch immer einen bestimmten Anteil an den Umsatzzahlen der lokalen Betriebe, der bei den Ergebnissen der Befragung nicht zum Tragen kommt.

Die in der folgenden Abbildung dargestellten Bindungs- und Abflussquoten besitzen daher nur den Charakter von Orientierungswerten, die im Einzelfall unter Umständen von den tatsächlichen Kaufkraftströmen abweichen können. Dennoch liefern sie einen Einblick in den monetären Stellenwert der einzelnen Warengruppen.

Umsätze und Zentralitäten des Isernhagener Einzelhandels

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählt insbesondere die unterschiedliche Flä-

chenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Isernhagen.

Ein wichtiger Indikator für die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Isernhagen ist die *Zentralität* der einzelnen Warengruppen. Die Zentralität ist das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen Kaufkraftpotenzial. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen Kaufkraft am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet z.B., dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen hin.

Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen folgende **sortimentspezifische Umsätze und Zentralitäten**:

Tabelle 8: Sortimentspezifische Umsätze und Zentralitäten des Isernhagener Einzelhandels

Warengruppe	Gesamtverkaufsfläche (in m ²)	Umsatz d. Isernhagener Einzelhandels (in Mio. €)	Zentralitätskennziffer
Nahrungs- und Genussmittel	10.930 (5.830)	53,3 (27,7)	0,88 (0,45)
Blumen / Zoo	810 (625)	2,0 (1,7)	0,91 (0,77)
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1.690 (990)	6,4 (3,5)	0,66 (0,36)
Schreibwaren / Papier / Bücher	760 (450)	3,8 (2,1)	0,57 (0,32)
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	14.200 (7.900)	65,5 (35,0)	0,83 (0,44)
Bekleidung / Wäsche	7.670 (1.930)	16,7 (3,7)	1,06 (0,24)
Schuhe / Lederwaren	3.070 (150)	6,9 (0,4)	1,89 (0,11)
Hausrat / Glas / Porzellan	4.360 (1.410)	10,1 (3,3)	3,78 (1,24)
Spielwaren / Hobby / Musikinstrum.	2.610 (120)	5,6 (0,2)	1,51 (0,06)
Sportartikel / Fahrräder / Camping	2.060 (400)	5,3 (1,0)	1,89 (0,34)
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	19.760 (4.020)	44,6 (8,6)	1,55 (0,30)
Wohneinrichtungsbedarf	6.440 (700)	10,3 (2,1)	2,64 (0,54)
Möbel	40.720 (5.310)	57,9 (7,7)	5,91 (0,78)
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3.530 (540)	17,0 (2,2)	3,95 (0,51)
Unterhaltungselektronik, IT, Telekomm.	3.550 (180)	28,8 (1,1)	2,32 (0,09)
Medizinische und orthopäd. Artikel	100 (100)	0,9 (0,9)	0,40 (0,40)
Uhren / Schmuck	190 (40)	1,6 (0,3)	0,82 (0,15)
Bau- und Gartenmarktsortimente	31.360 (29.690)	65,7 (62,5)	4,24 (4,03)
Überwiegend langfristiger Bedarf	85.880 (36.550)	182,2 (76,5)	3,64 (1,52)
Summe	120.830 (48.500)	294,5	1,84 (0,75)

Summe inkl. „Sonstiges“ u. „Aktionswaren“; Eigene Berechnungen auf der Basis verschiedener Kennwerte (In Klammern aufgeführt sind Ausstattungsgrade ohne Fachmarktstandort Lahe/Altwarmbüchen)

- Den weitaus **größten Einzelanteil** am Umsatz in der Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe nimmt der Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** ein, der mit rund 53 Mio. Euro rund 18 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes in Isernhagen umfasst. Insgesamt entfallen knapp 65,5 Mio. Euro auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil der Warengruppen dieser Bedarfsstufe (v.a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben, verdeutlicht aber auch die Bedeutung dieser Warengruppen für das Grundzentrum Isernhagen.
- Auf die Warengruppen **Möbel (rd. 57,9 Mio. Euro)** und **Bau- und Gartenmarktsortimente (rd. 65,7 Mio. Euro)** entfallen die höchsten Einzelanteile (rd. 20 % bzw. 22 %) am Ge-

samtumsatz, die vor allem auf einzelne Anbieter mit regionaler Ausstrahlungskraft zurückzuführen sind. Auch die Bereiche Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten und Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation/Foto weisen mit zusammen 45,8 Mio. Euro einen Anteil von 15,6 % am Gesamtumsatz auf, der ebenfalls zum Großteil durch einen Einzelanbieter (Saturn-Markt) erzielt wird. Somit wird deutlich, dass hohe Anteile am Gesamtumsatz des Isernhagener Einzelhandels auf einzelne, regional bedeutsame Fachmarktanbieter entfallen. Des Weiteren kommt der Leitbranche **Bekleidung/Wäsche** eine hohe Bedeutung zu. Mit rund 16,7 Mio. Euro/Jahr nimmt diese Warengruppe den sechstgrößten Einzelanteil am Gesamtumsatz des Isernhagener Einzelhandels ein.

- Alle anderen Warengruppen weisen überwiegend deutlich niedrigere Umsätze auf, was jedoch auf die strukturelle Zusammensetzung des Einzelhandelsangebotes zurückzuführen ist und nicht zwangsläufig auf nennenswerte Angebotsdefizite schließen lässt.

Insgesamt setzt der Einzelhandel in Isernhagen zurzeit über alle Warengruppen rund 294,5 Mio. Euro um.

- Die errechneten Zentralitätswerte weisen ein **breites Spektrum** von 0,40 bis 5,91 auf, wobei sich die Werte in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe zum größten Teil oberhalb der 1 bewegen. In den für ein Grundversorgungszentrum relevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe sind hingegen durchweg Werte von weniger als 1 zu verzeichnen.
- Der errechnete **Durchschnittswert von 1,84** ist ein für ein Grundzentrum der Größenordnung Isernhagens ein ausgesprochen hoher Wert, der jedoch vor allem auf regional bedeutsame Fachmarktangebote in Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe entfällt.
- Der Zentralitätswert in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (0,88) ist - angesichts der Tatsache, dass dieses Sortiment aufgrund des regelmäßigen Bedarfs in der Regel nahe den Wohnstandorten gekauft werden - als leicht ausbaufähig zu bewerten. Der Umsatz der Betriebe in Isernhagen ist niedriger als die vorhandene Kaufkraft der ortsansässigen Wohnbevölkerung, d.h. es sind in der Gesamtbetrachtung Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Dieser Wert deutet ein gewisses Entwicklungspotenzial in der Grundversorgung der Gemeinde Isernhagen an.
- Auch die Werte in den anderen Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe bestätigen eine entwicklungsfähige Angebotsausstattung, d.h. die erzielten Umsätze sind niedriger als die örtlich vorhandene Kaufkraft. Insbesondere der Wert von 0,57 im Bereich Schreibwaren/Papier/Bücher ist auf Kaufkraftabflüsse ins Oberzentrum Hannover oder benachbarte Mittelzentren sowie an den Versandhandel zurückzuführen und deutet auf ein bestehendes Angebotsdefizit hin.
- Der Zentralitätswert von 1,55 in den **Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe** ist für ein Grundzentrum der Größe und Lage Isernhagens als sehr hoch einzustufen. Der Wert deutet auf ein vergleichsweise umfangreiches quantitatives Angebot sowie eine regionale Ausstrahlungskraft des Isernhagener Einzelhandels hin. Auch hier spielen jedoch vor allem einzelne Anbieter am Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen eine Rolle, so dass diese positiven Werte nicht über strukturelle Defizite hinwegtäuschen sollten.
- Die Werte in den **Warengruppen des langfristigen Bedarfs** liegen mit 3,64 in einem deutlich überdurchschnittlichen Bereich und spiegeln eine regional bedeutsame Angebotsstruktur

in diesen Sortimenten wider, die – wie bereits erwähnt – auf einzelne Fachmarktangebote insbesondere in den Bereichen Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Elektronik zurückzuführen ist. In der Warengruppe Medizinische und orthopädische Artikel liegt der Zentralitätswert mit 0,40 jedoch deutlich unterhalb der 1 und lässt ein gewisses Entwicklungspotenzial (z.B. im Teilsortiment Augenoptik) erkennen.

Die durchschnittliche Zentralität von 1,84 ist vor dem Hintergrund der Größenordnung und Versorgungsfunktion Isernhagens sowie der siedlungsräumlichen Strukturen und der Konkurrenzsituation in der Region insgesamt als überdurchschnittlich zu bewerten. Es wird jedoch deutlich, dass dies vor allem auf die Angebote in einzelnen Warengruppen zurückzuführen ist und in anderen Bereichen Handlungsnotwendigkeiten bestehen.

In Kapitel 5 dieser Untersuchung werden daher absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in der Gemeinde Isernhagen näher betrachtet und erläutert sowie daraus resultierende, mögliche Entwicklungsoptionen skizziert.

4.5 Fazit der Bestandsanalyse

- Das Grundzentrum Isernhagen präsentiert sich derzeit mit **ambivalenten Werten** hinsichtlich der **Angebotsausstattungen** in den unterschiedlichen Warengruppen. Es sind Angebote aus allen Hauptbranchen zu finden, wobei manche in äußerst geringer, manche hingegen in relativ großer Sortimentsbreite angeboten werden können. Die insgesamt **überdurchschnittliche Angebotsausstattung** über alle Warengruppen ist in erster Linie auf Angebote in den üblicherweise nicht-zentrenrelevanten Warengruppen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente und insbesondere die **Fachmarktangebote am Standort Lahe / Altwarmbüchen** zurückzuführen. Im Großteil der **Branchen des kurzfristigen Bedarfs** zeigen sich **durchschnittliche Angebotsausstattungen** und sogar leichte quantitative Angebotslücken.
- **Umsatzschwerpunkte** ergeben sich insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung/Wäsche sowie Unterhaltungselektronik, Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente. Insgesamt werden derzeit jährlich rund 295 Mio. Euro im Isernhagener Einzelhandel umgesetzt. Mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von ca. 160 Mio. Euro weist Isernhagen ein im regionalen Vergleich zu den Umlandkommunen **überdurchschnittliches Kaufkraftniveau** auf.
- Insgesamt bestehen **hohe Zentralitätswerte** über den Großteil aller Warengruppen. Dies verdeutlicht eine hohe Angebotsausstattung des Isernhagener Einzelhandels durch das Fachmarktzentrum Lahe / Altwarmbüchen, die über die landesplanerische Versorgungsfunktion der Gemeinde in der Region hinaus geht. Naturgemäß bestehen jedoch auch bedeutende Kaufkraftabflüsse in das nahegelegene Oberzentrum Hannover sowie benachbarte Mittelzentren der Region.
- Es sind aus quantitativer Sicht nur vereinzelte Angebotsdefizite zu erkennen, wobei sich **Entwicklungspotenzial** am ehesten in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe andeutet. Trotz hoher Zentralitätswerte in den anderen Warengruppen ist jedoch ein Defizit im höherwertigen Sortimentsbereich sowie beim individuellen Facheinzelhandel festzustellen. Zudem besteht ein massives Ungleichgewicht in der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots:

- Problematisch ist in Isernhagen der **sehr niedrige Angebotsanteil der städtebaulich-funktionalen Zentren** (fehlende Innenstadt) und der **siedlungsräumlichen integrierten Lagen**, d.h. der **wohnortnahen Versorgung**. Auch das in der Gesamtschau einfache und überwiegend discountorientierte Angebot ist negativ zu beurteilen. Wünschenswert ist hier eine deutliche Aufwertung des Einzelhandelsangebots in den Zentren sowie ergänzenden nahversorgungsrelevanten Standortbereichen. Insbesondere das **Zentrum Altwarmbüchen** weist in diesem Zusammenhang einen **Entwicklungsbedarf** – auch in funktionaler Sicht – auf.

5 Zukünftige Entwicklungsspielräume des Isernhagener Einzelhandels

5.1 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

Im Folgenden werden die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in Isernhagen auf Ebene der gesamten Gemeinde sowie die daraus resultierenden Entwicklungsoptionen für einzelne Standorte dargestellt. Diese Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Spielräume (und des daraus abzuleitenden Verkaufsflächenbedarfs) für den Einzelhandel in der Gemeinde Isernhagen bildet eine wichtige Entscheidungsgrundlage für Politik, Gemeinde und Einzelhandel. Eine Ausweitung der bestehenden Einzelhandelsflächen kann bei entsprechender Dimensionierung und Standortfindung Kaufkraftabflüsse aus Isernhagen in einigen Bereichen reduzieren.

