



Einzelhandelskonzept für die Stadt Visselhövede

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger
Dipl.-Ing. Florian Komossa

Hamburg, den 23.11.2020

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA eigenes Foto



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Hamburg
Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 040 / 30997778-0 / Fax 040 / 30997778-9
info@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Dezember 2019 beauftragte die Stadt Visselhövede die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Visselhövede zu erarbeiten. Das Einzelhandelskonzept bildet die Basis zur planungsrechtlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels und bewertet vorliegende Anfragen zur Erweiterung und zu Entwicklungsmöglichkeiten. Ziel des Konzeptes ist es, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Visselhövede aufzuzeigen.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, der Stadt Visselhövede, MB-Research Nürnberg sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen der Stadt Visselhövede. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität von sekundärstatistischen Daten, u.a. Landesamt für Statistik, MB Research, kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, im 23.11.2020
KOF-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	6
1. Aufgabenstellung und Methodik	6
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung	6
3. Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung	7
4. Entwicklung des Onlinehandels	9
5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	10
5.1 Bauplanungsrecht	10
5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	10
5.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	11
5.1.3 Besonderes Städtebaurecht	11
5.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	11
5.2.1 Zentrale Orte	11
5.2.2 Ziele der Landes-Raumordnung	12
5.2.3 Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot	14
5.3 Regionalplanung	15
6. Zentrale Versorgungsbereiche	15
6.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	15
6.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	16
II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Visselhövede	19
1. Makrostandort Visselhövede	19
2. Einzelhandelssituation	22
2.1 Aktueller Einzelhandelsbestand	22
2.2 Nahversorgungssituation	24
III. Nachfragesituation	26
1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Visselhövede	26
2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Visselhövede	26
3. Kaufkraftbewegungen	29
4. Wesentliche Ergebnisse der Onlinebefragung	29
4.1 Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt von Visselhövede	30

4.2	Hauptgrund für den Besuch in der Innenstadt von Visselhövede	30
4.3	Verbundeffekte beim Besuch der Innenstadt	31
4.4	Bewertung der Einzelhandelsgeschäfte	31
4.5	Fehlende Warengruppen in der Innenstadt	32
4.6	Einkaufsorientierung im periodischen Bedarf	33
4.7	Einkaufsorientierung im aperiodischen Bedarf	34
4.8	Verbesserungsvorschläge für den Einzelhandel in der Innenstadt	34
4.9	Erwartungen an den Wochenmarkt	35
4.10	Bewertung des Wochenmarktes in Visselhövede	36
4.11	Nutzung des gastronomischen Angebotes in Visselhövede	36
4.12	Ergänzungen des gastronomischen Angebotes	37
4.13	Bekanntheit der Angebote des Gewerbevereins von Visselhövede	37
4.14	Apfelmarkt und Martinsmarkt in Visselhövede	38
4.15	Wohnort und Haushaltsgröße	38
IV.	Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale	39
1.1	Bewertung des Einzelhandelsangebotes im periodischen Bedarf	39
1.2	Bewertung des Einzelhandelsangebotes im aperiodischen Bedarf	40
2.	Entwicklungsmöglichkeiten in Visselhövede	41
V.	Einzelhandelskonzept für Visselhövede	42
1.	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	42
2.	Sortimentskonzept	42
3.	Standortkonzept	45
3.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	45
3.2	Standorte in Streulagen	49
3.3	Gewerbegebiete	49
4.	Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung	49
	Verzeichnisse	51
VI.	Anhang Stadtbildanalyse Visselhövede	53

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung und Methodik

Das Einzelhandelskonzept dient als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in Visselhövede. Es bildet als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument die Basis für weitere Planungen, wobei primär der großflächige Einzelhandel (ab 800 m² Verkaufsfläche) planungsrechtlich und raumordnerisch zu begleiten ist. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² ist in der BauNVO geregelt. Das Konzept basiert auf folgenden Vor-Ort-Arbeiten bzw. Befragungen:

- /// Erhebung aller Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe in Visselhövede
- /// persönliche Befragung ausgewählter Betriebe, online-Befragung der Wohnbevölkerung
- /// Nutzungskartierung und Stadtbildanalyse in der Innenstadt.

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis, wobei es sich überwiegend um primärstatistisches Datenmaterial handelt. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten zur Verfügung. Die Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen¹ aller Einzelhandelsbetriebe und die Aufnahme der Nutzungen in der Innenstadt (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, leerstehende Einheiten) erfolgte im Februar 2020.

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stuft Sortimente in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ein. Im Rahmen des **Standortkonzeptes** werden die Einzelhandelslagen eingeteilt und zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt.

Ein Einzelhandelskonzept stellt eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. **Durch einen Beschluss des Stadtrates wird diese Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.**

Als wesentliches Ziel der Einzelhandelssteuerung sind der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsgebiete** zu nennen². Durch die Konzentration von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in zentralen Versorgungsbereichen können diese nachhaltig gestärkt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** ein Ziel der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

¹ Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen zur Vorbereitung / Portionierung der Waren sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4 C 10.04 und 4 C 14.04 vom 24.11.2005).

² Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

3. Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung

Die Nahversorgung wird durch unterschiedliche Anbieter und Betriebsformen abgedeckt, wobei insbesondere Lebensmittelmärkte strukturprägend sind. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:³

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel⁴ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel⁵ führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

Fachgeschäft im Lebensmitteleinzelhandel (LEH):

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Besondere Bedeutung kommt im **Lebensmitteleinzelhandel** discountierenden Angebotsformen zu, d.h. Vertriebskonzepten mit konsequenter Niedrigpreispolitik. Lebensmitteldiscounter verfügen über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %⁶, wobei mittlerweile bundesweit über 16.000 Lebensmitteldiscounter vorhanden sind. In den vergangenen Jahren flachte sich deren Expansion, also Ansiedlung neuer Filialen, deutlich ab, d.h. im Vordergrund stehen Optimierungen vorhandener Filialen. Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten ebenfalls noch in den letzten Jahren, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen

³ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 397.

⁴ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁵ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

⁶ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2019.

verzeichneten einen hohen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl der kleineren Lebensmittelgeschäfte von über 12.800 (2009) auf etwa 8.600 Geschäfte (2018)⁷.

Als Standorte für großflächige Lebensmitteldiscounter oder Supermärkte wurden in den letzten Jahren aufgrund raumordnerischer Vorgaben zunehmend Standorte in städtebaulich integrierten Lagen nachgefragt.

In einem Lebensmitteldiscounter werden im feststehenden Sortiment (ohne wöchentliche Aktionswaren) zwischen 1.200 Artikel (Aldi Nord) und 4.000 Artikel (Netto Marken-Discount) angeboten. Ein Supermarkt führt auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² bereits über 15.000 Artikel und auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² über 30.000 Artikel. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei Discountern als auch bei Supermärkten auf den periodischen Bedarf, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei etwa 85 %, bei kleineren Supermärkten bei rd. 95 % und bei großen Supermärkten bei etwa 75 %.

Folgende Veränderungen zeichnen sich weiter ab:

- // Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel und im Drogeriehandel optimieren und modernisieren ihr **Standortnetz** konsequent, d. h. Neubau (i.d.R. Green building-Standard) und Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit von Betriebstyp und Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.

Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen

mögliche / typische Angebote	Beispiele	Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
Supermarkt in ländlich geprägten Orten	Edeka, Rewe, Markt, Combi, K+K	4.000	1.200 – 1.700
Lebensmitteldiscounter	Aldi-Nord	8.000	1.200 – 1.400
	Lidl	8.000	1.300 – 1.500
	Netto Marken-Discount	3.000	800 – 1.100
Getränkemarkt	Hol'Ab, Hoffmann, Trinkgut	5.000 – 10.000	300 – 500
Drogeriemarkt Rossmann	-	ab 10.000	600 – 800
Drogeriemarkt dm	-	ab 20.000	800

GMA-Standortforschung 2020

- // Biowaren, regionale, internationale und fair gehandelte Produkte werden ausgebaut und in fast allen Discountern, Supermärkten, Bio-Märkten sowie in kleineren Geschäften geführt.
- // Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) konnten ihren online-Umsatz erhöhen. So stieg dieser Umsatz⁸ bei Weinen und Sekt von 4,1 % (2015) auf 5,6 % (2017). Bei Lebensmitteln und Delikatessen erhöhte sich im Vergleichszeitraum der Onlineanteil nur geringfügig (2015: 0,6 %, 2017: 0,9 %).
- // Bei Artikeln der Körperpflege und Kosmetik liegt der Onlineanteil bereits bei ca. 10 % (2017), bei Drogeriewaren (Hygieneartikel, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) hingegen nur bei 1,5 %. Bei Körperpflege und Kosmetik zeigt sich zudem eine dynamische Entwicklung (2015: 7,5 %).
- // Auch Artikel des Heimtierbedarfs (Tiernahrung, Zubehör) werden verstärkt online⁹ nachgefragt, dieser Anteil erhöhte sich von 12,1 % (2015) auf 16,4 % (2017).

⁷ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2019.

⁸ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2018, Seite 16.

⁹ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2018, Seite 16

Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben einer Zeitersparnis und kurzen Wegen zunehmend auch die emotionale Ebene bzw. soziale Aspekte positiv ansprechen.

Abbildung 1: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte

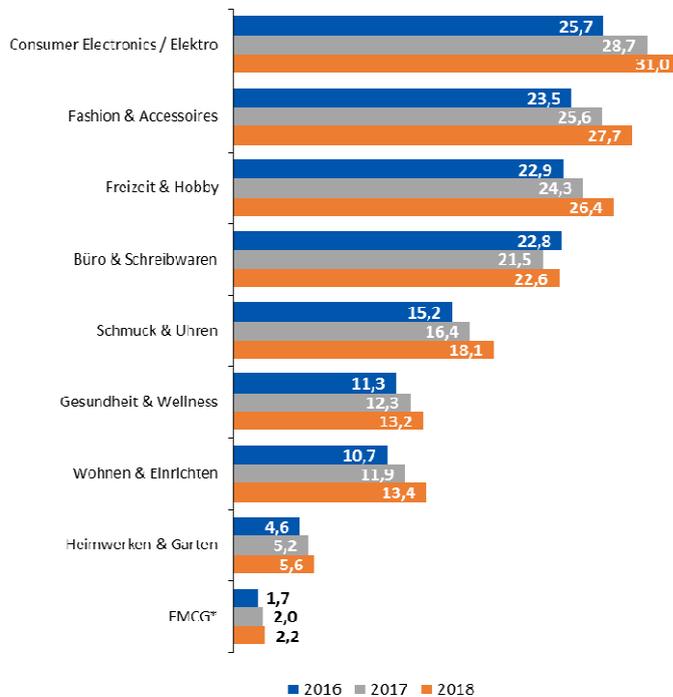


GMA-Darstellung 2020

4. Entwicklung des Onlinehandels

Während der stationäre Einzelhandel in den letzten Jahren nur ein leichtes Plus verzeichnete, weist der Onlinehandel ein jährliches Wachstum von über 10 % und mehr auf. Allerdings schwanken die Anteile des Onlinehandels je nach Branche stark. Während bei Consumer-Electronics / Elektro und bei Mode (Bekleidung) Werte von ca. 30 % erreicht werden, liegt im Heimwerker-/ Gartensektor der Anteil lediglich bei ca. 6 %.

Abbildung 2: Onlineanteil je Branche am jeweiligen Gesamtmarkt 2016 – 2018 in Prozent



Quelle: HDE Online-Monitor 2018, 2019, GMA-Darstellung 2020

* Fast Moving Consumer Goods (FMCG): Güter des täglichen Bedarfs wie Nahrungsmittel, Hygieneartikel und Tabakwaren

Wie sich der stationäre Einzelhandel im Verhältnis zum Onlinehandel entwickeln wird, lässt sich angesichts der aktuellen Situation (Corona-Pandemie) kaum mehr prognostizieren. In kleineren Städten wie Visselhövede ist der Einzelhandel mit periodischen Sortimenten angebotsprägend. Im periodischen Bedarf ist der stationäre Einzelhandel nach wie vor die dominierende Einkaufsquelle.

5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB (Baugesetzbuch) und der BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert wird.

5.1 Bauplanungsrecht

5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebietstypen festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO wie folgt vorgesehen:

Tabelle 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen

Bau-Gebiet	Bezeichnung	Zulässigkeit Einzelhandel	Großflächiger Einzelhandel
WA, WS	Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen	nein
WR	Reines Wohngebiet	nur ausnahmsweise: Läden zur Deckung des täglichen Grundbedarfs für die Bewohner des Gebiets	nein
WB	Besonderes Wohngebiet	Läden, soweit mit Wohnnutzung vereinbar	nein
MD	Dorfgebiet	allgemein zulässig*	nein
MI	Mischgebiet	allgemein zulässig*	nein
MU	Urbanes Gebiet	allgemein zulässig*	nein
GE GI	Gewerbegebiet Industriegebiet	allgemein zulässig*	nein
MK	Kerngebiet	allgemein zulässig	ja
SO	Sondergebiet	allgemein zulässig	ja

* sofern nicht sondergebietspflichtig gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung. **Einkaufszentren** und **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind **außer in Kerngebieten nur in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten** zulässig.

In Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB. Zudem können nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO in Bebauungsplänen Nutzungsarten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- „(5) *Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.*
- (6) *Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,*
- 1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder*
 - 2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“*

5.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet, entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

In Gemengelagen, z. B. Mischgebieten, ist eine Steuerung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Dies soll der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, über § 9 Abs. 2 a BauGB im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

5.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

5.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

5.2.1 Zentrale Orte

Für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind die Ziele der Landes-Raumordnung heranzuziehen. Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) werden Ober- und Mittelzentren abschließend festgelegt.

Grundzentren werden hingegen in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festgelegt. Bei der zentral-örtlichen Einstufung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung¹⁰, wobei es um die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Orte mit Versorgungsfunktion für Verflechtungsbereiche geht. Unterschieden werden Grund-, Mittel- und Oberzentren, welche unterschiedliche Einrichtungen und Angebote sichern und entwickeln sollen:

- /// **Oberzentrum:** für den spezialisierten höheren Bedarf
- /// **Mittelzentrum:** für den gehobenen Bedarf
- /// **Grundzentrum:** für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.

5.2.2 Ziele der Landes-Raumordnung

Die Vorgaben der Landes-Raumordnung sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beachten, sofern der Bebauungsplan neu aufgestellt bzw. ein Bebauungsplan geändert wird. Nach dem LROP 2017, Kapitel 2.3 Ziffer 02, Satz 1-3 werden **Einzelhandelsgroßprojekte** beschrieben:

„Neue Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffer 03 – 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 – 3 der BauNVO einschließlich Hersteller / Direktverkaufszentren. „Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“

In Bezug auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind folgende Ziele zu beachten:

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)

Integrationsgebot

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren **Kernsortimente zentrenrelevant** sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5)*

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom 100 periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

¹⁰ Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG). Die Ziele der Raumordnung sind von den öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs. 2 ROG). Zudem besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

- a) wenn die **Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert** der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ (LROP 2017 Kapitel 2.3 Nr. 6)

Kongruenzgebot

„In einem **Grundzentrum** darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**)“.

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“

Beeinträchtungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)

Für Betriebe mit periodischen Kernsortimenten, d. h. sämtliche Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte, ist die Regelung der sog. **Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte** zu beachten:

„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom 100 der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- sie an Standorten errichtet werden, die im regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
- sie den Anforderungen der Ziffer 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich i. S. des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit **herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 10)

Mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind i. d. R. Betriebe gemeint, welche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. BauNVO hervorrufen können. Diese Betriebe fasst man unter dem Begriff **raumbedeutsam** zusammen. Im Gegensatz dazu gibt es Einzelhandelsvorhaben ohne raumbedeutsame Auswirkungen. Für diese gelten die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. Darunter werden folgende Betriebe verstanden:

- / Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche, sofern sie keine Agglomeration mit anderen Betrieben gemäß Ziffer 02 Satz 3 bilden. Für diese Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wird generalisierend ohne weiteren Nachweis angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.
- / Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind **Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung**. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortnahen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen.

Bei großflächigen **nicht raumbedeutsamen Vorhaben** müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- / überwiegend fußläufiger Einzugsbereich
- / mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes stammt aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes (10 Minuten-Laufdistanz)
- / mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf nahversorgungsrelevantes Sortiment.

Damit ein großflächiger Lebensmittelmarkt mehr als die Hälfte seines Umsatzes aus einem fußläufigen Nahbereich erzielen kann, müssen mindestens 3.000 Einwohner in diesem Nahbereich leben. Dies hängt mit der Tatsache zusammen, dass Verbraucher nicht ausschließlich in einem Lebensmittelmarkt einkaufen, sondern i. d. R. mehrere Märkte (Supermärkte, Discounter, Getränkemärkte, kleinere Betriebe) aufsuchen. In ländlich geprägten Orten mit geringen bzw. kaum verdichteten Wohngebieten ist diese Mindesteinwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich kaum zu erreichen.

5.2.3 Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot

Bei Supermärkten oder Lebensmitteldiscountern wird oftmals bei Erweiterungen bestehender Betriebe die Grenze der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) überschritten, so dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Somit ist insbesondere das Integrationsgebot von Bedeutung, da Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter ein periodisches Kernsortiment (= zentrenrelevant) führen und nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind.

Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Zentrale Versorgungsbereiche verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Allerdings kann die sog. Ausnahmeregelung¹¹ angewandt werden.

„Die Ausnahmeregelung sollte im Interesse der Raumordnung einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die

¹¹ vgl. Begründung Teil C zur Landes- Raumordnung, Seite 28.

im erhöhten Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln. Ein räumlich-funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten und eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sind erforderlich.“

„Die Gründe für die Ausnahme¹² müssen auf einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption beruhen. Entscheidend sind folgende Aspekte:

- *Inwiefern besteht im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und*
- *welche Auswirkungen Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt / Ortsmitte haben.“*

5.3 Regionalplanung

In Visselhövede ist gemäß RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ein **Grundzentrum** festgelegt. In dieser Funktion soll Visselhövede für die Bevölkerung des Verflechtungsraums zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs bereitstellen. Als zentrales Siedlungsgebiet wird die Kernstadt Visselhövede dargestellt.

