

Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hanstedt

Entwurf – Stand 09. Januar 2013

erstellt im Auftrag der

Gemeinde Hanstedt

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm

BBE Handelsberatung GmbH

Wendenstraße 8-12

20097 Hamburg

 +49 40 180 4106 24

 +49 40 180 4106 10

 ohm@bbe.de

Dipl.-Geogr. Gyde Thönnessen

BBE Handelsberatung GmbH

Wendenstraße 8-12

20097 Hamburg

 +49 40 180 4106 26

 +49 40 180 4106 10

 thoennesen@bbe.de

Hamburg, im Januar 2013

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	6
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung	6
1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen	8
2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung - Makro-Standort Gemeinde Hanstedt	11
2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung	11
2.2 Bevölkerung	13
2.3 Tourismus in Hanstedt	14
2.4 Regionale Wettbewerbssituation	16
2.5 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Hanstedt	19
2.6 Allgemeine Trends im Einzelhandel	25
3. Einzelhandelssituation in der Gemeinde Hanstedt	27
3.1 Einzelhandelsausstattung im Samtgemeindegebiet Hanstedt	27
3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten	33
3.3 Kundeneinzugsgebiet des Hanstedter Einzelhandels	40
3.4 Ergebnisse der Telefonbefragung	43
3.4.1 Einkaufsorientierung in Hanstedt	44
3.4.2 Einkaufshäufigkeiten	51
3.4.3 Der Einzelhandelsstandort Hanstedt aus Kundensicht	65
3.4.4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse: Umsatz-Kaufkraft-Relation	69
4. Schlussfolgerungen für die Konzeptentwicklung und grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung nach Warengruppen	76
5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hanstedt	82
5.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte und Grundlagen der Landesplanung	82
5.2 Leitziele und Standortkonzept	86
5.3 Räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums Hanstedts	87
5.4 Empfehlungen zur Entwicklung des Hauptzentrums Hanstedt	92
5.4.1 Entwicklungsbereich Historische Ortsmitte	93
5.4.2 Standort Dorfkrug	93
5.4.3 Standort Edeka Conrad	93
5.5 Einordnung laufender Planungen in das Einzelhandels- und Standortkonzept	95

5.5.1 Neuansiedelung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters mit arrondierendem Fachmarktangebot.....	95
5.5.2 Optionale Verlagerung Rossmann an den Standort Lidl.....	96
5.6 Empfehlungen zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels.....	97
5.7 Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	98
5.7.1 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.....	98
5.7.2 Steuerung des Einzelhandels mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten	107
5.7.3 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels	108
5.7.4 Festsetzungen zur Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels	110
5.7.5 Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten.....	112
5.7.6 Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten.....	113
5.7.7 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich	113
5.7.8 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts durch die Bauleitplanung – Zusammenfassung der Empfehlungen	114
6. Anhang: Fragebogen Telefonbefragung	116
Telefonische Haushaltsbefragung in der Samtgemeinde Hanstedt.....	116

Abbildungsverzeichnis:

	<u>Seite:</u>
Abbildung 1: Verkehrliche Erreichbarkeit	11
Abbildung 2: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung.....	12
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Hanstedt.....	14
Abbildung 4: Erreichbarkeitsbeziehungen von Hanstedt	16
Abbildung 5: Wichtige Wettbewerber im Lebensmitteleinzelhandel.....	18
Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Samtgemeindegebiet	19
Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen.....	20
Abbildung 8: Entwicklung der Betriebsformen des Einzelhandels 2007-2015 (Prognose)	26
Abbildung 9: Besitzstruktur Bei der Kirche, Winsener Straße.....	29
Abbildung 10: Dorfkrug, Blick in die Winsener Straße	29
Abbildung 11: Einzelhandelsstandorte Edeka Dalinger´s aktiv markt, Edeka Conrad.....	30
Abbildung 12: Einzelhandelsstandorte Aldi, Getränkemarkt.....	31
Abbildung 13: Kaufhaus Dittmer, Ortsmitte in Hanstedt.....	31

