

**WOLFENBÜTTEL** ✱

# Einzelhandels- und Zentrenkonzept

**Mein Wohlfühlbüttel ✱ Endlich zuhause!**

**STADT+HANDEL**

[www.wolfenbuettel.de](http://www.wolfenbuettel.de)

**Auftraggeber:**

Stadt Wolfenbüttel  
Stadtentwicklung, Planen und Bauen  
Stadtmarkt 3-5  
38300 Wolfenbüttel

**Auftragnehmer:**

## Stadt + Handel

Stadt + Handel  
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890  
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21  
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646  
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262  
Fax: +49 721 14512263

Markt 9

04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942  
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dr. Fabian Schubert

**Karlsruhe, 20.02.2019**

Abbildungen Titelblatt: © Foto: Christian Bierwagen / Stadt WF

## Inhalt

Inhalt	i
<b>1 Einführung und Ergebnisübersicht</b>	<b>1</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>6</b>
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	6
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	6
2.3 Landes- und regionalplanerische Regelungen, regionales EHZK	11
<b>3 Methodik</b>	<b>18</b>
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>23</b>
4.1 Aktuelle Trends im Einzelhandel	23
4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	27
4.3 Angebotsanalyse	30
4.3.1 Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche des EHZK 2008	33
4.3.2 Analyse der Struktur und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum	34
4.3.3 Analyse der Struktur und Entwicklung des STZ Forum	47
4.3.4 Analyse der Struktur und Entwicklung des STZ Auguststädter Markt	48
4.3.5 Analyse der Struktur und Entwicklung des STZ Neuer Weg	48
4.3.6 Analyse der Struktur und Entwicklung des NVZ Juliusmarkt	49
4.3.7 Analyse der Struktur und Entwicklung des NVZ Danziger Straße	50
4.3.8 Analyse der Struktur und Entwicklung des NVZ Lindener Straße	51
4.3.9 Analyse der Struktur und Entwicklung der Sondergebiete/Fachmarktstandorte	52
4.4 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Wolfenbüttel	59
4.5 Nachfrageanalyse	63
4.5.1 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	63
4.5.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	64
4.6 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Wolfenbüttel	67
<b>5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>71</b>
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	71
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	71

5.1.2	Methodik und Berechnung	72
5.1.3	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Wolfenbüttel	80
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Wolfenbüttel	83
<b>6</b>	<b>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Wolfenbüttel</b>	<b>87</b>
6.1	Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Wolfenbüttel	87
6.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	89
6.1.2	Stadtteilzentrum Forum und die Nahversorgungszentren	102
6.2	Das Nahversorgungskonzept	110
6.2.1	Handlungsprioritäten	110
6.2.2	Nahversorgungsstandorte	114
6.2.3	Nahversorgungsprüfschema	125
6.3	Konzept für ergänzende Standorte	133
6.3.1	Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standorten	133
6.3.2	Empfehlungen zu den ergänzenden Standortbereichen	134
6.4	Sortimentsliste für die Stadt Wolfenbüttel	135
6.4.1	Rechtliche Anforderungen	135
6.4.2	Methodische Herleitung	136
6.5	Ansiedlungsleitsätze	142
6.5.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	142
6.5.2	Ansiedlungsleitsätze	143
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>148</b>
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	V

## Abkürzungsverzeichnis

Abb. ....	Abbildung
Abs. ....	Absatz
B .....	Bundesstraße
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
BID .....	Business Improvement District
Bsp. ....	Beispiel
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise
d. h. ....	das heißt
Drog. ....	Drogeriewaren
EAG Bau .....	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
ehem. ....	ehemals
EHK .....	Einzelhandelskonzept
einschl. ....	einschließlich
etc. ....	et cetera
e. V. ....	eingetragener Verein
EW .....	Einwohner
f. ....	folgende
ff. ....	fortfolgende
FNP .....	Flächennutzungsplan
FOC .....	Factory-Outlet-Center
gem. ....	gemäß
ggf. ....	gegebenenfalls
GPK .....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. d. R. ....	in der Regel
i. e. S. ....	im engeren Sinne
i. H. v. ....	in Höhe von
inkl. ....	inklusive
insb. ....	insbesondere
i. V. m. ....	in Verbindung mit
IZ .....	Innenstadtzentrum
Kap. ....	Kapitel
Kfz .....	Kraftfahrzeug

LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
o. g.	oben genannt
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
S.	Satz
SB (SB-Warenhaus)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
STZ	Stadtteilzentrum
s. u.	siehe unten
Tab.	Tabelle
u. a.	unter anderem
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
VerfGH	Verfassungsgerichtshof
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

## 1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen, dieser Prozess wird aktuell durch den Online-Handel weiter forciert. Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen des stationären Einzelhandels stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie von Investoren in Einklang zu bringen sind. Die einzelhandelsbezogenen Steuerungsinstrumente des Bau- und Planungsrechts wurden in den vergangenen Jahren mehrfach modifiziert und den aktuellen Herausforderungen angepasst. Für eine absatzwirtschaftlich und städtebaulich begründete Abwägung wird in einer Vielzahl von ober- und bundesverwaltungsgerichtlichen Entscheidungen und Urteilen die besondere Bedeutung von beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten (gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB) hervorgehoben.

Die Stadt Wolfenbüttel hat im Jahre 2008 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>1</sup> als Grundlage für die zukünftige einzelhandelsbezogene Ansiedlungs- und Strukturpolitik beschlossen. Angesichts der hohen Dynamik im Einzelhandel, welche sich insbesondere durch veränderte Betreiber- und Standortanforderungen, den demografischen Wandel und die dynamischen Entwicklungen im Bereich des Online-Handels ausdrücken, wird nach nunmehr zehn Jahren nach der letzten Bestandserhebung die Notwendigkeit gesehen, das EHZK fortzuschreiben. Konkret stehen in Wolfenbüttel folgende Herausforderungen an:

- Die Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt hat sich durch das Wegbrechen zweier großer Betriebe an den Enden der FGZ sowie durch typische Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen (u.a. Betriebsformenwandel) den letzten Jahren deutlich verändert.
- Aktuell befindet sich die Projektentwicklung Löwentor im westlichen Innenstadtbereich in der Umsetzung. Hierdurch werden Veränderungen im Wolfenbütteler Innenstadtzentrum erfolgen.
- Die Lebensmitteldiscounter verfolgen eine durchgängige Expansionsstrategie, der sich die Stadt gegenüber sieht.
- Die 2008 festgelegte Zentrenstruktur mit Nahversorgungs- und Stadtteilzentren sowie der Innenstadt als zentralem Versorgungsstandort bedarf einer Überprüfung und zukunftsfähigen Ausrichtung.

---

<sup>1</sup> Cima 2008. Nachfolgend abgekürzt als EHKZ 2008.

- Durch die Neuaufstellung/Fortschreibung des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017<sup>2</sup> gelten neue rechtliche Rahmenbedingungen, die zu berücksichtigen sind.

Auch die weiteren zwischenzeitlich angepassten rechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen (BauGB, BauNVO, Urteile der Rechtsprechung) erfordern eine Aktualisierung des EHZK.

Das in diesem Sinne fortgeschriebene EHZK soll weiterhin eine aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Wolfenbüttel ermöglichen. Dies impliziert eine konsequente und abgewogene bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels.

Im Rahmen der Fortschreibung stehen folgende Themen im Betrachtungsfokus:

- Allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel inkl. neuer rechtlicher Regelungen. Aufbereitung und Berücksichtigung der stetig fortentwickelten Rechtsprechung zu Einzelhandelsaspekten in Stadtentwicklung und Bauleitplanung.
- Markt- und Standortanalyse in Wolfenbüttel (Analyse und Beurteilung der IST-Situation, Erfassung und Analyse des Einzelhandelsbestands, Branchenspezifische Kennzahlen (Zentralität, Kaufkraftbindung nach Branchen etc.), Abgrenzung der Einzugsgebiete, Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfragesituation).
- Nachfragesituation und -perspektive und Aufzeigen des Versorgungsbedarfs für die Nahversorgung auch vor dem Hintergrund der Entwicklung des Online-Handels und der demografischen Entwicklung.
- Zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Wolfenbüttel: Kaufkraftprognose und Verkaufsflächenbedarf (Berechnung unterschiedlicher Szenarien), Entwicklungspotenziale, -ziele und -strategien, Hinweise zur sinnvollen Ergänzung des Einzelhandelsangebotes, Identifizierung.
- Aktualisierung des Zentren-, Nahversorgungs- und Standortkonzepts inklusive Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung von zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelsagglomerationen.
- Aktualisierung/Überprüfung der Wolfenbütteler Sortimentsliste sowie der Ansiedlungsregeln.
- Städtebaulich-funktionale Entwicklungsempfehlungen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und zur Optimierung der Nahversorgung.

---

<sup>2</sup> Nachfolgend abgekürzt als LROP NS 2017.

- Eine Integration vorhandener gesamtstädtischer Planwerke und Konzepte in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

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

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Wolfenbüttel für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

#### Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Wolfenbüttel

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt mit aktuell 101,9 (IFH 2017) leicht über dem Bundesdurchschnitt (100). Auch im Vergleich mit dem Kaufkraftniveau von Niedersachsen (98,9) liegt Wolfenbüttel über dem Durchschnitt.
- In Wolfenbüttel findet in den letzten Jahren ein leichter Bevölkerungsanstieg statt. Auch die mittelfristigen Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung sind positiv.
- Die Stadt Wolfenbüttel verfügt mit 2,0 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner über deutlich überdurchschnittliche Ausstattungskennwerte in Bezug auf die vorhandene Einzelhandelsverkaufsfläche.
- Die Verkaufsfläche in Wolfenbüttel ist seit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts 2008 um neun Prozent auf 104.720 m<sup>2</sup> angewachsen.
- Die Stadt Wolfenbüttel weist eine attraktive historische Bebauung mit einem sehr guten quantitativen Ausstattungsniveau und einem breiten und tiefen Betriebstypenmix auf.
- Wolfenbüttel weist mit 0,48 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner ein gutes quantitatives Ausstattungsniveau im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel auf (Bundesweit: 0,40 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner). Es besteht in der Kernstadt eine weitgehend flächendeckende fußläufige Nahversorgung.
- Rund 86 % der Betriebe sind in städtebaulich integrierten Lagen verortet ist. Positiv hervorzuheben ist zudem, dass rd. 60 % der Wolfenbütteler Einzelhandelsbetriebe sich in den zentralen Versorgungsbereichen (Abgrenzung 2018) befinden.

- Ein hoher Verkaufsflächenanteil des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel befindet sich in den integrierten Lagen und den ZVB (rd. 67 % der Verkaufsflächen - Abgrenzung 2018). Im ZVB Innenstadt besteht ein hoher Verkaufsflächenanteil im Sortimentsbereich Bekleidung.
- Im Innenstadtzentrum sind auf Grund der historisch gewachsenen Strukturen viele inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die durch vielfältige zentrenergänzende Funktionen und einige Magnetbetriebe ergänzt werden.
- Im Innenstadtzentrum ist im Bereich der Langen Herzogstraße ein breiter und attraktiver Mix aus kleineren Fachgeschäften und -märkten vorhanden. Die dort gemessene Spitzenfrequenz von rd. 1.700 Personen/ Stunde ist für eine Stadt der Größenordnung Wolfenbüttels ein durchschnittlicher Wert.
- Durch die Projektentwicklung Löwentor ist eine Stärkung des Innenstadtzentrums zu erwarten. Das Löwentor ermöglicht die Ansiedlung auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum, welches durch die historischen Fachwerkstrukturen einen überwiegenden kleinteiligen Einzelhandelsbesatz aufweist.

## Besondere Problemstellungen/ Handlungsbedarfe in Wolfenbüttel

- Die Stadt Wolfenbüttel zeigt nur geringe Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland, sie ist von einem leistungsstarken Konkurrenzumfeld umgeben, die beiden Oberzentren Braunschweig und Salzgitter sind dabei als Konkurrenzstandorte hervorzuheben.
- Insgesamt ergibt sich aufgrund von geringen Kaufkraftabflüssen auf Ebene der Gesamtstadt ein Zentralitätswert von 99 %. Sortimentsbezogen sind hinsichtlich der Kaufkraftbindung deutliche Unterschiede vorhanden.
- Die Anzahl der Betriebe ist in Wolfenbüttel rückgängig: So verzeichnete die Lesingstadt seit dem EHZK 2008 einen Rückgang der Einzelhandelsbetriebe von rd. 21 %.
- An den städtebaulich nicht integrierten Standorten befinden sich insgesamt 14 % der Einzelhandelsbetriebe sowie 41 % der Verkaufsfläche des Wolfenbütteler Einzelhandels.
- Wolfenbüttel weist teilweise kleine Nahversorgungszentren mit fragilen Strukturen auf. Außerhalb der Kernstadt – bis auf den Ortsteil Linden – sind keine strukturprägenden Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment verortet. Versorgungsfunktionen für die entsprechenden Räume übernehmen Betriebe im Hauptsiedlungsbereich sowie die städtebaulich nicht integrierten Sonderstandorte.

- Innerhalb des Innenstadtzentrums sind lediglich 14% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verortet.
- Bis auf das Löwentor sind im Innenstadtzentrum kaum großflächige Potenzialflächen vorhanden. Im Innenstadtzentrum ist lediglich ein strukturprägender Nahversorgungsmarkt angesiedelt. Im östlichen Bereich der Fußgängerzone sind signifikante Leerstände verortet.
- Zwischen 2015 und 2018 erfolgten im Innenstadtzentrum deutliche Veränderungen des Geschäftsbesatzes. Während die Einzelhandelsbetriebe leicht zurückgingen, nahmen die Leerstände im selben Zeitraum leicht zu.

Auf Basis der Strukturanalysen werden in der Fortschreibung des vorliegenden EHZK zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Wolfenbüttel folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
3. Bereitstellung ergänzender Standorte

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Wolfenbüttel entwickelt. Gleichzeitig wird die Wolfenbütteler Sortimentsliste der zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente überprüft. Wesentliches Ergebnis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Planungs- und Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert sowie im öffentlichen/politischen Kontext diskutiert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Wolfenbüttel Berücksichtigung finden.

Die Fortschreibung des EHZK soll Politik und Verwaltung in Wolfenbüttel als aktuelle, den rechtlichen Grundlagen angepasste, fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen dienen. Nicht zuletzt liefert es einen fundierten Handlungs- und Planungsrahmen für die Wirtschaftsförderung, Einzelhändler, Investoren und Eigentümer. Das Ziel ist der Beschluss des EHZK als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB.

## 2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

### 2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende EHZK sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

### 2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstadt, die städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich

abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wolfenbüttel bilden die essenzielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Zudem definiert das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig<sup>3</sup>, dass: *„die Sicherung und Entwicklung der grund-, mittel- und oberzentralen Handelsfunktion [...] auf der Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte [...] mit der Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen gem. § 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 und 3a BauGB [einhergeht]. Die räumliche Abgrenzung solcher zentralen Versorgungsbereiche ist ein wesentlicher Bestandteil der planungsrechtlichen und nachhaltigen Sicherung der Innenstadt-, Ortsteil bzw. Zentrenfunktion“* (REHK Braunschweig 2018).

### **Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung**

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbepflanzten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

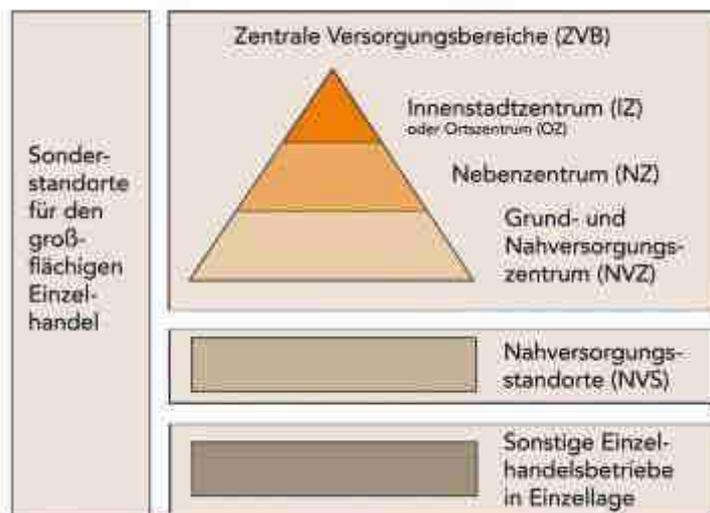
### **Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche**

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

---

<sup>3</sup> Nachfolgend abgekürzt als REHK Braunschweig 2018.

Abbildung 1: Hierarchisch abgestuftes System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),

oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>4</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt<sup>5</sup>.

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt. Die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen müssen zudem aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen

<sup>4</sup> Vgl. Begründung Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>5</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen.<sup>6</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine städtebaulich integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt<sup>7</sup>.

**Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ räumlich abgrenzbarer Bereich,</li> <li>▪ der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,</li> <li>▪ eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung - häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot - geprägt ist.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>8</sup>

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die Entwicklung (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen

<sup>6</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>7</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>8</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

**Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

### Aspekte des Einzelhandels:

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

### Sonstige Aspekte:

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

In dieser Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage<sup>9</sup>.

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

<sup>9</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>10</sup>

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

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

## 2.3 Landes- und regionalplanerische Regelungen, regionales EHZK

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

### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

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

- [2.3 (01) G] „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“

---

<sup>10</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- [2.3 (02) Z] „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“
- [2.3 (03) Z] „In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). 4Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere:
  - der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter
  - Zentraler Orte,
  - der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
  - von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
  - der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

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

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.

Die Träger der Regionalplanung können in den regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.“

Das REHK Braunschweig 2018 definiert den periodischen und den aperiodischen Kongruenzraum für das Mittelzentrum Wolfenbüttel auf den Seiten 71 und 77 (vgl. REHK Braunschweig 2018).

- [2.3 (04) Z] „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“
- [2.3 (05) Z] „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen<sup>11</sup> zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen<sup>10</sup> innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in der städtebaulich integrierten Lagen<sup>10</sup> aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“
- [2.3 (6) Z] „Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen<sup>10</sup> an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
  - wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder

<sup>11</sup> städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP Niedersachsen 2017.

- wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“
- [2.3 (07) Z] „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).
- [2.3 (07) G] „Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung in Grenzbereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsenen Strukturen erfolgen“
- [2.3 (08) Z] „Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte<sup>12</sup> sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“
- [2.3 (10) Z] „Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn
  - sie an Standorten errichtet werden, die im regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
  - sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,
  - sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
  - ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.
- Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen.“
- [2.3 (10) G] „Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“

<sup>12</sup> städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP Niedersachsen 2017.

- [2.3 (10) Z] „Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Zentren- und Nahversorgungskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 erarbeitet.

## Regionalplanerische Vorgaben

Das für die Stadt Wolfenbüttel relevante Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig aus dem Jahr 2008<sup>13</sup> beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes zugrunde zu legen sind:

- *„Zum Mittelzentrum Wolfenbüttel gehören sämtliche Ortsteile mit Ausnahme von Salzdahlum, Atzum, Ahlum, Wendessen, Leinde, Adersheim und Fümelse.“ [1.1.1 (7.13)]*
- *„Die Funktionsfähigkeit und Nutzungsvielfalt der Zentren von Gemeinden, Städten, Stadt- und Ortsteilen ist durch eine ausgeglichene Einzelhandelsentwicklung unter Beachtung der zentralörtlichen Funktionen und der Nahversorgungsstrukturen interkommunal zu sichern, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“ [2.1 (1)]*
- *„Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln.“ [2.1 (2)]*
- *„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“ [2.1 (3)]*
- *„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen, der innergemeindlichen Zentrenstruktur sowie dem jeweiligen Verkaufsflächenbesatz im Einzugsbereich.“ [2.1 (4)]*
- *„Die Raumverträglichkeit eines Vorhabens wird über die mittlere Verkaufsflächendichte im Einzugsbereich bzw. Nahversorgungsbereich ermittelt. 2Die*

<sup>13</sup> Vgl. Zweckverband Großraum Braunschweig 2008.

mittlere Verkaufsflächendichte wird auf Branchen bezogen und der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechend aus dem aktuellen Verkaufsflächenbesatz im Großraum Braunschweig sowie unter Verwendung landesweiter Vergleichszahlen bestimmt. 3Wird durch das Vorhaben die mittlere Verkaufsflächendichte im Einzugsbereich überschritten, ist die Raumverträglichkeit durch ein geeignetes Marktgutachten und entsprechender Umsatzumverteilungsprognosen nachzuweisen.“ [2.1 (5)]

- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte von überörtlicher Bedeutung sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes bzw. seiner integrierten Versorgungsstandorte zulässig (Konzentrationsgebot).“ [2.1 (6)]
- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ [2.1 (7)]
- „Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
  - a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und maximal 800 m<sup>2</sup> beträgt oder
  - b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortimentes ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ [2.1 (8)]
- „Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen in den regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkten zulässig und auf diese zu konzentrieren. Als regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte sind festgelegt: Braunschweig, Frankfurter Straße, Braunschweig, Hansestraße, Braunschweig, Otto-von-Guericke-Straße, Braunschweig, Senfelderstraße, Braunschweig, Wendebück, Salzgitter-Lebenstedt, J.-F.-Kennedy-Straße, Salzgitter-Lebenstedt, Konrad-Adenauer-Straße Salzgitter-Bad, Braunschweiger Straße, Salzgitter-Thiede, Schäferwiese, Wolfsburg, Heinenkamp, Gifhorn, Eybelheideweg, Bad Harzburg, Harzburg Nord, Goslar, Baßgeige, Goslar, Gutenbergstraße, Helmstedt, Magdeburger Berg,

*Helmstedt, Werner-von-Siemens- / Emmerstedter-Straße, Peine, Sondergebiet nördlich der Autobahn A 2 / Stederdorf, Wolfenbüttel, Am Rehmanager, Wolfenbüttel, Schweigerstraße.“ [2.1 (9)]*

- *„Hersteller-Direktverkaufszentren sind Einzelhandelsgroßprojekte und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Abs. (3) bis (8) und (11) entsprechen.“ [2.1 (10)]*
- *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).“ [2.1 (11)]*
- *„Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten soll das Regionale Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig regelmäßig aktualisiert werden.“ [2.1 (12)]*
- *„Zur Feinabstimmung einer raumverträglichen Einzelhandelsentwicklung sind die Städte und Gemeinden in Abstimmung mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept gehalten, kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzepte aufzustellen, ihre zentralen Versorgungsbereiche gemäß §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3a BauGB zu definieren und gemäß Abs. (2) und (3) in den leistungsfähigen Ortsteilen und Stadtteilzentren die integrierten Versorgungsstandorte zur Sicherung und Entwicklung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu bestimmen.“ [2.1 (13)]*
- In Anlehnung an das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig definiert das EHZK für die Stadt Wolfenbüttel auf Basis von Bestandsanalysen und den Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung, mit übergeordneten Entwicklungszielen für die Stadt Wolfenbüttel, das Strategiekonzept (Zentren- und Nahversorgungskonzept). Die Abgrenzung der ZVB wurde nach eingehender Bestandsanalyse, städtebaulicher Analyse unter Berücksichtigung von potenziellen Entwicklungsflächen sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung spezifiziert und abgegrenzt. Zudem wird dargelegt, welche Funktion die ZVB zukünftig im Standortgefüge der Stadt Wolfenbüttel wahrnehmen sollen.

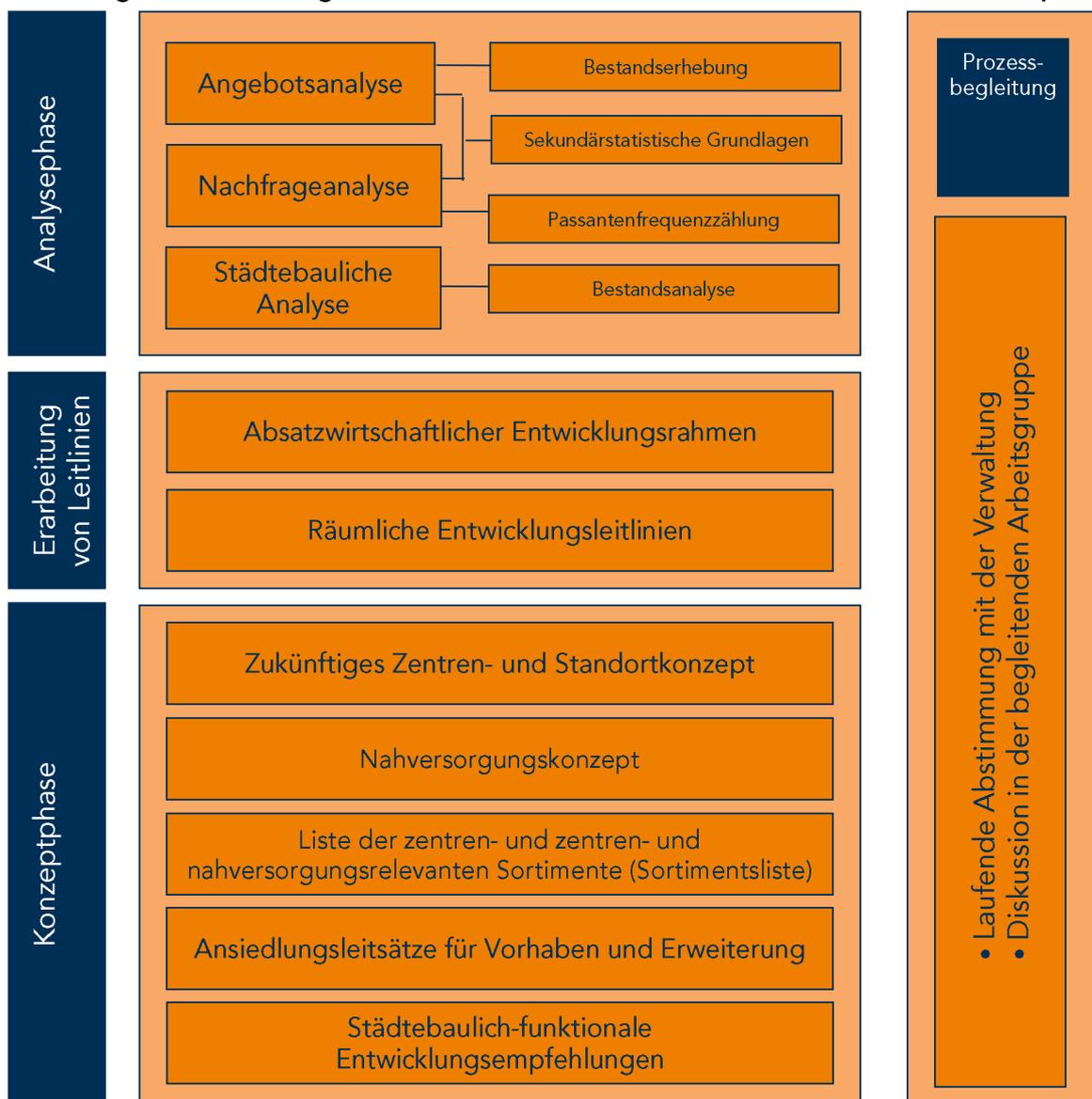
### **REHK Braunschweig 2018**

Parallel zur Erstellung des EHZK Wolfenbüttel 2018 wurde das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig fortgeschrieben. Die Aussagen und Regelungen des REHK bspw. zu Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung, den Kongruenzräumen und der regionalen Sortimentsliste werden in den entsprechenden Kapiteln des EHZK Wolfenbüttel 2018 aufgegriffen.

## 3 Methodik

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

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts



Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen der Fortschreibung des

Einzelhandels- und Zentrenkonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

**Abbildung 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine**

	Bestandserhebung	Passantenzählung
Datengrundlage	gesamtstädtische Erhebung durch Stadt + Handel 2015  punktuelle Aktualisierung im ZVB Innenstadtzentrum Wolfenbüttel 2018	Erhebung durch Stadt + Handel 2015  Ergänzung 2018
Zeitraum	12/2015  05/2018	02/2016  06/2018
Methode	flächendeckende Vollerhebung	Zählung an Zwölf Standorten in der Innenstadt an drei Tagen (Mittwoch, Donnerstag und Samstag)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe; städtebauliche Analyse/zentrenergänzende Funktionen, Leerstände	Bestimmung der Passantenfrequenz zu unterschiedlichen Zeiten/Tagen; Passantenströme in den Eingangsbereichen der Innenstadt, Identifizierung von Lagebereichen

Quelle: Eigene Darstellung.

### Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im Dezember 2015 flächendeckend durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte im Mai 2018 eine punktuelle Aktualisierung der Datengrundlagen durch Neuerhebung der Einzelhandelsflächen im ZVB Innenstadtzentrum (auch zentrenergänzende Funktionen und Leerstände), da während der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts insbesondere in diesem Bereich deutliche Veränderungen im Geschäftsbesatz erfolgt sind (Neuansiedlungen/Geschäftsschließungen/Abrissmaßnahmen). Mit einbezogen wurden zudem die Betriebe (bzw. deren Verkaufsflächen) des im Bau befindlichen Löwentors. Es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Die von dem Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert somit die Daten der im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2008 durchgeführten Vollerfassung bzw. die im Rahmen der Erstellung des Qualitätschecks des innerstädtischen Einzelhandels 2011 durchgeführte Teilerfassung des städtischen Einzelhandels.

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

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der VKF oder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts<sup>14</sup> vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem erneut die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der aktuellen Einzelhandels- und Zentrenstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

## **Bestandsanalyse Städtebau**

Für das Innenstadtzentrum, die Stadtteilzentren sowie die Nahversorgungszentren und die bedeutsamen sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sowie die Entwicklung sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte seit 2008 wird dabei anhand ausgewählter Kennwerte herausgestellt. Angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung stellen die Überprüfung der Zentrenstrukturen aus dem Jahr 2008 sowie die Überprüfung der räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche einen wesentlichen Aspekt dar. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist wiederum die Basis für die Aufstellung bzw. Überprüfung

---

<sup>14</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - AZ: 4 C 10.04.

der Wolfenbütteler Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

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

### **Begriff der städtebaulich integrierten Lage**

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

### **Passantenfrequenzzählung**

Bei der durchgeführten Passantenfrequenzzählung wurden im Jahr 2016 an drei Wochentagen (Mittwoch, den 17.02.2016, Donnerstag, den 18.02.2016 und Samstag, den 20.02.2016) an insgesamt sieben ausgewählten Standorten (Kommißstraße, Stadtmarkt, Krambuden, Am alten Tore, Okerstraße, Lange Herzogstraße/Okerstraße, Lange Herzogstraße/ Neue Straße) Passanten per Erfassungsgerät und Strichliste in zwei Richtungen gezählt. Die Erhebung fand dabei ganztägig zwischen 10 und 19 Uhr (samstags bis 15:00 Uhr) in 20-minütigen Zählintervallen mit einer anschließenden Zählpause von zehn Minuten pro Standort statt. Zudem wurden Frequenzmessungen mit analoger Methodik am Mittwoch, 06.06.2018 zwischen 10 und 19 Uhr und Samstag, 09.06.2018 zwischen 10 und 15 Uhr an fünf weiteren Standorten im Innenstadtbereich durchgeführt. Die Standorte waren Okerstraße/Holzmarkt, Okerstraße/Neue Str., Mühlenstraße, Löwenstraße und Großer Zimmerhof. Die Standorte der Frequenzmessungen 2016 und 2018 umfassen die frequenzstärksten Punkte der Innenstadt sowie weitere für die Abgrenzung des Innenstadtzentrums Einkaufsinnenstadt relevanten Standortbereiche und wurden im Vorfeld der Erhebungen mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Neben den Witterungsbedingungen wurden besondere Ereignisse, wie z. B. der Wochenmarkt aufgezeichnet, um beeinflussende externe Faktoren bei der Interpretation der Daten und Auswertung der Zeitreihen hinreichend zu berücksichtigen.

## **Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis**

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistete, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte der begleitende Arbeitskreis viermal. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Wolfenbüttel eingeladen:

- Vertreter der Verwaltung der Stadt Wolfenbüttel
- Vertreter der Politik der Stadt Wolfenbüttel
- Vertreter der IHK Braunschweig

## 4 Markt- und Standortanalyse

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

### 4.1 Aktuelle Trends im Einzelhandel

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

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

#### Entwicklungen auf der Angebotsseite

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

- **Wandel der Betriebsformen und rückläufige Betriebszahlen:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.
- **Entstehen neuer Handelsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen, wie z. B. Shopping Center und Factory-Outlet-Center, sind auch neue Entwicklungen im nicht stationären Einzelhandel, z.B. im Bereich E-Commerce, zu beobachten. Insbesondere im Bereich des E-Commerce sind die Verkaufsumsätze in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Hierbei sind zwischen den einzelnen Warengruppen aber große Unterschiede zu verzeichnen. So sind insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik die Marktanteile des Online-Handels sprunghaft angestiegen. In anderen Warengruppen wie

den Nahrungs- und Genussmitteln ist die Steigerung der Online-Einkäufe hingegen signifikant geringer (vgl. Kap. 5.1).

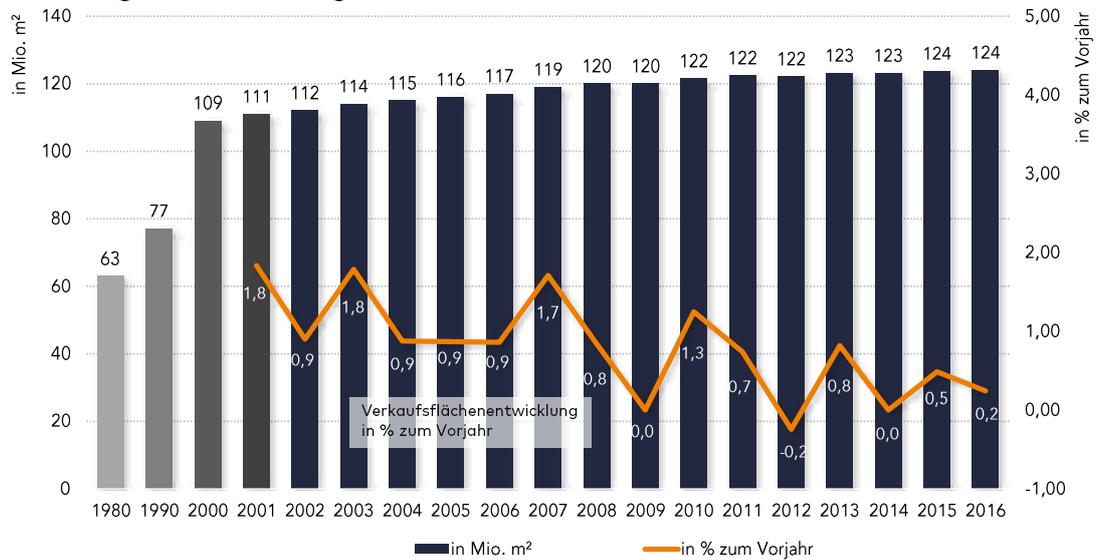
- **Unternehmens- und Umsatzkonzentration:** Nach dem Zweiten Weltkrieg dominierte in Deutschland noch der eigentümergeführte Betrieb. Heute wird der Einzelhandel von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmittel-einzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Nettoumsatz von rd. 199,7 Mrd. Euro erwirtschaften<sup>15</sup>. Darüber hinaus sind jedoch auch andere Einzelhandelsbranchen durch starke Unternehmenskonzentrationen mit Tendenzen zur Oligopolisierung geprägt (z.B. Drogeriewaren-einzelhandel, Buchhandel). Durch den Unternehmenskonzentrationsprozess werden die Ausdünnung des Versorgungsnetzes und (teilweise) das Wachstum nicht integrierter Standorte verstärkt.
- **Anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei gleichzeitig zurückgehender Flächenproduktivität durch stagnierende Umsätze:** Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedlungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,51 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>16</sup> Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat zudem zu einer Senkung der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt.

---

<sup>15</sup> Vgl. Hahn Gruppe (2016/2017): S. 26

<sup>16</sup> Vgl. EHI 2018

**Abbildung 4: Entwicklung der Verkaufsflächen in Deutschland**



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2018 nach EHI 2018

- Das Verkaufsflächenwachstum lässt sich exemplarisch am Beispiel des Lebensmitteleinzelhandels nachvollziehen. Lag die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters 2001 noch bei 525 m<sup>2</sup> und diejenige eines Supermarktes bei 1.114 m<sup>2</sup>, so sind zwischenzeitlich durchschnittliche Marktgrößen von 775 m<sup>2</sup> (LM-Discounters, 2015) bzw. 1.490 m<sup>2</sup> (Supermarkt, 2015) erreicht.<sup>17</sup> Für beide Betriebsformen wird in Abhängigkeit von der konkreten Lage aktuell von einer Mindestbetriebsgröße von 800 m<sup>2</sup> bzw. 1.200 m<sup>2</sup> VKF bei Neuansiedlungen ausgegangen<sup>18</sup>.
- Seit 2007 ist jedoch zunehmend eine Abschwächung des Verkaufsflächenwachstums bzw. eine Stagnation zu erkennen. Die Gründe hierfür liegen u. a. in dem sukzessive gesättigten Marktniveau und den daraus resultierenden Insolvenzen prägender Einzelhandelskonzerne wie Schlecker, Praktiker, Strauss-Innovation, etc<sup>19</sup>.

## Entwicklungen auf der Nachfrageseite

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

<sup>17</sup> Vgl. EHI 2018 und EHI Handelsdaten 2018

<sup>18</sup> Vgl. BMVBS 2015

<sup>19</sup> Vgl. Hahn Gruppe 2016/2017

- **Wandel der demographischen Strukturen mit Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Anzahl und der Größe der Haushalte:** Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt eine deutliche Abnahme der Gesamtbevölkerung prognostiziert, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Privathaushalte seit 1965 stetig an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduzierte. Laut Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes bildeten die Single-Haushalte im Jahre 2015 mit einem Wert von 41,4 % den größten Teil der privaten Haushalte<sup>20</sup>.
- **Entwicklung der Altersstrukturen:** Im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel steigt der Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung; zudem nimmt innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann wichtiger wird, wenn mit dem Alter die (Auto-) Mobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten und Serviceleistungen für Senioren (u. a. Bringdienste).
- **Veränderte Einkommensverhältnisse und die Ausgabenstruktur der Konsumenten:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, wird dieses Einkommen nicht analog steigend im Einzelhandel ausgegeben. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird hingegen für Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten sowie für das Wohnen ausgegeben.
- **Verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher:** In den letzten Jahrzehnten hat sich in Deutschland ein gesellschaftlicher Wertewandel vollzogen, der dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend einen immateriellen Erlebniswert beimisst. Aus diesem Grund ist eine Aufspaltung des Einkaufs in ein Segment „Erlebniseinkauf“ und in ein Segment „Versorgungseinkauf“ zu beobachten. Der Erlebniseinkauf zeichnet sich durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre aus, beim Versorgungseinkauf hingegen stehen der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten. Der Einzelhandel reagiert auf diese Differenzierung der Einkaufsmotive durch die Herausbildung spezifischer Formate (z.B. Fachmarktkonzepte) sowie durch die Standortwahl. In diesem Zusammenhang steht auch das so genannte one-stop-shopping, das dem Kunden durch Agglomerationen mehrerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ermöglicht, alle Waren an einem Einkaufsort zu besorgen, so dass Einkaufshäufigkeit und -aufwand reduziert werden können.

<sup>20</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2018

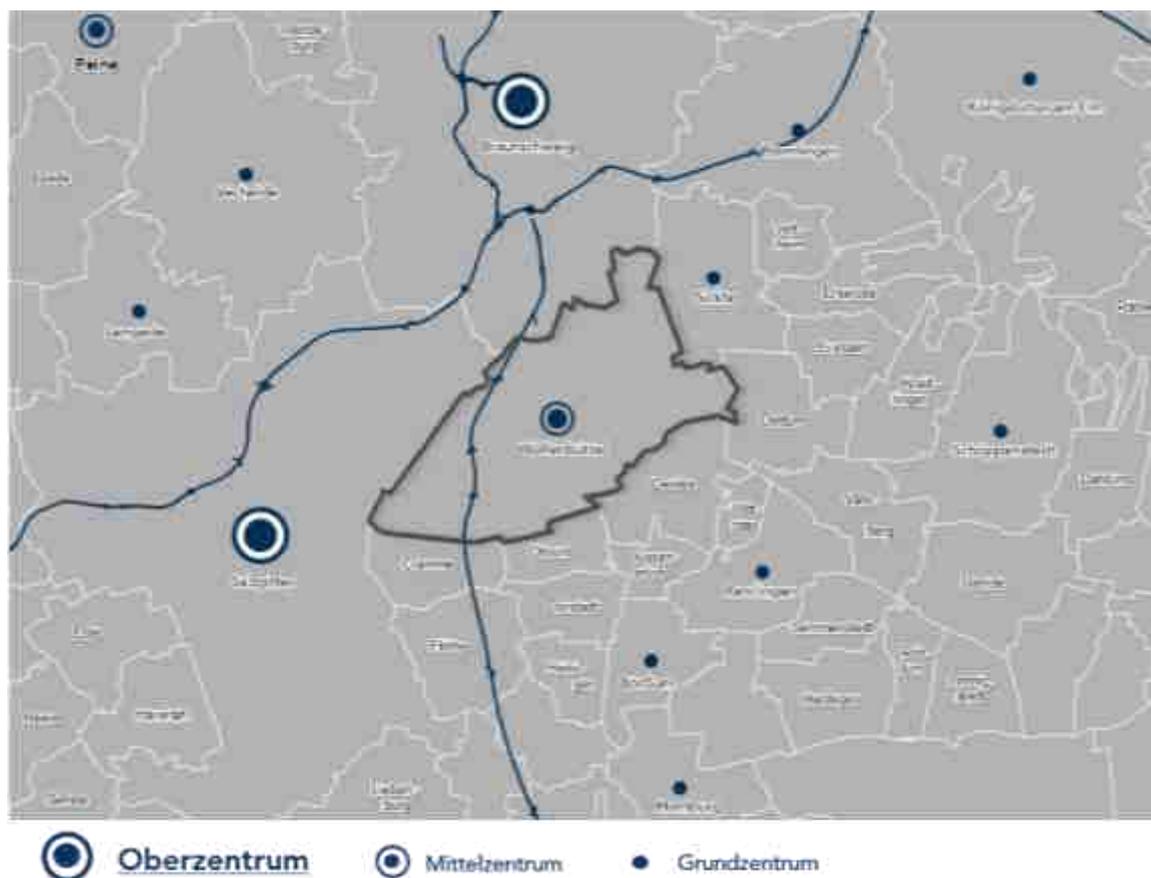
## 4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.1 näher erläutert.

### Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Mittelzentrum Wolfenbüttel befindet sich im Südosten von Niedersachsen zwischen Harz und Heide. Im unmittelbaren Umland befinden sich die Oberzentren Braunschweig und Salzgitter, welche mit Wolfsburg und dem Mittelzentrum Wolfenbüttel einen oberzentralen Verbund bilden. Zwischen Braunschweig, Salzgitter und Wolfenbüttel besteht ein ausgeprägtes Konkurrenzverhältnis. Die Landeshauptstadt Hannover ist rund 60 km entfernt. Das östliche Umland von Wolfenbüttel ist als ländlich zu klassifizieren.

Abbildung 5: Lage der Stadt Wolfenbüttel in der Region

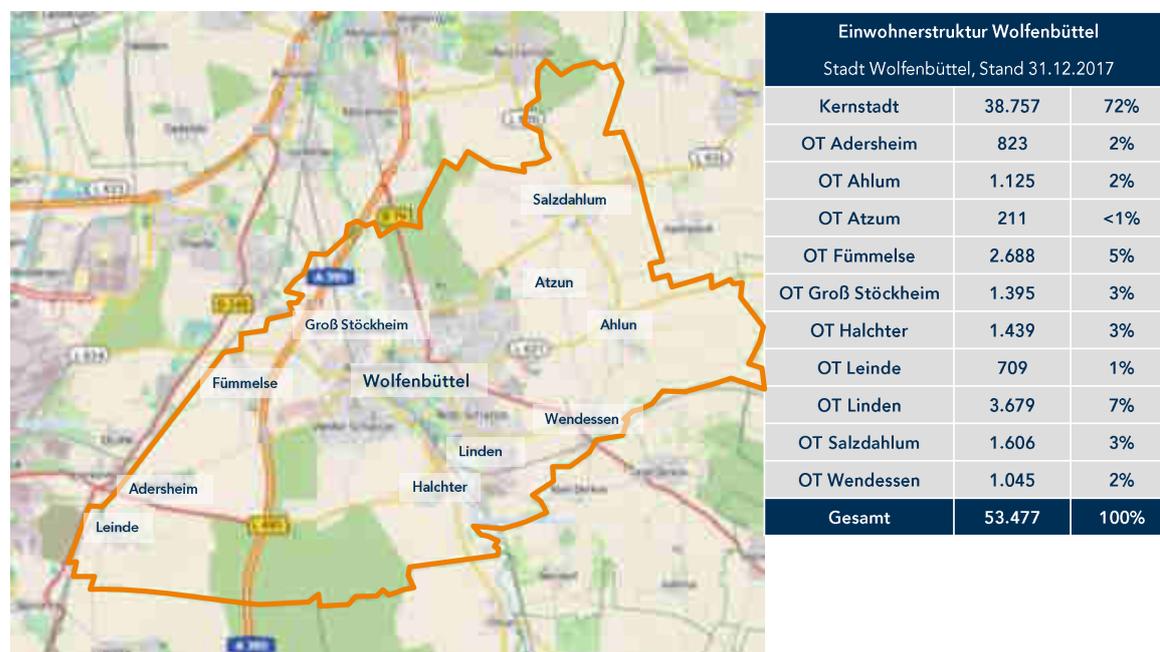


Quelle: Eigene Darstellung 2018; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Wolfenbüttel setzt sich aus der gleichnamigen Kernstadt Wolfenbüttel sowie den Ortsteilen Adersheim, Ahlum, Atzum, Fämmelse, Groß Stöckheim, Halchter, Leinde, Linden, Salzdahlum, Wendessen, die radial um die Kernstadt angesiedelt sind, zusammen.

Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl der Kreisstadt 53.477<sup>21</sup> Einwohner, wobei die Kernstadt mit rd. 72 % der Einwohner den Bevölkerungsschwerpunkt bildet. Mit 3.679 Einwohnern bzw. einem Anteil von rd. 7 % an der Gesamtbevölkerung ist der Ortsteil Linden nach der Kernstadt der bevölkerungsreichste Ortsteil. Die übrigen Ortsteile weisen Bevölkerungsanteile bis max. rd. 5 % auf.

**Abbildung 6: Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung in Wolfenbüttel**

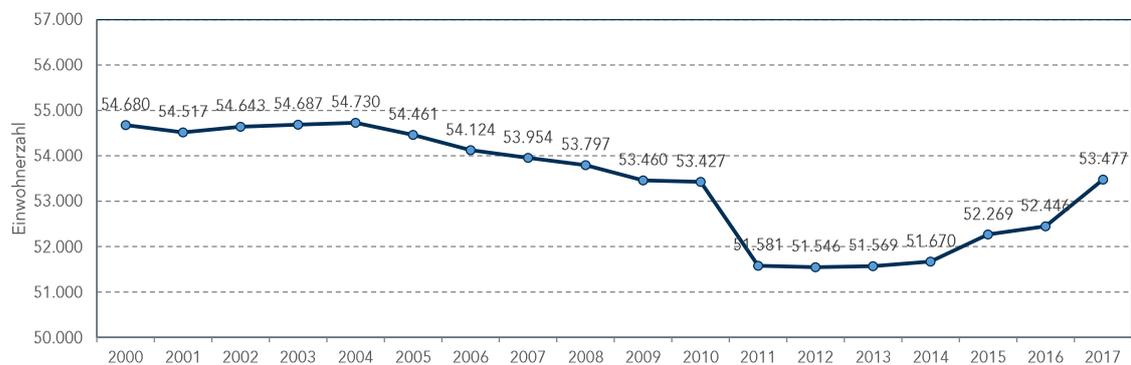


Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2018; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.; Einwohnerdaten Stadt Wolfenbüttel (Stand 31.12.2017)

Seit der Erstellung des EHZK 2008 ist die Bevölkerung in Wolfenbüttel von 53.797 auf 51.546 Einwohner im Jahr 2012 (Zensus) gesunken (rd. - 4,2 %) (vgl. nachfolgende Abbildung). Jedoch ist in Wolfenbüttel zwischen 2012 und 2014 ein leichter und zwischen 2015 und 2017 ein deutlicher jährlicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. So ist die Einwohnerzahl von 52.269 im Jahr 2015 auf aktuell 53.477 gestiegen (rd. + 2,3 %). Bevölkerungsprognosen sagen für Wolfenbüttel zudem weiter moderat steigende bzw. stagnierende Einwohnerzahlen voraus.

<sup>21</sup> Quelle: Stadt Wolfenbüttel (Stand 31.12.2017)

**Abbildung 7: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Wolfenbüttel**



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2018; Einwohnerdaten der Stadt Wolfenbüttel 2018; \*2011 wurde die Einwohnerzahl durch den Zensus um 3,5% nach unten korrigiert.

## Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Wolfenbüttel weist eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr auf. Über drei Anschlussstellen im Wolfenbütteler Stadtgebiet ist eine direkte Anbindung an die Autobahn A 395 gegeben. Des Weiteren sind die A 39 in rd. 10 km und die A 2 in 20 km Entfernung gelegen. Neben den genannten überregionalen Verkehrsverbindungen ermöglicht die Bundesstraße B 79 eine gute Anbindung an das Umland. Diese verläuft direkt durch das Stadtgebiet und erfüllt eine bedeutsame Zubringerfunktion für den Einzelhandel Wolfenbüttels.

Der Anschluss des Mittelzentrums Wolfenbüttel an das regionale Schienenverkehrsnetz kann als ausreichend bewertet werden, da hier Züge des Regionalverkehrs halten und somit eine direkte Anbindung an das Oberzentrum Braunschweig gewährleistet ist. Über einen direkten Anschluss an das überregionale Schienennetz verfügt Wolfenbüttel nicht, so bestehen keine Intercity oder Intercity-Express Verbindungen in die überregionalen Zentren. Der nächstgelegene Fernverkehrsbahnhof ist der Braunschweiger Hauptbahnhof (~10min Fahrtzeit).

Innerhalb des Wolfenbütteler Stadtgebiets besteht ein weitverzweigtes ÖPNV-Netz, wodurch eine leistungsfähige Anbindung an die Wolfenbütteler Zentren und insbesondere das Innenstadtzentrum gewährleistet wird.

## Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

- Das Mittelzentrum weist als Einzelhandelsstandort insbesondere durch die direkte Nähe zu den Oberzentren Braunschweig und Salzgitter ein leistungsfähiges Konkurrenzumfeld auf.
- Den Siedlungsschwerpunkt in Wolfenbüttel bildet mit rd. 72 % der Bevölkerung die Kernstadt.

- Von 2000 bis 2012 war die Bevölkerungszahl in Wolfenbüttel stagnierend bzw. geringfügig rückläufig, seit 2013 ist eine leicht und seit 2015 eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen.
- Die überregionale Erreichbarkeit für den MIV ist als gut zu bewerten. Einschränkungen im ÖPNV bestehen insbesondere aufgrund einer fehlenden Anbindung an das überregionale Schienennetz.

## 4.3 Angebotsanalyse

Im Stadtgebiet von Wolfenbüttel wurden im Rahmen der Bestandserhebungen im Jahr 2015 sowie der partiellen Bestandsaktualisierung im Jahr 2018 insgesamt 287 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 104.720 m<sup>2</sup> verfügen. Im Vergleich zur Erhebung im Rahmen der Erstellung des EHZK 2008 ist somit ein signifikanter Rückgang hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (rd. 21 %) bei gleichzeitig zunehmender Gesamtverkaufsfläche (rd. 9 %) zu verzeichnen. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die beschriebene Entwicklung.

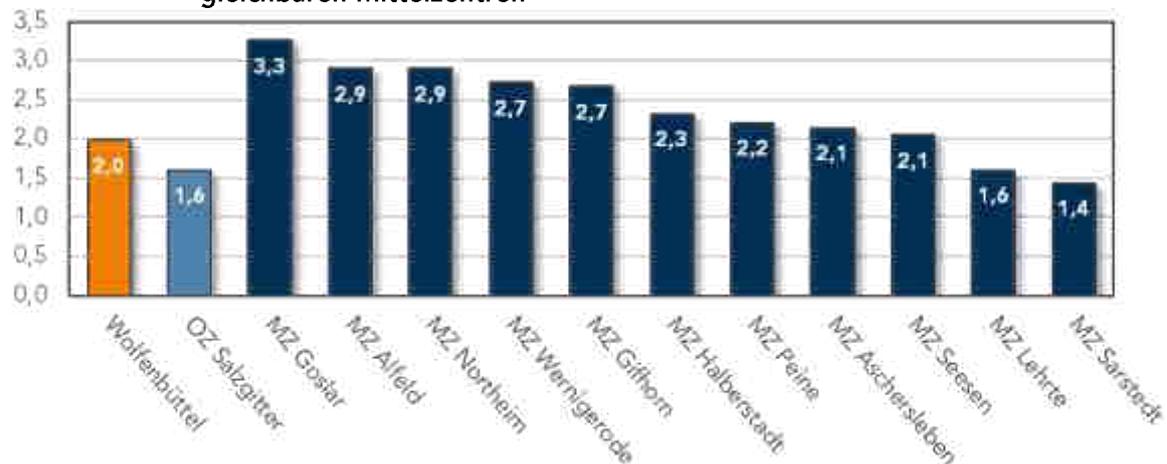
Abbildung 8: Einzelhandelsbestand in der Stadt Wolfenbüttel

	Bestandserhebung 2008 (CIMA)	Bestandserhebung 12/2015/ 05/2018 (Stadt + Handel)
Anzahl der Betriebe*	365	287 (-78)
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	96.400 m <sup>2</sup>	104.720 m <sup>2</sup> (+8.320 m <sup>2</sup> )
Verkaufsfläche / Einwohner	1,8 m <sup>2</sup>	2,0 m <sup>2</sup> (+0,2 m <sup>2</sup> )

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung 12/2015 und partielle Bestandsaktualisierung 05/2018 Stadt + Handel; EHZK 2008; VKF-Angaben gerundet.\* ohne Leerstände.

Zur vergleichenden Bewertung kann man die Einzelhandelsverkaufsfläche auf die jeweiligen Einwohnerzahlen der Jahre beziehen. Somit ergibt sich eine relative Verkaufsflächenausstattung (Arealitätskennziffer) im Jahre 2008 von rd. 1,8 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner. Diese stieg im Zeitraum bis 2018 aufgrund einer steigenden Gesamtverkaufsfläche sowie einer geringfügig sinkenden Einwohnerzahl um rd. 0,2 m<sup>2</sup> auf rd. 2,0 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner an. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,51 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner (vgl. EHI 2018) verfügt die Stadt Wolfenbüttel somit eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung.

Abbildung 9: Vergleich der Verkaufsfläche pro Kopf mit benachbarten Städten und vergleichbaren Mittelzentren



Quelle: Eigene Erhebung 12/2015 und 05/2018, Regionale + Kommunale Einzelhandelskonzepte

Im Vergleich zu anderen Mittelzentren ähnlicher Strukturierung in Niedersachsen ist die Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung jedoch als unterdurchschnittlich zu bewerten (vgl. nachfolgende Abbildung). Zudem wird ersichtlich, dass Wolfenbüttel eine höhere Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung als das Oberzentrum Salzgitter aufweist.

Aus der nachfolgenden Tabelle wird die räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestandes ersichtlich. Hierbei wird deutlich, dass mit rd. 86 % der Betriebe ein erheblicher Anteil in städtebaulich integrierten Lagen verortet ist. Positiv hervorzuheben ist dabei, dass rd. 60 % der Wolfenbütteler Einzelhandelsbetriebe sich in den zentralen Versorgungsbereichen (Abgrenzung 2018) verortet sind.

In Hinblick auf die Verkaufsfläche ist der Anteil, der sich in städtebaulich integrierten Lagen bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen befindet, mit 59 % signifikant geringer als bei dem entsprechenden Vergleichswert für die Einzelhandelsbetriebe. Dies offenbart, dass die Betriebe in städtebaulich integrierten Lagen im Durchschnitt eine geringe Verkaufsfläche aufweisen, als die in den städtebaulich nicht integrierten Lagen. Anhand dieser Werte ist bereits eine Konkurrenzsituation zwischen den Einzelhandelsbetrieben in städtebaulich nicht integrierten Lagen und jenen in städtebaulich integrierten Lagen – insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen – erkennbar.

Tabelle 3: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Innenstadt-zentrum*	andere Zentren*	städtebaulich integrierte Lagen	nicht integrierte Lagen
Anzahl der Betriebe	138	34	75	40
Anteil	48 %	12 %	26 %	14 %
Verkaufsfläche	14.940	15.600	31.750	42.430
Anteil	14 %	14 %	31%	41 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung 12/2015 und partielle Bestandsaktualisierung 05/2018 Stadt + Handel, Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen gerundet;  
\* gemäß der Zentrenabgrenzung und Klassifizierung aus dem EHZK 2018, mit Löwentor und Sport 2000 (mittlerweile Waldow Sportswear).

Bei den Verkaufsflächen in städtebaulich integrierten Lagen muss beachtet werden, dass diese insbesondere auf die ausgeprägten Verkaufsflächen in der Warengruppe der Möbel (Möbelfachmärkte Adersheimer Möbelhof und Möbelhof Express) zurückzuführen sind.

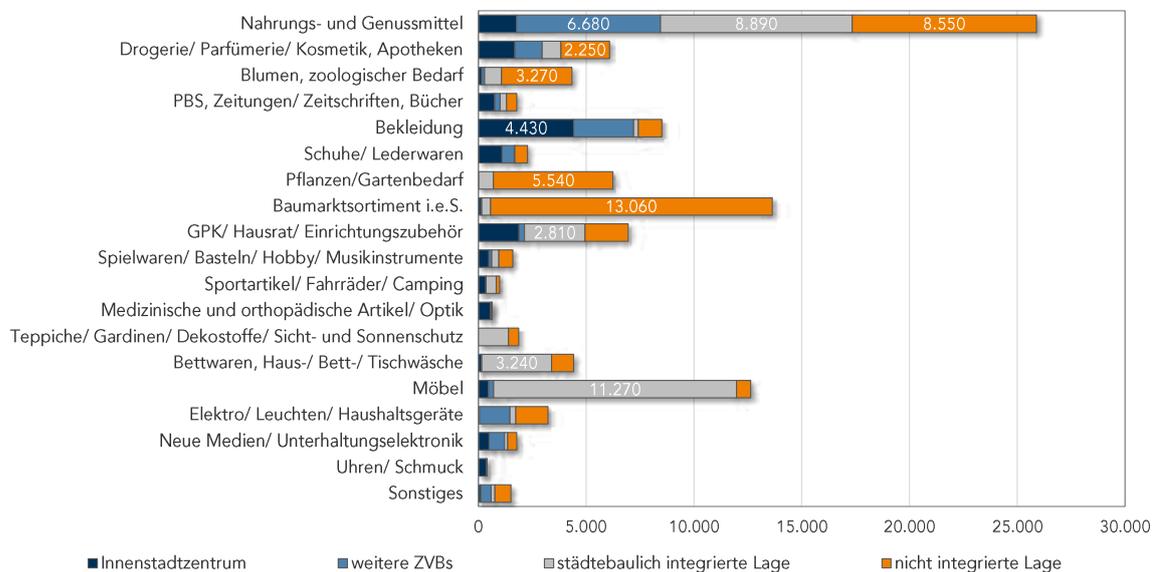
Der im Bereich der nicht integrierten Lagen bestehende Verkaufsflächenschwerpunkt wird dagegen insbesondere durch die an den Sonderstandorten „Am Rehmanger“, „Schweigerstraße“ und „Am Wasserwerk“ angesiedelten strukturprägenden Betriebe (ABC Schuhe, ALDI Nord, dm (2x), EDEKA Center (2x), Flewo, LIDL, real, Takko, Tedi) mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowie die weiteren im Stadtgebiet angesiedelten strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe bedingt. Darüber hinaus befinden sich an den genannten Standortbereichen strukturprägende Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ATU, Dänisches Bettenlager, Freßnapf, Hammer, Hellweg, Toom Baumarkt, Zoo & Co).

Bei der detaillierten Betrachtung des Verkaufsflächenbestands nach einzelnen Sortimentsgruppen ist eine starke Ausprägung des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel ( $0,48 \text{ m}^2 \text{ VKF/Einwohner}^{22}$ ) festzustellen. Darüber hinaus werden deutlich nachrangige Schwerpunkte in den Sortimenten Baumarktsortiment i. e. S und Möbel ersichtlich (vgl. nachfolgende Abbildung). Auffällig ist diesbezüglich zum einen der hohe Verkaufsflächenanteil des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel in den integrierten Lagen und

<sup>22</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt:  $0,40 \text{ m}^2 \text{ VKF NuG/EW}$ , Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI Handelsdaten 2018; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter ( $\text{VKF} > 400 \text{ m}^2$ , inkl. Nonfood-Flächen).

den ZVB (rd. 67 % der Verkaufsflächen) sowie zum anderen der hohe Verkaufsflächenanteil im Sortimentsbereich Bekleidung im ZVB Innenstadt.

Abbildung 10: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m²)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015 und 05/2018, ZVB-Abgrenzungen EHZK 2018.

Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels in Wolfenbüttel ist insgesamt als befriedigend zu bewerten, da fast zwei Drittel der Verkaufsflächen in integrierten Lagen (und ZVB) verortet sind.

Im Ergebnis deutet die Angebotsverteilung auf bestehende Wettbewerbsbeziehungen innerhalb des Stadtgebiets insbesondere zwischen den zentralen Versorgungsbereichen (auch untereinander) und den Sonderstandorten hin. Die bestehenden Wettbewerbsbeziehungen werden in Kapitel 4.3.9 näher untersucht.

### 4.3.1 Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche des EHZK 2008

Nachfolgend wird die Entwicklung der im EHZK 2008 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche detailliert untersucht<sup>23</sup>.

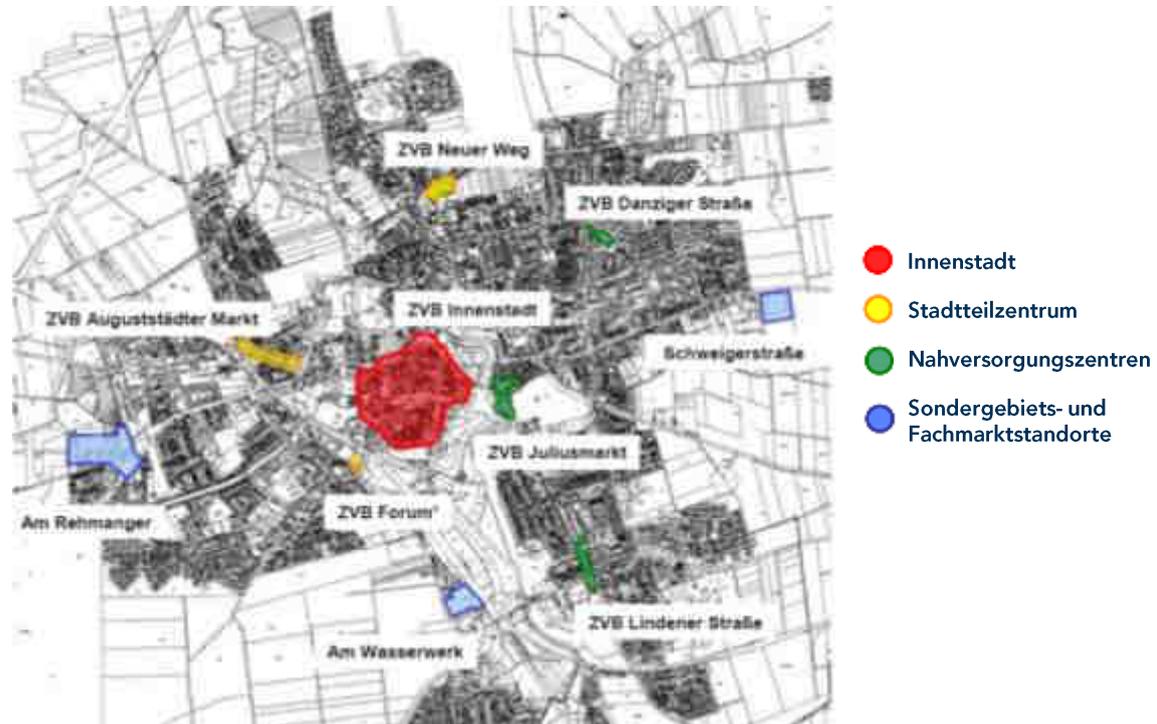
Gemäß dem EHZK der Stadt Wolfenbüttel aus dem Jahre 2008 setzte sich die Zentrenstruktur der Lessingstadt aus den folgenden Standorten zusammen:

- Innenstadtzentrum: ZVB Innenstadt
- Stadtteilzentren: ZVB Neuer Weg, ZVB Auguststädter Markt, ZVB Forum
- Nahversorgungszentren: ZVB Danziger Straße, ZVB Juliusmarkt, ZVB Lindener Straße

<sup>23</sup> Bzgl. der Beschreibung der Lage sowie der verkehrlichen Anbindung wird nachrichtlich auf das EHZK 2008 verwiesen.

- Sondergebiets- und Fachmarktstandorte: Schweigerstraße, Am Rehmanger, Am Wasserwerk

Abbildung 11: Zentren und Standortstruktur gemäß EHZK 2008



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHZK 2008.

### 4.3.2 Analyse der Struktur und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbe- reiches Innenstadtzentrum

Das Innenstadtzentrum wurde im Rahmen des EHZK der Stadt Wolfenbüttel 2008 als höchstrangiger zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Das im Zentrum der Kernstadt gelegene Innenstadtzentrum von Wolfenbüttel weist ein kompakte Struktur sowie einen historischen Altstadt kern auf. Das Stadtbild der Innenstadt wird insbesondere durch die nahezu geschlossenen historischen Fachwerksstrukturen geprägt. Bedingt durch nur geringe Kriegsschäden sowie mehrere Sanierungsprogramme weist die Wolfenbütteler Innenstadt eine hohe städtebauliche Attraktivität auf.

Abbildung 12: Innenstadt Wolfenbüttel



Quelle: Eigene Aufnahme Stadt + Handel 12/2015.

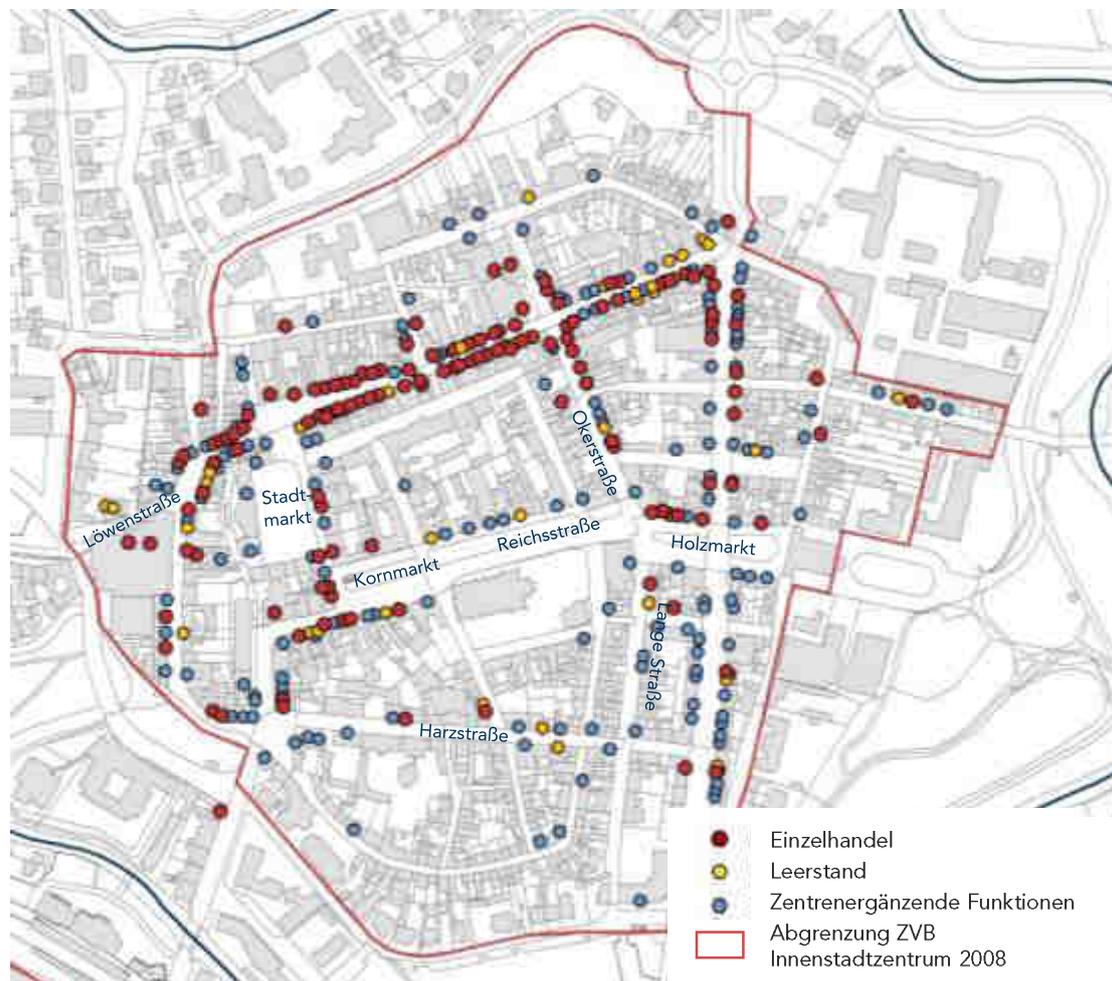
Im Innenstadtzentrum waren zum Zeitpunkt der Erhebung im Mai 2018 insgesamt 138 Einzelhandelsbetriebe ansässig. Mit einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 48 % stellt die Innenstadt somit die größte Agglomeration an Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet dar.

Das Innenstadtzentrum weist insgesamt eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 14.940 m<sup>2</sup> auf, was einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 14 % entspricht. Diese Zahlen verdeutlichen eine in der Wolfenbütteler Innenstadt vorherrschende kleinteilige Einzelhandelsstruktur, die überwiegend durch inhabergeführte Fachgeschäfte und zentrenergänzende Funktionen sowie durch einige bundesweit agierende Filialisten geprägt wird. Die Geschäfte konzentrieren sich räumlich in den Bereichen Stadtmarkt, Kornmarkt und Holzmarkt sowie im Bereich der Straßen Krambuden/Großer Zimmerhof, der Langen Herzogstraße und der breiten Herzogstraße. In den angrenzend liegenden Straßen ist bereits eine merkliche Abnahme der Einzelhandelsdichte zu verzeichnen.

Als wichtigste Magnetbetriebe des Innenstadtzentrums (typische Magnetbetriebe innerstädtischer Einzelhandelslagen) fungieren Depot, KiK, Rossmann, Rewe, und s.Oliver sowie zukünftig dm und Woolworth (Löwentor). Ergänzt wird das innerstädtische Einzelhandelsangebot durch 170 private und öffentliche Dienstleister sowie durch ein breites gastronomisches Angebot.

Im Innenstadtzentrum besteht aktuell eine Leerstandsquote von rd.20 % (bezogen auf die Zahl der Ladenlokale). Dabei ist eine Häufung von Leerständen insbesondere im Bereich der östlichen Langen Herzogstraße festzustellen.

Abbildung 13: Bestandssituation im Innenstadtzentrum Wolfenbüttel Mai 2018

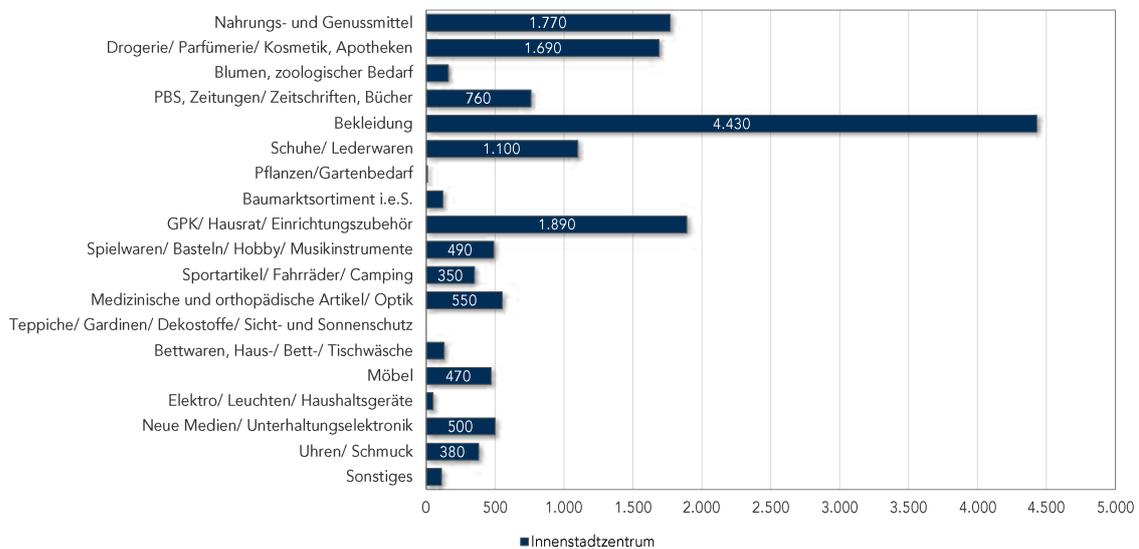


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 05/2018; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel

Die Wolfenbütteler Innenstadt zeichnet sich hinsichtlich des Warenangebotes durch ein breites Sortimentsspektrum sämtlicher Bedarfsstufen mit einem Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich aus (vgl. folgende Abbildung). Sortimentsschwerpunkte bestehen diesbezüglich insbesondere im Bereich der typischen zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör.

Das REHK Braunschweig 2018 enthält in Steckbriefen weitere Informationen zur Gesamtstadt sowie zum Versorgungskern Wolfenbüttel. Die Daten der Steckbriefe weichen aufgrund eines zeitlichen Versatzes der Bestandsaufnahmen von EHZK Wolfenbüttel ab. Im Rahmen des EHZK erfolgten eine Bestandsaktualisierung im Innenstadtzentrum sowie eine entsprechende Neuberechnung der Umsätze, Kaufkräfte und Zentralitäten. Die Datengrundlagen des EHZK Wolfenbüttel sind somit aktueller als die Datengrundlagen des REHK Braunschweig 2018.

Abbildung 14: ZVB Innenstadtzentrum – Verkaufsflächen nach Warengruppen



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2018; mit Löwentor und Sport 2000 (mittlerweile Waldow Sportswear).

### Entwicklung des Einzelhandelsangebots

Im Vergleich zu der Einzelhandelsbestandserhebung 2008 ist im Innenstadtzentrum im Hinblick auf die Anzahl der Geschäfte ein deutlicher Rückgang um rd. 21 % festzustellen. Im selben Zeitraum ist die Verkaufsfläche um rd. 26 % gesunken (vgl. nachfolgende Tabelle). Zurückzuführen sind die Betriebs- und Verkaufsflächenverluste auf einen Rückgang der inhabergeführten Fachgeschäfte sowie auf den Verlust der zwei strukturprägenden Magnetbetriebe Hertie/Karstadt und Steeneck&Bähr.

Tabelle 4: Vergleich der Betriebszahlen und der Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum 2008 - 2018

	Bestandserhebung 2008	Bestandserhebung 05/2018
Anzahl der Betriebe*	174	138 (-36)
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	20.300	14.940 m <sup>2</sup> ** (-5.360 m <sup>2</sup> )

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2018.; \* VKF-Angaben gerundet, ohne Leerstände, inklusive Löwentor, Sport 2000 (mittlerweile Waldow Sportswear).

Entscheidend für diese Entwicklungen sind insbesondere die viele Innenstädte mit kleinteiligen Fachgeschäftsbesatz betreffenden typischen Marktentwicklungen des Einzelhandels bzw. die vorrangig aus dem Betriebsformenwandel sowie dem Onlinehandel resultierende Zunahme der Konkurrenzsituation. Darüber hinaus spielt auch die regionale Konkurrenzsituation Wolfenbüttels mit den nahe gelegenen Oberzentren eine wichtige Rolle.

Im Jahr 2015 erfolgte eine flächendeckende Erhebung des Einzelhandels im Wolfenbütteler Stadtgebiet. Darüber hinaus wurden die Bestandsdaten des Innenstadtzentrums im Jahr 2018 aktualisiert. Die zwischen dem Jahr 2015 und 2018 erfolgten Veränderungen der Bestandsituation verdeutlichen die aktuelle Situation des Innenstadtzentrums (Stärken und Schwächen) und ermöglichen Aussagen über die zukünftigen Chancen und Risiken.

Die Entwicklungen des Geschäftsbesatzes im Wolfenbütteler Innenstadtzentrum zwischen 2015 und 2018 sind durch erkennbare Fluktuation gekennzeichnet (vgl. nachstehende Tabelle). Während die Leerstände leicht zugenommen haben, sind im Bereich des Einzelhandelsbesatzes, wie auch in den Jahren 2008 bis 2015, weitere Rückgänge feststellbar. Darüber hinaus zeigt sich, dass viele leer stehenden Geschäftseinheiten und ehemalige Einzelhandelsbetriebe (2015) durch zentrenergänzende Funktionen besetzt bzw. ersetzt wurden oder eine Umwandlung der Geschäftseinheiten zu Wohnraum erfolgte. Gleichzeitig erfolgte eine Zunahme der Verkaufsflächen, welche insbesondere auf die in der Umsetzung befindliche Projektentwicklung Löwentor zurückzuführen ist (vgl. nachstehende Tabelle).

**Tabelle 5: Vergleich der Betriebszahlen und der Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum 2015 – 2018**

	Bestandserhebung 12/2015	Bestandserhebung 05/2018	Veränderungen im Bestand	
Anzahl der Betriebe*	143	138 (-5)	EH -> Leerstand	8 x
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	13.780 m <sup>2</sup>	14.940 (+1.160 m <sup>2</sup> )	EH -> ZeF/Wohnen	8 x
Zentrenergänzende Funktionen	154	170 (+ 16)	Leerstand -> EH	3 x
Leerstände (Leerstandsquote)	31 (18%)	35 (+4) / 20% (+2%)	Leerstand -> ZeF/Wohnen	7 x
			Neue Leerstände	8 x
			Neu EH	2 x

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015 und 05/2018.; \* VKF-Angaben gerundet, ohne Leerstände, inklusive der im Löwentor entstehenden Betriebe.

Insgesamt wird anhand der Entwicklungen des Einzelhandelsbesatzes ersichtlich, dass das Wolfenbütteler Innenstadtzentrum in den letzten Jahren als Einzelhandelsstandort an Bedeutung verloren hat. Eine hohe Bedeutung kommt somit der Projektentwicklung Löwentor zur Stärkung der Innenstadt sowie zur Anregung von zukünftigen Entwicklungsimpulsen zu.

## Verkehrliche Erreichbarkeit

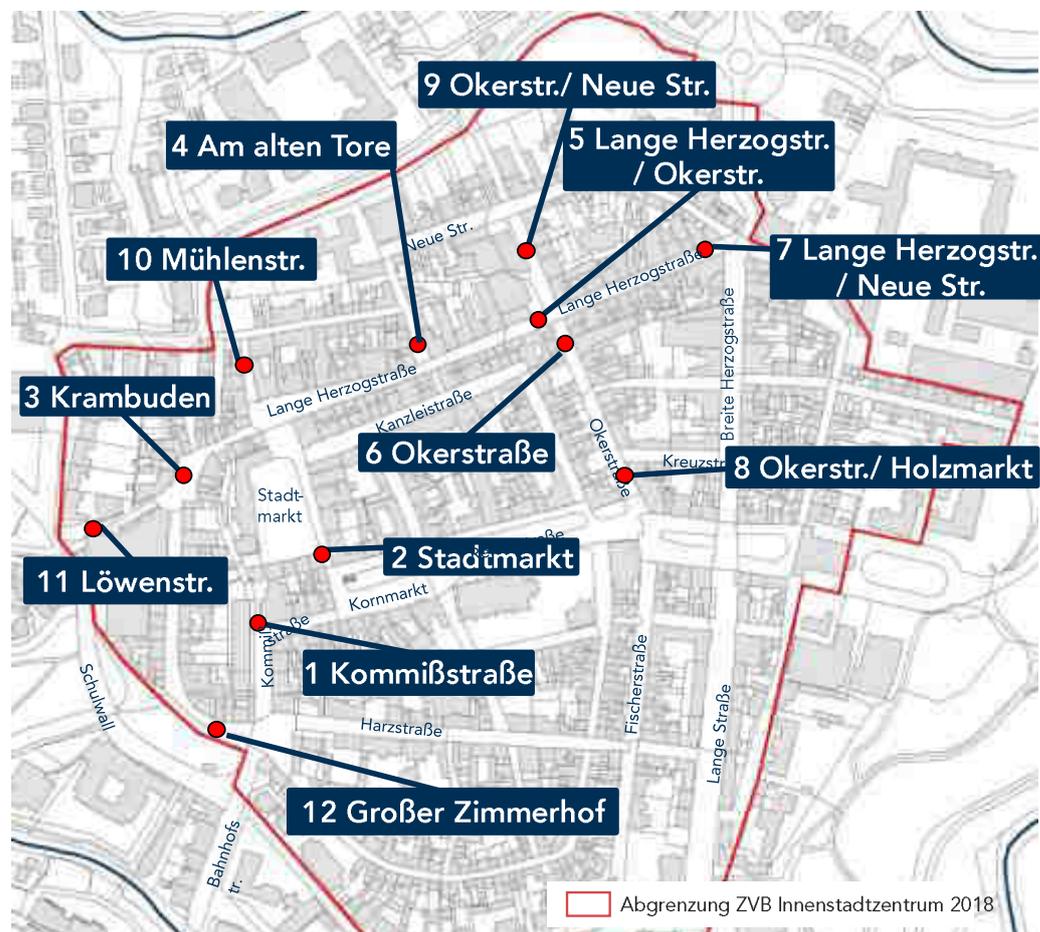
Das Innenstadtzentrum wird für den MIV durch ein verzweigtes Netz kleiner Straßen erschlossen. Eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz wird über die nordöstlich gelegene Bundesstraße 79 gewährleistet. Der Standort verfügt somit über eine sehr gute Anbindung an den MIV. Die Anbindung des

Innenstadtzentrum an den ÖPNV erfolgt über den am Kornmarkt gelegenen Busbahnhof, über mehrere im ZVB liegende bzw. an diesen angrenzende Bushaltestellen sowie über den südwestlich an den ZVB anschließenden Bahnhof Wolfenbüttels. Aufgrund seiner zentralen Lage verfügt der Standortbereich Innenstadt zudem über eine gute Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr.