Grenzen sind einer solchen Ausweitung jedoch dadurch gesetzt, dass zusätzliche Kaufkraft in Isernhagen nur in bestimmtem Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Darüber hinausgehende Vorhaben führen durch die Wahl ungeeigneter Standorte, Verkaufsflächenengrößen und Sortimente gegebenenfalls zu Umsatzumverteilungseffekten innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft, die in der Folge zu einer Schwächung der Isernhagener Zentren- und Nahversorgungsstruktur führen können. Solche Entwicklungen, die sowohl generell als auch sortiments- und größenspezifisch den Zielen der Gemeindeentwicklung entgegen stehen, können anhand dieser Berechnungen ermittelt und ggf. planerisch unterbunden werden. Sinn und Zweck der Berechnungen ist es jedoch nicht, bestehende Betriebe vor der Konkurrenz neuer bzw. vergrößerter Anbieter zu schützen oder zusätzliche, die Verkaufsflächenpotenziale überschreitende Anbieter grundsätzlich auszuschließen.

- Zu den möglicherweise **kritischen Standorten** bzw. Entwicklungsabsichten zählen unverhältnismäßige Angebotsausweitungen in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Nahversorgungsstandorten zugeordnet sind. Die damit einhergehenden Veränderungen in der räumlichen Angebotsstruktur hätten unweigerlich eine (weitere) Schwächung der Zentren sowie der wohnortnahen Grundversorgung zur Folge.
- Auf der anderen Seite können größere Vorhaben, eventuell auch bei Überschreiten der aufgezeigten Spielräume, an **gemeindeentwicklungspolitisch gewünschten Standorten** sowie bei der Wahl der „richtigen Sortimente“ zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Isernhagen führen. Im günstigsten Fall kann dies auch zu Lasten weniger geeigneter Standorte erfolgen und damit insgesamt zur besseren räumlichen Gliederung des Einzelhandels in der Gemeinde beitragen.

Alle diese generellen Aussagen stehen jedoch unter der Prämisse, dass Vorhaben und Planungen mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts¹¹ vereinbar sind!

¹¹ Die Ziele werden im Kapitel 6.1 explizit dargestellt.

Bei der Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Spielräume fließen folgende Parameter mit in die Berechnungen ein:

- Die prognostizierte **Einwohnerentwicklung** in der Gemeinde Isernhagen, wobei von weitgehend stabilen Bevölkerungszahlen ausgegangen werden kann.
- Die **Entwicklung der Kaufkraft**, wobei hier inflationsbereinigt insgesamt ein nahezu gleichbleibendes Volumen zugrunde gelegt wurde.
- Die aktuelle **Angebotssituation** (Verkaufsflächenausstattung, Umsätze) und die **Kaufkraftbindung**, die je nach Warengruppe unterschiedlich zu beurteilen ist.
- Die **Zentralitätswerte**, die sich aus der Gegenüberstellung der lokal vorhandenen Kaufkraft zu den Umsätzen der bestehenden Isernhagener Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung verschiedener weiterer Einflussfaktoren ergeben und ein Maßstab für die Ausstrahlungskraft des sortimentspezifischen Angebots in Isernhagen darstellen.

Darüber hinaus werden auch qualitative Aspekte in die Bewertung der Verkaufsflächenspielräume mit eingestellt, da rein quantitative Ergebnisse nicht ausreichen der Situation in Isernhagen, insbesondere mit Blick auf die Nahversorgung gerecht zu werden.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ergibt sich in der Gemeinde Isernhagen lediglich in **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** ein nennenswerter absatzwirtschaftlicher Spielraum. Unter Nahversorgungsgesichtspunkten kann die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters durchaus sinnvoll und wünschenswert sein, sofern dadurch eine **Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung** zu erwarten ist. Eine solche Ansiedlung ist jedoch nur in einer maßvoll dimensionierten Größenordnung und allenfalls an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zu befürworten. Dazu zählen beispielsweise Standorte mit räumlichen Angebotsdefiziten (vgl. Kapitel 4). Die Größenordnung muss sich jedoch an den Nachfragestrukturen im unmittelbaren Einzugsbereich orientieren, damit keine Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen sowie die zentralen Versorgungsbereiche Isernhagens zu vermuten sind (vgl. dazu auch Kap. 7).

Die **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** haben innerhalb der Versorgungsfunktion der Gemeinde Isernhagen einen wichtigen ergänzenden Charakter. Diese Grundversorgungsfunktion wird durch das bestehende Angebot am Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen derzeit deutlich übertroffen. Somit ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Angebotsausstattung und der hohen Zentralitätswerte und Bindungsquoten keine rechnerischen Entwicklungsspielräume.

Dennoch ist in diesem Zusammenhang eine zentrenverträgliche Angebotsausweitung denkbar, die Erweiterungen im üblichen Rahmen durchaus beinhaltet. Absatzwirtschaftlicher Verdrängungswettbewerb kann dabei in Kauf genommen werden, wenn neue Angebote zu einer Attraktivierung der Angebotsstruktur beitragen, beispielsweise durch eine qualitative Verbesserung oder räumliche Konzentration des Angebots. Der **Vorrangstandort** für solche Angebots Erweiterungen ist in jedem Fall der zentrale Versorgungsbereich **Zentrum Altwarmbüchen**, da dieser den bedeutendsten zentralen Bereich der Gemeinde mit Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet darstellt, derzeit jedoch nur ein geringes quantitatives Angebot in den entsprechenden Branchen aufweist. Diese Ergänzungsangebote spielen eine wichtige Rolle für die Attraktivität und Ausstrahlungskraft eines zentralen Versorgungsbereichs.

Innerhalb der **Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe** weist nur die Warengruppe Medizinische und Orthopädische Artikel (und hier speziell die grundversorgungsrelevanten Bausteine Augenoptik und Hörgeräteakustik) ein gewisses Verkaufsflächenpotenzial auf. In allen anderen Warengruppen ist aufgrund des Angebots am Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen sowie weiterer städtebaulich nicht integrierter Standorte kein rechnerisches Entwicklungspotenzial zu ermitteln. Dennoch sind Angebotsverschiebungen an städtebaulich sinnvolle Standorte möglich. Auch hier sind städtebaulich integrierte Standorte und insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche als Vorrangstandorte zu nennen.

Tabelle 9: Absatzwirtschaftliche Spielräume in den einzelnen Warengruppen

Warengruppe	Gesamtgemeinde
Nahrungs- und Genussmittel	+
Blumen / Zoo	+
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	+
Schreibwaren / Papier / Bücher	+
Bekleidung / Wäsche	
Schuhe / Lederwaren	
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	
Sportartikel / Fahrräder / Camping	
Wohneinrichtungsbedarf	
Möbel	
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	
UE / PC / Telekommunikation / Foto und Zubehör	
medizinische und orthopädische Artikel	+
Uhren / Schmuck	
Bau- und Gartenmarktsortimente	

Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

Quantitativ begrenzte absatzwirtschaftliche Spielräume sollen nicht dazu dienen, qualitative und räumliche Angebotsverbesserungen zu verhindern. Entscheidend ist stets, **Vorhaben nach Lage, Art und Maß und der daraus resultierenden Verträglichkeit** mit der örtlichen Einzelhandels-situation **zu beurteilen**. Ein übergeordnetes Leitmotiv der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollte daher weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Sicherung und Verbesserung der Angebotssituation sein.

Um ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aufzustellen, ist es nicht nur erforderlich, die Angebotsstrukturen quantitativ und räumlich darzustellen sowie die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln, sondern insbesondere auch zu untersuchen, ob, und wenn ja welche Bereiche im Gemeindegebiet zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. neue Einzel-

handelseinrichtungen geeignet erscheinen (Entwicklungsbereiche) bzw. wo im Umkehrschluss keine Einzelhandelsansiedlungen zu befürworten sind (Tabubereiche). Hierzu wurden während der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzepts bereits konkrete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen formuliert.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ...sie die zentralörtliche Funktion Isernhagens als Grundzentrum sichern
- ...sie die zentralen Versorgungsbereiche stärken
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels beitragen
- ...bestehende Anbieter gesichert werden (z.B. wohnortnahe Versorgung)
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen

5.2 Steuerungsmodelle der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Welche Entwicklung die Gemeinde Isernhagen hinsichtlich der Entwicklung der Einzelhandels- und Versorgungsstruktur nehmen wird, hängt – neben den politisch motivierten Gemeindeentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Die folgenden Szenarien sollen die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die festgestellte räumliche Einzelhandelsstruktur aufzeigen. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass diese Szenarien in Teilen bewusst überzeichnete Denkmodelle darstellen können, die aufgrund hypothetischer Annahmen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mögliche Perspektiven darstellen. Gleichwohl finden sich zahlreiche Teilaspekte in zumindest ähnlicher Form sehr häufig in der Realität.

5.2.1 Szenario „Freies Spiel der Kräfte“

Das Szenario „Freies Spiel der Kräfte“ geht von einer gering gesteuerten Ansiedlungspolitik aus. Es wird dem Ansiedlungsdruck, insbesondere auf nicht integrierte, verkehrsgünstig gelegene Standorte, verstärkt nachgegeben. Ansiedlungsvorhaben sowie Verlagerungen und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben finden ohne ein übergeordnetes Steuerungsleitbild statt. Die Standorte von Einzelhandelsansiedlungen werden maßgeblich von Betreibern und Investoren bestimmt.

Daraus folgt:

- Bestehende, verkehrsgünstige und attraktive Standorte wachsen stark an. Das Wachstum findet ebenfalls in Sondergebieten mit guter Verkehrsanbindung statt.
- Neue Einzelhandelsstandorte bzw. Sondergebietsstandorte entstehen verstreut im Gemeindegebiet, insbesondere in verkehrsgünstigen Lagen.
- Es kommt zu einer erheblichen Belastung der integrierten Zentren in Folge starken Verdrängungswettbewerbs mit den folgenden Auswirkungen:

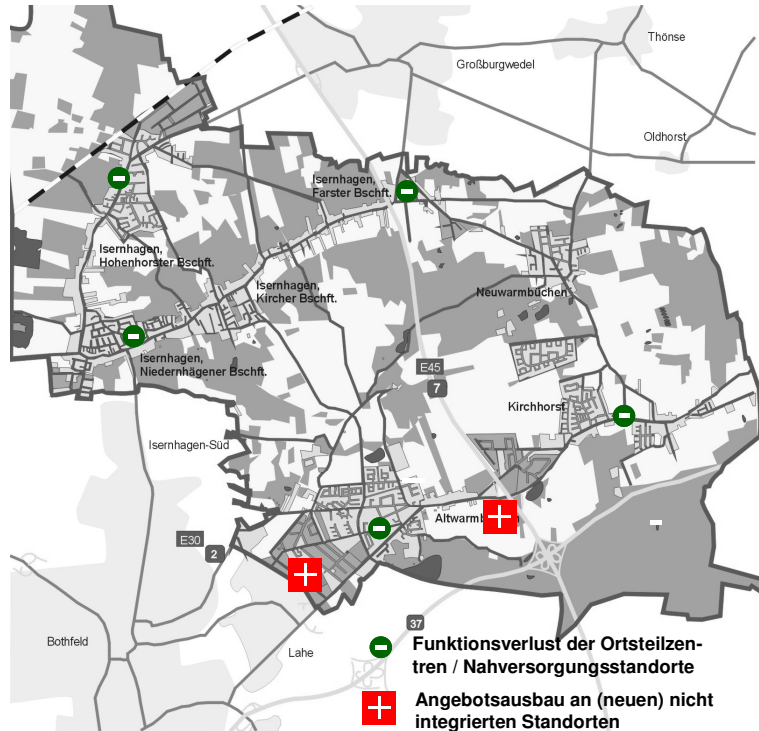
- Reduzierung der Zentrenstruktur auf attraktive, konkurrenzfähige Standorte (Größe, Sortimente, Städtebau)
- Kleine, unattraktivere Zentren schrumpfen z.T. vollständig, verlieren Funktion und Qualität, Verlust ihrer Nahversorgungsfunktion
- Auch attraktivere Zentren verlieren in Folge des starken Verdrängungswettbewerbs an Bedeutung

Aus **ökonomischer Sicht** ist in Anbetracht des aufgezeigten, in den meisten Warengruppen weitgehend ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums in Isernhagen von einem verstärkten Verdrängungswettbewerb auszugehen. Besonders davon betroffen sind diejenigen Betriebe, die ungünstigere Rahmenbedingungen aufweisen (z.B. hohe Mieten und Fixkosten, mangelnde Erweiterungsmöglichkeiten, schlechtere verkehrliche Erreichbarkeit etc.). Dies trifft sowohl auf Betriebe im Zentrum Altwarmbüchen, aber auch Betriebe in den Nebenzentren sowie an vorwiegend der wohnungsnahen Grundversorgung dienenden, integrierten Standorten zu. Die dort bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen sind dadurch in ihrer Funktionsfähigkeit gefährdet und die ohnehin quantitativ schwachen Zentren verlieren durch den Verlust von Frequenzerzeugern und erhöhten Leerstandsquoten zunehmend an Attraktivität.