Abbildung 14:	Standortbereich Ortsmitte Hanstedt	32
Abbildung 15:	Verkaufsflächen nach Sortimenten in m ²	38
Abbildung 16:	Umsätze nach Sortimenten	38
Abbildung 17:	Bevorzugte Einkaufsorte für Lebensmittel (Angaben in %)	44
Abbildung 18:	Bevorzugte Einkaufsorte für Drogerieartikel (Angaben in %)	45
Abbildung 19:	Bevorzugte Einkaufsorte für Bekleidung (Angaben in %)	46
Abbildung 20:	Bevorzugte Einkaufsorte für Unterhaltungselektronik (Angaben in %).....	47
Abbildung 21:	Bevorzugte Einkaufsorte für Unterhaltungselektronik nach Altersgruppen	48
Abbildung 22:	Bevorzugte Einkaufsorte für Baumarktartikel (Angaben in %).....	48
Abbildung 23:	Bevorzugte Einkaufsorte für Wohnmöbel (Angaben in %).....	49
Abbildung 24:	Bevorzugte Einkaufsorte Gesamtüberblick (Angaben in %).....	50
Abbildung 25:	Einkaufshäufigkeit in Hanstedt bei Edeka Dalinger (Ortsmitte) nach Raumeinheit	51
Abbildung 26:	Einkaufshäufigkeit in Hanstedt am Standort Aldi nach Raumeinheit	52
Abbildung 27:	Einkaufshäufigkeit in Hanstedt bei Edeka Conrad nach Raumeinheit.....	53
Abbildung 28:	Einkaufshäufigkeit in Hanstedt nach Anbietern.....	53
Abbildung 29:	Einkaufshäufigkeit der Hanstedter im Vergleich ausgewählten Kommunen	54
Abbildung 30:	Überblick der Einkaufshäufigkeiten der Hanstedter außerhalb.....	55
Abbildung 31:	Einkaufshäufigkeit bei Edeka Knolle in Ramelsloh nach Raumeinheit.....	56
Abbildung 32:	Einkaufshäufigkeit bei Nah&Frisch in Egestorf	57
Abbildung 33:	Einkaufshäufigkeit in Jesteburg.....	58
Abbildung 34:	Einkaufshäufigkeit in Salzhausen.....	58
Abbildung 35:	Einkaufshäufigkeit in Buchholz in der Nordheide	59
Abbildung 36:	Einkaufshäufigkeit in Holm-Seppensen	60
Abbildung 37:	Einkaufshäufigkeit in Harburg	61
Abbildung 38:	Einkaufshäufigkeit in Lüneburg	61
Abbildung 39:	Einkaufshäufigkeit in Hamburg.....	62
Abbildung 40:	Einkaufsorientierung in umliegende Orte nach Herkunft (Einwohner der Samtgemeinde).....	63
Abbildung 41:	Motivation der Einwohner der Samtgemeinde umliegende Angebotsstandorte aufzusuchen (nach Herkunft).....	63
Abbildung 42:	Motivation der Einwohner der Samtgemeinde Angebotsstandorte in umliegenden Orten aufzusuchen nach Wohnort (absolute Nennungen).....	64
Abbildung 43:	Welche Sortimente vermissen Sie in Hanstedt?	65
Abbildung 44:	Vermisste Einzelhandelsangebote in Hanstedt (in %)	66

Abbildung 45:	Vermisste Einzelhandelsangebote in Hanstedt (absolute Nennungen).....	66
Abbildung 46:	Vermisste Einzelhandelsangebote in Hanstedt nach Wohnort	67
Abbildung 48:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortsmitte Hanstedt.....	90
Abbildung 49:	Empfehlungen zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches.....	92
Abbildung 50:	Hanstedter Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente	105