## Passantenfrequenzen

Zur Ergänzung der Bestandsdatenerhebungen wurden im Wolfenbütteler Innenstadtzentrum im Februar 2016 und im Juni 2018 an zwölf ausgewählten Standorten<sup>24</sup> Passanten Mittwochs, Donnerstags und Samstags per Erfassungsgerät und Strichliste in zwei Richtungen gezählt. Die folgende Abbildung zeigt die Standorte an denen die Passantenfrequenzmessung durchgeführt wurde.

Abbildung 15: Standorte der Passantenfrequenzmessung in der Innenstadt Wolfenbüttel



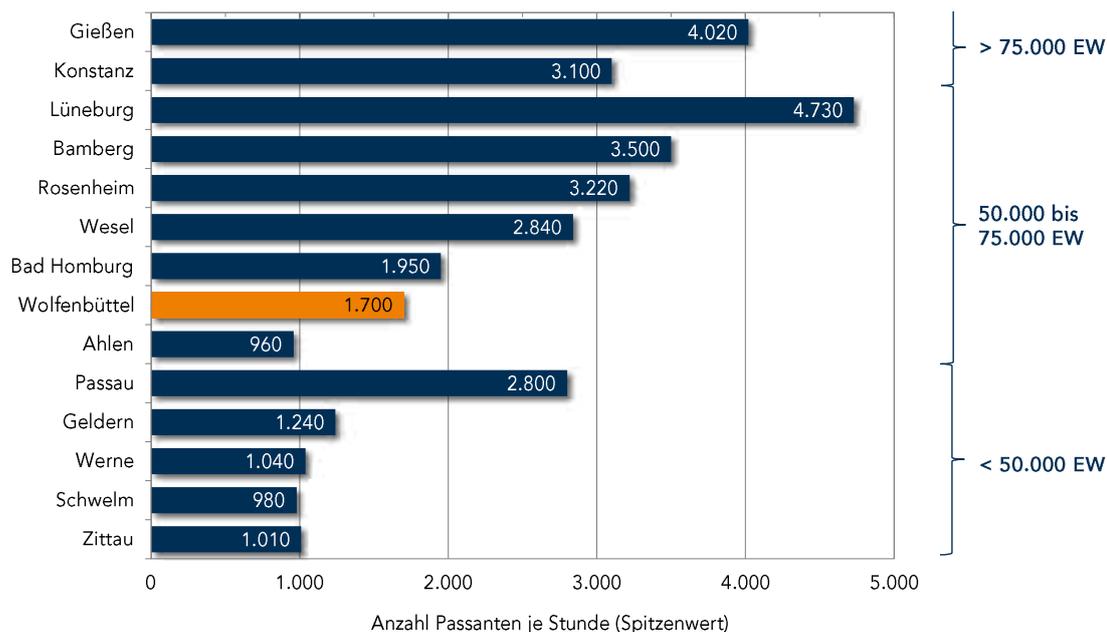
Quelle: Passantenfrequenzmessung Stadt + Handel 02/2016 und 6/2018; Kartengrundlage Stadt Wolfenbüttel.

<sup>24</sup> Standorte der Frequenzmessungen: Kommißstraße, Stadtmarkt, Krambuden, Am alten Tore, Okerstraße, Lange Herzogstraße/Okerstraße, Lange Herzogstraße/Neue Straße, Okerstraße/Holzmarkt, Okerstraße/Neue Str., Mühlenstraße, Löwenstraße und Großer Zimmerhof.

Die Auswertung der durchgeführten Zählung zeigt, dass sich mit einer durchschnittlich Frequentierung je Stunde von 716 in der Langen Herzogstraße die mit Abstand höchsten Passantenfrequenzen unter allen erfassten Referenzpunkten ergeben. Hier wurde (am Standort 5/Lange Herzogstraße/Okerstraße) zudem die höchste Passantenfrequenz des Innenstadtzentrums mit 1.698 Passanten in einer Stunde (Sa., 20.02.2016; 11:00-12:00 Uhr) gemessen. Der Einzelhandelsbesatz weist hier zwischen dem Stadtmarkt und der Okerstraße eine überdurchschnittliche hohe Dichte an Betrieben sowie die frequenzgenerierenden Einzelhandelsbetriebe Depot und Rossmann auf.

Im Vergleich mit den maximalen Passantenfrequenzen in 1a Lagen ausgewählter Städte unter 100.000 Einwohnern zeigt sich, dass Wolfenbüttel unter den Städten mit weniger als 50.000 Einwohnern einen guten bzw. überdurchschnittlichen Wert vorzuweisen hat. Im Hinblick auf die Frequentierung der Städte mit gleicher bzw. größerer Einwohnerzahl wird in Wolfenbüttel jedoch eine unterdurchschnittliche maximale Passantenfrequenz ersichtlich (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 16: Maximale Passantenfrequenz in 1a Lagen in ausgewählten Städten unter 100.000 Einwohnern**



Quelle: Eigene Darstellung nach Statista 2018 und eigene Erhebungen, Anzahl der Passanten je Stunde (Spitzenwert); Städte absteigend nach Einwohnerzahl sortiert.

Um die zeitlich differierenden Frequenzmessungen der Jahr 2016 (3 Tage) und 2018 (2 Tage) miteinander vergleichen zu können, werden die Durchschnittstagesfrequenzen der jeweiligen Messungen für die einzelnen Standorte ermittelt. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Frequenzmessungen der Jahre 2016 und 2018 aufgrund der zwischen den Erhebungen abweichenden Jahreszeiten (Februar und Juni) nur bedingt miteinander zu vergleichen sind. Tendenzen können aus den erhobenen Daten jedoch abgelesen werden.

**Tabelle 6: Durchschnittsfrequentierung nach Standorten 2016 und 2018**

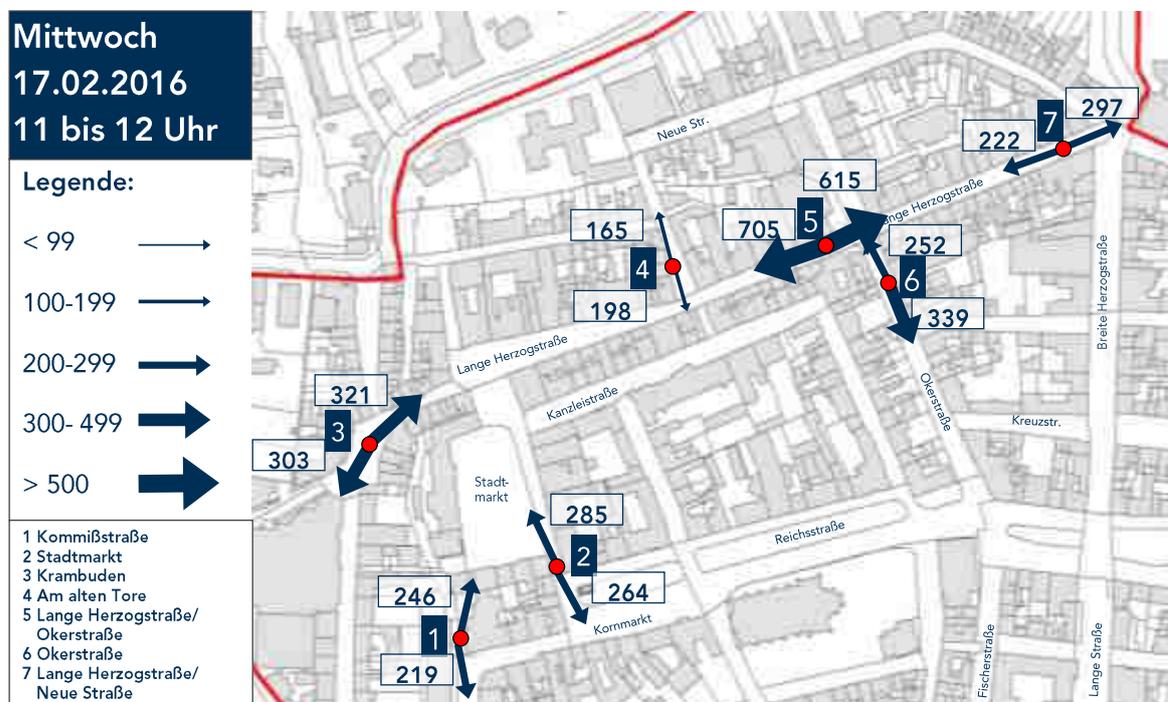
1 Kommieß- straße	2 Stadtmarkt	3 Kram- buden	4 Am alten Tore	5 Lange Herzogstr. / Okerstr.	6 Okerstr.	7 Lange Herzogstr. / Neue Str.	8 Okerstraße/ Holzmarkt	9 Okerstraße/ Neue Straße	10 Mühlen- straße	11 Löwenstraße	12 Großer Zimmerhof
225	264	397	217	716	353	296	259	214	129	194	110

Quelle: Passantenfrequenzmessung Stadt + Handel 02/2016 und 6/2018

Die vorstehende Tabelle verdeutlicht, dass die Krambuden (Standort 3) und die Okerstraße (Standort 6) mit durchschnittlich 364 bzw. 353 Passanten pro Stunde nach der Langen Herzogstraße die am stärksten frequentierten Standortbereiche des Innenstadtzentrums darstellen. Darauf folgen die Standorte 2 Stadtmarkt, 7 Lange Herzogstraße/Neue Straße und 8 Okerstraße/Holzmarkt mit Frequenzen zwischen 296 bis 259 Passanten pro Stunde. Etwas geringer werden im Vergleich dazu die Standorte 1 Kommießstraße und 9 Okerstraße/Neue Straße (225 bzw. 214 Passanten pro Stunde) frequentiert. Eine nochmal abnehmende durchschnittliche Frequentierung zeigt sich an den Standorten 11 Löwenstraße, 10 Mühlenstraße und 12 Großer Zimmerhof.

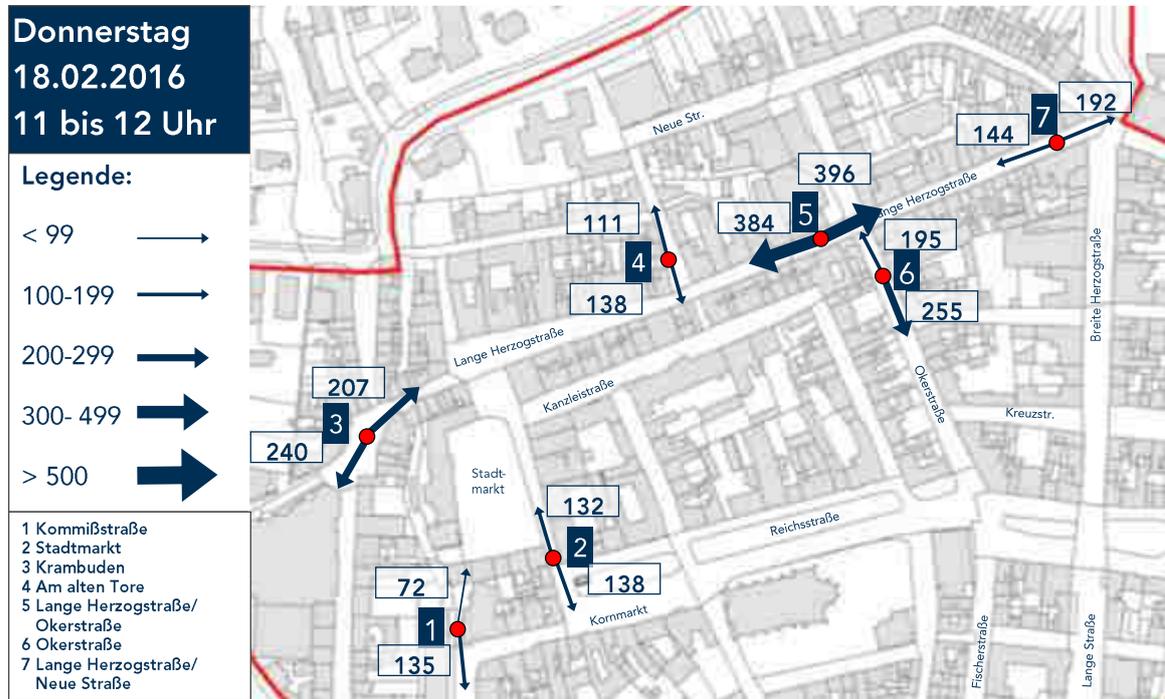
In den folgenden Abbildungen sind exemplarisch zwei Zählzeiträume sowie der Tagesgang der Messpunkte dargestellt.

**Abbildung 17: Passantenfrequenzen in der Wolfenbütteler Innenstadt am Mittwoch (17.02.2016, 11 bis 12 Uhr)**



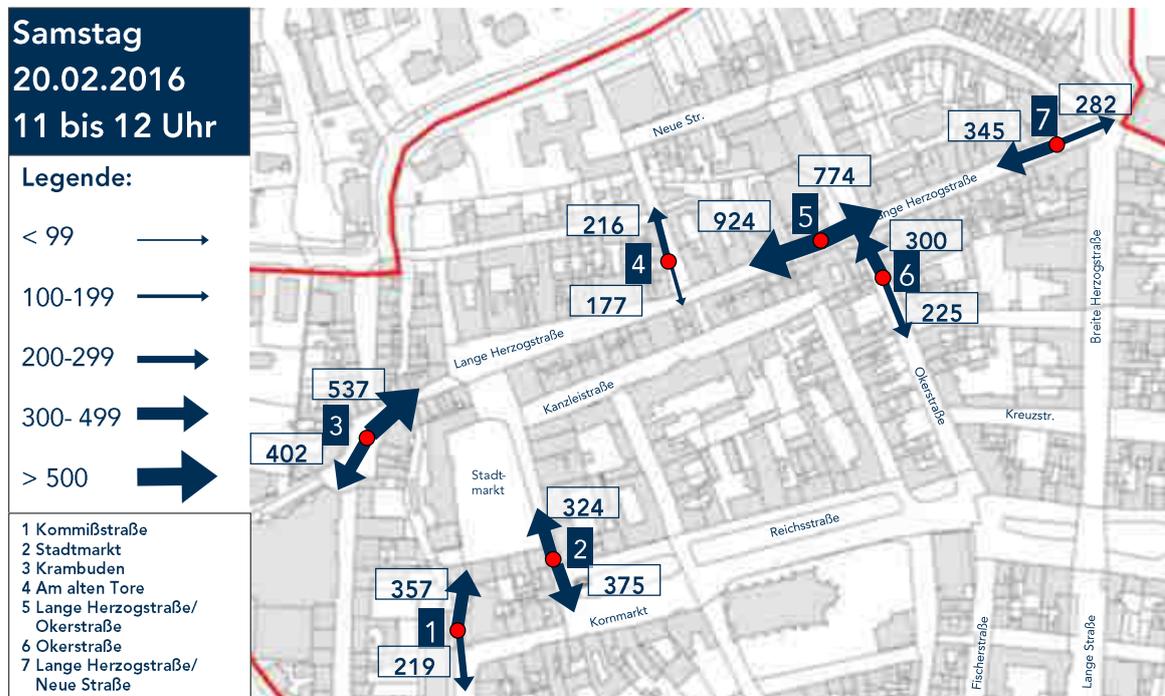
Quelle: Passantenfrequenzmessung Stadt + Handel 02/2016, Kartengrundlage Stadt Wolfenbüttel

Abbildung 18: Passantenfrequenzen in der Wolfenbütteler Innenstadt am Donnerstag (18.02.2016, 11 bis 12 Uhr)



Quelle: Passantenfrequenzmessung Stadt + Handel 02/2016, Kartengrundlage Stadt Wolfenbüttel.

Abbildung 19: Passantenfrequenzen in der Wolfenbütteler Innenstadt am Samstag (20.02.2016, 11 bis 12 Uhr)

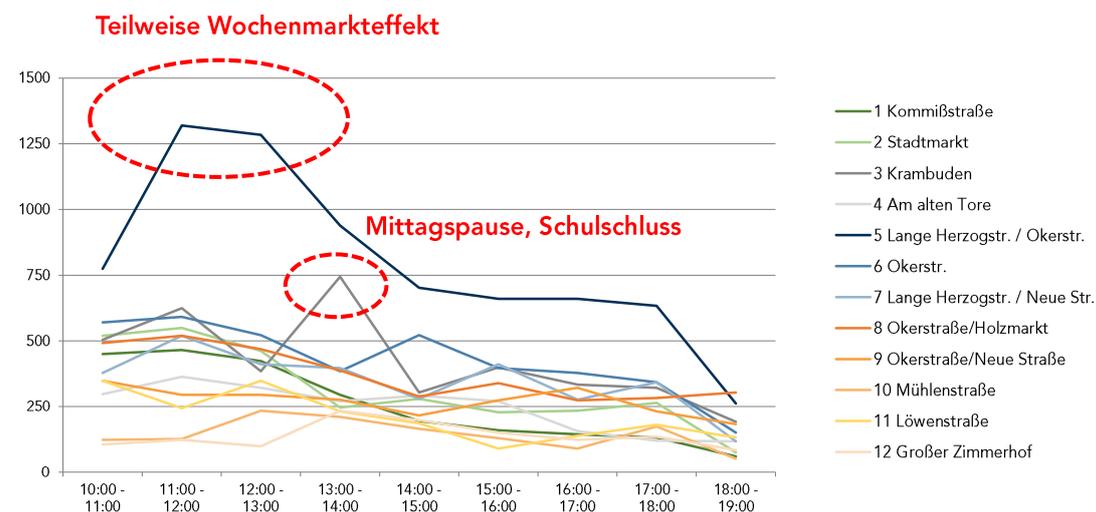


Quelle: Passantenfrequenzmessung Stadt + Handel 02/ 2016, Kartengrundlage Stadt Wolfenbüttel.

An allen drei Messtagen zeigt sich, dass die Anzahl der Passanten in der Langen Herzogstraße in Höhe der Okerstraße deutlich über den Frequenzen der anderen Zählstandorte liegt. Dies ist vorrangig auf die Ausweisung der Langen Herzogstraße als Fußgängerzone sowie auf die hohe Dichte des Einzelhandelsbesatzes und unter anderem auch auf die Lage der Magnetbetriebe (Depot und Rossmann) in der Langen Herzogstraße zurückzuführen.

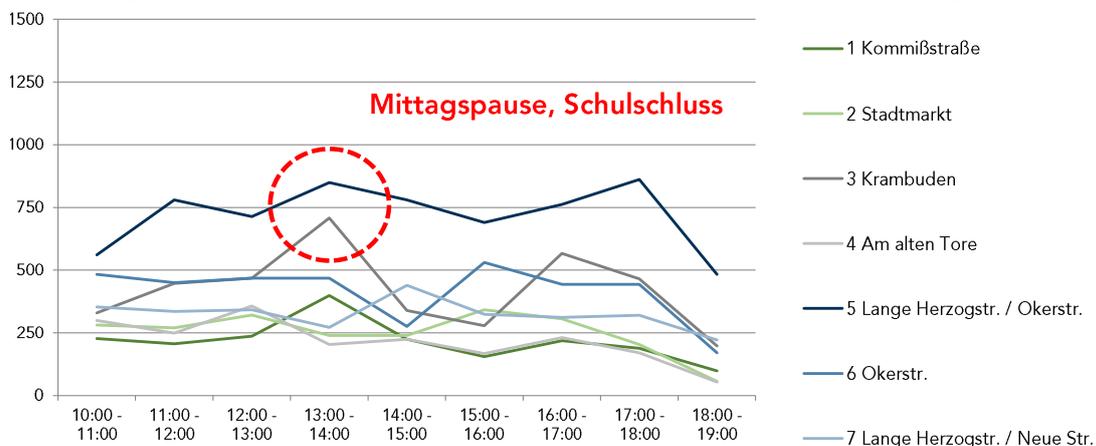
Bei einem Vergleich der an den drei Zähltagen gemessenen Passantenfrequenzen werden insbesondere am Donnerstag und Samstag erhöhte Frequenzen zwischen 10 und 13 Uhr in der Langen Herzogstraße ersichtlich. Zurückzuführen ist dies auf den am Stadtmarkt stattfindenden Wochenmarkt, welcher als Frequenzbringer für das gesamte Innenstadtzentrum fungiert. Zudem werden anhand der nachfolgenden Abbildungen besonders hohe Frequenzen zu Zeiten der Mittagspause bzw. des Schulschlusses und deutlich abnehmende Frequenzen zum Ende der Geschäftsöffnungszeiten ersichtlich.

**Abbildung 20: Passantenfrequenzen Wolfenbütteler Innenstadt Mittwochs (2016/2018)**



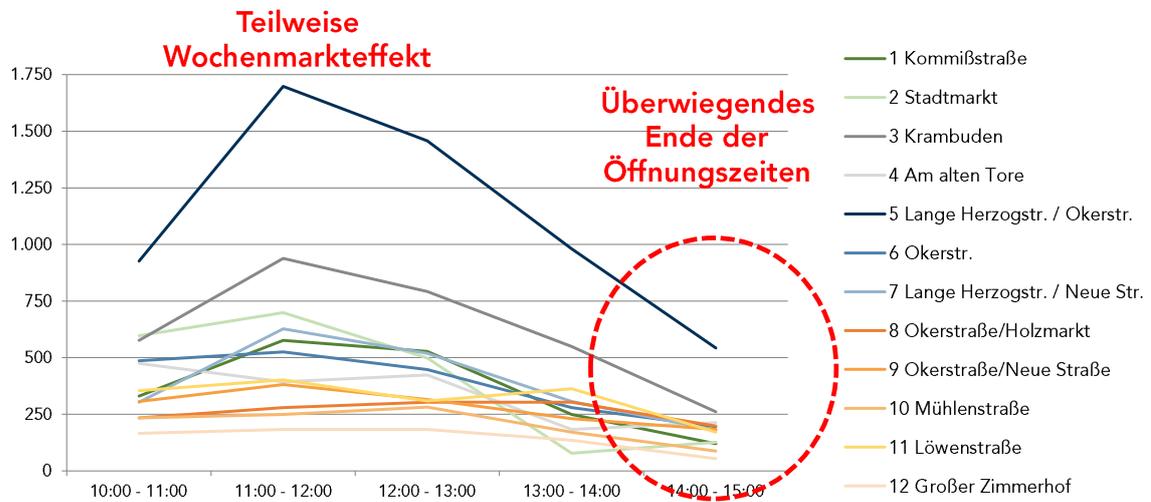
Quelle: Passantenfrequenzmessung Stadt + Handel 02/2016 und 6/2018

**Abbildung 21: Passantenfrequenzen Wolfenbütteler Innenstadt Donnerstags (2016)**



Quelle: Passantenfrequenzmessung Stadt + Handel 02/2016

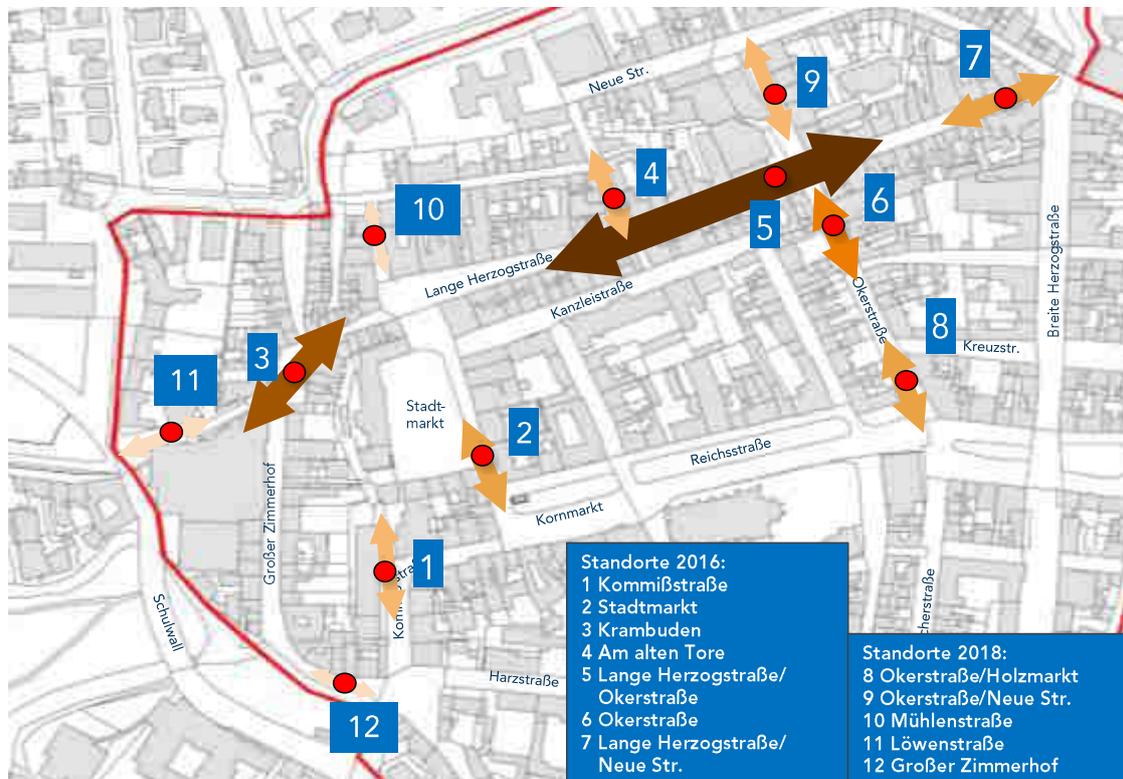
Abbildung 22: Passantenfrequenzen Wolfenbütteler Innenstadt Samstags (2016/2018)



Quelle: Passantenfrequenzmessung Stadt + Handel 02/2016 und 6/2018

Im Rahmen der Arbeitskreise wurde in der Diskussion die Vermutung geäußert, dass der Frequenzmesspunkt Krambuden, wie auch anhand der nachfolgenden Abbildung ersichtlich wird, als wichtigster Eingang in die Innenstadt fungiert.

Abbildung 23: Schematische Darstellung der Passantenfrequenzen im Wolfenbütteler Innenstad (2016/2018)



Quelle: Passantenfrequenzmessung Stadt + Handel 02/2016 und 6/2018, Kartengrundlage Stadt Wolfenbüttel.

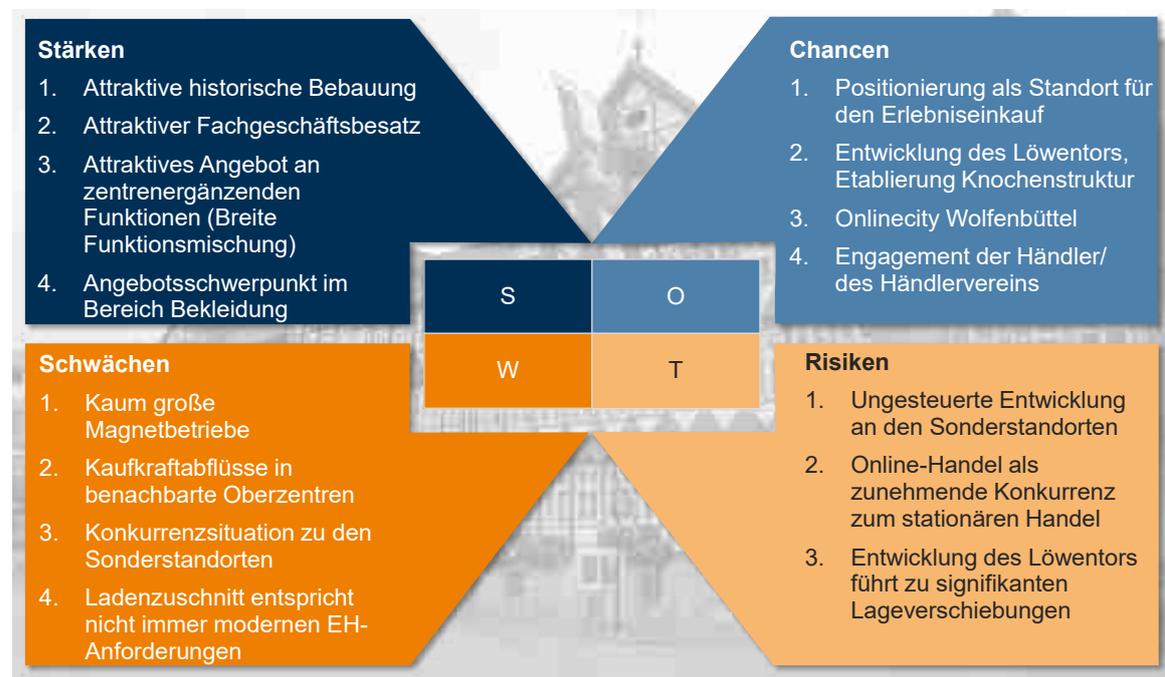
Die Gründe dafür sind unter anderem das westlich der Innenstadt gelegene Gymnasium im Schloss (Schluss am Mittag/ Nachmittag) und der Parkplatz auf dem Schlossplatz, der als wichtiger Stellplatz für Innenstadtbesucher fungiert. Im Vergleich zu den Krambuden weist der Zählpunkt Am alten Tore eine geringere Frequenz – auch im Bezug auf die in die Innenstadt laufenden Passanten (aus Richtung des nördlich gelegenen Parkhauses am Rosenwall) auf.

## Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum stellt als historisch gewachsener Kern den wichtigsten Einzelhandelsstandort Wolfenbüttels dar.

Darüber hinaus ist die Innenstadt auch der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten, wie beispielsweise Verwaltungseinrichtungen, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc. Aufgrund der Komplexität des innerstädtischen Nutzungsgefüges ist es überaus anspruchsvoll eine städtebaulich-funktionale Gesamtbewertung des Zentrums vorzunehmen. Die Ergebnisse der Einzelhandelsanalyse, der Passantenfrequenzmessung und der Bewertung der dargestellten Ausstattungskriterien werden daher in der nachfolgenden Stärken-Schwächen-Chance-Risiken Analyse für das Innenstadtzentrum zusammengefasst („SWOT-Analyse“):

Abbildung 24: Innenstadtzentrum Wolfenbüttel – SWOT-Analyse



Quelle: Eigene Darstellung.

Aus den Ergebnissen der SWOT-Analyse ergeben sich folgende Handlungsansätze für die Entwicklungszielstellungen des Innenstadtzentrums:

- Aufgrund des begrenzten zu erwartenden Kaufkraftwachstums gewinnt eine restriktive bauleitplanerische Steuerung zusätzlich an Relevanz, in Wolfenbüttel sollen Investitionen und Verlagerungsvorhaben des zentrenrelevanten Einzelhandels gezielt in die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere in das Innenstadtzentrum gelenkt werden, um die Angebotsdichte im Innenstadtzentrum zu erhalten und das bestehende Angebot weiter zu qualifizieren (Ausbau des Branchenmixes).
- Der stationäre Einzelhandel – insbesondere der Fachhandel – soll im Hinblick auf den zunehmend erstarkenden Online-Handel gestärkt werden. Neben einer verstärkten Zielgruppenorientierung durch Angebotsqualifizierung kann auch die Onlinecity Wolfenbüttel ein ergänzendes wirtschaftliches Standbein für den stationären Handel darstellen.
- Die Entwicklung des Löwentors findet aktuell statt. Ziel sollte dabei eine Stärkung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches sein. Eine Ansiedlung von frequenzstärkenden Magnetbetrieben auf dieser Potenzialfläche dient auch der Sicherung und Stärkung der bestehenden kleinteiligen Fachgeschäfte. Darüber hinaus sollten Möglichkeiten geprüft werden, weitere auch großflächige Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum anzusiedeln. Optimal wäre eine Ansiedlung im Bereich der östlichen Langen Herzogstraße zur Schaffung einer innerstädtischen Knochenstruktur mit entsprechend zu erwartenden Passantenfrequenzen zwischen den beiden Ankerpunkten (Löwentor und östliche Lange Herzogstraße) der Innenstadt.
- Bei einer zukünftigen Stärkung des Innenstadtzentrums sollte im Hinblick auf die steigenden Ansprüche der Konsumenten insbesondere die Multifunktionalität gefördert werden, da Innenstädte heute als Orte des Wohnens, der Arbeit, der Versorgung, der Bildung, der Freizeit und der Kultur fungieren. Der Einzelhandel stellt noch immer die Leitfunktion der Innenstadt und der Hauptgrund für einen Innenstadtbesuch dar. Er wird jedoch zukünftig deutlich stärker von weiteren innenstadtaffinen Nutzungen (z. B. Gastronomie, Freizeitangebote und sonstige besucherorientierte Dienstleistungen) ergänzt. Umso wichtiger ist es, die Innenstadt funktional und städtebaulich so zu qualifizieren, dass sie den aktuellen Entwicklungen gewachsen ist und einen attraktiven Rahmen für zukunftsfähige Innenstadtformate (vom Handel über Freizeit und Kultur bis zum Wohnen) bieten kann.

Weitere vertiefende Entwicklungszielstellungen werden in Kapitel 6 u.a. im Leitbild Innenstadtzentrum formuliert.

### 4.3.3 Analyse der Struktur und Entwicklung des STZ Forum

Das Stadtteilzentrum Forum befindet sich südwestlich des Innenstadtzentrums und wird von diesem räumlich durch die von Nordwesten nach Südosten verlaufende Bahnlinie getrennt. Bedingt durch die Lage des Zentrums an der L 615 (Goslarsche Straße) sowie im direkten Anschluss an den Wolfenbütteler Bahnhof ist die Erreichbarkeit für den MIV als gut und für den ÖPNV als sehr gut zu bewerten.

Zum Zeitpunkt der letzten Bestandserhebung 2008 wies der Standortbereich eine Gesamtverkaufsfläche von 7.520 m<sup>2</sup> auf. Bei einem Vergleich mit den im Dezember 2015 am Standortbereich erfassten Verkaufsflächen ist eine Zunahme von 9 % auf 8.180 m<sup>2</sup> bei einer gleich bleibenden Anzahl an Betrieben festzustellen (vgl. folgende Abbildung). Zurückzuführen ist dies insbesondere auf Veränderungen in der betrieblichen Zusammensetzung des Stadtteilzentrums (z.B. wurde Medi Max durch Expert ersetzt). Im April 2018 fand zudem die Ansiedlung des Bekleidungsanbieters Miller & Monroe statt, welcher die ehemaligen Verkaufsflächen des Betriebes Charles Vögele belegt.

Abbildung 25: Stadtteilzentrum Forum - Nutzung im Bestand

	Bestandserhebung 2008	Bestandserhebung 12/2015
Anzahl der Betriebe*	14	14
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	7.520 m <sup>2</sup>	8.180 m <sup>2</sup>
Zentrenergänzende Funktionen	7	5



Verkaufsflächen nach Bedarfsstufen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; VKF-Angaben gerundet; \*ohne Leerstände; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel.

Das Warenangebot des Standortbereichs Forum weist ein breites Sortimentsspektrum sämtlicher Bedarfsstufen mit einem Schwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich auf. Als strukturprägende Betriebe fungieren u.a. Miller & Monroe, Edeka-Center, Expert, Deichmann, Rossmann und Takko. Das Warenangebot des Stadtteilzentrums wird durch verschiedene zentrenergänzende Funktionen (Gastronomie und Dienstleistungen) ergänzt.

Bedingt durch die gute Ausstattung des STZ mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern übernimmt das STZ wichtige Versorgungsfunktionen insbesondere für den Stadtteil Weiße Schanze.

## 4.3.4 Analyse der Struktur und Entwicklung des STZ Auguststädter Markt

Das Stadtteilzentrum Auguststädter Markt befindet sich westlich des Wolfenbütteler Innenstadtzentrums und erstreckt sich wesentlich über einen Teilbereich der Dr.-Heinrich-Jasper-Straße. Eine Anbindung an den MIV und den ÖPNV ist über die Dr.-Heinrich-Jasper-Straße bzw. die gleichnamige, im ZVB befindliche Bushaltestelle gegeben.

Im Vergleich zur Bestanderhebung des Jahres 2008 ist 2015 ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe festzustellen. Die Gesamtverkaufsfläche hat sich dennoch im gleichen Zeitraum um rd. 5 % erhöht (vgl. Abbildung 26). Die Ansiedlung der strukturprägenden Betriebe NP und KIK hat seit 2008 zu der genannten Verkaufsflächenerhöhung wesentlich beitragen. Der Geschäftsbesatz des zentralen Versorgungsbereichs ist darüber hinaus durch eine Vielzahl an straßenbegleitenden zentrenergänzende Funktionen sowie durch vereinzelte kleinere Einzelhandelsbetriebe gekennzeichnet. Die Sortimentsschwerpunkte liegen überwiegend im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich.

Abbildung 26: Stadtteilzentrum Auguststädter Markt - Nutzung im Bestand

	Bestandserhebung 2008	Bestandserhebung 12/2015
Anzahl der Betriebe*	15	6
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	1.570 m <sup>2</sup>	1.650 m <sup>2</sup>
Zentrenergänzende Funktionen	25	23



Verkaufsflächen nach Bedarfsstufen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; VKF-Angaben gerundet; \*ohne Leerstände; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel

Im Stadtteilzentrum Auguststädter Markt bestehen aufgrund von Sichtbarkeitseinschränkungen der Magnetbetriebe keine optimalen Standortrahmenbedingungen. Außerdem ist eine ausgeprägte Konkurrenzsituation im Lebensmittel-Discountbereich durch den Netto in der Adersheimer Straße und den ALDI Nord in der Frankfurter Straße gegeben. Zum Zeitpunkt der Erhebung standen drei Ladenlokale leer.

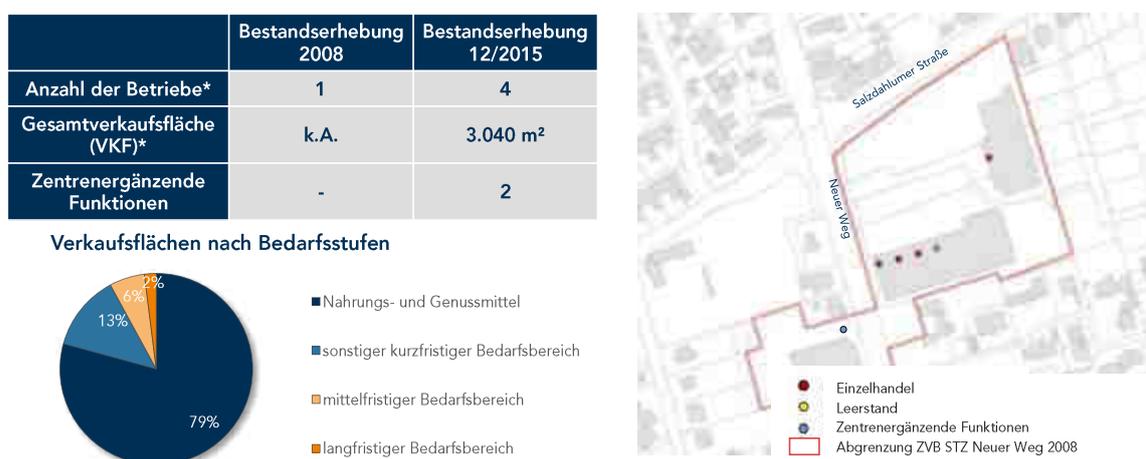
## 4.3.5 Analyse der Struktur und Entwicklung des STZ Neuer Weg

Der zentrale Versorgungsbereich Neuer Weg befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Wolfenbüttel mit direkter Anbindung an die B 79. Das Stadtteilzentrum ist überwiegend als autokundenorientiert einzustufen. Am Standort ist derzeit eine gute ÖPNV-

Anbindung durch zwei Bushaltestellen gegeben. Aufgrund der räumlichen Lage ist der Standort ein wichtiger Versorgungsstandort für die nördliche Kernstadt, insbesondere für den Stadtteil Schwedenschanze mit rd. 5.000 Einwohnern.

Der Standort weist insgesamt vier Einzelhandelsbetriebe auf, die zusammen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.040 m<sup>2</sup> verfügen. Im Vergleich zur Bestanderhebung des Jahres 2008 hat der Standort durch den Neubau der strukturprägenden Lebensmittelmärkte EDEKA und LIDL eine quantitative und qualitative Aufwertung erfahren. Der Angebotsschwerpunkt liegt, bedingt durch die strukturprägenden Betriebe, im kurzfristigen Bedarfsbereich, womit dem Standort eine hohe Nahversorgungsbedeutung zukommt. Im Stadtteilzentrum Neuer Weg sind lediglich zwei zentrenergänzende Funktionen – ein Friseur und ein Fitnessstudio – verortet. Zudem ist eine fehlende Angebotsdifferenzierung festzustellen, welche die Funktionalität des Standorts einschränkt.

