



**Einzelhandelskonzept für
Hanstedt
(2013)**

Einzelhandelskonzept Hanstedt

... 6 gute Gründe für ein EHK



- **Anlass:** Die geplante Ansiedlung des LIDL-Marktes löste eine öffentliche Diskussion um Sinn und Nutzen weiterer Discounter im Ort aus.
- **Baugesetz:** Novellierung des BauGB aus 2007 sieht EHK zur Stärkung der Innenentwicklung explizit vor.
- **Öffentlichkeit:** Bürger und Betriebe setzen sich dafür ein, Ankerbetriebe wie Dittmer und Rossmann in der Ortsmitte zu halten.
- **Planung:** Planungen zur Verbesserung der Ortsmitte lagen bereits vor, allerdings ohne fundierte Informationen zur vorhandenen Betriebsstruktur und zu möglichen Einzelhandelsentwicklungen.
- **Sicherheit:** Für die Gemeinde aber auch für Investoren fehlte eine klare, rechtlich abgesicherte, Entwicklungsgrundlage. Mit dem EHK kann sowohl zu weiteren eigenen Ansiedlungsprojekten wie auch zu Entwicklungen in Nachbarkommunen qualifiziert Stellung bezogen werden.
- **Verlässlichkeit:** Alte und neue Betriebe finden jetzt verlässliche Eckdaten und politische Rahmenbedingungen (EHK + Bebauungspläne) vor.

Einzelhandelskonzept Hanstedt

... was liefert das Konzept?



- **Leitziele**
- **„Makrostandort“ Hanstedt**
- **Situation Einzelhandel in Hanstedt**
- **Kundeneinzugsgebiet**
- **Einkaufsorientierung**
- **Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung**
- **Zentraler Versorgungsbereich**
- **Sortimente**
- **Fazit**

Einzelhandelskonzept Hanstedt

Leitziele



- **Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion für die Gemeinde Hanstedt und das darüberhinausgehende Samtgemeindegebiet durch das Grundzentrum Hanstedt.**
- **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung.**
- **Konzentration neu anzusiedelnder Einzelhandelsbetriebe auf städtebaulich geeigneten Standorten im Gemeindegebiet, insbesondere auf integrierte Standorte innerhalb der Ortsmitte von Hanstedt.**

Einzelhandelskonzept Hanstedt

„Makrostandort“ Gemeinde Hanstedt



- Grundzentrum und Versorgungsschwerpunkt der Samtgemeinde
- Samtgemeinde knapp 14000 Einwohner, Gemeinde ca. 5100 EW
- Starke regionale Wettbewerbssituation im Einzelhandel
- Knotenpunkt für Radsport-, Reiter- und Radtourismus
- Tages- und Ausflugstourismus
- Starke Wettbewerbssituation an der Peripherie der SG - Asendorf, Marxen nach Jesteburg, Egestorf nach Salzhausen, Schierhorn Undeloh/Wesel nach Holm-Seppensen und Jesteburg
- Kaufkraftniveau überdurchschnittlich hoch mit 113,1 % je Einwohner
- Einzelhandels-Kaufkraftpotential der Samtgemeinde ca. 88,4 Mio. €/a
- Einzelhandels-Kaufkraftpotential der Gemeinde ca. 34,7 Mio. €/a
- Etwa 50% des Kaufkraftpotenzials in Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerie und Apotheken