Tabellenverzeichnis

	<u>Seite:</u>
Tabelle 1:	Bevölkerungsverteilung in der Samtgemeinde Hanstedt 13
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in Hanstedt 22
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Samtgemeinde Hanstedt 23
Tabelle 4:	Betriebe, Umsätze und Verkaufsflächen in Hanstedt nach Gemeinden 28
Tabelle 5:	Verkaufsflächen und Umsätze in Hanstedt 34
Tabelle 6:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Samtgemeinde Hanstedt 35
Tabelle 7:	Betriebsgrößenstruktur in der Samtgemeinde Hanstedt 39
Tabelle 8:	Kundenherkunft insgesamt..... 41
Tabelle 9:	Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo aller Sortimente im Überblick für Hanstedt 70
Tabelle 10:	Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo aller Sortimente im Überblick für die Samtgemeinde Hanstedt..... 71
Tabelle 11:	Umsatz-Kaufkraft-Relation – nahversorgungsrelevante Sortimente 72
Tabelle 12:	Umsatz-Kaufkraft-Relation – zentrenrelevante Leitsortimente 73
Tabelle 13:	Umsatz-Kaufkraft-Relation – nicht-zentrenrelevante Sortimente 74

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Gemeinde Hanstedt hat vor dem Hintergrund der sich stetig wandelnden Einzelhandelslandschaft und einem konkreten Planvorhaben im Bereich des großflächigen Einzelhandels ein Entwicklungskonzept als Entscheidungsgrundlage für die Einzelhandelsentwicklung in Auftrag gegeben.

Eine konzeptionelle Betrachtung des Einzelhandels wird zunächst den gegenwärtigen Zustand der Einzelhandelssituation in der Samtgemeinde Hanstedt insgesamt und warengruppenübergreifend aufzeigen. Darauf basierend ist es Ziel des Einzelhandelskonzeptes, grundsätzliche Empfehlungen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet auszusprechen. Der Fokus liegt dabei immer auf der zielgerichteten Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern, dieser ist im Rahmen der konzeptionellen Überlegungen zu definieren.

Darüber hinaus werden in diesem Zusammenhang auch die sich stetig verändernden Rahmenbedingungen beleuchtet, wie etwa das Einkaufsverhalten der Bevölkerung (große Wettbewerbszentren in der Region wie auch E-Commerce), der sich weiter entwickelnde Wettbewerb in den Nachbarkommunen, wie auch allgemeine Trends im Einzelhandel (z.B. Verkaufsflächenentwicklungen in den unterschiedlichen Vertriebslinien, neue Vertriebstypen und Sortimentsschwerpunkte).

Dieses Einzelhandelskonzept dient letztlich als fundierte Bewertungsgrundlage für zukünftige Planvorhaben im Bereich des Einzelhandels und wird auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche Handlungsnotwendigkeiten für die Zukunft aufzeigen.

Es werden zudem Empfehlungen zur Entwicklung und Stärkung der Nahversorgung ausgesprochen. Nicht zuletzt sind - sofern vorhanden - auch diejenigen Standorte zu identifizieren, die für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich geeignet sind.

Ausgehend von der konkreten einzelhandelsbezogenen Situation in der Gemeinde Hanstedt und den möglichen Entwicklungsperspektiven werden Empfehlungen für eine ortsspezifische Festlegung derjenigen Sortimente ausgesprochen, die künftig ausschließlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden sollten. Diese „Hanstedter Liste“ kann anschließend im Rahmen der Bauleitplanung beispielsweise dazu verwendet werden, genaue Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel in einzelnen Baugebieten zu treffen.

Zielsetzungen und inhaltliche Schwerpunkte des Einzelhandelskonzeptes können wie folgt zusammengefasst werden:

- **Übergeordnetes Ziel:** Sicherung und Stärkung des Grundzentrums Hanstedt
- Analyse von **Einzelhandelsbesatz und Kaufkraftbindung**
- Erhebung von Dienstleistungsbesatz und den **weiteren Nutzungen in der Ortsmitte**, Erfassung der vorhandenen Leerstände
- Analyse der **regionalen Wettbewerbsstruktur**
- Durchführung einer **Telefonbefragung** zur Analyse des Verbraucherverhaltens
- Durchführung von **Kundenwohnorterhebungen** durch BBE-Mitarbeiter
- Analyse des **Einzugsgebiets** des Hanstedter Einzelhandels
- **Branchenbezogene, funktionale und städtebauliche Entwicklungsziele**

Die BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Hamburg wurde im August 2012 mit der Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes von der Gemeinde Hanstedt beauftragt.