**Abbildung 27: Stadtteilzentrum Neuer Weg - Nutzung im Bestand**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; VKF-Angaben gerundet; \*ohne Leerstände; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel

### 4.3.6 Analyse der Struktur und Entwicklung des NVZ Juliusmarkt

Der Juliusmarkt ist ein historisch gewachsener Platz östlich des Innenstadtzentrums. Die Verkehrsanbindung für den MIV ist durch die östlich gelegene B 79 gewährleistet. Eine Anbindung an der ÖPNV ist durch die Haltestelle Wolfenbüttel Friedhof gegeben.

Im Vergleich zur Bestandserhebung des Jahres 2008 hat keine Veränderung der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe stattgefunden. Bei der Gesamtverkaufsfläche ist zwischen 2008 und Dezember 2015 dagegen ein deutlicher Rückgang um rd. 39 % (rd. 380 m<sup>2</sup>) festzustellen, welcher insbesondere auf die Standortaufgabe eines Möbelanbieters zurückzuführen ist (vgl. folgende Abbildung). Außerdem fand eine Verringerung der Anzahl der zentrenergänzenden Funktionen statt.

Räumlich ist der Bestand an Einzelhandelsbetrieben überwiegend am Juliusmarkt konzentriert. In der Lindener Straße besteht ein lückenhafter Besatz. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch acht Dienstleistungsbetriebe sowie durch gastronomische Nutzungen. Es befinden sich zwei Leerstände im Nahversorgungszentrum.

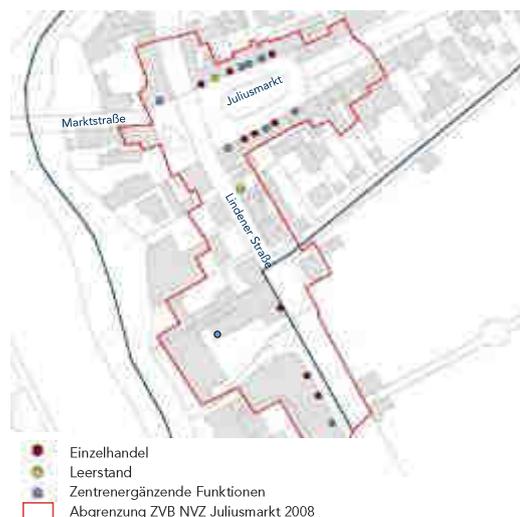
Der Standort Juliusmarkt weist aktuell keinen strukturprägenden Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf, wodurch der Standort nur eine begrenzte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich (Juliusstraße und Leopoldstraße) hinaus übernimmt. Zudem bietet die historische Bausubstanz am Juliusmarkt keine marktadäquaten Potenzialflächen, die sich zur Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes eignen. Der Sortimentschwerpunkt liegt, insbesondere bedingt durch einen strukturprägenden Badmöbelanbieter, im langfristigen Bedarfsbereich (vgl. folgende Abbildung).

Der Standortbereich befindet sich in einer ausgeprägten Konkurrenzsituation zu den in räumlicher Nähe befindlichen REWE-Märkten in der Breiten Herzogstraße und Am Rodeland sowie zu dem Bio-Markt in der Leopoldstraße.

**Abbildung 28: Nahversorgungszentrum Juliusmarkt - Nutzung im Bestand**

	Bestandserhebung 2008	Bestandserhebung 12/2015
Anzahl der Betriebe*	9	9
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	970 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>
Zentrenergänzende Funktionen	18	8

Verkaufsflächen nach Bedarfsstufen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; VKF-Angaben gerundet; \*ohne Leerstände; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel

### 4.3.7 Analyse der Struktur und Entwicklung des NVZ Danziger Straße

Das Nahversorgungszentrum Danziger Straße ist ein optimal städtebaulich integrierter Versorgungsstandort nordöstlich der Innenstadt. Die Erschließung für den MIV erfolgt über die Danziger Straße und die Jahnstraße, eine überregionale Anbindung ist in mittelbarer Nähe nicht vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die nahegelegene Haltestelle Jahnstraße. Versorgungsfunktionen übernimmt der Standort insbesondere für die nördliche Kernstadt (Stadtteil Kurzes Holz) sowie für die im Umfeld des Standorts befindlichen Geschosswohnungsbauten.

Im Nahversorgungszentrum sind Ende 2015 fünf Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 610 m<sup>2</sup> verortet. Seit der Erhebung 2008 ist ein Rückgang der Gesamtverkaufsfläche von rd. 9 % festzustellen. Ein Schwerpunkt besteht beim Warenangebot aufgrund des angesiedelten strukturprägenden Netto Lebensmitteldiscounters überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Angebot wird durch kleinteilige Fachgeschäfte sowie zentrenergänzende Funktionen im Bereich Danziger Straße/Breslauer Straße (Erdgeschoss der Geschosswohnungsbauten) ergänzt.

Das Nahversorgungszentrum übernimmt insbesondere für die Bevölkerung des Stadtteils Kurzes Holz (rd. 4.700 Einwohnern) eine wichtige Versorgungsfunktion. Aufgrund der räumlichen Nähe steht das Nahversorgungszentrum in einer ausgeprägten Konkurrenzsituation mit dem Rewe-Markt Am Rodeland und dem Sonderstandort Schweigerstraße.

Bei der Bestanderhebung im Jahr 2015 standen zwei Ladenlokale leer. Obwohl einer der Leerstände früher durch einen Getränkemarkt besetzt wurde, weisen die Geschäftseinheiten keine hinreichende Dimensionierung zur Ansiedlung eines marktadäquaten Nahversorgers auf.

**Abbildung 29: Nahversorgungszentrum Danziger Straße - Nutzung im Bestand**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; VKF-Angaben gerundet; \*ohne Leerstände; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel.

### 4.3.8 Analyse der Struktur und Entwicklung des NVZ Lindener Straße

Das Nahversorgungszentrum Lindener Straße befindet sich im Südosten der Wolfenbütteler Innenstadt. Der Standort ist für den MIV über die Halberstädter Straße und die Lindener Straße bzw. die östlich verlaufende Bundesstraße 79 zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die zwei Bushaltestellen Lindener Straße und Rubensstraße gegeben. Aufgrund der deutlichen verkehrlichen Frequentierung besitzen die Lindener Straße sowie die Halberstädter Straße eine deutliche Barrierewirkung.

Im Vergleich zur Bestandserhebung 2008 ist aufgrund der Neuansiedlung eines NP-Discounters, welcher als Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums fungiert, eine Verkaufsflächenzunahme bis 2015 von rd. 45 % auf rd. 1.540 m<sup>2</sup> festzustellen. Darüber hinaus ist an der Lindener Straße ein Gebrauch-Möbelmarkt angesiedelt. Die Sortimentsschwerpunkte liegen im Wesentlichen im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich. Die fünf, im ZVB angesiedelten Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Süden sowie im zentralen Bereich des ZVB, im nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrums entlang der Rubensstraße ist kein Einzelhandel verortet. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe werden durch neun zentrenergänzende Funktionen ergänzt.

Das Nahversorgungszentrum Lindener Straße befindet sich in einer ausgeprägten Konkurrenzsituation zu dem REWE-Markt und dem ALDI Nord-Markt an der Halberstädter Straße sowie zu dem Real in der Straße Am Wasserwerk. Zum Zeitpunkt der Erhebung standen am Standortbereich eine größere Geschäftseinheit (ehemaliger Netto/Plus-Markt – mittlerweile durch Zoo & Co belegt) und ein weiteres Ladenlokal leer.

**Abbildung 30: Nahversorgungszentrum Lindener Straße - Nutzung im Bestand**

	Bestandserhebung 2008	Bestandserhebung 12/2015
Anzahl der Betriebe*	9	5
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	1.040 m <sup>2</sup>	1.540 m <sup>2</sup>
Zentrenergänzende Funktionen	8	9

Verkaufsflächen nach Bedarfsstufen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; VKF-Angaben gerundet; \*ohne Leerstände; ohne Zoo & Co; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel

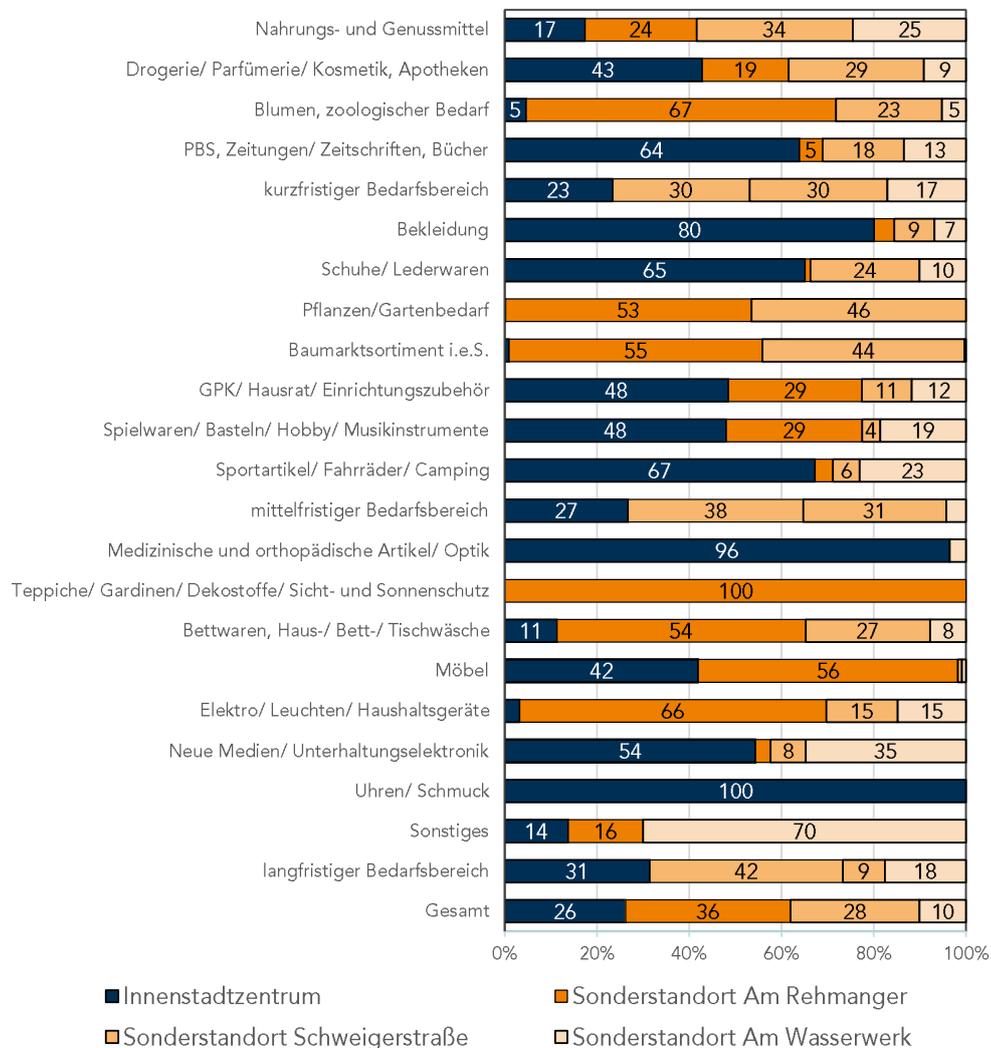
### 4.3.9 Analyse der Struktur und Entwicklung der Sondergebiete/Fachmarktstandorte

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2008 wurden drei Sondergebiets- und Fachmarktstandorte abgegrenzt, welche im Bereich des Einzelhandels ein besonderes städtebauliches Gewicht aufweisen:

- Am Rehmanger
- Schweigerstraße
- Am Wasserwerk

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass die Sonderstandorte in einigen Sortimentsbereichen ein im Vergleich zum Innenstadtzentrum deutlichen Standortgewicht aufweisen.

**Abbildung 31: Verkaufsflächenverhältnis Innenstadt – Sonderstandorte nach Warengruppen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015 und 05/2018.

### Sonderstandort Am Rehmanger

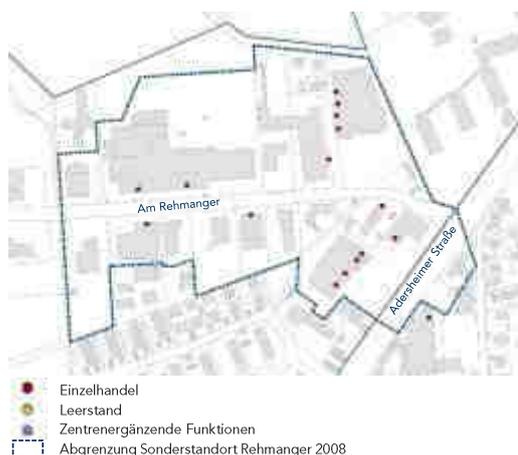
Der Standortbereich Am Rehmanger ist, gemessen an der Verkaufsfläche, die größte Einzelhandelsagglomeration in Wolfenbüttel. Die Verkehrsanbindung des westlich der Innenstadt gelegenen Sonderstandorts kann aufgrund seiner Lage an der Ausfallstraße K 90 (Adersheimer Straße) für den MIV als sehr gut eingestuft werden. Durch die Adersheimer Straße besteht eine Verbindung zur Bundesautobahn A 395, somit ist der Standortbereich auch in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Da sich der Standortbereich innerhalb eines überwiegend gewerblich geprägten Gebiets befindet, ist die Lage als städtebaulich nicht integriert einzustufen.

Am Sonderstandort befinden sich insgesamt 15 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 20.360 m<sup>2</sup>. Gegenüber der Bestandserhebung 2008 hat sich die Verkaufsfläche seitdem um knapp 25 % erhöht (u.a. durch Ansiedlung EDEKA-Center, dm, Flewo, Freßnapf). Die aktuelle Gesamtverkaufsfläche entspricht einem Anteil von rd. 20 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, bzw. rd. fünf Prozent in Hinblick auf die Anzahl der Betriebe in Wolfenbüttel. Hierbei ist auffällig, dass der Sonderstandort Am Rehmanager hinsichtlich der G-VKF ein deutlich höheres Standortgewicht (Verkaufsflächen +48 %) als das Innenstadtzentrum aufweist.

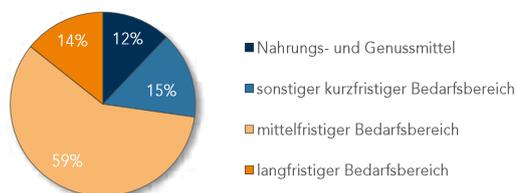
Am Standort sind überwiegend großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment wie Toom, Hammer und Freßnapf sowie mit zentrenrelevantem bzw. zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment wie das EDEKA-Center (ehem. Marktkauf), der Lebensmitteldiscounter LIDL und der Drogeriefachmarkt dm angesiedelt (s. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 32: Sonderstandort Am Rehmanager - Nutzung im Bestand**

	Bestandserhebung 2008	Bestandserhebung 12/2015
Anzahl der Betriebe*	14	15
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	16.300 m <sup>2</sup>	20.360 m <sup>2**</sup>



**Verkaufsflächen nach Bedarfsstufen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; VKF-Angaben gerundet; \*ohne Leerstände; \*\* inklusive Tedox, Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel.

Der Sonderstandort übernimmt somit insbesondere im Baumarktbereich wichtige Versorgungsfunktionen für Wolfenbüttel. Das am Standort vorhandene Angebot an zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten steht in einem Konkurrenzverhältnis zu den Angeboten der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere zum Innenstadtzentrum und dem Nahversorgungszentrum Auguststädter Markt und wirkt sich auf die Entwicklungsmöglichkeiten die Zentren aus.

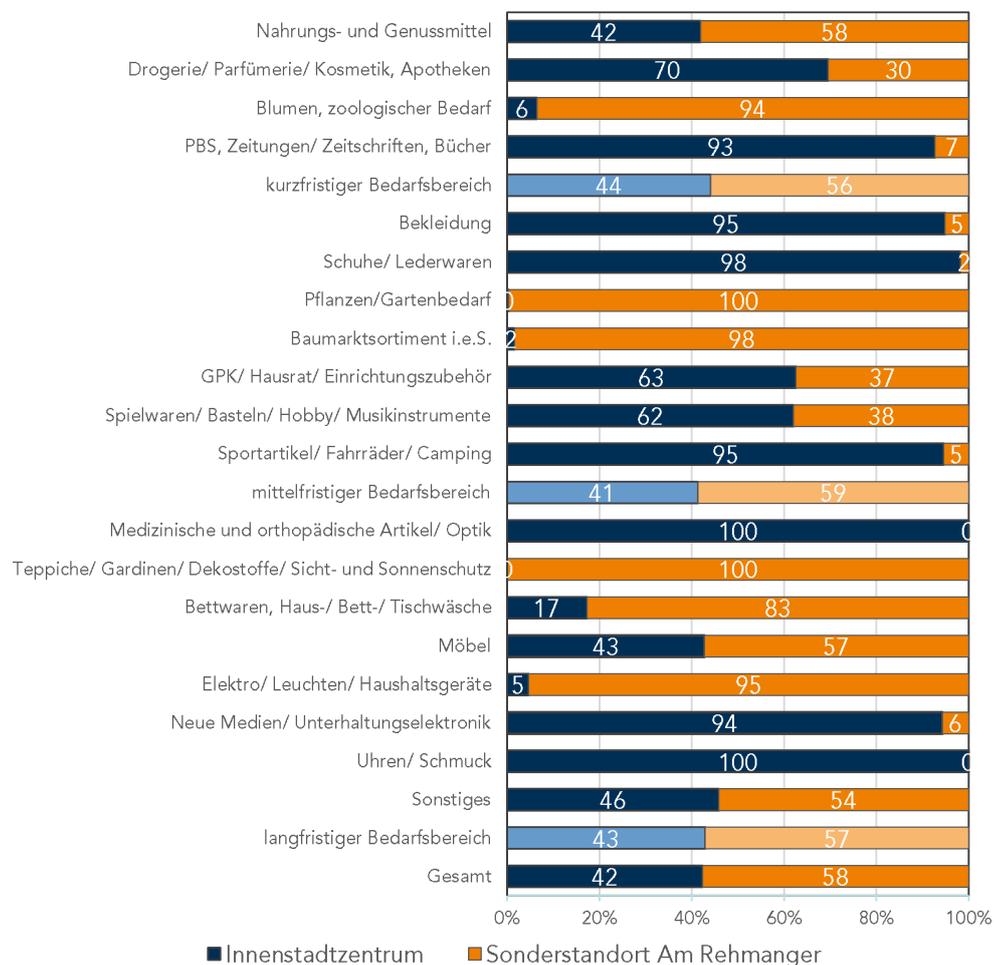
In der nachfolgenden Abbildung werden die Verkaufsflächen des Sonderstandortes Am Rehmanager und des Innenstadtzentrums gegenübergestellt. Es zeigt sich hierbei, dass der Standortbereich Am Rehmanager insbesondere in den innenstadttypischen Warengruppen

- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör,
- Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente

- und Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche
- sowie in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen
- Nahrungs- und Genussmittel,
  - und Drogeriewaren

ein gewisses Standortgewicht gegenüber der Innenstadt aufweist (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 33: Verkaufsflächenverhältnis Innenstadt – Sonderstandort Am Rehmanager nach Warengruppen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015 und 05/2018.

### Sonderstandort Schweigerstraße

Der Sonderstandort Schweigerstraße befindet sich am östlichen Kernstadtrand und ist durch seine Lage an der L 627 (Ahlumer Straße) optimal für den MIV zu erreichen.

Im Anschluss an den Standort befinden sich nordwestlich ein räumlich durch die vielbefahrene Landstraße L 627 getrenntes Wohngebiet mit vorwiegender Einfamilienhausbebauung und im Westen gewerblich genutzte Flächen. In den anderen Himmelsrich-

tungen ist der Sonderstandort von landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen. Die Lage des Sonderstandorts ist daher als städtebaulich nicht integriert einzustufen. Inwieweit der Standortbereich Schweigerstraße zukünftig als städtebaulich integriert eingestuft werden kann, ist nach der Realisierung des Baugebiets „Am Södeweg“<sup>25</sup> nördlich der Ahlumer Straße erneut zu prüfen. Perspektivisch ist durch die Ausweisung weiteren Baulands im direkten Einzugsgebiet des Sonderstandorts eine verstärkte Nachfrage der dort verorteten Einzelhandelsbetriebe zu erwarten.

Am Sonderstandort Schweiger Straße befinden sich Ende 2015 insgesamt 14 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 15.930 m<sup>2</sup>. Seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2008 haben eine deutliche Zunahme der Betriebszahlen sowie ein Zuwachs der Gesamtverkaufsfläche um rd. 15 % stattgefunden. Im Vergleich mit dem Innenstadtzentrum wird auch beim Sonderstandort Schweiger Straße ersichtlich, dass dieser eine um rd. 16 % größere Verkaufsflächendimensionierung (u.a. durch Ansiedlung dm, Freßnapf) aufweist. Die Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsagglomeration in der Schweigerstraße entspricht einem Anteil von rd. 15 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, bzw. knapp fünf Prozent in Hinblick auf die Anzahl der Betriebe in Wolfenbüttel.

Am Sonderstandort Schweiger Straße sind überwiegend Fachmärkte mit zentrenrelevantem bzw. zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment wie beispielsweise das EDEKA-Center, ALDI Nord, dm, Takko und Tedi sowie Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment wie Hellweg und Freßnapf angesiedelt.

**Abbildung 34: Sonderstandort Schweigerstraße - Nutzung im Bestand**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; VKF-Angaben gerundet; \*ohne Leerstände; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel

Wie auch beim Sonderstandort Am Rehmanager steht das Angebot an zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Schweigerstraße in

<sup>25</sup> Angaben zur Wohngebietsentwicklung Stadt Wolfenbüttel (2015)

einem Konkurrenzverhältnis zu dem Angebot der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere zum Innenstadtzentrum und wirkt sich auf dessen Entwicklungsmöglichkeiten aus.

Die folgende Abbildung zeigt das relative Verkaufsflächenverhältnis zwischen dem Innenstadtzentrum und dem Sonderstandort Schweigerstraße. Es zeigt sich, dass der Sonderstandort Schweiger Straße in den innenstadttypischen Warengruppen

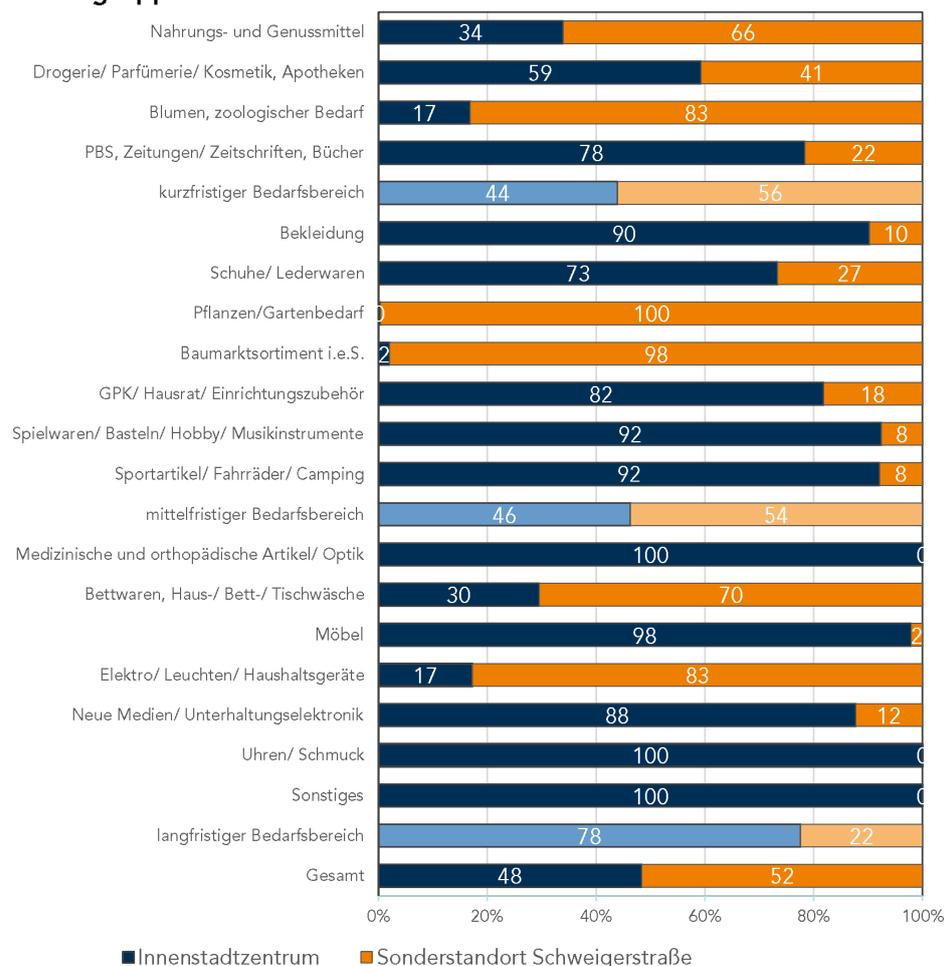
- Schuhe/ Lederwaren,
- und Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche

sowie in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen

- Nahrungs- und Genussmittel,
- und Drogeriewaren

ein gewisses Standortgewicht gegenüber der Innenstadt aufweist (vgl. Abbildung 35).

**Abbildung 35: Verkaufsflächenverhältnis Innenstadt – Sonderstandort Schweigerstraße nach Warengruppen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015 und 05/2018.

## Sonderstandort Am Wasserwerk

Der Sonderstandort Am Wasserwerk befindet sich im Süden der Wolfenbütteler Kernstadt an der L 615 (Halchtersche Straße) und ist für den MIV über die L 615/L 495 sehr gut erreichbar. Der in einem Gewerbegebiet befindliche Sonderstandort wird durch eine Bahntrasse und die Oker von den nordöstlich gelegenen Wohngebieten getrennt und ist daher als städtebaulich nicht integriert zu bewerten.

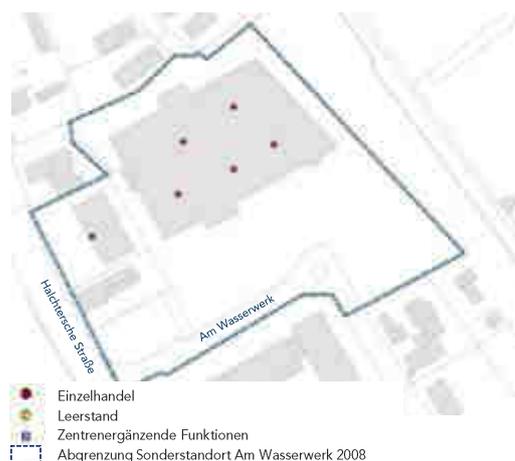
Der Standort weist, wie auch bei der Erhebung 2008, sechs Einzelhandelsbetriebe auf, die zusammen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.750 m<sup>2</sup> (Anstieg um rd. 15 %) verfügen. Dies entspricht einem gesamtstädtischen Anteil von rd. zwei Prozent im Hinblick auf die Anzahl der Betriebe bzw. etwa sechs Prozent bzgl. der Gesamtverkaufsfläche der Stadt.

Als Magnetbetrieb fungiert ein real-SB-Warenhaus. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Konzessionäre und einen ATU Fachmarkt. Der Sortimentschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Abbildung 36: Sonderstandort Am Wasserwerk - Nutzung im Bestand

	Bestandserhebung 2008	Bestandserhebung 12/2015
Anzahl der Betriebe*	6	6
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	5.000 m <sup>2</sup>	5.750 m <sup>2</sup>

Verkaufsflächen nach Bedarfsstufen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; VKF-Angaben gerundet; \*ohne Leerstände; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel

Wie auch bei den beiden zuvor genannten Sonderstandorten steht das Angebot an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Standort Am Wasserwerk im Konkurrenzverhältnis zu dem Angebot der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere zum Innenstadtzentrum und zum Nahversorgungszentrum Lindener Straße bzw. schränkt deren Entwicklungsmöglichkeiten ein.

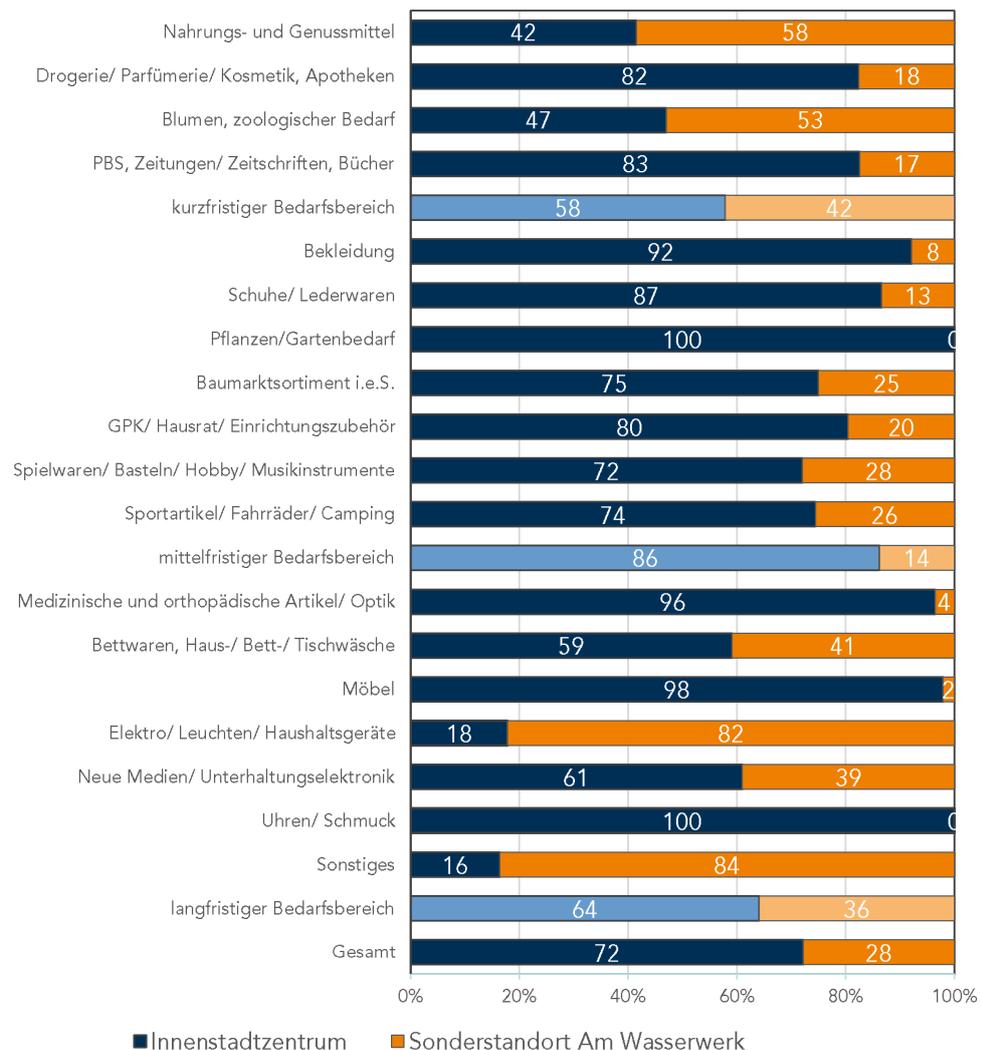
Die folgende Abbildung zeigt das relative Verkaufsflächenverhältnis zwischen dem Innenstadtzentrum und dem Sonderstandort Am Wasserwerk.

Es zeigt sich, dass der Sonderstandort Am Wasserwerk vorrangig in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe

- Nahrungs- und Genussmittel,

ein gewisses Standortgewicht gegenüber der Innenstadt aufweist (vgl. nachfolgende Abbildung). Auch wenn die zentrenrelevanten Randsortimente des real sind im Vergleich zum innerstädtischen Angebot deutlich geringer ausgeprägt sind, stehen diese Sortimente im Konkurrenzverhältnis zu den zentralen Versorgungsbereichen.

**Abbildung 37: Verkaufsflächenverhältnis Innenstadt – Sonderstandort Am Wasserwerk nach Warengruppen**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015 und 05/2018.

## 4.4 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Wolfenbüttel

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Wolfenbüttel im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

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

In diesem Kapitel wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit strukturprägenden Nahversorgungsangeboten versorgt werden. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandels und Zentrenkonzeptes werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Wolfenbüttel zusammengefasst (vgl. Kap. 6.2).

## **Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung**

Wolfenbüttel weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 25.869 m<sup>2</sup> im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf. Daraus ergibt sich gesamtstädtisch betrachtet ein leicht überdurchschnittliches quantitatives Ausstattungsniveau im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. So liegt die Stadt mit 0,48 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel über dem Niveau des Bundesdurchschnittes von rund 0,40 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner<sup>26</sup>. Hinsichtlich der Lageverortung der Nahversorgungsangebote zeigt sich in Wolfenbüttel, dass sich rund ein Drittel der Verkaufsflächen in städtebaulich nicht integrierten Lagen befindet. Der Betriebstypenmix weist mit elf Lebensmittel-Discountern, fünf Supermärkten und vier Verbrauchermärkten eine ausgewogene Betriebstypenstruktur auf. Diese wird durch eine Vielzahl weiterer Lebensmittelanbieter (Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter etc.) qualitativ ergänzt (vgl. nachfolgende Abbildung).

Die Zentralitätskennziffer von 102 % verdeutlicht, dass die lokale Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel trotz einer hohen Anzahl an Berufsauspendlern, die ihre täglichen Bedarfsgüter auch auf dem Arbeitsweg außerhalb des Stadtgebiets tätigen, überwiegend im Stadtgebiet gebunden wird. Die Stadt Wolfenbüttel erfüllt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel somit die ihr zugeordnete mittelzentrale Versorgungsfunktion.

---

<sup>26</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2018: EHI Handelsdaten 2018; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Non-food-Flächen).

Abbildung 38: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Wolfenbüttel gesamt

<b>Verkaufsflächen-ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,48 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner (Bundesdurchschnitt: rd. 0,40 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner)</li> </ul>
<b>Verkaufsflächenanteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In den zentralen Versorgungsbereichen: rd. 33 %</li> <li>In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 34 %</li> <li>In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 33 %</li> </ul>
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>11x Lebensmitteldiscounter</li> <li>4x Lebensmittelsupermarkt</li> <li>3x Verbrauchermarkt</li> <li>1x SB-Warenhaus</li> <li>1x Getränkemarkt</li> <li>1x Biomarkt</li> <li>ergänzt um 64 weitere Lebensmittel-Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittelhandwerk)</li> </ul>
<b>Zentralität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>102 %</li> </ul>

Quelle: Berechnung Stadt + Handel, Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015 und 05/2018; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; ZVB Abgrenzungen gem. EHZK 2018.

Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch den in Wolfenbüttel regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt auf dem Stadtmarkt.

Trotz eines als quantitativ und qualitativ gut zu beurteilenden Ausstattungsniveaus in der Stadt Wolfenbüttel gibt es im Stadtgebiet räumlich unterversorgte Bereiche - insbesondere Ortsteile-, in denen es zu prüfen gilt, wie die Nahversorgung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten verbessert werden kann.

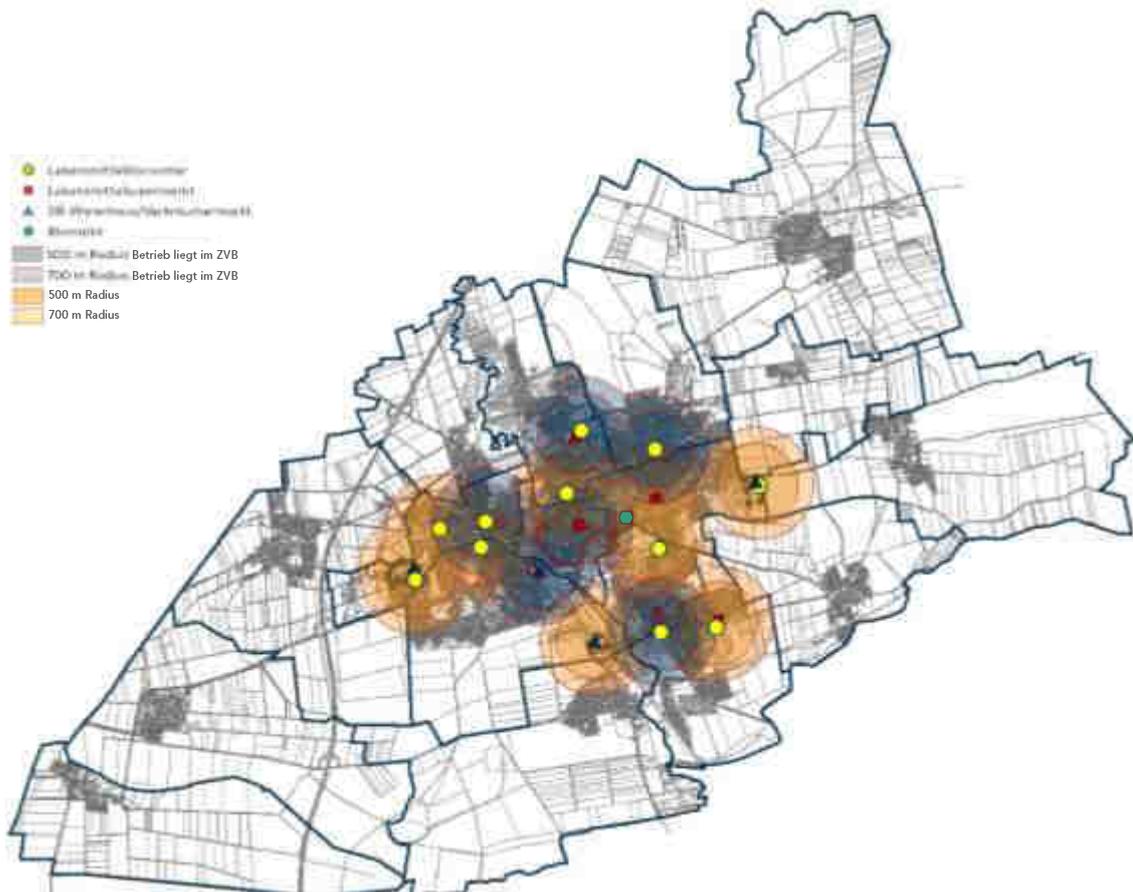
### Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von über 400 m<sup>2</sup> einbezogen, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte nachfolgend mit einem schematischen Radius von 500 bzw. 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet (vgl. nachstehende Abbildung). Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung

ausgegangen werden.<sup>27</sup> In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu bewerten.

Abbildung 39: Die Nahversorgungsstruktur in Wolfenbüttel



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; ZVB-Abgrenzungen 2018; Kartengrundlage Stadt Wolfenbüttel.

Die vorstehende Abbildung gibt einen Überblick über die derzeitige Nahversorgungsstruktur in Wolfenbüttel. Zu beachten ist hierbei, dass es sich lediglich um eine schematische Darstellung zur konzeptionellen Beurteilung der räumlichen Versorgungssituation im Wolfenbütteler Stadtgebiet handelt. Konkrete Einzugsgebiete der Nahversorger, beispielsweise zur Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben, bedürfen der detaillierten Abgrenzung von Einzugsgebieten im Rahmen eines

<sup>27</sup> Eine Luftlinienentfernung von 500 m bzw. 700m (schematische Radiendarstellung) wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 m bzw. rd. 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht (vgl. hierzu: OVG Niedersachsen 9.12.2013 - 1 KN 190/11 -, juris Rn. 63).

Verträglichkeitsgutachtens, wobei insbesondere siedlungsstrukturelle Besonderheiten, räumliche Barrieren und die Wettbewerbssituation<sup>28</sup> mit zu beachten sind.

Das Angebot relevanter Anbieter beschränkt sich räumlich im Wesentlichen auf den Siedlungskern der Stadt Wolfenbüttel. Außerhalb der Kernstadt befinden sich nur im Ortsteil Linden strukturprägende Lebensmittelmärkte. In den weiteren Ortsteilen außerhalb der Kernstadt ist gegenwärtig kein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter vorhanden, eine fußläufige Nahversorgung ist hier somit nicht gewährleistet.

Innerhalb des Siedlungskerns ist hingegen über ein engmaschiges Standortnetz strukturprägender Lebensmittelanbieter für weite Teile der Wohnbevölkerung eine fußläufige Nahversorgung gegeben ist. Lediglich in den Randbereichen der Kernstadt, insbesondere im Südwesten und Nordwesten der Kernstadt, ist die Nahversorgungssituation als nicht mehr optimal einzustufen (vgl. Abbildung 39).

