

# Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde

Projektleiter: Dipl.-Geogr. Martin Kremming

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Carita Pech, M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Lübeck, Juni 2015



München Stuttgart Forchheim  
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH  
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck  
T 0451-389 68 0  
F 0451-289 68 21  
cima.luebeck@cima.de  
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung+ Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung+ Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung+ Management GmbH in Lübeck.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Auftrag und Aufgabenstellung.....</b>	<b>5</b>	6.2 Ansiedlungs- und Entwicklungsstrategien.....	44
<b>2 Einzelhandelsstandort Sehnde – Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>6</b>	6.2.1 Ansiedlungsstrategien für den Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum.....	46
2.1 Makrostandort Sehnde - Zentralörtliche Bedeutung.....	6	6.2.2 Ansiedlungsstrategien für solitäre Nahversorgungs- und Fachmarktstandorte.....	46
2.2 Sozioökonomische Strukturdaten.....	7	6.2.3 Ansiedlungsstrategien für sonstige Wohn- und Mischgebiete.....	47
<b>3 Marktgebiet und Marktpotenziale.....</b>	<b>9</b>	6.2.4 Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte.....	47
3.1 Marktgebiet Stadt Sehnde.....	9	<b>7 Standortprüfungen.....</b>	<b>50</b>
3.2 Marktpotenzial Stadt Sehnde.....	10	7.1 Prüfstandort 1: Bachstraße.....	51
<b>4 Einzelhandelsstrukturdaten der Stadt Sehnde.....</b>	<b>12</b>	7.2 Prüfstandort 2: Maschwiese.....	52
4.1 Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Sehnde.....	12	7.3 Prüfstandort 3: Ortszentrum.....	53
4.2 Einzelhandelszentralität in der Stadt Sehnde.....	14	<b>8 Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes.....</b>	<b>55</b>
4.3 Kaufkraftstromanalyse des Einzelhandels in der Stadt Sehnde.....	17	<b>9 Anhang.....</b>	<b>57</b>
4.4 Nahversorgungssituation in der Stadt Sehnde.....	20	9.1 Bestimmung des Marktgebietes und des Nachfragepotenzials.....	57
<b>5 Zur Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs und relevanter Ergänzungsstandorte.....</b>	<b>24</b>	9.2 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation.....	58
5.1 Zum Begriff der Zentralen Versorgungsbereiche.....	24	9.3 Abgrenzung von Betriebstypen.....	59
5.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Sehnde.....	26	9.4 Zur Definition Zentraler Versorgungsbereiche und dem Erfordernis ihrer Abgrenzung.....	60
5.3 Herausgehobener Nahversorgungsstandort Ilten.....	31	9.5 Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche.....	64
<b>6 Branchenkonzept.....</b>	<b>33</b>		
6.1 Ableitung der Sehnder Sortimentsliste.....	33		
6.1.1 Vorbemerkung.....	33		
6.1.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen.....	33		
6.1.3 Zur Ableitung der Sehnder Sortimentsliste.....	36		

# Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage im Raum.....	6	Abb. 23: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz im Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Sehnde.....	29
Abb. 2: Sozioökonomische Rahmendaten der Stadt Sehnde.....	7	Abb. 24: Einzelhandel und ergänzende Dienstleistungsnutzungen im Ortskern Ilten.....	31
Abb. 3: Marktgebiet der Stadt Sehnde.....	9	Abb. 25: Einzelhandelsagglomeration an der B65/ Am Park.....	32
Abb. 4: Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Sehnde.....	10	Abb. 26: Siedlungsstruktur und Versorgungsstruktur des Einzelhandels in der Region Hannover.....	32
Abb. 5: Kaufkraftpotenzial nach Ortsteilen.....	11	Abb. 27: Verkaufsflächenanteile des Ortszentrums auf Sortimentsebene: Sortimente des kurzfristigen Bedarfs.....	37
Abb. 6: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Sehnde.....	12	Abb. 28: Verkaufsflächenanteile des Ortszentrums auf Sortimentsebene: Sortimente des mittelfristigen Bedarfs.....	37
Abb. 7: Verkaufsfläche je Einwohner in Sehnde.....	13	Abb. 29: Verkaufsflächenanteile des Ortszentrums auf Sortimentsebene: Sortimente des langfristigen Bedarfs.....	38
Abb. 8: Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Sehnde.....	14	Abb. 30: Sehnder Sortimentsliste.....	43
Abb. 9: Ranking: Handelszentralität in Sehnde.....	16	Abb. 31: Übersicht über Standortkategorien in der Stadt Sehnde.....	45
Abb. 10: Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in Sehnde.....	17	Abb. 32: Übersicht der Ansiedlungsregeln für Neuansiedlungen.....	49
Abb. 11: Kaufkraftsaldo nach Warengruppen.....	17	Abb. 33: Übersicht über die Prüfstandorte.....	50
Abb. 12: Datenblatt der Stadt Sehnde.....	18	Abb. 34: Prüfstandort Bachstraße.....	51
Abb. 13: Ausgewählte Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Sehnde.....	19	Abb. 35: Prüfstandort Maschwiese.....	52
Abb. 14: Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Sehnde (500 m Nahversorgungsradien).....	20	Abb. 36: Prüfstandort Ortszentrum.....	53
Abb. 15: Lebensmitteleinzelhandel im Ortsteil Sehnde.....	21	Abb. 37: Mischnutzung im Neuen Rathaus von Bad Aibling.....	54
Abb. 16: Nahversorgungsstruktur in den Ortsteilen Ilten und Bilm (500 m Nahversorgungsradien).....	21	Abb. 38: cima Warengruppen.....	58
Abb. 17: Lebensmitteleinzelhandel im Ortsteil Ilten.....	22	Abb. 39: Hierarchie Zentraler Versorgungsbereiche.....	62
Abb. 18: Nahversorgungsstruktur in den Ortsteilen Rethmar und Evern (500 m Nahversorgungsradius).....	22		
Abb. 19: Nahversorgungsstruktur in den Ortsteilen Bolzum und Wehmingen.....	22		
Abb. 20: Lebensmitteleinzelhandel in Rethmar und Bolzum.....	22		
Abb. 21: Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Sehnde – Kartierung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen.....	28		
Abb. 22: Anteil Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz im Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Sehnde.....	29		

# 1 Auftrag und Aufgabenstellung

## Auftrag und Zielsetzung

- Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sehnde als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Gemeindegebiet.
- Mit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sehnde sollen die Anforderungen und Rahmenbedingungen der Raumordnung (derzeit noch geltendes Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover, in Aufstellung befindliches Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2015) und Landesplanung (derzeit noch geltendes Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2012, in Aufstellung befindliches Landesraumordnungsprogramm 2015) erfüllt werden. Maßgebliche Relevanz hat die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs und die Ableitung der Sehnder Sortimentsliste.

## Auftraggeber

- Stadt Sehnde

## Zeitraum

- November 2014 bis Juni 2015

## Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Darstellung der Angebotsstrukturen des Einzelhandels auf Basis einer vollständigen Bestandserhebung des Einzelhandels in der Stadt Sehnde
- Dokumentation der einzelhandelsrelevanten Nachfrage in der Stadt Sehnde

- Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandels in Sehnde
- Warengruppenspezifische Kaufkraftanalysen mit Bewertung der Handelszentralitäten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) sowie der Kaufkraftzuflüsse und Kaufkraftabflüsse
- Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Sehnde
- Ableitung der Sehnder Liste nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente unter Beachtung der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung
- Aufzeigen branchenspezifischer und standortspezifischer Potenziale, um die Kaufkraft nachhaltig an Sehnde zu binden (lokale und regionale Sichtweise)
- Darstellung der Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in Sehnde

## Vorbemerkung zur Methodik

- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Gemeinde Sehnde basiert auf einer vollständigen Bestandserhebung des Einzelhandels durch das cima-Projektteam im Dezember 2014 sowie einer punktuellen Aktualisierung im Februar und April 2015.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weitere Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.
- Alle kaufkraftrelevanten Daten für die Stadt Sehnde beziehen sich auf das Jahr 2014.

## 2 Einzelhandelsstandort Sehnde – Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Makrostandort Sehnde - Zentralörtliche Bedeutung

In der Stadt Sehnde, ca. 20 km südöstlich von Hannover gelegen, leben insgesamt 23.344 Einwohner<sup>1</sup>.

Als Grundzentrum übernimmt die Stadt Sehnde die raumordnerische Versorgungsaufgabe für die eigene Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.

Sehnde befindet sich im Verflechtungsbereich der Landeshauptstadt Hannover sowie dem Oberzentrum Hildesheim. Als weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte sind die Mittelzentren Laatzen, Lehrte, Peine und Sarstedt zu nennen.

Die Stadt Sehnde ist über die B65 Richtung Hannover bzw. Peine sowie über die B443 Richtung Lehrte bzw. Hannover-Laatzen an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die Anschlussstellen der nahegelegenen Bundesautobahnen A7 und A2 sind in etwa 10-15 Minuten zu erreichen.

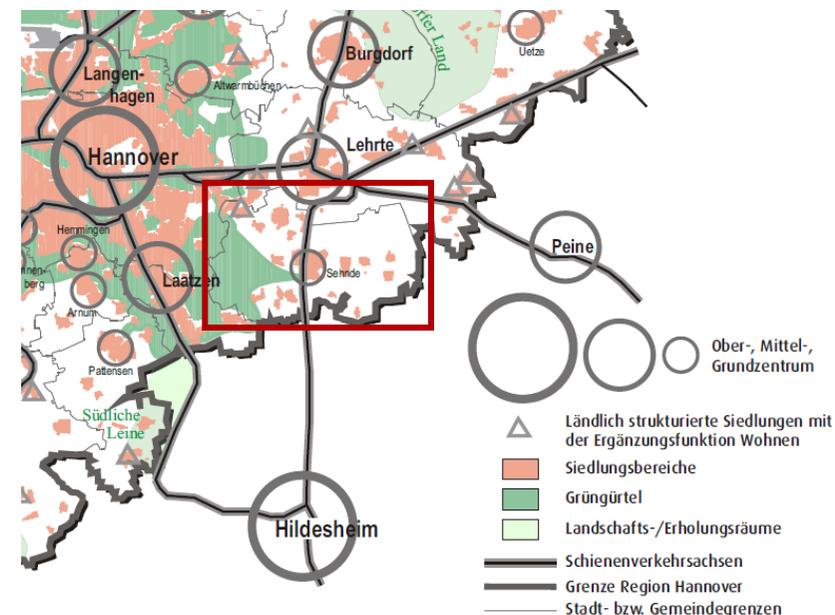
Darüber hinaus ist die Stadt Sehnde durch die S-Bahn-Linie 3 an das schienengebundene Netz angeschlossen und so mit den Oberzentren Hannover und Hildesheim verbunden. Ergänzt wird das ÖPNV-Netz durch Regionalbuslinien.

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Sehnde (Stand: 31.12.2014)

Die Stadt Sehnde besteht aus den 15 Ortsteilen Bilm, Bolzum, Dolgen, Evern, Gretenberg, Haimar, Höver, Ilten, Klein Lobke, Müllingen, Rethmar, Sehnde, Wassel, Wehmingen und Wirringen.

Die Kernstadt Sehnde sowie die zugehörigen Ortsteile sind durch kompakte Siedlungskörper geprägt, wobei sich die Ortsteile auf das gesamte Gemeindegebiet verteilen und sich somit ein relativ disperses Gesamtbild ergibt.

Abb. 1: Lage im Raum



Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm Hannover 2005  
 Bearbeitung: cima 2015

## 2.2 Sozioökonomische Strukturdaten

Die Stadt Sehnde verzeichnet im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2014 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung. Mit einem Bevölkerungszuwachs von 0,4 % liegt Sehnde dabei im positiven Trend der Region Hannover (+1,7 %) und Niedersachsen (+0,6 %).

Dem bundesdeutschen Trend folgend, ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in der Stadt Sehnde von 2010 bis 2013 in einem sehr erfreulichen Ausmaß angestiegen (+ 12,6 %). Die Steigerung liegt damit sogar über den hohen Steigerungsraten der Region Hannover und des Landes Niedersachsen. Hier konnte die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um 6,2 % bzw. 7,3 % zunehmen. Damit wird die sich auf Bundesebene abzeichnende positive wirtschaftliche Entwicklung auch in Sehnde deutlich sichtbar.

Als Stadt im direkten Verflechtungsbereich der Landeshauptstadt Hannover und des Oberzentrums Hildesheim verzeichnet Sehnde ein negatives Pendlersaldo. Es ist allerdings hervorzuheben, dass die Zahlen der Ein- sowie Auspendler in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Im Vergleich zur Zahl der Auspendler (von 6.635 im Jahr 2010 auf 6.971 im Jahr 2012; +5,1 %) ist die Zahl der Einpendler überproportional gestiegen (von 3.183 im Jahr 2010 auf 3.516 im Jahr 2012; +10,5 %).

Abb. 2: Sozioökonomische Rahmendaten der Stadt Sehnde

Indikatoren		Stadt Sehnde	Region Hannover	Niedersachsen
Bevölkerungsentwicklung	31.12.2011	23.245	1.106.219	7.774.253
	31.12.2012	23.255	1.112.675	7.778.995
	31.12.2013	23.412	1.119.526	7.790.559
	31.12.2014*/30.09.2014**	23.344	1.125.175	7.821.339
	+/- in % 2011-2014	0,4%	1,7%	0,6%
Quelle: Stadt Sehnde; Stand 31.12.2013; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Stand: 31.12.2013, Basis: Zensus 2011; * für die Stadt Sehnde; ** für die Region Hannover und Niedersachsen				
Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort	30.06.2010	4.719	431.097	2.455.391
	30.06.2011	4.901	441.415	2.531.297
	30.06.2012	5.123	451.825	2.598.850
	30.06.2013	5.313	458.034	2.633.743
	+/- in % 2010-2013	12,6%	6,2%	7,3%
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen; Stand: 30.06.2013				
Einpendler	30.06.2010	3.183	259.718	1.468.282
	30.06.2011	3.309	265.395	1.516.164
	30.06.2012	3.516	271.362	1.559.210
Auspendler	30.06.2010	6.635	201.445	1.594.608
	30.06.2011	6.782	207.231	1.643.599
	30.06.2012	6.971	214.099	1.687.066
Saldo				
30.06.2010	-3.452	58.273	-126.326	
30.06.2011	-3.473	58.164	-127.435	
30.06.2012	-3.455	57.263	-127.856	
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: 30.06.2012; Landesamt für Statistik Niedersachsen; Stand: 30.06.2012				
Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt in Prozent	2010	k.A.	9,1	7,5
	2011	k.A.	8,6	6,9
	2012	k.A.	8,2	6,6
	2013	k.A.	8,2	6,6
	2014	k.A.	8,2	6,7
	+/- in Prozentpunkten 2010-2014	k.A.	-0,9	-0,8
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: Januar 2015				

Bearbeitung: cima 2015

Sowohl die Bevölkerungsentwicklung als auch die Indikatoren zum Wirtschaftsstandort Sehnde sind als positiv zu bewerten.

Mit Blick auf die wirtschaftlichen Rahmendaten (Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Einpendler und Auspendler) kann die Stadt Sehnde auf einer positiven Entwicklung in den vergangenen Jahren aufbauen.

Die beschriebenen sozioökonomischen Strukturdaten der Stadt Sehnde lassen die Schlussfolgerung zu, dass Sehnde zunehmend die Funktion einer Arbeitsstätte einnimmt und weniger die eines Wohn- und Schlafstandortes.

## 3 Marktgebiet und Marktpotenziale

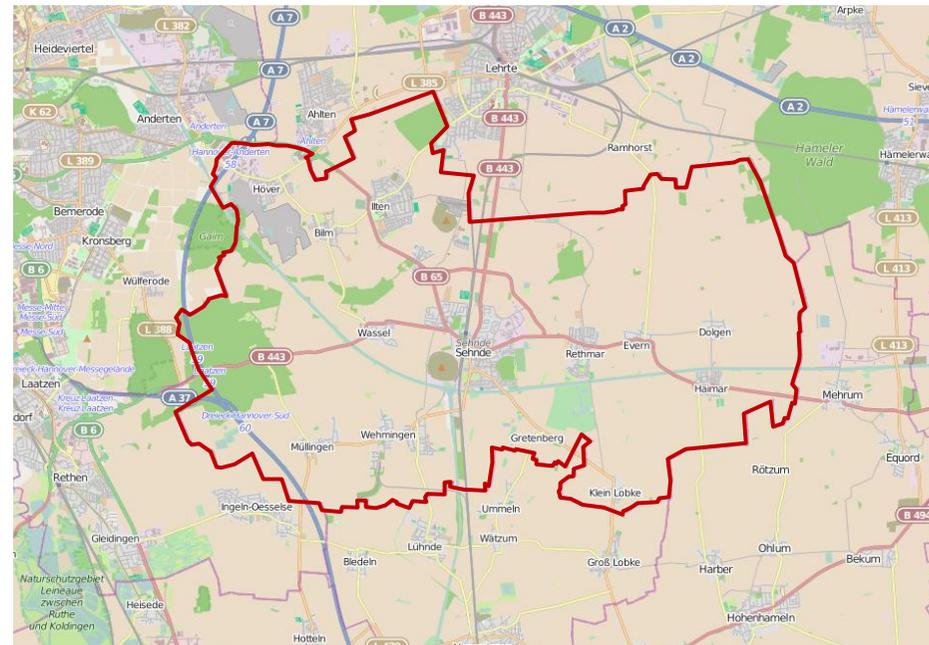
### 3.1 Marktgebiet Stadt Sehnde

Das Marktpotenzial des Einzelhandels in der Stadt Sehnde ergibt sich aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des Gemeindegebietes Sehnde.

Relevant ist zunächst die zentralörtliche Versorgungsfunktion der Stadt Sehnde: Sehnde ist gemäß Regionalem Raumordnungsplan 2005 für die Region Hannover als Grundzentrum eingestuft. Zusammen mit den Städten und Gemeinden Garbsen, Langenhagen, Laatzen, Isernhagen, Hemmingen, Ronnenberg, Seelze und dem Oberzentrum Hannover bildet Sehnde einen funktionalen Verflechtungsraum mit Ergänzungsfunktionen im Bereich Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur/Versorgungsstruktur mit besonderem Abstimmungsbedarf.

Mit den Oberzentren Hannover und Hildesheim sowie den Mittelzentren Laatzen, Lehrte, Peine und Sarstedt ist die Stadt Sehnde umgeben von mehreren starken Einzelhandelsstandorten. Entsprechend der grundzentralen Versorgungsfunktion ist das Sehnder Marktgebiet auf das Stadtgebiet begrenzt.

Abb. 3: Marktgebiet der Stadt Sehnde



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende  
Bearbeitung: cima 2015

### 3.2 Marktpotenzial Stadt Sehnde

Die Berechnung des Nachfragepotenzials<sup>2</sup> in Sehnde erfolgt auf der Basis der gemeindegrenzen Einwohnerzahl (ca. 23.300)<sup>3</sup> und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (100,6)<sup>4</sup>. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.668 € für das Jahr 2014 zugrunde gelegt, der an das Niveau der Stadt Sehnde mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wird.

Der Ausgabesatz eines jeden Einwohners der Stadt Sehnde entspricht im Durchschnitt 5.701 € im Jahr 2014. Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf von Sehnde über dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial in der Stadt Sehnde auf rund 133,1 Mio. €. Davon entfallen etwa 69,8 Mio. € auf den periodischen Bedarf. Im aperiodischen Bedarfsbereich beläuft sich das Nachfragepotenzial auf rd. 63,3 Mio. €.

Abb. 4: Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Sehnde

cima Warengruppe	Stadt Sehnde
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>69,8</b>
Lebensmittel, Reformwaren	49,0
Gesundheit und Körperpflege	18,6
Zeitschriften, Schnittblumen	2,2
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>63,3</b>
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>20,4</b>
Bekleidung, Wäsche	11,3
Schuhe, Lederwaren	3,8
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	5,3
<b>Medien und Technik insgesamt</b>	<b>13,9</b>
Bücher, Schreibwaren	2,7
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	11,2
<b>Spiel, Sport, Hobby insgesamt</b>	<b>6,6</b>
Sportartikel, Fahrräder	3,8
Spielwaren	1,3
Hobbybedarf, Zooartikel	1,5
<b>Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</b>	<b>2,1</b>
<b>Einrichtungsbedarf insgesamt</b>	<b>9,2</b>
Möbel, Antiquitäten	7,4
Heimtextilien	1,7
<b>Baumarktartikel, Gartenbedarf</b>	<b>11,2</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>133,1</b>

Quelle: cima 2015

<sup>2</sup> Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung der Stadt Sehnde, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

<sup>3</sup> Quelle: Stadt Sehnde (Stand: 31.12.2014)

<sup>4</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2014

Das größte Kaufkraftpotenzial im Stadtgebiet Sehndes verzeichnet der Kernort Sehnde. Mit 48,5 Mio. € liegt der Ortsteil Sehnde deutlich vor den weiteren Ortsteilen. Das nächstgrößere Kaufkraftpotenzial besitzt der Ortsteil Ilten mit 28,6 Mio. €. Beide Ortsteile zusammen machen knapp 60 % des Kaufkraftvolumens der Stadt Sehnde aus. Kaufkraftpotenziale von knapp über 10 Mio. € sind in den Ortsteilen Höver (10,3 Mio. €) und Rethmar (10,2 Mio. €) vorzufinden, gefolgt vom Ortsteil Bolzum (7,0 Mio. €). Alle weiteren Ortsteile Sehndes bleiben unter der 5 Mio. €-Grenze.