Einzelhandelskonzept Hanstedt

Situation Einzelhandel in Hanstedt



- 36 Einzelhandel- und Ladenhandwerksbetriebe mit ca. 9.284 qm Verkaufsfläche in Hanstedt, 59 mit ca. 13.536 qm in der Samtgemeinde
- 71,7 % des Umsatzes der SG werden in Hanstedt erzielt
- Hauptgeschäftslage im Ortskern und an der Harburger/Winsener Str.
- „Ankerbetriebe“ Kaufhaus Dittmer und Rossmann im Ortskern
- Sehr gutes Angebot an Apotheken, Ärzten, Bäckern, Gastronomie
- Starke Wettbewerbssituation an der Peripherie der SG - Asendorf, Marxen nach Jesteburg, Egestorf nach Salzhausen, Schierhorn Undeloh/Wesel nach Holm-Seppensen und Jesteburg
- Nahversorgungssortimente (Lebensmittel, Drogerie) haben 62% Umsatz
- Zentrenrelevante Sortimente (z.B. Bekleidung - Dittmer, kleine Fachgeschäfte) sind vergleichsweise breit aufgestellt
- Nicht zentrenrelevante Warengruppen (z.B. Möbel) sind kaum vertreten.

Einzelhandelskonzept Hanstedt

Kundeneinzugsgebiet



- Grundlage der Daten ist eine Kundenwohnorterhebung (870 Befragungen)
- 89 % aller Kunden kommen aus der Samtgemeinde
- 45% aller Kunden kommen direkt aus dem Kernort Hanstedt, weitere 16% aus den Ortsteilen Nindorf, Ollsen, Quarrendorf und Schierhorn
- 28% aller Kunden kommen aus den weiteren Gemenden der Samtgemeinde
- 11 % aller Kunden kommen aus Orten außerhalb der Samtgemeinde, davon etwa die Hälfte hiervon aus Buchholz, Winsen und Jesteburg.
- Die Gemeinde Hanstedt stellt somit das Kerneinzugsgebiet des Hanstedter Einzelhandels dar, die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde den Verflechtungsbereich.

Einzelhandelskonzept Hanstedt

Einkaufsorientierung



- Grundlage der Daten ist eine Telefonbefragung (303 Befragungen)
- 92 % aller Hanstedter kaufen ihre Lebensmittel in Hanstedt, aus dem Nordbereich der Samtgemeinde sind es 62% und aus dem Süden 51%; ähnlich bei Drogerieartikeln Hanstedt 87%, Nord 63%, süd 48%
- 19% der befragten Haushalte kaufen Kleidung in Hanstedt ein; der rest in Buchholz, Winsen, Lüneburg und Hamburg.
- Nur bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Drogerie, Apotheke) wird schwerpunktmäßig in Hanstedt eingekauft.
- 41% der Befragten gaben an, dass sie mit dem bestehenden Einzelhandelsangebot voll zufrieden sind; 45% vermissen mindestens ein Sortiment.