## **4.5 Nachfrageanalyse**

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

### **4.5.1 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft**

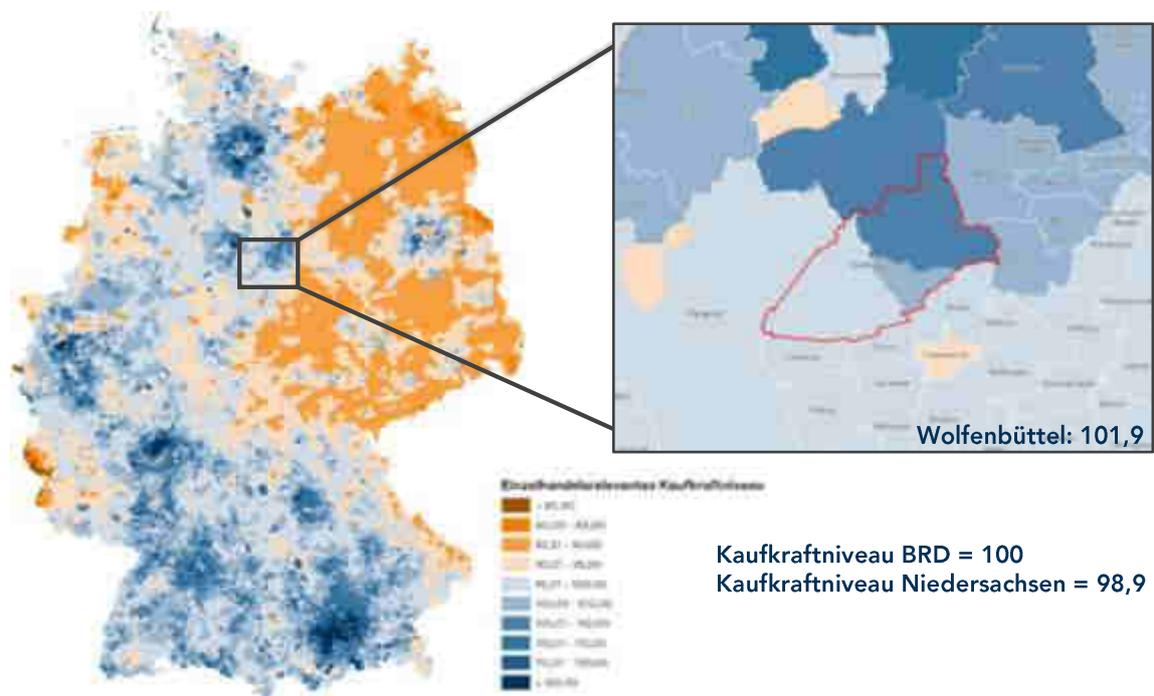
Wolfenbüttel verfügt gemäß IfH (2017) über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 321,1 Mio. Euro pro Jahr. Der Schwerpunkt der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft liegt mit etwa 131,8 Mio. Euro pro Jahr in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/ Fleischwaren und Getränke).

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100). Mit einem Wert von 101,9<sup>29</sup> wird in Wolfenbüttel ein im Vergleich zum Bundes- und Landesdurchschnitt (Land Niedersachsen 98,9) leicht überdurchschnittlicher Wert ersichtlich.

<sup>28</sup> vgl. hierzu: OVG Niedersachsen 9.12.2013 - 1 KN 190/11 -, juris Rn. 64.

<sup>29</sup> IfH 2017.

Abbildung 40: Kaufkraftwerte für Wolfenbüttel



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der IfH Kaufkraftkennziffern Deutschland 2017, Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete.

## 4.5.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>30</sup> im Wolfenbütteler Einzelhandel basieren auf allgemeinen und für Wolfenbüttel spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zugrunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Wolfenbüttel) eine Datenübersicht des Umsatzes im Einzelhandel in Wolfenbüttel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung bzw. der Bestandsaktualisierung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpo-

<sup>30</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

tenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs.

## Umsätze und Zentralitäten

Insgesamt lässt sich für Wolfenbüttel ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 316,8 Mio. Euro brutto pro Jahr ermitteln. Rund 54 % dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rd. 27 % des Umsatzes entfallen auf mittelfristige und rd. 19 % auf die langfristigen Bedarfsgüter.

**Tabelle 7: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Wolfenbüttel**

Warengruppen	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	25.890	131,8	129,1	102%
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	6.080	23,9	20,4	117%
Blumen, zoologischer Bedarf	4.340	7,0	6,2	113%
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.770	8,7	9,8	88%
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>38.080</b>	<b>171,4</b>	<b>165,5</b>	<b>104%</b>
Bekleidung	8.500	28,2	30,4	93%
Schuhe/Lederwaren	2.280	5,2	8,2	64%
Pflanzen/Gartenbedarf	6.250	4,4	4,7	94%
Baummarktsortiment i.e.S.	13.620	33,1	26,6	124%
GPK/ Hausrat/Einrichtungszubehör	6.950	5,7	4,0	145%
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.590	5,3	7,6	70%
Sportartikel/Fahrräder/Camping	990	3,1	6,4	49%
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>40.180</b>	<b>85,1</b>	<b>87,8</b>	<b>97%</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	630	4,7	4,5	104%
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.870	5,5	3,5	155%
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	4.420	4,0	3,4	117%
Möbel	12.640	15,2	17,8	86%
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	3.220	9,6	9,8	98%
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1.770	16,3	22,5	73%
Uhren/ Schmuck	400	3,0	4,3	70%
Sonstiges*	1.510	2,0	1,9	105%
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>26.460</b>	<b>60,3</b>	<b>67,7</b>	<b>89%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>104.720</b>	<b>316,8</b>	<b>321,1</b>	<b>99%</b>

Quelle: Eigene Berechnung Stadt + Handel 2018 auf Basis ständiger Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Kaufkraftzahlen; IfH 2017; VKF-Angaben gerundet; inklusive Löwentor; PBS: Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK: Glas/ Porzellan/ Keramik  
\* Sonstiges umfasst auch KFZ-Zubehör.

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von rd. 99 %<sup>31</sup>. Die nahezu bei 100 % liegende gesamtstädtische Zentralität verdeutlicht, dass die im Stadtgebiet vorhandene Kaufkraft fast vollständig im Stadtgebiet gebunden wird bzw. Kaufkraftabflüsse durch Berufspendler nahezu durch bestehenden Kaufkraftzuflüsse kompensiert werden..

<sup>31</sup> Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Anhand der gesamtstädtischen Zentralität sowie auch anhand der im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich erzielten Zentralitäten wird ersichtlich, dass die Stadt Wolfenbüttel ihrem Versorgungsauftrag als Mittelzentrum nahezu gerecht wird. Berücksichtigt werden muss jedoch, dass die Zentralitäten bzw. die Kaufkraftzuflüsse und Kaufkraftabflüsse zwischen den einzelnen Sortimentsgruppen deutlich variieren.

Insgesamt wird im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 104 % erzielt, welche insbesondere durch die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Blumen, zoologischer Bedarf bedingt wird. Kaufkraftabflüsse erfolgen dagegen im Sortimentsbereich PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralität bei insgesamt 97 %, wobei die einzelnen Sortimentsgruppen entsprechend der Angebotsituation deutliche Differenzen bezüglich ihrer Zentralitätswerte aufweisen. So werden im mittelfristigen Bedarfsbereich Zentralitäten zwischen 145 % (GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) und 49 % (Sportartikel/Fahrräder/Camping) erzielt.

Auf die langfristigen Bedarfsgüter entfallen rd. 19 % des Gesamtumsatzes, die Gesamtzentralität dieser Bedarfsstufe beträgt 89 %. Die Zentralitäten variieren je nach Warengruppe zwischen 70 % (Uhren/Schmuck) und 155 % (Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz).

Die Zentralitätswerte stellen eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen dar und werden erneut in Kapitel 5.1 vertiefend aufgegriffen.

## **Einzugsgebiet**

Neben den Umsätzen und Zentralitäten wurde zur weiteren Analyse der Nachfragesituation das Einzugsgebiet des Wolfenbütteler Einzelhandels ermittelt. Die Grundlage der Einzugsgebietsabgrenzung bildeten intensive Analysen der Attraktivität des Wolfenbütteler Einzelhandels, der regionalen Wettbewerbsstrukturen und der verkehrlichen Erreichbarkeit<sup>32</sup>.

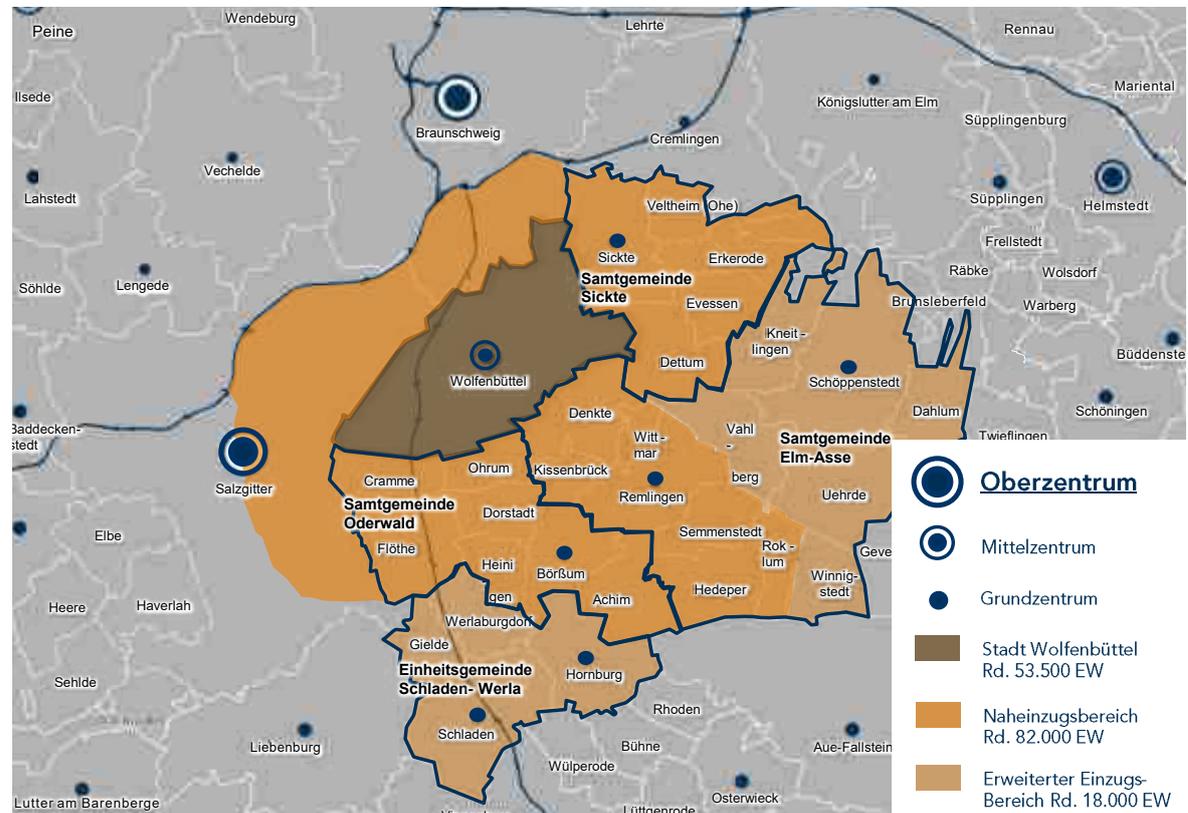
Das Einzugsgebiet Wolfenbüttels umfasst im Wesentlichen das Stadtgebiet des Mittelzentrums Wolfenbüttel sowie die Samt- bzw. Einheitsgemeinden Sickinge, Elm-Asse, Oderwald sowie Schladen-Werla und zum Teil die Randbereiche der Stadtgebiete Braunschweigs und Salzgitters. Das direkte Umland Wolfenbüttels ist überwiegend ländlich geprägt

Es ist anzunehmen, dass aus diesem Gebiet der überwiegende Teil des in Wolfenbüttel gebundenen Umsatzes stammt. Die Ausdehnung des Einzugsgebiets wird insbesondere durch die leistungsfähigen Wettbewerbsstrukturen der Einzelhandelsagglomerationen

<sup>32</sup> Eine vertiefende empirische Ableitung des Einzugsgebietes ist auf Grund fehlender nachfragebezogener Untersuchungen (Passantenbefragung, Haushaltsbefragung, Kundenherkunftserhebung) nicht möglich und ist nicht Auftragsbestandteil.

und Einkaufszentren in den benachbarten Oberzentren Braunschweig und Salzgitter begrenzt.

**Abbildung 41: Einzugsgebiet des Mittelzentrums Wolfenbüttel**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 4.6 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Wolfenbüttel

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Wolfenbüttel liegt mit rd. 101,9 über dem Bundesdurchschnitt, im landesweiten Vergleich sogar deutlich über dem Durchschnitt.
- In Wolfenbüttel findet in den letzten Jahren ein leichter Bevölkerungsanstieg statt. Auch die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung sind positiv.
- Wolfenbüttel befindet sich in einer ausgeprägten Wettbewerbssituation insbesondere mit den Oberzentren Braunschweig und Salzgitter.
- Insgesamt ergibt sich aufgrund von geringen Kaufkraftabflüssen auf Ebene der Gesamtstadt ein Zentralitätswert von 99 %. Sortimentsbezogen sind hinsichtlich der Kaufkraftbindung deutliche Unterschiede vorhanden.

- Das Einzugsgebiet des Mittelzentrums Wolfenbüttel ist überwiegend ländlich geprägt.
- Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:
  - Die Verkaufsfläche in Wolfenbüttel ist seit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts 2008 um neun Prozent auf 104.720 m<sup>2</sup> angewachsen.
  - Die Stadt Wolfenbüttel verfügt über eine hohe quantitative Verkaufsflächenausstattung (2,0 m<sup>2</sup> je EW) im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Im Vergleich zu anderen regionalen Mittelzentren ist dies ein leicht unterdurchschnittlicher Wert.
  - Rund 86 % der Betriebe sind in städtebaulich integrierten Lagen verortet ist. Positiv hervorzuheben ist zudem, dass rd. 60% der Wolfenbütteler Einzelhandelsbetriebe sich in den zentralen Versorgungsbereichen (Abgrenzung 2018) befinden.
  - Die Nahversorgungssituation ist von einem quantitativen überdurchschnittlichen Niveau geprägt. Wolfenbüttel weist im kurzfristigen Bedarfsbereich Kaufkraftzuflüsse auf.
  - Im Bereich der Siedlungsschwerpunkte ist eine weitgehende fußläufige Nahversorgung gewährleistet.
  - In den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmitteln ist ein breites Angebot vorhanden.
  - Im Innenstadtzentrum sind auf Grund der historisch gewachsenen Strukturen viele inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die durch vielfältige zentrenergänzende Funktionen und einige Magnetbetriebe ergänzt werden.
  - Im Innenstadtzentrum ist im Bereich der Langen Herzogstraße ein breiter und attraktiver Mix aus kleineren Fachgeschäften und -märkten vorhanden. Die dort gemessene Spitzenfrequenz von rd. 1.700 Personen/ Stunde ist für eine Stadt der Größenordnung Wolfenbüttels ein durchschnittlicher Wert.
  - Durch die Projektentwicklung Löwentor ist eine Stärkung des Innenstadtzentrums zu erwarten. Das Löwentor ermöglicht die Ansiedlung auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum, welches durch die historischen Fachwerkstrukturen einen überwiegenden kleinteiligen Einzelhandelsbesatz aufweist.
  - An den Sonderstandorten Am Rehmanger, Schweigerstraße und Am Wasserwerk sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem

Hauptsortiment verortet. Diese haben eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Wolfenbütteler Bevölkerung und der Bevölkerung der umliegenden Kommunen mit Waren des langfristigen Bedarfsbereichs.

- Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:
  - Im Vergleich zum Einzelhandelsbestand des Jahres 2008 hat die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe bis zum Dezember 2015 um rd. 21 % abgenommen. Obschon diese deutliche Differenz auch auf methodische Unterschiede bei der Bestandserhebung zurückzuführen sein dürfte, ist gesamtstädtisch insgesamt ein Betriebszahlenrückgang zu erkennen.
  - An den städtebaulich nicht integrierten Standorten befinden sich insgesamt 14 % der Einzelhandelsbetriebe sowie 41 % der Verkaufsfläche des Wolfenbütteler Einzelhandels.
  - Durch die räumliche Nähe zu den Oberzentren Braunschweig und Salzgitter mit ihren attraktiven Einzelhandelsangeboten verzeichnet Wolfenbüttel in den mittel- und langfristigen Warengruppen Schuhe/Lederwaren, Sportartikel/Fahrräder/Camping und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik deutliche Kaufkraftabflüsse.
  - Die städtebaulich nicht integrierten Sonderstandorte stehen in einigen Warengruppen in einem Konkurrenzverhältnis zum Innenstadtzentrum und den weiteren zentralen Versorgungsbereichen Wolfenbüttels. Insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sind deutliche Verkaufsflächen in den Sonderstandorten verortet.
  - Wolfenbüttel weist teilweise kleine Nahversorgungszentren mit fragilen Strukturen auf. Außerhalb der Kernstadt – bis auf den Ortsteil Linden – sind keine strukturprägenden Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment verortet. Versorgungsfunktionen für die entsprechenden Räume übernehmen Betriebe im Hauptsiedlungsbereich sowie die städtebaulich nicht integrierten Sonderstandorte.
  - Innerhalb des Innenstadtzentrums sind lediglich 14% der gesamtstädtischen Verkaufsflächen verortet.
  - Bis auf das Löwentor sind im Innenstadtzentrum kaum großflächige Potenzialflächen vorhanden. Im Innenstadtzentrum ist lediglich ein strukturprägender Nahversorgungsmarkt angesiedelt. Im östlichen Bereich der Fußgängerzone sind signifikante Leerstände verortet.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen Wolfenbüttels für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer aktiven überörtlichen Konkurrenz in Form der Oberzentren Braunschweig und Salzgitter, die ihr Angebot ständig fortentwickeln. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzeptes sowohl in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

## **5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung**

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

### **5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen**

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

#### **5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen**

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

Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.

Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Wolfenbüttel korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.

Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potentialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Wolfenbüttels gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotential neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist<sup>33</sup>.

## 5.1.2 Methodik und Berechnung

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

---

<sup>33</sup> Im Sinne der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotentiale würde sich eine entsprechende Verlagerung neutral verhalten. Jedoch können mit Betriebsverlagerungen durchaus städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Wolfenbüttel verbunden sein.

Abbildung 42: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

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

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

## Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Wolfenbüttel werden die Daten der Bevölkerungsprognose der Finanzdirektion Wolfenbüttel (2016)<sup>34</sup> sowie eine Bevölkerungsvorausberechnung des Büros Stadtregion (2016)<sup>35</sup> und die Zahlen der Meldeamtstatistik der Stadt Wolfenbüttel zugrunde gelegt.

Die Finanzdirektion Wolfenbüttel prognostiziert zwischen 2015 und 2020 einen Bevölkerungszuwachs von rd. 2,4 % und zwischen 2020 und 2025 einen leichten Bevölkerungsrückgang von rd. 0,47 %. Das Büro Stadtregion prognostiziert dagegen zwischen 2015 und 2023 eine nahezu gleich bleibende Bevölkerungszahl (geringfügige Abnahme von rd. 0,07 %).

Falls sich die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre (Bevölkerungszuwachs) weiter fortsetzt (vgl. Kapitel 4.2), ist auch in den nächsten Jahren vom einem weiteren Bevölkerungszuwachs in Wolfenbüttel auszugehen.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher in Teilen leichte Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten. Aufgrund des demographischen Wandels wird es jedoch in einigen Warengruppen zu Kaufkraftverschiebungen kommen. Beispielsweise werden durch die Zunahme älterer Altersgruppen medizinische und orthopädische Artikel stärker nachgefragt als bislang, respektive wird von einem Nachfragerückgang z.B. im Bereich der Spielwaren auszugehen sein.

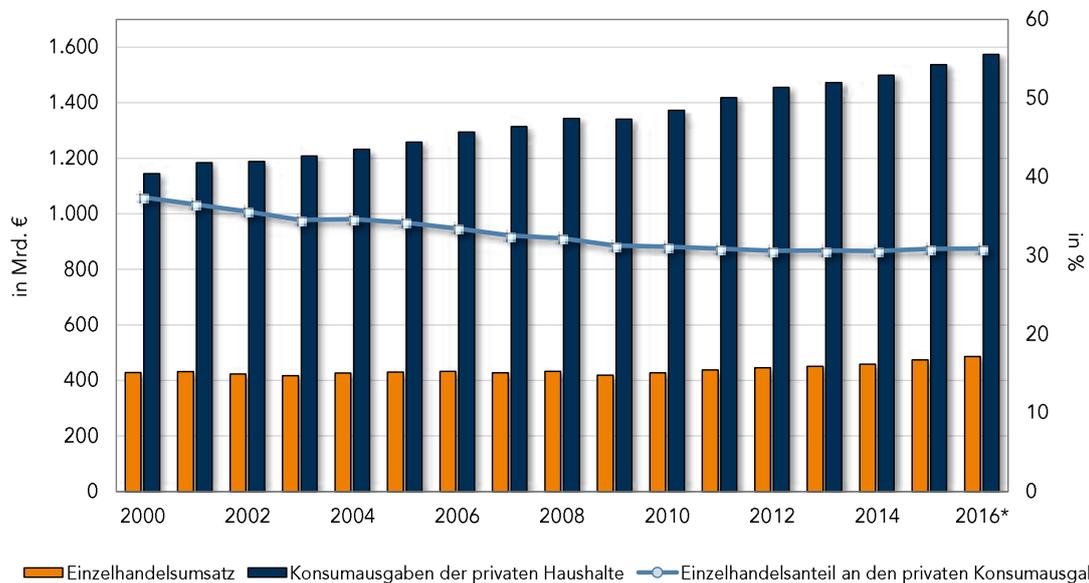
## Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 33 % (rd. 390 Mrd. Euro) auf rd. 1.570 Mrd. Euro deutlich gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wuchs dagegen im gleichen Zeitraum nur um rd. 12 % (rd. 54 Mrd. Euro). Im der Zusammenschau wird offensichtlich, dass der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben, welcher im Jahr 2000 noch bei rd. 37,4 % lag bis zum Jahr 2016 nach einem nahezu stetigem Rückgang nur noch rd. 30,9 % ausmacht (vgl. Abbildung 42).

<sup>34</sup> Finanzdirektion Wolfenbüttel 2016: Prognostizierte Amtliche Einwohnerzahl Wolfenbüttels seitens des Finanzdezernats, 02.05.2016.

<sup>35</sup> STADTREGION 2016: Büro für Raumanalysen und Beratung: Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035 für die Stadt Wolfenbüttel.

**Abbildung 43: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft**



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2018 nach Statistisches Bundesamt 2018; EHI 2018; \*Prognose.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben<sup>36</sup> in der Summe seit Jahren stagnieren bzw. zurückgehen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden zum einen die aktuellen Kaufkraftwerte des Jahres 2017<sup>37</sup> sowie zum anderen als mögliche Spannweite sowohl eine moderat steigende als auch eine stagnierende zukünftig zu erwartende Kaufkraftentwicklung eingestellt.

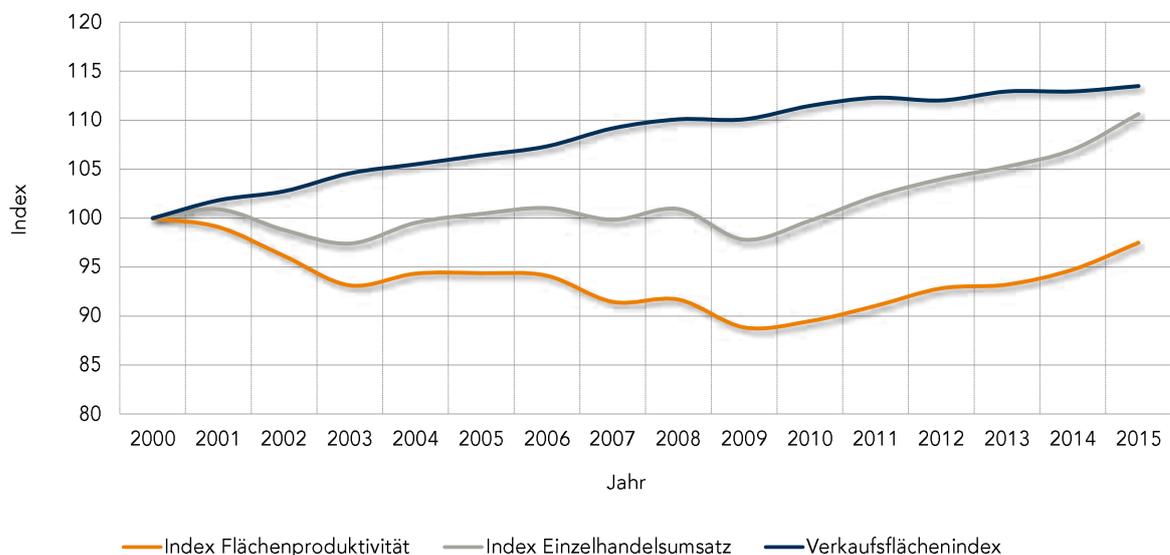
## Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 2000 bis 2015 erfolgte bundesweit ein nahezu stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung bis zum Jahr 2009 nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

<sup>36</sup> Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotential ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

<sup>37</sup> Kaufkraftwerte des Jahres 2017 des INSTITUTS FÜR HANDELSFORSCHUNG GMBH (IfH).

Abbildung 44: Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 2000 bis 2015



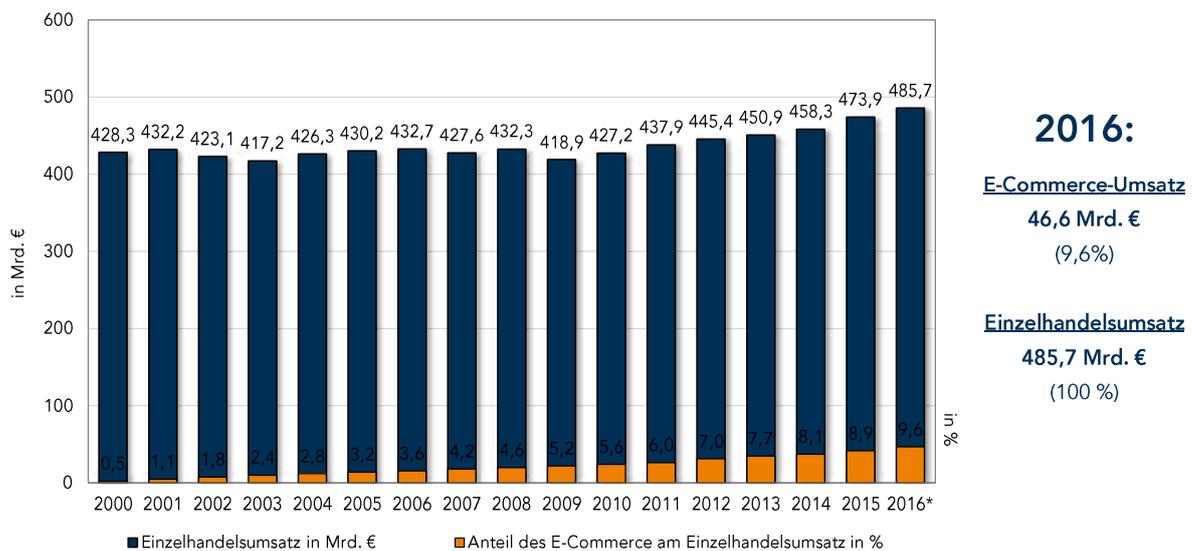
Quelle: Eigene Berechnungen nach Hahn Gruppe 2000 bis 2017

Seit dem Jahr 2009 hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebs-typologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert. Bedingt durch ein gutes Konsumklima steigen die Umsätze im Einzelhandel, als Folge dessen auch die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten seit 2009 ansteigen. Aufgrund einer zu erwartenden weiteren Intensivierung des Wettbewerbs sowie erkennbaren Marktsättigungstendenzen kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei dem Zuwachs der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

## Online-Handel als Herausforderung für den Einzelhandel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So konnte das Onlinegeschäft in der näheren Vergangenheit stetig steigende Umsätze verzeichnen, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

**Abbildung 45: Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2015 und Prognose für 2016**



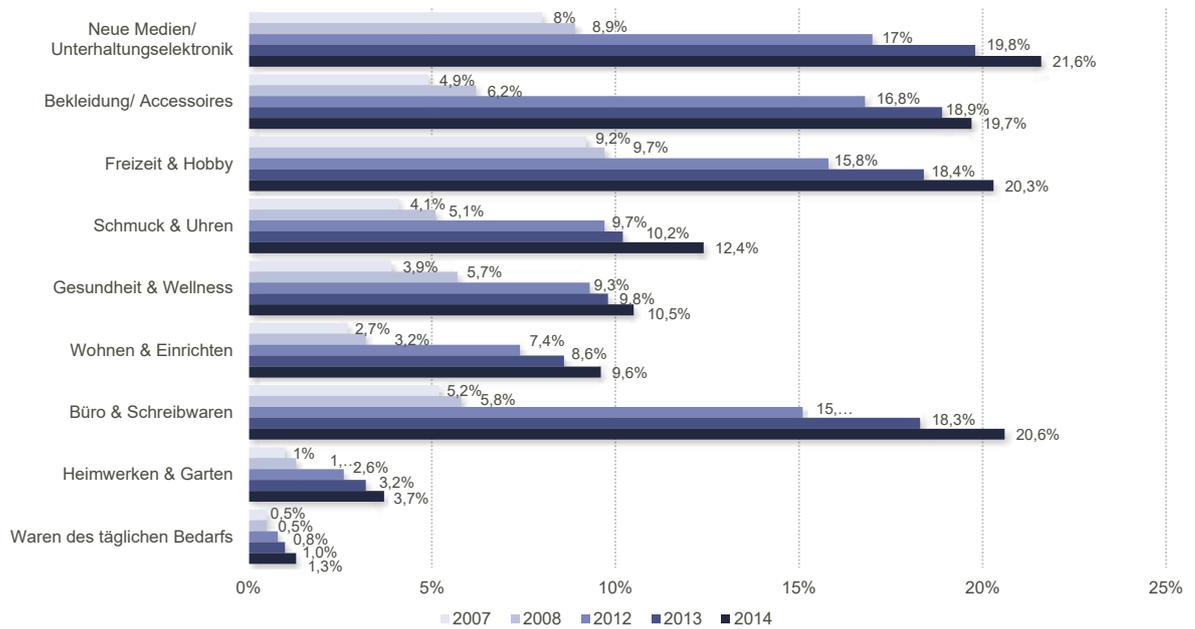
Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2018 nach EHI 2018;\*Prognosewerte für 2016.

Im Jahr 2016 umfasste der E-Commerce insgesamt ein Volumen von rd. 46,6 Mrd. Euro (rd. 9,6 % des Gesamtumsatzes) mit stetig wachsenden Umsatzanteilen. In welcher Form dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen jedoch davon aus, dass der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2025 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.

Hinsichtlich der Bedeutung des E-Commerce sind zwischen den einzelnen Warengruppen große Unterschiede zu verzeichnen. So sind insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik die Marktanteile des Online-Handels sprunghaft angestiegen und weisen bereits im Jahr 2014 signifikante Marktanteile i.H.v. 20 bzw. 22 %<sup>38</sup> und mehr auf. In anderen (insbesondere kurzfristigen) Warengruppen des täglichen Bedarfs (u. A. Nahrungs- und Genussmittel) vollzieht sich die Steigerung der Online-Einkäufe hingegen auf einem deutlich niedrigerem Niveau (2014: 1,0 %).

<sup>38</sup> Anteile des Online-Handels am Gesamtumsatz der jeweiligen Warengruppe. Nach: EHI Handelsdaten 2018, Statista 2018, Fashion 2025.

**Abbildung 46: Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz einzelner Sortimentsbereiche in % in Deutschland**

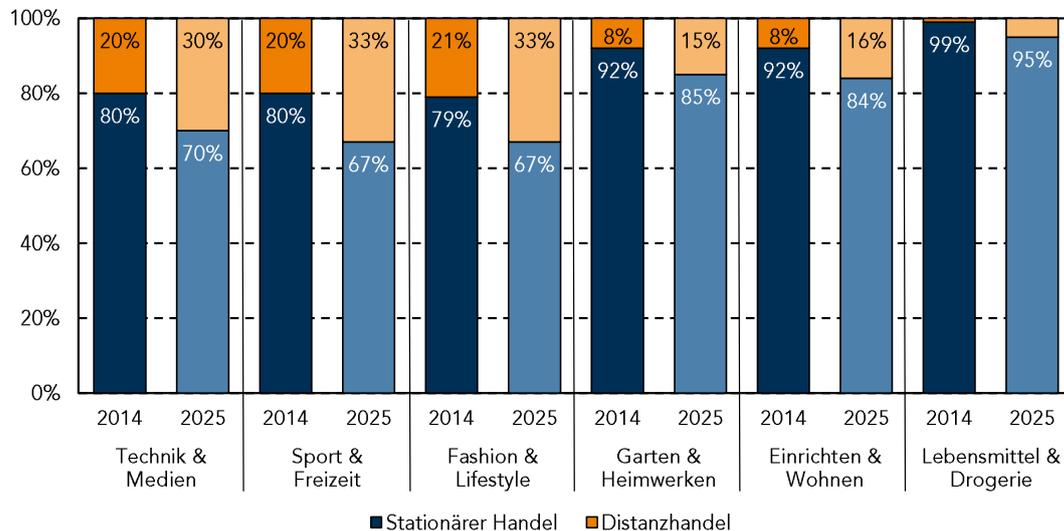


Quelle: Eigene Darstellung nach Handelsdaten 2018, Statista 2018, Fashion 2025.

Werden die Umsätze des durch den Online-Handel bisher nur geringfügig betroffenen Lebensmitteleinzelhandels nicht berücksichtigt, so wird hinsichtlich der weiteren Warengruppen im Jahr 2014 eine deutlich höhere Bedeutung des E-Commerce ersichtlich.

Auf Basis dieser Prognosen wurden sortimentspezifische Annahmen für die Entwicklung des Online Handels bis 2023 abgeleitet und in die Modellierung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens eingestellt.

**Abbildung 47: Sortimentsspezifische Entwicklung des Distanzhandels**  
 Anteile am Einzelhandelsumsatz je Warengruppe 2014 und  
 Prognose 2025 in %

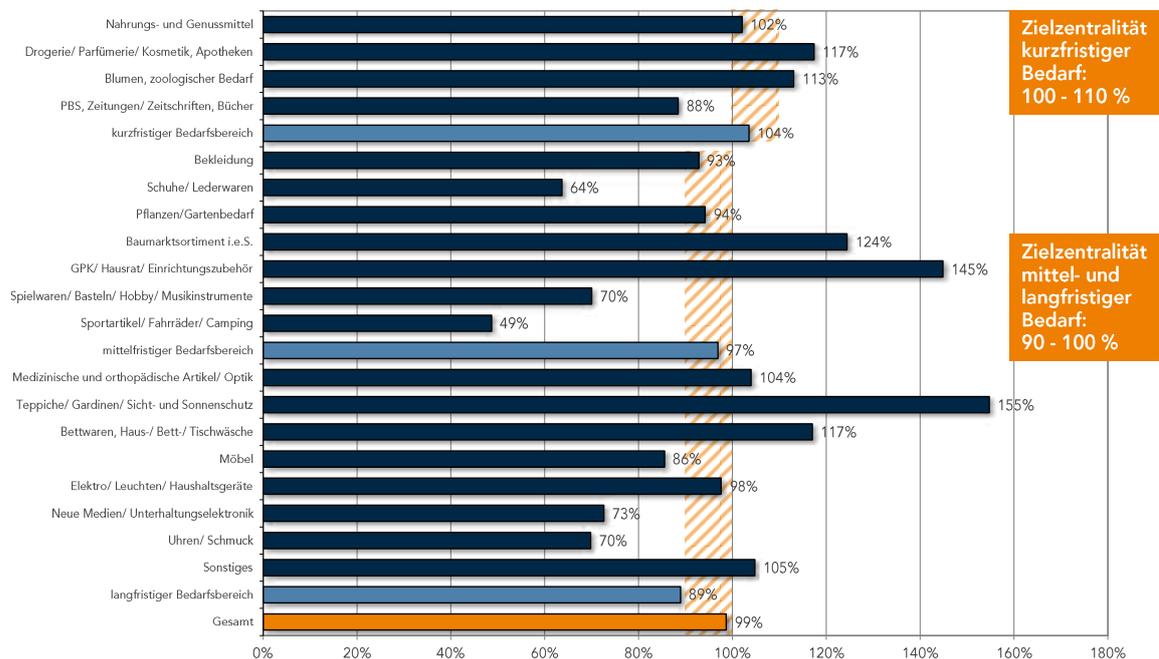


Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2017 nach GfK GeoMarketing GmbH 2015

### Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Wolfenbüttel beträgt rd. 99 %. Anhand dieses Kennwerts sowie auch anhand der im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich erzielten Zentralitäten wird ersichtlich, dass die Stadt unter Berücksichtigung der starken Konkurrenzsituation ihrem Versorgungsauftrag als Mittelzentrum nahezu gerecht wird. Anhand der Zentralität von 97 im mittelfristigen Bedarfsbereich wird ersichtlich, dass die Stadt Wolfenbüttel ihrem Versorgungsauftrag als Mittelzentrum nicht gerecht wird. Bei den Zentralitäten nach Sortimentsbereichen sind deutliche Unterschiede zu erkennen, aus welchen im Hinblick auf die künftig erzielbare Zentralität (vgl. nachfolgende Abbildung; Zielzentralitäten sind als gestrichelter Bereich erkennbar) Entwicklungspotenziale abgeleitet werden können.

**Abbildung 48: Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralitäten in Wolfenbüttel**



Quelle: Eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte.

Für alle Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Zielzentralität von rd. 100 bis 110 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel. Im Bereich der kurzfristigen Waren weist die Stadt Wolfenbüttel mit 102 % bereits eine angemessene Zentralität auf. Das Mittelzentrum übernimmt somit im Bereich der Waren des täglichen Bedarfs geringfügig über die Stadtgrenzen hinausgehende Versorgungsfunktionen.

Für die Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs werden für Wolfenbüttel Zielzentralitäten von 90 bis 100 % zu Grunde gelegt. Eine höhere Zielzentralität wäre mittel- und langfristig zwar wünschenswert, kann aber auf Grund der Wettbewerbssituation mit den benachbarten Oberzentren Braunschweig und Salzgitter nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus diesen Zielzentralitäten Entwicklungspotenziale für einige Warengruppen.

### 5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Wolfenbüttel

Aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten für die Stadt Wolfenbüttel ergibt sich eine Prognose für den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen. Folgende Abbildung stellt diesen differenziert nach Betriebstypen und Warengruppen dar, welche aktuell – gesamtstädtisch betrachtet – die höchsten Ansiedlungspotenziale aufweisen.

Tabelle 8: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Wolfenbüttel bis 2023

Warengruppe	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	
	Arrondierungsspielräume*	Potenziale für Neuansiedlungen
Nahrungs- und Genussmittel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Drogeriewaren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Blumen, zoologischer Bedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bekleidung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schuhe/Lederwaren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Baumarktsortiment i.e.S.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sportartikel/Fahrräder/Camping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sonnenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Möbel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

\*Arrondierungsspielräume: z. B. Erweiterung bestehender Betriebe; Ansiedlung von Fachgeschäften.

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 12/2015 und 05/2018.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich bestehen zur Sicherung und weiteren Qualifizierung der Nahversorgung insbesondere in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel Verbesserungspotenziale zur Arrondierung und für Neuansiedlungen (Größenordnung Discounter/Lebensmittelsupermarkt). Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsgüter sind Verbesserungspotenziale zur Arrondierung und für Neuansiedlungen bei den Zentralitätswerten für die Sortimentsbereiche Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/Camping sowie Verbesserungspotenziale zur Arrondierung im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i.e.S. festzustellen. Darüber hinaus bestehen im langfristigen Bedarfsbereich Verbesserungspotenziale zur Arrondierung bei den Zentralitätswerten für die Sortimentsbereiche Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Möbel und Neue Medien/Unterhaltungselektronik (vgl. auch Tabelle 8). Weitere, über den dargestellten Rahmen hinausgehende Potenziale bestehen aufgrund der Konkurrenzsituation Wolfenbüttels mit den räumlich benachbarten Oberzentren nicht.

Für Wolfenbüttel bedeuten die Prognoseergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion der Stadt Wolfenbüttel als Mittelzentrum in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen (Neuansiedlungen) überwiegend nur durch Umsatzumver-

teilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),

- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche Wolfenbüttels einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Sortimentsgruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden. Nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotential entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren<sup>39</sup> zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

Die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Wolfenbüttel wird zum einen durch die bereits aktuell bestehende Verkaufsflächenausstattung sowie insbesondere durch die regionale Wettbewerbssituation (mit den angrenzenden Oberzentren Braunschweig und Salzgitter), gehemmt. Darüber hinaus wird die Einzelhandelsentwicklung auch durch allgemeine Trends, bspw. durch den zukünftig prognostizierten weiteren Kaufkraftabfluss in den Onlinehandel (vorrangig in den onlineaffinen Sortimentsbereichen) sowie rückläufige Expansionstätigkeiten aufgrund einer steigenden Marktsättigung, beeinflusst.

Somit ist perspektivisch nicht von einem – trotz der z. T. erkennbaren rechnerischen Entwicklungspotenziale – hohen Neuansiedlungsdruck in den zentralen Versorgungsbereichen Wolfenbüttels auszugehen. Erschwerend hinzukommt, dass die in den ZVB vorhandenen Ladeneinheiten (insbesondere im Innenstadtzentrum) überwiegend nicht den aktuellen Anforderungen expansiver Einzelhandelsformate/Betreiber entsprechen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsent-

---

<sup>39</sup> Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

wicklung der Stadt Wolfenbüttel korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Entwicklungsrahmen für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen erläutert.