Dies kann letztlich auch, mit einer zeitlichen Verzögerung, zu sinkenden steuerlichen Einnahmen und dem Verlust von Arbeitsplätzen führen. Zudem ist durch dieses Szenario eine deutliche Verminderung des Ansiedlungs- und Investitionsinteresses in den Zentren zu erwarten, da hier die Rahmenbedingungen weniger günstig sind, als an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Insbesondere die Entwicklungsperspektive zur Sicherung und Aufwertung des Zentrums Altwarmbüchen ist dadurch deutlich gefährdet.

Aus **planerischer Sicht** bedeutet die Anwendung des Szenarios eine Abkehr von der bislang formulierten Zielsetzung einer Planungs- und Steuerungspraxis von Politik und Verwaltung zur Stärkung und Sicherung des Zentrums Altwarmbüchen sowie der Nahversorgungsstrukturen in Isernhagen. Die bestehenden Planungen zur Zentrenentwicklung, insbesondere auch der vergangenen Bemühungen zur Stärkung und Entwicklung des Zentrums Altwarmbüchen sowie der Ortsteilzentren und Nahversorgungsstandorte, werden konterkariert. Zwar ist eine erleichterte Umsetzung von Partikularinteressen bzw. eine investorenfreundliche Ansiedlungspolitik möglich, jedoch macht sich die Stadtplanung zum „Investorenspielball“ und reagiert nur noch auf Impulse von außen, statt zu agieren. Speziell die schwächer strukturierten Ortsteilzentren und Nahversorgungsstandorte werden durch Funktions-, Angebots- und Attraktivitätsverluste betroffen sein. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht auszuschließen bzw. sogar sehr wahrscheinlich. Eine Folge möglicher Betriebsaufgaben ist nicht zuletzt die Problematik der Folgenutzungen an verlassenen Standorten.

Karte 5: Szenario „Freies Spiel der Kräfte“



Schematische (fiktive) Darstellung

Aus **rechtlicher Sicht** erwachsen zudem noch weitere Problembereiche, dazu zählen insbesondere die Reduktion der Stadtplanung und damit der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten auf minimale baurechtliche Aspekte, die möglichen gesamtstädtischen Konsequenzen bei überörtlich ausstrahlenden Entwicklungen sowie letztlich die Aufgabe der Planungshoheit zugunsten des reinen Marktgeschehens.

Fazit: Es werden wesentliche Steuerungsmechanismen zur Entwicklung preisgegeben und es besteht eine direkte Gefährdung der bestehenden Einzelhandels- und letztlich Gemeindestrukturen.

5.2.2 Szenario „Bewahrung“

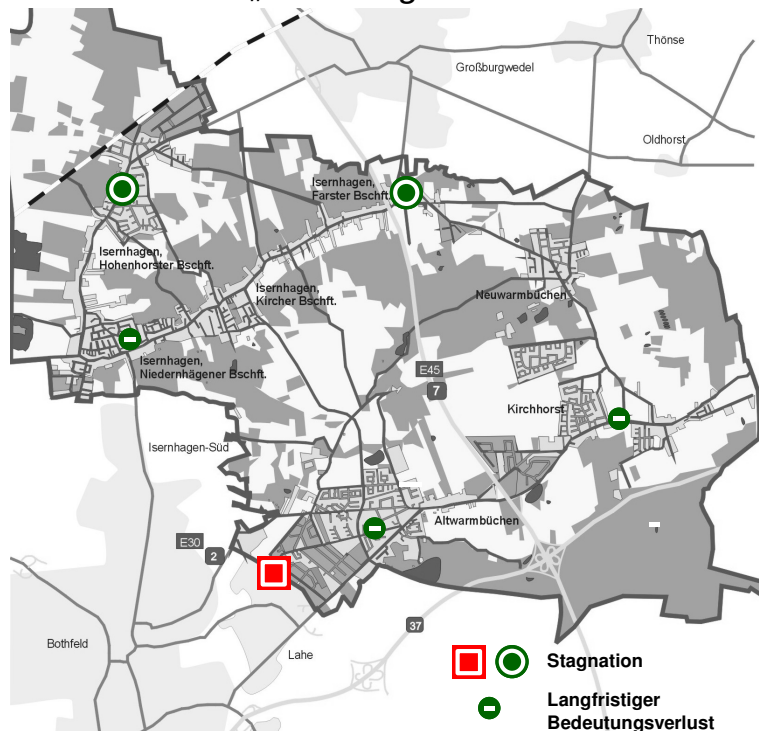
Das Szenario „Bewahrung“ ist gekennzeichnet durch einen besonders restriktiven Eingriff der Politik und Verwaltung in die Entwicklung des Einzelhandels. Der bestehende Einzelhandel wird weitgehend auf dem Status-Quo festgeschrieben und die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelseinrichtungen konsequent verhindert. Eine weitere innerkommunale Konkurrenzsituation wird so vermieden, letztlich sind jedoch auch räumlich oder funktional sinnvolle Ergänzungen der Einzelhandelsstrukturen aufgrund des Festhaltens am Status-Quo nicht durchzusetzen.

Aus **ökonomischer Sicht** ist die Festschreibung auf den Status-Quo ein direkter Eingriff in das Marktgeschehen (Käseglockeneffekt). Der Standort Isernhagen würde wirtschaftlich uninteressant für potenzielle Investoren. Sinnvolle Investitionen in den Zentren oder Verkaufsflächenerweiterungen in nicht zentrenrelevanten Sortimenten blieben aus, wodurch andererseits der „Druck“ auf die bestehenden Betriebe ausbleibt und für die Zukunftsfähigkeit notwendige An-

passungsmaßnahmen unterbleiben. Es entstehen keine neuen ökonomischen Impulse, vielmehr ist – nicht zuletzt auch aufgrund der vorhersehbaren Aufgabe verschiedener Einzelhandelsbetriebe wegen fehlender Nachfolgebetreiber – von einer Schwächung im Verhältnis zu anderen Einzelhandelsstandorten durch die zu erwartenden weiteren Kaufkraftverluste auszugehen, da keine Stagnation in anderen Zentren zu erwarten ist. Letztlich würden die Strukturen des Einzelhandels in Isernhagen an Wettbewerbfähigkeit verlieren und dadurch deutlich gefährdet.

Aus **politischer und planerischer Sicht** ist durch die restriktive Planungs- und Steuerungspraxis zwar weiterhin eine hohe Planungssicherheit für die bestehenden Betriebe gegeben, gleichzeitig wird jedoch das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentren sowie eines insgesamt attraktiven Einzelhandelsangebots nur in Teilen unterstützt. Die Stadtplanung greift durch das restriktive Vorgehen direkt in das Marktgeschehen ein und erschwert den Wettbewerb, wodurch Markt- und Entwicklungsanpassungen unterbleiben und ein „Stillstand“ zu erwarten ist. Die aktive Rolle der Politik in der Stadtplanung bleibt zwar erhalten und es werden keine Abhängigkeiten von Einzelinteressen geschaffen, durch die konsequente, aber einseitige Planungs- und Steuerungspraxis wird die Weiterentwicklung der Gemeinde Isernhagen jedoch letztlich erschwert oder sogar verhindert. Die „Käseglockenpolitik“ wirkt zu Lasten der zukünftigen Entwicklungschancen. Mögliche Verlagerungen an andere Standorte oder Betriebsaufgaben gefährden angesichts der geringen Entwicklungsspielräume die Weiterentwicklung des gesamten Gemeindegebiets.

Karte 6: Szenario „Bewahrung“



Schematische (fiktive) Darstellung

Hinsichtlich der daraus resultierenden **rechtlichen Konsequenzen** ist zwar eine sehr hohe Planungs- und Rechtssicherheit gegeben, jedoch würden Anfragen/ Veränderungen eventuell nur noch gerichtlich geklärt werden können.

Fazit

Obwohl das Szenario in sich konsequent ist, ergeben sich durch dessen Anwendung insgesamt keine positiven Effekte, da Innovationen und Investitionen massiv erschwert werden und letztlich zu einem Zurückbleiben des Einzelhandels und der Gemeinde Isernhagen führen.

5.2.3 Szenario „Steuerung mit Ausnahmen“

Das Szenario „Steuerung mit Ausnahmen“ geht davon aus, dass die Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich gezielt von Politik und Verwaltung auf bestehende Einzelhandelsstandorte, insbesondere die städtebaulich-funktionalen Zentren, gesteuert wird. In Einzelfällen ergeben sich jedoch abweichend davon (i.d.R. politisch motivierte) Ausnahmetatbestände (sowohl für einzelne Betriebe als auch für neue, nicht integrierte Standortbereiche), die den zuvor abgestimmten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung widersprechen.

Daraus folgt:

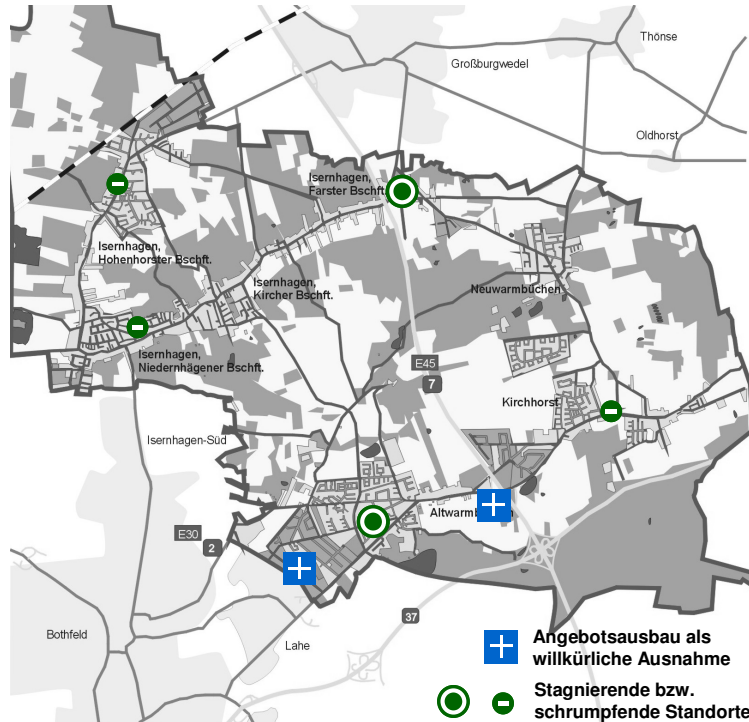
- Die Bildung neuer, nicht integrierter Einzelhandelsstandorte findet in wiederkehrenden Ausnahmen statt. Der bestehende Sonderstandort wird „eingefroren“.
- Die bestehenden integrierten Versorgungszentren können sich zwar insgesamt weitgehend behaupten, insbesondere kleinere, unattraktive Zentren oder Zentren in der Nähe von neuen Standorten verlieren jedoch an Bedeutung. Es kommt zu nennenswerten Auswirkungen im Zusammenhang neuer, nicht integrierter Standorte.
- Es kommt zu einer Beeinträchtigung bzw. Aufgabe der Nahversorgung in den Zentren durch Funktionsreduzierung kleinerer Versorgungszentren.

Aus **ökonomischer Sicht** ist in Anbetracht des aufgezeigten, geringen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums bzw. der ausgeprägten Konkurrenzsituation in Isernhagen und der z.T. empfindlichen, kleinteiligen Angebotsstrukturen in den Zentren von einem verstärkten Verdrängungswettbewerb auszugehen. Ein vermindertes Investitions- und Ansiedlungsinteresse in den Zentren und den Nahversorgungsstandorten führt zu sinkenden Steuereinnahmen. Es kommt zu keinen wirtschaftlichen Impulsen und absehbaren Kaufkraftverlusten in der Gemeinde.

Aus **politischer und planerischer Sicht** kommt es in Teilbereichen zu inkonsequentem Handeln; ein freies Spiel des Marktes steht gegenüber einer konsequenten Steuerung. Eine politische Verlässlichkeit ist nicht gegeben. Diese investorenfreundliche Art der Steuerung ermöglicht den Ausbau peripherer Einzelhandelsstandorte, jedoch besteht die Gefahr die Innenentwicklung zu unterwandern und dadurch einen Attraktivitätsverlust der zentralen Versorgungsbereiche sowie auch eine Ausdünnung der Grundversorgung zu bewirken. Investorenwünsche wären an anderer Stelle argumentativ nicht zu widerlegen, was ein Messen mit zweierlei Maß bedeuten würde.

Aus **rechtlicher Sicht** erwachsen dadurch weitere Problembereiche, dazu zählen insbesondere die Reduktion der Stadtplanung und damit der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten auf z.T. minimale baurechtliche Aspekte. Außerdem besteht die Gefahr regionaler Klagen. Die kommunale Planungshoheit wird nicht ausgeschöpft und Anfragen an anderen Orten sind nur schwer zu verhindern.

Karte 7: Szenario „Konzentration mit Ausnahmen“



Schematische (fiktive) Darstellung

Fazit: Das Szenario ist inkonsequent und gefährdet die Einzelhandels- und Gemeindestrukturen. Außerdem kommt es zu einer Verunsicherung/Verprellung von Betreibern und Investoren.