1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Die vorliegende Analyse basiert im Einzelnen auf den nachfolgend dargestellten Erhebungen und Datenquellen:

Begehung und Erfassung aller projektrelevanten Wettbewerbsstandorte und Anbieter

Im Juli 2012 (30. Kalenderwoche) wurde von der BBE in der Gemeinde Hanstedt eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe¹ durchgeführt. Dazu wurden alle Betriebe vom BBE-Erhebungsteam aufgesucht. Größere Betriebe und Ladenflächen, die von außen nicht vollständig einsehbar waren, wurden begangen. Insbesondere Selbstbedienungsgeschäfte wurden durch eigene Flächenschätzung erfasst.

Die Verkaufsflächen aller Betriebe wurden nach 25 Warengruppen differenziert erhoben. Soweit einsehbar, wurden auch die leerstehenden Ladenlokale mit ihrer Verkaufsfläche erfasst. Anschließend wurde für alle Betriebe unter Beachtung der örtlichen und standortbezogenen Rahmenbedingungen und Besonderheiten sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistung sortimentspezifisch ermittelt.

Für den vorhandenen Lebensmitteldiscounter wurden die Verkaufsflächen für Aktionswarensortimente anhand von Leistungskennziffern der BBE-Marktforschung anteilig auf 25 Warengruppen aufgeteilt und entsprechend die jeweilige Umsatzleistung ermittelt. So kann gewährleistet werden, dass alle Aktions assortimente, die innerhalb eines Jahres häufig wechselnd angeboten werden, erfasst werden und nicht nur ein temporäres Sortiment zum Zeitpunkt der Erhebung abgebildet wird.

Ebenfalls wurden alle öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Schule, Kindergarten) und private Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe (z.B. Gesundheitsdienstleistungen, Post, Bank, Frisör), die Gastronomie- und Hotelleriebetriebe, Wohnnutzungen und Einzelhandels-Leerstände im Ortskern von Hanstedt erhoben und kartographisch erfasst. Die Nutzungskartierung bezieht sich außerhalb der Einzelhandelskartierung auf die Erdgeschossnutzung.

Alle standortbezogenen Daten wurden mittels eines Geographischen Informationssystems aufbereitet.

¹ Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Zu den Ladenhandwerksbetrieben gehören Bäckereien, Konditoreien und Metzgereien. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse verwendeten Daten zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in Hanstedt stammen von der BBE|CIMA|MB-Research-Marktforschung².

Zur Ermittlung der räumlichen Einkaufsorientierung wurden im September 2012 (Kalenderwoche 35/36) in der Gemeinde Hanstedt 303 telefonische Interviews durchgeführt. Die Befragten wurden im Rückgriff auf elektronische Verzeichnisse nach einem statistischen Zufallsverfahren und unter Berücksichtigung der räumlichen Bevölkerungsverteilung ausgewählt.

Abgefragt wurden zum einen die bevorzugten Einkaufsorte für sechs ausgewählte Leitbranchen (Lebensmittel, Drogerie/Parfümerie, Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Bau- und Gartenmarktartikel und Wohnmöbel). Zum anderen wurde die Einkaufshäufigkeit in verschiedenen Einzelhandelsbetrieben abgefragt. Zusätzlich wurde nach der Motivation gefragt, Angebotsstandorte außerhalb von Hanstedt aufzusuchen, sowie nach den in Hanstedt vermissten Angeboten.

Kundenwohnorterhebung

Des Weiteren erfolgte Ende September 2012 eine Kundenwohnorterhebung zur Ermittlung des aktuellen Einzugsgebietes des Einzelhandels in Hanstedt. Hierzu wurde an zwei Tagen, einem Freitag (Markttag) und einem Dienstag durch die BBE die Erhebungen an mehreren Standorten (Wochenmarkt, Edeka Dalinger, Bereich Rossmann) durchgeführt. Die Kunden wurden direkt angesprochen und nach ihrem Wohnort befragt. Insgesamt wurden bei dieser Stichprobe über 870 Kunden befragt.