Abb. 5: Kaufkraftpotenzial nach Ortsteilen

Kaufkraftpotenzial in Mio. €	
<b>Sehnde</b>	<b>48,5</b>
Bilm	4,8
Bolzum	7,0
Dolgen	2,2
Evern	3,0
Gretenberg	0,8
Haimar	4,3
Höver	10,3
Ilten	28,6
Klein Lobke	1,4
Müllingen	2,4
Rethmar	10,2
Wassel	3,8
Wehmingen	3,9
Wirringen	1,8
<b>Kaufkraftpotenzial insgesamt</b>	<b>133,1</b>

Quelle: cima 2015

## 4 Einzelhandelsstrukturdaten der Stadt Sehnde

### 4.1 Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Sehnde

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen Einzelhandelsbestandserhebung in der Stadt Sehnde im Dezember 2014 sowie punktuellen Aktualisierungen im Februar und April 2015.

Die abgeleiteten Umsatzvolumina beruhen auf der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebots hinsichtlich Angebotsqualität und Sortimentsstruktur. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich werden alle branchenspezifischen Informationen aus Firmen- und Verbandsveröffentlichungen sowie der relevanten Fachliteratur in die Auswertung mit einbezogen. Es handelt sich demnach um Schätzwerte, die tatsächlichen Umsätze einzelner Betriebe können zum Teil deutlich abweichen.

Im Rahmen der Bestandserhebung des Einzelhandels in der Stadt Sehnde wurden 103 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 25.440 qm erhoben. Sie erwirtschaften einen Einzelhandelsumsatz von 78,9 Mio. €.

Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes ist in der nebenstehenden Abb. 6 dokumentiert.

Abb. 6: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Sehnde

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Anteil der Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>56</b>	<b>54,4%</b>	<b>11.715</b>	<b>46,0%</b>	<b>52,8</b>	<b>66,9%</b>
Lebensmittel, Reformwaren	40	38,8%	9.490	37,3%	39,2	49,7%
Gesundheit und Körperpflege	11	10,7%	1.810	7,1%	11,9	15,1%
Zeitschriften, Schnittblumen	5	4,9%	415	1,6%	1,6	2,1%
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>47</b>	<b>45,6%</b>	<b>13.725</b>	<b>54,0%</b>	<b>26,2</b>	<b>33,1%</b>
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>18</b>	<b>17,5%</b>	<b>2.730</b>	<b>10,7%</b>	<b>8,2</b>	<b>10,4%</b>
Bekleidung, Wäsche	9	8,7%	1.670	6,6%	4,3	5,4%
Schuhe, Lederwaren	5	4,9%	820	3,2%	2,3	2,9%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	4	3,9%	240	0,9%	1,6	2,1%
<b>Medien und Technik insgesamt</b>	<b>4</b>	<b>3,9%</b>	<b>805</b>	<b>3,2%</b>	<b>2,4</b>	<b>3,0%</b>
Bücher, Schreibwaren	3	2,9%	295	1,2%	0,8	1,1%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	1	1,0%	510	2,0%	1,5	2,0%
<b>Spiel, Sport, Hobby insgesamt</b>	<b>5</b>	<b>4,9%</b>	<b>1.035</b>	<b>4,1%</b>	<b>2,0</b>	<b>2,5%</b>
Sportartikel, Fahrräder	2	1,9%	220	0,9%	0,5	0,7%
Spielwaren	1	1,0%	325	1,3%	0,5	0,7%
Hobbybedarf, Zooartikel	2	1,9%	490	1,9%	0,9	1,2%
<b>Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</b>	<b>9</b>	<b>8,7%</b>	<b>1.970</b>	<b>7,7%</b>	<b>2,7</b>	<b>3,4%</b>
<b>Einrichtungsbedarf insgesamt</b>	<b>2</b>	<b>1,9%</b>	<b>795</b>	<b>3,1%</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6%</b>
Möbel, Antiquitäten	1	1,0%	495	1,9%	0,8	1,0%
Heimtextilien	1	1,0%	300	1,2%	0,5	0,6%
<b>Baumarktartikel, Gartenbedarf</b>	<b>9</b>	<b>8,7%</b>	<b>6.390</b>	<b>25,1%</b>	<b>9,5</b>	<b>12,1%</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>103</b>	<b>100,0%</b>	<b>25.440</b>	<b>100,0%</b>	<b>78,9</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: cima 2015

**Folgende Ergebnisse sind hervorzuheben:**

- Die Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren verzeichnet 40 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 9.490 qm. Sie realisieren einen Umsatz von rd. 39,2 Mio. €. Der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil liegt damit bei 37,3 % bzw. 49,4 % am gesamten Einzelhandel. Insbesondere der Umsatzanteil von knapp unter 50 % entspricht der typischen Ausstattung eines Grundzentrums und spricht für eine angemessene Präsenz der Nahversorgung.
- In der Warengruppe Bekleidung, Wäsche, dem wichtigsten Leitortiment einer zentralen Ortskernlage, sind 9 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 1.670 qm vorhanden. Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 4,3 Mio. €. Dies entspricht einem Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteil von 6,6 % bzw. 5,4 % am gesamten Einzelhandel in der Stadt Sehnde. Im Vergleich zu weiteren Grundzentren entspricht dies einer durchschnittlich guten Ausstattung.
- In den Warengruppen Medien und Technik sowie Einrichtungsbedarf werden im Vergleich nur sehr geringe Umsatzvolumina generiert. Der Verkaufsflächenanteil in diesen Warengruppen liegt sogar nur bei 3,2 % (805 qm) bzw. 3,1 % (795 qm). Diese nur geringen Ausstattungswerte sind ein erster Beleg für vorhandene Angebotslücken.
- Die Hauptwarengruppe Baumarktartikel, Gartenbedarf stellt in der Stadt Sehnde einen Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteil von 25,1 % bzw. 12,1 % am gesamten Sehnder Einzelhandel dar. Für ein Grundzentrum stellt dies einen deutlich überdurchschnittlichen Besatz dar.
- In der Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat werden mit einem Verkaufsflächenanteil von 7,7 % (1.970 qm) und einem Umsatzanteil von 3,4 % (2,7 Mio. €) ebenfalls deutlich überdurchschnittliche Anteilswerte für ein Grundzentrum erreicht.

**Verkaufsfläche je Einwohner**

Die Flächendichte ist ein Indikator, der die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl eines Ortes stellt. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei 1,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner (inkl. ländlich geprägte Räume). In der Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren wird ein bundesdurchschnittlicher Wert von 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner als Vergleichswert angenommen.

Abb. 7: Verkaufsfläche je Einwohner in Sehnde

Sehnde	
<b>Verkaufsflächendichte in qm je Einwohner</b>	<b>1,09</b>
im periodischen Bedarf	0,50
<i>in der Branche Lebensmittel, Reformwaren</i>	<i>0,41</i>
im aperiodischen Bedarf	0,59

Quelle: cima 2015

Die Verkaufsfläche je Einwohner im Segment Lebensmittel, Reformwaren liegt bei 0,41 qm und damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt. In Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche erreicht die Stadt Sehnde einen Wert von 1,09 qm Verkaufsfläche je Einwohner.

Im Vergleich zu anderen Grundzentren im regionalen Kontext sind die Kennziffern als durchschnittlich zu bewerten<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> vgl. Konsensprojekt großflächiger Einzelhandel im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover 2012

## 4.2 Einzelhandelszentralität in der Stadt Sehnde

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage.

Handelszentralitäten von über 100 signalisieren Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus der betreffenden Raumeinheit. Handelszentralitäten werden für den Einzelhandel insgesamt sowie für einzelne Warengruppen ermittelt.

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

Abb. 8: Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Sehnde

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in % 2015
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>52,8</b>	<b>69,8</b>	<b>76</b>
Lebensmittel, Reformwaren	39,2	49,0	80
Gesundheit und Körperpflege	11,9	18,6	64
Zeitschriften, Schnittblumen	1,6	2,2	76
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>26,2</b>	<b>63,3</b>	<b>41</b>
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>8,2</b>	<b>20,4</b>	<b>40</b>
Bekleidung, Wäsche	4,3	11,3	38
Schuhe, Lederwaren	2,3	3,8	62
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	1,6	5,3	31
<b>Medien und Technik insgesamt</b>	<b>2,4</b>	<b>13,9</b>	<b>17</b>
Bücher, Schreibwaren	0,8	2,7	30
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	1,5	11,2	14
<b>Spiel, Sport, Hobby insgesamt</b>	<b>2,0</b>	<b>6,6</b>	<b>30</b>
Sportartikel, Fahrräder	0,5	3,8	14
Spielwaren	0,5	1,3	40
Hobbybedarf, Zooartikel	0,9	1,5	63
<b>Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</b>	<b>2,7</b>	<b>2,1</b>	<b>130</b>
<b>Einrichtungsbedarf insgesamt</b>	<b>1,3</b>	<b>9,2</b>	<b>14</b>
Möbel, Antiquitäten	0,8	7,4	11
Heimtextilien	0,5	1,7	27
<b>Baumarktartikel, Gartenbedarf</b>	<b>9,5</b>	<b>11,2</b>	<b>86</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>78,9</b>	<b>133,1</b>	<b>59</b>

Quelle: cima 2015

Insgesamt ist die Einzelhandelszentralität der Stadt Sehnde für ein Grundzentrum als adäquat zu bewerten (59). Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität deutliche Kaufkraftabflüsse an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Für die Branche **Lebensmittel, Reformwaren** liegt eine Zentralität von 80 vor. Hier steht einem Einzelhandelsumsatz von ca. 39,2 Mio. € ein lokales Nachfragevolumen von 49,0 Mio. € gegenüber.

Die Werte veranschaulichen, dass in der Branche Lebensmittel, Reformwaren ein in einem Grundzentrum angemessenes Angebot weitestgehend vorhanden ist, das die zentralörtliche Versorgungsfunktion überwiegend erfüllen kann. Gleichwohl ist bei einer Zentralität von 76 und entsprechenden Kaufkraftabflüssen noch ein gewissen Aufholbedarf erkennbar: Für die Grundzentren in der Region Hannover wurde im periodischen Bereich als Zielwert eine Handelszentralität von 90 definiert (vgl. REHK 2007, S. 27). Die vorhandenen Lebensmittelmärkte versorgen vorwiegend die eigene Bevölkerung, wobei Nahversorgungslücken in den Ortsteilen mit nur geringer Mantelbevölkerung bestehen. In der Kernstadt Sehnde besteht mit zwei Lebensmittelvollsortimentern und drei Lebensmitteldiscountern ein umfassendes Angebotsnetz. Während im zweitgrößten Ortsteil Ilten mit zwei Lebensmitteldiscountern die Nahversorgung im Lebensmittelbereich ebenso sichergestellt ist, gibt es in einigen Ortsteilen z.T. überhaupt keine Nahversorgungsmöglichkeiten. In den Ortsteilen Rethmar und Bolzum sind in den letzten Jahren bzw. Monaten kleinflächige Nahversorgungskonzepte entstanden. Der Sicherung der bestehenden Standorte durch Erweiterungen im Bestand sollte Vorrang gegenüber Neuansiedlungen gewährt werden.

In der Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflege** sind durch die Handelszentralität von 64 Entwicklungspotenziale auszumachen. Aktuell werden Drogerieartikel in dem Drogeriemarkt Rossmann in Sehnde und der Drogerie KundO (als Nachfolger des Drogeriemarktes Schlecker) in Ilten angeboten. Darüber hinaus fin-

den sich Drogeriewaren in nennenswertem Umfang ausschließlich im Randsortiment der Lebensmittelmärkte sowie im Sonderpostenmarkt Zimmermann.

In den Branchen des aperiodischen Bedarfs wird insgesamt eine Handelszentralität von 41 erzielt.

Die zentrenrelevanten Kernsortimente des persönlichen Bedarfs realisieren Handelszentralitäten zwischen 31 (Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf) und 62 (Schuhe, Lederwaren).

Die Warengruppe **Medien und Technik** setzt sich aus den Branchen Bücher, Schreibwaren und Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik zusammen. Bücher werden in nennenswertem Umfang lediglich in einem Betrieb im Kernort Sehnde angeboten. In den Branchen Elektroartikel, Foto und Unterhaltungselektronik sind ebenfalls deutliche Angebotslücken zu identifizieren. Lediglich ein Betrieb im Kernort führt diese Warengruppe als Hauptsortiment, weitere Anbieter führen Medien und Technik lediglich als Randsortiment.

In der Warengruppe **Spiel, Sport, Hobby** liegt eine Handelszentralität von 30 vor. Das Sortiment Tierfutter wird im Tierfutterfachmarkt Fressnapf als Hauptsortiment sowie in den Lebensmittelmärkten und im Sonderpostenmarkt Zimmermann als Randsortiment angeboten. Mit einer Handelszentralität von 63 stellt dies ein für ein Grundzentrum überdurchschnittliches Angebot dar. Spielwaren (40) sowie Sportartikel und Fahrräder (14) weisen deutlich geringere Zentralitäten auf.

In der Warengruppe **Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat** wird mit einer Handelszentralität von 130 der höchste Zentralitätswert erreicht. Das vorhandene Angebot entfällt flächenmäßig zum Großteil auf den Sonderpostenmarkt Zimmermann, den Fachmarkt Tedi, den Baumarkt BauSpezi sowie die Dorff-Gärtnerei. Darüber hinaus finden sich mehrere Fachgeschäfte im Ortszentrum des Kernortes Sehnde, die die Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat als Hauptsortiment führen. Zudem wird die Warengruppe als Randsortiment

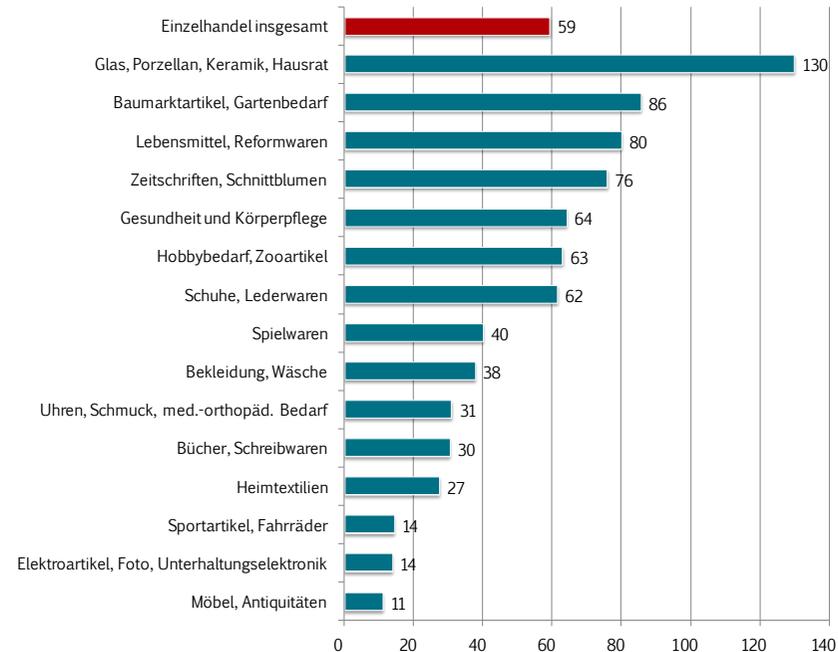
der Lebensmittelmärkte und weiterer Fachmärkte und -geschäfte angeboten.

Die niedrigsten Zentralitätswerte werden in der Warengruppe des **Einrichtungsbedarfs** erreicht. In der Branche Möbel sind kaum Angebote vorhanden; die Nachfrage wird hauptsächlich in den nahe gelegenen Mittel- und Oberzentren gedeckt. Angebote in der Branche Heimtextilien sind in den Randsortimenten des Sonderpostenmarkts sowie weiterer Fachmärkte vorhanden.

Im Segment **Baumarktartikel, Gartenbedarf** erreicht der Einzelhandel in der Stadt Sehnde eine für ein Grundzentrum relativ hohe Handelszentralität von 86. Neben dem Baumarkt BauSpezi und dem Himmler Bauzentrum sind die Gärtnereien Blumen Sacher in Bolzum und die Dorff-Gärtnerei in Ilten maßgeblich für die hohe Zentralität.

Die nachfolgende Abb. 9 zeigt die Rangfolge der warengruppenspezifischen Handelszentralitäten des Einzelhandels in der Stadt Sehnde.

Abb. 9: Ranking: Handelszentralität in Sehnde



Quelle: cima 2015

Auf Basis der ermittelten und beschriebenen Handelszentralitäten wird deutlich, dass die Stadt Sehnde eine vorrangige Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung, insbesondere im periodischen Bedarf, wahrnimmt. Dies entspricht auch der Versorgungsaufgabe eines Grundzentrums. In der Stadt Sehnde sollte es das stadtentwicklungspolitische Ziel sein, die heutigen Einzelhandelsstrukturen zu erhalten und zu fördern. Anpassungen an die Marktbedingungen sind in der Nahversorgung möglich.

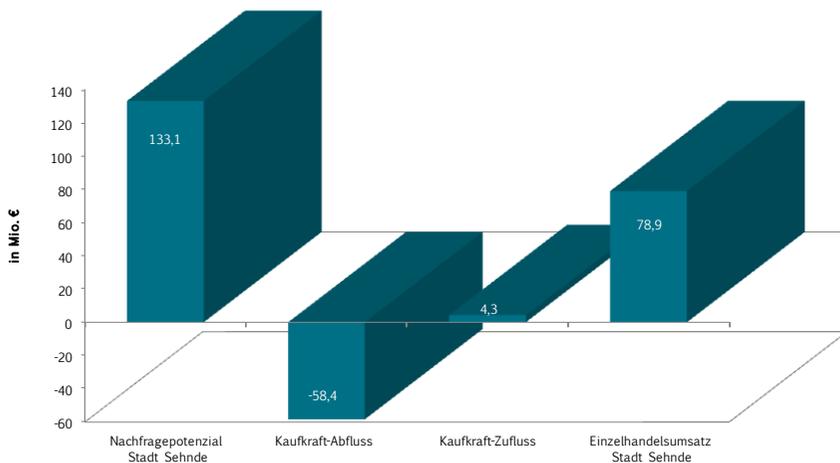
### 4.3 Kaufkraftstromanalyse des Einzelhandels in der Stadt Sehnde

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die Kaufkraftstrombilanz für den Einzelhandel in der Stadt Sehnde.

Das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen in der Stadt Sehnde liegt bei 133,1 Mio. €. Der Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf rd. 78,9 Mio. €. Einem Kaufkraftzufluss von 4,3 Mio. € steht ein Kaufkraftabfluss von 58,4 Mio. € gegenüber.

Der Kaufkraftabfluss beläuft sich auf rd. 44 % des in der Stadt Sehnde vorhandenen Nachfragevolumens.

Abb. 10: Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in Sehnde

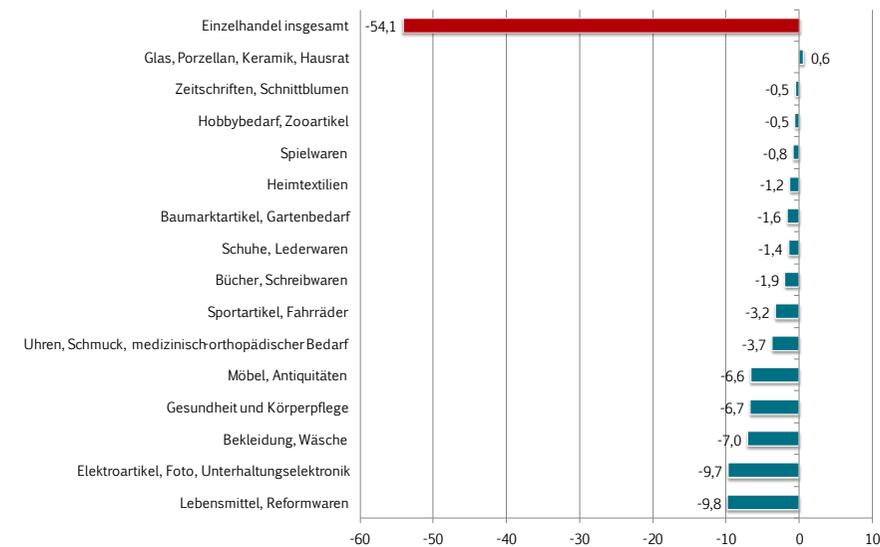


Quelle: cima 2015

Die einzige Warengruppe, bei der die Kaufkraftzuflüsse höher sind als die Kaufkraftabflüsse, ist die Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat. In allen anderen Warengruppen sind z.T. deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Die in der Gesamtbetrachtung im Saldo z.T. hohen Kaufkraftabflüsse gehen allerdings konform mit der raumordnerischen Funktion Sehndes als Grundzentrum in einem dichten Wettbewerbsumfeld mit mehreren Mittel- und Oberzentren.

