

i) Einzelhandelsentwicklung:

Die vorhandene Einzelhandelssituation in Hemmingen wurde zuletzt im Rahmen der Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzepts (08/2006) durch die CIMA untersucht, so dass für die Stadtentwicklungsplanung 2007 sehr aktuelle Zahlen und Aussagen vorliegen.

Das Gutachten ermittelt für Hemmingen insgesamt 88 Einzelhandelsbetriebe (inkl. Plus Arnum) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 35.240 m². In Hemmingen-Westerfeld/ Devese waren zum Zeitpunkt der Erhebung 48 Betriebe angesiedelt mit einer Verkaufsfläche von 27.560 m² (= 78 % der Gesamtverkaufsfläche). 3.800 m² Verkaufsfläche entfielen auf Arnum und die restlichen 3.880 m² auf die übrigen Stadtteile.

Die Stadt Hemmingen wies dabei eine Handelszentralität von 102,8 % auf, die Einzelhandelszentralität lag im periodischen Bedarf bei 109,7 % und im aperiodischen Bedarf bei 95,4 %. Als Leerstand wurden 4 Objekte ausgewiesen. Hemmingen steht damit regionsweit in der Gruppe der Grundzentren auf Platz 2 hinter Isernhagen (wg. Fachmarktzentrum Altwarmbüchen).

• Übersicht der Zentralität der Grundzentren in der Region Hannover:

Grundzentrum	Zentralität in %
Gehrden	66,7
Hemmingen	102,8
Isernhagen	160,4
Pattensen	77,5
Ronnenberg	76,5
Seelze	55,3
Sehnde	66,6
Uetze	72,5
Wedemark	60,2
Wennigsen	83,1

Quelle: CIMA GmbH 2006

Die Kaufkraftstromanalyse macht darüber hinaus deutlich, dass der vor einigen Jahren vorhandene starke Kaufkraftabfluss sich deutlich reduziert hat und zudem durch beträchtliche Kaufkraftzuflüsse gemildert wird. Im Ergebnis kommt es somit zu einem relativ ausgeglichenen Kaufkraftstrom, wobei der Zufluss sogar 4 Mio. Euro über dem Abfluss liegt. Diese für die Stadt positive Entwicklung resultiert maßgeblich aus der Ansiedlung des SB-Warenhauses sowie des Gartenfachmarktes.

• Übersicht der Kaufkraftstromanalyse:

Nachfragepotential Hemmingen	106 Mio. Euro
Kaufkraft-Abfluss	-39 Mio. Euro
Kaufkraft-Zufluss	42 Mio. Euro
Umsatz in Hemmingen	109 Mio. Euro

Quelle: CIMA GmbH 2006

Das Gutachten trifft allerdings die Aussage, dass die Ansiedlung des SB-Warenhauses und des ALDI- Marktes zu einer „Funktionsschwächung des Versorgungskerns“ beigetragen habe. Abgesehen davon, dass Hemmingen über keinen „Versorgungskern“ verfügt, ist aus kommunaler Sicht aufgrund der umfangreichen Umgestaltungen eher eine Funktionsstärkung des Rathausplatzes und auch des Bereichs Arnum-Zentrum zu verzeichnen (s.a. „c) Stärkung der vorhandenen Zentren“).

Trotz dieser im Übrigen für Hemmingen grundsätzlich durchweg positiven Aussagen des Gutachtens muss die Entwicklung des Einzelhandels sehr kritisch betrachtet werden.

Obgleich die Zahlen des Gutachtens sehr aktuell sind, hat sich seit dessen Erstellung bereits wieder einiges in diesem Bereich verändert. Auch wenn diese Veränderung vermutlich nur unwesentlich die vorgenannten Zahlen beeinflussen, so sind die Auswirkungen auf die örtliche Versorgungslage doch erheblich.

Mit der Aufgabe des Plus-Marktes im Oktober 2006 verlor Arnum einen seiner drei im Ort vorhandenen Lebensmitteleinzelhändler. Alle Versuche, den Anbieter an diesem Standort zu halten, scheiterten trotz eines durchaus starken und positiven Engagements der Stadt. Zu eng und zu kompromisslos scheinen in diesem Zusammenhang die Vorgaben für die Kriterien eines durchschnittlichen Lebensmitteldiscounters zu sein. Lediglich die Verkaufsfläche und die Anzahl der Stellplätze in Verbindung mit dem Mietzins entscheiden über die Wirtschaftlichkeit und die Attraktivität eines Standortes. Liegen diese Parameter unterhalb bzw. oberhalb bestimmter Vorgaben wird durch die Expansionisten nach Alternativstandorten gesucht und in die vermeintlich unrentablen Altstandorte nicht mehr investiert.