Auswertung vorliegender Gutachten und sonstiger Informationsquellen

Bei der Erarbeitung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurden insbesondere folgende Unterlagen ausgewertet und berücksichtigt:

- Zukunftskonzept Samtgemeinde Hanstedt (Büro: KONTOR 21, Hamburg), Hrsg. Samtgemeinde Hanstedt, 2011
- Naturparkregion Lüneburger Heide e.V. – Regionaler Einkaufsführer, Hrsg. Naturparkregion Lüneburger Heide e.V., 2. Auflage, 2012
- Ergänzende Einzelhandelsexpertise für den Landkreis Harburg, (Büro CIMA Lübeck), Hrsg. Landkreises Harburg, 2011
- Weiterhin wurde auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Regionalforschung zurückgegriffen. Vorliegende

² Die BBE-Marktforschung analysiert und dokumentiert die Entwicklungstendenzen im Bereich Einzelhandel. Es werden jährlich mehrere aktuelle Fachdokumentationen und Publikationen erstellt und über den hauseigenen Verlag publiziert.

Planungsunterlagen der Gemeinde Hanstedt wie Flächennutzungsplan, Katasterpläne, Bebauungspläne, Bauvoranfragen sowie sonstige vorhandene Gutachten wurden ebenfalls ausgewertet.

Alle Erhebungsprogramme wurden mit dem Auftraggeber abgestimmt, die Datenschutzbestimmungen sind bei dieser Untersuchung gewährleistet.

2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung - Makro-Standort Gemeinde Hanstedt

2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung

Die Samtgemeinde Hanstedt ist eine Verwaltungseinheit des Landkreises Harburg und somit ein integraler Bestandteil der Metropolregion Hamburg. Die Samtgemeinde grenzt im Norden an die Gemeinde Seevetal und die Samtgemeinde Jesteburg, im Osten an die Stadt Winsen (Luhe) und die Samtgemeinde Salzhausen und im Westen an die Samtgemeinde Tostedt und die Stadt Buchholz in der Nordheide. Im Süden grenzt das Gebiet der Samtgemeinde an die Landkreise Lüneburg und den Heidekreis Soltau-Fallingb. an. Die Grenze zur Hansestadt Hamburg ist rund 14 km entfernt.

Vor diesem Hintergrund ist die Samtgemeinde Hanstedt - unter einzelhändlerischen Gesichtspunkten - einer starken regionalen Wettbewerbssituation ausgesetzt, kann jedoch als Wohnstandort durch ihre räumliche Nähe zur Hansestadt Hamburg profitieren. Durch die Funktion als Wohnstandort obliegt der Gemeinde der Auftrag, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung eine zentrale Versorgungsfunktion mit dem Schwerpunkt auf Nahversorgung zu erfüllen. Des Weiteren ist die Samtgemeinde Hanstedt durch die Lage im nördlichen Teil des Naturschutzparks Lüneburger Heide auch touristisch geprägt.

Nach den Zielen der Landesplanung ist die Mitgliedsgemeinde Hanstedt als Grundzentrum eingestuft und bildet somit einen zentralen Versorgungsschwerpunkt für die Samtgemeinde. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Buchholz in der Nordheide, Seevetal und Winsen. Wichtigstes Oberzentrum im regionalen Kontext ist Hamburg, aus Wettbewerbssicht ist insbesondere Harburg für den Standort Hanstedt von Bedeutung.