### **Kurzfristiger Bedarfsbereich**

In diesem Sortimentsbereich ist ein gewisser, wenn auch begrenzter absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zur Sicherung und weiteren Qualifizierung der Nahversorgung vorhanden. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel kann das Verkaufsflächenpotential zur Arrondierung bestehender oder zur Ansiedlung neuer Betriebe genutzt werden. Optimal wären Ansiedlungen in jenen Bereichen bzw. Stadtteilen, in denen aktuell räumliche Nahversorgungsdefizite bestehen. Berücksichtigt werden muss hierbei auch, dass die Wolfenbüttel umgebenden Grundzentren nach den Zielstellungen der Regional- und Landesplanung die wohnortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellen sollen. Grundzentren erfüllen oft jedoch nicht die Rahmenbedingungen zur Ansiedlung aktuell marktgängiger Konzepte von Lebensmittelanbietern (insbesondere notwendige Mantelbevölkerung). Entwicklungspotenziale bestehen zudem im Sortimentsbereich PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher für die Ansiedlung eines kleinen Fachmarktes. In den weiteren Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs kann das Verkaufsflächenpotential zur Arrondierung der bestehenden Betriebe genutzt werden. Nähere Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur werden in Kapitel 6.2 vorgestellt.

### **Mittelfristiger Bedarfsbereich**

Das Verkaufsflächenpotenzial im mittelfristigen Bedarfsbereich ergibt sich im Wesentlichen durch die Warengruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping, in welchen Verkaufsflächenpotenziale für Neuansiedlungen (auch in Fachmarktgrößenordnung) bestehen. In den weiteren Sortimentsgruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs (bspw. in den Warengruppen Baumarktsortiment i.e.S.) kann das Verkaufsflächenpotential zur Arrondierung der bestehenden Angebotsstrukturen genutzt werden.

### **Langfristiger Bedarfsbereich**

Im langfristigen Bedarfsbereich ergeben sich insbesondere Verkaufsflächenpotenziale zur Arrondierung der bestehenden Angebotsstrukturen.

## **5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Wolfenbüttel**

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

werden. Die nachfolgenden Entwicklungszielstellungen stellen eine Fortschreibung der Entwicklungsziele des EHZK 2008 dar.

1. Gesamtstädtische Entwicklungszielstellung: Sicherung und Stärkung der zentral-örtlichen Position der Stadt Wolfenbüttel als Mittelzentrum; gleichzeitig qualitative Verbesserung der Einzelhandelsituation.

Die gesamtstädtische Entwicklungszielstellung entspricht der Leitlinie 3 des REHK Braunschweig 2018 zur Sicherung und Entwicklung der mittel- und oberzentralen Handelsfunktion: *„Neben der grundzentralen Versorgung gehört zu einer attraktiven Handelslandschaft vor allem die Sicherung und Entwicklung der mittel- und oberzentralen Handelsfunktion. Dies erfordert einerseits ausreichend Spielraum für den normalen interkommunalen Wettbewerb. Die weitere Handelsentwicklung darf nicht zu Funktionsverlusten anderer Zentren führen. Eine offene und nachvollziehbare Anwendung raumordnungsrechtlicher Abstimmungsmechanismen unterstützt die Umsetzung dieser Leitlinie“* (REHK Braunschweig 2018).

2. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche: Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend deren funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen. Gleichzeitig sind schädliche Auswirkungen auf andere ZVB sowie die flächendeckende Nahversorgung zu vermeiden.

Das Entwicklungsziel Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche ist ein wesentlicher Bestandteil der Leitlinie 4 des REHK Braunschweig 2018: *„Die Sicherung und Entwicklung der grund-, mittel- und oberzentralen Handelsfunktion geht auf der Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte einher mit der Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen gem. § 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 und 3a BauGB. Die räumliche Abgrenzung solcher zentralen Versorgungsbereiche ist ein wesentlicher Bestandteil der planungsrechtlichen und nachhaltigen Sicherung der Innenstadt-, Ortsteil bzw. Zentrenfunktion“* (REHK Braunschweig 2018).

3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sinnvolle Standorte - insbesondere die Nahversorgungszentren sowie die Nahversorgungsstandorte - sichern, stärken und ergänzen. Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die anderen ZVB vermeiden. Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen entwickeln.

Das Entwicklungsziel zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung entspricht der Leitlinie 1 des REHK Braunschweig 2018 zur Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung: *„Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element der Daseinsvorsorge wird in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen, in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte unter Beachtung des demo-*

*graphischen Wandels bedarfsgerecht modernisiert, gesichert und so entwickelt, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (REHK Braunschweig 2018).*

4. Bereitstellung von ergänzenden Sonderstandorten: Ergänzend und im Rahmen einer eindeutigen Regelung Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen durch restriktiven Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten.

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

Für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung ist zum einen eine genaue Definition der zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (vgl. Kapitel 6.4) und zum anderen ein entsprechend konzipiertes Zentren- und Standortkonzept, welches auf diese Entwicklungszielstellung näher eingeht und diese räumlich konkretisiert, erforderlich. Darüber hinaus ist auch die Erarbeitung von Ansiedlungsleitsätzen mit Bezug auf die definierten Sortimentsgruppen essentieller Bestandteil des vorliegenden EHZK (vgl. Kapitel 6.5).

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Entwicklungszielstellung: Im Fokus der Entwicklung stehen die zentralen Versorgungsbereiche in Wolfenbüttel, welche gesichert und gestärkt werden sollen.

Abbildung 49: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Wolfenbüttel

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche mit Fokus auf das Innenstadtzentrum	3. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel: Bereitstellung ergänzender Standorte
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Erhöhung der Einkaufsqualität</li> <li>▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung der ZVB entsprechend ihrer funktionalen Ausrichtung durch die Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen</li> <li>▪ Fokus auf den ZVB Innenstadtzentrum</li> <li>▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf andere ZVB und die Nahversorgung vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sinnvolle Standorte - insbesondere die Nahversorgungszentren sowie die Nahversorgungsstandorte - sichern, stärken und ergänzen.</li> <li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden</li> <li>▪ Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arrondierung des städtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel</li> <li>▪ Anpassung an übergeordnete Planung (z. B. LROP)</li> <li>▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

## 6 Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Wolfenbüttel

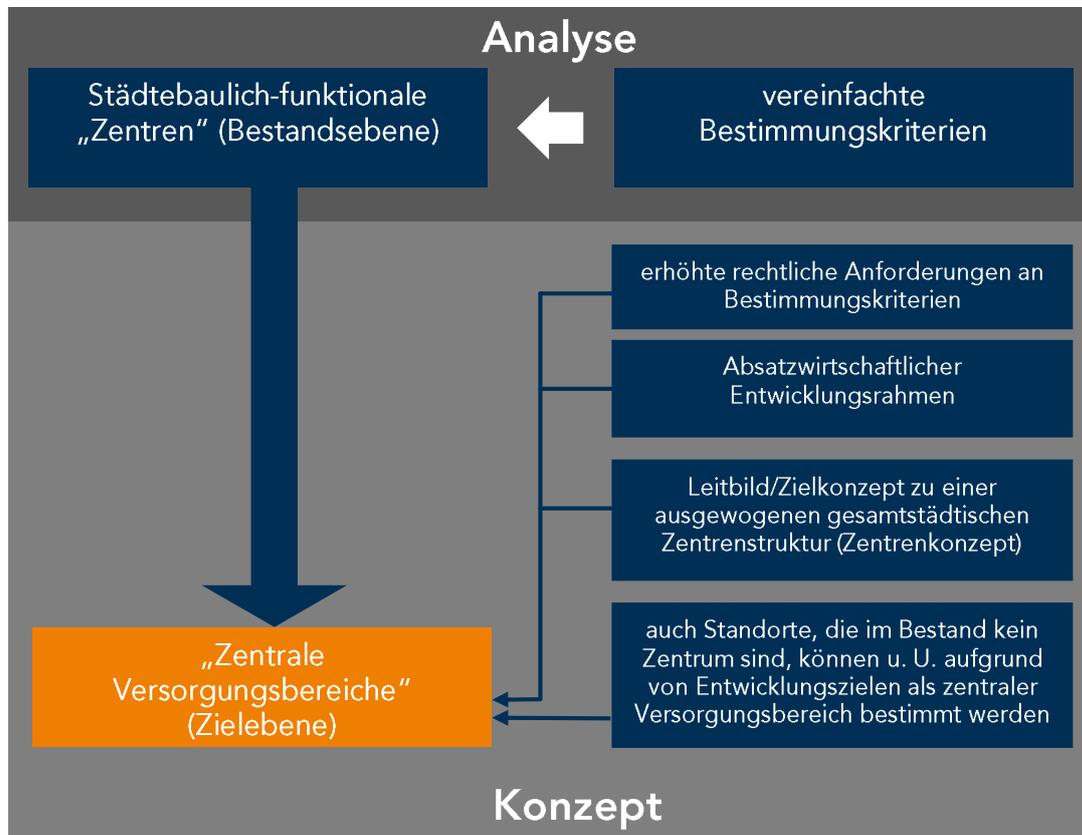
Auf den übergeordneten Leitlinien aufbauend werden im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente vorgestellt. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kap. 6) und der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Sortimentsliste Wolfenbüttel“, Kap. 6.4 auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kap. 6.5).

### 6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Wolfenbüttel

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

Bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist zu prüfen, inwieweit die bereits vorgestellten Standortbereiche (EHZK 2008) die rechtlichen Standortanforderungen als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) erfüllen (vgl. Kapitel 3). Hierzu gehört neben der städtebaulichen integrierten Lage, auch ein multifunktionales Angebot, welches neben dem Einzelhandel auch private Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen wie z.B. Verwaltungseinrichtungen oder Bildungseinrichtungen umfasst. Um die Versorgungsfunktion für die Bevölkerung erfüllen zu können, ist eine hohe verkehrliche Zentralität im Bereich des motorisierten Individualverkehrs und öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich. Neben den faktischen Gegebenheiten können zentrale Versorgungsbereiche auch mögliche Flächen zur weiteren Entwicklung und Stärkung eines zentralen Versorgungsbereiches enthalten. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinausgeht.

Abbildung 50: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung.

In Wolfenbüttel können im Jahr 2018 insgesamt sechs zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden. Dem Innenstadtzentrum kommt dabei hierarchisch die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Stadtteilzentrum Forum und den Nahversorgungszentren. In Wolfenbüttel werden die nachfolgenden zentralen Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen:

- Innenstadtzentrum Wolfenbüttel
- Stadtteilzentrum Forum

Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Stadtteilzentrum Forum. Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der beiden zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt.

- Nahversorgungszentrum Auguststädter Markt
- Nahversorgungszentrum Neuer Weg

- Nahversorgungszentrum Danziger Straße
- Nahversorgungszentrum Lindener Straße

Neben dem Innenstadt- und dem Stadtteilzentrum werden die Nahversorgungszentren Auguststädter Markt, Neuer Weg, Danziger Straße und Lindener Straße empfohlen. Diese sind hierarchisch dem Innenstadtzentrum und dem Stadtteilzentrum untergeordnet und sollen konzeptionell heute, wie auch zukünftig, insbesondere Nahversorgungsfunktionen übernehmen.

Obschon weitere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen diese Standorte nicht die erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei diesen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass diese Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen insbesondere im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter übernehmen können und sollten, etwa die Funktion als Nahversorgungsstandorte (vgl. hierzu Kapitel 6.2) oder die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben (mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten).

### **6.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum**

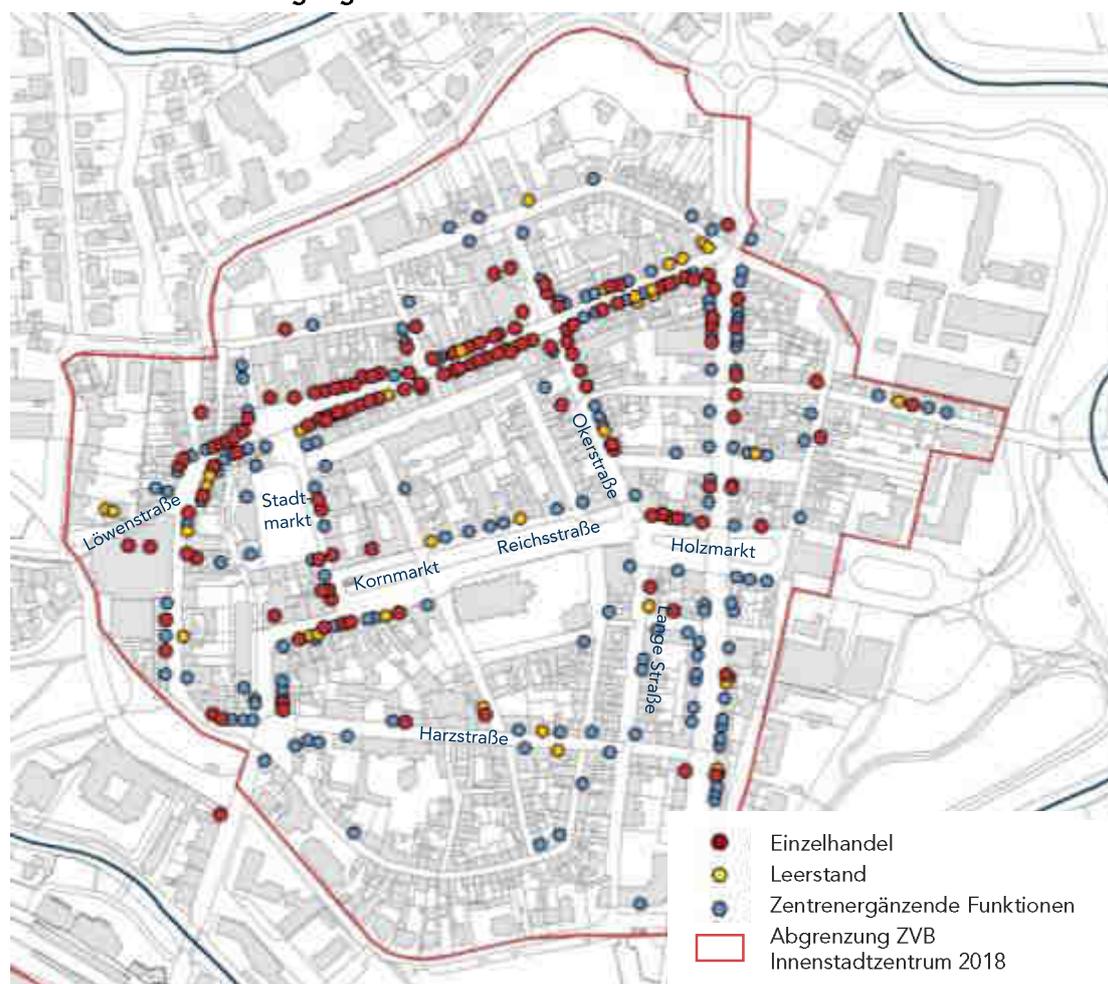
In Wolfenbüttel wird auch zukünftig die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum definiert. Insbesondere die hohe Versorgungsfunktion des Standortbereiches für das gesamte Stadtgebiet Wolfenbüttels und das Einzugsgebiet, der hohe Grad der Nutzungsdurchmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen heben sich deutlich von anderen Standortbereichen im Wolfenbütteler Stadtgebiet ab, die ebenfalls die Merkmale von zentralen Versorgungsbereichen erfüllen. Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es auch künftig Angebotsschwerpunkt für kurzfristig, mittelfristig und langfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualitätsstufen bereithalten.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsinfrastruktur sowie nicht zuletzt durch öffentliche Einrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale, touristische und kulturelle Entwicklung der Stadt Wolfenbüttel fördern.

## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Die im EHZK 2008 vorgenommene Abgrenzung des Innenstadtzentrums ist sachgerecht und kann aus fachgutachterlicher Sicht fortgeschrieben werden. Die bestehende und zukünftige Abgrenzung wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

**Abbildung 51: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums Wolfenbüttel als zentraler Versorgungsbereich**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2018; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit neben der Hauptlage des Einzelhandels mehrere Nebenlagen und funktionale Ergänzungsbereiche (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Hauptlage mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie

wesentliche, für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der in Kapitel 2.2 vorgestellten Kriterien begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

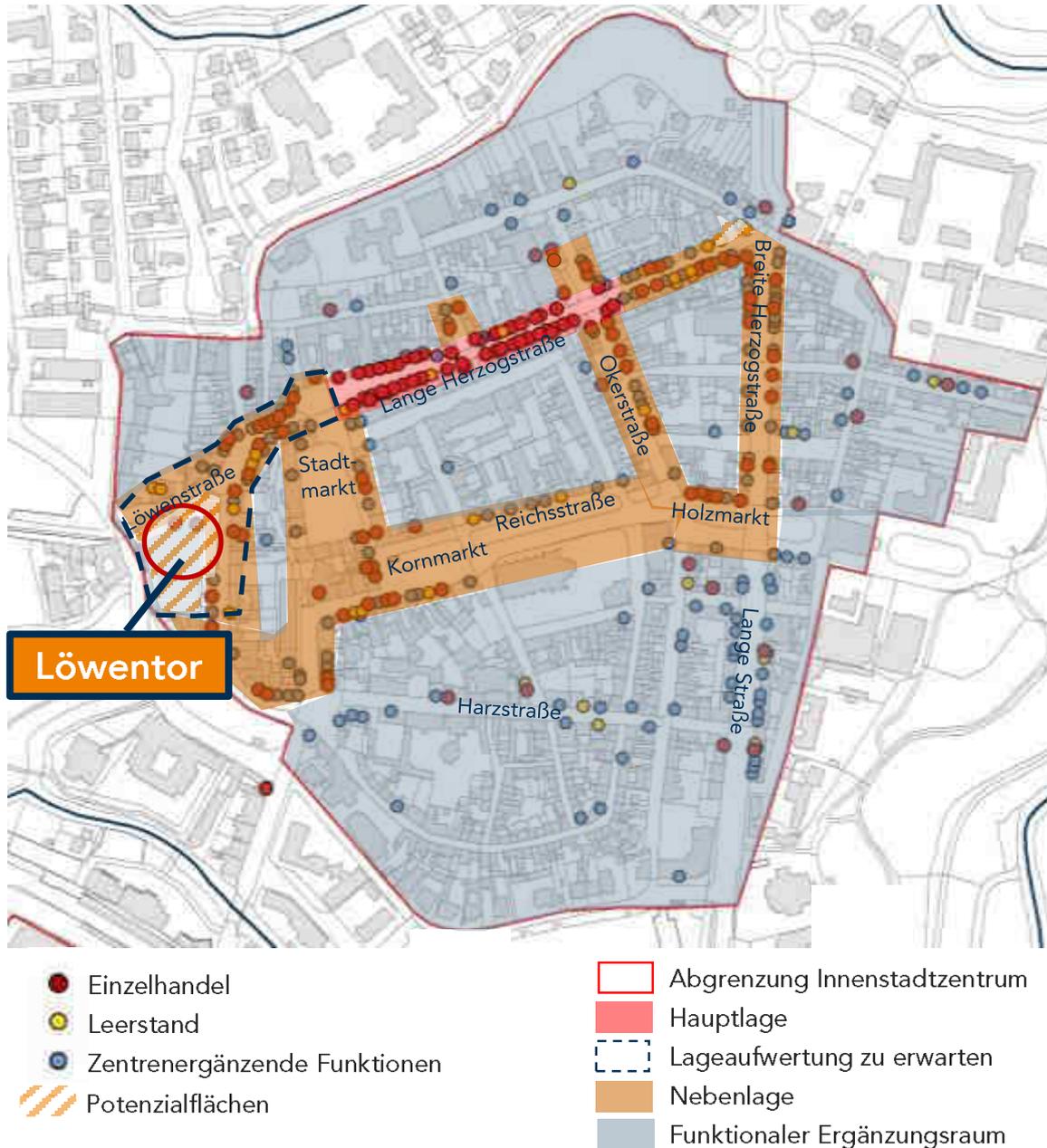
Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, umfasst der zentrale Versorgungsbereich die zentrale innerstädtische Achse Lange Herzogstraße sowie die Breite Straße. Mit einbezogen werden zudem die an die genannten Straßen anschließenden Bereiche insbesondere die Okerstraße, die Straße Am langen Tore, die Mühlenstraße, Krambuden, Großer Zimmerhof, Löwenstraße, Stadtmarkt, Kornmarkt, Kommißstraße, Reichsstraße und Harzstraße sowie die zwischen diesen Straßen verlaufenden Seitenstraßen. Begrenzt wird der ZVB durch den Schulwall/Schloßplatz im Westen, Schiffwall/Rosenwall im Norden, Ziegenmarkt/Wallstraße (Ecke Landshuter Platz)/Karlstraße sowie im Süden durch den Harztorwall. Außerhalb dieser Begrenzung ist nur noch ein stark perforierter Einzelhandelsbesatz und ein stark ausgedünnter Besatz an zentrenergänzenden Funktionen verortet, der keinen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich aufweist. Darüber hinausgehende Bereiche sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

### **Innere Organisation des Innenstadtzentrums**

Zur inneren Differenzierung der Wolfenbütteler Innenstadt werden die Haupt- und Nebenlagen sowie die funktionalen Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur.

Innerhalb des Wolfenbütteler Innenstadtzentrums befindet sich die Hauptlage im Bereich der westlichen Langen Herzogstraße (zwischen Stadtmarkt und Okerstraße). Eine erhöhte Dichte an Einzelhandelsbetrieben, ein hoher Filialisierungsgrad, angesiedelte Magnetbetriebe sowie die höchsten Passantenfrequenzen des Innenstadtzentrums sind charakteristische Merkmale von Hauptlagen, welche auch auf die westliche Lange Herzogstraße (vgl. Kapitel 4.3.2) zutreffen.

Abbildung 52: Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (faktische Lageabgrenzung)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2018; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel.

Aufgrund des in der Dichte abnehmenden Einzelhandelsbesatzes in der östlichen Lange Herzogstraße und in den Krambuden ist die Ausdehnung der Hauptlage begrenzt. In der Zielperspektive des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum sollten die westlich und östlich an die Hauptlage anschließenden Bereiche durch Stärkungen des Geschäftsbesatzes sowie eine Förderung der funktionalen Verbindung besser an die Hauptlage angebunden werden, um eine perspektivische Ausdehnung der Hauptlage in

Richtung der Krambuden (Entwicklung in den letzten Jahren bereits erkennbar) und der östlichen Langen Herzogstraße zu ermöglichen. Einen wichtiger Schritt zur Stärkung und verbesserten funktionalen Anbindung der westlichen Innenstadt stellt die Entwicklung des Löwentors dar.

Die als Nebenlagen zu klassifizierenden Bereiche im Innenstadtzentrum von Wolfenbüttel schließen sich im Süden (Stadtmarkt, Komißstraße, Großer Zimmerhof, Kornmarkt, Reichsstraße, Okerstraße, Teile des Holzmarktes), im Westen (Löwenstraße, Krambuden) im Norden (Teile der Okerstraße und Am Alten Tore) und im Osten (östliche Lange Herzogstraße, Breite Herzogstraße) an die Hauptlage an. Die Nebenlagen sind gekennzeichnet durch eine deutlich geringere Passantenfrequenz (vgl. Kapitel 4.3.2), eine geringere Einzelhandelsdichte, einem abnehmenden Filialisierungsgrad sowie einem höheren Nutzungsanteil von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben in Erdgeschosslage. Das Angebot dieser Lagen ergänzt funktional das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot der Hauptlage.

Die weiteren, an die Haupt- und Nebenlagen anschließenden Bereiche der Innenstadtzentrums Wolfenbüttels stellen funktionale Ergänzungsbereiche dar. In diesen Bereichen nimmt der Einzelhandel gegenwärtig eine tendenziell untergeordnete Rolle ein. Für den funktionalen Ergänzungsbereich sind v.a. Dienstleistungen, gastronomische und touristische Angebote sowie kleinteilige, spezialisierte Einzelhandelsbetriebe mit Fachgeschäftscharakter prägend. Der Besatz ist weniger dicht als in der Haupt- und Nebenlage. Prägend für diesen Bereich ist die hohe Dichte an zentrenergänzenden Funktionen. Besonders hervorzuheben sind hierbei Banken und Versicherungen sowie zahlreiche medizinische Angebote. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs sind auch die funktionalen Ergänzungsbereiche zu berücksichtigen und in die räumlichen Abgrenzungen des ZVB einzubeziehen. Sie leisten einen bedeutsamen Beitrag zur Gesamtfunktionalität des Stadtkerns und gewährleisten eine zusätzliche Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs, die kennzeichnend für ein gewachsenes Innenstadtzentrum ist.

### **Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums**

Die weitgehend geschlossenen überwiegend historischen Baustrukturen der Wolfenbütteler Innenstadt bieten keine größeren unbebauten Areale (Baulücken), die zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind. Potenzialflächen sind in der Innenstadt in Form von leerstehenden oder mindergenutzten Ladenlokalen verfügbar. So waren zum Zeitpunkt der Bestandserhebung insgesamt 35 Geschäftseinheiten leerstehend. Besonders hervorzuheben sind hierbei strukturprägende Leerstände im Bereich östlichen Langen Herzogstraße. Hinsichtlich der leerstehenden Ladenlokale sollte geprüft werden, inwieweit eine Zusammenlegung mit angrenzenden Geschäftseinheiten möglich ist, um so marktadäquatere, größere Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen. Vertiefende Informationen und Anhaltspunkte liefert die im Jahr 2013 veröffentlichte

Studie Immobilienpooling der Wolfenbüttel Marketing & Tourismus Service GmbH (EXWOST).

## **Bewertung des Innenstadtzentrums**

Das Innenstadtzentrum verfügt über eine hohe städtebauliche Attraktivität. Die historischen baulichen Strukturen der Altstadt bedingen allerdings auch Herausforderungen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung. Dazu gehört zum einen die Integration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, was aufgrund der kleinteiligen Ladenstruktur oft schwer umzusetzen ist.

Aktuell besteht ein guter Mix zwischen großmaßstäblichen und kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben sowie vielfältigen zentrenergänzenden Funktionen. Als Magnetbetriebe übernehmen ROSSMANN, REWE, Depot, KIK (sowie zukünftig dm und Woolworth im Löwentor) eine wichtige Funktion.

Anhand der Entwicklungen des Einzelhandelsbesatzes in den letzten Jahren (2015 bis 2018) - insbesondere der Abnahme an Einzelhandelsbetrieben - wird ersichtlich, dass das Wolfenbütteler Innenstadtzentrum als Einzelhandelsstandort an Bedeutung verloren hat. Eine hohe Bedeutung kommt somit der Projektentwicklung Löwentor zur Stärkung der Innenstadt sowie zur Anregung von zukünftigen Entwicklungsimpulsen zu. Darüber hinaus ist die Reduzierung von Leerständen insbesondere in der östlichen Langen Herzogstraße ein Themenfeld, das zukünftig verstärkt fokussiert werden sollte.

## **Exkurs Entwicklung des Löwentors**

Die Entwicklung des Löwentors im Innenstadtzentrum Wolfenbüttels befindet sich aktuell in der Umsetzung. Nachfolgend wird die Projektentwicklung als wichtiger Bestandteil der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung hinsichtlich dessen zu erwartender Auswirkungen gutachterlich kurz eingeschätzt.

### Rahmendaten des Projekts:

- Gesamtfläche des Geschäftshauses 8.500 m<sup>2</sup>, davon rd. 2.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant
- Zum aktuellen Zeitpunkt bekannte Nutzungen<sup>40</sup> – Woolworth (ca. 1.100 m<sup>2</sup>), dm (ca. 650 m<sup>2</sup>), noch nicht belegte Verkaufsflächen 1.200 m<sup>2</sup>
- Ergänzende geplante Nutzungen: Wirtschaftsförderung und Tourismus, Tourist-Info, Weitere freie Büroflächen, Fitnessstudio, Gastronomie 700 m<sup>2</sup> mit 130 Außensitzplätzen

### Löwentor und Bestandssituation im Innenstadtzentrum Wolfenbüttels:

---

<sup>40</sup> Angaben der Stadt Wolfenbüttel April 2018.

Es ist davon auszugehen, dass das Löwentor die Innenstadtstrukturen ergänzt und zu einer Stärkung und Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums beitragen wird. Hierfür sprechen die nachfolgenden Aspekte:

- Das Löwentor ist hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung dem Bestand im Innenstadtzentrum deutlich untergeordnet.- Verkaufsflächenanteil des Löwentors 21 % der GVKF des Innenstadtzentrums.
- Das Löwentor wird städtebaulich und funktional in die Innenstadt integriert und an die Fußgängerzone angebunden.
- Die geplanten Mieter haben eine begrenzte räumliche Strahlkraft. Diese lässt erwarten, dass kein Ungleichgewicht bzw. keine räumliche Polarisierung innerhalb der Innenstadt entsteht.
- Neben den Einzelhandelsbetrieben sind auch attraktive frequenzgenerierende Komplementärnutzungen (zentrenergänzende Funktionen) geplant (Gastronomie, Tourist-Info).
- Kopplungsaktivitäten der Kunden mit den Angeboten des Löwentors und den Betrieben der Innenstadt (insbesondere der Hauptlage) sind zu erwarten.
- Die überwiegend kleinteiligen Strukturen der historischen Altstadt werden durch zwei neue Magnetbetriebe ergänzt.
- Hinsichtlich der geplanten bzw. aktuell bekannten Sortimente bestehen in Teilen Überschneidungen mit Angeboten der Innenstadt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Betriebe dm und Woolworth überwiegend zu einer Angebotsarrondierung/Angebotsverbesserung beitragen werden.
- In der Immobilie bestehen weitere Potenziale von 1.200 m<sup>2</sup> GVKF, wobei auch eine größere Ladeneinheit mit 800 m<sup>2</sup> möglich ist. Diese Potenzialflächen bieten Weiterentwicklungsmöglichkeiten entsprechend der festgestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume (vgl. Kapitel 5.1) beispielsweise für Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Accessoires.
- Das Stellplatzangebot wird durch die Wiedereröffnung des Parkhauses am südwestlichen Stadteingang verbessert.

### **Leitbild Innenstadtzentrum**

Zur mittel- bis langfristigen Stabilisierung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen sollten die innerstädtischen Verkaufsflächen weiter ausgebaut werden. Ziel ist es, die Versorgungsfunktion der gegenwärtigen Hauptlage (Einzelhandel und ergänzende Funktionen) weiter zu stärken und die räumliche Ausdehnung der Hauptlage durch die Entwicklung des Löwentors im Westen und die Nachnutzung der leer stehenden Ladenlokale (ggf. auch durch eine Immobilienprojektentwicklung) im Osten zu fördern (vgl. nachfolgende Abbildung).

Zur Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Einzelhandelsfunktion ist zwingend ein restriktiver Umgang mit Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum erforderlich.

Abbildung 53: Entwicklung zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (Zielkonzept)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2018; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel.

## Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Vitale Innenstädte zeichnen sich durch eine Multifunktionalität aus in der sich die Funktionen Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Kultur und Gesundheit zu einem

frequenzbringenden Gesamtsystem durchmischen. Der Einzelhandel übernimmt in diesem System die bestimmende Leitfunktion, indem er den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen sichert. Zur Gewährleistung dieser innerstädtischen Leitfunktion des Einzelhandels muss die beschriebene Bestandsstruktur erhalten und weiterentwickelt werden. Zusätzlich – neben der Stärkung des Einzelhandels – soll das „Siedlungskonzept 2019“ der Stadt Wolfenbüttel zur Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen beitragen.<sup>41</sup>

Nachstehend werden einzelnen Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen abgeleitet, die das übergeordnete Ziel der „Erhöhung von Funktionsvielfalt und Anziehungskraft der Wolfenbütteler Innenstadt“ konkretisieren, um das Wolfenbütteler Innenstadtzentrum als ein lebendiges Zentrum zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Vor diesem Hintergrund sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum berücksichtigt werden:

1. Festigung des Innenstadtzentrums als Versorgungsort für die Gesamtstadt Wolfenbüttel mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, Profilierung gegenüber konkurrierenden Standorten innerhalb des Stadtgebiets sowie im kommunalen Konkurrenzverhältnis.
2. Sicherung und Stärkung der Multifunktionalität der Wolfenbütteler Innenstadt, Orientierung an der Funktionszuweisung der einzelnen Lagebereiche:
  - In der Haupt- und Nebenlage: Sicherung, Stärkung und Entwicklung von Magnetbetrieben und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt (Stärkung insbesondere in innenstadtrelevanten Warengruppen mit absatzwirtschaftlichen Potenzialen) sowie auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren können<sup>42</sup>, Positivraum insbesondere für Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sämtlicher Qualitäten.
  - Im funktionalen Ergänzungsbereich: Stärkung und Weiterentwicklung des Dienstleistungs- und Gastronomieangebotes.
3. Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen, durch

<sup>41</sup> Vgl. Stadt Wolfenbüttel (2015)

<sup>42</sup> Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt des Ziels steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale Funktion der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder –ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

- Erschließung mindergenutzter Flächen (ggf. Flächenzusammenlegungen als Option).
  - Nachnutzung bestehender Leerstände
  - Einbeziehung der Eigentümer
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die rechnerischen Ansiedlungspotenziale nur begrenzt bzw. nicht vorhanden sind. Auch die Ansiedlung von Vorhaben mit nicht innenstadt- und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment ist im Innenstadtzentrum grundsätzlich wünschenswert.
  5. Stärkung der Fußgängerzone sowie gezielte Lenkung und räumliche Fokussierung städtebaulicher Investitionen in den Nebenlagen.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Wolfenbüttel zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kapitel 6.5.2).

Die Umsetzung der Ziele erfordert nicht nur eine Optimierung vorhandener Nutzungen durch eine verstärkte Zusammenarbeit der lokalen Akteure. Händler und Gastronomen müssen darüber hinaus mit der Vermittlung von Ambiente und Ausstrahlungskraft ihrer Verkaufsstätten und gastronomischen Betriebe sowie einer stärkeren Profilierung ihres Angebotes die Attraktivität der Innenstadt maßgeblich mitgestalten. Parallel sind Maßnahmen gefordert, die ein höhere Aufenthaltsqualität und „Erlebnisdichte“ fördern. Die Wahrnehmung des Standortes insgesamt ist entscheidend für die Sicherung und Weiterentwicklung zu einem lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt der Stadt.

Hierzu sollten insbesondere folgende Einzelmaßnahmen fokussiert werden:

### **Entwicklung/Vollvermietung des Löwentors**

Die vollständige Vermietung der Flächen des Löwentors sollte vordringlich forciert werden, um in der westlichen Innenstadt einen neuen Einzelhandels-Anker zu schaffen. Darüber hinaus kann das Löwentor mit attraktiven Komplementärnutzungen (zentriergänzende Funktionen) zur Sicherung und Stärkung der Passantenfrequenz beitragen.

### **Weiterentwicklung eines Ladenflächenmanagement**

Die im Mai 2018 erfasste Leerstandsquote des Innenstadtzentrums Wolfenbüttels lag zum Erhebungszeitpunkt bei rd. 20 % (35 Ladenflächen), wobei eine deutliche Konzentration in der östlichen Langen Herzogstraße feststellbar ist.

Die Leerstände im innerstädtischen Einzelhandel in Wolfenbüttel sind durch ein Zusammenwirken verschiedener Einflussfaktoren begründet. Hierbei sind insbesondere hervorzuheben:

- der tiefgreifende Strukturwandel im Einzelhandel,
- die nachfrageseitigen Veränderungen im Einzugsgebiet des Mittelzentrums Wolfenbüttel (demographische Entwicklungen, Entwicklung des Online-Handels),
- strukturelle Merkmale des Standortes Innenstadtzentrum Wolfenbüttel (kleinteilige Ladeneinheiten, verkehrliche Erschließung usw.) und
- die (partiell) prosperierende Entwicklung konkurrierender Einzelhandelsstandorte im Wolfenbütteler Stadtgebiet in den vergangenen Jahren (seit dem Einzelhandelskonzept 2008, die infolge einer Sortimentsüberschneidung in direkter Konkurrenz zum Innenstadtzentrum stehen.

Um der Leerstandproblematik entgegenzuwirken, sind bauplanungsrechtliche Steuerungen von innenstadtrelevanten Einzelhandelsansiedlungen und eine aktive Bestandspflege der ansässigen Unternehmen nötig. Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine grundlegende gesamtstädtische Analyse des Einzelhandelsbesatzes und stellt mit dem Zentrenkonzept, der Sortimentsliste und den Ansiedlungsleitsätzen ein Instrumentarium zur zielgerichteten Steuerung und Weiterentwicklung des Einzelhandels dar. Weitere, deutlich detaillierte Analysen und Konzepte, bspw. ein innerstädtisches Entwicklungskonzept, das auch konkrete Maßnahmen zum Umgang mit den Leerständen beinhaltet, können auf dieser Grundlage erstellt werden.

## **Flächenzusammenlegung**

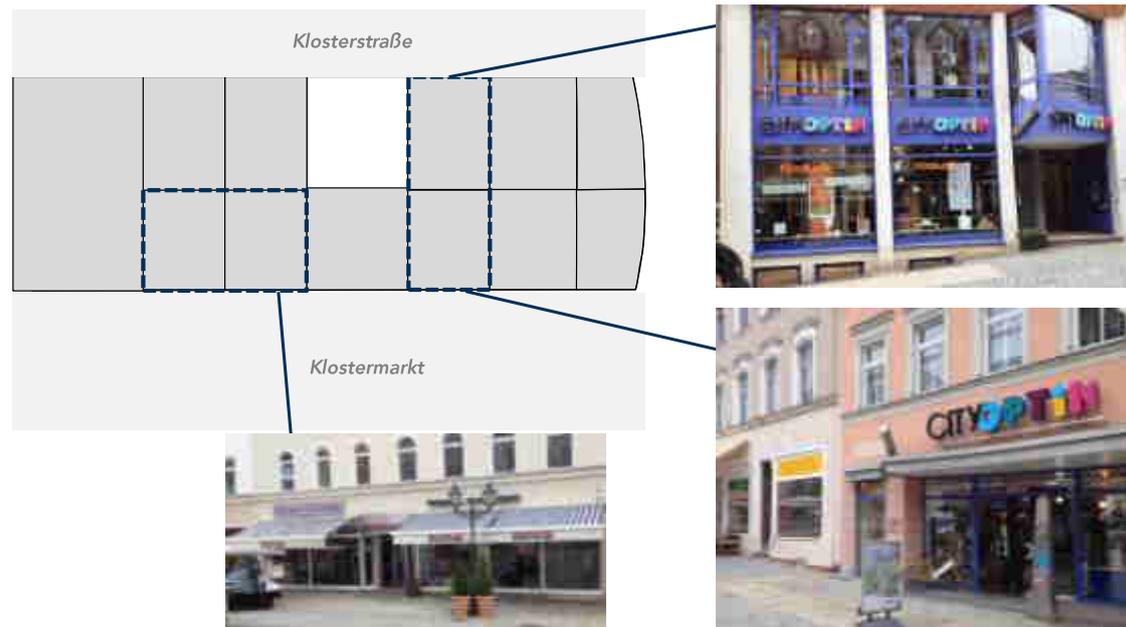
Die Entwicklungsziele umfassen auch die Empfehlung zur Prüfung von Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen. Die Innenstadt Wolfenbüttels ist geprägt durch eine ausgeprägte Kleinteiligkeit von Verkaufsflächengrößen der einzelnen Ladenlokale. Aktuelle Einzelhandelskonzepte fragen regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach (zwischen rd. 300 und 800 m<sup>2</sup>).

Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen und somit das Innenstadtzentrum entsprechend der ausgesprochenen Empfehlungen nachhaltig zu stärken, wurde in den letzten Jahren in Wolfenbüttel bereits das Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft und teilweise umgesetzt. In Folge dieser Maßnahmen konnten größere Ladeneinheiten bereitgestellt werden. Entsprechende Maßnahmen sollten in der Wolfenbütteler Innenstadt weiter verfolgt werden, hierbei sollte insbesondere auch die Sensibilisierung von Immobilieneigentümer von geeigneten Objekten im Fokus stehen. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich als eine steuernde und ggf. moderierende Unterstützerrolle tätig sein.

Neben der Studie der Immobilienpooling der Wolfenbüttel Marketing & Tourismus Service GmbH (EXWOST) 2013 kann zudem als Beispiel für eine erfolgreiche

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

**Abbildung 54: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen**



Quelle: Eigene Darstellung; Fotos Stadt + Handel 2013.

## Digitale Präsenz des Handels

Wie im Kapitel 5.1 dargestellt, sind die Umsätze im E-Commerce in den letzten Jahren deutlich angestiegen; der Onlinehandel stellt somit zunehmend eine Konkurrenz zum stationären Einzelhandel dar, wobei sortimentspezifisch deutliche Unterschiede festzustellen sind. Während in den Sortimentsgruppen Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör, Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente, Sportartikel/ Fahrräder/ Camping, Bettwaren, Unterhaltungselektronik und Kleinlektroartikel der Wettbewerbsdruck für den lokalen Einzelhandel besonders ausgeprägt ist, sind aktuell bspw. im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel und der Drogeriewaren nur geringe Konkurrenzbeziehungen feststellbar.

Da sich laut Prognosen der Trend steigender E-Commerce Umsätze verstetigen wird und sich die zunehmende Konkurrenz des Online-Handels auf die zentralen Versorgungsbereiche der regional- und bauleitplanerischen Steuerung entzieht, muss dieser Wolfenbüttel und der Einzelhandel über aktivierende und innovative Strategien begegnen. Hierzu empfiehlt sich für die Händlerschaft ein proaktiver Umgang mit dem zunehmenden Konkurrenzdruck.