Abb. 11: Kaufkraftsaldo nach Warengruppen



Quelle: cima 2015

Die höchsten Kaufkraftabflüsse der Stadt Sehnde entfallen auf die Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren mit 9,8 Mio. €. Insbesondere die Branchen des periodischen Bedarfs werden über Kopplungskäufe im Kontext von Pendlerverflechtungen an Wettbewerbs-

standorten außerhalb des Gemeindegebietes gebunden. Die bestehenden Kaufkraftabflüsse dürften daher nicht in vollem Ausmaß reaktivierbar sein.

In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege liegt der Kaufkraftabfluss bei 6,7 Mio. €. Durch den Umzug des Drogeriefachmarktes Rossmann mit gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche konnte in dieser Warengruppe eine Attraktivitätssteigerung im Kernort Sehnde erreicht werden. Auch in dieser Warengruppe spielen Pendlerverflechtungen eine erhebliche Rolle.

Die Kaufkraftabflüsse von 9,7 Mio. € in der Warengruppe Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik verdeutlichen die Einkaufsfahrten zu den leistungsstarken Anbietern in der Umgebung - etwa in Hannover, Laatzen, Lehrte und Peine (Expert, Mediamarkt, Saturn, etc.).

Der Kaufkraftabfluss von 7,0 Mio. € in der Warengruppe Bekleidung/ Wäsche begründet sich insbesondere mit Blick auf die qualitativen Angebotsdefizite. Der Kaufkraftabfluss bezieht sich primär auf das Segment der mittel- bis höherpreisigen Mode, die in Sehnde nicht umfassend angeboten wird.

In der Warengruppe Baumarktartikel/ Gartenbedarf müssen ebenfalls Kaufkraftabflüsse i. H. v. 1,6 Mio. € verzeichnet werden. Die Kaufkraftabflüsse spiegeln die regionale Wettbewerbssituation wider.

In der Warengruppe Heimtextilien liegen die Kaufkraftabflüsse bei 1,2 Mio. €. Dieses Sortiment wird in den Sehnder Einzelhandelsbetrieben lediglich als Randsortiment geführt und ist im regionalen Kontext oftmals mit Kopplungskäufen verbunden.

In allen weiteren Warengruppen belaufen sich die Kaufkraftabflüsse auf unter 1,0 Mio. €.

Abb. 12 fasst die maßgeblichen Strukturdaten des Einzelhandels auf der Ebene der Stadt Sehnde zusammen.

Abb. 12: Datenblatt der Stadt Sehnde

Sehnde	2011	2015	+/- in % (bzw. Prozentpunkten)
Anzahl Betriebe	98	103	4,9%
Verkaufsfläche in qm	25.190	25.440	1,0%
Umsatz in Mio. €	78,1	78,9	1,0%
Flächenproduktivität in € / qm	3.101	3.103	0,1%
Nachfragepotenzial in Mio. €	130,0	133,1	2,3%
Zentralität in %	60,1	59,3	-0,8
Zentralität periodisch in %	73,9	75,6	1,7
Zentralität aperiodisch in %	44,0	41,3	-2,7
Einwohner (31.12.2014)	23.233	23.344	0,5%
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,08	1,09	0,5%
im periodischen Bedarf	0,49	0,50	1,8%
im aperiodischen Bedarf	0,59	0,59	-0,6%
Umsatz je Einwohner in €	3.363	3.381	0,6%
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %	102,2	100,6	-1,6

Quelle: cima 2015

Die Anzahl der Betriebe ist im Vergleich zum Jahr 2011 von 98 auf 103 leicht gestiegen (+4,9 %); die Umsätze allerdings nicht in gleichem Maße (+1,0 %).

Das Nachfragevolumen ist von 130,0 Mio. € auf 133,1 Mio. € gestiegen (+2,3 %). Die Zentralität ist allerdings im gleichen Zeitraum leicht gesunken und beträgt im Jahr 2015 59,3 Prozentpunkte

(-0,8). Während die Zentralität im periodischen Bedarfsbereich leicht angestiegen ist (+1,7), ist sie im aperiodischen Bedarfsbereich etwas deutlicher gesunken (-2,7).

Beim erhöhten Nachfragevolumen ist dies in erster Linie durch den verzeichneten Bevölkerungszuwachs sowie die gestiegenen Pro-Kopf-Ausgaben begründet. Die leicht gesunkene Zentralität resultiert allein aus dem aperiodischen Bereich. Hier sind abnehmende Kaufkraftbindungen zu beobachten.

Anders verhält es sich im periodischen Bereich. U.a. durch die Schaffung von Nahversorgungsbetrieben in den Ortsteilen Bolzum und Rethmar sowie den Umzug und der damit verbundenen Vergrößerung und Modernisierung des Drogeriemarktes Rossmann konnten Kaufkraftabflüsse zum Teil zurückgewonnen werden.

Abb. 13: Ausgewählte Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Sehnde



Fotos: cima 2014/2015

## 4.4 Nahversorgungssituation in der Stadt Sehnde

Insgesamt kann die Nahversorgungssituation in der Stadt Sehnde bezogen auf die ermittelten Kennzahlen als angemessen bezeichnet werden. Die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums wird im Wesentlichen erfüllt.

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Stadt Sehnde getroffen werden:

- Die Stadt Sehnde verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren von 9.490 qm.
- Für die Branche Lebensmittel/ Reformwaren hat die cima eine Handelszentralität von 80 ermittelt. Einem Einzelhandelsumsatz von 39,2 Mio. € steht ein Nachfragevolumen von 49,0 Mio. € gegenüber.

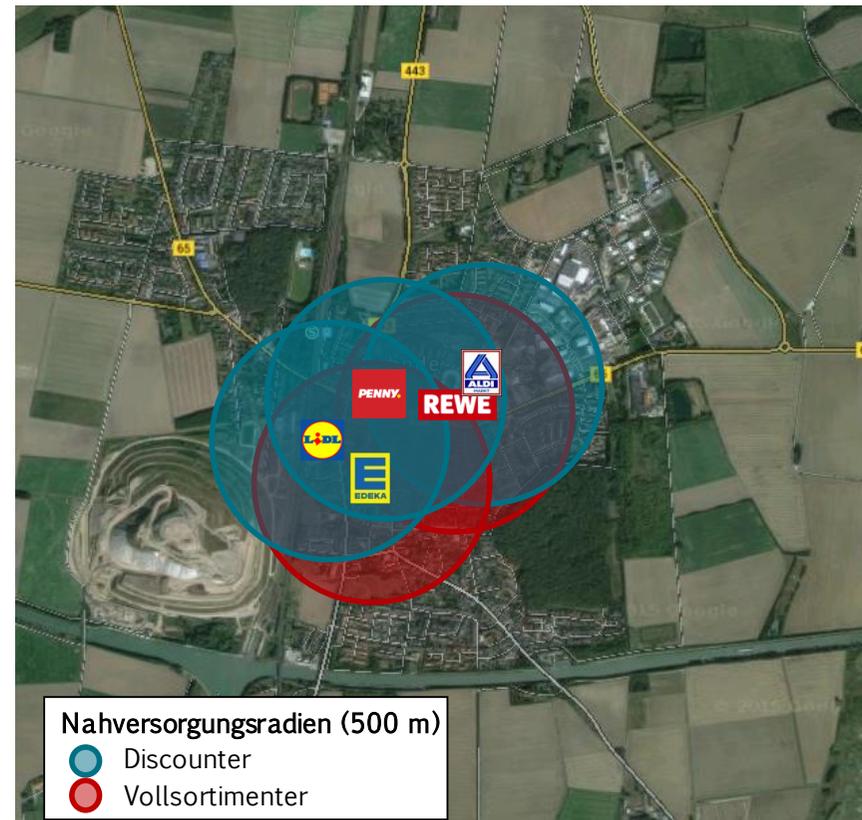
Im Stadtgebiet der Stadt Sehnde entfällt der Großteil der Nahversorgung auf die Ortsteile Sehnde und Ilten.

Im **Kernort Sehnde** sind die zwei Vollsortimenter Edeka Jacoby und Rewe sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi, Penny und Lidl vertreten. Mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Spezialanbieter und Tankstellenshops runden das Lebensmittelangebot im Kernort ab.

Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorger in der Stadt Sehnde verdeutlicht, dass in weiten Teilen des Kernortes Sehnde wohnortnahe Nahversorgungsstrukturen vorgehalten werden können. Ausschließlich in den Siedlungsrandbereichen im Nordwesten, im Norden und im Süden sind die nächstgelegenen Nahversorger weiter als 500 m

entfernt. Somit kann die Nahversorgungssituation im Kernort Sehnde insgesamt als gut bewertet werden.

Abb. 14: Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Sehnde (500 m Nahversorgungsradien)



Kartengrundlage: Google Earth Professional  
 Bearbeitung: cima 2015

Abb. 15: Lebensmitteleinzelhandel im Ortsteil Sehnde

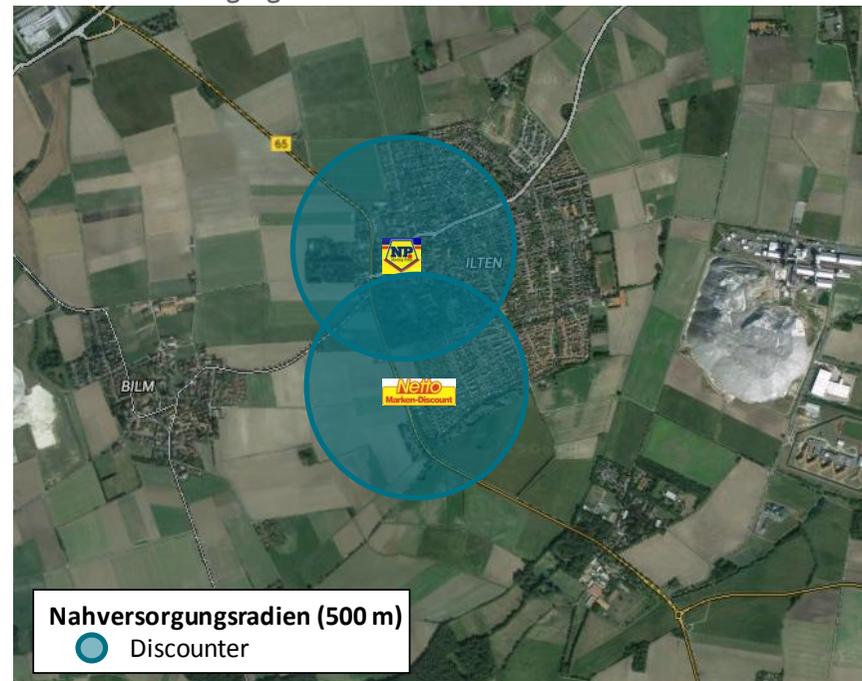


Quelle: cima 2015

Der **Ortsteil Ilten** verfügt über die zwei Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount und NP Niedrig Preis. Ersterer bildet zusammen mit einem Getränkemarkt, einem Drogeriemarkt und zwei Betrieben des Lebensmittelhandwerks eine Nahversorgungsagglomeration an der B65 / Am Park.

Der NP Niedrig Preis befindet sich in zentraler Ortskernlage. Darüber hinaus sind als Lebensmittelanbieter zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei), ein Tante-Emma-Laden, ein Tankstellenshop sowie ein Hofladen im Ortsteil ansässig.

Abb. 16: Nahversorgungsstruktur in den Ortsteilen Ilten und Bilm (500 m Nahversorgungsradien)



Kartengrundlage: Google Earth Professional  
 Bearbeitung: cima 2015

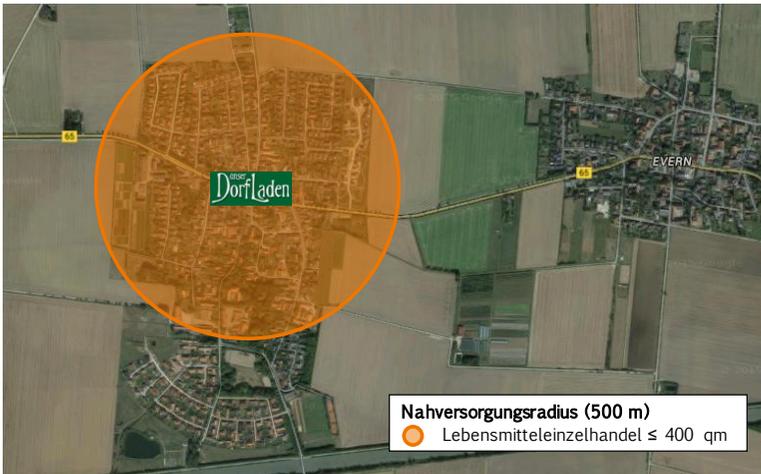
Abb. 17: Lebensmitteleinzelhandel im Ortsteil Ilten



Fotos: cima 2015

Im **Ortsteil Rethmar** übernimmt der Lebensmittelmarkt Unser Dorfladen die Nahversorgungsaufgabe und deckt dabei im 500 m Radius das Siedlungsgebiet des Ortsteils fast vollständig ab. Weiterer nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist nicht vorhanden.

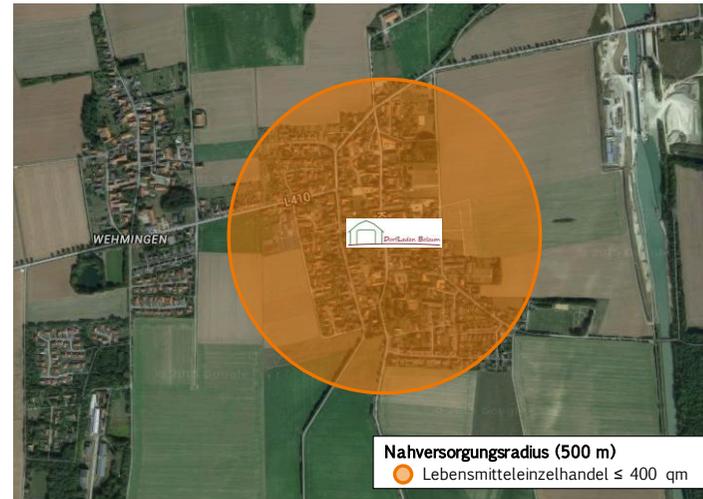
Abb. 18: Nahversorgungsstruktur in den Ortsteilen Rethmar und Evern (500 m Nahversorgungsradius)



Kartengrundlage: Google Earth Professional  
 Bearbeitung: cima 2015

Durch den im Frühjahr 2015 eröffneten Dorfladen Bolzum kann auch im **Ortsteil Bolzum** die Nahversorgung im 500 m Radius grundsätzlich sichergestellt werden. Ein Kiosk ergänzt das Nahversorgungsangebot in Bolzum.

Abb. 19: Nahversorgungsstruktur in den Ortsteilen Bolzum und Wehmingen



Kartengrundlage: Google Earth Professional  
 Bearbeitung: cima 2015

Abb. 20: Lebensmitteleinzelhandel in Rethmar und Bolzum



Fotos: cima 2015

Die weiteren 11 Ortsteile besitzen maximal rudimentäre Nahversorgungsmöglichkeiten: Im **Ortsteil Höver** bilden eine Bäckerei und ein Kiosk das Nahversorgungsangebot; in **Bilm** und **Müllingen** sind Kioske ansässig.

Für die Stadt Sehnde ist weiteres Gestaltungspotenzial im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels trotz einer Handelszentralität von 80 und einem Kaufkraftabfluss von 9,8 Mio. €<sup>6</sup> nur in geringem Umfang abzuleiten. Aus Sicht der CIMA sollten diese Potenziale jedoch vorrangig für die Sicherung des Bestandes, insbesondere für die Erweiterung und Modernisierung des Edeka-Marktes im Ortszentrum genutzt werden.

Eine Neuansiedlung sollte nur in Form von Lebensmittelhandwerk und vergleichbaren Anbietern zur Deckung der wohnortnahen Grundversorgung möglich sein. In Ausnahmefällen ist eine Ansiedlung in integrierter Lage nach Prüfung, ebenfalls zur Deckung der wohnortnahen Grundversorgung möglich (vgl. Kap. 6.2).

---

<sup>6</sup> Diese 9,8 Mio. € sind nicht in vollem Umfang als Potenziale zu betrachten, da in der Realität eine Bindungsquote von 100 % nicht erreichbar ist.

## 5 Zur Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs und relevanter Ergänzungsstandorte

In den folgenden Kapiteln werden die Zentrenstruktur der Stadt Sehnde dargestellt und die unterschiedlichen Standortkategorien und deren Versorgungsaufgaben beschrieben.

Mit Hilfe der relevanten Strukturkennziffern (Verkaufsfläche in qm, Anzahl der Betriebe, Umsatz) innerhalb des abgegrenzten Ortskerns der Stadt Sehnde wird die Bedeutung des Zentralen Versorgungsbereichs Sehnde für die Nahversorgung und darüber hinaus dargestellt. In die Abgrenzung sind vorhandene Einzelhandelsbetriebe sowie bedeutende komplementäre Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung, Kultur, Kindergärten etc.) eingegliedert, wenn sich diese funktional in das Gebiet einfügen.

Aufgrund der Siedlungsstruktur und des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes hat die cima der Stadt Sehnde folgende Zentrenstruktur herausgearbeitet:

- Das **Ortszentrum Sehnde** als Hauptgeschäftszentrum mit hervorgehobener Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion.
- **Ilten** als herausgehobener Nahversorgungsschwerpunkt (kein Zentraler Versorgungsbereich)

### 5.1 Zum Begriff der Zentralen Versorgungsbereiche<sup>7</sup>

Der Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im sogenannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „Zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „Zentraler Versorgungsbereich“ in Landesentwicklungsprogrammen oder Einzelhandelserlassen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des neuen planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Die Rechtsvorschriften und vorliegende Rechtsurteile liefern weitere Vorgaben für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche:

---

<sup>7</sup> Eine Ausführliche Definition des Begriffes Zentraler Versorgungsbereich findet sich im Anhang

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind entsprechend der festgelegten Zentren Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Rechtsurteile haben klargestellt, dass eine Stadt mehrere Zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.<sup>8</sup>
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.<sup>9</sup>
- Für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.
- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines Zentralen Versorgungsbereichs ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich Ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierte Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Eindeutig nicht als Zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z.B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfahrtsstraße).

Grundsätzlich gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbesatzes,
- städtebaulich integrierte Lage,
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,

<sup>8</sup> Vgl. auch Berkemann, Halama (2005): Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 361.

<sup>9</sup> Vgl. Geyer (2005): Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3, 2005.

- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Gemeinde.

## 5.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Sehnde

Aus Sicht der cima liegt eine ausreichend städtebauliche Grundlage zur Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum Sehnde vor (vgl. Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Abb. 21).

Mittels der relevanten Strukturkennziffern (Verkaufsfläche in qm, Anzahl der Betriebe, Umsatz) innerhalb des abgegrenzten Zentrums wird die Bedeutung des Zentralen Versorgungsbereichs für die Nahversorgung und darüber hinaus dargestellt. In die Abgrenzung sind vorhandene Einzelhandelsnutzungen sowie bedeutende komplementäre Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung, Kultur, Kindergärten etc.) eingegliedert<sup>10</sup>.

Der Zentrale Versorgungsbereich übernimmt die Funktion des Hauptzentrums der Stadt Sehnde. Innerhalb des definierten Bereichs ist ein bedeutender Anteil des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes der Stadt Sehnde vorhanden. Ergänzend finden sich in dem definierten Bereich einzelhandelsnahe Dienstleistungen sowie freizeitbezogene Einrichtungen (Hotellerie und Gastronomie etc.). Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist ebenso gegeben wie eine Integration in die Wohngebiete von Sehnde.