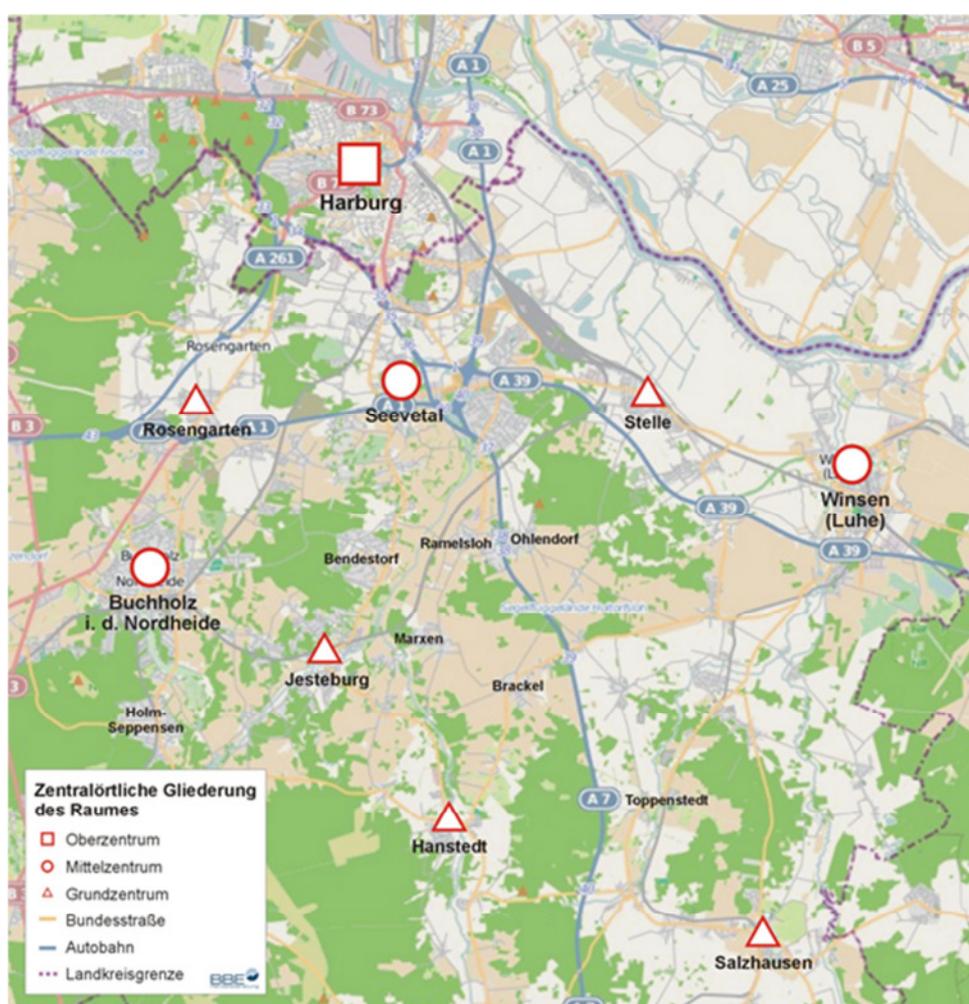
Abbildung 1: Verkehrliche Erreichbarkeit



Quelle: BBE Handelsberatung, Kartengrundlage openstreetmap.org 2012

Die Samtgemeinde Hanstedt ist durch vier Anschlussstellen der A7 (Thieshope, Garlstorf, Egestorf, Evendorf) überregional angebunden. Anschlüsse an den regionalen Schienenverkehr finden sich in Buchholz und Maschen. Die Gemeinde Hanstedt ist im Süden über die L 213 und L 216 (Anschlussstelle Garlstorf) an die A7 angebunden. Die umliegenden Nachbargemeinden der Samtgemeinde sind über die durch den Ortskern von Hanstedt verlaufende L 213 und L 216 sowie die Kreisstraße K 55 erreichbar. Saisonal ist die Gemeinde Hanstedt an das Streckennetz des touristisch genutzten Heideshuttles angebunden und stellt einen Knotenpunkt für den Radsport-, Wander- und Reittourismus der Lüneburger Heide dar.

Abbildung 2: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE Handelsberatung, Kartengrundlage openstreetmap.org 2012