6. Zentrale Versorgungsbereiche

6.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen enthalten. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs¹³:

- /// **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- /// **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- /// **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine

¹² Die verbindliche städtebauliche Konzeption muss im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange sowie ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden zustande gekommen sein, z.B. einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept, einem Stadtentwicklungskonzept oder dem Flächennutzungsplan. Diese Konzeption muss die Ziele und Leitvorstellungen Zentraler Orte und den Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen berücksichtigen. (vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28.)

¹³ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.

- /
§ 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt¹⁴. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat¹⁵.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

6.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wengleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung¹⁶ erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- /
Städtebaulich integrierte Lage: Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.

¹⁴ Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

¹⁵ Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

¹⁶ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

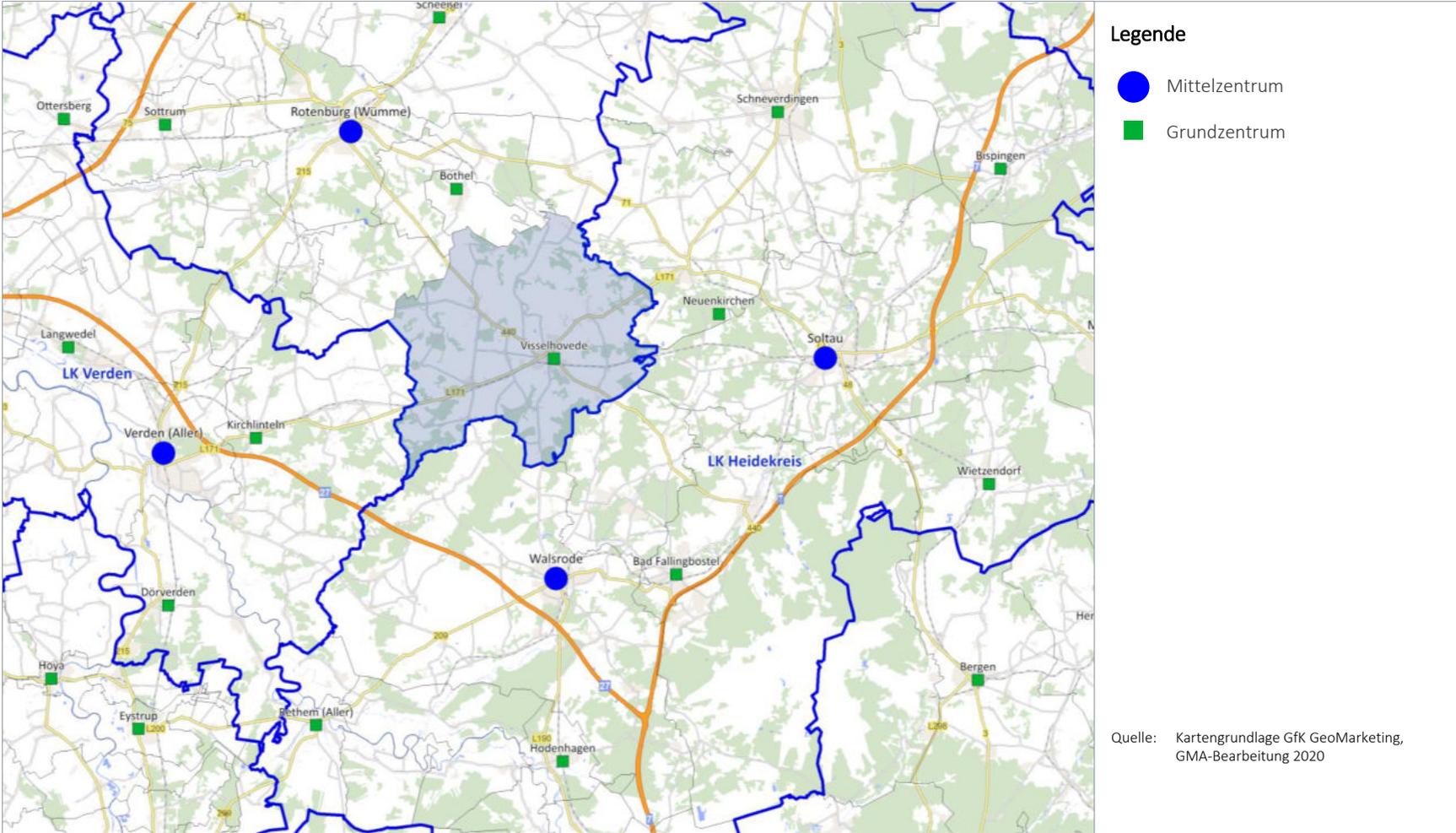
- /// **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenige Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- /// **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden¹⁷ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.¹⁸
- /// In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- /// **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können einen überörtlichen Einzugsbereich abdecken oder ein lokal begrenztes Einzugsgebiet umfassen. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Faktor ist außerdem die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

¹⁷ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

¹⁸ d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur



II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Visselhövede

1. Makrostandort Visselhövede

Die Stadt Visselhövede ist eine Kleinstadt in der Lüneburger Heide und liegt im Süden des Landkreises Rotenburg (Wümme). Die Stadt gliedert sich in die dichter besiedelte Kernstadt und vierzehn dörflich geprägte Ortschaften. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Rotenburg (Wümme) (ca. 20 km nordwestlich), Soltau (ca. 20 km östlich), Walsrode (ca. 15 km südlich) und Verden (Aller) (ca. 25 km westlich).

In den letzten 5 Jahren nahm die Einwohnerzahl in Visselhövede ab, der Landkreis Rotenburg (Wümme) konnte leicht zulegen. Im näheren Umfeld verbuchte v. a. Bad Fallingbostal einen hohen Einwohnergewinn.

Tabelle 3: Einwohnerveränderung von Visselhövede im Vergleich

Daten	Einwohner (31.03.)		Veränderung 15 / 20	
	2015	2020	abs.	in %
Bremervörde	18.652	18.554	-98	-0,5
Gnarrenburg	9.129	9.189	60	0,7
Rotenburg (Wümme)	21.085	21.988	903	4,3
Scheeßel	12.936	12.974	38	0,3
Visselhövede	9.925	9.597	-328	-3,3
SG Bothel	8.163	8.233	70	0,9
SG Fintel	7.365	7.611	246	3,3
SG Geestequelle	6.444	6.325	-119	-1,8
SG Selsingen	9.540	9.546	6	0,1
SG Sittensen	10.865	11.256	391	3,6
SG Sottrum	14.393	14.834	441	3,1
SG Tarmstedt	10.721	10.833	112	1,0
SG Zeven	22.599	23.014	415	1,8
LK Rotenburg	161.817	163.954	2.137	1,3
Walsrode mit Bomlitz	30.255	30.070	-185	-0,6
Bad Fallingbostal	10.831	12.131	1.300	12,0
Soltau	21.273	21.280	7	0,0
Niedersachsen	7.836.863	7.995.456	158.593	2,0

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Mit über 5.100 Einwohnern entfällt der Schwerpunkt auf die Kernstadt Visselhövede. Zu den größeren der 15 Ortsteile zählen Jeddingen (972 EW), Hiddingen (522 EW), Nindorf (547 EW), Schwitschen (500 EW) und Wittorf (973 EW). Differenziert nach Ortsteilen zeigen sich innerhalb der letzten 5 Jahre zwar leichte Zuwächse u.a. in Buchholz, Dreeßel und Lüdingen. Ansonsten sind nur geringe Veränderungen bzw. Einwohnerrückgänge zu verzeichnen¹⁹.

¹⁹ Angaben der Stadtverwaltung.

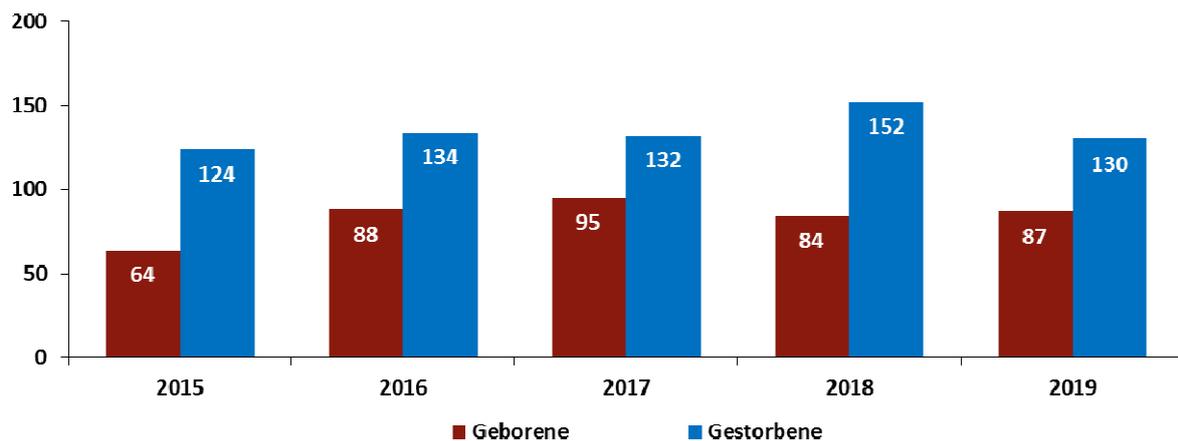
Tabelle 4: Einwohnerveränderung von Visselhövede nach Ortschaften

Daten	Einwohner (31.03.)		Veränderung 15 / 20	
	2015	2020	abs.	in%
Bleckwedel	125	119	-6	-4,8
Buchholz	218	231	13	6,0
Dreeßel	60	67	7	11,7
Drögenbostel	119	118	-1	-0,8
Hiddingen	531	523	-8	-1,5
Jeddingen	958	967	9	0,9
Kettenburg	260	254	-6	-2,3
Lüdingen	68	73	5	7,4
Nindorf	548	496	-52	-9,5
Ottingen	291	298	7	2,4
Rosebruch	124	122	-2	-1,6
Schwitschen	505	482	-23	-4,6
Visselhövede	5.232	5.133	-99	-1,9
Wehnsen	95	88	-7	-7,4
Wittorf	958	939	-19	-2,0
Summe	10.092	9.910	-182	-1,8

Quelle: Stadtverwaltung Visselhövede

Der Bevölkerungsrückgang in Visselhövede resultierte v.a. aus der natürlichen Bevölkerungsbilanz, mehr Sterbefälle als Geburten. Zwischen 2015 und 2019 waren 418 Geburten zu verzeichnen, denen 672 Sterbefälle gegenüberstanden (Saldo: - 254 Personen).

Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsbilanz 2015 – 2019 der Stadt Visselhövede



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, GMA-Darstellung 2020

Im Vergleichszeitraum zogen 3.862 Personen nach Visselhövede, während 3.969 Personen fortzogen (Saldo: - 107 Personen). Einen Sondereffekt gab es in 2015 / 2016 durch die Eröffnung und Schließung einer Flüchtlingsunterkunft auf einem ehemaligen Kasernengelände.

Abbildung 4: Zu- und Fortzüge in der Stadt Visselhövede 2015 – 2019



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, GMA-Darstellung 2020

In 2019 waren in Visselhövede **2.654 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** (ohne Freiberufler und Beamte) am Arbeitsort registriert. In Relation zur Einwohnerzahl liegt in Visselhövede ein Besatz von 275 Beschäftigten / 1.000 Einwohner vor. Dieser Wert liegt unter dem des Landkreises Rotenburg (Wümme) sowie des Landes und ist auf die sehr hohe Arbeitsplatzdichte in der Kreisstadt zurückzuführen. Auffällig ist, dass von 2016 – 2019 die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um ca. 8 % zurückging, während die Zahl der Beschäftigten am Wohnort um über 5 % gestiegen ist. Im gleichen Zeitraum sank die Zahl der Arbeitslosen um 13 %, was in der Summe auf veränderte Strukturen am Arbeitsmarkt und einen Anstieg der Beschäftigten in Visselhövede hinweist.

Den **1.333 Einpendlern** nach Visselhövede standen **2.570 Auspendler** gegenüber, woraus sich ein negativer Pendlersaldo von – 1.237 Personen ableitet. Auspendler orientieren sich v. a. auf die Mittelzentren Rotenburg (Wümme) und Walsrode.

Tabelle 5: Beschäftigtenbesatz im Vergleich

	Beschäftigte Arbeitsort	Einwohner	Beschäftigte / 1.000 EW	Einpendler	Auspendler	Saldo
Rotenburg (Wümme)	13.787	21.936	629	8.644	4.116	4.528
Scheeßel	3.386	12.980	261	1.909	3.938	-2.029
Visselhövede	2.654	9.644	275	1.333	2.570	-1.237
Bothel	497	2.386	208	351	910	-559
Fintel	466	2.868	162	290	955	-665
Sottrum	2.312	6.548	353	1.836	2.102	-266
LK Rotenburg	56.980	163.843	348	14.232	25.153	-10.921
Bomlitz	2.517	7.026	358	1.728	2.044	-316
Bad Fallingb.ostel	4.347	11.923	365	2.850	3.222	-372
Soltau	12.777	21.375	598	7.703	3.402	4.301
Walsrode	8.604	23.098	372	4.655	5.359	-704
Niedersachsen	3.007.560	7.997.462	376	301.897	440.369	-138.472

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2019, GMA-Darstellung 2020

Der **Tourismus** spielt in der Lüneburger Heide zwar eine wichtige Rolle, die Zahl der Gästeankünfte und Übernachtungen ist jedoch in den vergangenen Jahren in Visselhövede kontinuierlich rückläufig. Im Jahr 2019

wurden in Visselhövede in Beherbergungsbetrieben²⁰ 17.190 Gästeankünfte und 33.462 Übernachtungen registriert, was gegenüber 2015 (18.172 Gästeankünfte, 37.475 Übernachtungen) einen Rückgang um 10 % bei den Übernachtungen und um 5 % bei den Gästeankünften bedeutet. Der Heidekreis konnte deutlich hinzugewinnen, im Landkreis Rotenburg (Wümme) waren die Übernachtungszahlen hingegen spürbar rückläufig. Gegenüber 2014 (22.543 Gästeankünfte, 45.665 Übernachtungen) und den Vorjahren fällt der Rückgang noch deutlicher aus. Die Aufenthaltsdauer in Visselhövede liegt bei 1,9 Tagen, was unter dem Wert für den Landkreis Rotenburg (2,5 Tage) und dem Landesdurchschnitt (3,0 Tage) liegt²¹.

Tabelle 6: Übernachtungszahlen im Vergleich

Daten	Übernachtungen		Veränderung 15 / 19	
	2015	2019	abs.	in %
Visselhövede	37.475	33.462	-4.013	-10,7
LK Heidekreis	2.596.753	2.993.565	+396.812	+15,3
LK Rotenburg (Wümme)	583.178	517.086	-66.092	-11,3

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, GMA-Darstellung 2020

In der Region spielt der Tages- bzw. Ausflugstourismus (u. a. Heide Park Soltau, Weltvogelpark Walsrode, Serengeti Park Hodenhagen, Snow Dome Bispingen) eine große Rolle, hiervon profitieren jedoch in erster Linie die Hotels im Heidekreis. Für die Hotellerie in Visselhövede sind hingegen **Tagungshotels** prägend, die sich v.a. an Geschäftsreisende richten. Allein die Betriebe der Hotellerie Peschek machen mit 26.930 Übernachtungen in 2019 (Betreiberangabe) ca. 80 % der Übernachtungen aus. Insgesamt waren hier 52.907 Tagungsteilnehmertage zu verzeichnen.

Tagestouristen dürfen nach den Vorgaben der Landes-Raumordnung nicht dem Kaufkraftpotenzial eines Kongruenzraumes zugerechnet werden, Übernachtungsgäste hingegen schon²². Bei 33.462 Übernachtungsgästen ergeben sich rechnerisch 92 zusätzliche Einwohner pro Jahr, hierdurch erhöht sich das Kaufkraftvolumen für die Stadt Visselhövede um ca. 0,6 Mio. €, davon ca. 0,3 Mio. € im periodischen Bedarf.

2. Einzelhandelssituation

2.1 Aktueller Einzelhandelsbestand

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren in Visselhövede 46 Betriebe²³ mit einer Verkaufsfläche von ca. 14.000 m² vorhanden. Der Schwerpunkt entfällt auf Betriebe mit periodischen Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften), aber auch Bekleidung, Schuhe und Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf sind vertreten. Insgesamt sind in Visselhövede nahezu alle Branchen vorhanden, wobei es auch sog. „Platzhirsche“ (u.a. Modehaus Fedderken und Bettenfachgeschäft Röhrs) gibt, die ein über Visselhövede hinausgehendes Einzugsgebiet ansprechen und die für ein Grundzentrum eher untypisch sind.

²⁰ Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mindestens 10 Stellplätzen

²¹ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 31.12.2018

²² Die jeweiligen Übernachtungszahlen werden auf das Jahr umgerechnet (Übernachtungen / 365). Quelle: Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 22

²³ Bei Einzelhandelbetrieben mit diversen Sortimenten wird zwischen Kernsortiment und Randsortimenten unterschieden. Supermärkte und Lebensmitteldiscounter werden dem Kernsortiment periodischer Bedarf zugeordnet und die Umsätze der einzelnen Randsortimente (u.a. Bekleidung, Haushaltswaren) dem jeweiligen Sortiment zugerechnet.