Der für den Einzelhandel relevante zentrale Bereich des Ortskerns umfasst die Mittelstraße, den Teilbereich der Peiner Straße zwi-

schen Nordstraße und Bachstraße/ Wiesenstraße sowie einen Teilbereich der Straße des Großen Freien zwischen Mittelstraße und Breite Straße. Der Zentrale Versorgungsbereich kann grob in drei Lagekategorien unterteilt werden, welche jeweils unterschiedliche Lagequalitäten besitzen:

Als unmittelbarer Kernbereich des Einzelhandels ist die Mittelstraße einzustufen. Hier befinden sich quantitativ die meisten Einzelhandelsnutzungen des Zentralen Versorgungsbereichs. Es liegt eine Mischung aus Facheinzelhandelsgeschäften sowie Dienstleistungsunternehmen/ Gastronomie vor, bei der die Einzelhandelsfunktion überwiegt. Die städtebauliche Qualität ist in diesem Bereich deutlich höher zu bewerten als im anschließenden Teilbereich der Peiner Straße, die stark von dem Durchgangsverkehr auf der B65 geprägt ist. Dennoch sind auch in der Mittelstraße deutliche städtebauliche Defizite auszumachen; die Aufenthaltsqualität ist verbesserungswürdig. Damit der Teilbereich Mittelstraße seine Funktion als Kernbereich aufrecht erhalten kann, besteht Handlungsbedarf. Schon im Masterplan für das Ortszentrum Sehnde 2012<sup>11</sup> wurde der zunehmende Bedeutungsverlust der Mittelstraße konstatiert. In einem Sofortprogramm wurden Maßnahmen umgesetzt, die zur Attraktivierung der Mittelstraße beigetragen haben, elementare Defizite konnten allerdings aus unterschiedlichen Gründen nicht beseitigt werden. Es treten vermehrt Leerstände auf, die Geschäfte präsentieren sich teilweise nicht zeitgemäß. Eine weitere Verbesserung der Außendarstellung sowie des Geschäftsbesatzes ist trotz der bisher erreichten Erfolge weiterhin geboten.

Der Umzug des Drogeriemarktes Rossmann in das über mehrere Jahre leerstehende Postgebäude hat dazu beigetragen, einen in exponierter Lage befindlichen Leerstand zu beseitigen. Ebenso vollzog der Textilfachmarkt NKD einen Umzug innerhalb der Mittel-

<sup>10</sup> Sowohl die dargestellten Kennziffern des Zentralen Versorgungsbereichs als auch die kartografische Darstellung beruhen auf den ermittelten Strukturdaten im Erhebungszeitraum Dezember 2014 sowie punktuellen Aktualisierungen im Februar und April 2015

<sup>11</sup> Masterplan für das Ortszentrum Sehnde 2012

straße. Allerdings konnten die freigezogenen Flächen im selben Gebäude noch keiner neuen Nutzung zugeführt werden, sodass sich der Leerstand nun auf der schräg gegenüber liegenden Seite der Mittelstraße konzentriert. Als wichtiger Frequenzbringer im südlichen Teil der Mittelstraße fungiert der Lebensmittelvollsortimenter Edeka Jacoby, welcher durch fehlende ebenerdige Parkplätze und eingeschränkte Verkaufsfläche in einem in die Jahre gekommenen Gebäudekomplex nicht mehr den heutigen Kundenansprüchen gerecht wird. Um die Mittelstraße vom Branchenmix attraktiv zu halten, ist der Erhalt eines starken Frequenzbringers im südlichen Teil der Mittelstraße von zentraler Bedeutung.

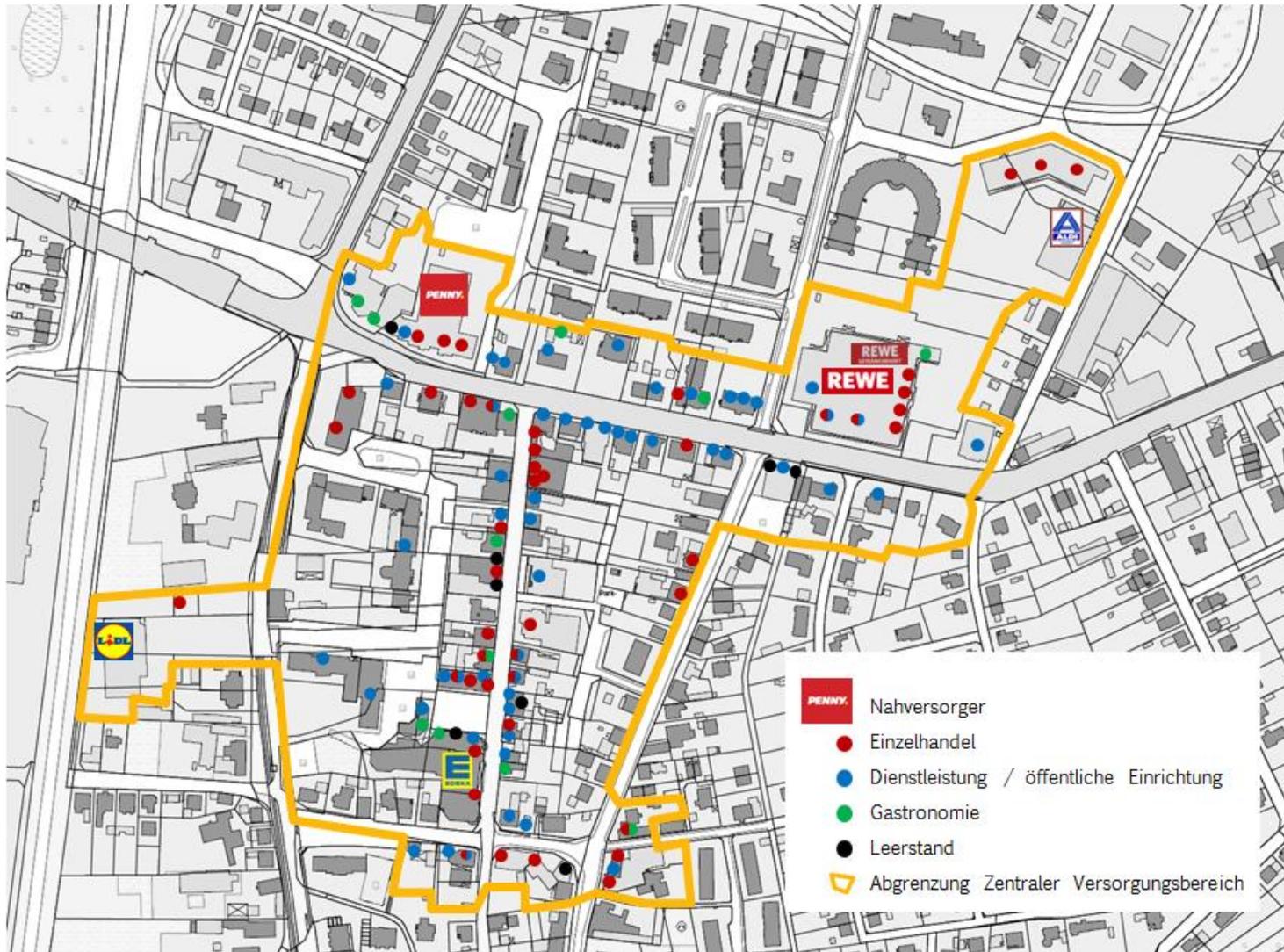
Die zweite Lagekategorie bildet die Peiner Straße zwischen Nordstraße im Westen und Breite Straße im Osten. Während das Teilstück westlich der Mittelstraße mit dem Lebensmitteldiscounter Penny sowie mehreren Facheinzelhandelsgeschäften noch stark einzelhandelsorientiert ist, weist der östliche Teil vermehrt Dienstleistungsnutzungen auf. Dennoch liegt ein fast vollständig durchgängiger Besatz in den Erdgeschossen vor. Die Aufenthaltsqualität wird durch die stark befahrene B65 (Peiner Straße) eingeschränkt, die Verkehrsfunktion steht deutlich im Vordergrund.

Als dritte Lagekategorie weist der östliche Teil des Zentralen Versorgungsbereichs an der Peiner Straße mit den Lebensmittelmärkten Rewe und Aldi sowie den Fachmärkten Kik, Tedi und Fressnapf eher den Charakter eines Fachmarktzentrum auf. Dieser Teilbereich ist stark funktional ausgerichtet und spricht insbesondere Autokunden an. Als Freiflächen sind fast ausschließlich Parkplätze vorzufinden. Zudem ist der hier ansässige Einzelhandel von der Peiner Straße abgewandt ausgerichtet, sodass fußläufige Wegebeziehungen und Kopplungseffekte eingeschränkt sind.

Besonders positiv hervorzuheben ist die Tatsache, dass sich alle wichtigen Nahversorger im Zentralen Versorgungsbereich befinden.

Die räumliche Abgrenzung und Verteilung des Handels sowie der Besatz an ergänzenden Nutzungen wird in Abb. 21 deutlich.

Abb. 21: Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Sehnde – Kartierung Einzelhandel und ergänzende Nutzungen

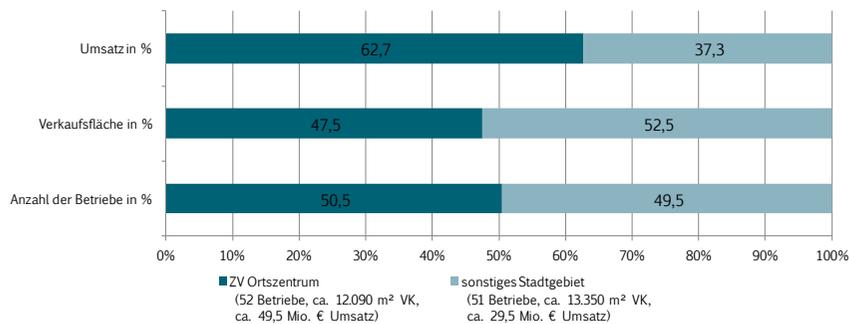


Kartengrundlage: Stadt Sehnde  
Bearbeitung: cima 2015

Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Sehnde

Bezogen auf die gesamten Einzelhandelsstrukturen finden sich im Ortszentrum der Stadt Sehnde 50,5 % der Betriebe (absolut: 52), die 47,5 % (12.090 qm) der Gesamtverkaufsfläche darstellen und 62,7 % (49,5 Mio. €) des Gesamtumsatzes erzielen. Insbesondere aufgrund der umsatzstarken Lebensmittelanbieter (Aldi, Edeka, Lidl, Penny, Rewe) liegt der Umsatzanteil im Zentralen Versorgungsbereich auf einem vergleichsweise sehr guten Niveau.

Abb. 22: Anteil Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz im Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Sehnde



Quelle: cima 2015

Abb. 23: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz im Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Sehnde

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>26</b>	<b>7.755</b>	<b>37,4</b>
Lebensmittel, Reformwaren	16	6.325	27,3
Gesundheits- und Körperpflege	7	1.215	9,1
Schnittblumen, Zeitschriften	3	215	0,9
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>26</b>	<b>4.335</b>	<b>12,1</b>
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>13</b>	<b>2.090</b>	<b>7,3</b>
Bekleidung, Wäsche	6	1.315	3,7
Schuhe, Lederwaren	3	535	1,9
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	4	240	1,6
<b>Medien und Technik insgesamt</b>	<b>3</b>	<b>435</b>	<b>1,5</b>
<b>Spiel, Sport, Hobby insgesamt</b>	<b>3</b>	<b>670</b>	<b>1,4</b>
<b>Glas, Porzellan, Keramik ,Hausrat</b>	<b>6</b>	<b>795</b>	<b>1,3</b>
<b>sonstiger aperiodischer Bedarf</b>	<b>1</b>	<b>345</b>	<b>0,7</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>52</b>	<b>12.090</b>	<b>49,5</b>

Quelle: cima 2015

Mit 26 Betrieben bzw. einer Verkaufsfläche von 7.755 qm und einem Umsatz von 37,4 Mio. € entfällt auf die Anbieter von Waren des periodischen Bedarfs ein erheblicher Anteil des Einzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum; es handelt sich in erster Linie um die Lebensmittelvollsortimenter Edeka Jacoby und Rewe sowie die Lebensmitteldiscounter Aldi, Penny und Lidl.

Als weitere Anbieter in der Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren sind der Getränkemarkt Getränkequelle sowie mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (drei Fleischereien, fünf Bäckereien) ansässig.

Der Drogeriemarkt Rossmann, vier Apotheken und das Kosmetikfachgeschäft Künnecke Coiffeur Cosmetic Mode bedienen die Nachfrage in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege.

Insbesondere die Verlagerung des Drogeriemarktes Rossmann hat zu einer Attraktivierung des nördlichen Bereichs der Mittelstraße geführt.

Darüber hinaus werden das Blumenhaus Falkenhagen, Tabakwaren Meyer-Frömberg und der Presseshop im Rewe den Angeboten des periodischen Bedarfs zugeordnet.

Bezogen auf die zentrenprägenden Sortimente des persönlichen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe etc.) ist das Angebot im Ortszentrum der Stadt Sehnde einem Grundzentrum angemessen. Es wird im Teilbereich Mittelstraße durch mehrere inhabergeführte Facheinzelhandelsbetriebe, vor allem im konsumigen Segment, geprägt (u.a. Otto Timme, Von Ohlen, Schuhhaus Schrader, Schuhpiraten, Gelas Kinderlädchen). Ferner sind einige Filialkonzepte innerhalb des Ortszentrums vorhanden, die allesamt dem niedrigpreisigen, discountigen Segment zugehörig sind und sich auf den Teilbereich der fachmarktzentrumsartigen Lage Peiner Straße (Kik, Ernstings Family, Quick Schuh) sowie den Teilbereich Mittelstraße (NKD) aufteilen. Zudem finden sich zwei Optiker, ein Sanitätshaus und ein Juwelierfachgeschäft im Ortszentrum der Stadt Sehnde.

Mit dem Elektrofachgeschäft Heiko Hallmann und den Schreibwarengeschäften Heiner Rampf (Mittelstraße) und Kruppa (Peiner Straße) verfügt das Sehnder Ortszentrum in der Warengruppe Medien und Technik zudem über drei Fachhandelsbetriebe, die ein qualifiziertes Angebot bieten.

Das vorhandene Angebot in der Warengruppe Spiel/ Sport und Hobby konzentriert sich vor allem auf zwei Betriebe mit dem Hauptsortiment Zooartikel. Ebenfalls der Warengruppe Spiel/ Sport und Hobby zugeordnet ist die Branche Fahrräder und Fahrradzu-

behör. Hier ist der inhabergeführte Fachhandel Fahrräder & Autoteile Martin Buchholz aufzuführen.

Insgesamt sieben Facheinzelhandelsbetriebe haben ihren Sortimentsschwerpunkt in der Branche Glas/ Porzellan/ Hausrat und der Warengruppe des Einrichtungsbedarfs. Hierzu zählen u.a. die inhabergeführten Betriebe Hoppe, Inspirations und Lebensart. Als Filialkonzepte in diesen Warengruppen agieren Tedi und Matratzen Concord.

Verbesserungspotenziale sowohl hinsichtlich der Warenpräsentation und Ladengestaltung als auch der Angebotsqualität sind zum Teil zu identifizieren.

**Wir empfehlen, Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig in der Mittelstraße zu konzentrieren, um diese historisch gewachsene Einzelhandelslage in ihrer Funktion zu erhalten und zu stärken. Die fachmarktzentrumsartige Lage an der Peiner Straße sollte der Nahversorgung vorbehalten bleiben, ggf. mit ergänzenden discountigen Angeboten.**

### 5.3 Herausgehobener Nahversorgungsstandort Ilten

Als zweitgrößter Ortsteil der Stadt Sehnde besitzt Ilten nordwestlich des Kernortes als Nahversorgungsstandort innerhalb der Stadt Sehnde eine herausgehobene Funktion.

Der Ortsteil Ilten verfügt über die zwei Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount und NP Niedrig Preis. Ersterer bildet zusammen mit dem Getränkemarkt Hol ab, dem Drogeriemarkt KundO und zwei Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Fleischerei) eine Nahversorgungsagglomeration an der B65/ Am Park.

Der NP Niedrig Preis befindet sich in zentraler Ortskernlage. Darüber hinaus sind als Lebensmittelanbieter zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei), ein Tante-Emma-Laden, ein Tankstellenshop sowie ein Hofladen im Ortsteil ansässig.

Weitere Einzelhandelsangebote bieten die Iltener Park Apotheke, das Schreibwarengeschäft Kühne, die Dorff-Gärtnerei, eine Töpferei, ein Second-Hand-Geschäft sowie ein Verkauf von Brautmoden. Im zum Iltener Ortsgebiet zählenden Ortsteil Köthenwald befinden sich zudem ein Lebensmittelgeschäft sowie eine Fahrradwerkstatt.

Allerdings ist zu konstatieren, dass die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs in Ilten derzeit nicht möglich ist. Weder der Ortskern noch der Nahversorgungsstandort an der B65/ Am Park erfüllen die Kriterien zur Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs.

Im Ortskern Iltens besteht zwar ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen, diese verteilen sich allerdings über das gesamte Ortskerngebiet, sodass sie keine städtebauliche und funktionale Einheit bilden. Wohnnutzungen oder landwirtschaftliche Gebäude unterbrechen den ohnehin schon eher

geringen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, eine fußläufige Verbindung untereinander ist kaum gegeben.

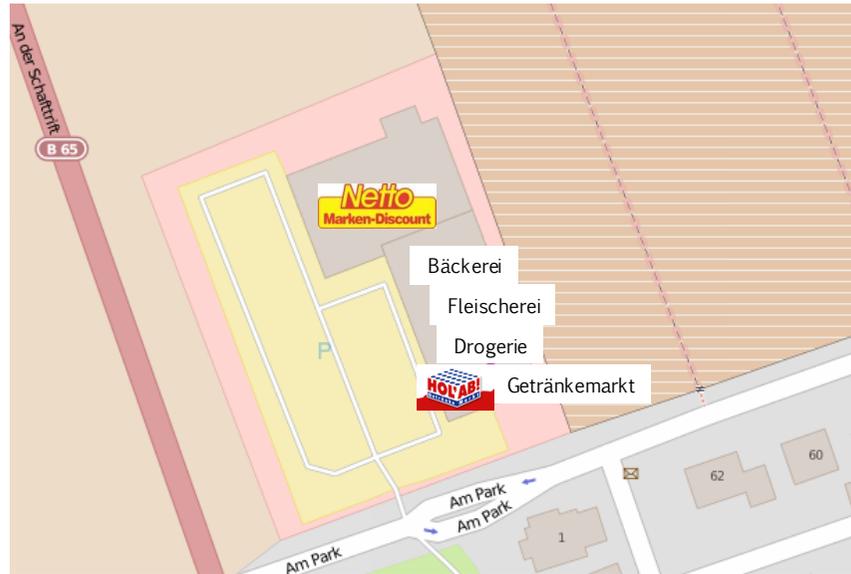
Abb. 24: Einzelhandel und ergänzende Dienstleistungsnutzungen im Ortskern Ilten



Kartengrundlage: Google Earth Professional  
 Bearbeitung: cima 2015

Die Einzelhandelsagglomeration an der B65/ Am Park mit dem Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount, einem Getränkemarkt, einer Drogerie, einer Bäckerei sowie einer Fleischerei stellt zwar einen für ein Nahversorgungszentrum ausreichenden Besatz an Einzelhandelsfunktionen dar, ergänzende Nutzungen wie private Dienstleistungen oder öffentliche Einrichtungen fehlen dem Standort allerdings gänzlich, sodass auch hier die Kriterien zur Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs nicht erfüllt werden.

Abb. 25: Einzelhandelsagglomeration an der B65/ Am Park



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende  
 Bearbeitung: cima 2015

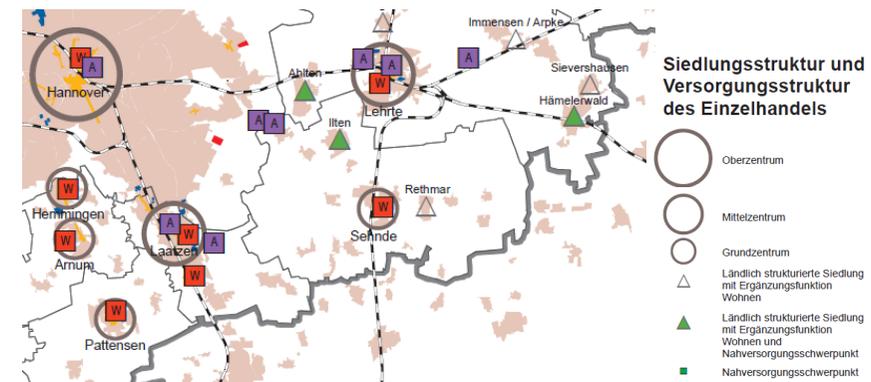
Um die bedeutende Funktion des Ortsteils Ilten für die Nahversorgung zu würdigen, wird Ilten als herausgehobener Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Damit soll eine entsprechende Sicherung der Nahversorgung in Bezug auf Neuansiedlungen von - vor allem großflächigen - Nahversorgungsbetrieben im Umland gewährleistet werden.

Auch in dem in der Neuaufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover wird die herausgehobene Funktion Ilten hervorgehoben: Hier ist Ilten als ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen und Nahversorgungsschwerpunkt eingestuft.