2.2 Bevölkerung

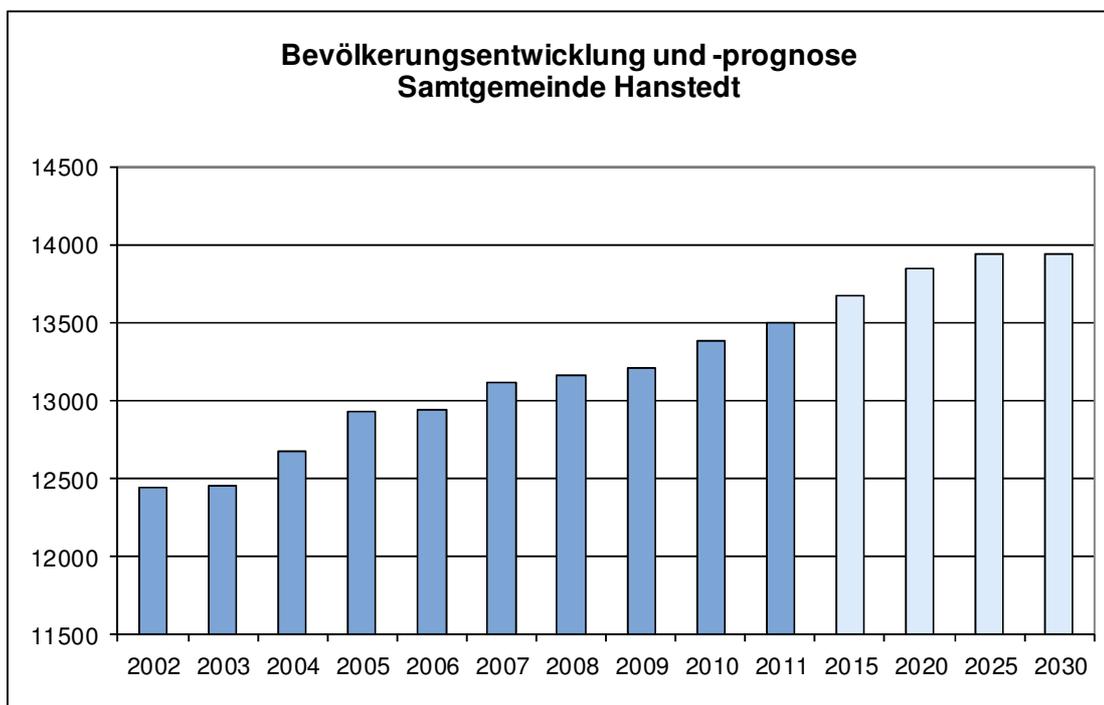
Zur Samtgemeinde Hanstedt gehören neben Hanstedt die umliegenden Gemeinden Asendorf, Brackel, Egestorf, Marxen und Undeloh. Das Samtgemeindegebiet umfasst insgesamt derzeit 13.443 Einwohner. Mit knapp 40 % der Einwohner entfällt der höchste Anteil auf die Gemeinde Hanstedt.

Tabelle 1: Bevölkerungverteilung in der Samtgemeinde Hanstedt

Mitgliedsgemeinden	Einwohner gesamt Stand 30.06.2011
Hanstedt	5.164
Egestorf	2.386
Asendorf	1.870
Brackel	1.706
Marxen	1.351
Undeloh	966
Gesamt Samtgemeinde Hanstedt	13.443

Quelle: Gemeinde Hanstedt, 2012

Die Einwohnerentwicklung stellt sich in den letzten Jahren positiv dar, seit 2002 ist die Einwohnerzahl der Samtgemeinde von 12.445 auf heute 13.443 gestiegen. Die Bertelsmann Stiftung prognostiziert für die nächsten Jahre weiterhin eine positive Bilanz. Bis 2030 ist von einem Bevölkerungswachstum auf bis zu knapp 14.000 Einwohnern auszugehen. Die positiven Rahmenbedingungen, wie die Nähe zur Stadt Hamburg bei ländlicher Prägung und eine landschaftlich reizvolle Umgebung spiegeln sich hier wieder.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Hanstedt

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Bertelsmann Stiftung, 2012

Mit der stetig zunehmenden Bevölkerung wächst auch das hier vorhandene Nachfragevolumen. Ganz konkret ist derzeit geplant, in Hanstedt zusätzliche Flächen als Wohngebiet auszuweisen und insgesamt ca. 100 neue Wohneinheiten zu schaffen (vgl. Bebauungsplan „Homanns Busch, Hanstedt“, Vorentwurf). Bei einer durchschnittlichen Belegung mit ca. 2,5 Personen pro Wohneinheit ist somit mittelfristig mit einem zusätzlichen Bevölkerungspotenzial von rd. 250 Einwohnern zu rechnen, was sich entsprechend auch auf der Nachfrageseite niederschlagen wird.