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand in Visselhövede

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	18	6.380	25
aperiodischer Bedarf	28	7.650	14
Einzelhandel insgesamt	46	14.030	39

Zuordnung der Betriebe nach deren Umsatzschwerpunkt

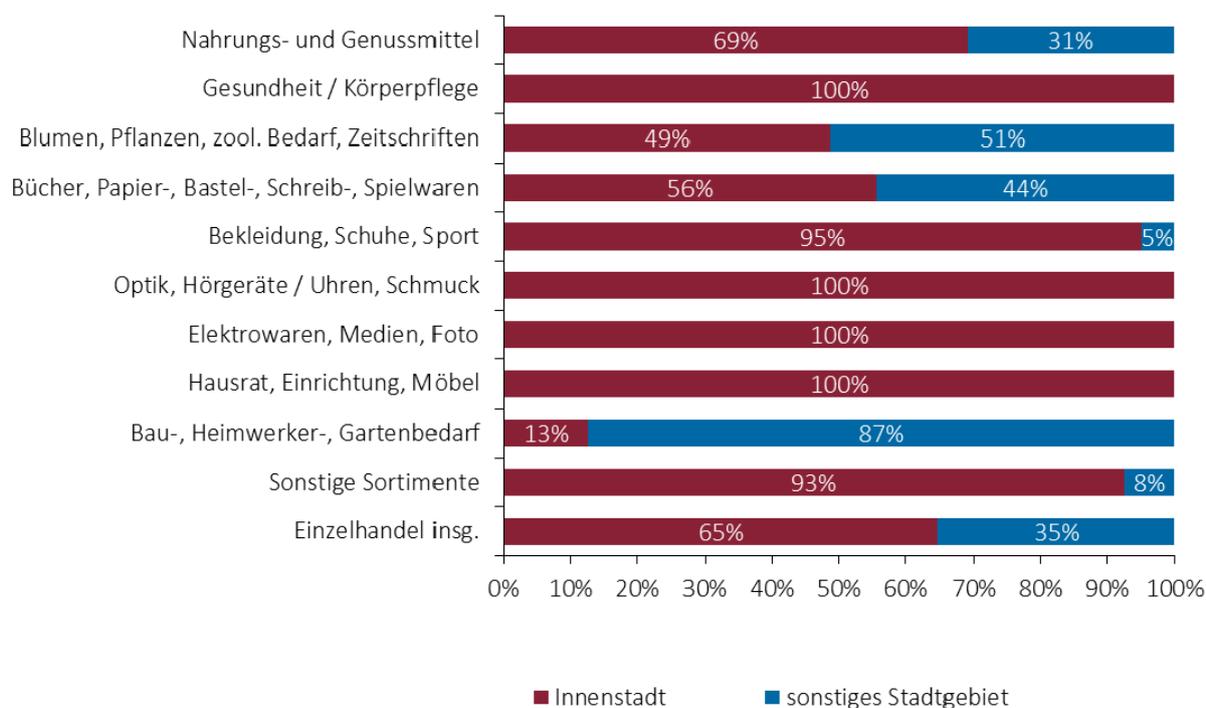
GMA-Erhebungen 2020 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Räumlich konzentrieren sich die Einzelhandelsbetriebe entlang der Achse Goethestraße, Große Straße, Soltauer Straße, welche eine wichtige Verkehrsverbindung zwischen Rotenburg (Wümme) und Soltau sowie Neuenkirchen darstellt. Die meisten Betriebe liegen innerhalb der bandartig strukturierten **Innenstadt** entlang der Goethestraße und der Großen Straße. Auch am Markt und an der Süderstraße, Bereiche, die der **Innenstadterweiterung** dienen, sind mehrere Geschäfte ansässig. Als Magnetbetriebe im periodischen Bedarf sind der Supermarkt Combi, Aldi, Rossmann und Netto Marken-Discount zu nennen. Bei Bekleidung ist das Modehaus Fedderken der größte Anbieter. Darüber hinaus sind weitere Fachgeschäfte und –märkte vorhanden.

In Streulage ist im nördlichen Bereich der Großen Straße / Soltauer Straße auf den Lidl Lebensmitteldiscounter und den Baumarkt Visselhövede hinzuweisen. Noch weiter nördlich, am Rand der Kernstadt, befindet sich außerdem noch der Fliesenmarkt Visselhövede. Mehrere Leerstände in diesem Bereich zeugen davon, dass sich Handelsnutzungen (u. a. Schuh- und Modeanbieter) aus dem nördlichen Teil der Großen Straße zurückgezogen haben. Im Süden liegt, ebenfalls am Rande der Kernstadt, u.a. ein Raiffeisenmarkt am Wehner Weg.

Während der Konzepterstellung hat der Lebensmittelnahversorger Nah und Gut in Jeddigen den Betrieb eingestellt. Eine Nachvermietung an einen neuen Nahversorger scheint unrealistisch.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand in Visselhövede nach Lagen



GMA-Darstellung 2020

2.2 Nahversorgungssituation

Die Lebensmittelmärkte sind als Hauptträger der Nahversorgung zu klassifizieren. Weitere Betriebe des täglichen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die Betriebstypen unterscheiden sich in einer Vielzahl von Kriterien, dies betrifft nicht nur die Größe, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die wohnortnahe Versorgung (Nahversorgung). Für ein hinsichtlich der Größe des Ortes angemessenes Angebot im periodischen Bedarf sind eine Reihe verschiedener Faktoren, wie z. B. die Größe der Betriebe, Sortimentszusammensetzung, räumliche Verteilung der Betriebe im Stadtgebiet, Verhältnis der Betriebstypen zueinander, entscheidend.

In Visselhövede wird die Nahversorgungsstruktur und -qualität insbesondere durch den Combi-Supermarkt und drei Lebensmitteldiscounter geprägt. Wichtig ist mit Blick auf die quartiersnahe Versorgung deren räumliche Verteilung innerhalb des Stadtgebietes. Zur Bewertung der räumlichen Versorgungssituation wurde um die Standorte der Lebensmittelmärkte jeweils eine fußläufige Laufdistanz von 1.000 m gesetzt²⁴, welche etwa zehn Gehminuten entspricht. Es soll aufgezeigt werden, wie viele Einwohner in kurzer Distanz zu einem Lebensmittelmarkt wohnen und damit theoretisch als „versorgt“ gelten.

Tabelle 8: Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet

Anbieter	Straße	Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet (ca.-Werte)
Aldi	Süderstraße 18	1.100
Combi	Goethestraße 9	1.080
Lidl	Soltauer Straße 8	1.160
Netto Marken-Discount	Süderstraße 21/23	1.100

GMA-Darstellung 2020

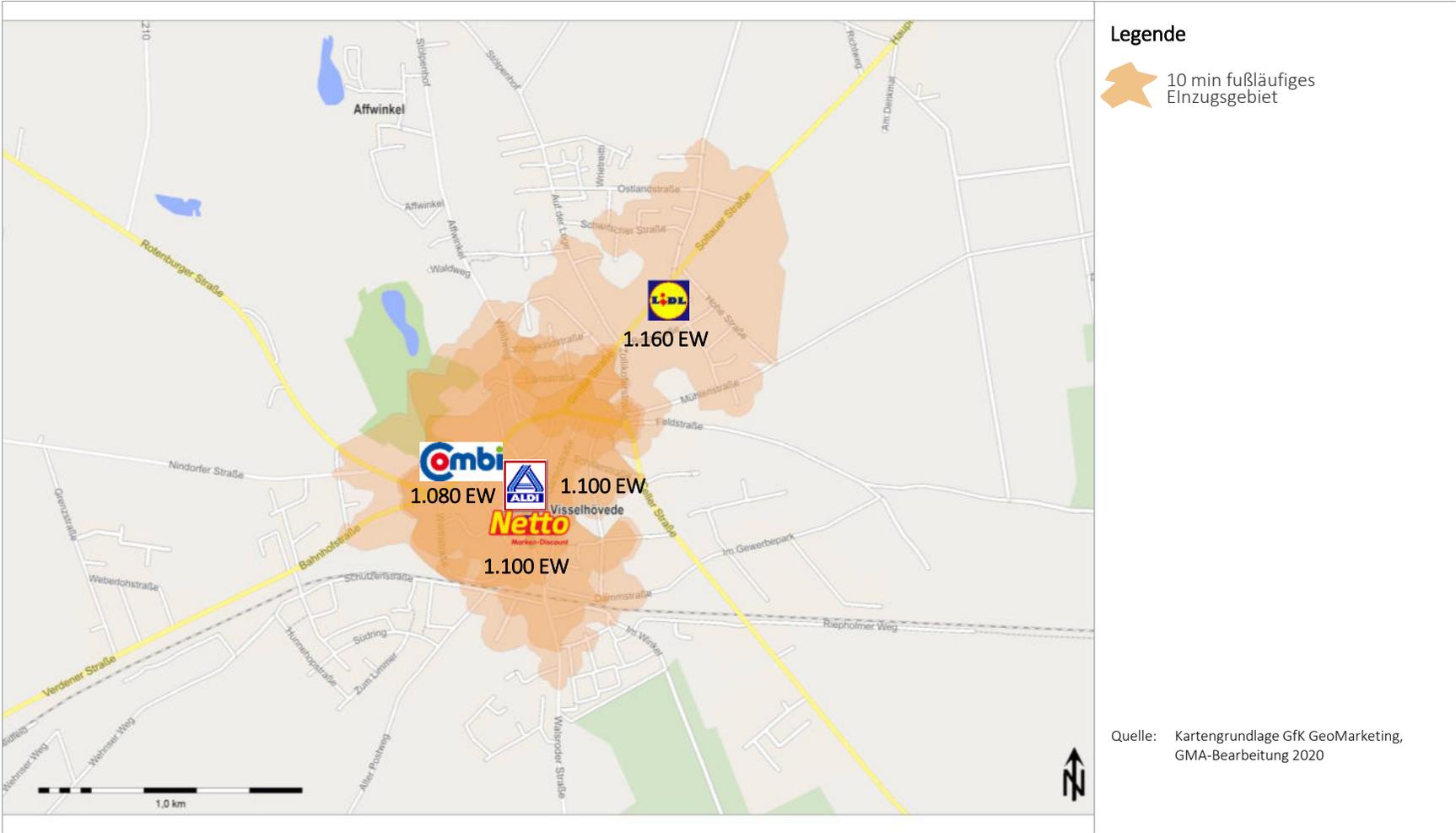
In der **Kernstadt** kann eine überwiegend flächendeckende Nahversorgung gewährleistet werden. Aldi, Combi und Netto Marken-Discount übernehmen eine Versorgungsfunktion für die Wohngebiete beiderseits der Goethestraße und Großen Straße. Die Wohngebiete beiderseits der Soltauer Straße im Norden der Kernstadt werden überwiegend durch den Lidl-Discounter versorgt.

Räumliche Versorgungslücken in der Kernstadt sind lediglich in den Wohngebieten in Randlage erkennbar. Dies sind insbesondere das Wohngebiet am Südring (zwischen Alter Postweg und Schützenstraße) sowie im Norden der Straße Auf der Loge (Nördlich der Drosselstraße). Von hier müssen jedoch auch nur geringfügig mehr als 10 Gehminuten in Kauf genommen werden, um einen Nahversorgungsanbieter zu erreichen.

In den übrigen, meist dörflich geprägten Ortsteilen, sind nach der Schließung von Nah und Gut in Jeddingen keine Lebensmittelgeschäfte mehr vorhanden. Die Lebensmittelmärkte in der Kernstadt sind vom gesamten Stadtgebiet aus jedoch mit dem PKW und überwiegend mit dem ÖPNV gut erreichbar.

²⁴ Die 10 min-fußläufige Entfernung wird mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen, Fluss, Bahntrassen als Zäsur). Größtenteils nicht berücksichtigt, werden jedoch Abkürzungen oder „Schleichwege“ (z. B. über Parkflächen, Grünanlagen).

Karte 2: Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter



III. Nachfragesituation

1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Visselhövede

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation in Visselhövede und im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Visselhövede und im Umland
- /// verkehrliche Gegebenheiten und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte.

Das Grundzentrum Visselhövede übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Einwohner des grundzentralen Kongruenzraumes, der durch das Stadtgebiet selbst beschrieben wird. Die Angebotssituation im Umland mit der Lage zwischen Rotenburg (Wümme), Soltau, Verden (Aller) und Walsrode sowie die Befragung einzelner Einzelhändler in Visselhövede vom März 2020 belegen, dass das Marktgebiet der Stadt Visselhövede im Wesentlichen auf das Stadtgebiet beschränkt bleibt. Insgesamt sind rd. 9.600 Einwohner im Marktgebiet des Einzelhandels von Visselhövede wohnhaft. Aufgrund der touristischen Bedeutung der Region Lüneburger Heide fallen zusätzliche Streuumsätze mit Touristen, Tagungsgästen und Durchfahrenden in Visselhövede tendenziell höher aus als im Durchschnitt.

2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Visselhövede

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Autohandel) berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe lag im vergangenen Jahr in Deutschland bezogen auf den gesamten Einzelhandel bei ca. 6.210 €, davon entfielen ca. 2.952 € auf den periodischen Bedarf²⁵.

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. In Visselhövede lag im Jahr 2020 mit 100,9 ein durchschnittliches Kaufkraftniveau²⁶ vor. In Scheeßel (102,1) und Kirchlinteln (104,6) liegt ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor, in den meisten anderen Kommunen im Umland sind leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftniveaus bezeichnend. Dies gilt u. a. für Neuenkirchen (90,8), Soltau (93,5), Walsrode (96,2), Rotenburg (98,2). Das Kaufkraftniveau in Verden liegt hingegen bei 108,6.

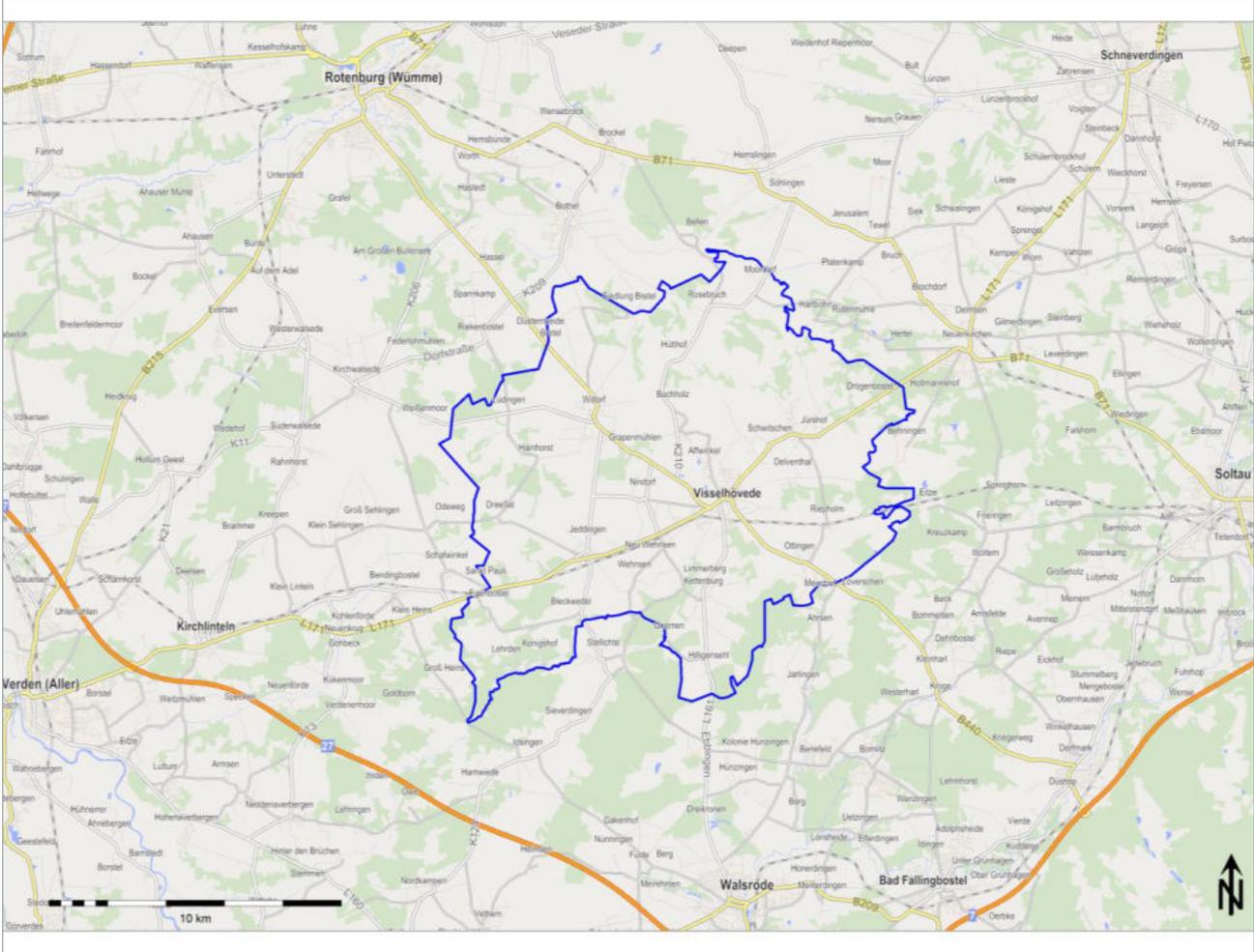
Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einem Raum mit hohem Einkommen und geringer Arbeitslosigkeit liegt dementsprechend ein hohes Kaufkraftniveau vor.

Für Visselhövede ist ein leichter Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort festzustellen, während die Zahl der Beschäftigten am Wohnort gleichzeitig leicht gestiegen ist. Mit einer rückläufigen Arbeitslosenzahl und einem Anstieg der Beschäftigung in Visselhövede ist in gewissem Umfang ein Umstrukturierungsprozess erkennbar, der sich im Wandel von produzierendem Gewerbe und der Bedeutung als Kasernenstandort (Kaserne Lehnshöhe, bis 2016) hin zu höher bezahlten Arbeitsplätzen in Dienstleistung und Verwaltung (u. a. Hoyer Unternehmensgruppe) darstellt. Somit ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraft seit 2016 (94,8) stetig angestiegen.