5.2.4 Szenario „Neues Gemeindeentwicklungsmodell“

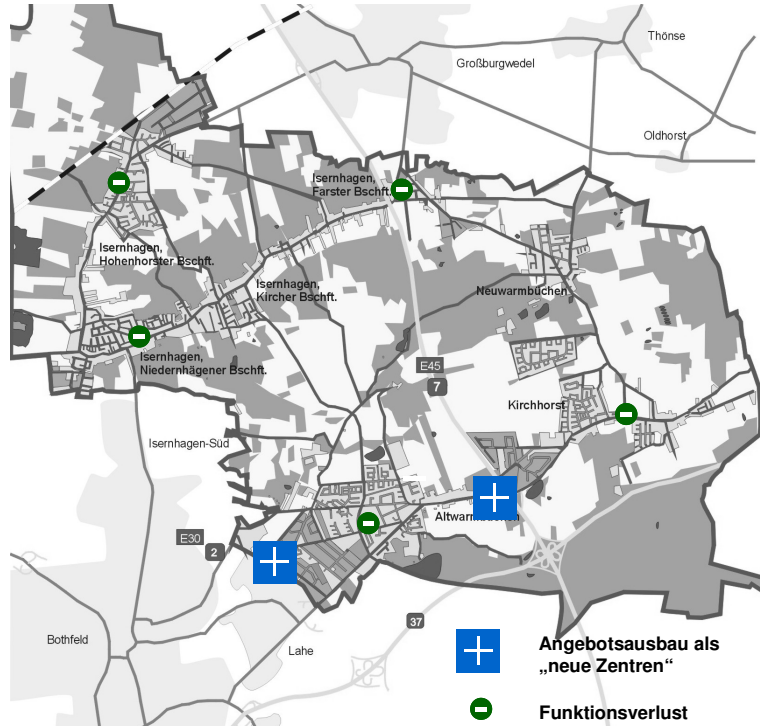
Es werden neue Zentrenstrukturen und –hierarchien entwickelt. Dies ist vergleichbar mit dem Modell „Neue Mitte“ in Oberhausen.

Daraus folgt:

- Im Extremfall erfolgt die Weiterentwicklung des Sonderstandorts Lahe / Altwarmbüchen zum städtebaulich funktionalen Zentrum durch entsprechende Infrastruktur sowie städtebauliche Einbindung und Aufwertung.
- Der verkehrlich gut erreichbare Standort wird aufgewertet und ausgeweitet. ggf. kommt es an der Gemeindegrenze sogar zu einer Neuanlage von Zentren, um Kaufkraft aus der Region abzuschöpfen.
- Durch Abschöpfung der Kaufkraft an der Gemeindegrenze (von innen und außen) erfolgt eine starke Schrumpfung der Zentrenstandorte in integrierten Lagen, darunter ebenfalls das Zentrum Altwarmbüchen.
- Der Bedarf an Investitionsmitteln ist extrem hoch. Bisherige Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur und in den Städtebau innerhalb der Zentren werden entwertet.

- Bei einem Erfolg in der ersten Stufe erfolgt ein weiterer städtebaulicher Umbau von geeigneten, derzeit nicht integrierten Standorten. Es kommt zu einem weiteren Abschmelzen bzw. einem erheblichen Bedeutungsverlust der bisherigen Zentrenstandorte

Karte 8: Szenario „Neues Gemeindeentwicklungsmodell“



Schematische (fiktive) Darstellung

Aus **ökonomischer Sicht** ist in Anbetracht des aufgezeigten, in den meisten Warengruppen weitgehend ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums in Isernhagen von einem verstärkten Verdrängungswettbewerb auszugehen. Besonders davon betroffen sind Betriebe im Zentrum Altwarmbüchen sowie den Nahversorgungszentren. Bestehende Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen sind in ihrer Funktionsfähigkeit gefährdet und die Zentren verlieren durch den Verlust von Frequenzerzeugern und erhöhten Leerstandsquoten zunehmend an Attraktivität.

Dies kann letztlich, mit einer zeitlichen Verzögerung, zu sinkenden steuerlichen Einnahmen und dem Verlust von Arbeitsplätzen führen. Es ist eine deutliche Verminderung des Ansiedlungs- und Investitionsinteresses in den Zentren zu erwarten, da hier die Rahmenbedingungen weniger günstig sind, als an neuen Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Aus **politischer und planerischer Sicht** bedeutet die Anwendung des Szenarios eine Abkehr von der bislang formulierten Zielsetzung einer Planungs- und Steuerungspraxis von Politik und Verwaltung zur Stärkung und Sicherung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Isernhagen. Die bestehenden Planungen zur Gemeinde- und Zentrenentwicklung, insbesondere auch der vergangenen Bemühungen zur Stärkung und Entwicklung des Zentrums Altwarmbüchen werden konterkariert. Speziell die schwächer strukturierten Ortsteilzentren werden durch Funktions-, Angebots- und Attraktivitätsverluste betroffen sein. Negative städtebauliche Auswirkungen sind sehr wahrscheinlich. Eine Folge möglicher Betriebsaufgaben ist nicht zuletzt die Problematik der Folgenutzungen an verlassenen Standorten.

Aus **rechtlicher Sicht** erwachsen zudem noch weitere Problembereiche, dazu zählen insbesondere die Reduktion der Stadtplanung und damit der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten auf minimale baurechtliche Aspekte, die möglichen gesamtstädtischen Konsequenzen bei überörtlich ausstrahlenden Entwicklungen sowie letztlich die Aufgabe der Planungshoheit zugunsten des reinen Marktgeschehens.

Fazit: Durch die Abkehr von bisherigen Zielsetzungen besteht eine direkte Gefährdung der bestehenden Einzelhandels- und letztlich Gemeindestrukturen.

5.2.5 Zwischenfazit

Die Ergebnisse der Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Spielräume bedeuten für Isernhagen, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Isernhagen sicherstellen können. Für Isernhagen bedeutet dies, dass neue oder sich vergrößernde Anbieter nur bewusst, mit Blick auf die Gesamtentwicklung als Konkurrenz „gesetzt“ werden sollen. Dies impliziert eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsfläche zusätzlicher Anbieter. Mögliche Ausnahmen hinsichtlich einer Überschreitung des aufgezeigten quantitativen Entwicklungsspielraums indes müssen im Detail geprüft werden. Diese Ausnahmen können dann sinnvoll sein, wenn sie die angestrebte räumlich-strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in Isernhagen forcieren können. So ist eine Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (auch bei Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume) z.B. dann sinnvoll, wenn Sie zur Stärkung der Zentren oder zur Sicherung wichtiger Nahversorgungsstandorte in den Ortsteilen beitragen.

Bei einer ungesteuerten Entwicklung hingegen, kann sich die „Überlegenheit“ verkehrsgünstiger Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen schnell dahingehend auswirken, dass die Ortsteilzentren wichtige Frequenzbringer verlieren werden. Ein rasch eintretender Dominoeffekt mit weiteren Abwanderungen, dauerhaften Leerständen oder aber auch mit minderwertigen Nutzungen in den Ortsteilzentren ist wahrscheinlich. Die Folge könnte ein zunehmender Attraktivitätsverlust oder im Extremfall sogar eine allmähliche Aufgabe des Zentrums Altwarmbüchen oder der Nahversorgungszentren als Einzelhandelsstandorte sein. Aber auch solitäre Nahversorgungsbetriebe in integrierten Lagen in den dünn besiedelten Ortsteilen wären durch einen massiven Konkurrenzdruck in ihrer Existenz bedroht, so dass auch die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung gefährdet wäre. Eine Möglichkeit, diese drohende Entwicklung abzuwenden besteht darin, die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren zu begrenzen.

Um aber den Standort Isernhagen insgesamt zu attraktivieren und (weitere) Entwicklungen – auch im traditionellen Einzelhandelsbestand – zu ermöglichen, die zentralen Versorgungsbereiche und wohnortnahe Grundversorgung jedoch in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare **räumliche und funktionale Gliederung** der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren **arbeitsteiligen Struktur** ausgewählter Einzelhandelsstandorte zu befürworten.

Dabei sollten sich Art und Maß der Neuansiedlungen an der zentrenhierarchischen Versorgungsfunktion der Gemeinde Isernhagen und an realistischen ökonomischen Entwicklungspotenzialen auf Basis der ermittelten absatzwirtschaftlichen Spielräume orientieren. Die Standorte möglicher Einzelhandelsentwicklungen sind in Abhängigkeit von Sortimentsstrukturen an der bestehenden räumlichen Angebotsstruktur auszurichten.

Im Mittelpunkt der Überlegungen muss dabei die Sicherung und der Ausbau der zentralen Bereiche (Ortsteilzentren) und eines wohnortnahen Grundversorgungsangebots in den Ortsteilen sowie die zentrenverträgliche Gestaltung und Entwicklung des Fachmarktzentrums Lahe / Altwarmbüchen stehen.

6 Leitbild und Zielsetzung der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Isernhagen

Mit den in den vorangegangenen Kapiteln geschilderten Analysen und Überlegungen ist die Ausgangsbasis geschaffen, in den nun folgenden Kapiteln allgemeine und konkrete Handlungsempfehlungen auszusprechen. Diese sollen dazu dienen, den Einzelhandelsstandort Isernhagen seinen Potenzialen entsprechend zu fördern. Insbesondere gilt es, eine klare **räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu bewahren und weiter zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist vor allem eine Minimierung der innerkommunalen Konkurrenzsituation und eine **Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und wohnortnahen Grundversorgung** anzustreben.

Das **Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“** schafft diesbezüglich einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelschwerpunkte im Isernhagener Gemeindegebiet konzentriert. Die stringente Steuerung seitens der Gemeinde Isernhagen innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung der hohen Angebotsausstattungen und kommunalen Konkurrenzsituation durch klare sortiments- und größen-spezifische Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und zu einer besseren Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung beitragen. Durch diese Zielvorgaben seitens der Gemeinde Isernhagen bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den städtebaulich-funktionalen Zentren, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Isernhagen können entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.

Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbilds mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden und Planungs- und Investitionssicherheit sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer übergreifenden Steuerungsfunktion für die Gemeindeentwicklung gerecht und die aktive Rolle der Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung im Isernhagener Einzelhandel wird das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentren unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbilds setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Gemeindeentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.

Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Für Betreiber und Investoren ist Planungs- und Rechtssicherheit im Gemeindegebiet gegeben. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren werden erleichtert. In rechtlichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gegeben.

Karte 9: Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“



Schematische (fiktive) Darstellung

Fazit

Das Leitbild ist in sich konsequent. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Gemeindegebiet. Dadurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, ohne wesentliche Steuerungsmechanismen preiszugeben!

Aus der Sicht des Gutachters kann sich die Gemeinde Isernhagen durch das Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ als gut strukturierter Angebotsstandort mit multifunktionalen Zentren entwickeln. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung seitens der Gemeinde wird ein ruinöser Wettbewerb ausgeschlossen, der ausschließlich zu Lasten der Zentren und Nahversorgungsstandorte und der dort jeweils vorhandenen, funktionsfähigen Einzelhandelsstrukturen geht. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Gemeinde wäre langfristig ein nachhaltiger Aufbau bzw. die Weiterentwicklung des Zentrums Altwarmbüchen (sowie auch anderer Zentren und Nahversorgungsstandorte im Gemeindegebiet) nicht zu realisieren.

6.1 Ziele der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Die übergeordneten Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich aus der einzelhandelspezifischen Situation in der Gemeinde Isernhagen, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) für die Gemeinde ab. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen definiert, die eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur im Gemeindegebiet gewährleisten sollen. Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Gemeindeentwicklung – davon profitieren.

Als **übergeordnetes Handlungsziel** für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Isernhagen kann die **Sicherung und der Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Grundzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Gemeinde** festgehalten werden.

Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Isernhagen attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ziel muss es daher sein, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, dass der Grundversorgungsfunktion der Gemeinde Isernhagen gerecht wird, was insbesondere ein adäquates Grundversorgungsangebot an Gütern des täglichen Bedarfs betrifft.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten. Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind somit folgende Aspekte, die allerdings ausdrücklich keinen Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb darstellen sollen:

- Die **Sicherung einer ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltigen, d.h. langfristig angelegten Gemeindeentwicklung** ist durch den Ausbau einer auch langfristig tragfähigen räumlichen Einzelhandelsstruktur mit dem *Fokus auf dem Zentrum Altwarmbüchen* sowie den *ergänzenden Ortsteilzentren und Nahversorgungsstandorten* und entsprechenden räumlich-funktionalen Zuordnungen zu erreichen. Dafür ist weiterhin eine Funktionsteilung der Standortbereiche notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine gegenseitige Ergänzung der Angebote anstrebt.
- Dies erfordert eine weithin klare **räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots** auf diese ausgewählten Standorte. Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist anzustreben. Unnötige Verkehrsströme können hierdurch vermieden und Synergieeffekte zwischen Einzelhandelsbetrieben ausgelöst werden. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist jedoch unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen

auszuschließen. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot im Zentrum Altwarmbüchen sowie nahversorgungsrelevanter Sortimente in den Ortsteilzentren sowie an den Nahversorgungsstandorten im Gemeindegebiet.

- Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die **Entwicklung und Stärkung des Zentrums Altwarmbüchen** als Hauptzentrum für das gesamte Gemeindegebiet. Dieses soll u.a. mit qualifiziertem und hochwertigem Facheinzelhandel sowie über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit etc.) eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung im Gemeindegebiet besitzen. Zudem bildet dieser Standort den städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Gemeinde. Um dieser Rolle in Isernhagen zukünftig auch gerecht werden zu können, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung des Hauptgeschäftsbereiches festgehalten werden. Dazu zählt auch eine Verbesserung der Anbindung des Zentrums durch eine Öffnung zur Hauptverkehrsachse *Hannoversche Straße*.
- Daneben bildet die **Sicherung und ggf. der Ausbau eines adäquaten Grund- bzw. Nahversorgungsangebots im Gemeindegebiet** ein wichtiges Teilziel zur Entwicklung der Zentrenstruktur. Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts, häufig bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Zentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieser Ziele erschweren. Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und –größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Isernhagener Gemeindegebiet zu sichern.

Wichtiger Bestandteil dieser Grundversorgung in den Ortsteilen ist

- die **Stabilisierung und Sicherung der Ortsteilzentren** sowie
- die **Sicherung ergänzender solitärer Nahversorgungsstandorte** für die Siedlungsbereiche im nördlichen und östlichen Gemeindegebiet (z.B. *Kirchhorst* und *Farster Bauerschaft*).

Um eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung gewährleisten zu können, ist die Dimensionierung solcher Nahversorgungsangebote am Kaufkraftvolumen in den jeweiligen (insbesondere fußläufigen) Einzugsbereichen zu orientieren.

- Der regionalplanerisch festgelegte Sonderstandort *Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen* stellt – trotz der derzeit bestehenden verschärften innerkommunalen Konkurrenzsituation – eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den Isernhagener Zentren dar. Gleichwohl weist der Standort insbesondere im Bereich östliche Opelstraße städtebauliche Defizite auf, die sich u.a. in einer Konzentration von Leerständen ausdrückt und einen gewissen Entwicklungsbedarf erkennen lässt. Im Sinne einer Arbeitsteilung ist dieser Standort als Vorrangstandort für großflächigen Einzelhandel außerhalb der integrierten Zentren der Gemeinde und als Ergänzungsstandort für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem

Hauptsortiment aufzufassen. In dieser Funktion ist er zeitgleich auch von regionaler Bedeutsamkeit.

Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine **gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe** angestrebt werden muss. Sowohl die zulässigen Sortimente als auch die Größenordnung der Verkaufsflächen sind regionalplanerisch abzustimmen. Ziel ist es, in einem durch das RROP definierten Rahmen, eine Arrondierung des Fachmarktstandorts zu ermöglichen. Neuansiedlungen, Umnutzungen und Erweiterungen des (überwiegend großflächigen) Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten, insbesondere in den Bereichen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente sind – im Rahmen der regionalen Vorgaben – vorrangig an diesem Sonderstandort zu konzentrieren. Bei Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe ist jeweils die Verträglichkeit des Vorhabens anhand der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen sowie der regionalplanerischen Aussagen zu überprüfen. Darüber hinaus sind städtebauliche Begleitmaßnahmen zur Attraktivierung dieses regional bedeutsamen Standorts zu empfehlen.

- Der Standort „**Krendelcenter**“ besitzt ebenfalls eine ergänzende Versorgungsfunktion. Durch die städtebaulich nicht integrierte Lage ist aber auch hier eine weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels mit Rücksicht auf die Entwicklungsziele der zentralen Versorgungsbereiche und wohnortnahen Grundversorgung restriktiv zu behandeln.
- Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist die **Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, hierarchisch gegliederten Versorgungsstruktur**. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsfunktion entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebots.
- Insbesondere vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen sehr guten Angebotsausstattung und der beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in der Gemeinde Isernhagen ist die **Entwicklung von neuen Einzelhandelszentren (bzw. – standorten) zu vermeiden**. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente vorgehalten werden, außerhalb der gewachsenen Strukturen, bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Zentrenstrukturen und haben einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf bestehende Standorte auszurichten. Eine Ausnahme bildet hier lediglich die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben zur Schließung von bestehenden räumlichen Angebotslücken im Gemeindegebiet.
- Durch diese räumlich klar definierte Versorgungsstruktur mit funktionaler Zuordnung der Einzelhandelstandorte ist sowohl für bestehende Anbieter, als auch für potenzielle Investoren eine **hohe Planungs- und Investitionssicherheit** gegeben, die jedoch nur dann zum Tragen kommt, wenn **konterkarierende Planungen konsequent vermieden** werden.
- Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisch, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Grundzentrum kommt der Gemeinde Isernhagen vor allem eine wichtige Grundversorgungsfunktion für die eigene Wohnbevölkerung zu.

Maßnahmen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung müssen daher die **Sicherung der landesplanerischen Funktion Isernhagens** berücksichtigen, um vor dem Hintergrund der regionalen Konkurrenzangebote die Konkurrenzfähigkeit des Einzelhandelsstandorts zu gewährleisten.

Im Folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Hierarchiesystem der für Isernhagen ermittelten Einzelhandelszentren und Versorgungsstandorte dar.

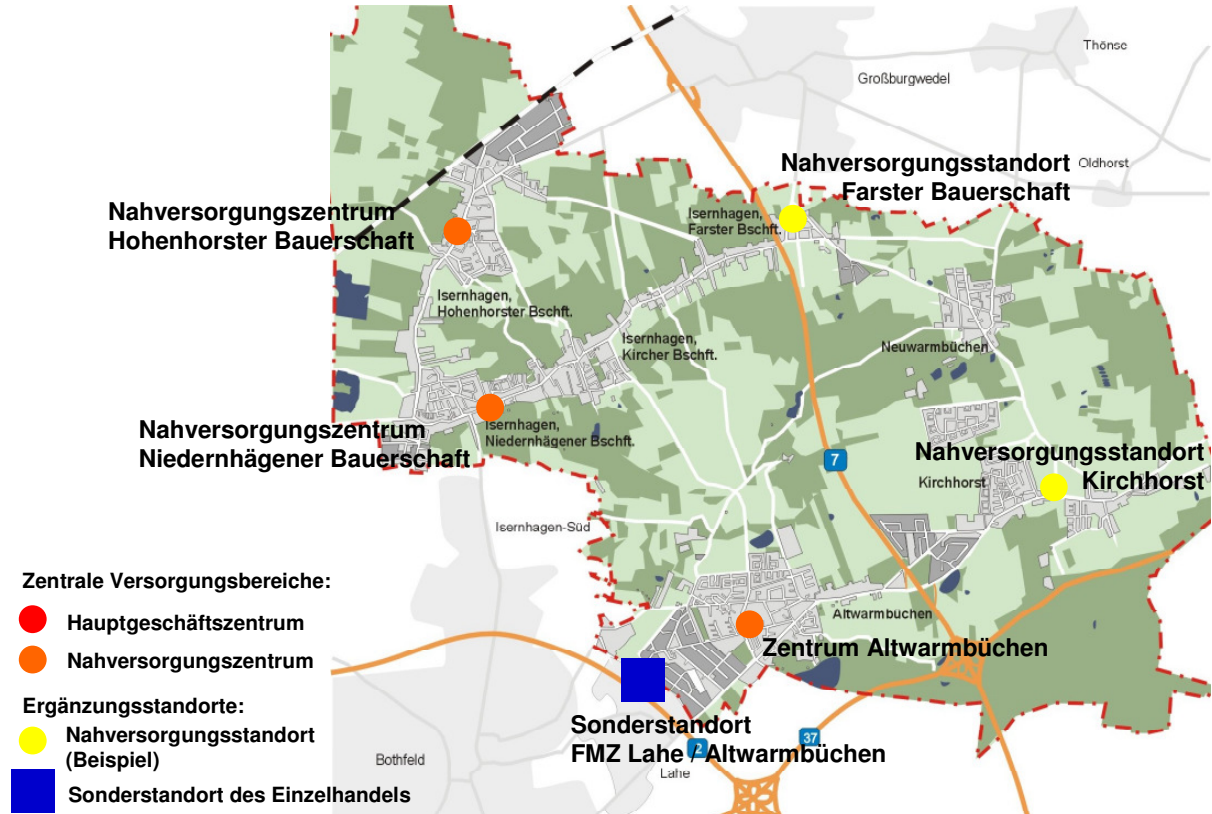
6.2 Räumlich konkretisiertes Zentrenmodell

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie insbesondere der formulierten Zielsetzungen zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung wurden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte in der Gemeinde Isernhagen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisch gegliedertes Zentrenmodell mit dem Schwerpunkt Einzelhandel eingeordnet.

Demnach kann in erster Linie das Zentrum Altwarmbüchen als Haupteinzelhandelsstandort mit Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet als zentraler Versorgungsbereich festgehalten werden. **Nahversorgungszentren** zur Grundversorgung der Bevölkerung in den Ortsteilen bilden die Standorte Hohenhorster Bauerschaft und Niedernhäger Bauerschaft mit ihrer Nutzungsmischung aus vorwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Daneben existieren wichtige dezentrale Nahversorgungsstandorte (Einzelanbieter), die einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung im Gemeindegebiet leisten. Auch wenn diese Standorte derzeit nicht den Kriterien und Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches i.S.d. §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) oder auch § 11(3) BauNVO entsprechen, so kann die Zielformulierung zum Erhalt bzw. zur Etablierung dieser Standorte als **Nahversorgungsstandorte** ein wichtiger Baustein der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Isernhagen darstellen, da dies der Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion dieser Standorte und somit einer Stabilisierung der wohnortnahen Grundversorgungssituation dient.

Neben diesen bestehenden Zentren ist der **Sonderstandort** Fachmarktstandort Lahe / Altwarmbüchen, der als Ergänzungsstandorte für vorwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dienen sollen, Bestandteil des zukünftigen Zentrenkonzepts.

Karte 10: Zukünftige Zentrenstruktur in der Gemeinde Isernhagen



Eigene Darstellung

Da eine flächendeckende (wohnungsnahe) Grundversorgung innerhalb Isernhagens nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken **solitäre Nahversorgungsstandorte** diese vorhandenen räumlichen Lücken ab. Somit wird erst unter Berücksichtigung dieser Standorte eine flächendeckende und umfassende wohnungsnahe Grundversorgungsstruktur in Isernhagen gewährleistet. Auch wenn sie nicht unter das „Schutzregime“ der neuen rechtlichen Grundlagen (insbesondere §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB) fallen, sollen sie dennoch – als räumliche Ausprägung eines übergeordneten Ziels im Rahmen des Einzelhandelskonzepts – als bedeutendes Abwägungskriterium für die zukünftige städtebauliche Steuerung und baurechtliche Genehmigung von Einzelhandelsplanvorhaben herangezogen werden. Dieser Umstand hat bei der Formulierung der Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung entsprechende Berücksichtigung gefunden.

Abbildung 8: Perspektivische Zentrenhierarchie in der Gemeinde Isernhagen

Eigene Darstellung

6.3 Isernhagener Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche und der hierfür formulierten Entwicklungsperspektiven stellt die „Isernhagener Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Isernhagen dar. Insbesondere für die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung ist diese Differenzierung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in Isernhagen ein wichtiges Instrumentarium für die Verwaltung.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten) und bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO relevant. Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden¹². Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen

¹² Vgl. dazu Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauN-VO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise in Einzelhandelserlassen der Länder oder auch der Verweis auf andere Listen (z.B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft¹³.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nicht zentrenrelevanter Sortimente empfohlen wird¹⁴.

Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente¹⁵ zu unterscheiden sind.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit).
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Neben- und Grundversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht

¹³ Bestätigt durch zahlreiche Urteile des OVG Münster 2004 und 2005.

¹⁴ Vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

¹⁵ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (s.B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

stets, sondern gegebenenfalls als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen. Aufgrund der Versorgungsfunktion der Gemeinde Isernhagen kommt hier insbesondere diesen Warengruppen eine besondere Leitfunktion für den Einzelhandelsstandort Isernhagen zu. Ein bedeutender Teil der Anbieter dieser Sortimente ist in Isernhagen in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt, so dass sie neben ihrer Versorgungsfunktion wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Anbieter ausüben.

- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z.B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Isernhagen – für den innerstädtischen Einzelhandel keine Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Geschenkartikel auf, die in ihren Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Methodik zur Erstellung von Sortimentslisten

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus¹⁶ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Der Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegen regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.

¹⁶ Vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen, auszuschließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus...

- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Gemeinde Isernhagen selbst,
- aus der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Isernhagen.

Auch wenn das entsprechende Sortiment möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen Isernhagens verortet ist, es aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit der Isernhagener Zentren besonders wichtig ist, kann es als zentrenrelevant definiert werden, sofern eine Realisierung realistisch ist.