War es früher noch erklärtes Ziel, an einem bestimmten Standort eine Repräsentanz aufzuweisen, scheint dies heute, wahrscheinlich aufgrund der hohen Mobilität der Kundschaft und der global auftretenden Einzelhandelsketten, nicht mehr wichtig zu sein. Während man vor ein paar Jahren noch befürchtete, ein Standort könnte im Falle der Aufgabe an die Konkurrenz fallen, ist dies heute völlig unerheblich. Sei es, weil der Standort auch für die Konkurrenz ungeeignet ist oder ein Teil der Kunden im Großen und Ganzen seinen Einkaufsgewohnheiten aufgrund des guten Versorgungsnetzes im direkten Umfeld Hannovers treu bleibt und dem Anbieter an den neuen Standort folgt. So wurde z.B. der im Jahre 2001 abgebrannte Plus-Markt in Hemmingen-Westerfeld aufgrund der für einen modernen SB-Markt völlig ungeeigneten Fläche nicht wieder aufgebaut und der Standort Hemmingen-Westerfeld aufgegeben. Zwar gab es immer wieder Versuche des Betreibers, in Hemmingen-Westerfeld einen Ersatzstandort zu finden, doch wurde dies nicht unbedingt forciert. Als Ausnahme ist in diesem Zusammenhang der Extra-Markt in Hemmingen zu nennen: Während man Ende der 90er Jahre sicher annahm, dass dieser direkt nach der Eröffnung des SB-Warenhauses geschlossen würde, wird er heute immer noch betrieben, auch wenn sich die Investitionen in diesem Standort sicherlich in Grenzen halten. Die genauen Motive sind dabei für die Stadt nicht eindeutig erkennbar.

Des Weiteren werden aktuelle Standorte, die aus städtebaulicher Sicht sehr geeignet erscheinen und einen entsprechenden Umsatz zu haben scheinen, ohne ersichtlichen Grund in Frage gestellt und das Interesse an einer Veränderung entsprechenden Projektentwicklern signalisiert. Auch in diesen Fällen ist die Motivation aufgrund der völlig abweichenden Bewertungskriterien der Betreiber aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar.

Während es im Sinne des Städtebaus wichtiger ist, vorhandene Standorte zu schützen und zu halten, da sie einerseits für die innerörtliche Versorgung eine große Bedeutung haben und andererseits sich eine Revitalisierung aufgegebenen Standorte erfahrungsgemäß als äußerst schwierig erweist, ist es für die Betreiber wesentlich attraktiver, geeignete freie Grundstücke zu nutzen, auf denen alle Vorstellungen entsprechend und konfliktfrei umgesetzt werden können.

Trotz der eingangs genannten hohen Handelszentralität Hemmingens unterliegt die Entwicklung des Einzelhandels in einer Kommune aufgrund der beschriebenen Intentionen und immer höher werdenden Ansprüchen der Betreiber starken Schwankungen, die schnell dazu führen können, dass sich die Versorgungslage eines Bereiches verschlechtert oder es zu Gebäudeleerstand kommt, der städtebaulich natürlich nicht gewollt ist.