²⁵ Bei Apotheken wird nur der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

²⁶ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2020: Werte über 100 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

Karte 3: Grundzentraler Kongruenzraum von Visselhövede



Legende

- Kongruenzraum (grundzentral)
- Zone I: 9.597 Einwohner

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2020

Entsprechend des Kaufkraftniveaus wurde der durchschnittliche Ausgabesatz für den Einzelhandel gewichtet. Das Kaufkraftvolumen beträgt in Visselhövede ca. 60 Mio. € p. a. Auf die Hauptsortimente verteilt sich das Kaufkraftvolumen wie folgt:

Tabelle 9: Kaufkraftvolumen im Marktgebiet von Visselhövede

Daten	Kaufkraft in Mio. €
Periodischer Bedarf	28,5
Bücher, Schreib- und Spielwaren	2,5
Bekleidung, Schuhe, Sport	7,1
Elektrowaren, Medien, Foto	5,5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	6,1
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5,2
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	1,6
Sonstige Sortimente	3,7
Einzelhandel insgesamt	60,2

GMA-Berechnung 2020

In den vergangenen Jahren verzeichnete Visselhövede eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Das Landesamt für Statistik Niedersachsen geht in der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2023 und 2028 für Visselhövede von einer weiterhin rückläufigen Entwicklung aus²⁷, dabei bleibt jedoch die unlängst eingeleitete Wohngebietsentwicklung außer Betracht. In den letzten Jahren wurden kaum Neubaugebiete ausgewiesen, folglich fehlte es an Attraktivität für junge Familien, die günstigeres Bauland im Umland der Mittelzentren suchen. Um entsprechende Wohneinheiten zu schaffen hat die Stadt Visselhövede zum Zeitpunkt der Konzepterstellung im Baugebiet hinter der Mühlenstraße 75 - 80 Wohneinheiten und weitere 30 Bauplätze im Baugebiet Großer-Kamp-Straße in Planung. Somit entstehen mittelfristig Wohneinheiten für ca. 220 - 275 zusätzliche Einwohner²⁸ um der prognostizierten Entwicklung entgegenzusteuern.

²⁷ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2019; Basis 2018; Visselhövede 2023: 9.312 EW; 2028: 8.995 EW

²⁸ Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 – 2,5 unter Berücksichtigung der Familiengründungsphase

3. Kaufkraftbewegungen

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Stadt sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Die **einzelhandelsrelevante Zentralität** zeigt das Verhältnis zwischen Umsatz und einzelhandelsbezogener Kaufkraft der Bevölkerung. Werte von über 100 kommen zustande, wenn mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft am Ort vorhanden ist. Der Einzelhandel in Visselhövede bindet die Kaufkraft der Wohnbevölkerung in einem hohen Maße und erzielt in gewissem Umfang Zuflüsse aus dem Umland bzw. mit Touristen.

Die Einzelhandelsbetriebe erwirtschafteten in 2019 einen Umsatz von rd. 39 - 40 Mio. €. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von rd. 60 Mio. € gegenüber, so dass die Zentralität – bezogen auf alle Einzelhandelsortimente – bei etwa 65 % liegt. Die Zentralität fällt in Betrieben mit periodischen Sortimenten mit knapp 90 % deutlich höher aus als in den Betrieben mit aperiodischem Sortiment (rd. 43 %). Die Zentralitäten in Visselhövede liegen dabei im oberen Bereich der Spannweite vergleichbarer Grundzentren²⁹, was auf die gute quantitative Ausstattung v.a. im Lebensmittelsektor zurückzuführen ist.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten beurteilen zu können, ist neben der Zentralität die **Umsatzzusammensetzung** von Bedeutung. Der Umsatz setzt sich aus dem Umsatz der Wohnbevölkerung und den Zuflüssen mit Verbrauchern von außerhalb, z. B. Tagestouristen oder Pendler, zusammen (sog. Streuumsätze).

Die Kaufkraftbindungsquote liegt im periodischen Bedarf bei ca. 72 % und im aperiodischen Bedarf bei ca. 37 %. Insgesamt fließen ca. 18 % des Umsatzes von außerhalb zu.

Tabelle 10: Umsatzzusammensetzung

	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Kaufkraftbindung		Zufluss aus dem Umland / Pendler / Touristen	
			in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
periodischer Bedarf	28,5	25,6	20,5	72	5,1	20
aperiodischer Bedarf	31,6	13,8	11,7	37	2,1	15
Summe	60,1	39,4	32,2	54	7,2	18

GMA-Berechnungen 07/2020

Die online-Befragung (siehe Kapitel III.4) bestätigt diese Ergebnisse und zeigt, dass Kaufkraft auch in die direkten Umlandkommunen Rotenburg (Wümme), Neuenkirchen, Kirchlinteln und Walsrode abfließt. Es ist zu erwarten, dass die Kaufkraftbindung gerade im periodischen Bedarf durch ein weiteres attraktives Angebot in Visselhövede noch gesteigert werden kann. Beim aperiodischen Bedarf sind ebenfalls Kaufkraftabflüsse an größere Einkaufsstandorte festzustellen. Hier sollte das Ziel sein, die bestehende Kaufkraftbindung zu halten bzw. durch gezielte Absatzstrategien des Einzelhandels in gewissem Umfang auszubauen.

4. Wesentliche Ergebnisse der Onlinebefragung

Zur Bewertung des Einzelhandelsstandortes Visselhövede und um Anregungen der Bürgerinnen und Bürger in Bezug auf Einzelhandel, Gastronomie, Events und Stadtgestaltung entgegen zu nehmen, wurde vom 05. Mai bis zum 02. Juni 2020 eine Onlinebefragung in Visselhövede durchgeführt. Der Fragebogen war über die Homepage der Stadt Visselhövede abrufbar und wurde in zwei Tageszeitungen angekündigt. Es konnten nur Personen aus Visselhövede einmalig teilnehmen. Insgesamt haben sich 655 Personen beteiligt, was mit ca. 14 % der Haushalte in Visselhövede eine hohe Beteiligungsquote darstellt.

²⁹ Referenzwerte: Großheide (ca. 8.600 Einwohner): ca. 49 %, Saterland (ca. 13.600 Einwohner): 52 %, Goldenstedt (ca. 9.900 Einwohner): ca. 58 %

4.3 Verbundeffekte beim Besuch der Innenstadt

Frage: *Erledigen Sie üblicherweise mehrere verschiedene Tätigkeiten in der Innenstadt? Falls ja: Neben dem genannten Hauptgrund, welchen zusätzlichen Aktivitäten gehen Sie zumindest manchmal in der Innenstadt nach?*

Über drei Viertel der Befragten verbinden den Innenstadtbesuch mit weiteren Aktivitäten. Etwa jeder zweite nutzt zusätzlich Dienstleistungen wie Frisör oder Bank oder sucht medizinische Einrichtungen (Ärzte, Physiotherapie) auf. Knapp über 40 % der Befragten verbinden das Einkaufen mit einem Gastronomiebesuch, was im Vergleich sehr hoch ausfällt. Die Innenstadt hat zusätzlich eine hohe soziale Komponente, fast ein Drittel der Befragten gaben an, sich dort mit Freunden und Bekannten zu treffen. Erstaunlich ist, dass etwa jeder 6. auch zum Bummeln in die Innenstadt kommt, was eigentlich eher auf größere Einkaufsinnenstädte zutrifft. Dies spricht für die Kompaktheit der innerstädtischen Lagen. Die Anziehungskraft der Innenstadt resultiert in besonderem Maße auch aus dem hohen Nutzungsmix sowie den vielfältigen Einzelhandelsangeboten, welche in Teilen noch ausbaufähig sind.

Tabelle 11: Verbundeffekte

Verbindung Hauptgrund mit ...	Angaben in %
nutze Dienstleister (z. B. Frisör, Bank)	49
Besuch von Ärzten, Physiotherapie etc.	49
gehe Einkaufen	44
Gastronomiebesuch	41
Freunde / Bekannte / Verwandte treffen	30
wohne hier	27
Besuch von Ämtern	22
nutze Kultur-/ Freizeit-/ Sportangebote	21
Bummeln, Flanieren	16
arbeite hier / gehe hier zur Schule	15

n = 655, Mehrfachnennungen möglich, online Befragung Visselhövede, GMA 2020

4.4 Bewertung der Einzelhandelsgeschäfte

Frage: *Welche der folgenden Einzelhandelsgeschäfte gefallen Ihnen besonders gut? / Welche der folgenden Einzelhandelsgeschäfte gefallen Ihnen nicht? Aus welchem Grund gefällt Ihnen dieses Einzelhandelsgeschäft gut / nicht gut?*

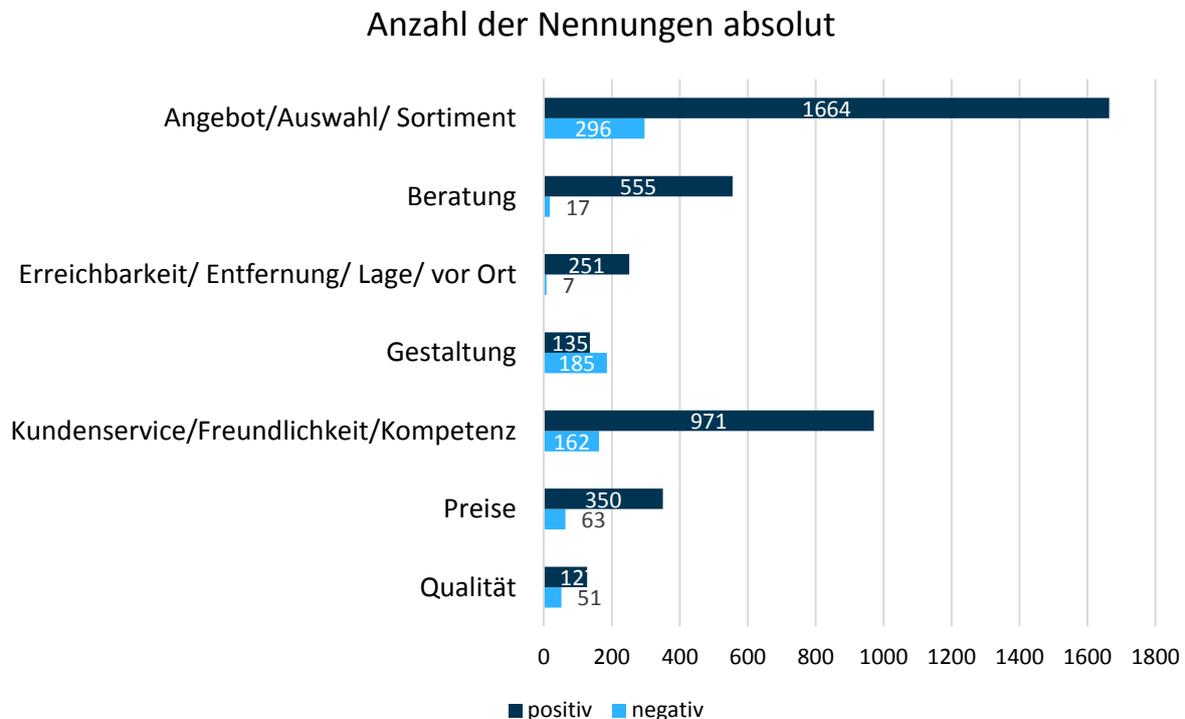
Zu den innerstädtischen Einzelhandelsgeschäften äußerten sich die Befragten mit 619 Angaben positiv und mit 403 Angaben negativ. Unter den Geschäften, die **besonders gut gefallen**, nimmt Rossmann mit ca. 63 % der Nennungen die Spitzenposition ein, an zweiter Stelle steht der Supermarkt Combi mit ca. 50 %. Auch die übrigen Nahversorger bekamen gute Noten. Auffällig ist, dass sämtliche Fachgeschäfte³⁰ mindestens einmal genannt wurden und in der Bevölkerung positiv wahrgenommen werden.

Bezogen auf die Negativnennungen liegt mit ca. 22 % der Nennungen Combi an der Spitze. Auf den weiteren Plätzen folgen Kik, NKD, Netto und Aldi (jeweils 10 – 20%). Fachgeschäfte finden sich kaum auf der Liste mit negativen Nennungen.

³⁰ Sofern die Fachgeschäfte dies gewünscht haben, wurde ihnen von der GMA die einzelbetriebliche Bewertung per E-Mail zur Verfügung gestellt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen kann dies nicht für jeden einzelnen Betrieb in den Bericht aufgenommen werden.

Die meisten Bewertungen bezogen sich auf die Kriterien Angebot / Auswahl / Sortiment, wobei die positiven Nennungen deutlich überwiegen. Einzig bei der Gestaltung sind, wenn auch in geringer Zahl, mehr negative als positive Nennungen eingegangen. Hieraus lässt sich für einzelne, überwiegend filialisierte Anbieter, Nachholbedarf ableiten. Außerdem ist ein kleinerer Teil der Befragten mit dem Angebot und dem Kundenservice nicht vollständig zufrieden.

Abbildung 8: Bewertung wesentlicher Kriterien für den innerstädtischen Einzelhandel



n = 655, Mehrfachnennungen möglich, online Befragung Visselhövede, GMA 2020

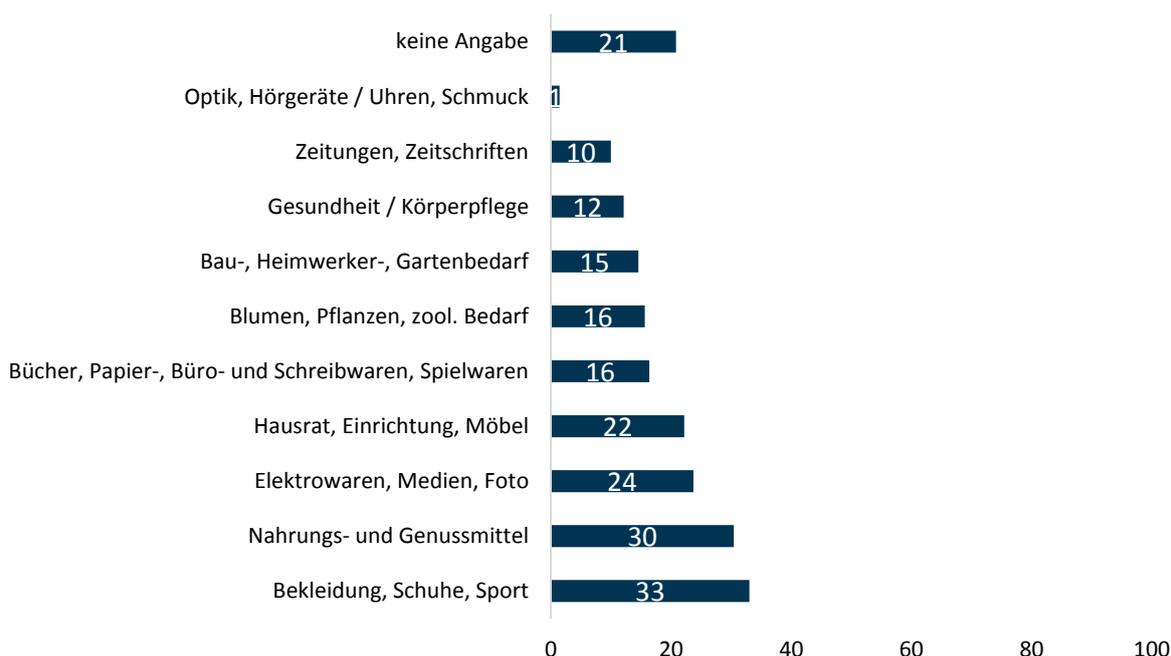
4.5 Fehlende Warengruppen in der Innenstadt

Frage: Welche Warengruppen vermissen Sie in der Innenstadt von Visselhövede?

Der Großteil der Befragten, etwa 80 %, vermisst etwas in der Innenstadt, was im Vergleich mit anderen Befragungen hoch ausfällt. Gleichzeitig bedeutet dieser hohe Anteil, dass die Befragten das Einzelhandelsangebot in ihrer Stadt kennen. Fast ein Drittel vermissen Angebote bei Nahrungs- und Genussmitteln. Dies ist besonders vor dem Hintergrund auffällig, dass mit einem Supermarkt, 3 Discountern sowie mehreren kleinteiligen Angeboten, sehr viele Betriebe vorhanden sind. Dies deutet auf eine Unzufriedenheit mit dem qualitativen Angebot hin.

Ein Drittel der Befragten vermisst auch Angebote wie Bekleidung / Schuhe / Sport, was in Befragungen in anderen Orten vergleichbarer Größe aber ähnlich ist. Das betrifft ebenso die Angaben zu Elektrowaren / Medien / Foto.

Abbildung 9: Fehlende Warengruppen



n = 655, Angaben in %, Mehrfachnennungen möglich, online Befragung Visselhövede, GMA 2020

4.6 Einkaufsorientierung im periodischen Bedarf

Frage: Wo kaufen Sie Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege (etc.) am häufigsten ein?

Sortimente des periodischen Bedarfs werden hauptsächlich in Visselhövede eingekauft. Sowohl hinsichtlich der einzelnen Sortimentsuntergruppen (Lebensmittel, Drogeriewaren, etc.) als auch der jeweiligen Ortschaften gibt es jedoch Unterschiede.

Sortimente des periodischen Bedarfs werden hauptsächlich am Wohnort eingekauft, vorausgesetzt, dass unterschiedliche Betriebstypen, z.B. Supermarkt, Discounter, kleinere Betriebe, vorhanden sind. Interessant ist, dass bezogen auf alle Befragten (Kernstadt und Ortsteile) nur 60 % angeben, Nahrungs- und Genussmittel am häufigsten in Visselhövede einzukaufen. Für ein Grundzentrum mit unterschiedlichen Formaten, ist diese Einkaufsorientierung eher auf durchschnittlichem Niveau. Zwar kaufen über zwei Drittel aller Befragten aus der Kernstadt Nahrungs- und Genussmittel überwiegend in Visselhövede ein, aber auch dies ist ein nur durchschnittlicher Wert. Bezogen auf die Ortschaften gibt es deutliche Unterschiede, je nachdem wo die Ortschaften liegen. Fast ein Drittel der Einwohner aus den nordöstlichen Ortschaften³¹ kaufen hauptsächlich in Neuenkirchen ein. Ebenso orientieren sich die Einwohner aus dem Südosten³² mit fast einem Drittel nach Walsrode. Im Nordwesten³³ fahren etwa ein Viertel der Kunden überwiegend nach Rotenburg (Wümme). In den südwestlichen Ortschaften³⁴ ist bei jedem 5. eine Orientierung auf den Einzelhandel in Kirchlinteln zu erkennen.