Ortstypische Sortimentsliste für Isernhagen

Mit der nachfolgend aufgeführten, einheitlichen Sortimentsliste für die Gemeinde Isernhagen soll eine einheitliche Vorgehensweise bei der Steuerung von Einzelhandels Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere an nicht integrierten Standorten gewährleistet werden. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Isernhagen ergibt sich die im Folgenden dargestellte Isernhagener Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten:

Tabelle 10: Übersicht der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Isernhagen

**Nahversorgungsrelevante Sortimente
(gleichzeitig auch zentrenrelevant)**

Back- und Konditoreiwaren,
Metzgerei- / Fleischwaren,
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel
Getränke

(Schnitt-)blumen

Drogerie- und Körperpflegeartikel
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Pharmazeutische Artikel / Freiverkäufliche Apothekenwaren

Schreibwaren, Papier
Zeitungen und Zeitschriften

Eigene Zusammenstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung in Isernhagen

Tabelle 11: Übersicht über die zentrenrelevanten Sortimente in Isernhagen

Zentrenrelevante Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente)

Bücher, Antiquariat

Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
Berufsbekleidung, Lederbekleidung
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
Wäsche, Bademoden

Schuhe
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme

Glas, Porzellan, Feinkeramik
Schneidwaren und Bestecke
Haushaltswaren
Geschenkartikel

Spielwaren, Babyartikel
Modellbau
Künstler- und Bastelbedarf
Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
Sammlerbriefmarken und -münzen, Pokale

Sportbekleidung und -schuhe
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)

Haus- und Heimtextilien, Gardinen
Kunstgewerbe, Bilder und -rahmen
Antiquitäten

Elektrokleingeräte und Zubehör
Lampen und Leuchten

Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, -rekorder, Fotoartikel
Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik
Bild- und Tonträger, Zubehör zur Unterhaltungselektronik
Computer und Zubehör

Augenoptikartikel u. Hörgeräteakustik
Orthopädische Artikel und Sanitätswaren

Uhren, Schmuck

Eigene Zusammenstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung in Isernhagen

Tabelle 12: Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Isernhagen**Nicht zentrenrelevante Sortimente**

Möbel (inkl. Büro- und Küchenmöbel)
 Büromaschinen
 Bettwaren, Matratzen
 Bodenbeläge, Teppiche

Bad- und Sanitäreinrichtungen
 Bauelemente, Baustoffe
 Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
 Eisenwaren, Beschläge
 Elektroinstallationsmaterial
 Farben, Lacke
 Fliesen
 Tapeten
 Gartenhäuser, Gartengeräte und Gartenmöbel
 Holz

Kamine und Kachelöfen
 KFZ- und Motorradzubehör (inkl. Funktionsbekleidung)
 Maschinen und Werkzeuge
 Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße
 Rollläden und Markisen

Babyhartwaren (Kindersitze und Kinderwagen)
 Camping- und Outdoorartikel (u.a. Zelte, Tische, Stühle etc. ; jedoch nicht: Bekleidung)
 Waffen, Angler- und Jagdbedarf (ausgenommen Bekleidung)
 Fahrräder und Zubehör
 Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware)
 Erotikartikel
 Zoologischer Bedarf

Eigene Zusammenstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung in Isernhagen

6.4 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Isernhagen

Im Sinne einer geordneten Gemeindeentwicklung und vor dem Hintergrund der Zielaussagen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Gemeinde Isernhagen ergeben sich nur für bestimmte Standorte im Isernhagener Gemeindegebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die **Entwicklungsbereiche** an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen der oben definierten Funktionsteilung – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen **Tabubereiche** vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Gemeindeentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde.

Im Folgenden werden stichpunktartige Handlungsempfehlungen für die speziellen Entwicklungsbereiche formuliert.

6.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche in Isernhagen

Um eine Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Zentren in Isernhagen untereinander zu ermöglichen, aber auch um neben den überwiegend quantitativen Aspekten der Analyse auch qualitative (städtebauliche) Kriterien bei der Bewertung verstärkt mit einfließen zu lassen und somit eine fundierte Grundlage für zukünftige Beurteilungen im politischen wie im planungsrechtlichen Sinne (z.B. im Hinblick auf §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) zu erhalten, wurden umfangreiche städtebauliche Analysen durchgeführt, die Aufschluss geben über Stärke, Ausstrahlung und Bedeutung der jeweiligen Zentren bzw. der zentralen Versorgungsbereiche.

Dabei kommt insbesondere dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den Jahren 2004 und 2007 und hier insbesondere die neu gefassten §§ 2(2), 34(3) und 9(2a) BauGB im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.¹⁷ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z.B. Hauptgeschäftszentrum und Ortsteil- bzw. Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.¹⁸

Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

¹⁷ vgl. u.a. BverwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

¹⁸ vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur¹⁹ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z.B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Nicht abschließend geklärt ist dahingegen jedoch die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Isernhagen dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u.a. i.S.v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Isernhagen sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Gemeindegebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Wichtige Abgrenzungskriterien sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, fußläufige Erreichbarkeit und funktionale und städtebauliche Verknüpfungskriterien, die z.B. auch anhand von Passantenströmen und städtebaulich-gestalterischen Kriterien festgehalten werden können.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** heran zu ziehen sind.

¹⁹ vgl. u.a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

Funktionale Kriterien:

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Flächen für den Gemeinbedarf wie z.B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen sind dabei zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen worden, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Eine aktuelle Bebauung / Nutzung auf Flächen ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zu Grunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

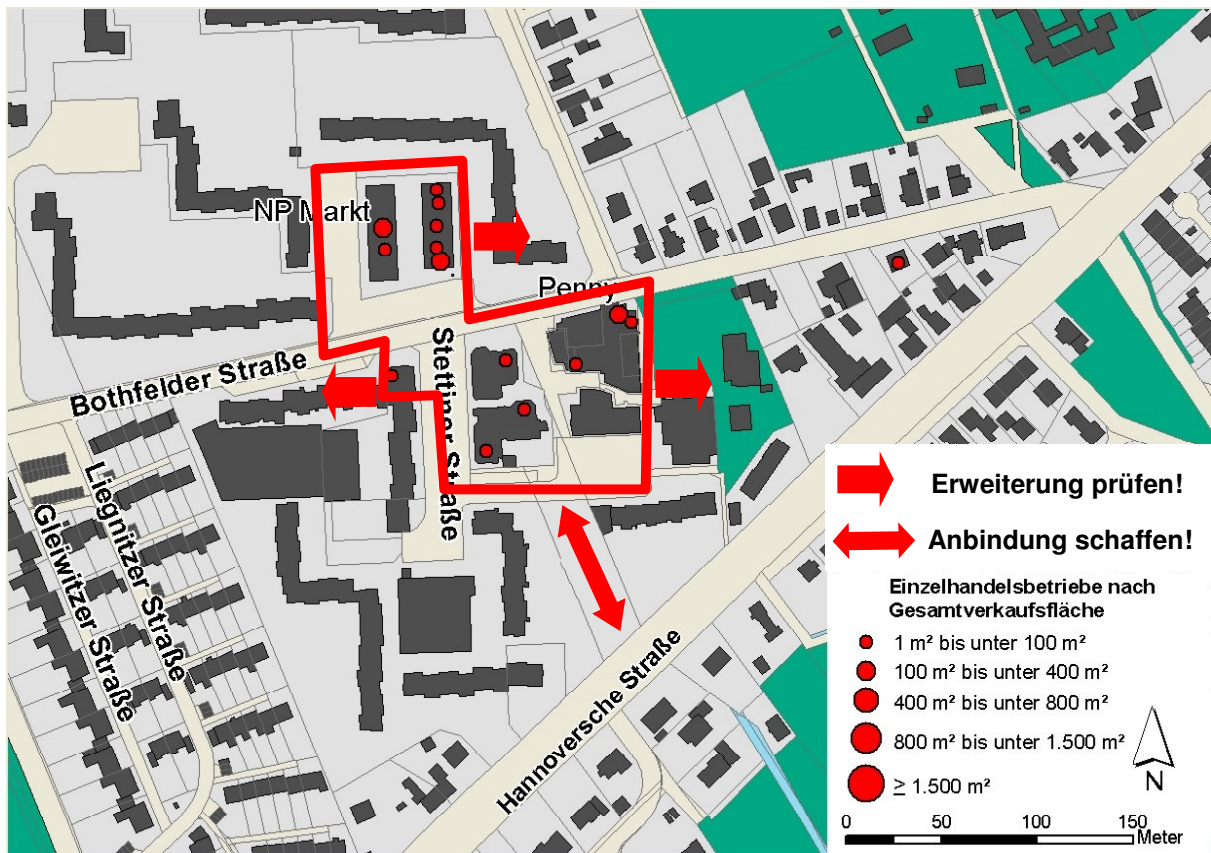
Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie der Ergänzungsstandorte auch und insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Isernhagener Sortimentsliste; siehe oben) unabdingbar.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Isernhagen auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. Im Einzelnen wurde von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zur Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht eine Dichte zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 6.1 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der dargestellten Versorgungssituation in den einzelnen Ortsteilen vorgenommen. Grundsätzlich gelten die Zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Ortsteil orientiert.

6.4.1.1 „Zentrum Altwarmbüchen“

Karte 11: Zentrum Altwarmbüchen



Standortprofil

- Kompakter, multifunktionaler Bereich an der Bothfelder Straße umgeben von umliegenden Geschosswohnungsbauten
- Einzelhandel um gestaltete platzartige Aufweitung gruppiert; überwiegend kleinteilige Einzelhandelsbetriebe in Ladenzeilen bzw. Erdgeschossen der straßen- und platzbegleitenden Bebauung
- Kleine Lebensmittelanbieter (Penny und NP-Markt) als frequenzerzeugende Magnetbetriebe
- Ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie öffentliche Einrichtung vorhanden

- Verkehrliche Erreichbarkeit derzeit nur über Bothfelder Straße;
ÖPNV-Anbindung durch Buslinie sowie nahegelegene Stadtbahnlinie 3;
keine optimale Verkehrsanbindung aufgrund fehlender Anbindung zur Hauptverkehrsachse Hannoverschen Straße
- Kleinere Stellplatzanlagen und straßenbegleitende Stellflächen vorhanden, kostenfreies Kurzzeitparken möglich

Entwicklungsperspektiven und –ziele

- Kaum räumliche Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden (fehlende Freiflächen, dichte Bebauungs- und Nutzungsstruktur)
- Angebotsausweitung in erster Linie durch bauliche Umstrukturierung und Umnutzung von Flächen realisierbar

Ziele und Empfehlungen:

- Sicherung und Ausbau des Standorts als Hauptgeschäftsbereich der Gemeinde Isernhagen mit Grundversorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion insbesondere für den Ortsteil Altwarmbüchen
- Weiterentwicklung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote und Sicherung frequenzerzeugender Magnetbetriebe
- Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten trotz Umsetzungsschwierigkeiten zu prüfen
- Anbindung an die Hannoversche Straße schaffen

6.4.1.2 Nahversorgungszentrum Niedernhägener Bauerschaft

Karte 12: Nahversorgungszentrum Niedernhägener Bauerschaft



Standortprofil:

- Verkehrsgünstige Lage an der Hauptverkehrsstraße „Am Ortfelde“, Einzelhandel in straßenbegleitender Bebauung.
- Kleine Lebensmittelanbieter als frequenzerzeugende Magnetbetriebe, wenige ergänzende kleinteilige Betriebe.
- Kaum Dienstleistungs- und Gastronomieangebote vorhanden
- Verkehrliche Erreichbarkeit über „Am Ortfelde“; Buslinienanbindung gegeben
- Stellplatzangebote einzelnen Geschäften zugeordnet

Entwicklungsperspektiven und -ziele:

- Leichte quantitative Entwicklungspotenziale im kurzfristigen Bedarfsbereich
- Kaum räumliche Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden (fehlende Freiflächen, dichte Bebauungs- und Nutzungsstruktur)
- Angebotsausweitung in erster Linie durch bauliche Umstrukturierung und Umnutzung von Flächen realisierbar

Ziele und Empfehlungen:

- Sicherung und Ausbau des Nahversorgungsstandort mit Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil (Vorrangstandort für nahversorgungsrelevante Sortimente)
- Weiterentwicklung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten und Sicherung des frequenz-

erzeugenden Magnetbetriebs

- Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten trotz Umsetzungsschwierigkeiten zu prüfen

6.4.1.3 Nahversorgungszentrum Hohenhorster Bauerschaft

Karte 13: Nahversorgungszentrum Hohenhorster Bauerschaft



Standortprofil:

- Verkehrsgünstige Lage an der Hauptverkehrsstraße „Burgwedeler Straße“, Einzelhandel in straßenbegleitender Bebauung, z.T. in seitlichen Straßeneinmündungen
- Lebensmittelanbieter als frequenzerzeugende Magnetbetriebe, ergänzende kleinteilige Betriebe
- Nahversorgungsrelevante Dienstleistungs- und Gastronomieangebote vorhanden
- Kleinere Stellplatzangebote vorhanden, z.T. einzelnen Anbietern zugeordnet