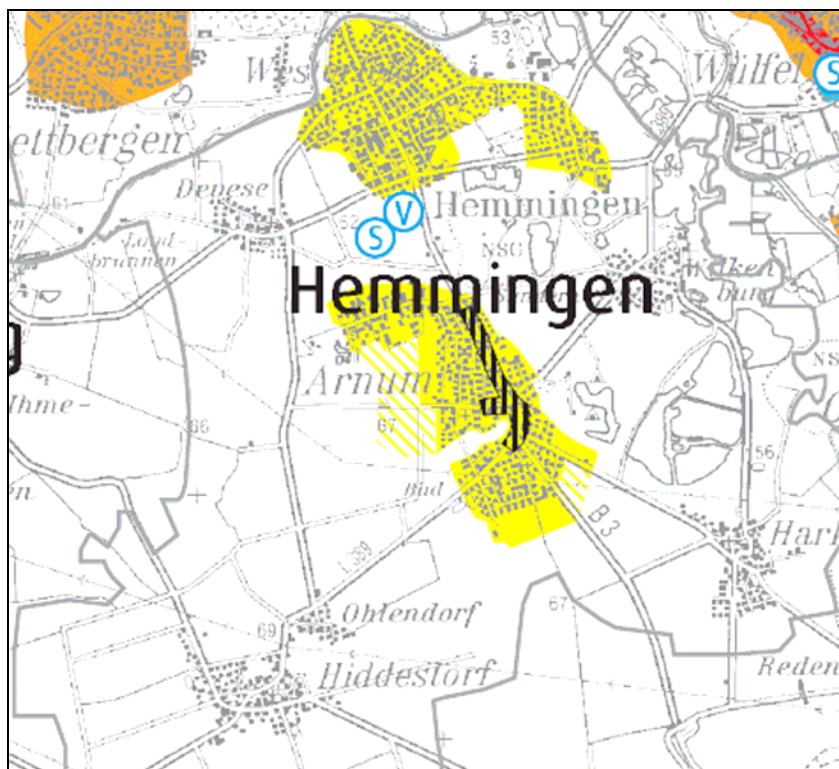
Bei dem Versuch der Kommune, Einfluss auf die Einzelhandelsentwicklung zu nehmen, ist jedoch problematisch, dass die Steuerungsmöglichkeiten des Städtebaus (wie Veränderungssperre, Bebauungsplan oder gar städtebaulicher Vertrag) nur sehr bedingt

geeignet sind, regulierend zu wirken. Einerseits wird es immer schwieriger, rechtssicher einen Ausschluss des Einzelhandels an bestimmter Stelle zu begründen, während er an benachbarter Stelle städtebaulich gewünscht ist. Andererseits sind die städtebaulichen Verfahren sehr schwerfällig und zeitintensiv und können nicht so schnell umgesetzt werden, wie es die sehr schnelllebige Einzelhandelsbranche erfordern würde. Vielfach laufen Steuerungsversuche auch einfach ins Leere, da z.B. Standorte, für dessen Schutz ein Einzelhandelsausschluss an anderer Stelle festgesetzt werden soll, trotzdem aufgegeben werden oder planungsrechtliche Bemühungen zur Ansiedlung eines speziellen Unternehmens scheitern, weil einfach die Mietpreis- Vorstellungen differieren.

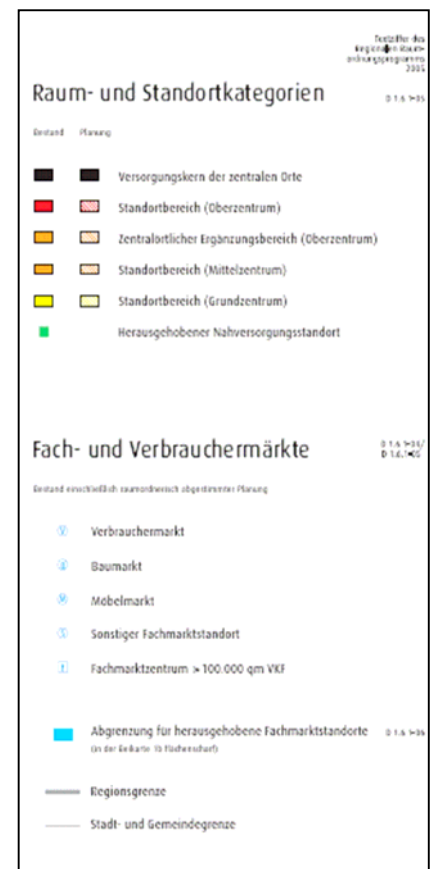
Rechtlich werden die Bemühungen der jeweiligen Expansionisten allerdings durch die Bestimmungen zur Großflächigkeit von Einzelhandelsvorhaben eingegrenzt. Gem. höchstrichterlicher Feststellung beginnt die Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m². Das Regionale Einzelhandelskonzept der Region Hannover regelt darüber hinaus, dass großflächiger Einzelhandel nur innerhalb bestimmter festgelegter Bereiche erlaubt ist, die wiederum abhängig von konkreten zugewiesenen Funktionen sind.

Es ist der Stadt Hemmingen aber gelungen, zu dem Erhalt des NP in Arnum (in den Räumlichkeiten des ehemaligen Plus-Marktes) beizutragen. Die Rossmann-Filiale wurde darüber hinaus in den Räumlichkeiten des ehemaligen NP-Marktes erweitert.