Ländlich strukturierte Siedlungen mit Nahversorgungsschwerpunkt sollen in den ländlich geprägten Teilräumen eine wohnortnahe und

qualitätsvolle Nahversorgung sicherstellen. Hier sollen auch marktübliche großflächige Betriebstypen und -größen des Lebensmittel-einzelhandels angesiedelt werden können. Erweiterungen bestehender Betriebe des Lebensmittel-einzelhandels über die Schwelle der Großflächigkeit an integrierten Standorten, die der ortsteilbezogenen Nahversorgung dienen, sind somit grundsätzlich auch möglich.<sup>12</sup>

Abb. 26: Siedlungsstruktur und Versorgungsstruktur des Einzelhandels in der Region Hannover



Kartengrundlage: Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2015  
 Bearbeitung: cima 2015

<sup>12</sup> vgl. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Region Hannover 2015

## 6 Branchenkonzept

### 6.1 Ableitung der Sehnder Sortimentsliste

#### 6.1.1 Vorbemerkung

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente des LROP Niedersachsen oder auch der Rückgriff auf allgemein gültige Sortimentslisten (z.B. Empfehlungen der IHK etc.) ist rechtsfehlerhaft und reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus.

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleiteten Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.<sup>13</sup> (vgl. Kapitel zu den rechtlichen Rahmenbedingungen).

Die Liste der zentrenrelevanten oder zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Sehnde dient dem Schutz und der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern,

sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

Die Sortimentsliste regelt im Wesentlichen die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 qm Verkaufsfläche): Auch wenn ein Sortiment als zentrenrelevant eingestuft wird, darf es z.B. in Mischgebieten außerhalb des Ortskerns in Form eines kleineren Fachgeschäftes angeboten werden.

#### 6.1.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

##### Grundlegende Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentslisten

Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre (u.a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02 NE) kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.<sup>14</sup>

Auch andere Gerichtsurteile unterstreichen die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentslisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste

<sup>13</sup> OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzepts.

<sup>14</sup> Siehe hierzu auch: OVG Lüneburg, Urteil vom 14. Juni 2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 – 9 BauNVO bietet eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich angrenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von dieser Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“ (VGH Mannheim; Urteil vom 30.01.2006 (3 S 1259/05))

Auch das Bundesverwaltungsgericht kommt in einem Urteil vom 26.03.2009 (4 C 21.07) zu dem Ergebnis, dass ein „(nahezu) vollständiger Einzelhandelsausschluss durch das Ziel einer Stärkung der in einem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt angesehen“ werden kann. Ein Ausschluss von Sortimenten kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den Zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse besonders städtebaulich gerechtfertigt sein (s. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Maßstäbe, die an eine solche Einzelhandelssteuerung von den Gerichten gestellt werden, implizieren jedoch auch, dass ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept eine städtebauliche Begründung nicht rechtssicher ist. Dies umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die jeweilige örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten zu berücksichtigen.<sup>15</sup>

Das OVG Münster weist zudem in einem Urteil vom 03. Juni 2002 (7 aD 92/99.NE) darauf hin, dass keine allgemeingültige Sortimentsliste besteht. „Es gibt keine Legaldefinition dafür, wann sich ein Warensortiment als „zentrenrelevant“ erweist. Das Gericht weist vielmehr auf die Notwendigkeit der individuellen Betrachtung der

jeweiligen örtlichen Situation insbesondere bei vollkommenem Ausschluss der angeführten Sortimente hin.

#### **Grenzen einer Sortimentsliste**

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss jedoch marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.<sup>16</sup> Dabei können bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein sollte, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen um auch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind. Der Feindifferenzierung einzelner Sortimente sind zudem Grenzen gesetzt. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrokleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Zudem zeigt sich die Problematik im Bereich des generellen Ausschlusses von zentrenrelevanten Sortimenten. Da auch nicht-zentrenrelevante Betriebe als begleitendes Angebot (Randsortiment) zentrenrelevante Angebote führen, ist ein genereller Ausschluss aus Sicht der Rechtsprechung kritisch zu betrachten, da kaum Betriebsformen existieren, die ohne Randsortimente auskommen.

Eine Festsetzung in Bebauungsplänen (GE, MI etc.) hinsichtlich des Ausschlusses zentrenrelevanter Kernsortimente und der Festsetzung maximaler Verkaufsflächen im Bereich der Randsortimente (z. B. max. 10% der Verkaufsfläche) sollte daher im Vordergrund stehen.<sup>17</sup>

Die Sortimentsliste muss politisch per Stadtratsbeschluss bestätigt werden, wenn diese in der Stadtplanung bauleitplanerische Anwendung finden soll. Dies nützt letzten Endes auch den Betroffenen

<sup>15</sup> Siehe hierzu auch: OVG Münster, Urteil vom 03. Juni 2002 – 7 A 92/99.NE; insbesondere bei vollkommenem Ausschluss von Sortimenten

<sup>16</sup> vgl. BVerwG, Beschl. v. 04.10.2001 Az. 4 BN 45.01

<sup>17</sup> Vgl. OVG Münster 10 D 52/08.NE vom 04. Dezember 2009

(Investoren, Immobilienbesitzern, vorhandenen Einzelhandelsbetrieben), die sich aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen auf eine gewisse Investitionssicherheit (auch außerhalb des jeweiligen „beschränkten“ Gebietes) verlassen können.

### Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Entwicklung einer Sortimentsliste für Sehnde soll transparent und nachvollziehbar sein. Dabei sind zum einen allgemeine Kriterien zu beachten und zum anderen ortsspezifische Entwicklungen bzw. Besonderheiten zu berücksichtigen. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswillen der Stadt bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Stadtverwaltung geprägt sein. Die alleinige Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung in der Stadt Sehnde kann lediglich als Anhaltspunkt dienen. Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der CIMA folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Aktueller Bestand:** Die Flächenverteilung des aktuellen Bestandes innerhalb der Stadt Sehnde sollte als wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten dienen. Dabei steht im Fokus der Betrachtung, ob die jeweiligen Angebote in integrierten Lagen oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Standortverteilung (Verkaufsfläche in qm) dient dabei als Grundlage für die Bewertung der Zentrenrelevanz.
- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:** Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in integrierten Ortskernlagen angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Bekleidung und Schuhe zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz zu beachten.

Darüber hinaus sollte der Branchenmix des Ortskerns attraktiv und möglichst komplett sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls der Ortskernlage vorbehalten sein, um einen für den Kunden attraktiven, vollständigen Branchen-Mix zu gewährleisten.

- **Frequenzbringer:** Je nach Stadt- oder Gemeindegröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer. In einem kleinen Unterzentrum sind die Frequenzbringer des Ortskerns in den Branchen des täglichen und mittelfristigen Bereiches (u.a. Lebensmittel, Drogerieartikel, Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren) zu finden.
- **Beratungsintensität:** Die Angebotsformen des Ortskerns umfassen in erster Linie beratungsintensive Fachgeschäfte, die den Kunden einen Mehrwert beim Einkaufen bieten können. Aus diesem Grund sind solche Betriebsformen für einen Zentralen Versorgungsbereich besonders wichtig.
- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:** Die Integration bestimmter Formate ist ein weiterer Punkt, den es abzuwägen gilt (siehe auch Warentransport). Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen einzelner Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch dieser Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartenfachmarkt oder ein Baumarkt sind beispielsweise nur selten geeignet für einen Zentralen Versorgungsbereich.

Auch die Flächenverfügbarkeit im Zentralen Versorgungsbereich muss als weiterer Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit zeitgemäße, moderne Flächen in der integrierten Ortskernlage zu entwickeln bzw. vorhandenen Flächen zu mo-

dernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines Zentralen Versorgungsbereichs eingeschränkt.

- **Einfacher Warentransport:** Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind möglicherweise für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentsschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt bzw. dem Ortskern erfüllt werden kann (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannten „Handtaschensortimente“. Diese Waren sind kleinformatig und können leicht transportiert werden (z.B. Bekleidung, Schuhe).
- **Planungswille der Stadt:** Die aktuelle Rechtsprechung in Deutschland verlangt bei einer planungsrechtlichen Steuerung die Entwicklung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Der Planungswille der Stadt- oder Gemeindeverwaltung und Politik kann dabei ebenso Auswirkungen auf die Zentrenrelevanz von Sortimenten haben.

### 6.1.3 Zur Ableitung der Sehnder Sortimentsliste

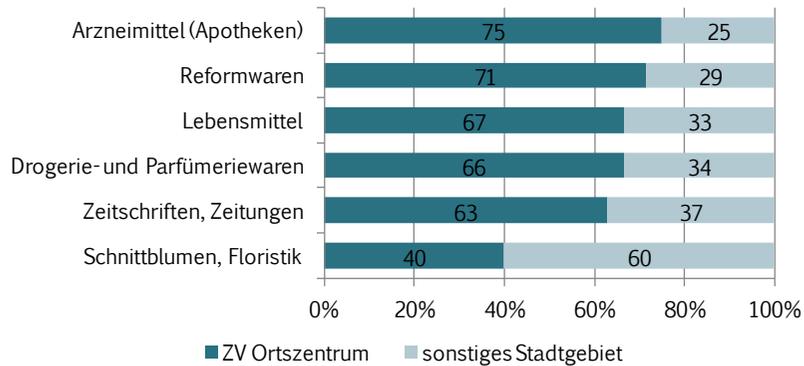
Die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Sehnde. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

#### Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Die Aufstellung berücksichtigt die nachfolgenden spezifischen Aspekte des Handels in Sehnde sowie das allgemeine Verbraucherverhalten:

- Die angeführten Sortimente finden sich bereits heute im Ortskern der Stadt Sehnde und tragen maßgeblich zur Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereichs bei.
- Die über die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren hinaus aufgeführten Warengruppen stellen Waren des täglichen Bedarfs dar, deren Kauf häufig mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden wird. Die Aufstellung entspricht somit dem allgemeinen Verbraucherverhalten.
- Bei der Warengruppe „Blumen“ wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und gartenmarktspezifischen Sortimenten vorgenommen: Da Schnittblumen als Sortiment des periodischen Bedarfs u.a. über Fachgeschäfte im Ortszentrum verkauft werden, sind diese als nahversorgungsrelevantes Sortiment anzusehen. Waren des Gartenbedarfes (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße werden dagegen vor allem über Gartenmärkte verkauft, die u.a. aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des hohen Flächenbedarfs in integrierten Lagen nicht rentabel zu betreiben sind. Gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Abb. 27: Verkaufsflächenanteile des Ortszentrums auf Sortimentsebene: Sortimente des kurzfristigen Bedarfs



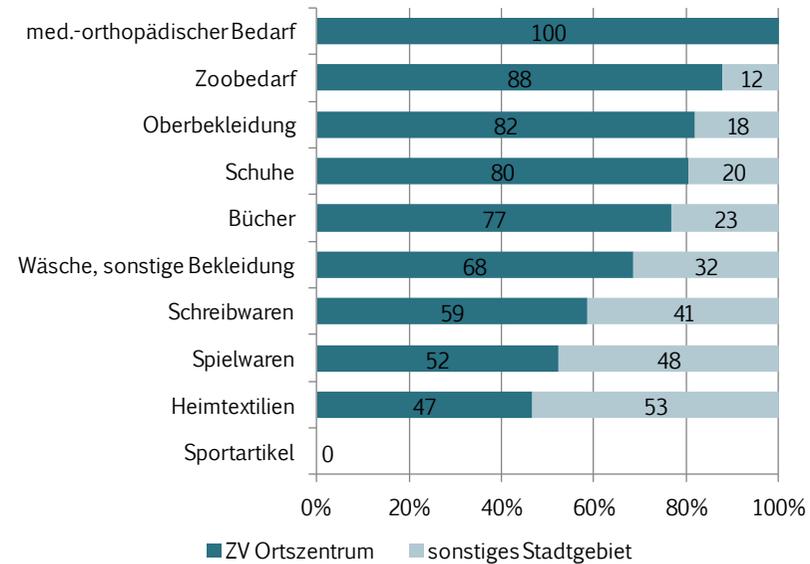
Quelle: cima 2015

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Sehnde sind folgende Sortimente als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

In den nachfolgenden Abbildungen Abb. 28 und Abb. 29 werden die Verkaufsflächenanteile des Einzelhandels im Ortszentrum mit aperiodischen Sortimenten dokumentiert.

Abb. 28: Verkaufsflächenanteile des Ortszentrums auf Sortimentsebene: Sortimente des mittelfristigen Bedarfs



Quelle: cima 2015

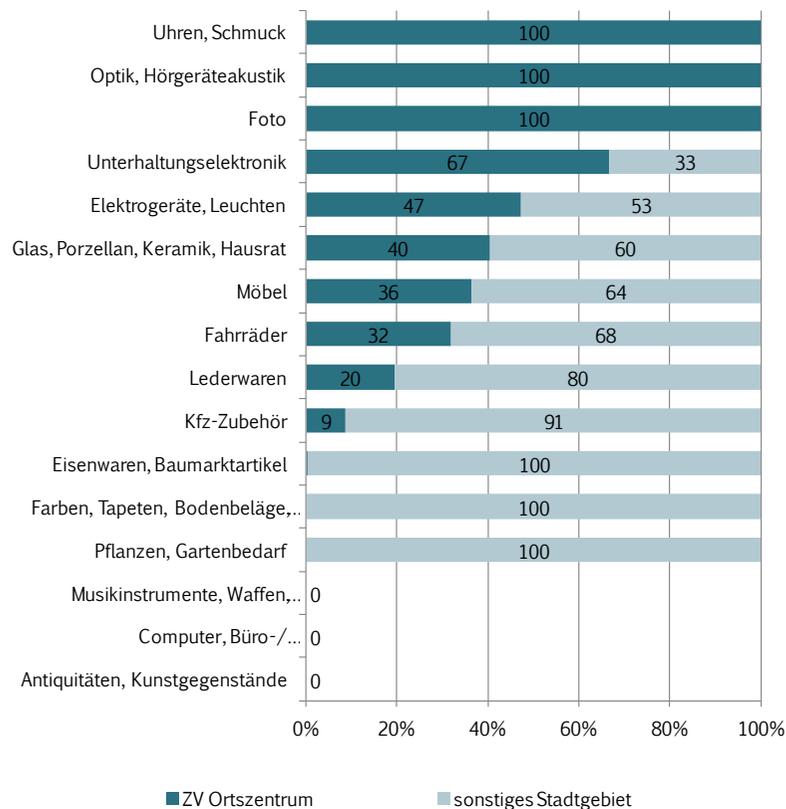
#### Definition der zentrenrelevanten Sortimente

Sortimente mit einem bedeutenden Verkaufsflächenanteil im Ortskern der Stadt Sehnde sollten grundsätzlich den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden, da sie zu den Kernsortimenten des mittelständischen, strukturprägenden Facheinzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Sehnde gehören. Ausnahmen stellen hier die Sortimente Zoobedarf und Elektrogeräte/Leuchten dar; in den folgenden Erläuterungen wird die Zuordnung dieser Branchen zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten detailliert begründet.

Die als zentrenrelevant definierten Sortimente nehmen eine maßgebliche Bedeutung für den Einzelhandel in der integrierten Ortskernlage ein. Darüber hinaus wird die Zentrenrelevanz einzelner

Sortimente explizit begründet, wenn diese bisher nicht im Ortszentrum der Stadt Sehnde bzw. nur mit einem sehr geringen Anteil vertreten sind, aber eine strategische Bedeutung für die Ortszentrumsentwicklung und die Frequenzsicherung des Einzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich übernehmen können.

Abb. 29: Verkaufsflächenanteile des Ortszentrums auf Sortimentsebene: Sortimente des langfristigen Bedarfs



Quelle: cima 2015

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in Sehnde sind folgende Sortimente als **zentrenrelevant** zu bezeichnen:

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Fahrräder und Fahrradzubehör

Die Zentrenrelevanz dieser Sortimente ist durch folgende Angebotsstrukturen in der Ortszentrumslage von Sehnde begründet:

Obwohl das Sortiment **Parfümerie und Kosmetikartikel** im Sinne der Drogerieartikel bereits den nahversorgungsrelevanten Sortimenten

zugerechnet wird, sollten diese ebenfalls explizit als zentrenrelevantes Sortiment erwähnt werden. Insbesondere, wenn es um die Realisierung einer Parfümerie geht, sollte eine Entwicklung im Ortszentrum der Stadt Sehnde bevorzugt geprüft werden. In der Branche Drogerie- und Parfümerieartikel entfällt heute ein Anteil von 34 % der Verkaufsfläche auf Standorte außerhalb des Ortszentrums. Hierbei handelt es sich neben dem Drogeriemarkt KundO in Ilten vor allem um Randsortimente der Lebensmittelmärkte und des Sonderpostenmarktes Zimmermann.

Das Segment **Bekleidung/ Wäsche** ist in Sehnde aufgrund der vorhandenen Angebote in insgesamt 6 Fachgeschäften im Ortszentrum als zentrenrelevant zu bewerten. 68 % der Verkaufsflächen in der Branche Bekleidung/ Wäsche sind aktuell im Ortszentrum der Stadt Sehnde vorhanden. Zu nennen sind hier die Bekleidungs- und Wäschegeschäfte Otto Timme, Von Ohlen, Gelas Kinderlädchen sowie die Filialen der Anbieter NKD, Kik und Ernstings Family.

Auch das Sortiment **Schuhe** ist den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Der Verkaufsflächenanteil des Zentralen Versorgungsbereichs liegt bei 80 %. Das Sortiment Schuhe wird in den Fachgeschäften Schuhhaus Schrader und Schuhpiraten im Ortszentrum der Stadt Sehnde angeboten. Als Anbieter im niedrigpreisigen Fachmarktsegment spricht Quick Schuh auch die preisbewussten Konsumenten an.

Im Sortiment **Heimtextilien** verzeichnet das Ortszentrum der Stadt Sehnde einen Verkaufsflächenanteil von 47 %. Zwar wird dieses Sortiment im Ortszentrum Sehnde lediglich als Randsortiment geführt, dennoch sollte den Heimtextilien als typisch zentrenrelevantes Sortiment ebenso eine Zentrenrelevanz beigemessen werden.

Das Sortiment **Sportartikel** im Sinne von Sportbekleidung und Sportschuhe konnte im Rahmen der Einzelhandelsbestandsanalyse in Sehnde zwar nicht erfasst werden, aus Gutachtersicht sollten

Sportartikel jedoch ebenso als zentrenrelevant eingestuft werden, da sie sämtliche Eigenschaften besitzen, die zentrenrelevante Sortimente i.d.R. auszeichnen. Die Realisierung eines Fachgeschäftes für Sportartikel im Ortszentrum der Stadt Sehnde erscheint grundsätzlich möglich. Darüber hinaus bewahrt man sich durch die Zuordnung dieser Branche zu den zentrenrelevanten Sortimenten planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten, wenn es um die Flächenbeschränkung dieser Sortimente außerhalb des festgelegten Zentralen Versorgungsbereichs geht.

Für das Sortiment **medizinisch-orthopädischer Bedarf** lässt sich aus der Sehnder Angebotsstruktur mit lediglich einem Betrieb (mit Hauptsortiment) noch keine Zentrenrelevanz ableiten. Aufgrund seiner Eigenschaften, insbesondere dem geringen Flächenbedarf, kann das Sortiment jedoch als zentrenrelevant eingestuft werden. Aus Sicht der CIMA erscheint es zudem sinnvoll Sanitätswaren analog zu Drogerie- und Gesundheitsartikeln/ Apotheken zukünftig innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs zu konzentrieren.

Das Sortiment **Bücher** ist aufgrund des Verkaufsflächenanteils von 77 % im Ortszentrum der Stadt Sehnde ebenso den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. In diesem Segment sind im Ortszentrum von Sehnde nennenswerte Verkaufsflächen im Schreibwarenfachgeschäft Heiner Rampf in der Mittelstraße vorhanden. Sonstige Verkaufsflächen in dieser Branche bestehen beispielsweise in den Randsortimenten der Lebensmittelmärkte.

Ferner ist das Sortiment **Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf** aus Gutachtersicht den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen; Schreibwaren werden u.a. in den Fachgeschäften Heiner Rampf, und Kruppa im Zentralen Versorgungsbereich angeboten. Darüber hinaus sind Schreibwaren überwiegend als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten, Drogeriemärkten und des Sonderpostenmarktes Zimmermann sowohl innerhalb des definierten Ortszentrums als auch in den Außenbereichen vorhanden. Der Verkaufsflächenanteil

im Ortszentrum liegt heute bei immerhin 59 %. Um für diese Sortimentsgruppen in Zukunft planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten zu haben, wenn es um die Flächenbeschränkungen dieser Sortimente als Randsortiment in großflächigen Einzelhandelsbetrieben geht, empfiehlt die cima, auch dieses Sortiment in Sehnde als zentrenrelevant einzustufen.