Entwicklungsperspektiven und -ziele:

- Nachfragebedarf im Ortsteil weitgehend gedeckt
- Kaum räumliche Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden (fehlende Freiflächen, dichte Bebauungs- und Nutzungsstruktur)
- Angebotsausweitung in erster Linie durch bauliche Umstrukturierung und Umnutzung von Flächen realisierbar

Ziele und Empfehlungen:

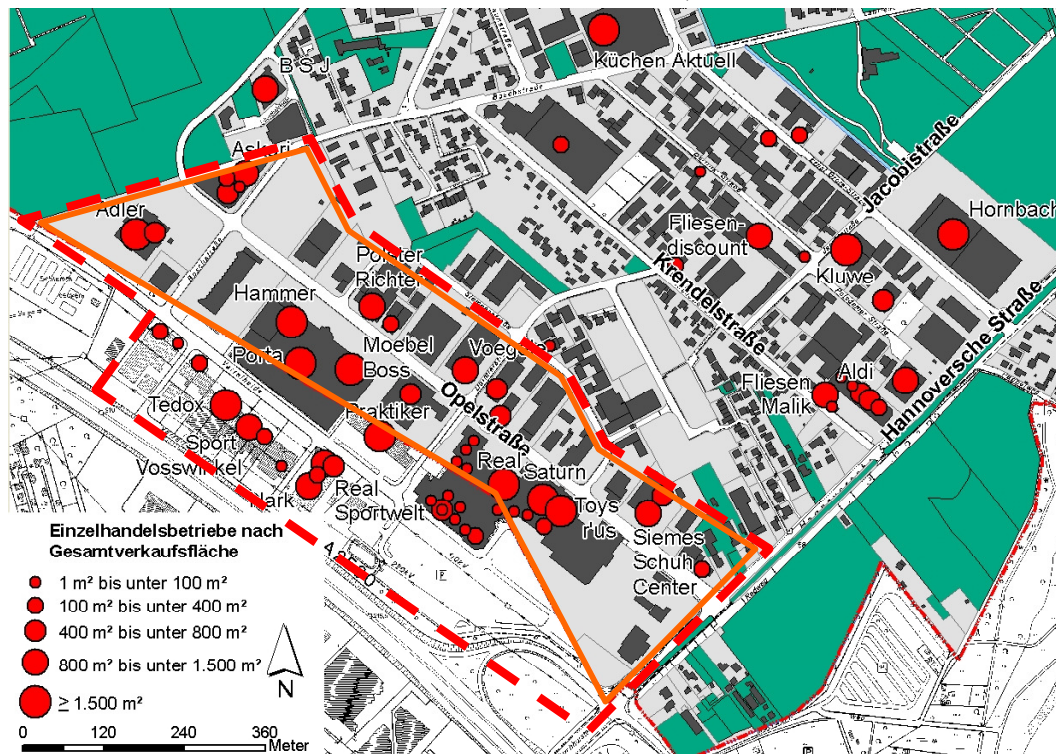
- Sicherung und Ausbau des Nahversorgungsstandort mit Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil

- Weiterentwicklung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten und Sicherung frequenzzeugender Magnetbetriebe
- Querungsmöglichkeit der Straße sowie auch städtebaulich gestalterische Verbindung der Teilbereiche westlich und östlich der Straße verbesserungsfähig

6.4.2 Der Sonderstandort „Fachmarktzentrum Lahe / Altwarmbüchen“

- Grundsätzlich ist der Entwicklungsbereich des Sonderstandorts im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Ergänzungs- und Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** festzuhalten.
- Die **Konzentrationstendenz** zu einem kompakten, zusammenhängenden Einzelhandelsstandort ist nach Möglichkeit zu **fördern**, um den **Standort** so strukturell aufzuwerten und zu **attraktivieren**. Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zu den zentralen Versorgungsbereichen sowie unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Regelungen ist ein (weiterer) **Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots** jedoch grundsätzlich **restriktiv** zu behandeln.
- Stattdessen ist der Standort als **Vorrangstandort für die Ansiedlung nicht zentrenprägender Einzelhandelsortimente in funktionaler Ergänzung zu den Zentren** zu betrachten.
- Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels (über die bestehenden baurechtlichen Gegebenheiten hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

Karte 14: Sonderstandort Fachmarktzentrum Lahe / Altwarmbüchen



Standortprofil:

- Regional bedeutsamer Einzelhandelsstandort mit überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben in einfacher und funktionaler Bauweise
- Leerstände in der östlichen Opelstraße, z.T. heterogene städtebauliche Struktur mit Entwicklungsbedarf
- Autokundenorientierte, verkehrsgünstige Lage an der A2
- Schwerpunkt nicht zentrenrelevante Angebote, aber auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote in beträchtlichem Umfang vorhanden

Entwicklungsperspektiven und –ziele:

- Erweiterungsmöglichkeiten durch Freiflächenpotenziale und Nach- oder Umnutzung bestehender Flächen prinzipiell vorhanden

Ziele und Empfehlungen:

- Zentrenverträgliche Gestaltung des Sonderstandorts als Ergänzungsstandort zu zentralen Versorgungsbereichen
- Zukünftiger Entwicklungsschwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- Kompetenz als regionales Fachmarktzentrum sichern
- Dazu in Teilbereichen (z.B. östliche Opelstraße) auch städtebauliche und gestalterische Aufwertung empfehlenswert
- Entwicklungsspielraum im Rahmen der Vorgaben des RROP
- Mindestgrößen für Einzelbetriebe zur Wahrung der arbeitsteiligen Versorgungsfunktion

6.4.3 Sonstige Standorte außerhalb der Zentren (wohntnahe Grundversorgung)

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung im Isernhagener Gemeindegebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Gemeinde Isernhagen und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. **Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist.** Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Gemeinde Isernhagen städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten

Standortfaktoren ausstattet,

- Betreibern und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können.

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Isernhagen lassen sich folgende Empfehlungen ableiten.

- **Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen:**

Auch Anbieter mit Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit haben eine Chance, als dezentrale Nahversorger zu funktionieren. Es sollte daher möglich sein, dass auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können, sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. im Detail hierzu auch Grundsatz 1 in Kapitel 7.1). Wichtiger Bestandteil sollte daher die Entwicklung praktikabler Lösungen zur Erreichung dieses Ziels sein. Dazu zählen insbesondere die aktive Erschließung und Vermarktung geeigneter Grundstücke, die regelmäßige Erfassung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf Ortsteilebene und die Hilfestellung für Inhaber bei Investitionsentscheidungen und Nachfolgeregelungen. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen.

Basierend auf der Analyse der wohnortnahen Grundversorgungssituation (vgl. Kap. 4.3) in der Gemeinde Isernhagen bedeutet dies in erster Linie die Sicherung der Angebote in den Ortsteilzentren und ferner der ergänzenden Nahversorgungsstandorte in den Ortsteilen Kirchhorst und Farster Bauerschaft. Gemessen an der Einwohnerzahl der einzelnen Ortsteile ist der Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Nahversorgungsangebots in jedem einzelnen Ortsteil gerade aufgrund der geringen Mantelbevölkerung deutlich erschwert. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in den einzelnen Ortsteilen bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für Ansiedlung bzw. Etablierung eines jeweils „eigenen“ Nahversorgungsbetriebs (z.B. Supermarkt) derzeit üblicher Markteintrittsgrößen. In diesem Zusammenhang weist das Angebot am Nahversorgungsstandort Farster Bauerschaft derzeit bereits eine gewisse „Überschussbedeutung“ auf, da auch die Bevölkerung im Ortsteil Neuwarmbüchen von diesen Angeboten profitiert.

Neuansiedlungen oder Erweiterungen sind vor dem Hintergrund des bestehenden Ausstattungsgrades in erster Linie nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand möglich. Solche Vorhaben müssen sich daher in erster Linie an folgenden Kriterien orientieren:

- Nachfragebedarf (Einwohnerzahl und sortimentspezifische Kaufkraft, vgl. dazu Grundsatz 1 in Kap. 7.1)
- Veränderung der qualitativen Versorgung (z.B. höhere Sortimentsbreite und -tiefe)
- Räumliche Versorgungssituation (räumliche Integration des Vorhabens in Siedlungsbereiche, ggf. sind Umverteilungen zu Lasten weniger geeigneter (nicht integrierter) Standorte tolerabel).

Die Nahversorgung in den Ortsteilen **Hohenhorster Bauerschaft** und **Niedernhägener Bauerschaft** ist durch die vorhandenen Ortsteilzentren gewährleistet. In den Ortsteilen **Farster Bauerschaft** und **Kirchhorst** ist durch die ergänzenden Nahversorgungsstandorte ein quantitativ umfangreiches Angebot in der wohnortnahen Grundversorgung gegeben. Die Ortsteile **Neuwarmbüchen** und **Kircher Bauerschaft** bieten aufgrund ihrer Bevölkerungszahlen und Siedlungsstrukturen keine ökonomische Basis für eigenständige, wirtschaft-

lich tragfähige Nahversorgungsbetriebe in marktüblichen Größenordnungen von mehr als 800 m². Hier ist allenfalls eine Arrondierung der Nahversorgungsangebote durch „Nachbarschaftsläden“ oder kleinteilige Anbieter in ökonomisch sinnvollen Betriebsgrößen (vgl. Grundsatz 1 in Kap. 7.1) möglich. Darüber hinaus gehende Größenordnungen führen zu (ggf. deutlichen) Umsatzumverteilungen im Bestand und gefährden dadurch insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche, aber auch die bestehenden solitären Nahversorgungsstandorte. Im Ortsteil **Altwarmbüchen** ist in erster Linie die Entwicklung des Zentrums Altwarmbüchen und die Sicherung des dortigen Nahversorgungsangebots anzustreben. Umverteilungen zu Lasten von Nahversorgungsbetrieben an nicht-integrierten Standorten sind aus städtebaulicher Sicht sowie unter Berücksichtigung der formulierten Zielsetzungen tolerabel.

- **Erreichbarkeit verbessern:**

Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit gefunden werden.

- **Einzelhandelsbetriebe zu Nahversorgungszentren ausbauen:**

Die Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten (z.B. Bürgerbüro) oder Dienstleistungen (z.B. Post, Bank) zu Nahversorgungszentren erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.

- **Märkte unterstützen:**

Wochenmärkte haben in ländlichen Regionen Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten. Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. **Ziel der Gemeinde Isernhagen ist deshalb die nachhaltige Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Gemeindegebiet, die sich auf die bestehenden Nahversorgungszentren sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte stützt.** Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient der Umsetzung dieses Ziels.

Die dispersen Siedlungsstrukturen und z.T. geringen Bevölkerungszahlen erschweren die Umsetzung

dieser Zielsetzung jedoch erheblich (vgl. Kap. 4). Somit ist in erster Linie eine (weitere) Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes zu vermeiden. Insbesondere sind bei der Neuansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelbetrieben absatzwirtschaftlich tragfähige Größenordnungen und die siedlungs-räumliche Integration der Standorte zu berücksichtigen (wohnnaher Versorgung).

7 Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

7.1 Grundsätze

Insbesondere im Rahmen der zukünftigen bauleitplanerischen Umsetzung stellt das *Einzelhandels- und Zentrenkonzept* eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Gemeinde Isernhagen dar. Auch kommt ihm die Bedeutung als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu. Es gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr gibt es Leitvorstellungen und Grundregeln vor, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Gemeinde Isernhagen nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass bei isolierter Betrachtung einzelner Vorhaben nicht in jedem Fall negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen aufgezeigt werden können. Bei solchen *Einzelfallbetrachtungen* (z.B. im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse), bei denen häufig nur bestimmte Teilbereiche des Gemeindegebietes untersucht werden, liegen Auswirkungen durch absatzwirtschaftliche Umverteilungen nicht selten unterhalb einer städtebaulich relevanten Schwelle. Folgerichtig kommt somit die Einzelfallbetrachtung häufig zum Ergebnis der Verträglichkeit eines beantragten Planvorhabens.

Im Rahmen der Erarbeitung des gesamtgemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bilden hingegen *gemeindeentwicklungspolitische Zielvorstellungen für das gesamt Gemeindegebiet* den übergeordneten Rahmen, aus denen grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Gemeinde Isernhagen abgeleitet werden. Diese als Grundsätze formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als zukünftiger Einzelhandelsstandort und somit auch möglicher Planvorhaben an diesen Standorten. Der wesentliche Vorteil dieser gesamtgemeindlichen Betrachtungsweise ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z.T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Es sollen für Isernhagen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten, die als „Ansiedlungsregeln“ zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden sollten. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d.h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß dieser Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wäre, gilt der „*passive*“ Bestands-

schutz. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung.²⁰ In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz festgesetzt werden, der maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleistet.