Die Versuche die Einzelhandelsentwicklung im Bereich Weetzer Landstraße (altes Gewerbegebiet) mit bauleitplanerischen Mitteln zu steuern, musste aufgegeben werden, so dass in diesem Bereich die weitere Entwicklung abgewartet werden muss.



Quelle: RROP 2005 – Regionales Einzelhandelskonzept-



Sicherlich wird es aufgrund der Vorgaben der Regionalplanung künftig schwieriger SB-Warenhäuser oder Fachmärkte anzusiedeln. Die Ansiedlung von Nahversorgern bzw. Discountern wird aber in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter zunehmen, wobei die

Neuansiedlungen nicht das Einzelhandelsnetz erweitern, sondern hauptsächlich „unwirtschaftliche“ Altstandorte ersetzen werden.

Die Regelungen des regionalen Einzelhandelskonzepts können aber leider nicht dazu führen, dass bestehende Standorte erhalten und gestärkt werden können, sondern eher dazu, dass Anbieter aufgrund mangelnder Expansionsmöglichkeiten abwandern. Die Kommune steht dabei nur vor der Wahl, ob sie den Betreiber ganz verliert oder sie ihm an anderer Stelle den Aufbau eines neuen Standorts ermöglicht bzw. einem Ausbau des Standorts an der ursprünglichen Stelle zustimmt. Eine direkte Auseinandersetzung zwischen dem Einzelhändler, der sich auch dem Standort verbunden fühlt, und der Kommune gibt es dabei zumindest bei den Einzelhandels-Ketten aufgrund der überregionalen Struktur der Unternehmen nicht mehr. Die Entscheidungen über Erhalt oder Aufgabe eines Standortes wird überörtlich getroffen und kann nur sehr eingeschränkt durch die Kommune beeinflusst werden können.

In Hemmingen sind derzeit folgende Einzelhandelsketten vertreten:

Betreiber	Standort	Stadtteil	VK in m ²
Lidl*	Weetzener Landstr. 102	Hemmingen-Wsf.	ca. 1.000
Extra	Gutenbergstr. 7	Hemmingen-Wsf.	ca. 1.800
Real	Alfred-Bentz-Str. 1	Devese	ca. 7.000
Penny	Göttinger Landstr. 60	Hemmingen-Wsf.	ca. 800
Jibi	Göttinger Str. 3	Arnum	ca. 1.000
NP	Göttinger Str. 43	Arnum	ca. 550
Aldi	Alfred-Bentz-Str. 2	Devese	ca. 800
Rossmann	Wilkenburger Str. 2	Arnum	ca. 500
Aufgegebene Standorte			
Plus	Sundernstr. 12	Hemmingen-Wsf.	ca. 400
Plus	Göttinger Str. 43	Arnum	ca. 550

Fazit:

Hemmingen weist z.Zt. immer noch eine weitgehend optimale Versorgungsstruktur auf. Leichte „Unterversorgungen“ wie z.B. im Bereich des Stadtteils Harkenbleck ändern an dieser Einschätzung nichts, zumal sie eher subjektiv vorliegen und nicht mit städtebaulichen Mitteln gelöst werden können. Gleichwohl wird es aufgrund der geänderten Anforderungen in den nächsten Jahren zur Aufgabe von bereits vorhandenen Standorten, zu massiven Änderungswünschen oder zu einem erhöhten Bedarf an Alternativstandorten kommen.

Die Kommune sollte, da sie grundsätzlich nicht in der Lage sein wird, derartige „Modernisierungen“ der Unternehmen zu verhindern, versuchen, entweder die Attraktivität eines bestehenden Standortes durch eine entsprechende Bauleitplanung zu erhöhen oder, wenn die gegebenen Standortfaktoren die Realisierung eines (aus Sicht des Betreibers) optimierten Standorts nicht zulässt, Konzepte für die Nachnutzung der jeweiligen Altstandorte zu entwickeln. Dabei muss sie sich jedoch darüber im Klaren sein, dass es gewichtige Faktoren (wie z.B. Mietpreise o.ä.) gibt, die von ihr nicht zu beeinflussen sind. Eine Standortsicherung wird dabei allerdings nicht durch eine Verhinderung an anderer Stelle, sondern lediglich durch eine Optimierung des bisherigen Standortes erzielt werden können. Für den Bereich Arnum sollte versucht werden, an geeigneter Stelle zusätzlichen Einzelhandel zu etablieren und die vorhandenen Einzelhandelsstandorte zu stärken.

Handlungsempfehlung(en):

- Untersuchung und Optimierung des Einzelhandelsstandortes Arnum