In der Branche **Spielwaren** entfällt aktuell ein Anteil von 52 % der Verkaufsfläche auf das Ortszentrum der Stadt Sehnde. Die zurzeit ausschließlich im Randsortiment mehrerer Anbieter im Ortszentrum Sehnde (z.B. Rossmann, Rewe, Gelas Kinderlädchen, Schuhpiraten) vorzufindende Branche ist ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Das Sortiment **Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat** sollte trotz der Verkaufsflächenanteile des Einzelhandels von 40 % im Ortszentrum den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. In dieser Branche sind im Ortszentrum der Stadt Sehnde eine Reihe kleinteiliger Facheinzelhandelsbetriebe (u.a. Hoppe, Inspirations, Lebensart) vorhanden, die das Ortszentrum maßgeblich prägen. Außerhalb des Ortszentrums wird dieses Segment neben dem Sonderpostenmarkt Zimmermann in nennenswertem Umfang u.a. im Baumarkt BauSpezi, als Randsortiment angeboten. Durch die Zuordnung dieser Branche zu den zentrenrelevanten Sortimenten erhält die Stadt Sehnde für die Zukunft planungsrechtliche Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten, wenn es um die Flächenbeschränkung dieses Sortimentes außerhalb des festgelegten Zentralen Versorgungsbereichs geht.

Die Warengruppen **optische und akustische Artikel** und **Uhren und Schmuck** sind im Ortszentrum von Sehnde durch den inhabergeführten Fachhandel Die Brille, Stahldorf & Stephan sowie Solitaire Juwelier & Goldschmiede vertreten. Der Verkaufsflächenanteil des Ortszentrums liegt in diesen Branchen bei 100 %. Aufgrund des sehr spezialisierten und hochwertigen Angebotes empfiehlt die cima, auch dieser Branche eine Zentrenrelevanz zuzusprechen, da

die vorhandenen Anbieter das Einzelhandelsangebot des Sehnder Ortszentrums maßgeblich prägen.

**Lederwaren, Koffer und Taschen** werden in Sehnde zurzeit ausschließlich als Randsortimente in den Fachgeschäften Schuhhaus Schrader, NKD, Ernstings Family und Quick Schuh im Ortszentrum angeboten. Mit einem Verkaufsflächenanteil von 20 % nimmt diese Branche einen vergleichsweise geringen Anteil ein. Es sollte das Entwicklungsziel der Stadt Sehnde sein, dieses Sortiment als typisch zentrenrelevantes Sortiment zukünftig innerhalb des definierten Ortszentrums anzusiedeln.

**Musikinstrumente und Musikalien** konnten im Rahmen der Einzelhandelsbestandsanalyse in Sehnde nicht erfasst werden. Wir empfehlen jedoch, auch dieses Sortiment als zentrenrelevant einzustufen. Es erscheint nicht realistisch und ist auch landesplanerisch nicht gewollt, dass sich ein großflächiger Fachmarkt für Musikinstrumente außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs in Sehnde als Grundzentrum ansiedelt. Durchaus realistisch hingegen ist die Ansiedlung eines kleineren Fachgeschäftes. Diese sollte dann im Zentralen Versorgungsbereich stattfinden.

Das Sortiment **Fahrräder und Fahrradzubehör** ist aus Gutachtersicht ebenso den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Mit einem Verkaufsflächenanteil von 32 % besitzt das Ortszentrum zwar einen relativ geringen Anteil am gesamten Sehnder Einzelhandel in dieser Branche, an der Breiten Straße im Ortszentrum ist allerdings das Fachgeschäft Fahrräder & Autoteile Martin Buchholz ansässig. Ebenso wie beim Sortiment Musikinstrumente und Musikalien ist in Sehnde nicht davon auszugehen, dass sich ein Fahrrad-Fachmarkt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs ansiedelt. Die Ansiedlung eines weiteren Fahrradfachgeschäftes sollte innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs erfolgen. Durch die Zuordnung dieser Branche zu den zentrenrelevanten Sortimenten erhält die Stadt Sehnde für die Zukunft zudem planungsrechtliche Eingriffs- und

Steuerungsmöglichkeiten, wenn es um die Flächenbeschränkung dieses Sortimentes außerhalb des festgelegten Zentralen Versorgungsbereichs geht.

Das Sortiment **Unterhaltungselektronik** wird in Sehnde lediglich noch als Randsortiment in Lebensmittelmärkten sowie im Sonderpostenmarkt Zimmermann angeboten. Auch wenn die Realisierung eines größeren Fachmarktes für Unterhaltungselektronik und Elektroartikel in Sehnde als nicht realistisch und im Sinne der Landes- und Raumordnung auch als nicht wünschenswert bewertet werden muss, wird mit der Zuordnung des Sortimentes zu den zentrenrelevanten Sortimenten die Schaffung eines Angebotes im Ortszentrum ermöglicht.

### Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Folgende Leitsortimente werden als **nicht-zentrenrelevant** eingeordnet, da auf Grundlage der dokumentierten Verkaufsflächenanteile bzw. der Angebotsstruktur keine Zentrenrelevanz und strukturprägende Bedeutung für Sehnde nachgewiesen werden kann. Die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in der integrierten Ortskernlage von Sehnde sind teilweise nur schwer bzw. nicht mit den Marktanforderungen entsprechender Anbieter und Betreiber in Einklang zu bringen. Die Liste ist nicht abschließend und stellt eine Auswahl dar:

- Sport- und Freizeitgroßgeräte
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)

- Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Elektrohaushaltsgeräte (Elektroklein- und Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Lampen und Leuchten
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Auto und Autozubehör
- gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)
- sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen etc.

Die cima empfiehlt, die Sortimente **Elektrohaushaltsgeräte** und **Lampen und Leuchten** den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Diese Branchen besitzen zusammen einen Verkaufsflächenanteil von 53 % außerhalb des Ortszentrums. Eine Trennung von Elektroklein- und -großgeräten ist aufgrund der Unbestimmtheit der Begriffe nicht in ausreichendem Maße möglich. Daher sind Elektrohaushaltsgeräte („weiße Ware“), insbesondere wegen der Schwierigkeiten beim Transport, den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

**Lampen und Leuchten** sind zwar erheblich besser transportierbar, besitzen jedoch keine frequenzbringende Funktion für das Ortszentrum der Stadt Sehnde. Da Lampen und Leuchten in Sehnde zudem ausschließlich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs als Randsortiment angeboten werden, besitzt das Sortiment keine besondere Relevanz für das Ortszentrum Sehnde und wurde somit ebenfalls den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Die cima empfiehlt, das Segment **Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel** den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, obwohl der Verkaufsflächenanteil außerhalb des Zentralen Versor-

gungsbereichs Ortszentrum derzeit bei lediglich 12 % liegt. Aus Gutachtersicht stellt dieses Sortiment keine strukturprägende Relevanz für das Ortszentrum von Sehnde dar. Der größte Teil der Verkaufsflächen in diesem Segment entfällt auf den Tierfachmarkt Fressnapf, dessen Umfeld nahezu einen Fachmarktcharakter aufweist. Tierfutter und Heimtierbedarf werden mittlerweile zunehmend in Fachmärkten und als Randsortiment in großen Lebensmittel- und Drogeriemärkten angeboten. Immer mehr Kunden kaufen diese Artikel zwecks Vorratshaltung in größeren Mengen mit dem Pkw ein. Bei der Entwicklung bezüglich der Standorte und Betriebstypen im Bereich Zoobedarf ist derzeit keine Trendwende absehbar.

Im Sortiment **Möbel** beträgt der Verkaufsflächenanteil außerhalb des Ortszentrums allein durch das Randsortiment im Baumarkt BauSpezi 64 %. Da Anbieter dieses typisch nicht-zentrenrelevanten Sortiments in der Regel einen hohen Flächenbedarf besitzen, empfiehlt die cima, das Sortiment Möbel den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Die zurzeit in Sehnde nicht anzutreffende Sortimentsgruppe **Antiquitäten (einschließlich Kunstgegenstände)** besteht i.d.R. zu einem wesentlichen Teil aus antiken Möbeln, großen Gemälden und ähnlichen sperrigen Gegenständen. Aus Sicht der cima sollten Antiquitäten daher genauso als nicht-zentrenrelevant eingeordnet werden wie neue Möbel. Die Ansiedlung von Antiquitäten- oder Kunsthandlungen im Ortszentrum ist selbstverständlich trotzdem weiter möglich.

Die Sortimentsgruppe der **Baumarktartikel (inkl. Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge)** als klassisch nicht-zentrenrelevantes Sortiment wird heute mit knapp 100 % fast ausschließlich außerhalb des Ortszentrums angeboten. Zu den größten Anbietern gehören der Baumarkt BauSpezi an der Peiner Straße in Sehnde und das Bauzentrum Himmler in Höver. Spezielle Angebote bieten die Betriebe Web Profi Bedarf, Strohdach und Hahn Lacke an. Die ci-

ma empfiehlt, das Sortiment Baumarktartikel den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Zusammenfassend wird der Stadt Sehnde die nachfolgende „Sehnder Sortimentsliste“ empfohlen<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> Um eine genaue Zuordnung zu ermöglichen, erfolgt die Klassifikation der Sortimente nach der statistischen Systematik der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes (WZ-Nummern)

Abb. 30: Sehnder Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	▪ Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	▪ Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)
Zentrenrelevante Sortimente	
Parfümerie- und Kosmetikartikel	▪ Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Bekleidung, Wäsche	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	▪ Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	▪ Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	▪ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Medizinisch-orthopädischer Bedarf	▪ Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)
Bücher	▪ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9) ▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Foto und Zubehör	▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Optische und akustische Artikel	▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Musikalien, Musikinstrumente	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) (nur Baby- und Kleinkinderartikel) ▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	▪ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) ▪ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör	▪ Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Fahrräder und Fahrradzubehör	▪ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör (WZ 47.64.1)

nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente	
Sport- und Freizeitgroßgeräte	▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (außer Sportbekleidung)
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel	▪ Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	▪ Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	▪ Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) ▪ Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Elektrohaushaltsgeräte	▪ Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte)
Lampen und Leuchten	▪ Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (WZ 47.78.3) (hier nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse) ▪ Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.49.1) ▪ Antiquariate (WZ 47.79.2)
Auto und Autozubehör	▪ Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (WZ 45.32.0)
gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)	▪ Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen, Kindersitze)
Motorenkraftstoffe	▪ Einzelhandel in fremdem/ eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen (WZ 47.30.1; WZ 47.30.2)
Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...	▪ Sonstiger Facheinzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (WZ 47.78.9)

Quelle: cima 2015

## 6.2 Ansiedlungs- und Entwicklungsstrategien

Anhand der Einzelhandelsanalyse konnte verdeutlicht werden, dass in Sehnde in ausgewählten Sortimenten der Bedarf für weitere Ansiedlungen besteht. Nachfolgend soll aufgezeigt werden, an welchen Standorten für welche Sortimente Ansiedlungspotenziale bzw. Ansiedlungschancen bestehen. Durch die Schaffung einer möglichst attraktiven Einzelhandelslandschaft mit einem für ein Grundzentrum angemessenen Angebot soll insbesondere in den Sortimenten des aperiodischen Bedarfsbereichs die Kaufkraftbindung der eigenen Bevölkerung gesteigert werden.

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Sehnde mittel- bis langfristig zu gewährleisten, sollten zukünftige Planvorhaben am Zentrenkonzept bewertet und beurteilt werden.

Mit der Orientierung an den folgenden Ansiedlungs- und Entwicklungsstrategien sollen unternehmerische Initiativen nicht aus der Stadt Sehnde getrieben bzw. Konkurrenzen eingedämmt oder vermieden werden. Vielmehr soll es zu einer „gesunden“ Konkurrenz der Unternehmen untereinander kommen und nicht zu einer Konkurrenz der Standorte innerhalb der Stadt. Wenn es in Sehnde gelingt, sich an diesem Zentrenkonzept zu orientieren, bedeutet dies nicht zuletzt auch Planungs- und Investitionssicherheit für (gewünschte) innerstädtische Entwicklungen und Spielräume.

Für eine schnelle und einfache Umsetzung der Konzeptaussagen sollten die bestehenden B-Pläne entsprechend den Zielvorstellungen des Zentrenkonzeptes (inkl. Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs) angepasst werden.<sup>19</sup>

Das hier vorgelegte Zentrenkonzept für die Stadt Sehnde wurde auf Basis der aktuellen rechtlichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen erarbeitet.

Für die unterschiedlichen Standortkategorien ergeben sich folgende strategische Aussagen:

### Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum

- Fokussierung zukünftiger Entwicklungen auf den Zentralen Versorgungsbereich (v. a. bzgl. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente)
- Ermöglichung der Marktanpassung vorhandener Lebensmittelmärkte in Form von Verlagerung/ Erweiterung/ Modernisierung
- Ziel: Entwicklung eines attraktiven, langfristig wettbewerbsfähigen Zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum

### Nahversorgung

- Sicherung der bestehenden Standorte geht vor Neuansiedlungen (Modernisierungsbedarf vorhanden)
- Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten grundsätzlich ausschließlich im Zentralen Versorgungsbereich
- Moderate Erweiterungen und Verlagerungen im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen weiterhin möglich
- Ziel: behutsame Weiterentwicklung der Nahversorgung

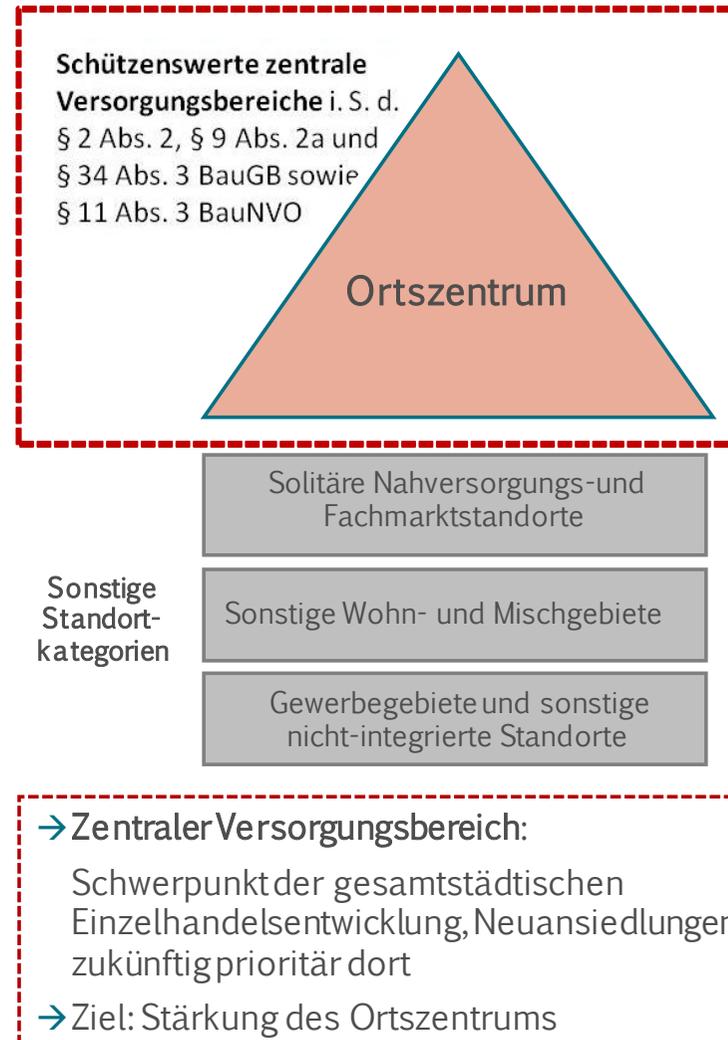
<sup>19</sup> Das Gutachten der cima ersetzt keine rechtsförmliche Beratung. Die cima empfiehlt, zu Rechtsangelegenheiten, die sich im Zusammenhang mit diesem Gutach-

ten und Gegenständen ihrer Beratung ergeben, stets die Beratung von Rechtsdienstleistern (z.B. Rechtsanwälten) einzuholen.

Weiterer Einzelhandel außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs

- Fokussierung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente im Hauptsortiment, prioritäre Ansiedlung im Anschluss an bestehende Fachmarktstandorte
- Reine Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Lagen sollten möglichst von Einzelhandel freigehalten werden
- Bei Neuansiedlungen als Randsortiment großflächiger Betriebe außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs: Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche und 800 qm maximal

Abb. 31: Übersicht über Standortkategorien in der Stadt Sehnde



Quelle: cima 2015

## 6.2.1 Ansiedlungsstrategien für den Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum

Der Zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum soll langfristig entwickelt und attraktiv aufgestellt werden. Ziel ist ein Ausbau der Versorgungsfunktion sowie die Entfaltung einer Zentrumsfunktion. Um dies erreichen zu können, sind innerörtliche Entwicklungen zukünftig prioritär auf diesen Bereich zu konzentrieren. Zur Etablierung und Positionierung des Zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum sollen hier Neuansiedlungen von Betrieben v. a. mit zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig gezielt stattfinden. Die Besonderheit, dass sich im Kernort Sehnde alle Nahversorger im Zentralen Versorgungsbereich befinden, sollte gewahrt werden. In diesem Sinne sind Erweiterungen und Modernisierungen bestehender Betriebe, insbesondere die des Frequenzbringers Edeka in der Mittelstraße, grundsätzlich zu ermöglichen.

Für den Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum gelten daher folgende Ansiedlungsstrategien:

- Klein- und großflächige, prioritäre Ansiedlung bzw. Umsiedlung sowie Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente
- Klein- und großflächige, prioritäre Ansiedlung sowie Erweiterung nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Klein- und großflächige Ansiedlung sowie Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Sortimente

Bei potenziellen, neuen Vorhaben ist grundsätzlich darauf zu achten, dass diese eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Angebote sind. Während inhabergeführte Fachgeschäfte im mittelpreisigen Segment in der Mittelstraße angesiedelt werden sollten, sind Discount- und Fachmärkte im fachmarktzentrumsartigen Teilbereich der Peiner Straße zu befürworten. Auch eine ansprechende und zeitgemäße, gestalterische Umsetzung neuer Entwicklungen sollte berücksichtigt werden.

## 6.2.2 Ansiedlungsstrategien für solitäre Nahversorgungs- und Fachmarktstandorte

Die aktuellen solitären Nahversorgungsstandorte Netto und NP in Ilten sowie die Dorfläden in Bolzum und Rethmar nehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete wahr. Insbesondere letztgenannte unterliegen - anders als ein Zentraler Versorgungsbereich - jedoch keinem besonderen baurechtlichen Schutz.

Grundsätzlich ist eine Neupositionierung und moderate Erweiterung bestehender Standorte im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen möglich. Eine Neuansiedlung weiterer Nahversorger sollte in diesen Bereichen jedoch ausgeschlossen werden. Jede Neuansiedlung würde zwangsläufig entsprechende Verdrängungseffekte auslösen, deren Verträglichkeit von Konzept, Größe und Leistung des Anbieters abhängt und ein entsprechendes Risiko birgt. **Priorität hat die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs.**

Verbleibende Entwicklungspotenziale sollten genutzt werden, um die Nahversorgung an den solitären Nahversorgungsstandorten zu sichern, indem den betreffenden Anbietern ggf. entsprechende, moderate Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

- Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente sind auszuschließen, diese sollten im Zentralen Versorgungsbereich erfolgen.
- Neuansiedlungen nahversorgungsrelevanter Sortimente an den bestehenden solitären Nahversorgungs- und Fachmarktstandorten sind auszuschließen. Neupositionierungen und moderate Erweiterungen bestehender Betriebe sind grundsätzlich möglich, im herausgehobenen Nahversorgungsstandort Ilten ausdrücklich auch im Bereich der Großflächigkeit.
- Klein- und großflächige, prioritäre Ansiedlung sowie Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Sortimente an bestehenden Fachmarktstandorten.

- Um Kaufkraftabflüsse aus dem Ortszentrum an sonstige Lagen zu reduzieren, sollten zentrenrelevante Randsortimente in den jeweiligen Bebauungsplänen auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden.

Allgemein ist anzumerken, dass die bestehenden Betriebe am Standort selbstverständlich Bestandsschutz genießen.

Die konkrete Verträglichkeit von Erweiterungsvorhaben (v.a. großflächig) sollte gegebenenfalls durch ein gesondertes Gutachten geprüft werden.

### 6.2.3 Ansiedlungsstrategien für sonstige Wohn- und Mischgebiete

In sonstigen Wohn- und Mischgebieten sollten grundsätzlich keine Ansiedlungen erfolgen. Die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum besitzt Priorität.

Die cima empfiehlt daher folgende Strategie:

- Grundsätzlich sollte die Neuansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment prioritär im Zentralen Versorgungsbereich erfolgen.
- In Ausnahmefällen sind Neuansiedlungen nahversorgungsrelevanter Sortimente in integrierter Lage nach Prüfung möglich. Diese neuen Standorte sollten zur Schaffung einer fußläufigen Nahversorgung bzw. zur Verbesserung der Nahversorgungssituation nur in direkter Nähe zu Wohn- und Mischgebieten entstehen. Der Nachweis der Verträglichkeit für die bestehenden Nahversorger ist ggf. durch ein gesondertes Gutachten zu leisten.
- Bei der Ansiedlung von Lebensmittelhandwerk und vergleichbaren kleinflächigen Anbietern mit prioritärer wohnortnaher Grund-

versorgungsfunktion sind in der Regel keine schädlichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.