Einzelhandelskonzept Hanstedt

Empfehlungen zu Verkaufsflächen



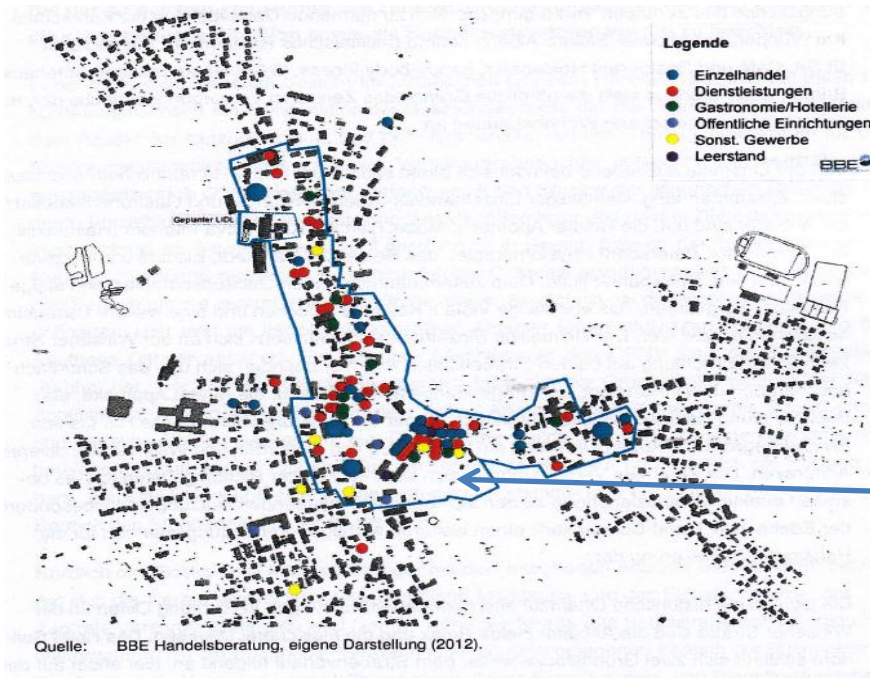
- Neuansiedlung LIDL wird positiv gesehen.
- BIO-Supermarkt, Reformhaus und Anbieter für regionale Produkte könnten vorzugsweise im Ortskern angesiedelt werden.
- Kaufhaus Dittmer und Drogeriemarkt Rossmann sollte eine Erweiterungsmöglichkeit erhalten.
- Sortimentserweiterung bei Bekleidung (unteres Preisgefüge z.B. Ernstings Family) sind genauso wünschenswert wie im Sportartikel- und Schuhbereich
- Angebotserweiterungen im Buch- und Papierwarenbereich durch neue Medien, CD, DVD sind anzustreben.
- Einrichtungsbedarf und Geschenkartikel sind in gut frequentierter zentraler Lage (z.B. Dorfkrug) ansiedlungsfähig.

Einzelhandelskonzept Hanstedt

Zentraler Versorgungsbereich



- Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) zunächst nur für die die Ortsmitte angedacht, im Laufe der Entwicklung aber um die Hauptachse Harburger Str./Winsener Str. (bis etwa Edeka Conrad) vergrößert.
- ZVB orientiert sich an der bereits vorhandenen Betriebsstruktur und weist Entwicklungsflächen vor allem in der Ortsmitte aus.



Entwicklungsfläche

Einzelhandelskonzept Hanstedt

Sortimente



- **Zentrenrelevante Sortimente** (z.B. Bekleidung, Schuhe, Bücher) sind solche mit :
 - einer hohen Beratungsintensität
 - einer hohen Flächenproduktivität
 - einer guten Handlichkeit (in der Tasche mitzunehmen)
 - Verbundwirkung zu anderen Sortimenten
- **Nicht zentrenrelevante Sortimente** im Gegensatz dazu sperrig und im Regelfall mit dem Auto zu transportieren (z.B. Möbel, Baumarktartikel)
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** (Lebensmittel, Drogerie) sind eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente, aber aufgrund des Versorgungscharakters mit täglichem Bedarfsprodukten auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulässig (z.B. Nah und Frisch in Egestorf).
- Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde für Hanstedt eine spezifische Sortimentsliste, die „Hansteder Liste“ erstellt.

Einzelhandelskonzept Hanstedt



Fazit

- In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Drogerie, Apotheke) kann Hanstedt Kaufkraftzuflüsse aus Mitgliedsgemeinden der SG generieren; verliert aber an der Peripherie an andere Samtgemeinden. LIDL rundet das vorhandene Angebot durch Edeka und ALDI sehr gut ab.
- Bei den zentrenrelevanten Sortimenten ist Hanstedt im Bereich Bekleidung durch das Kaufhaus Dittmer gut abgedeckt. Angebotsergänzungen bei Schuhen, Sanitärartikel, Bio-Produkten, Sportartikeln und Bekleidung im Low Cost Segment sind wünschenswert.
- Nicht zentrenrelevante Sortimente (Möbel, Lampen, etc.) werden zu mehr als 80% nicht in Hanstedt eingekauft; diese Sortimente sind wirtschaftlich eher in Mittel- und Oberzentren (Buchholz, Hamburg) anzusiedeln.
- Hanstedt weist in der Ortsmitte mit dem Dorfkrug und angrenzende Flächen ideale Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel aus.