Mit der vorhandenen Plattform *onlinecity Wolfenbüttel* gibt es bereits einen ersten gebündelten Internetauftritt v.a. der Innenstadt Händler. Diese optimale Ausgangsbasis sollte genutzt werden, um die Vernetzung sowohl der einzelnen Einzelhändler als auch des innerstädtische Zusammenschluss der Einzelhändler auszubauen. Konkrete Maßnahmen in diesem Zusammenhang, von denen einzelne in Wolfenbüttel bereits realisiert wurden, lassen sich in drei verschiedene Untergruppen gliedern: Information, Distribution und Anreiz (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 55: Maßnahmen zur Vernetzung des Online-Handels mit dem stationären Handel

	Information	Distribution	Anreiz
Einzelhändler	<ul style="list-style-type: none"> <li>Homepage</li> <li>Soziale Medien</li> <li>Warenverfügbarkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Webshop</li> <li>Drive-In/Abholstation</li> <li>Bringdienste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Treuesysteme</li> <li>Rabatte/SSV</li> <li>Events</li> </ul>
Zusammenschluss Einzelhändler	<ul style="list-style-type: none"> <li>Digitaler Einkaufsführer</li> <li>Stadtbezogene zentrale Vermarktung (Beispiel Wolfenbüttel App)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinsamer Webshop</li> <li>Zentrale Abholstationen/Servicepoints</li> <li>Lieferdienste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>WF-City / Wolfenbüttel App</li> <li>Stadtspezifische Rabattmöglichkeiten (Bsp. City-Geschenkgutschein)</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

In der ersten Zeile sind die Maßnahmen aufgelistet, die ein einzelner Einzelhändler in den jeweiligen Untergruppen ergreifen kann. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass insbesondere dem kleinteiligen Facheinzelhandel, wie er prägend für die Wolfenbütteler Innenstadt ist, vielfach nicht die finanziellen und die personellen Ressourcen zur Verfügung stehen, eine Online-Information zur Warenverfügbarkeit oder einen eigenen Webshop zur Verfügung zu stellen. Auch die Etablierung von Bringdiensten oder eigenen Abholstationen ist zumeist als einzelnes Fachgeschäft nur bedingt leistbar.

### Local Commerce - Ebay Mönchengladbach und Diepholz

Eine weitere Möglichkeit des gebündelten Online-Auftritts stationärer Einzelhändler ist das mittlerweile für Städte aller Größenordnung verfügbare Local Commerce-Pilotprojekt von Ebay, das in Mönchengladbach und Diepholz getestet wurde. Einzelhändler können sich auf einer gemeinsamen stadtspezifischen Plattform bei Ebay präsentieren und ihre Waren anbieten. Ziel der Local Commerce-Plattform ist die Gewinnung einer größeren Kundenzahl, die online shoppen möchten und wahlweise die Ware vor Ort abholen bzw. geliefert bekommen.

Für die erfolgreiche Vermarktung wird ein Mindest-Onlineangebot von mindestens 50 bis 100, im Idealfall von rd. 450 Artikel empfohlen. Hinsichtlich der Modellprojekte ist allerdings erkennbar, dass eine zusätzliche Belebung der Innenstadt nicht erreicht wurde. In Hinblick auf die Umsatzentwicklung hat sich jedoch eine positive Entwicklung abgezeichnet. Die Einzelhändler erhalten somit die Möglichkeit, sich im überschaubaren Kostenrahmen ein zweites „Standbein“ neben dem stationären Einzelhandelsgeschäft aufzubauen.

## **Business Improvement Districts**

Business Improvement Districts (BID) sind ein im Vergleich zum Stadtmarketing/Citymanagement vergleichsweise junges Instrumentarium zur aktivierenden Standortentwicklung. In Niedersachsen gibt es hierzu eine Gesetzesinitiative, die gesetzlichen Regelungen eines BID-Gesetzes werden gegenwärtig diskutiert. Business Improvement Districts stellen einen räumlich klar umgrenzten Bereich (z.B. ein Zentrum) dar, innerhalb dessen „die Grundeigentümer und Gewerbetreibenden zum eigenen Vorteil versuchen, die Standortqualität durch die Bereitstellung partieller öffentlicher Leistungen, die aus dem Aufkommen einer selbst auferlegten und zeitlich befristet erhobenen Abgabe finanziert werden, zu verbessern“. Die Spannweite der möglichen Umsetzungsmaßnahmen ist dabei breit gefächert und reicht von Marketingmaßnahmen, über zusätzliche Reinigungskräfte bis hin zu Verbesserungen in der Stadtmöblierung (Pflanzkästen, Sitzbänke etc.). Eine Umsetzung erfolgt auf Basis von vorabgestimmten Handlungskonzepten, Maßnahmen- und Finanzierungsplänen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Etablierung und der Erfolg der Business Improvement Districts wesentlich von den lokalen Gegebenheiten, der Passgenauigkeit des Konzepts (Maßnahmenplan, Markenbildung) sowie von den lokalen Akteuren (motiviert Akteure -„Zugpferde“ erforderlich) abhängt.

## **Weitere detaillierte Analysen des Innenstadtzentrums**

Zur zukünftigen zielgerichteten Positionierung des Innenstadtzentrums bzw. zur Konkretisierung und Umsetzung der im EHZK formulierten Entwicklungsempfehlungen sind weitere detaillierte Untersuchungen im Innenstadtzentrum zu empfehlen. Der Fokus sollte hierbei auf der Abgrenzung und detaillierten Analyse von kleinräumigen Quartieren liegen. Hierdurch können bestehende Defizite kleinräumig analysiert und problemorientierte Lösungsansätze entwickelt werden. Eine besondere Bedeutung kommt diesbezüglich auch der Analyse von Laufbeziehungen zu.

### **6.1.2 Stadtteilzentrum Forum und die Nahversorgungszentren**

In Kapitel 4.3 erfolgte eine Charakterisierung, eine detaillierte städtebauliche und einzelhandelsspezifische Analyse sowie eine Darstellung der Stärken und Schwächen der zentralen Versorgungsbereiche Wolfenbüttels nach dem EHZK 2008. Im Rahmen der Fortschreibung des EHZK gilt es zu überprüfen, inwieweit die Stadtteilzentren sowie die

weiteren im EHZK 2008 abgegrenzten Nahversorgungszentren die aktuellen Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich (vgl. Kapitel 2.2) erfüllen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen bundesverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. Kapitel 2.2) erfüllen neben dem Innenstadtzentrum folgende Standortbereiche die Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche im Wolfenbütteler Stadtgebiet:

- Stadtteilzentrum Forum
- Nahversorgungszentrum Auguststädter Markt
- Nahversorgungszentrum Neuer Weg
- Nahversorgungszentrum Danziger Straße
- Nahversorgungszentrum Lindener Straße

Eine detaillierte Darstellung des Stadtteilzentrums Forum sowie der Nahversorgungszentren erfolgt nachfolgend in Form von Zentrensteckbriefen. Enthalten sind hierbei auch Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen Zentren im Sinne einer abgestimmten gesamtstädtischen Entwicklung auch im Hinblick auf die getroffene Hierarchisierung der Zentren.

## Stadtteilzentrum Forum

Anzahl der Betriebe*	14	
Gesamtverkaufsfläche**	8.180 m <sup>2</sup>	
Zentrenergänzende Funktionen	8	
Leerstände	1	
	1	

Verkaufsfläche**	in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	2.310
sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	870
überwiegend mittelfristiger Bedarf	2.830
überwiegend langfristiger Bedarf	2.170

### Stadtteilzentrum Forum

Auf Grund seiner Bedeutung für die Nahversorgung im Süden der Wolfenbütteler Kernstadt wird die im EHZK 2008 getroffene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Forum weitgehend fortgeschrieben und die Ausweisung des Standortbereichs Forum als Stadtteilzentrum empfohlen. Zusätzlich wird in den zentralen Versorgungsbereich der östlich gelegene Gebäudekomplex einbezogen, da hier u. a. mit einem Kino und einem Bowling Centers wichtige zentrenergänzende Funktionen verortet sind. Diese ergänzenden Funktionen wirken über den Nahbereich hinaus und ergänzen die überwiegenden Einzelhandelsnutzungen des westlichen Gebäudekomplexes.

Für das Stadtteilzentrum können folgende Entwicklungsempfehlungen getroffen werden:

- Zukünftig maßvolle Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten unter Abstimmung mit der Entwicklung des Innenstadtzentrums im Rahmen des gültigen VEP (u.a. keine Duplizierung von Filialisten mit dem Innenstadtzentrum)
- Stärkung der Kopplungseffekte mit dem Innenstadtzentrum
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Stadtteilzentrum
- Sicherung und Weiterentwicklung der zentrenergänzenden Funktionen

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel; \* ohne Leerstände, \*\* Verkaufsflächen gerundet.

### Nahversorgungszentrum Auguststädter Markt

Anzahl der Betriebe*	6	
Gesamtverkaufsfläche**	1.650 m <sup>2</sup>	
Zentrenergänzende Funktionen	23	
Leerstände	3	

Verkaufsfläche**	in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	810
sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	80
überwiegend mittelfristiger Bedarf	690
überwiegend langfristiger Bedarf	70

#### Nahversorgungszentrum Auguststädter Markt

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Auguststädter Markt von 2008 kann fortgeschrieben werden. Aufgrund des Angebotsumfangs (Verkaufsflächendimensionierung), der Branchen- und Sortimentsschwerpunkte (Schwerpunkt kurzfristiger Bedarfsbereich) sowie des Fehlens einer marktadäquaten potenziellen Freifläche wird die Ausweitung des Standortbereichs Auguststädter Markt als Nahversorgungszentrum empfohlen (EHZK 2008 STZ). Der Standort weist zudem aufgrund seiner eingeschränkten Sichtbeziehungen keine optimalen Rahmenbedingungen auf. Da für den Lebensmitteldiscounter NP keine Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, sollte ein sensibler Umgang mit Ansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten im Umfeld erfolgen.

Für das Nahversorgungszentrum können folgende Entwicklungsempfehlungen getroffen werden:

- Schutz und Stärkung der bestehenden Angebotsstrukturen. Perspektivisch Verbesserung des Marktauftritts des bestehenden Lebensmitteldiscounters, Schutz durch Vermeidung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsentwicklungen im Umfeld (insbesondere im Discountbereich)
- Angebotsqualifizierung und -quantifizierung insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich durch Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität des bislang eher funktional gestalteten Nahversorgungszentrums

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel; \* ohne Leerstände, \*\* Verkaufsflächen gerundet.

## Nahversorgungszentrum Neuer Weg

Anzahl der Betriebe*	4	
Gesamtverkaufsfläche**	3.040 m <sup>2</sup>	
Zentrenergänzende Funktionen	2	
Leerstände	-	

Verkaufsfläche**	in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	2.410
sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	390
überwiegend mittelfristiger Bedarf	180
überwiegend langfristiger Bedarf	60

### Nahversorgungszentrum Neuer Weg

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Neuer Weg von 2008 kann fortgeschrieben werden. Aufgrund des Angebotsumfangs (Verkaufsflächendimensionierung), der Branchen- und Sortimentsschwerpunkte (Schwerpunkt kurzfristiger Bedarfsbereich) wird die Ausweisung des Standortbereichs Neuer Weg als Nahversorgungszentrum empfohlen (EHZK 2008 STZ).

Für das Nahversorgungszentrum können folgende Empfehlungen getroffen werden:

- Angebotsqualifizierung und -quantifizierung insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich durch Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte, ggf. Arrondierung durch das Sortiment Drogeriewaren
- Qualifizierung des ZVB durch weitere zentrenergänzende Funktionen
- Optimierung der städtebaulich-funktionalen Verbindungen im ZVB
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel; \* ohne Leerstände, \*\* Verkaufsflächen gerundet.

### Standortbereich Juliusmarkt

Anzahl der Betriebe*	9	
Gesamtverkaufsfläche**	590 m <sup>2</sup>	
Zentrenergänzende Funktionen	8	
Leerstände	2	

Verkaufsfläche**	in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	60
sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	20
überwiegend mittelfristiger Bedarf	70
überwiegend langfristiger Bedarf	440

#### Standortbereich Juliusmarkt

Im Jahr 2008 wurde der Standortbereich Juliusmarkt als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Aktuell weist der Standort keinen strukturprägenden Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf, wodurch dem Standort nur eine begrenzte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich (Juliusstraße und Leopoldstraße) hinaus zukommt. Zudem bietet die historische Bausubstanz am Juliusmarkt keine marktadäquaten Potenzialflächen, die sich zur Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes eignen. Der Sortimentschwerpunkt liegt, insbesondere bedingt durch einen strukturprägenden Badmöbelanbieter, im langfristigen Bedarfsbereich.

Da die Rahmenbedingungen darauf hindeuten, dass der Standort auch zukünftig nicht die an NVZ gestellten Anforderungen (im Sinne der Rechtsprechung) erfüllen wird, wird hinsichtlich des ehemaligen Zentrums Juliusmarkt empfohlen, dieses zukünftig nicht mehr als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel; \* ohne Leerstände, \*\* Verkaufsflächen gerundet.

## Nahversorgungszentrum Danziger Straße

Anzahl der Betriebe*	5	
Gesamtverkaufsfläche**	610 m <sup>2</sup>	
Zentrenergänzende Funktionen	6	
Leerstände	2	

Verkaufsfläche**	in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	400
sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	190
überwiegend mittelfristiger Bedarf	20
überwiegend langfristiger Bedarf	-

### Nahversorgungszentrum Danziger Straße

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Danziger Straße von 2008 kann fortgeschrieben werden. Obschon in diesem zentralen Versorgungsbereich lediglich ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt verortet ist, wird die Ausweisung des Standortbereichs Danziger Straße aufgrund seiner besonderen Versorgungsbedeutung für das umliegende Wohngebiet als Nahversorgungszentrum empfohlen.

Am Standortbereich sind lediglich Potenzialflächen in leerstehenden Geschäftseinheiten vorhanden, welche über keine hinreichende Dimensionierung für einen marktadäquaten Nahversorger verfügen. Der im ZVB angesiedelte Netto Marken-Discount besitzt nur bedingte Erweiterungsmöglichkeiten, weshalb ein sensibler Umgang mit Ansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten im Umfeld erfolgen sollte.

Für das Nahversorgungszentrum können folgende Entwicklungsempfehlungen getroffen werden:

- Schutz und Stärkung der bestehenden Angebotsstrukturen. Perspektivisch Verbesserung des Marktauftritts des bestehenden Lebensmitteldiscounters, Schutz durch Vermeidung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsentwicklungen im Umfeld (insbesondere im Discountbereich)
- Angebotsqualifizierung und -quantifizierung insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich durch Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte
- Sicherung und Weiterentwicklung der zentrenergänzenden Funktionen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel; \* ohne Leerstände, \*\* Verkaufsflächen gerundet.

### Nahversorgungszentrum Lindener Straße

Anzahl der Betriebe*	5	
Gesamtverkaufsfläche**	1.540 m <sup>2</sup>	
Zentrenergänzende Funktionen	9	
Leerstände	2	

Verkaufsfläche**	in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	750
sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	110
überwiegend mittelfristiger Bedarf	40
überwiegend langfristiger Bedarf	640

### Nahversorgungszentrum Lindener Straße

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Lindener Straße von 2008 kann fortgeschrieben werden. Da NP-Marktes eine Stärkung des ZVB seit 2008 erfolgte und der ZVB mit dem Nahversorger Versorgungsfunktionen über den unmittelbaren Nahbereich übernimmt, wird die Ausweisung des Standortbereichs Lindener Straße als Nahversorgungszentrum empfohlen.

Für das Nahversorgungszentrum können folgende Entwicklungsempfehlungen getroffen werden:

- Angebotsqualifizierung und -quantifizierung insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich durch Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte, ggf. Arrondierung durch das Sortiment Drogeriewaren
- Stärkung des nördlichen Abschnitts des NVZ, Optimierung der städtebaulich-funktionalen Verbindungen im ZVB

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Stadt Wolfenbüttel; \* ohne Leerstände, \*\* Verkaufsflächen gerundet, ohne Zoo & Co.

Neben den genannten zentralen Versorgungsbereichen werden im Rahmen des EHZK 2018 keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Obschon mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration darstellen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche im Sinne eines Schutzguts des Bauplanungsrechts auf.

## 6.2 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.4 eingehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Wolfenbüttel ausgesprochen.

Als spezifische Rahmenbedingung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Wolfenbüttel ist zu berücksichtigen, dass fast alle strukturprägenden Anbieter innerhalb der Kernstadt konzentriert sind. Hier ist eine ausreichende fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Nahversorger nahezu flächendeckend gewährleistet. In der Gesamtheit verfügt Wolfenbüttel über ein überdurchschnittliches quantitatives Ausstattungsniveau mit einem breiten Betriebstypenmix. Allerdings ist im Innenstadtbereich nur ein strukturprägender Lebensmittelmarkt (sowie mehrere Bäcker und Metzger) verortet. Außerhalb der Kernstadt sind nur im Ortsteil Linden strukturprägende Lebensmittelmärkte angesiedelt. In den übrigen Ortsteilen ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit als nicht optimal zu bewerten.

### 6.2.1 Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Wolfenbüttel ist begrenzt. Da mit zunehmender Ausschöpfung bzw. Überschreitung tragfähiger absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und einer Schädigung des Bestands oder der Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

Tabelle 9: Empfehlungen zur Nahversorgung

Mittelzentrum Wolfenbüttel	
<b>1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen</li> <li>▪ Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten</li> <li>▪ Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)</li> </ul>
<b>2. Priorität: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte</li> <li>▪ Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)</li> <li>▪ Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten</li> <li>▪ Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben</li> </ul>
<b>3. Priorität: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern</b>	
<b>4. Priorität: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen</b>	
<b>Sonstige Empfehlungen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind</li> <li>▪ Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service</li> <li>▪ Ansonsten konsequenter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 6.2.3) und die Ansiedlungsleitsätze (siehe Kapitel 6.5), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Sofern innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nachweislich keine geeigneten Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden können, ist es möglich, Entwicklungsflächen für die Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Nahversorgungsvorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen, wenn das Vorhaben in unmittelbarer räumlicher Nähe liegt und im funktionalen Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich steht. Dies ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens folgende Prüfkriterien enthalten sollte:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich nachweislich keine Entwicklungsflächen zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich funktional abgestimmt (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und ergänzt/arrondiert das Angebot im zentralen Versorgungsbereich.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich.
- Die Erweiterung entspricht einer stadtentwicklungspolitisch abgewogenen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den gesamtstädtischen Leitsätzen zur verkaufsflächen-, standorts- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur in Wolfenbüttel.

Zur Analyse der stadtentwicklungspolitischen Tragweite der Erweiterung sollte stets eine intensive Einzelfallbetrachtung inkl. eines städtebaulichen Konzeptes für das betreffende Ansiedlungsvorhaben und den zentralen Versorgungsbereich erarbeitet werden. In diesem sollten insbesondere die aktuellen und künftig möglichen Kundenlaufwege sowie die sonstigen funktionalen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bezüge innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches bzw. dessen Erweiterungsbereich thematisiert werden. Eine solcherlei vorbereitete und abgewogene räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches sollte vom zuständigen Ratsgremium durch einen Beschluss gebilligt werden.

## **Empfehlungen für die Wolfenbütteler Ortsteile**

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der

Betriebe an Bedeutung. Außerhalb der Kernstadt bestehen zur Zeit der Bestandserhebung (Stand 12/ 2015) nur im Ortsteil Linden fußläufig erreichbare strukturprägende Nahversorgungsangebote. Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint (mit Ausnahme des Ortsteils Fümmele) aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in den einzelnen Ortsteilen auch perspektivisch als unrealistisch.

Für mögliche Kleinflächenkonzepte ist eine Mantelbevölkerung von 1.500 bis 3.000 (in Abhängigkeit von den örtlichen Strukturen) notwendig. Diese wird zwar in verschiedenen Ortsteilen erreicht, allerdings ist ein Kleinflächenkonzept aufgrund der geringen Mantelbevölkerung in Verbindung mit den Kosten für den Neubau voraussichtlich nur bedingt rentabel.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden (Modellprojekt „mobil im Landkreis“ des Landkreises Wolfenbüttel)

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist oft in ländlich geprägten Räumen eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum.

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

- Hofläden stellen eine weitere Möglichkeit dar, die Nahversorgung in ländlich geprägten Räumen sicherzustellen. Diese werden oftmals durch genossenschaftlich organisierte engagierte lokale Akteure betrieben und fungieren meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe. Werden Dorfläden durch weitere Angebote erweitert, ergeben sich zudem Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren), welche zu einer Attraktivierung des Dorfladens beitragen können. Die zusätzlichen Angebote sollten dabei auf die lokale Nachfrage und die zielgruppenspezifischen Bedürfnisse zugeschnitten

sein (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

## 6.2.2 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Wolfenbüttel die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 2.2). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Wolfenbüttel dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

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

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

Weiterhin sind Einzelhandelsgroßvorhaben erst an Nahversorgungsstandorten möglich, wenn der Nachweis<sup>43</sup> erbracht wird, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenrealisierung in städtebaulich integrierter Lage i. S. d. LROP Niedersachsen<sup>44</sup> unmöglich machen. Dieser Nachweis ist bei einer konkreten Vorhabenplanung im Einzelfall zu erbringen. Die in diesem Zentren- und Nahversorgungskonzept ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sind damit als Positivstandorte für Nahversorgungsvorhaben zu verstehen, sofern der o. g. Nachweis positiv ausfällt.

### Konzeptionelle Kriterien für Nahversorgungsstandorte

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

<sup>43</sup> Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen, strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

<sup>44</sup> Eine städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP Niedersachsen ist nicht gleichzusetzen mit dem in diesem Bericht verwendeten Begriff der städtebaulich integrierten Lage (siehe dazu auch Kapitel 3)

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

- Der Standort ist städtebaulich integriert, d. h. von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar.
- Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung bei (mindestens eines der folgenden Kriterien muss erfüllt sein):
  - Sicherung/Optimierung der räumlichen Nahversorgung: Der Nahversorgungsradius (mind. 500 m) überschneidet sich nicht mehr als 50 % mit den Nahversorgungsradien anderer Nahversorgungsbetriebe (unter Beachtung von städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren).
  - Sicherung/Optimierung der quantitativen Nahversorgung: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung (z. B. bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung).
  - Sicherung/Optimierung der qualitativen Nahversorgung: Der Vorhabenbetrieb am Standort liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes (z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigen Lebensmittelvollsortimenter).
- Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes (vgl. dazu den jeweiligen Regionalplan).
- Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden (d. h. es befindet sich ein regelmäßig frequentierter Haltepunkt des ÖPNV in unmittelbarer Nähe, mindestens jedoch in 300 m Entfernung).

Im Folgenden werden die Standorte mit strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf ihre Eignung zur Ausweisung als Nahversorgungsstandort überprüft.

### **Standort Frankfurter Straße (ALDI Nord)**

Der Standort Frankfurter Straße (ALDI Nord) ist als städtebaulich integriert zu bewerten, liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Wolfenbüttel und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für die westlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils Auguststadt in der Kernstadt Wolfenbüttels. Die Entfernung zum westlich gelegenen ZVB Auguststädter Markt beträgt rd. 500 m.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Frankfurter Straße und ist als gut zu bewerten. Eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV besteht über die Haltestelle Schlachthof in unmittelbarer Nähe des ALDI Nord-Marktes. Der Standort ist darüber hinaus über Fußwege mit den nördlich und südlich anschließenden Siedlungsbereichen

verknüpft. Neben dem Lebensmittelmarkt ALDI Nord sind am Standort gegenwärtig keine weiteren Einzelhandelsbetriebe verortet.

**Abbildung 56: Standort Frankfurter Straße**



#### Prüfkriterien

Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes	● ● ●
räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung (städtebauliche Integration)	● ● ●
Anbindung an das System des ÖPNV	● ● ●
Nahversorgungsfunktion (räumlich, quantitativ, qualitativ)	● ● ●

#### Entwicklungsziele/-empfehlungen:

- **Keine Ausweisung als Nahversorgungsstandort**
- Wichtige Nahversorgungsfunktion für anschließende Siedlungsbereiche
- ALDI marktadäquate Aufstellung
- Konkurrenzstandort für NVZ Auguststädter Markt -> aktuell bereits ausgeprägte Konkurrenzsituation zu ZVB
- NVZ Auguststädter Markt Vorschädigung erkennbar + NP keine Erweiterungsmöglichkeiten/keine marktadäquaten Potenzialflächen im NVZ vorhanden
- Keine Weiterentwicklung des Standorts Frankfurter Straße anzustreben

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Open Street Map, Veröffentlicht unter Odbl.

Der Standort Frankfurter Straße nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine wichtige Funktion ein. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Standort einen direkten Konkurrenzstandort zum Nahversorgungszentrum Auguststädter Markt darstellt. Das NVZ Auguststädter Markt weist eine erkennbare Vorschädigung auf, für den strukturprägenden Lebensmittelanbieter NP bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten und es sind keine marktadäquaten Potenzialflächen im NVZ vorhanden. In der Zusammenführung der genannten Aspekte wird der Standort Frankfurter Straße nicht als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Eine Weiterentwicklung des Standortbereichs ist zudem nicht anzustreben.

### Standort Adersheimer Straße (Netto)

Der Standort Adersheimer Straße (Netto) ist nur als bedingt städtebaulich integriert zu bewerten, liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Wolfenbüttel und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für die nördlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils Weiße Schanze in der Kernstadt Wolfenbüttels. Die Entfernung zum nördlich gelegenen ZVB Auguststädter Markt beträgt rd. 300 m.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Adersheimer Straße und ist als gut zu bewerten. Eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV besteht über die Haltestelle Gebrüder Welger Straße in unmittelbarer Nähe des Netto-Marktes. Neben dem Lebensmittelmarkt Netto sind am Standort gegenwärtig keine weiteren Einzelhandelsbetriebe verortet.

Abbildung 57: Standort Adersheimer Straße



#### Prüfkriterien

Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes	● ● ●
räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung (städtebauliche Integration)	● ● ●
Anbindung an das System des ÖPNV	● ● ●
Nahversorgungsfunktion (räumlich, quantitativ, qualitativ)	● ● ●

#### Entwicklungsziele/-empfehlungen:

- **Keine Ausweisung als Nahversorgungsstandort**
- Nahversorgungsfunktion für westlich entlang der Adersheimer Straße anschließenden Siedlungsbereiche
- Netto bedingt marktadäquate Aufstellung
- Keine optimale siedlungsräumliche Integration
- Konkurrenzstandort für NVZ Auguststädter Markt -> aktuell bereits ausgeprägte Konkurrenzsituation zu ZVB
- Keine Weiterentwicklung des Standorts Adersheimer Straße anzustreben

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Open Street Map, Veröffentlicht unter Odbl.

Der Standort Adersheimer Straße übernimmt Versorgungsfunktionen für die entlang der Adersheimer Straße anschließenden Siedlungsbereiche. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Standort einen direkten Konkurrenzstandort zum Nahversorgungszentrum Auguststädter Markt darstellt. Das NVZ Auguststädter Markt weist eine erkennbare Vorschädigung auf, für den strukturprägenden Lebensmittelanbieter NP bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten und es sind keine marktadäquaten Potenzialflächen im NVZ vorhanden. In der Zusammenführung der genannten Aspekte wird der Standort Frankfurter Straße nicht als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Eine Weiterentwicklung des Standortbereichs ist zudem nicht anzustreben.

### Standort Grüner Platz (Netto)

Der Standort Grüner Platz (Netto) ist als städtebaulich integriert zu bewerten, liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Wolfenbüttel und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für die südlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils Schwedenschanze in der Kernstadt Wolfenbüttels. Die Entfernung zum südlich gelegenen ZVB Innenstadtzentrum beträgt rd. 450 m, wobei die zwischen dem Standort Grüner Platz und Innenstadtzentrum gelegene Oker als räumliche Barriere fungiert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Straße Grüner Platz und ist als gut zu bewerten. Die Anbindung an den ÖPNV ist seit Schließung der Haltestelle Am Roten Amte als nicht optimal zu bezeichnen (rd. 350 m Fußläufige Entfernung zur Haltestelle Grüner Platz). Der Standort ist aufgrund seiner sehr guten siedlungsräumlichen Integration über Fußwege mit den anschließenden Siedlungsbereichen verknüpft. Neben dem Lebensmittelmarkt Netto sind am Standort gegenwärtig keine weiteren Einzelhandelsbetriebe verortet.

Abbildung 58: Standort Grüner Platz



### Prüfkriterien

Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes	● ● ●
räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung (städtebauliche Integration)	● ● ●
Anbindung an das System des ÖPNV	● ● ●
Nahversorgungsfunktion (räumlich, quantitativ, qualitativ)	● ● ●

### Entwicklungsziele/-empfehlungen:

- **Ausweisung als Nahversorgungsstandort**
- Wichtige Nahversorgungsfunktion umliegende Siedlungsbereiche (räumliche Barriere durch Oker)
- Netto keine marktadäquate Aufstellung
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung der Nahversorgung zu empfehlen (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung anzustreben
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Open Street Map, Veröffentlicht unter Odbl.

Der Standort Grüner Platz nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine wichtige Funktion ein. Daher wird der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung ist eine Bestandssicherung und ein funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung der Nahversorgung zu empfehlen (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen). Darüber hinaus ist eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung anzustreben. Mit weiteren Handelsansiedlungen sollte restriktiv umgegangen werden, um eine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

### Standort Leopoldstraße (Biomarkt)

Der Standort Leopoldstraße (Biomarkt) ist als städtebaulich integriert zu bewerten und liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Wolfenbüttel. Bedingt durch die Sortiments- und Preisgestaltung von Biomärkten kommt auch dem Wolfenbütteler Biomarkt keine mit Lebensmitteldiscountern oder Lebensmittelvollsortimentern vergleichbare Versorgungsfunktion zu. Die Entfernung zum westlich gelegenen ZVB Innenstadtzentrum beträgt rd. 500 m.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die B 79 und ist als gut zu bewerten. Eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht über die Haltestelle Leipziger Straße (B 79) östlich des Standorts. Neben dem Biomarkt sind am Standort gegenwärtig keine weiteren Einzelhandelsbetriebe verortet.

Abbildung 59: Standort Leopoldstraße



#### Prüfkriterien

Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes	● ● ●
räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung (städtebauliche Integration)	● ● ●
Anbindung an das System des ÖPNV	● ● ●
Nahversorgungsfunktion (räumlich, quantitativ, qualitativ)	● ● ●

#### Entwicklungsziele/-empfehlungen:

- **Keine Ausweisung als Nahversorgungsstandort**
- Nahversorgungsfunktion für anschließende Siedlungsbereiche/Biomarkt bietet kein im Umfang mit Vollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter vergleichbares Sortiment
- Biomarkt marktadäquate Aufstellung
- Biomärkte in der Regel kleinflächig – Erweiterung bis 799 m<sup>2</sup> ohne Ausweisung als Nahversorgungsstandort möglich
- Bei Ausweisung als NVS könnte Konkurrenzstandort für IZ entstehen (Standortaufgabe Biomarkt und Nachnutzung Vollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Open Street Map, Veröffentlicht unter Odbl.

Der Standort Leopoldstraße übernimmt aufgrund des Betriebstyps des hier angesiedelten Biomarktes nur bedingt Versorgungsfunktionen für die anschließenden Siedlungsbereiche (spezielle Zielgruppe) und erfüllt somit die Voraussetzungen als Nahversorgungsstandort gemäß LROP Niedersachsen nicht. Zu beachten ist zudem, dass die fußläufige Nahversorgung im Umfeld des Standorts auch durch den REWE im Innenstadtzentrum, den Netto an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße sowie den REWE am Rodeland gewährleistet wird. Eine Ausweisung als Nahversorgungsstandort erfolgt aufgrund der vorgenannten Gründe nicht.

#### Standort Am Rodeland (REWE)

Der Standort Am Rodeland (REWE) ist als städtebaulich integriert zu bewerten, liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Wolfenbüttel und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für die südlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils Juliusstadt in der Kernstadt Wolfenbüttels. Die Entfernung zum nördlich gelegenen ZVB Danziger Straße beträgt rd. 600 m.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Straße Am Rodeland bzw. über die Jahnstraße und ist als gut zu bewerten. Eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht über die Haltestelle Birkenweg nördlich des REWE-Marktes. Der Standort ist darüber hinaus über Fußwege mit den anschließenden Siedlungsbereichen verknüpft. Neben dem Lebensmittelmarkt REWE und einem Bäcker sind am Standort gegenwärtig keine weiteren Einzelhandelsbetriebe verortet.

Abbildung 60: Standort Am Rodeland



#### Prüfkriterien

Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes	● ● ●
räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung (städtebauliche Integration)	● ● ●
Anbindung an das System des ÖPNV	● ● ●
Nahversorgungsfunktion (räumlich, quantitativ, qualitativ)	● ● ●

#### Entwicklungsziele/-empfehlungen:

- **Keine Ausweisung als Nahversorgungsstandort**
- Nahversorgungsfunktion für anschließende Siedlungsbereiche
- REWE marktadäquate Aufstellung
- Konkurrenzstandort für NVZ Danziger Straße -> aktuell bereits ausgeprägte Konkurrenzsituation zu ZVB
- NVZ Danziger Straße Vorschädigung erkennbar + Netto City (keine Ausstrahlung über Nahbereich)/keine Erweiterungsmöglichkeiten/keine marktadäquaten Potenzialflächen im NVZ vorhanden
- Keine Weiterentwicklung des Standorts Am Rodeland anzustreben

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Open Street Map, Veröffentlicht unter OdbL.

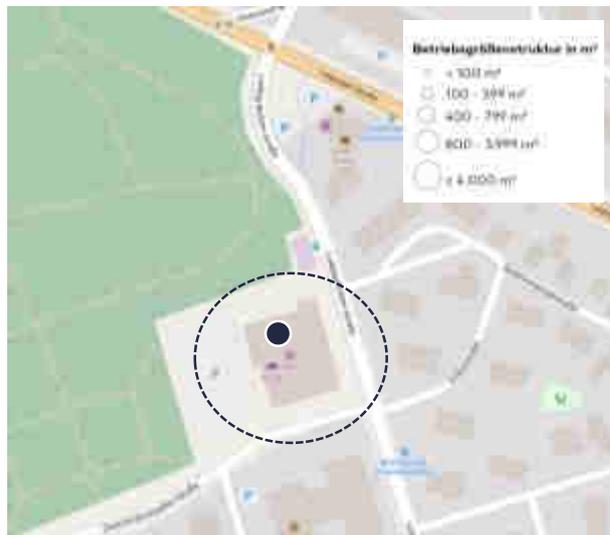
Der Standort Am Rodeland nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine wichtige Funktion ein. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Standort einen direkten Konkurrenzstandort zum Nahversorgungszentrum Danziger Straße darstellt. Das NVZ Danziger Straße weist eine erkennbare Vorschädigung auf, für den strukturprägenden Lebensmittelanbieter Netto bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten und es sind keine marktadäquaten Potenzialflächen im NVZ vorhanden. In der Zusammenführung der genannten Aspekte wird der Standort Am Rodeland nicht als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Eine Weiterentwicklung des Standortbereichs ist zudem nicht anzustreben.

#### Standort Dietrich-Bonhoeffer-Straße (Netto)

Der Standort Dietrich-Bonhoeffer-Straße (Netto) ist als städtebaulich integriert zu bewerten, liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Wolfenbüttel und übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen vorrangig für die südlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils Juliusstadt und die nördlichen Siedlungsbereiche des Stadtteile Rote Schanze in der Kernstadt Wolfenbüttels. Die Entfernung zum nord-westlich gelegenen ZVB Innenstadtzentrum beträgt rd. 1.000 m.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Ludwig-Richter-Straße und ist als gut zu bewerten. Eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht über die Haltestelle Pestalozzistraße südlich des Netto-Marktes. Der Standort ist über Fußwege mit den anschließenden Siedlungsbereichen verknüpft. Neben dem Lebensmittelmarkt Netto und einem Bäcker sind am Standort gegenwärtig keine weiteren Einzelhandelsbetriebe verortet.

Abbildung 61: Standort Dietrich-Bonhoeffer-Straße



#### Prüfkriterien

Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes	● ● ●
räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung (städtebauliche Integration)	● ● ●
Anbindung an das System des ÖPNV	● ● ●
Nahversorgungsfunktion (räumlich, quantitativ, qualitativ)	● ● ●

#### Entwicklungsziele/-empfehlungen:

- **Ausweisung als Nahversorgungsstandort**
- Wichtige Nahversorgungsfunktion umliegende Siedlungsbereiche (geringe Überschneidungen räumliche Nahversorgung mit anderen Märkten)
- Netto markadäquate Aufstellung
- Bestandssicherung zur Sicherung der Nahversorgung zu empfehlen (perspektivisch funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau möglich - durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Open Street Map, Veröffentlicht unter Odbl.

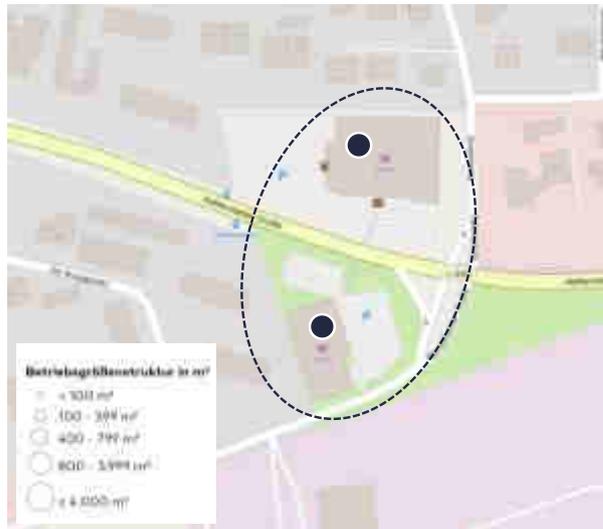
Der Standort Dietrich-Bonhoeffer-Straße nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine wichtige Funktion ein, insbesondere da nur geringe Einzugsgebietsüberschneidungen mit anderen Nahversorgern bestehen. Daher wird der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung ist eine Bestandssicherung und ein funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung der Nahversorgung zu empfehlen (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen). Mit weiteren Handelsansiedlungen sollte restriktiv umgegangen werden, um eine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

#### Standort Halberstädter Straße (ALDI Nord, REWE)

Der Standort Halberstädter Straße (ALDI Nord, REWE) ist als städtebaulich integriert zu bewerten, liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Wolfenbüttel und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für die Siedlungsbereiche des Ortsteile Linden in Wolfenbüttel. Die Entfernung zum westlich gelegenen ZVB Lindener Straße beträgt rd. 700 m.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Halberstädter Straße und ist als gut zu bewerten. Eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht über die Haltestelle Ginsterweg nördlich des REWE-Marktes. Der Standort ist darüber hinaus über Fußwege mit den anschließenden Siedlungsbereichen verknüpft. Neben den Lebensmittelmärkten REWE, ALDI Nord und einem Bäcker sind am Standort gegenwärtig keine weiteren Einzelhandelsbetriebe verortet.

Abbildung 62: Standort Halberstädter Straße



#### Prüfkriterien

Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes	● ● ●
räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung (städtebauliche Integration)	● ● ●
Anbindung an das System des ÖPNV	● ● ●
Nahversorgungsfunktion (räumlich, quantitativ, qualitativ)	● ● ●

#### Entwicklungsziele/-empfehlungen:

- **Keine Ausweisung als Nahversorgungsstandort**
- Wichtige Nahversorgungsfunktion für anschließende Siedlungsbereiche
- REWE marktadäquate Aufstellung+ ALDI keine marktadäquate Aufstellung, Kopplungsstandort und Ergänzung Vollsortiment + Lebensmitteldiscount
- Konkurrenzstandort für NVZ Lindener Straße -> aktuell bereits ausgeprägte Konkurrenzsituation zu ZVB
- NVZ Lindener Straße – NP marktadäquat aufgestellt /aber keine größeren Potenzialflächen im NVZ vorhanden
- Keine Weiterentwicklung des Standorts Halberstädter Straße anzustreben

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Open Street Map, Veröffentlicht unter Odbl.

Der Standort Halberstädter Straße nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen des Ortsteils Linden eine wichtige Funktion ein. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Standort, welcher zudem einen Kombinationsstandort aus Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter darstellt, in einem direkten Konkurrenzverhältnis zum Nahversorgungszentrum Lindener Straße steht. Der strukturprägende Lebensmittelanbieter NP des NVZ Lindener Straße ist aktuell marktadäquat aufgestellt. Weitere marktadäquate Potenzialflächen sind im NVZ nicht vorhanden. Bedingt durch die bereits bestehende ausgeprägte Konkurrenzsituation mit dem NVZ Lindener Straße wird der Standort Halberstädter Straße nicht als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Eine Weiterentwicklung des Standortbereichs ist zudem nicht anzustreben.