- Um Kaufkraftabflüsse aus dem Ortszentrum an sonstige Lagen zu reduzieren, sollten zentrenrelevante Randsortimente in den jeweiligen Bebauungsplänen auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden.

Allgemein ist anzumerken, dass die bestehenden Betriebe am Standort selbstverständlich Bestandsschutz genießen.

Die konkrete Verträglichkeit von Planvorhaben (v.a. großflächig) sollte gegebenenfalls durch ein gesondertes Gutachten geprüft werden.

### 6.2.4 Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte

Diese Kategorie umfasst ausgesprochene Gewerbegebiete ohne nennenswerten Einzelhandel und Ortsrandlagen sowie weitere nicht-integrierte Lagen im gesamten Stadtgebiet. Die cima empfiehlt für Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte die nachfolgende Strategie:

- Neuansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente im Hauptsortiment sind auszuschließen. Diese sollten prioritär im Zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.
- Neuansiedlungen nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hauptsortiment sind auszuschließen. Diese sollten prioritär im Zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.
- Neuansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente im Hauptsortiment sind in Gewerbegebieten auszuschließen. Auch an sonstigen integrierten Standorten sollte eine Ansiedlung lediglich in Ausnahmefällen erfolgen, wenn sich nachweislich kein Standort im räumlichen Zusammenhang mit bereits vorhandenen Einzel-

handelsbetrieben finden lässt. Eine Ansiedlung sollte prioritär im Zentralen Versorgungsbereich oder an solitären Fachmarktstandorten erfolgen.

- Im Gewerbegebiet kann ausnahmsweise Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- und Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ermöglicht werden, wenn diese eine deutlich untergeordnete Betriebsfläche aufweisen (ggf. Vorhabenprüfung erforderlich).

Abb. 32: Übersicht der Ansiedlungsregeln für Neuansiedlungen

	Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente	Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente	Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente
<b>Zentraler Versorgungsbereich:</b> Ortszentrum	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung
<b>weitere Standortkategorien:</b> solitäre Nahversorgungs- und Fachmarktstandorte	keine Ansiedlung	keine Neuansiedlung (ggf. Erweiterungen im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen*)	Ansiedlung möglich, prioritäre Ansiedlung
sonstige Wohn- und Mischgebiete	keine Ansiedlung**	grundsätzlich keine Ansiedlung***, in Ausnahmefällen in integrierter Lage nach Prüfung*	Ausnahmsweise Ansiedlung möglich
Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte	keine Ansiedlung**	keine Ansiedlung**	Grundsätzlich keine Ansiedlung möglich**

**Grundsätzlich gilt die Maxime: Je zentraler, desto besser!**

- \* ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich sowie Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente
- \*\* Ausnahmsweise zulässig: Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) mit untergeordneter VKF zentrenrelevanter Sortimente
- \*\*\* Ansiedlungen von Lebensmittelhandwerk und vergleichbaren Anbietern (z. B. Hofläden, Tankstellen) zur Deckung der wohnortnahen Grundversorgung möglich

## 7 Standortprüfungen

Grundlage für die nachfolgende Bewertung einzelner Standorte im Stadtgebiet sind die zuvor erarbeiteten konzeptionellen Zielsetzungen. Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden von der cima insgesamt drei Standorte auf die Eignung für mögliche Einzelhandelsansiedlungen geprüft.

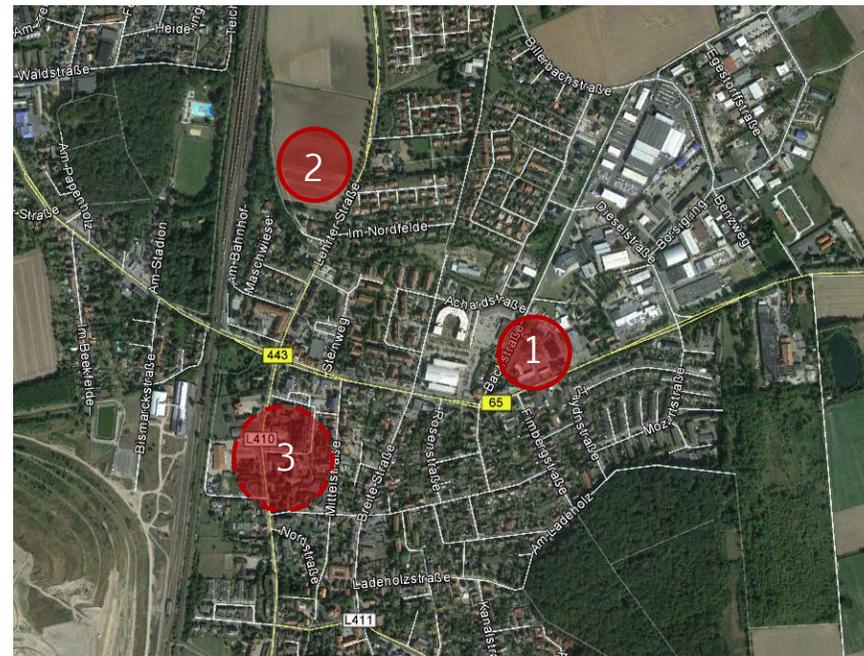
Diese wurden einer einzelhandelsspezifischen Bewertung anhand der folgenden Kriterien unterzogen:

- Lage innerhalb des Siedlungsgebietes
- Erreichbarkeit (fußläufig, ÖPNV, MIV)
- Standortumfeld (Einzelhandelsbesatz)
- Zusammenhang mit bestehenden Einzelhandelslagen
- Städtebaulich und funktional integrierte/ nicht integrierte Lagen sowie
- Eignung für nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten/ nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß Ansiedlungskonzept

Folgende Standorte wurden von der cima geprüft:

- Prüfstandort 1: Bachstraße
- Prüfstandort 2: Maschwiese
- Prüfstandort 3: Ortszentrum

Abb. 33: Übersicht über die Prüfstandorte



Kartengrundlage: Google Earth Professional  
 Bearbeitung: cima 2015

## 7.1 Prüfstandort 1: Bachstraße

Der Prüfstandort 1 umfasst das Grundstück östlich der Bachstraße zwischen Bachstraße und Peiner Straße. Derzeit ist hier überwiegend Gewerbe ansässig.

Abb. 34: Prüfstandort Bachstraße



Kartengrundlage: Google Earth Professional  
 Bearbeitung: cima 2015  
 Foto: cima 2015

### Bewertungskriterien

- Der Prüfstandort Bachstraße befindet sich im Übergangsbereich vom Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum zum Gewerbegebiet Sehnde Ost. Der derzeit geltende Bebauungsplan des Areals weist für den Standort Gewerbegebiet aus.
- Der Standort verfügt durch die direkte Lage an der B65 über eine sehr gute Pkw-Erreichbarkeit und Sichtbarkeit.
- Die ÖPNV-Anbindung ist durch Bushaltestellen in ca. 200 m Entfernung gegeben.
- Es besteht eine fußläufige Erreichbarkeit zum Ortszentrum: Die Peiner Straße ist angrenzend zum Prüfstandort Bachstraße gelegen, die Mittelstraße befindet sich in ca. 400 m Entfernung.
- Während dem Standort ein direkter funktionaler Zusammenhang zum Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum (hier: an die Einzelhandelsagglomeration Peiner Straße) bescheinigt werden kann, ist der städtebauliche Zusammenhang als eingeschränkt zu bewerten. Eine Wohnhäuserreihe an der Bachstraße schränkt die Sichtbeziehung zum Prüfstandort ein und erzeugt eine Barrierewirkung.

### Bewertung

- Der Standort ist grundsätzlich für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel geeignet. Zurzeit schließt der geltende Bebauungsplan allerdings Einzelhandel aus.
- Auch für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel wäre der Prüfstandort grundsätzlich geeignet, allerdings würden dadurch Entwicklungsmöglichkeiten im Ortszentrum beschränkt. Aus Gutachtersicht ist eine Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel daher nicht zu empfehlen. Eine Entwicklung im Ortszentrum sollte prioritär verfolgt werden.

**Der Prüfstandort Bachstraße ist grundsätzlich für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel geeignet.**

## 7.2 Prüfstandort 2: Maschwiese

Der Prüfstandort 2 befindet sich an der B443 im nordwestlichen Teil des Kernortes Sehnde. Im Westen begrenzt die Bahnlinie das Areal, im Süden und Osten befindet sich Wohnbebauung. Der Prüfstandort sowie die nördlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Abb. 35: Prüfstandort Maschwiese



Kartengrundlage: Google Earth Professional  
 Bearbeitung: cima 2015  
 Foto: cima 2015

### Bewertungskriterien

- Der Prüfstandort Maschwiese befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter, aber ausgesprochener Ortsrandlage.
- Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 500 m. Es besteht kein funktionaler Zusammenhang zu weiterem Einzelhandel.
- Durch die Lage an der B443 besitzt der Standort eine gute Pkw-Erreichbarkeit.

### Bewertung

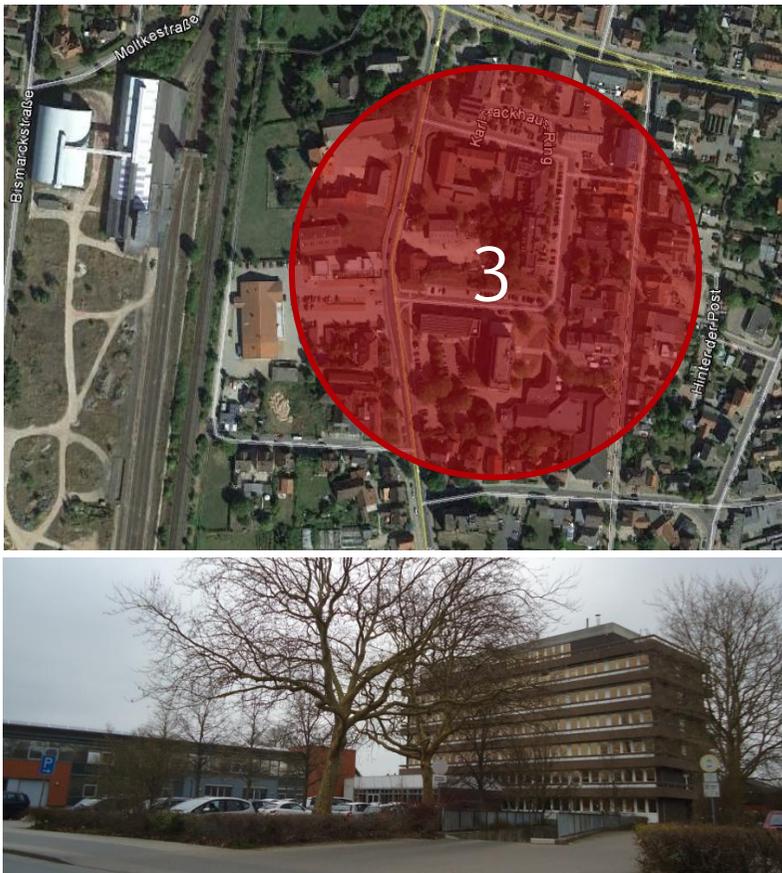
- Aus Gutachtersicht ist der Standort für Einzelhandel nicht geeignet, da aktuell keine Nahversorgungsfunktion ableitbar ist. Zudem würden Entwicklungsmöglichkeiten im Ortszentrum beschränkt.
- Zwar befindet sich der Standort in siedlungsstrukturell integrierter Lage, er ist aber durch eine ausgesprochene Ortsrandlage an der Ausfahrtstraße B443 gekennzeichnet. Eine städtebaulich integrierte Lage kann dem Standort allerdings nicht bescheinigt werden: Der Standort ist lediglich im Osten und Süden von Wohnbebauung umgeben, wobei die viel befahrene Bundesstraße 443 eine deutliche Zäsur im Übergang zum Wohngebiet im Osten bildet und die städtebauliche Verbindung zum Wohngebiet im Süden durch eine alte Bahntrasse unterbrochen wird.
- Auch für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind andere Standorte besser geeignet, da die solitäre Lage ohne baulichen oder funktionalen Zusammenhang mit weiteren Einzelhandelsnutzungen den Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung entgegen steht.

**Der Prüfstandort Maschwiese ist für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nicht geeignet. Auch für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eignen sich andere Standorte (bestehende Fachmarktstandorte, Bachstraße) deutlich besser.**

## 7.3 Prüfstandort 3: Ortszentrum

Der Prüfstandort Ortszentrum umfasst die Flächen innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum, insbesondere diejenigen westlich der Mittelstraße.

Abb. 36: Prüfstandort Ortszentrum



Kartengrundlage: Google Earth Professional  
 Bearbeitung: cima 2015  
 Foto: cima 2015

### Bewertungskriterien

- Es handelt sich um eine siedlungsstrukturell integrierte Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs.
- Darüber hinaus besteht hier ein direkter funktionaler Zusammenhang zu den Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in der Mittelstraße.
- Für eine Ortskernlage verfügt das Ortszentrum Sehnde im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden über ein relativ großes Flächenpotenzial.

### Bewertung

- Der Prüfstandort Ortszentrum ist für Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente aus städtebaulicher Sicht wünschenswert und prioritär zu verfolgen.
- Für den Erhalt seiner Funktion ist die Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum zwingend notwendig. Insbesondere die Bestandssicherung des Lebensmittelmarktes Edeka, der für die Mittelstraße eine starke Magnetfunktion besitzt, sollte mit Nachdruck verfolgt werden und hierbei Möglichkeiten gefunden werden, sich den marktüblichen Bedingungen anzupassen. Wird es nicht gelingen, diesen wichtigen Frequenzbringer am Standort zu halten, wird die Mittelstraße, die in den letzten Jahren ohnehin schon einen großen Bedeutungsverlust erfahren hat, in einen fortschreitenden Trading-Down-Prozess geraten. Eine Entwicklung von Leerständen, die nur schwer einer Nachnutzung zuzuführen sind, wäre die Folge. Die historisch gewachsene Funktion als Mittelpunkt des Einzelhandels im Kernort Sehnde würde damit wegfallen.
- Um die notwendigen Flächen für eine Anpassung an die Marktbedingungen im Lebensmitteleinzelhandel generieren zu können, müssen schnellstmöglich Wege gefunden werden: Neben der

Überplanung des in die Jahre gekommenen Gebäudekomplexes wird die Möglichkeit der Nutzung weiterer angrenzender Potenzialflächen gesehen. Das ebenfalls sanierungsbedürftige Rathaus sowie die gegenüber liegenden Flächen am Karl-Backhaus-Ring bieten ein potenzielles Areal zur Neustrukturierung eines größeren Bereiches in unmittelbarer Nähe zur Mittelstraße. Hier könnte eine Mischnutzung von öffentlicher Einrichtung in Kombination mit Einzelhandel- und Dienstleistung etabliert werden. Ein modern und zukunftsfähig aufgestellter Edeka-Markt in Verbindung mit der öffentlichen Funktion eines Rathauses sowie ggf. weiterer Einzelhandels-/ Dienstleistungsbetriebe stellt einen leistungsstarken Magneten dar, auf den die Mittelstraße angewiesen ist. Die Vorteile liegen in der Konzentrierung zentrenprägender und sich ergänzender Funktionen an einem Standort.

Beispiele aus anderen vergleichbaren Städten und Gemeinden wie Bad Aibling zeigen, dass eine solche Kombinationslösung eine gute Möglichkeit bieten kann, einen ansprechenden Nutzungsmix zu generieren. Hier wurde ein Rathausneubau im Stadtzentrum realisiert. Im Erdgeschoss finden sich Einzelhandels- und Gastronomienutzungen, in den Obergeschossen sind der Verwaltungsbereich mit Bürgerservice sowie eine Stadtbücherei angesiedelt.

Abb. 37: Mischnutzung im Neuen Rathaus von Bad Aibling



Quelle: [www.bad-aibling.de](http://www.bad-aibling.de)

**Der Prüfstandort Ortszentrum ist für Einzelhandel jeglicher Art geeignet. Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Standort wünschenswert und prioritär zu entwickeln. Notwendige Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Ortszentrums sollten schnellstmöglich ergriffen werden, um den Funktionserhalt der Mittelstraße zu gewährleisten und eine Stärkung in diesem Bereich zu ermöglichen.**

## 8 Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde trifft Aussagen zu den standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der unterschiedlichen Standortkategorien. Basierend auf den Konzeptaussagen sollen zukünftige Einzelhandelsansiedlungen gezielt gesteuert und für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen verträglich gestaltet werden. In Zukunft sollen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes in die Bauleitpläne der Stadt Sehnde übernommen werden und Planungen sich an diesen orientieren.

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Sehnde mittel- bis langfristig zu gewährleisten, ist es aus Sicht der cima notwendig, das vorgelegte Einzelhandelskonzept in den zuständigen Gremien der Stadt Sehnde auch als städtebauliches Entwicklungskonzept (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) zu beschließen.

Durch den Beschluss des Konzeptes wird nicht ausgeschlossen, dass einzelne Projekte auch weiterhin einer Einzelfallbetrachtung unterzogen werden können. Allerdings ist festzuhalten, dass die „Hürde“ für solche Projekte mit dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes höher wird und ein Abweichen vom Konzept nur mit einem erhöhten Begründungsaufwand erfolgen kann. Die Beurteilung von Einzelfällen erfolgt auf der Grundlage der Kriterien und Ziele des Einzelhandelskonzeptes. Eine dauerhafte Nichtbeachtung kann dazu führen, dass das Konzept nicht mehr abwägungsrelevant ist.

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs sollte in regelmäßigen Abständen überprüft und ggf. um weitere Bereiche ergänzt werden. Grundlage für die Einordnung der cima war die Ist-Situation zum Zeitpunkt der Bestandserhebung.

Das Einzelhandelskonzept ist die notwendige Grundlage für rechtssichere Bebauungsplanfestsetzungen hinsichtlich der Sortiments-

und Verkaufsflächenbeschränkungen an bestimmten Standorten<sup>20</sup>. Als informelles Planungsinstrument kann es jedoch lediglich den Entwicklungsrahmen und die notwendigen Begründungen vorgeben und ersetzt nicht die baurechtliche Steuerung von Vorhaben. Es muss eine Umsetzung der standortbezogenen Empfehlungen durch Überarbeitung der entsprechenden Bebauungspläne bzw. die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen erfolgen. Dabei sollte sich grundsätzlich auf die Sehnder Liste zentrenrelevanter Sortimente (vgl. Kap. 6.1) bezogen werden.

Notwendig beim Ausschluss einzelner Sortimente im Bebauungsplan ist der Bezug auf das Einzelhandelskonzept bzw. auf die Sehnder Sortimentsliste, die auch gleichzeitig Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans sein sollte. Bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen empfiehlt die cima darüber hinaus auf den Einzelfall bezogene Verträglichkeitsuntersuchungen (nach § 11, 3 BauNVO).

Bei der Überarbeitung der Bebauungspläne ist generell zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich Bestandsschutz genießen. Ferner bezieht sich der Ausschluss nicht auf den Handel mit Kraftfahrzeugen. Dieser ist nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zuzurechnen. Darüber hinaus sollten Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Produktions- und Handwerksbetrieben (z.B. Installateure, Direktverkauf) weiterhin zulässig sein, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.

Um nicht Entwicklungen zuzulassen, die den formulierten Zielsetzungen entgegenstehen, empfiehlt es sich, gefährdete Bereiche, d.h. die Bereiche, die einem akuten Handlungsdruck unterliegen, genau

---

<sup>20</sup> vgl. z.B. BVerwG, Urteil vom 26. 3. 2009 - 4 C 21. 07

zu bestimmen und zu bearbeiten. Dies können vom Grundsatz her Gebiete im beplanten Innenbereich (gemäß § 30 BauGB) und im unbeplanten Innenbereich (gemäß § 34 BauGB) sein. Bei letzteren ist die Aufstellung von Bebauungsplänen zu überprüfen (§ 9 Abs. 2a BauGB). Allerdings weist auch der novellierte § 34 Abs. 3 BauGB Möglichkeiten auf, ungewünschte Einzelhandelsansiedlungen in diesen Bereichen bei Anfrage auszuschließen.

Der Ausschluss sämtlicher Einzelhandelsflächen entlang gefährdeter Bereiche ist u.U. nicht vollständig möglich und auch personell und finanziell nicht leistbar. Insbesondere in Mischgebieten (aber auch darüber hinaus) sind kleinflächige Einzelhandelsansiedlungen möglich. Es besteht jedoch auch in Mischgebieten die Möglichkeit, zum Schutz und zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen<sup>21</sup>. Jedoch sollte auch hier auf das Einzelhandelskonzept und auf die für Sehnde geltende Liste zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente Bezug genommen werden. Für einen akuten Fall stehen im Baurecht auch die Möglichkeiten einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) und Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) zur Verfügung.