Grundsatz 1

Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (Zentrum Altwarmbüchen, Ortsteilzentren) sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen zulässig

- Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Gemeindegebiet sollen **Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig ausschließlich in den definierten zentralen Versorgungsbereichen** der Gemeinde Isernhagen sowie ausnahmsweise zur ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in den Siedlungsbereichen zulässig sein.
- Um die Kompatibilität und „hierarchische Ordnung“ der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und die Nahversorgung möglichst kleinmaschig und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie positiv zu steuern**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Gemeindegebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Isernhagener Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines zusätzlichen Lebensmittelangebotes müssen dabei räumlich beschränkt sein. **Entwicklungen in den Nahversorgungszentren sollten daher bestimmte, an der jeweiligen Versorgungsfunktion orientierte Betriebsgrößenordnungen für der Grundversorgung dienende Lebensmittelanbieter nicht überschreiten**. Die Verträglichkeit einer solchen Entwicklung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für die Isernhagener Zentrenstruktur ist grundsätzlich anzunehmen, solange eine Größendimensionierung von max. 1.200 m² Verkaufsfläche (derzeit marktübliche Mindestgrößenordnung von Lebensmittelvollsortimenten) nicht überschritten wird. Größere Betriebseinheiten sollten in den Nahversorgungszentren nicht ermöglicht werden, da diese Verkaufsflächengrößenordnung zur Versorgung der Bevölkerung in den Ortsteilen ausreicht.

²⁰ vgl. dazu auch: Kuschnerus, Ulrich; „Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung“; Münster; 2004

- An **solitären Standorten** außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche (Nahversorgungsstandorte) können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, **wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen** und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn
 - die sortimentspezifische *Kaufkraftabschöpfung* des Planvorhabens in einem fußläufigen *600 m Radius* an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von *35 %* der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)²¹ der Bevölkerung nicht überschreitet und
 - keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht.

Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.200 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rund 5.500 bis 6.000 Einwohner innerhalb eines 600 m Radius angewiesen²². Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen Isernhagens bewegen sich die gemäß dieser Regelung zulässigen Ausnahmefälle fast ausnahmslos deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m²). Größere Betriebseinheiten wären auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen entgegensteht.

Als unbedenklich gelten in diesem Zusammenhang Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und weniger als 200 m² Verkaufsfläche an städtebaulich integrierten Standorten.

Diese Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

- Die bestehenden solitären **Nahversorgungsstandorte Farster Bauerschaft und Kirchhorst** bieten ein wichtiges Ergänzungsangebot der wohnortnahen Grundversorgung, das auch über den jeweiligen Ortsteil hinaus Grundversorgungsfunktion für die benachbarten Ortsteile (z.B. Neuwarmbüchen und Kircher Bauerschaft) übernimmt. Diese Standorte sind im Sinne der wohnortnahen Grundversorgung zu sichern.

Grundsatz 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich „Zentrum Altwarmbüchen“ zulässig.

- Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Isernhagener Gemeindegebiet mit ihren jeweiligen funktionalen Zuordnungen zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Gemeinde attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzel-

²¹ Diese liegt derzeit bei rund 1.955 Euro pro Einwohner (BBE Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008)

²² Bei einer Flächenproduktivität von 4.000 Euro/m² für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 6.000 Euro/m² für Lebensmitteldiscounter und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rd. 15-20 %.

handelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Zentrum Altwarmbüchen zulässig sein, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu entwickeln und zu sichern sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden bzw. bestehende Konkurrenzsituationen zu minimieren.

- Außerhalb dieses positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsraums können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen *keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche* zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine *strukturprägende Größenordnung* nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen. Mit Blick auf die heute bereits bestehende verschärfte Konkurrenzsituation zwischen Zentren und peripher gelegenen Standorten gelten in diesem Zusammenhang alle *Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100 m² als strukturprägend*. Dies gilt für alle zentrenrelevanten Sortimente i.S.d. „Isernhagener Sortimentsliste“.
- Diese Regelung betrifft einzelne Betriebe, d.h. auch Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben der genannten Größenordnung zu einem insgesamt größeren (und somit wesentlich bedeutsameren) Standortbereich sind auszuschließen.
- In Gewerbe- und Industriegebieten sowie – in Abhängigkeit von der jeweiligen Zweckbestimmung und den vorhandenen textlichen Festsetzungen – auch Sondergebieten ist die (Neu-)Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen.

Grundsatz 3:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig im Hauptgeschäftsbereich Zentrum Altwarmbüchen und an dem dafür vorgesehenen Sonderstandort „Fachmarktzentrum Lahe/Altwarmbüchen“ angesiedelt.

- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Gemeinde Isernhagen **sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich gelenkt werden**. Dafür bieten sich neben den dem hierarchisch bedeutendsten zentralen Versorgungsbereich Zentrum Altwarmbüchen insbesondere der Sonderstandort „Fachmarktzentrum Lahe/Altwarmbüchen“ mit seiner heute bereits bestehenden Agglomeration nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an.
- Aufgrund der dort bereits vorhandenen umfangreichen Angebots und der insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume besteht in absehbarer Zeit keine dringende Notwendigkeit, neue Sonderstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten / auszuweisen. Der genannte **Sonderstandort gilt als Vorrangstandort für Ansiedlungsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten**. Die ungesteuerte Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs

führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Zentrenentwicklung angeboten werden. Wird dieses gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich dann zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch der Gemeinde Isernhagen insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Besondere Relevanz erhält dieser Grundsatz für bestehende Gewerbegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden, was dem Zielsystem zuwider liefe.

Die Entwicklung vorhandener – Gemeindestruktuell sinnvoller – Flächenreserven am Fachmarktzentrum Lahe/Altwarmbüchen ist daher der Ausweisung neuer Sonderstandorte vorzuziehen.

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas/Porzellan/Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel sind im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein. Hier geben die landesplanerischen Regelungen eine Begrenzung auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche vor. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.
- **Bestehende Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und des Sonderstandorts** haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und den Sonderstandort bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und den Sonderstandort bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt.

- Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten²³ zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
 - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
 - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
 - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
 - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

7.2 Prüfschema

Übersicht über die Zulässigkeit von Vorhaben

Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment:

- Grundsätzlich im Hauptgeschäftsbereich „Zentrum Altwarmbüchen“ (Versorgung Gesamtgemeinde)
- zur **ortsteilspezifischen Grundversorgung**:
Nahversorgungszentren: max. 1.200 m² (Gesamtverkaufsfläche für einzelne Betriebe)
- zur **wohnortnahen Grundversorgung** in Wohnsiedlungsbereichen:
Betriebe < 200 m² Verkaufsfläche grundsätzlich zulässig
Darüber hinaus: Kaufkraftabschöpfung im 600 m – Radius max. 35% der sortimentspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung;
keine Überschneidung mit fußläufigem Einzugsbereich zentraler Versorgungsbereiche
- in Gewerbe-/Industriegebieten: nicht zulässig
(Ausnahme: „Convenience-Stores“, i.d.R. nicht mehr als 50-100 m²)

Zentrenrelevanter Einzelhandel (ohne nahversorgungsrelevanten Einzelhandel):

- Grundsätzlich im **Hauptgeschäftsbereich** „Zentrum Altwarmbüchen“ (Versorgung Gemeindegebiet)
- zur ergänzenden Grundversorgung der Bevölkerung in den **Nahversorgungszentren**
maximale Betriebsgrößen 100 m²
- Ausnahmsweise zur **wohnortnahen Grundversorgung** in den Wohnsiedlungsbereichen:
(Einzelbetriebe bis max. 100 m² VKF, wenn keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich zu erwarten sind)
- in Gewerbe-/Industriegebieten und Stadtrandlagen: nicht zulässig
(Ausnahme: Randsortimente)

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel:

- < 800 m² nach Einzelfallprüfung grundsätzlich überall im Gemeindegebiet möglich,
wenn Einzelhandel zulässig ist
- ≥ 800 m²: vorrangig Sonderstandort (räumliche Konzentration anzustreben)
begründete Ausnahmen nach Einzelfallprüfung ggf. zulässig
- Erweiterungspotenziale bestehender Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment
(bis zu 10 % der Gesamt-VKF)
begründete Ausnahmen nach Einzelfallprüfung ggf. zulässig

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch dann ggf. erforderlichen formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, dass eine **erste Bewertung** von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompati-

²³ Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.

bilität mit dem *Einzelhandels- und Zentrenkonzept* und der dort formulierten Zentrenhierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Ansiedlungsregeln ermöglicht. Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Zentrengefüge in der Gemeinde Isernhagen zu hinterfragen. Da die Bedeutsamkeit neuer Vorhaben - lokal und ortsteilübergreifend - insbesondere von ihrer Dimension und Lage bestimmt wird, wurden im Rahmen der Ansiedlungsregeln Schwellenwerte für eine (erste) Prüfung von Neuvorhaben (aber auch Erweiterungen und Verlagerungen) definiert. Grundsätzlich sei jedoch angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Grobbewertung** ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche - **konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann**.

Tabelle 13: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)

	Zentrenrelevantes Kernsortiment	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
<i>Zentrenkategorie I – Zentrum Altwarmbüchen</i>	ja	ja	ja
<i>Zentrenkategorie II – Nahversorgungszentren</i>	< 100 m ²	≤ 1.200 m ²	grundsätzlich zulässig
<i>Sonderstandort Lahe / Altwarmbüchen</i>	nein	Nein (Ausnahme: Convenience-Stores bis 100 m ² VKF)	ja Randsortimente werden begrenzt
<i>Sonstige solitäre Standorte</i> 1. WR-, GE-, GI-, SO- (o. EZH) Gebiete gem. BauNVO nicht eindeutige Gebietsstruktur (§34.1 BauGB), Prüfung! 2. WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MK-Gebiete gem. BauNVO	nein ≤ 100 m ²	nein (Ausnahme: Convenience-Stores bis 100 m ² VKF) ≤ 200 m ² Ferner zulässig, wenn Kaufkraftabschöpfung im 600 m-Radius <35% und keine mehr als unwesentliche (10%) Überschneidung des 600 m-Radius mit 600 m-Radius um das (nächstgelegene) Zentrum	≤ 800 m ² grundsätzlich zulässig; Einzelfallprüfung erforderlich

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau	21
Abbildung 2: Einzugsgebiet des Isernhagener Einzelhandels.....	26
Abbildung 3: Verkaufsflächen in den einzelnen Warengruppen in der Gemeinde Isernhagen (Angaben in m ²).....	31
Abbildung 4: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Isernhagen.....	36
Abbildung 5: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Isernhagen	36
Abbildung 6: Kaufkraftbindung und –abflussquoten in %	42
Abbildung 7: Kaufkraftbindung und -abfluss: monetäre Betrachtung	44
Abbildung 8: Perspektivische Zentrenhierarchie in der Gemeinde Isernhagen	68

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage im Raum und verkehrliche Anbindung Isernhagens.....	23
Karte 2: Siedlungsstruktur in der Gemeinde Isernhagen.....	25
Karte 3: Räumliche Angebotsschwerpunkte in der Gemeinde Isernhagen.....	34
Karte 4: Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in Isernhagen (Betriebe \geq 200 m ² Verkaufsfläche) mit 600-Meter-Radien	40
Karte 5: Szenario „Freies Spiel der Kräfte“	54
Karte 6: Szenario „Bewahrung“	55
Karte 7: Szenario „Konzentration mit Ausnahmen“	57
Karte 8: Szenario „Neues Gemeindeentwicklungsmodell“	58
Karte 9: Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“	62
Karte 10: Zukünftige Zentrenstruktur in der Gemeinde Isernhagen.....	67
Karte 11: Zentrum Altwarmbüchen	77
Karte 12: Nahversorgungszentrum Niedernhägener Bauerschaft	79
Karte 13: Nahversorgungszentrum Hohenhorster Bauerschaft.....	80
Karte 14: Sonderstandort Fachmarktzentrum Lahe / Altwarmbüchen	81

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung Isernhagen	15
Tabelle 2:	Angebotsbausteine wohnungsnahe (Grund-)Versorgung	20
Tabelle 3:	Teilnehmer an den verschiedenen Arbeitskreissitzungen.....	22
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale Isernhagen 2007	28
Tabelle 5:	Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich.....	29
Tabelle 6:	Verkaufsfläche ausgewählter Warengruppen pro Einwohner im interkommunalen Vergleich.....	33
Tabelle 7:	Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in den Ortsteilen Isernhagens	39
Tabelle 8:	Sortimentspezifische Umsätze und Zentralitäten des Isernhagener Einzelhandels	45
Tabelle 9:	Absatzwirtschaftliche Spielräume in den einzelnen Warengruppen	51
Tabelle 10:	Übersicht der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Isernhagen.....	72
Tabelle 11:	Übersicht über die zentrenrelevanten Sortimente in Isernhagen.....	72
Tabelle 12:	Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Isernhagen.....	73
Tabelle 13:	Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema).....	92