Bei Gesundheit und Körperpflege (Drogerie- / Apothekerwaren) gaben fast drei Viertel der Befragten an, dieses Sortiment hauptsächlich in Visselhövede einzukaufen, was mit dem Rossmann Drogeriemarkt zusammenhängt. Grundzentren, in denen kein Drogeriemarkt vertreten ist, verbuchen erhebliche Kaufkraftabflüsse.

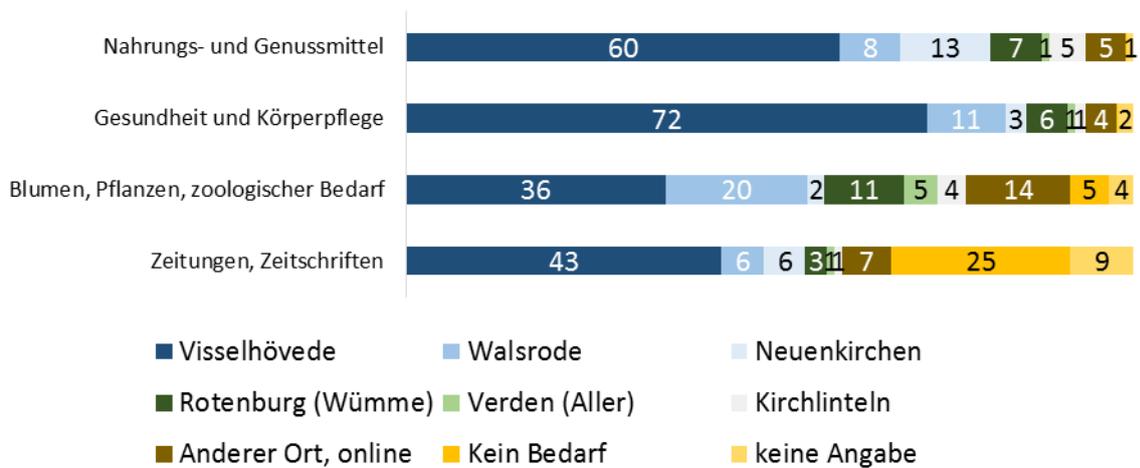
³¹ Nordosten: Drögenbostel, Hiddingen, Schwitschen

³² Südosten: Kettenburg, Ottingen

³³ Nordwesten: Buchholz, Lüdingen, Nindorf, Rosebruch, Wittorf

³⁴ Südwesten: Bleckwedel, Dreeßel, Jeddigen, Wehnsen

Abbildung 10: Einkaufsorientierung im periodischen Bedarf



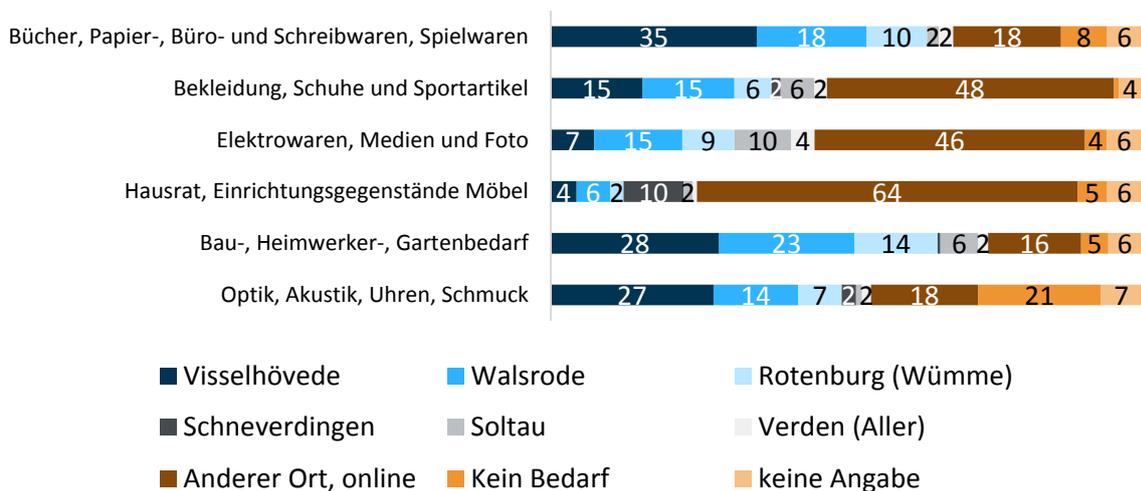
n = 655, Angaben in %, online Befragung Visselhövede, GMA 2020

4.7 Einkaufsorientierung im aperiodischen Bedarf

Frage: *Wo kaufen Sie Bücher, Bekleidung, Elektrowaren (etc.) am häufigsten ein?*

Für ein Grundzentrum zeigt sich im aperiodischen Bedarf ein überwiegend typisches Bild. Mit mehr als einem Drittel sind die Befragten am stärksten beim Kauf von Büchern / Schreib- und Spielwaren auf Visselhövede ausgerichtet. Auch beim Bau-/ Heimwerker-/ Gartenbedarf sowie bei Optik etc. ist eine starke Einkaufsorientierung auf Visselhövede vorhanden. Gleiches gilt für den Bekleidungsbereich, wo Visselhövede im Vergleich für ein kleines Grundzentrum einen guten Wert erzielt. Bei Elektrowaren und im Einrichtungssektor spielt Visselhövede keine Rolle als Einkaufsort, was typisch für eine kleine Stadt ist..

Abbildung 11: Einkaufsorientierung im aperiodischen Bedarf



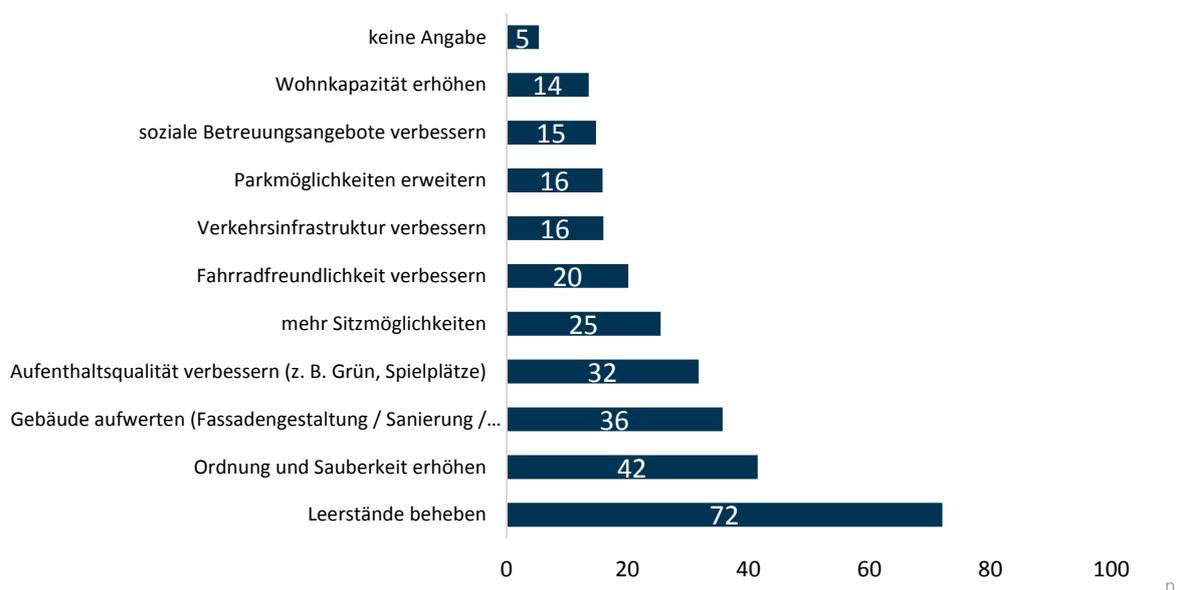
n = 655, online Befragung Visselhövede, GMA 2020

4.8 Verbesserungsvorschläge für den Einzelhandel in der Innenstadt

Frage: *Welche Verbesserungsvorschläge haben Sie in Bezug auf die Geschäfte, Einkaufsmöglichkeiten und die Innenstadt von Visselhövede?*

Nahezu alle Befragten geben einen Verbesserungsvorschlag für die Einkaufsmöglichkeiten ab. Dies zeigt, dass die Befragten sich mit ihrem Einkaufsort identifizieren. Am häufigsten wird die Behebung von Leerständen genannt. Aber auch Aspekte wie Ordnung und Sauberkeit oder Fassadengestaltung und Aufenthaltsqualität spielen eine größere Rolle.

Abbildung 12: Verbesserungsvorschläge für die Innenstadt

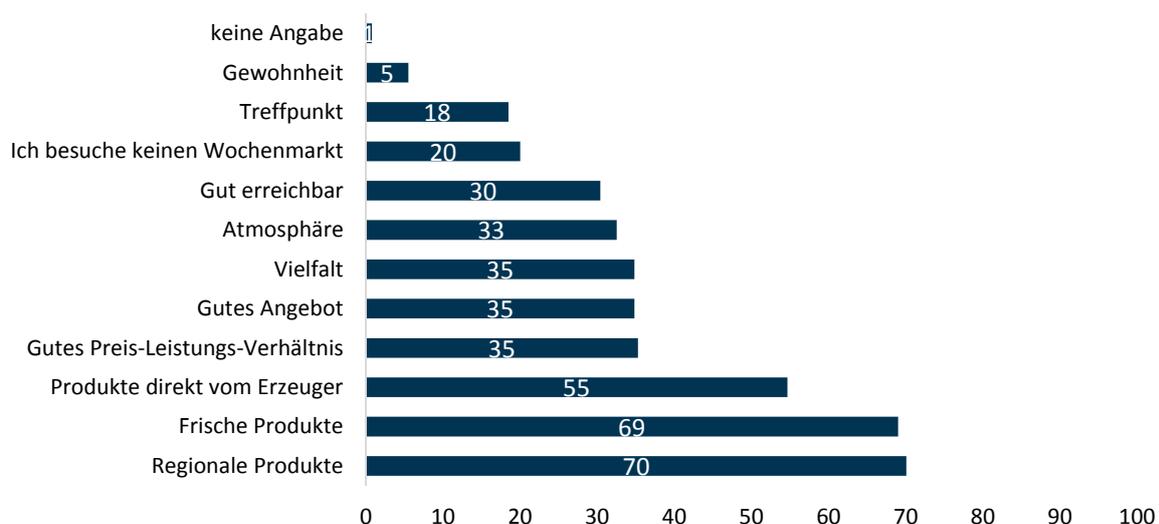


4.9 Erwartungen an den Wochenmarkt

Frage: Was ist Ihnen bei einem Besuch auf dem Wochenmarkt wichtig?

Der Wochenmarkt als Handelsform genießt in Visselhövede einen hohen Zuspruch. Nur ca. 20 % der Befragten haben angegeben keine Wochenmärkte zu besuchen. Am wichtigsten sind den Befragten die Regionalität, die Frische der Produkte und der Einkauf direkt beim Erzeuger. Das entspricht den Trends, die sich bundesweit immer stärker abzeichnen.

Abbildung 13: Erwartungen an den Wochenmarkt in Visselhövede

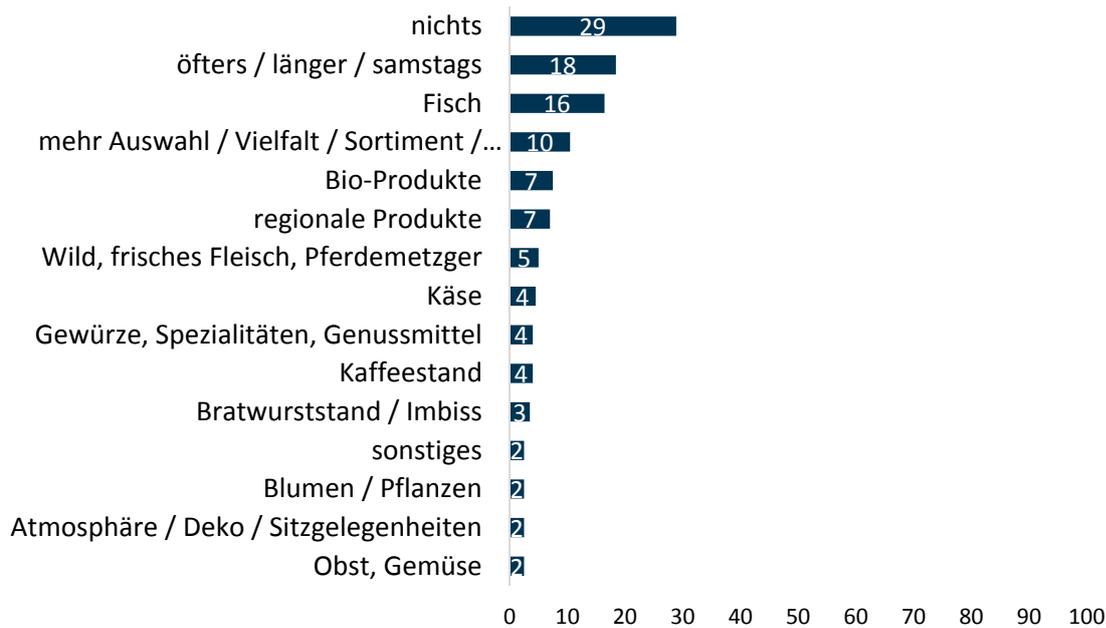


4.10 Bewertung des Wochenmarktes in Visselhövede

Frage: *Welche Angebote vermissen Sie auf dem Wochenmarkt in Visselhövede, durch welche Angebote sollte Ihrer Meinung nach, der Wochenmarkt in Visselhövede ergänzt werden?*

Es wurden etwa 180 konkrete Vorschläge zur Verbesserung oder Ergänzung des Wochenmarktes abgegeben. In erster Linie werden längere bzw. zusätzliche Öffnungszeiten gewünscht, was ausdrücklich für den Wochenmarkt spricht. Außerdem wird ein zusätzliches Angebot an Fisch-Spezialitäten erwartet. Generell mehr Auswahl, v.a. im Bereich Bio und regionale Produkte, wurden ebenfalls angeführt.

Abbildung 14: Vermisste Angebote auf dem Wochenmarkt



n = 655, Angaben abs., Mehrfachnennungen möglich, online Befragung Visselhövede, GMA 2020

4.11 Nutzung des gastronomischen Angebotes in Visselhövede

Frage: *Wie oft haben Sie im vergangenen Jahr das gastronomische Angebot von Visselhövede durchschnittlich wahrgenommen?*

Bei dieser Fragestellung wurde differenziert in

- /// ein oder mehrmals wöchentlich
- /// ein oder mehrmals monatlich
- /// seltener als einmal im Monat
- /// nie.

Etwa 11 % der Befragten besucht die Gastronomie ein oder mehrmals wöchentlich. Der überwiegende Teil (ca. 46 % aller Befragten) besucht die Gastronomie ein oder mehrmals monatlich. Damit überwiegt der Anteil der Befragten, die eine hohe Nutzungsintensität des örtlichen gastronomischen Angebots aufweisen. Diese Orientierung fällt für ein Grundzentrum sehr hoch aus und spricht für das gastronomische Angebot.

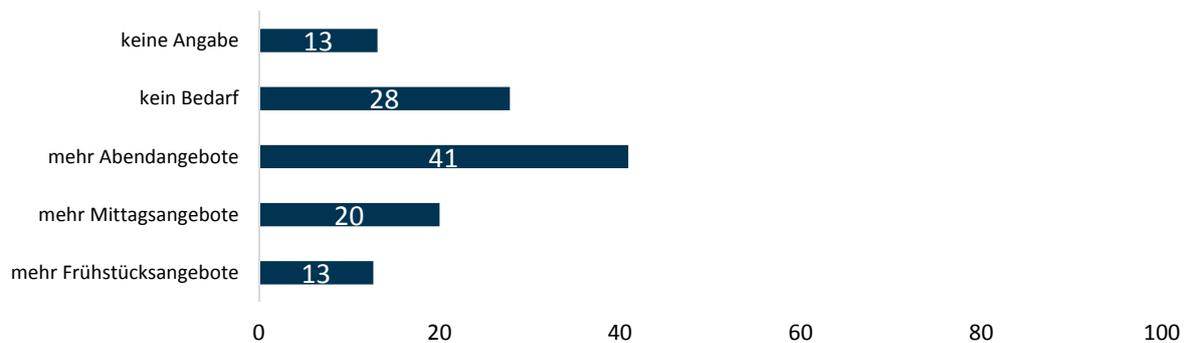
Etwa 39 % der Befragten nutzt die örtliche Gastronomie seltener als einmal im Monat und ein geringer Teil (ca. 3 %) nutzt das gastronomische Angebot nie.

4.12 Ergänzungen des gastronomischen Angebotes

Frage: *Welche gastronomischen Angebote vermissen Sie in der Innenstadt von Visselhövede?*

Die Gastro-Szene in Visselhövede ist überwiegend durch griechische, deutsche und mediterrane Küche geprägt. Knapp ein Drittel der Befragten sehen zwar keinen Veränderungsbedarf, allerdings wird Ergänzungsbedarf bei abendlichen Gastronomieangeboten gesehen.