Mit der Orientierung am vorgelegten Einzelhandelskonzept sollen weder unternehmerische Initiativen aus der Stadt Sehnde getrieben noch Konkurrenzen grundsätzlich eingedämmt oder vermieden werden. Vielmehr soll es aber zur Konkurrenz der Unternehmen untereinander kommen und nicht zu einer Konkurrenz der Standorte. Wenn es der Stadt Sehnde gelingt, sich (auch politisch) auf dieses

Einzelhandelskonzept festzulegen, bedeutet dies auch Planungs- und Investitionssicherheit für (gewünschte) Entwicklungen im Ortszentrum und den übrigen Einzelhandelslagen.

---

<sup>21</sup> Zum Schutz und zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion des Ortszentrums kann in Bereichen außerhalb des Ortszentrums (u.a. MI-Gebiete) der Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten ausgeschlossen werden. Siehe hierzu das Urteil des OVG Münster 20.04.2004 (7a D 142/02.NE) im Normenkontrollverfahren der Grundeigentümer, die wegen des Ausschlusses von Einzelhandel einen Wertverlust ihrer Grundstücke befürchteten (vom OFG abgelehnt).

## 9 Anhang

### 9.1 Bestimmung des Marktgebietes und des Nachfragepotenzials

Das Marktgebiet wird auf Basis einer intensiven Wettbewerbsanalyse vor Ort abgegrenzt. Ergänzend werden auch ökonometrische Modellrechnungen nach HUFF berücksichtigt. In der Regel erfolgen Anpassungen gegenüber dem Rechenmodell. Ggf. liefern Haushaltsbefragungen und Expertengespräche ergänzende Informationen.

Einflussgrößen für die Berechnung des Marktgebietes sind:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im Einzugsbereich,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an der Kaufkraft,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an Zentralitätsindices der verschiedenen Bedarfsbereiche.
- Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial leitet sich ab aus:
  - der Attraktivität der Konkurrenzorte,
  - der geographischen Lage der Konkurrenzorte,
  - der Einwohnerzahl im Einzugsbereich,
  - den Kaufkraftverhältnissen im Einzugsbereich und
  - den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf und Jahr.

Die Kaufkraftkennziffer berücksichtigen unterschiedliche Kaufkraftniveaus der Bevölkerung in Deutschland.

Die verwendeten Kaufkraftkennziffern wurden von mb research, Nürnberg ermittelt. In die Datengrundlagen sind Informationen der cima mit eingeflossen.

Grundlage für die Potenzialberechnung im Einzelhandel sind die jährlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung. Hierzu liegen Daten vor, die aus umfangreichem, sekundärstatistischem Material, Eigenerhebungen im Rahmen von Standortanalysen und Betriebsberatungen resultieren. Keine Berücksichtigung finden dabei die Verbrauchsausgaben für Kraftfahrzeuge, Landmaschinen, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse. In Abzug gebracht ist der Anteil des Versandhandels an den Verbrauchsausgaben, sodass nur der Pro-Kopf-Verbrauch, der im stationären Einzelhandel realisiert wird, in die Berechnungen eingeht. Jeder Person, vom Baby bis zum Greis, steht entsprechend dieser Verbrauchsausgaben-Ermittlung pro Jahr ein Betrag in Höhe von

**5.668 €**

für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung (Vorausberechnung für das Jahr 2014).

Die Nachfragepotenziale in den einzelnen Warengruppen ergeben sich aus dem Produkt der (rein rechnerisch) gebundenen Einwohner und den Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben. Diese werden mit den jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern gewichtet.

## 9.2 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme aller existierenden Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebs ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebs (Zentrum, integrierte Lage sowie Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebs.

Die Zuordnung eines Betriebs zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Handelt es sich um Betriebe mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte), so wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen. Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an folgenden Kriterien (vgl. auch nachfolgende Seite):

- Bedienungsform,
- Preisniveau,
- Sortimentstiefe und -breite,
- Verkaufsfläche.

Bei der Bestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 32 Branchen und sieben Warengruppen, die in der folgenden Abbildung dokumentiert sind.

Abb. 38: cima Warengruppen

<b>Periodischer Bedarf</b>	
▪ Lebensmittel	▪ Schnittblumen
▪ Reformwaren	▪ Kioske, Zeitschriften
▪ Apotheken	
▪ Drogerie- und Parfümerieartikel	
<b>Persönlicher Bedarf</b>	
▪ Bekleidung	▪ Medizinisch-orthopädischer Bedarf
▪ Wäsche	▪ Schmuck, Uhren
▪ Schuhe	▪ Koffer, Lederwaren
<b>Medien, Technik</b>	
▪ Bücher	▪ Unterhaltungselektronik
▪ Bürobedarf, Schreibwaren	▪ Foto
▪ Elektrogeräte, Leuchten	▪ Computer und Kommunikationselektronik
<b>Spiel, Sport, Hobby</b>	
▪ Sportartikel	▪ Musikinstrumente, Sammelhobbies, Waffen
▪ Spielwaren	
▪ Fahrräder	▪ Zooartikel
<b>Geschenke, Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat</b>	
▪ Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	
<b>Einrichtungsbedarf</b>	
▪ Heimtextilien, Teppiche	▪ Antiquitäten, Galerien, weiterer Einrichtungsbedarf
▪ Möbel	
<b>Baumarktspezifisches Sortiment</b>	
▪ Blumen (Großgebände, Gartenmarktartikel)	▪ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
▪ Baumarktartikel	▪ Kfz-Zubehör

Quelle: cima 2015

## 9.3 Abgrenzung von Betriebstypen

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

### Fachgeschäft

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

### Fachmarkt

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

### Supermarkt

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

### Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 qm und 1.400 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

### Fachmarktzentrum

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

### Verbrauchermarkt

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

### SB-Warenhaus

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

### Warenhaus

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

### Kaufhaus

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

### Shopping-Center

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

### Mall in einem Shopping-Center

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.

## 9.4 Zur Definition Zentraler Versorgungsbereiche und dem Erfordernis ihrer Abgrenzung

Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs wurde erstmals in die Fassung der BauNVO von 1977 aufgenommen. Für großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 sind die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die **Sicherung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche** zu beurteilen. Dies gilt sowohl für die relevanten Zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune des Projektvorhabens als auch für ggf. betroffene zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Kommunen.

Die Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sind relevanter Gegenstand der abwägenden Prüfung des interkommunalen Abstimmungsgebotes. Eine Nichtberücksichtigung von Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche kann als Abwägungsfehler wirken (siehe § 2 Abs. 2 BauGB).

Darüber hinaus ist die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche ein Rechtfertigungsgrund und genereller abwägungserheblicher Belang für die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Aus dieser Abwägungsrelevanz heraus, die 2004 in die Novellierung des BauGB aufgenommen wurde, kann das Erfordernis zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche abgeleitet werden.<sup>22</sup>

Im Zusammenhang mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB zu Planungen im unbeplanten Innenbereich rückte dann die baurechtliche Dimension der Zentralen Versorgungsbereiche stärker in den

Vordergrund. Die Neuregelung nach § 34, Abs. 3 BauGB trifft die Festsetzung, dass von großflächigen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder anderen benachbarten Kommunen zu erwarten sein dürfen.

Schutzobjekt sind demnach ein oder mehrere Zentrale Versorgungsbereiche. Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs ist somit von der Bundesgesetzgebung im Rahmen der Regelungen des § 34, Abs. 3 BauGB nachhaltig eingeführt und seine Bedeutung gestärkt worden.

Die Regelungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO oder § 34 Abs. 3 BauGB in Bezug auf den Schutz und die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche haben keine wettbewerbliche Schutzfunktion sondern beziehen sich auf die dem Zentralen Versorgungsbereich insgesamt zugeordnete Versorgungsfunktion. Die Notwendigkeit zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden resultiert aus den Abwägungserfordernissen des BauGB (§ 2 Abs.2 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Grenzt eine Kommune keine Zentralen Versorgungsbereiche ab, so können diese jedoch als faktische Zentrale Versorgungsbereiche nach den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort festgelegt werden<sup>23</sup>. Sie sind immer wieder zu überprüfen und ggf. gerichtlich festzustellen.

Was Zentrale Versorgungsbereiche konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret inhaltlich manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Mittlerweile hat das BVerwG jedoch Kernaussagen zu Zentralen Versorgungsbereichen getroffen<sup>24</sup>:

<sup>23</sup> Siehe hierzu auch Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan. Ziffer 209,S.115 unter Bezugnahme auf BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C.1.08 und BT-Drs. 15/2250, S.54

<sup>24</sup> Vgl. BVerwG, Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08.

<sup>22</sup> Vgl. hierzu auch Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen. Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008, S.13

Zentrale Versorgungsbereiche sind „räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“

„Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein...“

Vertiefend führt KUSCHNERUS hierzu aus<sup>25</sup>:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind von besonderer Bedeutung für die Konzentrierung der städtebaulichen Zielsetzungen auf den Vorrang der Innenentwicklung. Zur Stärkung dieser Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen besonderen Schutz bedarf, ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden von besonderem städtebaulichen Belang.“

Das BVerwG führt dazu weiter aus<sup>26</sup>:

„Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil Ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz...Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten

werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen vermeidet.“

Zentrale Versorgungsbereiche unterscheiden sich in der Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion:

1. **Hauptzentren bzw. Innenstadtzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
2. **Nebenzentren**, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig zumindest ein breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird,
3. **Grund- und Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden<sup>27</sup>.

---

<sup>27</sup> Das BVerwG führt in seiner Urteilsbegründung zu den Urteilen vom 17.12.2009 hierzu aus: „Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung.“

---

<sup>25</sup> Vgl. Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan. Bonn 2010, S. 109f

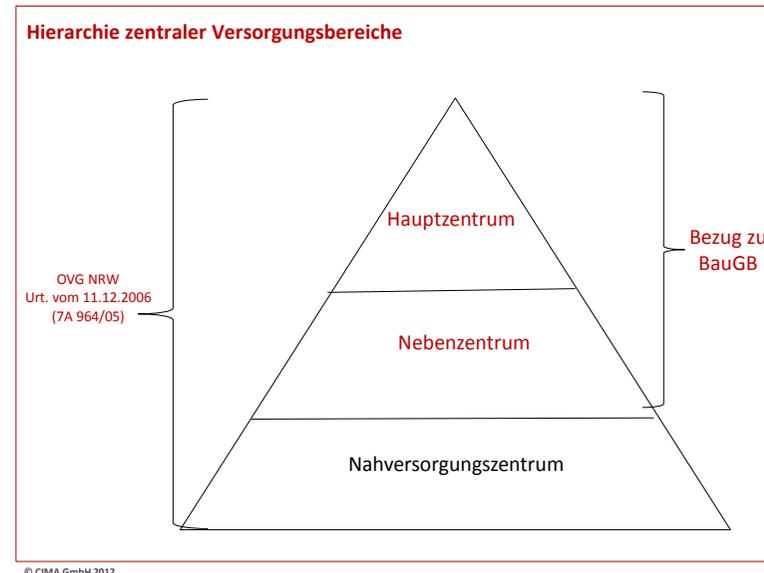
<sup>26</sup> BVerwG, Urt. V. 17.12.2009 – 4 C 2.08

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich übernehmen. Das OVG Münster hat die oben stehende Hierarchie von zentralen Versorgungsbereichen bestätigt<sup>28</sup>.

In der Erstkommentierung des BauGB 2004 führen BERKEMANN und HALAMA als Kriterien zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche aus:

- Nachvollziehbare, eindeutige Festlegung und Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse,
- Darstellung und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. Raumordnungsplänen,
- Darstellung in sonstigen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (Zentrenkonzepte, Einzelhandelskonzepte).

Abb. 39: Hierarchie Zentraler Versorgungsbereiche



Diese eher abstrakte, rechtsdeterministische Beschreibung, was Zentrale Versorgungsbereiche sein können, fordert in jedem Fall die umfassende Begründung der konkreten Abgrenzungen Zentraler Versorgungsbereiche. Die nachvollziehbare, eindeutige Festlegung mit einer Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse heißt auch, dass Angebotsqualitäten eines Zentralen Versorgungsbereichs standörtlich erfasst werden müssen. Eine bloße räumliche Abgrenzung mittels Abgrenzung eines möglichen Suchraumes eines Zentralen Versorgungsbereichs reicht nicht aus.

Die Abgrenzung von Innenstädten und Stadtteilzentren kann sich leiten lassen von einer Multifunktionalität von Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen), hohen Passantenfrequenzen und offensichtlichen Barrieren, die einen deutlichen

<sup>28</sup> Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7A 964/05 – BRS 70 Nr. 90).

Nutzungswechsel zwischen zentraler Versorgungslage und übrigen Siedlungsraum erkennen lassen.

Schwieriger bleibt die Abgrenzung von Nahversorgungszentren, wo von Natur aus die Breite des Angebots beschränkt bleibt. Oftmals verfügen historische oder ländliche Ortskernlagen nicht mehr über Zentrale Versorgungslagen, so dass auch teilintegrierte Versorgungsstandorte von Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten in der Diskussion um die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen Berücksichtigung finden.

Zentrale Versorgungsbereiche können und sollen zukünftige Entwicklungsplanungen mit berücksichtigen. Diese Planungen müssen jedoch hinreichend konkret sein, z. B. durch absehbare Anpassungen in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung oder eindeutige, fundierte Standortentwicklungsempfehlungen innerhalb eines Einzelhandelskonzeptes.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, orientiert sich die CIMA an den Kernaussagen des BVerwG und der aktuellen Rechtsprechung des OVG Münster und relevanten Kommentierungen zum BauGB. Dementsprechend werden folgende Kriterien für eine Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche herangezogen:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes und zu berücksichtigender öffentlicher Einrichtungen,
- städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit),
- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur,
- Ggf. optimale Einbindung des ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ in das städtische oder regionale ÖPNV-Netz.

Die landesplanerische Relevanz Zentraler Versorgungsbereiche ist bereits im ROG der Bundesrepublik Deutschland als Grundsatz der Raumordnung angelegt. Im § 2 Abs. 3 Satz 2 und 3 ROG heißt es:

*„Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzepts sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.“*

Aus der Planungspraxis und aktuellen Rechtsprechung resultieren weitere Anforderungen an die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche:

**Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein.** Es reicht nicht aus, sie vage, z. B. als kreisförmige Markierungen zu definieren. Es hat eine weitestgehend parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert und entwicklungsfähig sind.<sup>29</sup> Erste verwaltungsgerichtliche Urteile fordern darüber hinaus, dass Zentrale Versorgungsbereiche Einzelhandelsunternehmen mit maßgeblich relevanter Versorgungsfunktion enthalten müssen. Es reicht nicht, einen Standortbereich mit nur noch rudimentärer Versorgungsfunktion (Kiosk, Trinkhalle, kleinflächiger Nahversorger etc.) als Zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.<sup>30</sup>

**Zentrale Versorgungsbereiche sind letztendlich auch als Entwicklungsangebot aufzufassen.** Sie definieren, wo sich zukünftig die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsgestütztem Einzelhandel vollziehen soll.

<sup>29</sup> Vgl. Geyer: Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3, 2005.

<sup>30</sup> Zum Begriff ‚Zentral‘ wird in den Urteilsbegründungen der BVerwG-Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08 Stellung genommen. Er ist funktional und nicht geographisch aufzufassen. Es muss ein relevanter Besatz an Versorgungsfunktion vorliegen.

und zentrenrelevanten Sortimenten etablieren soll. Mit dem Entwicklungsangebot verknüpft ist die Überprüfung nach Auswirkungen und ggf. schädlichen Auswirkungen auch auf benachbarte Zentrale Versorgungsbereiche.

Die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen hat sich jedoch nicht ausschließlich an den Einzelhandelsnutzungen zu orientieren. Insbesondere bei Zentralen Versorgungsbereichen in der Funktion des Haupt- oder Nebenzentrums kommt es auf eine Funktionsvielfalt an. Die Standorte von kundenorientierten Dienstleistungen, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen, Kirchen und kirchlichen Einrichtungen, Dienststellen der öffentlichen Verwaltung sowie Seniorenwohnheime sollten bei der Abgrenzung berücksichtigt werden. In der aktuellen Rechtsprechung zeichnet sich ein Trend ab, dass multifunktional abgegrenzte und dezidiert in ihrer Abgrenzung begründete Zentrale Versorgungsbereiche nachhaltig rechtlichen Überprüfungen standhalten.

## 9.5 Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche

Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO (insbesondere also Fachmärkte, Fachmarktzentren und Einkaufszentren) müssen baurechtlich in Sonder- oder Kerngebieten angesiedelt werden. Die Auswirkungen eines Projektvorhabens auf die Funktionsfähigkeit von Zentralen Versorgungsbereichen ist sorgfältig und umfassend abzuwägen (§ 2 Abs. 2 BauGB). Jedoch darf die kommunale Planungshoheit durch die Abwägung nicht unzumutbar oder rücksichtslos beeinträchtigt werden.

Als Auswirkungen zu begreifen sind gemäß des § 11 Abs. 3 Auswirkungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. „Auswirkungen [...] sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bun-

des-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich [...] auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt“.

Die Rechtsprechung ging bei der Frage, was unter negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu verstehen ist, davon aus, dass in Bezug auf die Funktionsfähigkeit von Zentralen Versorgungsbereichen bei einer warengruppenspezifischen relativen Umsatzverlagerung im Einzelhandel von 10 % Auswirkungen anzunehmen sind. Dabei ist nicht Gegenstand der Bewertung, ob ein konkreter Wettbewerber betroffen ist, sondern ob die Versorgungsfunktion eines Zentralen Versorgungsbereichs in seiner Angebotsqualität und Multifunktionalität deutlich beeinträchtigt wird. Die Bewertungsmaßstäbe orientieren sich somit grundsätzlich an städtebaulichen Strukturen und in keinem Fall an wettbewerblichen Überlegungen. Die 10 %-Schwelle wurde als eine vage Vermutungsgrenze formuliert. Sie ist nicht als eine fest stehende Grenze zu bewerten. Auch in Zukunft werden sich diesbezüglich die Verwaltungs- und Oberverwaltungsgerichte hier enthalten.

Mit dem Prüftatbestand zum § 34 Abs. 3 BauGB ist der Begriff der schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche formuliert worden.

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung zeichnet sich ab, dass die Schwelle zu schädlichen Auswirkungen bei deutlich über 10 % liegt. Einzelne Urteile gehen erst bei 20 % Umsatzverlagerung von schädlichen Auswirkungen aus.

In der Erstkommentierung zum BauGB 2004 heben BERKEMANN und HALAMA hervor, dass bei der Feststellung schädlicher Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion von Zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich von Projektentwicklungen im unbeplanten Innenbereich hohe Hürden zu berücksichtigen sind, die anders zu bewerten sind

als die Beurteilung von Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Schädliche Auswirkungen für Vorhaben gemäß § 34 Abs. 3 BauGB im unbeplanten Innenbereich dürften dann vorliegen, wenn ein potenzielles Ansiedlungsvorhaben außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs zu deutlichen negativen immobilienwirtschaftlichen Effekten in einem Zentralen Versorgungsbereich führt (z. B. Leerziehen ganzer Immobilien durch sicher zu prognostizierende Betriebsaufgaben). Die Rechtsprechung verlangt hier eine exakte gutachterliche Beweisführung mit Dokumentation der örtlichen Standortverhältnisse<sup>31</sup>.

Grundsätzlich hat die Abwägung, ab wann schädliche Auswirkungen eintreten können, anhand der örtlichen Standortrahmenbedingungen zu erfolgen. Umsatzverlagerungseffekte stellen hinsichtlich schädlicher Auswirkungen nur einen Anfangsverdacht dar. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z. B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch Trading-Down-Effekte gekennzeichnet sind.

Auch erhebliche Veränderungen von Verkehrsströmen oder ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen können schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sein.<sup>32</sup>

Die Praxis und zukünftige Rechtsprechung wird zeigen, welche Umsatzverlagerungen ‚wesentliche Beeinträchtigungen darstellen und welche städtebaulichen Folgewirkungen als Funktionsstörung Zentraler Versorgungsbereiche aufgefasst werden können.

---

<sup>31</sup> Einen möglichen Verfahrensweg weist hier das OVG-Urteil vom 22.11.2010 mit Aktenzeichen 7 D 1/09.NE. Im vorliegenden Fall wird die plausible Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs mittels Passantenfrequenzrelationen dokumentiert und ein potentiell eintretender immobilienwirtschaftlicher Schaden aufgrund der eintretenden Umsatzverlagerungen aufgezeigt.

<sup>32</sup> Vgl. Berkemann, Halama: Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 363.