### Perspektivische Nahversorgungsstandorte

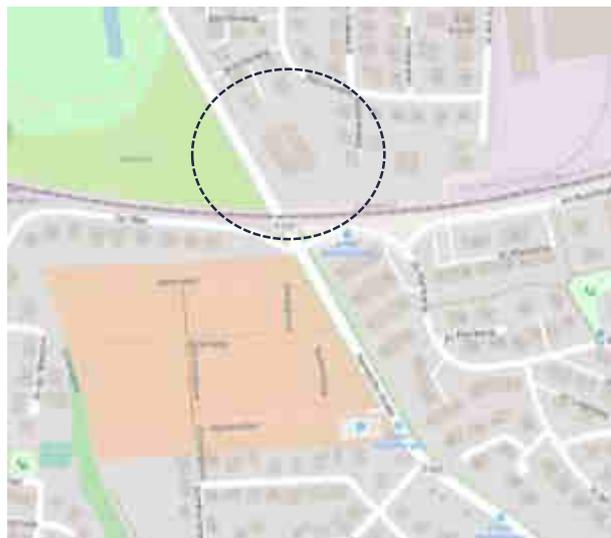
Neben den zuvor aufgeführten Nahversorgungsstandorten können im Sinne einer perspektivischen Weiterentwicklung der Nahversorgung in Wolfenbüttel zudem perspektivische Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet identifiziert werden.

Der **Standort Neindorfer Straße** ist als städtebaulich integriert zu bewerten, liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Wolfenbüttel. Aktuell befindet sich kein strukturprägender Lebensmittelanbieter am Standort. Zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgung bzw. zur Behebung der bestehenden Nahversorgungsdefizite im Süden der Ortsteils Linden könnte am Standort die Ansiedlung eines strukturprägenden Nahversorgers erfolgen. Die Entfernung zum nördlich gelegenen ZVB Lindener Straße beträgt rd. 550 m.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Neindorfer Straße und ist als gut zu bewerten. Eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht über die Haltestelle

Bahnübergang Linden südlich des Standorts. Der Standort ist über Fußwege insbesondere mit den westlich anschließenden Siedlungsbereichen verknüpft. Trotz Bahntrasse, welche im Süden eine räumliche Barriere darstellt, ist der Standort auch von den südlich gelegenen Siedlungsbereichen fußläufig erreichbar (Querungsmöglichkeit).

**Abbildung 63: Standort Neindorfer Straße**



#### Prüfkriterien

Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes	● ● ●
räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung (städtebauliche Integration)	● ● ●
Anbindung an das System des ÖPNV	● ● ●
Nahversorgungsfunktion (räumlich, quantitativ, qualitativ)	● ● ●

#### Entwicklungsziele/-empfehlungen:

- **Ausweisung als Nahversorgungsstandort**
- Perspektivische Nahversorgungsfunktion Linden und südlich der Bahntrasse liegende Siedlungsbereiche
- Behebung von räumlichen Nahversorgungsdefiziten
- Für geplante Ansiedlung des ALDI bei GVKF > 799 m<sup>2</sup> erforderlich (Ansiedlung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Open Street Map, Veröffentlicht unter Odbl.

Der Standort Neindorfer Straße wird für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine wichtige Funktion einnehmen und zur Behebung räumlichen Nahversorgungsdefizite beitragen. Daher wird der Standort als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung ist ein funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Etablierung bzw. Sicherung der Nahversorgung zu empfehlen (Ansiedlung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen). Mit weiteren, darüber hinaus gehenden Handelsansiedlungen sollte restriktiv umgegangen werden, um eine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Im **Stadtteil Weiße Schanze (Kernstadt Wolfenbüttel)** besteht aktuell ein Defizit in der fußläufigen Nahversorgung. Zur perspektivischen Behebung der bestehenden Nahversorgungsdefizite bzw. zur Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung wird der Bereich Kaltes Tal/Anton-Ulrich-Straße als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung ist ein funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Etablierung bzw. Sicherung der Nahversorgung zu empfehlen (Ansiedlung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen). Hierzu ist ein adäquater Standort zur Gewährleistung einer bestmöglichen fußläufigen Nahversorgung für die aktuell nicht nachversorgten Siedlungsbereiche mit Anschluss an den ÖPNV zu finden.

Mit weiteren, darüber hinaus gehenden Handelsansiedlungen sollte restriktiv umgegangen werden, um eine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

**Abbildung 64: Standort Kaltes Tal/Anton-Ulrich-Straße**



**Entwicklungsziele/-empfehlungen:**

- **Ausweisung als perspektivischer Nahversorgungsstandort**
- Aktuell keine fußläufige Nahversorgung/räumliches Nahversorgungsdefizit – Wolfenbüttel Kernstadt
- Problem geringe Mantelbevölkerung – rd. 2.200 Einwohner
- Etablierung eines Nahversorgers anzustreben (Ansiedlung + verträgliche Dimensionierung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- Adäquater Standort zur Gewährleistung einer bestmöglichen fußläufigen Nahversorgung für die aktuell nicht nachversorgten Siedlungsbereiche mit Anschluss an den ÖPNV zu finden
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche

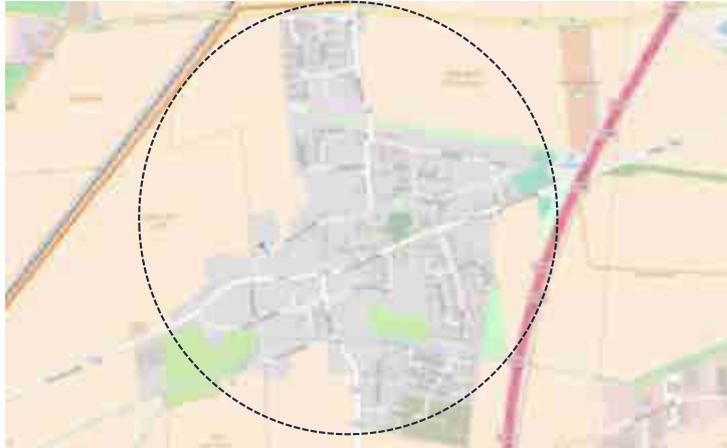
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Open Street Map, Veröffentlicht unter OdbL.

Im **Ortsteil Fämmelse** besteht aktuell ein Defizit in der fußläufigen Nahversorgung. Zur perspektivischen Behebung der bestehenden Nahversorgungsdefizite bzw. zur Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung wird der Standort als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung ist ein funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Etablierung bzw. Sicherung der Nahversorgung zu empfehlen (Ansiedlung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen). Hierzu ist ein adäquater Standort in möglichst räumlicher Nähe zum Ortskern mit Anschluss an Siedlungsbereiche sowie Anschluss an den ÖPNV zu finden.

Mit weiteren, darüber hinaus gehenden Handelsansiedlungen sollte restriktiv umgegangen werden, um eine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Abbildung 65: Standort Ortsteil Fümmelse



**Entwicklungsziele/-empfehlungen:**

- **Ausweisung als perspektivischer Nahversorgungsstandort**
- Aktuell keine fußläufige Nahversorgung/räumliches Nahversorgungsdefizit
- Problem geringe Mantelbevölkerung - 2.688 Einwohner
- Etablierung eines Nahversorgers anzustreben (Ansiedlung + verträgliche Dimensionierung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- Adäquater Standort in möglichst räumlicher Nähe zum Ortskern mit Anschluss an Siedlungsbereiche sowie Anschluss an den ÖPNV zu finden
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche

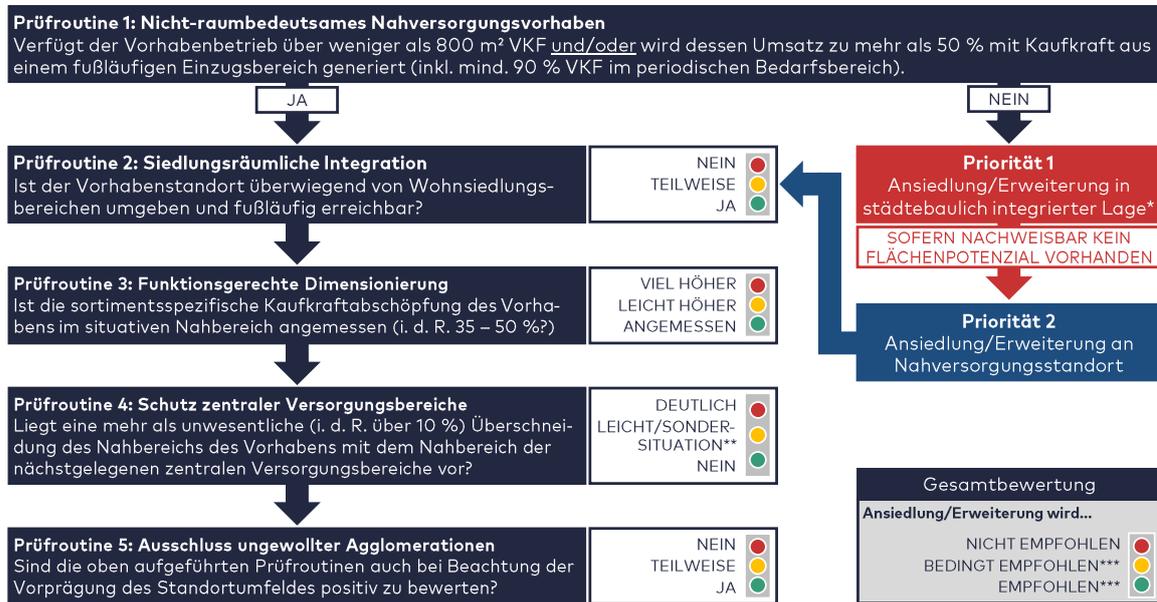
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2015; Kartengrundlage: Open Street Map, Veröffentlicht unter OdbL.

### 6.2.3 Nahversorgungsprüfschema

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept das folgende Prüfschema anzuwenden.

Abbildung 66: Nahversorgungsprüfschema



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* hier: städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP; \*\* „Anschmiegen“ des Vorhabenstandortes an ZVB und keine Potenzialflächen im ZVB; \*\*\* Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Wolfenbüttel dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben. Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Die Bewertung der einzelnen Prüfroutinen erfolgt in Anlehnung an die dargestellte Ampel-Systematik. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert.

### Prüfroutine 1: Überprüfung der Raumbedeutsamkeit des Nahversorgungsvorhabens

Gemäß des Integrationsgebotes im LROP Niedersachsen 2017 (Abschnitt 2.3, Ziffer 05) sind u. a. raumbedeutsame Nahversorgungsvorhaben, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP Niedersachsen zulässig. Ein Nahversorgungsvorhaben ist nicht raumbedeutsam, wenn

- es über bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügt und/oder
- dessen Umsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert wird.

Als Nahversorgungsvorhaben i. S. d. LROP Niedersachsen gelten ausschließlich Einzelhandelsvorhaben, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus periodischen

Sortimenten besteht. Hierzu zählen insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Droge-  
riewaren, aber z. B. auch (Schnitt-)Blumen sowie Zeitungen/Zeitschriften.

Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben nicht raumbedeutsam, so kann mit Prüf-  
routine 2 fortgefahren werden.

Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben raumbedeutsam, so gilt die folgende Pri-  
orisierung:

- **Priorität 1:** Ansiedlung/Erweiterung in einer städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP Niedersachsen
- **Priorität 2:** Sofern nachweisbar kein Flächenpotenzial in einer städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP Niedersachsen vorhanden ist, kann nachgeordnet auch eine Ansiedlung/Erweiterung an einem konzeptionell begründeten Nahversorgungstandort erfolgen.

Ist eine Ansiedlung/Erweiterung nach der oben angegebenen Priorisierung möglich, kann mit Prüfroutine 2 fortgefahren werden.

## **Prüfroutine 2: Städtebauliche Integration**

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

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

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

## **Prüfroutine 3: Funktionsgerechte Dimensionierung**

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung rd. 35 bis 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.

Spannweite der Kaufkraftabschöpfung: Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen

sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote von annähernd 35 % ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote von bis zu 50 % ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

**Abgrenzung des situativen Nahbereichs:** Für den situativen Nahbereich wird kein fester Radius vorgegeben<sup>45</sup>. Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende

---

<sup>45</sup> Als erster Anhaltswert für eine Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch eine Luftlinienentfernung von 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz angenommen werden. Dies entspricht (je nach körperlicher Verfassung) in etwa einer Gehzeit von rd. 10 min (vgl. hierzu: OVG Niedersachsen 9.12.2013 - 1 KN 190/11 -, juris Rn. 63).

Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnortnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz, liegen räumlich näher zum Vorhabenstandort als zum nächsten zentralen Versorgungsbereich und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Für die wohnortnahen Bereiche ist von einer deutlich niedrigeren Kaufkraftabschöpfung (i. d. R. bis zu 20 %) auszugehen. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche (siehe Prüfroutine 4).

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) ist die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 10 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

#### **Prüfroutine 4: Schutz zentraler Versorgungsbereiche**

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche darf sich der situative Nahbereich (zur Abgrenzung des situativen Nahbereiches siehe Prüfroutine 3) des Vorhabens nicht mehr als unwesentlich mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche überschneiden.

Von einer mehr als unwesentlichen Überschneidung ist i. d. R. dann auszugehen, wenn es zu einer Überschneidung von mehr als 10 % des situativen Nahbereiches des Vorhabens mit dem Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kommt. Als Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kann vereinfachend eine Pufferzone von mindestens 500 m um die räumliche Abgrenzung des ZVB angenommen werden. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage der Kaufkraftabschöpfungsquote (siehe Prüfroutine 3). Der Nahbereich zentraler Versorgungsbereiche lässt sich auch unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topografischen Gegebenheiten abgrenzen (siehe Prüfroutine 3). Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung bei der Bewertung angeraten.

Eine Überschneidung von bis zu 20 % wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leichte“ Überschneidung gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Eine noch deutlichere Überschneidung stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

## **Prüfroutine 5: Ausschluss ungewollter Agglomerationen**

Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zu Verbesserung der flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung leisten. Standortagglomerationen (z. B. Standortverbänden aus Lebensmittelmarkt und Drogeriefachmarkt oder Lebensmitteldiscounter und Supermarkt) sind somit zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche Kopplungsstandorte als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein. Daher ist bei einer ungewollten Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe stets das Nahversorgungsprüfschema (insb. Prüfroutinen 1 und 3) für die gesamte Agglomeration anzuwenden.

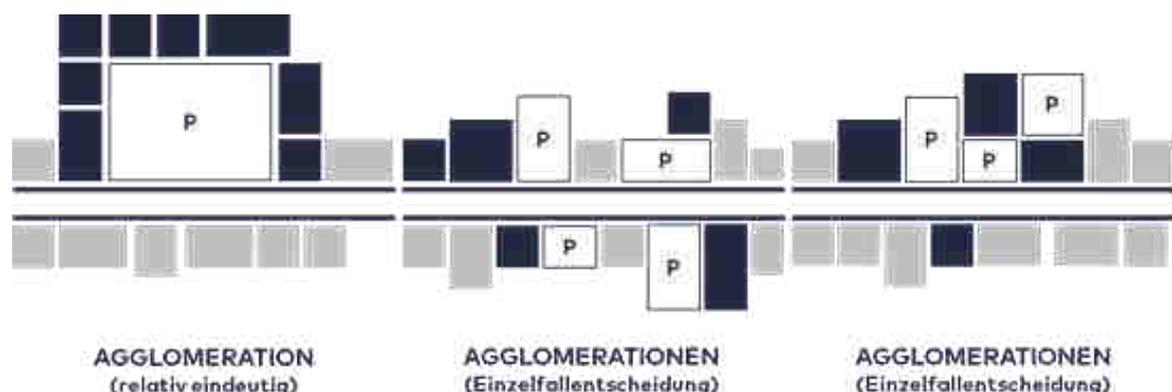
„Ungewollte“ Agglomerationen sind im besonderen Maße Standortverbände aus Lebensmittelmarkt und Drogeriefachmarkt sowie Lebensmitteldiscounter und Supermarkt. Inwiefern auch andere Standortagglomerationen (z. B. Standortverbände aus Supermarkt und kleinem Getränkemarkt, Supermarkt und Apotheke, Lebensmitteldiscounter und kleiner Zoofachmarkt, Lebensmitteldiscounter und außen liegender Bäcker) als gewollt oder ungewollt gelten, sollte im Einzelfall begründet werden. Tendenziell liegt bei der Mehrzahl der aufgeführten Konstellationen ein jeweils unterschiedliches Hauptsortiment (z. B. Zoofachmarkt, Apotheke) bzw. eine deutlich untergeordnete (und damit konzeptionell weniger relevante) Verkaufsfläche (z. B. Bäcker) vor. Ein Getränkemarkt ist darüber hinaus ein Betriebstyp, der die Attraktivität eines Vorhabenstandortes im deutlich geringeren Maße steigert, als ein Lebensmittel- oder Drogeriefachmarkt.

Unter einer Agglomeration (ob nun „gewollt“ oder „ungewollt“) werden im Rahmen dieses Konzeptes mehrere (auch jeweils für sich nicht großflächige) räumlich nah beieinander liegende Einzelhandelsbetriebe verstanden, die nicht zwangsläufig im baulich-funktionalen Zusammenhang, jedoch mindestens im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Im Gegensatz zu einem Einkaufszentrum, welches im Regelfall ein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit klaren Funktionseinheiten darstellt, ist die Identifizierung einer Agglomeration bei Fachmarktzentren deutlich diffiziler. Eindeutige Schwellenwerte, ab wann eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben an einem Standortbereich als Agglomeration zu werten ist, existieren nicht. vielmehr ist für jeden Standortbereich eine Einzelfallbewertung notwendig. Folgende Kriterien können jedoch auf eine Einzelhandelsagglomeration hinweisen:

- baulich getrennte, selbstständige Betriebe in enger Nachbarschaft zueinander im funktionalen Zusammenhang
- gemeinsamer Parkplatz oder räumlich getrennter, jedoch benachbarter Parkplatz („Umparken lohnt sich nicht“)
- gegenseitig ergänzende Warensortimente
- gemeinsamer Firmenwegweiser
- gemeinsames Konzept oder Kooperation
- gemeinsame Werbung
- gemeinsamer Name

Hierbei ist zu beachten, dass eine baulich vollständige Trennung sowie das Fehlen eines gemeinsamen Parkplatzes nicht zwingend gegen das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration sprechen. Vielmehr sind die räumliche Nähe sowie die Anordnung der Betriebe entscheidend. Zur Operationalisierung des Begriffes „räumlich nah beieinander“ wird z. B. im Regionalplan für die Region Stuttgart in der Fassung von 2002 ein maximaler Luftlinienabstand zwischen den Gebäudezugängen von 150 m festgesetzt. Dieser Schwellenwert leitet sich dabei aus einer Studie zur Wirkung von innerstädtischen Einkaufszentren ab und kann somit für das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration allenfalls als Anhaltswert dienen, da direkte Wegebeziehungen, Querungsmöglichkeiten sowie die Attraktivität und Kopplungsaffinität der jeweiligen Einzelhandelsangebote eine entscheidende Rolle für die Beurteilung des funktionalen Zusammenhangs spielen.

**Abbildung 67: Modellhafte Darstellung von möglichen Agglomerationen**



Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Für das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration ist es darüber hinaus auch nicht zwingend erforderlich, dass sich die in Rede stehenden Einheiten auf der gleichen Straßenseite befinden. In der Regel sind beide Straßenseiten als Einheit der Nachbarschaft von Betrieben zu betrachten. Eine Trennung durch eine Straße schließt somit

eine Einzelhandelsagglomeration nicht automatisch aus. Dies ist jedoch der Fall, wenn die Straße eine echte Erreichbarkeitsbarriere bildet, wie z. B. bei einer vielbefahrenen Bundesstraße ohne Querungshilfe oder einer Autobahn.

## Abschließende Gesamtbewertung

Die Gesamtbewertung ergibt sich aus der durchschnittlichen Bewertung der einzelnen Prüfroutinen. Bei einer insgesamt positiven Einschätzung („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Zentren- und Nahversorgungskonzept zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt. Mehrere nicht eindeutige Bewertungen einzelner Prüfroutinen („gelbe Ampeln“) können zu dem Gesamtergebnis führen, dass das Vorhaben als bedingt empfohlen i. S. d. Zentren- und Nahversorgungskonzeptes einzustufen ist. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt. Eine negative Bewertung einer einzelnen Prüfroutine („rote Ampel“) führt stets auch zu einer negativen Gesamteinschätzung des Vorhabens. Eine Konformität zum Zentren- und Nahversorgungskonzept liegt damit nicht vor und es wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu fördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte **10 %-Schwelle**<sup>46</sup> sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

<sup>46</sup> Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

## 6.3 Konzept für ergänzende Standorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und den Nahversorgungsstandorten bestehen in Wolfenbüttel drei größere Einzelhandelsagglomerationen (Am Rehmingen, Schweigerstraße, Am Wasserwerk) mit zum Teil deutlichen Standortgewichten. Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für solche Standorte grundsätzlich sowie im Einzelnen erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

### 6.3.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standorten

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Wolfenbüttel (vgl. Kap. 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der ergänzenden Standorte verbunden.

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

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

Primär sollten an Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung solcher Sonderstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumliche klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisge-

füge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden können, was insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen wird.

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

Für Wolfenbüttel werden aufgrund der vorgenannten Aspekte drei Sonderstandorte empfohlen, die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen sollen:

- Am Rehmanger
- Schweigerstraße
- Am Wasserwerk

Die empfohlenen Standortbereiche sollten im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. dazu Kapitel 6.5) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

### **6.3.2 Empfehlungen zu den ergänzenden Standortbereichen**

Wie bereits in Kap. 4.3.9 eingehend dargestellt, verfügen die Sonderstandorte bereits über mehrere strukturprägende Angebote mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, so sind u.a. Baumärkte an den Sonderstandorten ansässig. Diese Standorteigenschaft sollte als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.

#### **Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung**

Die strukturprägenden Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment verfügen über eine wichtige Versorgungsfunktion im mittelfristigen Bedarfsbereich für das Mittelzentrum Wolfenbüttel und die umliegenden Grundzentren und Kommunen ohne zentralörtlichen Status. Entsprechende Angebote gilt es zu sichern und im Anbetracht des leistungsfähigen Konkurrenzumfeldes weiter zu entwickeln. Weitere Ansiedlungen von Betrieben in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht im Sinne einer Standortprofilbildung positiv zu begleiten, sofern eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortiment im Sinne des Ansiedlungsleitsatzes 3 (vgl. Kap. 6.5.2) stattfindet und die weiteren Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen gewahrt bleiben.

Eine weitere Ansiedlung oder wesentliche Änderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte auf Grund der dargestellten bestehenden Konkurrenzbeziehungen nicht erfolgen. Eine weitere Stärkung des zentrenrelevanten Angebots würde auf Grund der eingeschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale zu Lasten der Bestandsstrukturen und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche gehen, insbesondere des Innenstadtzentrums sowie des Stadtteilzentrums Forum.

Somit verbleiben für die Sonderstandorte folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Sie sollen dauerhaft Standorte sein

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

## 6.4 Sortimentsliste für die Stadt Wolfenbüttel

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Evaluierung und Fortschreibung der sogenannten „Wolfenbütteler Liste“ notwendig, in der Sortimente als zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant oder als nicht zentrenrelevant zu bewerten sind. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen.

### 6.4.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Stadt *sortimentsspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.<sup>47</sup>

<sup>47</sup> Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

## 6.4.2 Methodische Herleitung

### Methodische Herleitung

Bei der Herleitung bzw. Fortschreibung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.<sup>48</sup> Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

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

Über die Benennung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

---

<sup>48</sup> Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

**Tabelle 10: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten**

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen kann die Sortimentsliste für Wolfenbüttel nahezu unverändert fortgeschrieben werden. Es ergibt sich somit die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter sowie nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente in Wolfenbüttel als sog. „Sortimentsliste Wolfenbüttel“

**Tabelle 11: Sortimentsliste für die Stadt Wolfenbüttel**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>49</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit elektrischen Staubsauger, Nähmaschinen usw. für den Haushalt sowie Einzelhandel mit elektrischen Brotschneidemaschinen, Dosenöffnern usw. für den Haushalt)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)

<sup>49</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickerien)
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3  aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln  Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogeriewaren	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Parfümerieartikel/ Kosmetik	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Parfümerieartikel/Kosmetik)
Pharmazeutische Artikel (nur nicht rezept- und apothekenpflichtig)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente<sup>50</sup></b>		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wolfenbüttel als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment i. e. S.	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)

<sup>50</sup> Kurzform für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Lampen/ Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung von Stadt + Handel 12/2015.

Im Vergleich zum EHJK 2008 erfolgten hinsichtlich der Einstufung der Sortimente als zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant lediglich Veränderungen im Sortiment Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf). Dieses

wurde als zentrenrelevant eingestuft (vorher nicht zentrenrelevant). Hintergrund dieser Einstufung ist, dass sich ein Großteil der gesamtstädtischen Verkaufsflächen im genannten Sortimentsbereich im Innenstadtzentrum Wolfenbüttel befindet. Darüber hinaus ist im Hinblick auf den voranschreitenden demographischen Wandel eine Konzentration dieses Sortimentsbereichs in den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung anzustreben.

Abweichend vom REHK Braunschweig 2018 werden die Sortimente Campingartikel, Lampen/Leuchten, Heimtextilien, Elektronikgroßgeräte, Waffen/Jagdbedarf und Zoologischer Bedarf in Wolfenbüttel als nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft. Da das EHZK Wolfenbüttel das übergeordnete regionale REHK Braunschweig auf kommunaler Ebene konkretisiert, ist das EHZK Wolfenbüttel trotz geringer Abweichungen in der Sortimentsliste kongruent zum REHK Braunschweig 2018.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.<sup>51</sup> Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

## 6.5 Ansiedlungsleitsätze

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

### 6.5.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

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

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Wolfenbütteler Ein-

<sup>51</sup> Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

zelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Wolfenbütteler Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Wolfenbüttel ansässiger Einzelhandelsbetriebe.<sup>52</sup>

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

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

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

## 6.5.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Wolfenbüttel empfohlen:

**Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Wolfenbüttel sowie nachrangig im Stadtteilzentrum Forum sowie in den Nahversorgungszentren anzusiedeln.**

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung<sup>53</sup> auf den ZVB Innenstadtzentrum

<sup>52</sup> Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem EHJK enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Wolfenbüttel, insbesondere des Innenstadtzentrums.

<sup>53</sup> sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen

Wolfenbüttel fokussiert werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Innenstadt zu begünstigen.

- Im hierarchisch nachgeordneten ZVB STZ Forum können zentrenrelevante Sortimente (vorwiegend Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs) untergeordnet im Sinne einer Ergänzungsfunktion zum ZVB Innenstadtzentrum angesiedelt werden. Nachnutzungen bestehender Betriebe auch mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten können im Rahmen des gültigen Vorhaben und Erschließungsplans WI „Bahnhofsbereich Wolfenbüttel“ vom 09.11.1996 geändert am 16.07.1998 erfolgen.
- In den hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentren (vorwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs) können zentrenrelevante Sortimente deutlich untergeordnet im Sinne einer Ergänzungsfunktion zum ZVB Innenstadtzentrum angesiedelt werden.
- In den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen<sup>54</sup> deutlich untergeordnet und nur zur Versorgung des „engeren Gebietes“.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im Innenstadtzentrum zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung der Zentren verhindert. Der aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze) deren Überschreiten im stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

Insgesamt soll durch eine Steuerung zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote die Entwicklung eines Ungleichgewichtes der sonstigen Lagen gegenüber dem Innenstadtzentrum und eine mögliche Gefährdung dessen verhindert werden.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können im Stadtteilzentrum Forum Nachnutzungen bestehender Betriebe auch mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Rahmen des gültigen Vorhaben und Erschließungsplans WI „Bahnhofsbereich Wolfenbüttel“ vom 09.11.1996 geändert am 16.07.1998 erfolgen.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den ausgewiesenen Nahversorgungszentren oder in städtebaulich integrierten Lagen in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte ent-

<sup>54</sup> nicht gleichzusetzen mit städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP NS 2017

stehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen integrierten Lagen führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte ab, die bereits heute in den sonstigen integrierten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

**Leitsatz II: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorzusehen.**

- Primär im Innenstadtzentrum Wolfenbüttel, im STZ Forum sowie in den Nahversorgungszentren.
- Darüber hinaus ausnahmsweise außerhalb der ZVB zur Sicherung bzw. bedarfsgerechten Optimierung der räumlichen Nahversorgung, sofern negative Auswirkungen auf die ZVB und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.
  - Bei keinen Einzelhandelsgroßvorhaben im Sinne des LROP Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich integrierten Lagen<sup>55</sup> im Stadtgebiet (Prüfschema).
  - Bei Einzelhandelsgroßvorhaben im Sinne des LROP Ansiedlungen/Erweiterungen an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten (Prüfschema + Verträglichkeitsgutachten).

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

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an Nahversorgungsstandorten<sup>56</sup> Lebensmittelmärkte sekundär empfohlen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Dabei sind die Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen (insb. Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3) zu beachten.

Unabhängig davon kann in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem

<sup>55</sup> nicht gleichzusetzen mit städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP NS 2017

<sup>56</sup> Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandort eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe dazu auch Kapitel 6.2.2) erfüllen.

Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität gewahrt wird.

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

Grundlage für die grundsätzliche Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 6.2.3). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen dabei allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

**Leitsatz III: Nicht zentrenrelevanter und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll zukünftig aus städtebaulich-funktionalen Gründen an den ausgewiesenen Sonderstandorten angesiedelt werden.**

- Primär sollte nicht zentrenrelevanter und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in den Sonderstandorten angesiedelt werden.
- Darüber hinaus im gesamten Stadtgebiet, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen und die Standorte im zentralen Siedlungsgebiet liegen.
- Die Verkaufsfläche der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens zu begrenzen (max. 800 m<sup>2</sup> VKF – zentrenrelevante Randsortimente) (vgl. LROP 2017, Ziffer 2.3 (6)). – eine weitere Begrenzung der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Zudem ist auf eine deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment zu achten.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollten primär an den Sonderstandorten angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Darüber hinaus ist auch eine Ansiedlung im gesamten Stadtgebiet möglich, sofern städtebauliche Gründe dafür sprechen und dies entsprechend der Standortanforderungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Einzelfall realisierbar ist.

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

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente<sup>57</sup> auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden<sup>58</sup>.

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

**Leitsatz IV: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Verkaufsfläche**

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht.
- Eine Begrenzung der Verkaufsflächen kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

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

<sup>57</sup> Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

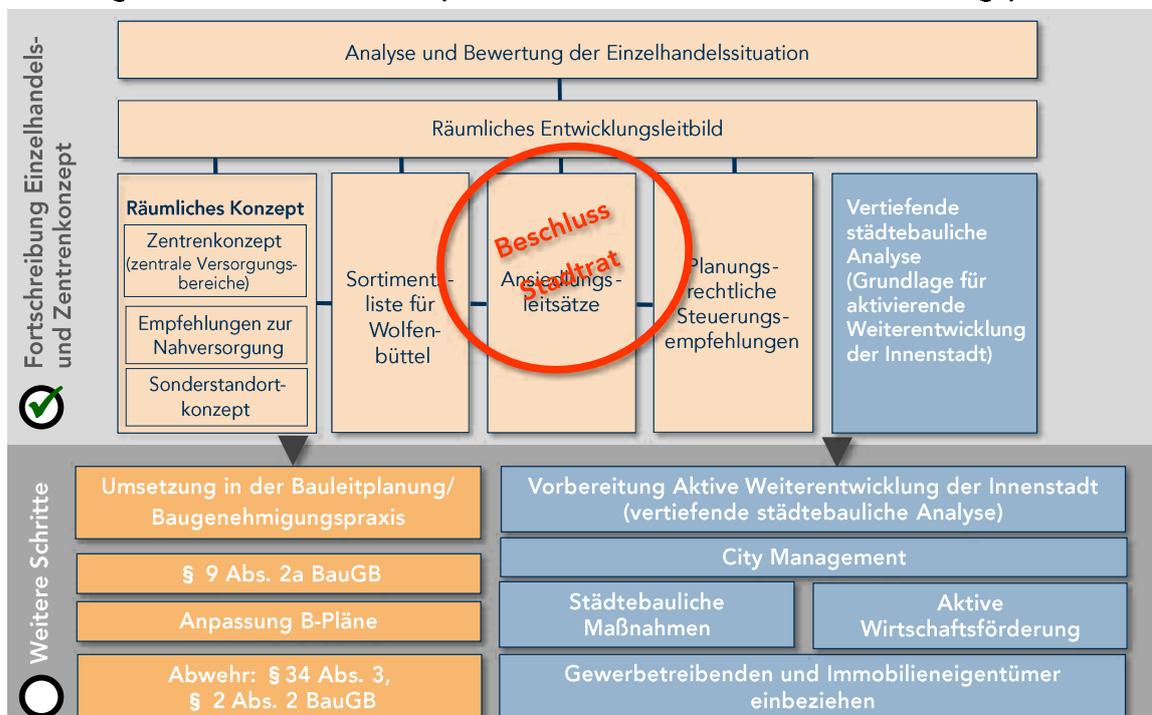
<sup>58</sup> Davon ausgenommen sind etwaige Festlegungen im RROP 2008 bzw. einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept im Sinne des Ziels 2.3 Ziffer 06b des LROP NS 2017.

## 7 Schlusswort

Die Stadt Wolfenbüttel verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit einer klar definierten Versorgungsaufgabe. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch den Rat der Stadt Wolfenbüttel werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Satz 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Abbildung 68: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

Obschon dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-) Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.



## Literatur- und Quellenverzeichnis

Cima 2008: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wolfenbüttel 2008

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

EHI (2005 - 2018): EHI Retail Institute: Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Köln.

Fashion (2025): Studie zur Zukunft des Fashion Marktes in Deutschland

Finanzdirektion Wolfenbüttel 2016: Prognostizierte Amtliche Einwohnerzahl Wolfenbüttels seitens des Finanzdezernats, 02.05.2016.

GfK GeoMarketing GmbH (2015): E-Commerce: Wachstum ohne Grenzen? Bruchsal.

Hahn-Gruppe (2000-2018): Real Estate Report Germany 2000 - 2018. Bergisch Gladbach

IfH (2017): Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln

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

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

REHK Braunschweig (2018): Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Großraum Braunschweig

STADTREGION (2016): Büro für Raumanalysen und Beratung: Bevölkerungsanalyse sowie Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035 für die Stadt Wolfenbüttel.

Stadt Wolfenbüttel (2015): Siedlungsentwicklungskonzept 2019. 0175/2015 Wolfenbüttel

Stadt Wolfenbüttel (2018): Einwohnerzahlen nach Ortsteilen, Stand. 31.12.2017

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

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

Wolfenbüttel Marketing & Tourismus Service GmbH (2013): Immobilienpooling EXWOST

## Sonstige Quellen

EHI Handelsdaten (2018): Website Handelsdaten.de, abgerufen 23.01.2018

Statista (2018): Webseite statista.de, abgerufen 26.05.2018

Statistisches Bundesamt (2018): Webseite Destatis.de: abgerufen 28.01.2018: www.destatis.de

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Hierarchisch abgestuftes System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	8
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts	18
Abbildung 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine	19
Abbildung 4:	Entwicklung der Verkaufsflächen in Deutschland	25
Abbildung 5:	Lage der Stadt Wolfenbüttel in der Region	27
Abbildung 6:	Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung in Wolfenbüttel	28
Abbildung 7:	Entwicklung der Einwohnerzahlen in Wolfenbüttel	29
Abbildung 8:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Wolfenbüttel	30
Abbildung 9:	Vergleich der Verkaufsfläche pro Kopf mit benachbarten Städten und vergleichbaren Mittelzentren	31
Abbildung 10:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m <sup>2</sup> )	33
Abbildung 11:	Zentren und Standortstruktur gemäß EHZK 2008	34
Abbildung 12:	Innenstadt Wolfenbüttel	35
Abbildung 13:	Bestandssituation im Innenstadtzentrum Wolfenbüttel Mai 2018	36
Abbildung 14:	ZVB Innenstadtzentrum – Verkaufsflächen nach Warengruppen	37
Abbildung 15:	Standorte der Passantenfrequenzmessung in der Innenstadt Wolfenbüttel	39
Abbildung 16:	Maximale Passantenfrequenz in 1a Lagen in ausgewählten Städten unter 100.000 Einwohnern	40
Abbildung 17:	Passantenfrequenzen in der Wolfenbütteler Innenstadt am Mittwoch (17.02.2016, 11 bis 12 Uhr)	41
Abbildung 18:	Passantenfrequenzen in der Wolfenbütteler Innenstadt am Donnerstag (18.02.2016, 11 bis 12 Uhr)	42
Abbildung 19:	Passantenfrequenzen in der Wolfenbütteler Innenstadt am Samstag (20.02.2016, 11 bis 12 Uhr)	42
Abbildung 20:	Passantenfrequenzen Wolfenbütteler Innenstadt Mittwochs (2016/2018)	43
Abbildung 21:	Passantenfrequenzen Wolfenbütteler Innenstadt Donnerstags (2016)	43

Abbildung 22:	Passantenfrequenzen Wolfenbütteler Innenstadt Samstags (2016/2018)	44
Abbildung 23:	Schematische Darstellung der Passantenfrequenzen im Wolfenbütteler Innenstadt (2016/2018)	44
Abbildung 24:	Innenstadtzentrum Wolfenbüttel – SWOT-Analyse	45
Abbildung 25:	Stadtteilzentrum Forum - Nutzung im Bestand	47
Abbildung 26:	Stadtteilzentrum Auguststädter Markt - Nutzung im Bestand	48
Abbildung 27:	Stadtteilzentrum Neuer Weg - Nutzung im Bestand	49
Abbildung 28:	Nahversorgungszentrum Juliusmarkt - Nutzung im Bestand	50
Abbildung 29:	Nahversorgungszentrum Danziger Straße - Nutzung im Bestand	51
Abbildung 30:	Nahversorgungszentrum Lindener Straße - Nutzung im Bestand	52
Abbildung 31:	Verkaufsflächenverhältnis Innenstadt – Sonderstandorte nach Warengruppen	53
Abbildung 32:	Sonderstandort Am Rehmanger - Nutzung im Bestand	54
Abbildung 33:	Verkaufsflächenverhältnis Innenstadt – Sonderstandort Am Rehmanger nach Warengruppen	55
Abbildung 34:	Sonderstandort Schweigerstraße - Nutzung im Bestand	56
Abbildung 35:	Verkaufsflächenverhältnis Innenstadt – Sonderstandort Schweigerstraße nach Warengruppen	57
Abbildung 36:	Sonderstandort Am Wasserwerk - Nutzung im Bestand	58
Abbildung 37:	Verkaufsflächenverhältnis Innenstadt – Sonderstandort Am Wasserwerk nach Warengruppen	59
Abbildung 38:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Wolfenbüttel gesamt	61
Abbildung 39:	Die Nahversorgungsstruktur in Wolfenbüttel	62
Abbildung 40:	Kaufkraftwerte für Wolfenbüttel	64
Abbildung 41:	Einzugsgebiet des Mittelzentrums Wolfenbüttel	67
Abbildung 42:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	73
Abbildung 43:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft	75
Abbildung 44:	Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 2000 bis 2015	76

Abbildung 45:	Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2015 und Prognose für 2016	77
Abbildung 46:	Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz einzelner Sortimentsbereiche in % in Deutschland	78
Abbildung 47:	Sortimentspezifische Entwicklung des Distanzhandels	79
Abbildung 48:	Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralitäten in Wolfenbüttel	80
Abbildung 49:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Wolfenbüttel	86
Abbildung 50:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren	88
Abbildung 51:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums Wolfenbüttel als zentraler Versorgungsbereich	90
Abbildung 52:	Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (faktische Lageabgrenzung)	92
Abbildung 53:	Entwicklung zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (Zielkonzept)	96
Abbildung 54:	Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen	100
Abbildung 55:	Maßnahmen zur Vernetzung des Online-Handels mit dem stationären Handel	101
Abbildung 56:	Standort Frankfurter Straße	116
Abbildung 57:	Standort Adersheimer Straße	117
Abbildung 58:	Standort Grüner Platz	118
Abbildung 59:	Standort Leopoldstraße	119
Abbildung 60:	Standort Am Rodeland	120
Abbildung 61:	Standort Dietrich-Bonhoeffer-Straße	121
Abbildung 62:	Standort Halberstädter Straße	122
Abbildung 63:	Standort Neindorfer Straße	123
Abbildung 64:	Standort Kaltes Tal/Anton-Ulrich-Straße	124
Abbildung 65:	Standort Ortsteil Fümmelse	125
Abbildung 66:	Nahversorgungsprüfschema	126
Abbildung 67:	Modellhafte Darstellung von möglichen Agglomerationen	131
Abbildung 68:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	148

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	9
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	10
Tabelle 3:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	32
Tabelle 4:	Vergleich der Betriebszahlen und der Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum 2008 - 2018 _____	37
Tabelle 5:	Vergleich der Betriebszahlen und der Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum 2015 – 2018 _____	38
Tabelle 6:	Durchschnittsfrequentierung nach Standorten 2016 und 2018 _____	41
Tabelle 7:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Wolfenbüttel _____	65
Tabelle 8:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Wolfenbüttel bis 2023 _____	81
Tabelle 9:	Empfehlungen zur Nahversorgung _____	111
Tabelle 10:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	137
Tabelle 11:	Sortimentsliste für die Stadt Wolfenbüttel _____	138