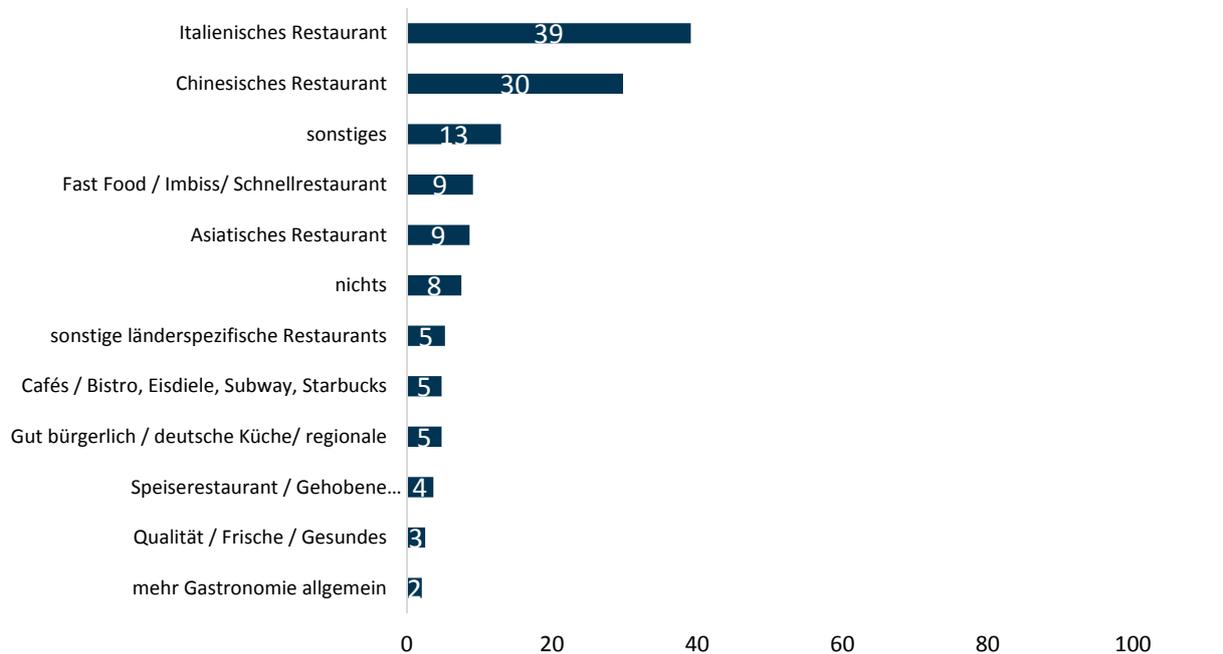
Abbildung 15: Zusätzliche gastronomische Angebote



n = 655, online Befragung Visselhövede, GMA 2020

Zwei Drittel wünschen sich zusätzliche gastronomische Angebote, wie ein italienisches Restaurant, gefolgt von einem Chinesen. Vereinzelt genannt wurden u. a. auch ein Sushi-Restaurant, eine Sportsbar, ein Weinlokal, eine Kneipe und ein veganes Restaurant.

Abbildung 16: Welche gastronomischen Angebote vermissen Sie?



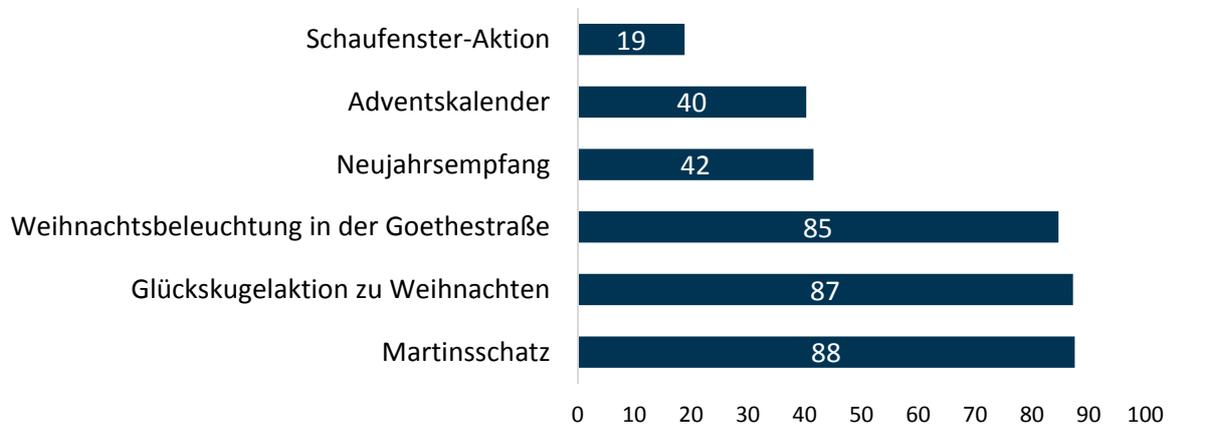
440, Angaben in %, Mehrfachnennungen möglich, online Befragung Visselhövede, GMA 2020

4.13 Bekanntheit der Angebote des Gewerbevereins von Visselhövede

Frage: *Ist Ihnen der Gewerbeverein von Visselhövede bekannt? Von welchen der folgenden Angebote und Veranstaltungen des Gewerbevereins haben Sie bereits gehört?*

Die meisten Befragten (etwa 83 %) kennen den Gewerbeverein von Visselhövede. Zu den bekanntesten Aktionen des Gewerbevereins zählen der Martinsschatz, die Glückskugelaktion zu Weihnachten und die Weihnachtsbeleuchtung in der Goethestraße. Neujahrsempfang und Adventskalender waren hingegen nur etwa halb so vielen Einwohnern (ca. 40 %) bekannt. Die Schaufensteraktion kennt nur jeder 5.

Abbildung 17: Angebote des Gewerbevereins



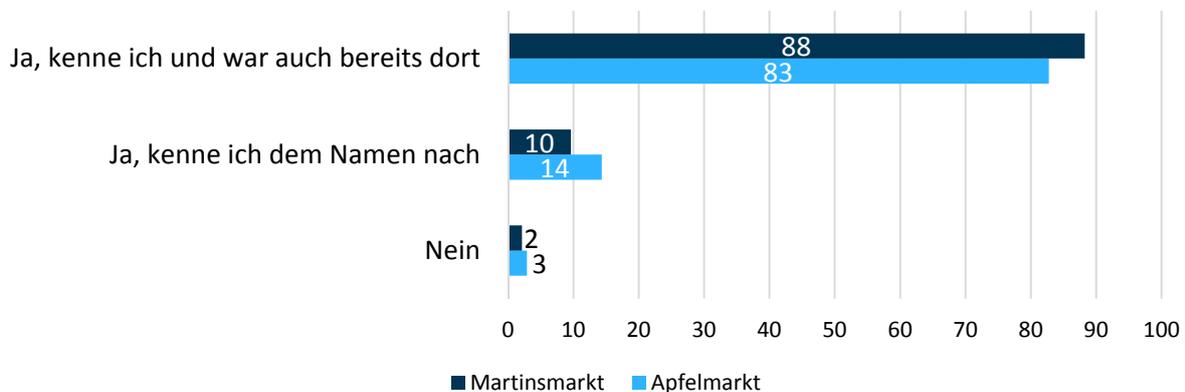
= 655, Angaben in %, Mehrfachnennungen möglich, online Befragung Visselhövede, GMA 2020

4.14 Apfelmarkt und Martinsmarkt in Visselhövede

Frage: Kennen Sie den Apfelmarkt / Martinsmarkt in Visselhövede?

Die beiden Veranstaltungen Apfelmarkt und Martinsmarkt sind nahezu allen Befragten bekannt und wurden von den meisten schon einmal besucht.

Abbildung 18: Bekanntheit der Großveranstaltungen



n = 655, Angaben in %, online Befragung Visselhövede, GMA 2020

4.15 Wohnort und Haushaltsgröße

An der online-Befragung beteiligten sich Personen aus sämtlichen Ortschaften, wobei mehr als die Hälfte der Befragten in der Kernstadt wohnen. Auch alle Haushaltsgrößen waren vertreten:

- // Einpersonenhaushalt: ca. 12 %
- // Zweipersonenhaushalt: ca. 43 %
- // Dreipersonenhaushalt: ca. 18 %
- // Vierpersonenhaushalt oder mehr: ca. 27 %.

IV. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale

1.1 Bewertung des Einzelhandelsangebotes im periodischen Bedarf

Mit drei Lebensmitteldiscountern ist dieser Betriebstyp in Relation zur Einwohnerzahl überproportional vertreten. Das Lebensmittelvollsortiment ist nach der Schließung von Edeka (2014) nur noch mit einem Supermarkt vertreten. Eine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit ist für Supermärkte gewährleistet, wenn rd. 7.000 Einwohner auf einen Supermarkt entfallen, der Referenzwert für Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 5.000 Einwohner. Die einzelnen Märkte / Discounter werden wie folgt bewertet:

- Der **Combi Supermarkt** weist knapp unter 1.900 m² VK auf und ist leistungsfähig, wobei der Marktauftritt insbesondere im Eingangsbereich nicht mehr zeitgemäß ist. Auch die Kassenzone ist auffallend eng ausgeführt, die mangelnden Abstandsflächen haben sich insbesondere in der Coronapandemie als ungünstig erwiesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 60 weist an dieser Stelle ein Sondergebiet aus, für den Vollsortimenter sind 2.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Zur Darstellung des gesamten Sortiments und zur Anpassung an aktuelle Kundenerwartungen hinsichtlich Warenpräsentation, Sortimentstiefe und Breite der Wege wird seitens des Betreibers eine Erweiterung um ca. 330 m² auf ca. 2.200 m² VK angestrebt. Nach Umsetzung dieser Maßnahme dürfte der Markt dem aktuellen Filialkonzept entsprechen, was zur Sicherung der Versorgungsfunktion im periodischen Bedarf beiträgt.
- Die Filiale von **Netto Marken-Discount** an der Süderstraße verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² und ist hinsichtlich der Leistungsfähigkeit durchschnittlich. Der Marktauftritt ist noch zeitgemäß, wobei auch hier nicht das aktuelle Filialkonzept dargestellt wird. Es ist begrenzter Erneuerungsbedarf feststellbar, insbesondere Mehrweggetränke nehmen viel Platz im Markt ein. Seitens des Betreibers wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 200 m² auf ca. 1.000 m² angestrebt. Der Markt befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich.
- Der **Aldi Discounter** in der Süderstraße ist hinsichtlich des Marktauftrittes noch zeitgemäß, es fehlen jedoch insbesondere Flächen für die Leergutrücknahme. Aufgrund des hohen Besatzes im Discountbereich und der ausgeprägten Wettbewerbssituation auch im Umland, ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Marktes an diesem Standort eingeschränkt. Auf ca. 900 m² VK kann zudem das aktuelle Filialkonzept nicht dargestellt werden. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten am jetzigen Standort sind durch die vorhandene Bebauung eingeschränkt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 weist an dieser Stelle ein Sondergebiet aus, in dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.600 m² Geschossfläche zulässig ist. Der Betreiber schätzt, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 100 m² auf dann ca. 1.000 m² am Bestandsstandort möglich wäre. Diese Maßnahme ist vor dem Hintergrund der Standortsicherung in zentraler Innenstadtlage eindeutig zu empfehlen.
- Der **Lidl Discounter** an der Soltauer Straße übernimmt eine Versorgungsfunktion für das nördliche Stadtgebiet und ist modern und leistungsfähig. Die Verkaufsfläche liegt bei ca. 1.000 m², der Betreiber plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m², um das aktuelle Filialkonzept umsetzen zu können. Für eine Erweiterung könnte nach Angaben des Betreibers eine bislang unbebaute Fläche neben der Warenanlieferung herangezogen werden. Die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 64 zulässige Verkaufsfläche von 1.000 m² für einen Verbrauchermarkt wird an diesem Standort außerhalb der Innenstadt allerdings bereits vollständig ausgeschöpft.
- Neben den großflächigen Betrieben ergänzen 4 Bäckereien, davon ein Bäcker im Ortsteil Wittorf, ein Getränkemarkt und zwei Tankstellenshops das Angebot.
- Das Angebot bei **Drogerie- / Parfümeriewaren** verteilt sich auf Rossmann an der Wiesenstraße und Teilsortimente bei Combi sowie den Discountern. Die Filiale von Rossmann weist mit rd. 800

m² die bei Neuansiedlungen des Betreibers übliche Verkaufsfläche auf, der Marktauftritt ist modern. Der lange, schmale Flächenzuschnitt ist für einen Drogeriemarkt jedoch eher untypisch. Insgesamt ist bei Drogeriewaren v.a. durch Rossmann ein ausgeprägtes Angebot vorhanden.

- /// Der Besatz an **Apotheken** ist mit der Alten und der Neuen Apotheke für die Stadtgröße angemessen, in der Innenstadt sind zwei Apotheken in zentraler Lage vorhanden.
- /// Das Angebot bei **Blumen** ist v. a. durch die beiden Fachanbieter Müller und Rosebrock in der Goethestraße und der Soltauer Straße geprägt.
- /// Das Angebot bei **Tiernahrung** verteilt sich auf Teilsortimente von Combi sowie der Lebensmittel-Discounter und den Raiffeisenmarkt, welcher ein umfangreiches Angebot vorhält.

1.2 Bewertung des Einzelhandelsangebotes im aperiodischen Bedarf

- /// Bei **Büchern / Schreibwaren** ist auf Papier Ehlen und Schreibwaren Sasse hinzuweisen, außerdem wird dieses Sortiment in den Fachabteilungen der Lebensmittelmärkte geführt. Eine Sortimentsbuchhandlung ist in Visselhövede nicht vorhanden, Entwicklungspotenziale bei Büchern sind angesichts des hohen Online-Anteils in diesem Segment allerdings kaum mehr gegeben.
- /// Das Angebot bei **Spielwaren** beschränkt sich auf die Randsortimente in den Lebensmittelmärkten, im Rossmann Drogeriemarkt, im Raiffeisenmarkt und sporadisch in den Bekleidungsfachmärkten Kik und NKD. Entwicklungspotenziale bei Spielwaren sind aufgrund des hohen Online-Anteils jedoch ebenfalls eingeschränkt.
- /// Im **Bekleidungsbereich** ist insbesondere auf das inhabergeführte und mit ca. 700 m² nahezu großflächige Modehaus Fedderken in der Innenstadt hinzuweisen. Dieses führt ein umfangreiches Angebot im Bereich Damen- und Herrenbekleidung, was für eine Kleinstadt eine Besonderheit darstellt. Außerdem ist neben den bundesweit tätigen Filialisten Kik und NKD, welche dem unteren Preis- und Markengenre zuzuordnen sind, auch ein kleineres, inhabergeführtes Modengeschäft (Virus) vorhanden.
- /// **Schuhe / Lederwaren** werden schwerpunktmäßig beim Fachmarktanbieter Schuh Mann in der Goethestraße angeboten, das Schuhzentrum Schulz ergänzt das Angebot durch orthopädische Artikel. **Sportartikel** werden in Visselhövede nicht angeboten, hierfür ist angesichts des zunehmenden online-Handels und der begrenzten Kaufkraft in diesem Sortiment kein Entwicklungspotenzial erkennbar.
- /// Die Sortimente **Elektrowaren, Medien, Foto** werden beim Euronics-Fachhändler Radio Ladegast geführt, Mobilfunk / Telekommunikation ist bei Telemediacenter zu finden. Im Elektrowarenbereich ist in Grundzentren eine hohe Serviceorientierung in Verbindung mit Installationsleistungen erforderlich, diese ist in Visselhövede positiv hervorzuheben.
- /// In den Sortimenten **Optik, Akustik** bzw. **Uhren / Schmuck** sind die Optiker Fasch und Augenblick sowie Hörakustik Schmitz in der Innenstadt ansässig, was einem guten Besatz entspricht. Hervorzuheben ist auch das Juweliergeschäft Desens.
- /// Der Sortimentsbereich **Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik / Wohnaccessoires** wird in den Fachgeschäften Karlstedt (Haushaltswaren) und Betten Röhrs angeboten, außerdem sind ein Atelier für Keramik (Einzigartig Atelier) und ein Fachgeschäft für Wolle (Ideenreichtum Wolle) ansässig. Für ein Grundzentrum ist diese Ausstattung bemerkenswert. Für Betten Röhrs ist zudem ein erfolgreiches Online-Portal bezeichnend. Möbel werden in Visselhövede nicht angeboten.
- /// Im **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist ein ausgeprägtes Fachhandelsangebot vorhanden, neben dem Baumarkt Visselhövede sind der Fliesenmarkt, der Raiffeisenmarkt und zwei Installationsbetriebe (Alms & Bruns, Sanitär Röhrs) mit Badausstellung vorhanden. Mit Armstark ist ein Spezialanbieter für Whirlpools an der Süderstraße ansässig. Ein klassisches Gartenangebot findet sich im Raiffeisenmarkt.

- / **Fahrräder / Zubehör** werden im Fachgeschäft Vento geführt. Angesichts der hohen Dynamik in dieser Branche, u.a. pedelecs, cargo-bikes, e-bikeleasing ist in Visselhövede ein zukunftsfähiges Angebot vorhanden.
- / In den **sonstigen Sortimenten** ist insbesondere auf eine Autoteilehandlung, ein Flohmarktgeschäft und ein gemeinnütziges Second-Hand-Geschäft hinzuweisen.

Auffallend ist, dass nahezu sämtliche Branchen mit mindestens einem Anbieter in Visselhövede vertreten sind. Lediglich der Einrichtungsbedarf ist nicht abgedeckt, was aber für ein Grundzentrum normal ist. Im Bekleidungsbereich liegt die Ausstattung für ein Grundzentrum sogar über dem Durchschnitt. Im nicht großflächigen Einzelhandel ergibt sich kaum ein Steuerungserfordernis, da die Fachgeschäfte nicht sondergebietspflichtig sind. Um die Ausstattung zu halten, ist generell zu empfehlen, die Chancen des online-Handels zu nutzen; viele Geschäfte in Visselhövede betreiben keinen funktionierenden online-Handel und besitzen oft keine Homepage.

2. Entwicklungsmöglichkeiten in Visselhövede

In Visselhövede ist eine Konzentration der Handelsfunktion auf die zentrale Kernlage festzustellen, die sich entlang der Hauptverkehrsachse Goethestraße – Große Straße befindet. In den Nebenlagen, wie dem nördlichen Teilbereich der Großen Straße und der Lindenstraße sowie in Teilen der Süderstraße, ist die Handelsfunktion in den Hintergrund getreten. Hier kam es zu strukturellen Leerständen, u. a. von Mode- und Schuhgeschäften, die über die übliche Fluktuation hinausgehen und dauerhaft ungenutzt bleiben dürften. Der ehemalige Edeka Supermarkt an der Feldstraße mit knapp 1.400 m² VK, der sich in einer städtebaulichen Randlage befand, wurde bereits 2014 aufgegeben und bis Ende 2016 durch den Lebensmitteldiscounter NP nachgenutzt³⁵. Seit 2017 steht die Immobilie leer. Eine Nachnutzung scheint unter den gegebenen Standortbedingungen nicht realistisch. Der Landmaschinenhandel Glockzin an der benachbarten Lindenstraße hat während der Erhebungsarbeiten im Februar 2020 den Betrieb eingestellt. Der Bereich Celler Straße / Lindenstraße hat für den Einzelhandel kaum noch eine Bedeutung.

In der Hauptlage sind nur vereinzelt Ladenleerstände zu verzeichnen. Visselhövede verfügt über einen guten Fachhandels- und Fachmarktbestand und eine überwiegend kompakte Innenstadt. Die online-Befragung hat ergeben, dass die Einwohner die Nahversorgungsangebote gut beurteilen, es wurden jedoch auch qualitative Angebotslücken benannt. Um das Angebot im Lebensmittelbereich zukunftsfähig aufzustellen, ist eine Bestandsoptimierung und ggf. Bestandsergänzung zu empfehlen. Die Wiederansiedlung eines zweiten Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt könnte, ergänzend zu Modernisierungen im Bestand, die Qualität des discountlastigen Angebotes verbessern. Dies würde in gewissem Umfang zwar zu wettbewerblichen Effekten gegenüber den bestehenden Betrieben führen, bei gleichzeitigen Optimierungen, wie Verkaufsfächenerweiterungen, sind nachhaltig negative Effekte aber nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der aperiodischen Sortimente zeichnen sich Ergänzungen, welche sich auf großflächige und damit auf planungsrechtlich zu steuernde Formate beziehen, nicht ab. Vielmehr sind gezielte Maßnahmen zur Pflege des Geschäftsbesatzes sowie des bestehenden Nutzungsmix aus Dienstleistern und Gastronomen in der Innenstadt zu empfehlen. Diese Maßnahmen sollten zum Ziel haben, das vorhandene Angebot zu sichern und damit zur Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt und zur Erhöhung der Kaufkraftbindung beizutragen.

³⁵ Quelle: Angaben der Stadtverwaltung

V. Einzelhandelskonzept für Visselhövede

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte³⁶. Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LROP 2017).

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Visselhövede werden wie folgt gesehen:

- /// Sicherung und Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion
- /// Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs.

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

- /// **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- /// **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet nicht von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen.

2. Sortimentskonzept

Für das **Sortimentskonzept** wird geklärt, welche Sortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstrukturen heute dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen. Diese Sortimente werden als **zentrenrelevant** bezeichnet.

Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe). Zu zentrenrelevanten Sortimenten gehören **nahversorgungsrelevante Sortimente**, da eine möglichst wohnortnahe Versorgung im periodischen Bedarf erreicht werden sollte. Das Angebot an **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für zentrale Lagen dar. Sie sind an solchen Standorten unter Umständen aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der Verkehrsfrequenz sogar erwünscht.

³⁶ Durch den Beschluss des Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einstufung der Sortimente dar, diese orientiert sich an der räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Visselhövede, den rechtlichen Vorgaben und berücksichtigt die städtebaulichen Zielsetzungen. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden. Voraussetzung ist, dass Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen.

Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind häufig in dezentralen Lagen angesiedelt. Diese Sortimente sind i. d. R. nicht kritisch im Hinblick auf die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in zentralen Versorgungsbereichen zu sehen. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Tabelle 12: Sortimentsliste des Einzelhandels von Visselhövede

Nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs-/ Genussmittel - Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen - Tiernahrung 	<ul style="list-style-type: none"> - Tierpflegemittel, Tierbedarf - Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör - Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel - Gartenmöbel - Gartengeräte, Rasenmäher - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern - baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer) - Sanitär / Fliesen - Rollläden, Rollos, Markisen - Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung - Matratzen, Matratzenschoner - Teppiche, Bodenbeläge - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campingartikel - Auto- / Motorradzubehör - Reitsportartikel - Angel- und Jagdbedarf
<ul style="list-style-type: none"> - Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche - Sportbekleidung und -geräte - Schuhe, Lederwaren - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Baby-/ Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze - Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen - Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken) - Gardinen / Zubehör - Uhren, Schmuck, Optik, Akustik - Telekommunikation, Foto - Sanitätswaren - Fahrräder / Zubehör 	

GMA-Empfehlungen 2020

Mit Blick auf die sog. **zentrenrelevanten Randsortimente** bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind die Vorgaben des LROP (LROP-VO 2017, 2.3.06) zu berücksichtigen:

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,*

- c) wenn die **Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder***
- d) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“*

Zu beachten ist ferner nach den Vorgaben des LROP 2017, dass bei Erweiterungen in vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben jeweils das gesamte Vorhaben, also nicht nur die Erweiterungsfläche, bewertet werden muss. Dies bezieht damit auch die Betrachtung der Randsortimente mit ein.

Das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung erwies sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher. So können mit dem Instrumentarium der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- ///** Die positive Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen werden ausgeschlossen.
- ///** Die negative Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen werden zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen bestehen für Kommunen Differenzierungsmöglichkeiten, mit denen zentrenrelevante Sortimente auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit ausgeschlossen werden können, um damit zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und weiterzuentwickeln.

Von dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels können bestimmte Betriebstypen, wie Werksverkauf, Nachbarschaftsläden, Tankstellenshops, Kioske usw. ausgenommen und ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie zentrenverträglich sind. Gleichzeitig ist generell darauf hinzuweisen, dass alle bestehenden Betriebe **Bestandsschutz** genießen.

Da die Entwicklungspotenziale sehr begrenzt sind, sollte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt restriktiv hinsichtlich großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortiment verfahren werden. Dies ist letztlich nur durch entsprechende Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen umsetzbar. Ein schlüssiges Gesamtkonzept muss damit neben konkreten Maßnahmen im zentralen Versorgungsbereich auch durch eine entsprechende Bebauungsplanung in den übrigen Standortlagen abgesichert werden. Bestehende Bebauungspläne wären nach Abwägung planerisch relevanter Gesichtspunkte anzupassen. Sortimentsausschlüsse bzw. -beschränkungen außerhalb der geschützten Bereiche (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) sind als flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt zu sehen.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelssteuerung. Ein wesentliches Augenmerk liegt auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen, z.B. Neuenkirchen, Kirchlinteln, Walsrode, Soltau. Im Rahmen des Standortkonzeptes werden vorhandene Einkaufslagen eingeordnet.

Die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in Visselhövede konzentrieren sich entlang der Hauptachse Goethestraße und Große Straße sowie zwischen Süderstraße und Wiesenstraße in der Innenstadt. Hier sind außerdem der Wochenmarkt, gastronomische Betriebe sowie öffentliche Einrichtungen (u. a. Verwaltung, Polizei) zu finden. Damit erfüllt dieser Bereich die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich, zumal die hier ansässigen Betriebe eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt übernehmen.

Der Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Soltauer Straße dient der Versorgung des nördlichen Stadtgebiets, ist jedoch nicht mehr als Teil der Innenstadt zu werten. Dieser Standortbereich kann nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Es handelt sich um eine städtebaulich nicht integrierte Lage im Sinne der Landes-Raumordnung.

3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Foto 1: Goethestraße



Foto 2: Wochenmarktstandort / Eingang Combi



Aufnahmen: GMA 2020

Räumliche Situation

- /// Entsprechend der faktischen Prägung umfasst der zentrale Versorgungsbereich große Teile der Goethestraße, den südlichen Bereich der Großen Straße und Teile der Süderstraße mit Wochenmarktstandort / City-Parkplatz.
- /// Im Norden wird das Zentrum durch das Schwimmbad, Grünflächen und Wohngebiete (nördlich der Lönsstraße) begrenzt.
- /// Im Osten und Süden stellen Einfamilienhausgebiete die Begrenzung der Innenstadt dar.
- /// Im Westen grenzt der zentrale Versorgungsbereich an den Stadtpark und weitere Wohngebiete.

Versorgungsfunktion

- /// Die Betriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt.
- /// ca. **9.080 m² Verkaufsfläche** in 34 Einzelhandelsbetrieben.
- /// **strukturprägende Betriebe (> 400 m² VK):** Combi, Aldi, Netto Marken-Discount, Rossmann, Kik, Modehaus Fedderken, Betten Röhrs

- /// **öffentliche Einrichtungen:** Rathaus, Polizei
- /// **Komplementärnutzungen:** 59 ergänzende Nutzungen, darunter acht Gastronomiebetriebe, drei Friseure, zwei Kreditinstitute, sieben medizinische Praxen, außerdem Fahrschulen, Rechtsanwälte / Notare, Textilreinigungsbetriebe, Bestattungen, Fuß- / Nagelpflege, Versicherungen, Immobilienmakler, St. Johanniskirche etc.
- /// **Vergnügungstätten:** zwei Spielhallen
- /// **Leerstände:** 7 Ladenlokale in der Hauptlage stehen leer, was u.a. mit deren Zuschnitt zusammenhängt
- /// Um die quantitative und qualitative Versorgung im periodischen Bedarf sicherzustellen, wird eine Modernisierung und Erweiterung von Combi, Aldi und Netto Marken-Discount am jeweiligen Standort empfohlen. Zur Schaffung eines umfassenden, qualifizierten Versorgungsangebotes im periodischen Bedarf und zur Erhöhung der Kaufkraftbindung ist die geplante Wiederansiedlung eines zweiten Lebensmittelvollsortimenters auf die Innenstadt zu lenken. Mögliche Potenzialflächen werden im Folgenden hinsichtlich ihrer Eignung eingeordnet.
- /// Zur Aufrechterhaltung und Stärkung des vorhandenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebotes sollten marketingbezogene, kommunikative und städtebauliche Aktivitäten gemeinsam von Verwaltung und Gewerbe entwickelt und gezielt umgesetzt werden.

Potenzialflächen

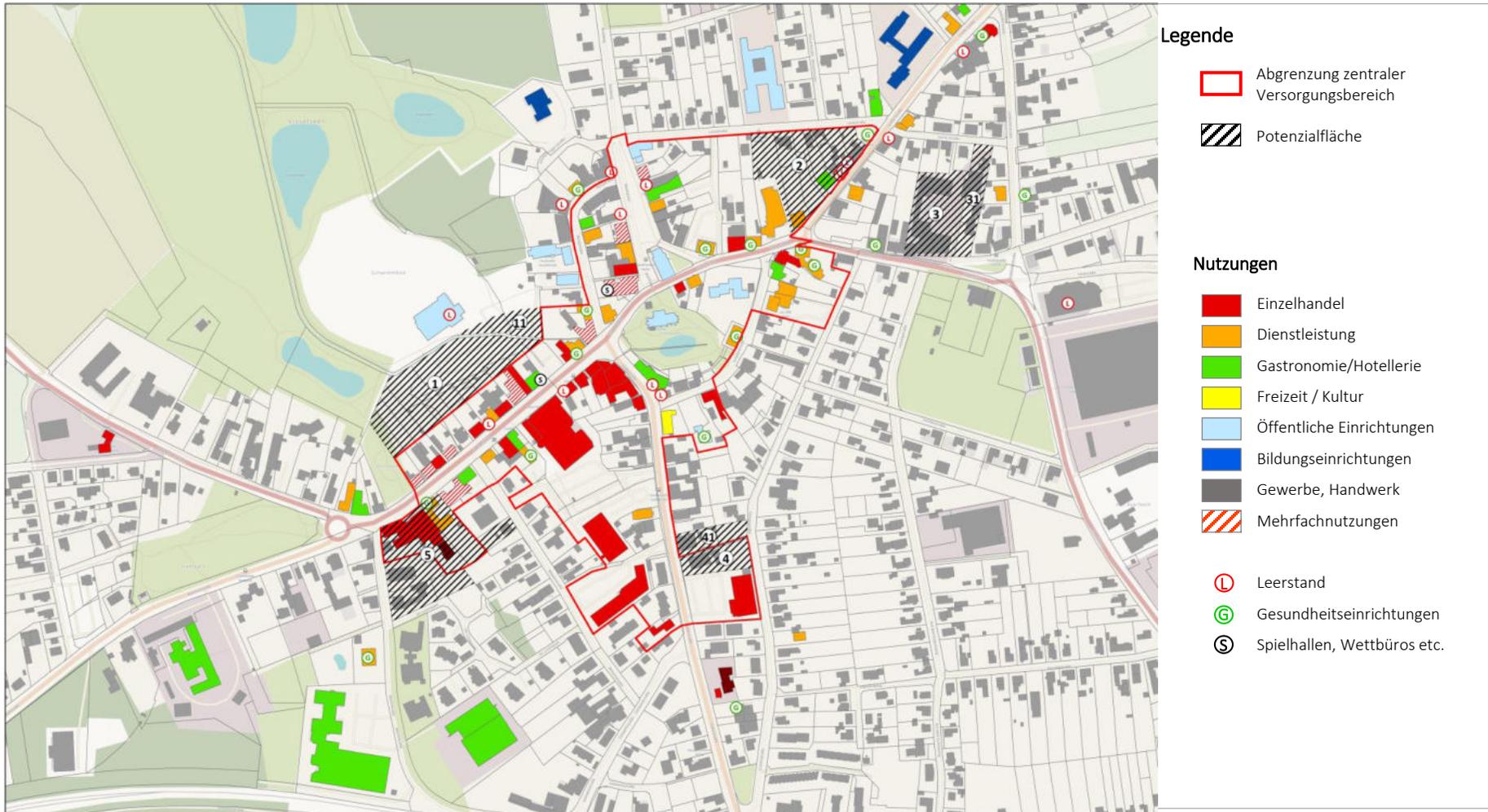
- /// **Fläche 1, Parkplatz Schwimmbad:** Die Parkplätze vor dem Schwimmbad und die hinteren Bereiche der langgezogenen Grundstücke an der Hauptlage Goethestraße summieren sich auf ca. 11.000 m², eine arrondierende Fläche östlich der Zufahrt zum Schwimmbad umfasst zusätzlich ca. 1.900 m². Diese Flächen grenzen unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an und könnten dem Zentrum zugeschlagen werden. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf diesen Flächen wäre theoretisch, d.h. unabhängig von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, denkbar.
- /// **Fläche 2, Große Straße:** Die Dreiecksfläche hinter der Sparkasse hat eine Größe von ca. 8.700 m² und weist neben einigen Nutzungen, darunter einem Restaurant, auch Leerstände und Brachflächen auf. Die Fläche wäre für einen Lebensmittelvollsortimenter grundsätzlich ausreichend, dies würde jedoch eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs erfordern.
- /// **Fläche 3, Gartengeräte Glockzin:** Der ehemalige Standort des Motorgerätespezialisten Glockzin steht seit Februar 2020 leer und befindet sich räumlich zwischen der Innenstadt und dem ehemaligen Standort von Edeka / NP. Das Grundstück umfasst ca. 5.350 m². Durch Hinzunahme eines Nachbargrundstückes mit ca. 2.500 m² ließe sich ausreichend Fläche für einen Lebensmittelvollsortimenter schaffen. Dieser Standort ist in Wohnbebauung eingebettet und liegt mit ca. 125 m Distanz so nah an der Innenstadt, dass eine ergänzende Funktion i. S. d. Integrationsgebotes des LROP 2017 gegeben ist.
- /// **Fläche 4, Wohngebäude Süderstraße:** Das Grundstück nördlich des Netto Marken-Discounters mit ca. 2.200 m² ist mit einem sanierungsbedürftigen Wohnhaus bebaut und könnte potenziell zur Erweiterung des Zentrums genutzt werden. Das nächste Grundstück mit ca. 1.800 m² kann ebenfalls grundsätzlich als Potenzialfläche angesehen werden.
- /// **Fläche 5, Gebäude südlich der Goethestraße:** Hierbei handelt es sich um unterschiedliche Grundstücke, welche ggf. für einen Lebensmittelvollsortimenter herangezogen werden können. Dieser Standortbereich liegt in einer verkehrlich attraktiven Lage durch die Nähe zum Kreisverkehr an

der Rotenburg Straße. Die Fläche umfasst über 10.000 m² und ist somit für einen Vollversorger ausreichend groß.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung als grundzentraler Versorgungsstandort im periodischen Bedarf durch qualitative und städtebauliche Maßnahmen
- Erweiterung von Combi, Aldi und Netto Marken-Discount auf ein zukunftsfähiges Format
- Wiederansiedlung eines zweiten Lebensmittelvollsortimenters.

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: Stadt Visselhövede; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2020

3.2 Standorte in Streulagen

In Streulage, also außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und nicht in Gewerbegebietslage, befinden sich an der Soltauer Straße die Standorte von Lidl und Baumarkt Visselhövede.

Standortlage	Lidl und Baumarkt Visselhövede, Soltauer Straße
Verkaufsfläche	Lidl ca. 1.000 m ² , Baumarkt Visselhövede ca. 1.200 m ²
Wohngebietsbezug	Einfamilienhausbebauung im unmittelbaren Standortumfeld
B-Plan	Sondergebiet (SO, B-Plan Nr. 65), Verkaufsfläche für Verbrauchermarkt max. 1.000 m ² , für Baumarkt max. 2.000 m ²
verkehrliche Anbindung	gute Anbindung mit dem Pkw
Marktauftritt	zeitgemäß
Handlungsbedarf	Kein unmittelbarer Handlungsbedarf, zulässige Verkaufsfläche bereits ausgeschöpft

An der Feldstraße, dem leerstehenden Standort des ehemaligen Edeka- bzw. NP-Marktes, ist gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 32 ein Einkaufszentrum mit einem Lebensmittelmarkt von max. 1.145 m² VK, einem Getränkemarkt von max. 310 m² VK und Konzessionären mit bis zu 175 m² VK zulässig. Dieser Standort ist marktseitig für eine Vermietung an einen Lebensmittelvollsortimenter nicht mehr geeignet. Ein zweiter Vollversorger sollte unbedingt in der Innenstadt angesiedelt werden, konsequenterweise muss dann dieser Standortbereich an der Feldstraße überplant werden.

3.3 Gewerbegebiete

Das größte Gewerbegebiet in Visselhövede ist der Gewerbepark an der Celler Straße, u. a. Sitz der Hoyer Unternehmensgruppe und weiterer Betriebe des produzierenden Gewerbes. Einzelhandel ist mit Ausnahme einer Tankstelle nicht vorhanden.

Im Bahnhofsumfeld ist am Wehner Weg ein mittelgroßer Raiffeisenmarkt ansässig. Der Raiffeisenmarkt führt ein nicht-zentrenrelevantes Angebot und ist daher dieser Lage richtig zugeordnet. Der Standort ist allerdings hinsichtlich seiner verkehrlichen Anbindung nicht optimal.

In den Gewerbegebietslagen besteht einzelhandelsseitig kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

4. Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung werden standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben empfohlen. Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Um den zentralen Versorgungsbereich in seiner Struktur nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, sollte in den Gewerbegebieten die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) ausgeschlossen werden. Vorhandene Betriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür

ist, dass die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs den Vorgaben der Raumordnung entspricht und mit den städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung der Innenstadt vereinbar ist. Darüber hinaus müssen sämtliche Vorhaben berücksichtigt und überprüft werden.

Das Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Visselhövede erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch den Stadtrat als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Zudem sollte geprüft werden, soweit noch nicht erfolgt, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Stadtrat beschlossen worden ist. Mittelfristig sollten die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist als aktuelle Grundlagenuntersuchung der Einzelhandelsentwicklung zu verstehen, welche insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte	9
Abbildung 2:	Onlineanteil je Branche am jeweiligen Gesamtmarkt 2016 – 2018 in Prozent	9
Abbildung 3:	Natürliche Bevölkerungsbilanz 2015 – 2019 der Stadt Visselhövede	20
Abbildung 4:	Zu- und Fortzüge in der Stadt Visselhövede 2015 – 2019	21
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand in Visselhövede nach Lagen	23
Abbildung 6:	Einkaufshäufigkeit bezogen auf die Innenstadt	30
Abbildung 7:	Hauptgrund für den Besuch der Innenstadt	30
Abbildung 8:	Bewertung wesentlicher Kriterien für den innerstädtischen Einzelhandel	32
Abbildung 9:	Fehlende Warengruppen	33
Abbildung 10:	Einkaufsorientierung im periodischen Bedarf	34
Abbildung 11:	Einkaufsorientierung im aperiodischen Bedarf	34
Abbildung 12:	Verbesserungsvorschläge für die Innenstadt	35
Abbildung 13:	Erwartungen an den Wochenmarkt in Visselhövede	35
Abbildung 14:	Vermisste Angebote auf dem Wochenmarkt	36
Abbildung 16:	Zusätzliche gastronomische Angebote	37
Abbildung 17:	Welche gastronomischen Angebote vermissen Sie?	37
Abbildung 18:	Angebote des Gewerbevereins	38
Abbildung 19:	Bekanntheit der Großveranstaltungen	38

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Goethestraße	45
Foto 2:	Wochenmarktstandort / Eingang Combi	45

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur	18
Karte 2:	Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter	25
Karte 3:	Grundzentraler Kongruenzraum von Visselhövede	27
Karte 4:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	8
Tabelle 2:	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen	10
Tabelle 3:	Einwohnerveränderung von Visselhövede im Vergleich	19
Tabelle 4:	Einwohnerveränderung von Visselhövede nach Ortschaften	20
Tabelle 5:	Beschäftigtenbesatz im Vergleich	21
Tabelle 6:	Übernachtungszahlen im Vergleich	22
Tabelle 7:	Einzelhandelsbestand in Visselhövede	23
Tabelle 8:	Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet	24

Tabelle 9:	Kaufkraftvolumen im Marktgebiet von Visselhövede	28
Tabelle 10:	Umsatzzusammensetzung	29
Tabelle 11:	Verbundeffekte	31
Tabelle 12:	Sortimentsliste des Einzelhandels von Visselhövede	43

VI. Anhang Stadtbildanalyse Visselhövede



Stadtbildanalyse Visselhövede

Hamburg, 24.11.2020

Dipl.-Ing. Florian Komossa

Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Hamburg
Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 040 / 30997778-0 / Fax 040 / 30997778-9
info@ma.biz / www.gma.biz

1. Stadtbildanalyse der Innenstadt von Visselhövede

Diese Analyse wurde mittels einer intensiven Vor-Ort-Begehung inkl. Fotodokumentation vorgenommen und dient dazu, mit neutralem Blick von außen die spezifischen Stärken und Schwächen anschaulich darzustellen. Für diese Analyse wurden folgende Aspekte betrachtet:

- /// Möblierung des öffentlichen Raumes (u.a. Sitzgelegenheiten, Abfalleimer, Beleuchtung, Spielgeräte)
- /// Begrünung, Aufenthaltsqualität, Beschilderung.

Bei den positiven und negativen Eindrücken handelt es sich um Beispiele und nicht um eine abschließende Auflistung.

1.1 Möblierung des öffentlichen Raums

Die Stadtmöblierung in Visselhövede ist eher sparsam, insbesondere bei den Sitzgelegenheiten, diese sind dafür sehr ansprechend gestaltet. Es finden sich drei „Sitzgruppen“ am Markt, an der Visselquelle und an der Goethestraße.

Bei den Abfalleimern lässt sich das Alter der Möblierung gut erkennen, hier liegt eine uneinheitliche Ausstattung vor. Um das Rathaus und an der Visselquelle sind moderne Edelstahlbehälter im Einsatz, entlang der Goethestraße sind die veralteten, grünen Kunststoffeimer anzutreffen, welche oft Spuren von Vandalismus aufweisen.

Auch bei der Beleuchtung sind am Markt bereits moderne Leuchten verbaut, in der Goethestraße finden sich ältere, aber einheitliche Laternen. Die dunkelgrünen Beleuchtungsträger weisen ebenfalls Spuren von Vandalismus auf, die sich jedoch überwiegend auf Graffiti und Aufkleber beschränken.

Moderne Spielgeräte sind vereinzelt vorhanden, es fehlt jedoch an weichen Bodenbelägen an den Spielgeräten, um die Verletzungsgefahr zu verringern.

Eine besondere Sitzgelegenheit stellt die Mitfahrbank dar, bei der ein Schild anzeigen kann wohin die Wartenden gerne mitgenommen werden möchten. Am Markt ist die E-Ladesäule positiv hervorzuheben.

- /// gemütliche Sitzgruppen
- /// moderne Stadtmöblierung am Markt
- /// grüne Oase an der Visselquelle mit Liegestühlen



- /// teils veraltete Möblierung und Vandalismus
- /// Sitzgruppe in grüner Nische, Spielgeräte aber ohne Fallschutz



- // moderne Stadtmöblierung und E-Ladesäule
- // Mitfahrbank am Stadtpark



Belebend wirken i. d. R. Spielgeräte sowie integrierte kreative Elemente. Sie fungieren als Blickfang, erzeugen Verweilsituationen und können Ankerpunkte im Rahmen der Entwicklung von Aufenthaltsbereichen darstellen. Spielgeräte sind am entlang der Goethestraße in Form von zwei einfachen Federwippen zu finden. Fehlende abfedernde Fußmatten stellen allerdings die Kindergerechtigkeit in Frage. Auch hinsichtlich der Integration von kreativen Elementen besteht durchaus Entwicklungspotenzial. Die Möblierung am Markt mit begrünten Sitzgelegenheiten und die Liegestühle an der neugestalteten Visselquelle sind hier positiv hervorzuheben.

1.2 Begrünung

Eine nachhaltige **Stadt Begrünung** erfordert Pflege, wirkt sich aber i. d. R. positiv auf das Umfeld und die Aufenthaltsqualität für Kunden der Geschäfte und Besucher aus. Die Begrünung erfolgt entlang der Goethestraße über straßenbegleitende Pflanzungen (Rabatte) und Bäume. Die Mehrzahl der Straßenbäume steht jedoch auf kurzgeschnittenem Rasen bzw. auf unbepflanzten Flächen. Nischen an der Goethestraße sind ebenfalls begrünt.

Insgesamt verfügt Visselhövede über mehrere Grünanlagen, welche an Innenstadt anschließen. Die Eingangssituationen zum Bürgerpark bzw. zu weiteren Grünflächen, etwa an der Visselquelle und am Kreisverkehr, sind positiv hervorzuheben.

Ganzheitliche Begrünungsmaßnahmen sind ein gutes Instrument um wiederkehrende Akzente zu setzen und somit die Wahrnehmung des Stadtraumes als Einheit zu fördern. Entlang der Goethestraße wirken die Rabatte ungepflegt. Sinnvoll wäre z. B. eine zusätzliche Bepflanzung mit Blumen (Blühstreifen), welche wiederkehrende Elemente in den einfarbigen Grünflächen einbinden und einzelne Grünflächen vernetzen.



Bsp. positive

Begrünungsmaßnahmen

aus anderen Städten



- /// Zugänge zum Bürgerpark von Innenstadt
- /// Parksituation an der Visselquelle
- /// begrünter Kreisverkehr



- /// fehlende Begrünung an Straßenbäumen
- /// tlw. Wildwuchs auf den Gehwegen



1.3 Gebäude und Fassaden

Die Goethestraße weist einen durchgehenden Geschäftsstraßencharakter auf, der durch zahlreiche Schaufenster geprägt und nur vereinzelt unterbrochen wird. Die teils offene und teils geschlossene **straßenbegleitende Bebauung** setzt sich aus Fachwerkhäusern, Funktionsbauten, gepflegten historischen Gebäuden sowie tradierte Wohn- und Geschäftshäusern zusammen.

Mehrere ortsbildprägende Gebäude sind positiv hervorzuheben, darunter die Eckbebauung Goethestraße / Burgstraße oder die Villa an der Goethestraße. Neben einigen Leerständen fallen abgeklebte Schaufenster und die abweisende Gestaltung der Spielhallen negativ auf. Historische Bausubstanz wird hierdurch deutlich abgewertet.

- /// kleinstädtisches Flair
- /// durchgehende Einkaufsstraße



- /// abgeklebte Fassaden
- /// wenig ortsbildprägende Zweckbauten



- Ortsbildprägende Gebäude
- historische Bausubstanz
- stadtbildadäquate Ergänzungen



- vernachlässigte Immobilien
- Leerstände am Innenstadtrand



1.4 Stadtraum und Aufenthaltsqualität

Die **Aufenthaltsmöglichkeiten** konzentrieren sich auf die Grünflächen und die Sitzgruppen abseits der Einkaufsstraße. Verweilmöglichkeiten bietet außerdem die **Außengastronomie**. Das Potenzial Außengastronomie wirkt i. d. R. belebend auf einen Stadtraum, in Visselhövede wird dieses jedoch nur vereinzelt genutzt. Außengastronomie ist meist von der Straße abgewendet und durch Hecken oder Wände von dieser abgetrennt. Der Straßenraum wirkt hierdurch recht schnell leer, bietet aufgrund der geringen Breite aber auch nur wenig Anknüpfungspunkte. Der City-Parkplatz bietet kaum genug Platz für den Wochenmarkt.

Die Potenziale des Marktplatzes und der Visselquelle werden bereits sehr gut genutzt. Die Strategie der im Stadtbild verteilten Sitzgruppen / Nischen ist positiv zu bewerten, im Bereich Goethestraße ist diesbezüglich noch Verbesserungspotenzial zu sehen.

- /// Außengastronomie am Markt
- /// Sitzgruppen / Nischen in der Innenstadt



- /// Straßenraum wirkt „leer“, Transitraum
- /// Außengastronomie ist räumlich abgetrennt



1.5 EXKURS: Gastronomie

Das gastronomische Angebot von Visselhövede weist Restaurants, Gaststätten und Cafés auf, der Schwerpunkt liegt bei griechischer und generell mediterraner Küche. Mit geschätzt über 550 Plätzen liegt quantitativ ein gutes Angebot für die Stadtgröße vor. Italienische Küche ist derzeit unterrepräsentiert.

Die Hotellerie ist stark auf das Tagungsgeschäft ausgerichtet, auch außerhalb der Kernstadt findet sich ein größeres Tagungshotel.

- /// zahlreiche Formen des Gastronomie vorhanden
- /// Außengastronomie wenig ausgeprägt
- /// Schwerpunkt griechische Küche
- /// Hotellerie mit Schwerpunkt Tagungshotels



Bestandserfassung Gastronomie / Hotellerie

Gastronomie						
Name	Plätze	Plätze außen	Adresse	HsNr.	Atr der Gastronomie	Bemerkung
Restaurant Cafe NebenAn	80		Goethestr.	19	Restaurant	Restaurant & Cafe, deutsche & mediterrane Küche
Restaurant Damas	60	30	Große Str.	17	Restaurant	griechische Küche
Restaurant "Der Grieche"	40	36	Marktplatz	10 bis 12	Restaurant	griechische Küche, zzgl. Lieferservice
my time breakfast & bistro	36	20	Schäfer Str.	3	Restaurant	Frühstück und Flammkucen
Zur Visselquelle	30	16	Süderstr.	1	Restaurant	Deutsche Küche, Zimmervermietung
Pizzeria Roma	30	12	Verdener Str.	30	Restaurant	Lieferservice
Onassis	40		Wittorfer Str.	81	Restaurant	Griechische Küche
Classic Lounge	10		Rotenburger Str.	2	Kneipe, Bar	Raucherkneipe
Pizzeria Grottino	5		Burgstr.	14	Imbiss	Lieferservice
Urfa Döner	5		Goethestr.	16	Imbiss	Dönerimbiss
Döner Palast	5		Marktplatz	1	Imbiss	Dönerimbiss
Zum Alten Burggraben			Buchholz	12	Gaststätte	Dorf-gaststätte, Fremdenzimmer
Gasthof zur Waldesruh	18		Egenbostel	4	Gaststätte	Waldgasthof
Möhmes Hof	119		Zur Einigkeit	3	Eventgastronomie	zzgl. Saal für 180 Personen, Hochzeiten und Eventcatering
Bremers Gasthaus			Drögenbosteler Straße	171	Eventgastronomie	Veranstaltungen nach Absprache, Gastrraum leer
Schlumbohm	16		Goethestr.	5	Café	Bäckerei mit Café
Stadtbackerei Tamke	6	16	Goethestr.	11	Café	Bäckerei mit Café
Tante Steffi - Kaffeehaus	10		Lönsstr.	23	Café	Café mit Teeladen
Stadtbackerei H. Tamke	6	16	Wittorfer Str.	69	Café	Bäckerei mit Café
Eiscafé Venezia	36	16	Goethestr.	13	Café	20 Plätze im Wintergarten

Hotellerie					
Name	Zimmer	Adresse	HsNr	Art des Hotels	Bemerkung
Hotel Röhrs	40	Neuenkirchener Str.	3	Hotel Restaurant	
Jeddinger Hof	54	Heidmark	1	Hotel Restaurant, Tagungshotel	
Land- und Seminarhotel Hansenhof	20	Eichende	2	Tagungshotel	
Pescheks Seminarhotel Luisenhof	60	Worthstr.	10	Tagungshotel	Fußweg zu Hof Sonnentau
Pescheks Tagungskleinod Hof Sonnentau	42	Bahnhofstr.	15	Tagungshotel	Fußweg zu Luisenhof
Pescheks Tagungshotel	39	Worthstr.	9	Tagungshotel	ehem. Fabrik

1.6 Beschilderung

Bei der Beschilderung fallen keine Besonderheiten auf. Sehenswürdigkeiten und besondere Orte sind ausgeschildert, dies gilt auch für regionale Rad- / Wanderwege. Die Schilder für die Bundesstraßen wirken überdimensioniert, entsprechen aber den Vorgaben. Vereinzelt sind Anzeichen von Vandalismus erkennbar, jedoch nicht in überdurchschnittlichem Maße- Teilweise werden dadurch allerdings Informationen, etwa zur Höchstparkdauer, unleserlich.

- insgesamt übersichtliche Beschilderung
- gepflegtes Willkommensschild



- teilweise verdeckte Informationen
- Schilder für Bundesstraßen sehr dominant



1.7 Übersicht der Stärken und Schwächen

Abschließend führt die folgende Tabelle die wichtigsten Stärken und Schwächen der Ortsmitte auf. Hierdurch wird einerseits ersichtlich, welche Stärken bereits vorhanden sind und in zukünftigen Strategien beibehalten und weiterentwickelt werden können. Ebenso zeigt diese Schlussbetrachtung die markanten Schwächen der Innenstadt und somit zukünftigen Handlungsbedarf auf.

Stärken

- /// gemütliche Sitzgruppen im Innenstadtbereich
- /// teilweise moderne Stadtmöblierung (Straßenbeleuchtung, Abfalleimer)
- /// durchgehende Begrünung in der Innenstadt
- /// Anschluss an städtische Grünflächen (z. B. Bürgerpark, Visselquelle)
- /// attraktive Einkaufsstraße mit durchgängigem Besatz im Hauptgeschäftsbereich
- /// kleinstädtisches Flair mit ortsbildprägenden Gebäuden
- /// übersichtliche Beschilderung

Schwächen

- /// teilweise unterschiedliches und ungepflegtes Stadtmobiliar (Bänke, Abfalleimer)
- /// wenig Akzente in der Stadtbegrünung, insbesondere in den Rabatten der Straßenbäume
- /// Keine Fallschutzeinrichtungen an den Spielgeräten
- /// vermehrt Leerstände in den Randlagen der Innenstadt, tlw. mit Sanierungsbedarf
- /// Straßenraum wirkt „leer“ und nimmt primär Transitfunktion wahr, Außengastronomie nur auf dem Marktplatz sichtbar
- /// Beschilderung vereinzelt unleserlich