2.3 Tourismus in Hanstedt

Der Landkreis Harburg grenzt nördlich direkt an die Hansestadt Hamburg an und ist somit ein wichtiger Teil der Metropolregion Hamburg. Er besitzt eine hohe Attraktivität für den Tages- und Ausflugstourismus; hierzu tragen insbesondere die landschaftlich reizvolle Umgebung und die sehr guten Rad- und Wandermöglichkeiten in der Lüneburger Heide bei. Aber auch bei Kurzurlaubern erfreut sich die Region großer Beliebtheit. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Übernachtungsgäste liegt bei 2,3 Tagen (2010)³, aus der sich die Konzentration auf Kurz- und Wochenendreisen ableiten lässt.

³ Statistisches Landesamt Niedersachsen; Stand: 07.2011; in Betrieben mit mehr als 9 Betten und bei mehr als 3 Betrieben in der Kommune

Die Samtgemeinde Hanstedt liegt im Naturpark Lüneburger Heide und stellt durch die im südlichen Teil gelegenen Tourismusangebote (überwiegend in den Gemeinden Egestorf, Undeloh und Hanstedt) einen zentralen Erholungsschwerpunkt dar. Der Wildpark Lüneburger Heide mit jährlich 250.000⁴ Besuchern, wie auch der Barfußpark Egestorf mit jährlich ca. 80.000 Besuchern⁵ (in der Gemeinde Hanstedt und Gemeinde Egestorf gelegen) zählen zu den beliebtesten Ausflugszielen der Samtgemeinde. Darüber hinaus verfügt die Region über sehr gute Reit-, Rad- und Wandermöglichkeiten aufgrund des gut ausgebauten Wegenetzes.

Der saisonale Heideshuttle verbindet über die Haltestellen in den Ortskernen Egestorf und Hanstedt die Region direkt mit der Kernregion der Lüneburger Heide. Die Gemeinde Hanstedt weist durch ihren attraktiven Ortskern (Fachwerk und Backsteingebäude, St. Jakobi-Kirche) eine hohe Aufenthaltsqualität für Besucher (jährlich 30.000 Tagesgäste⁶). Laut dem Statistischen Bundesamt wurden für das Jahr 2010 rd. 63.200 Übernachtungen in der Gemeinde Hanstedt gemeldet.

Durch diese vorhandenen Potenziale wird auch der Einzelhandel begünstigt. An dieser Stelle möchten die Gutachter darauf hinweisen, dass die zahlenmäßige Erfassung und Berechnung bzw. Darstellung des touristischen Potenzials für eine Region aufgrund der geringen Datenlagen nur eine mögliche Tendenz widerspiegeln kann. Das Deutsche Wirtschaftswissenschaftliche Institut für Fremdenverkehr e.V. (dwif) publiziert in regelmäßigen Abständen die „Ausgaben der Übernachtungs- bzw. Tagesgästen in Deutschland“ nach Fremdenverkehrsregionen. Für das Reisegebiet der Lüneburger Heide ergeben sich somit folgende Kennzahlen: Für Übernachtungsgäste belaufen sich die Ausgaben für Lebensmitteleinkäufe auf 5,90 € pro Person/pro Tag. Für Tagesreisende werden Ausgaben für Lebensmitteleinkäufe in Höhe von 2,20 € pro Person/pro Tag veranschlagt. Daraus ergibt sich ein touristisches Umsatzpotenzial für die Gemeinde Hanstedt durch die Tagesgäste von rd. 66.000 € pro Jahr. Der jährliche Umsatzzufluss im Bereich Lebensmittel durch die Übernachtungsgäste beläuft sich auf eine Summe von rd. 373.000 €. Die durchschnittlichen Ausgaben für den sonstigen Einzelhandel belaufen sich auf 13,30 € pro Person/pro Tag, in der Summe somit weitere rd. 850.000 €. Diese Ausgaben dürften zumindest in Teilen auch im örtlichen Hanstedter Einzelhandel gebunden werden.

⁴ Angaben des Landkreises Harburg (Stabstelle Kreisentwicklung/Wirtschaftsförderung): entnommen aus CIMA Ergänzende Einzelhandelsexpertise für den Landkreis Harburg 2011; S. 20.

⁵ Angaben des Landkreises Harburg (Stabstelle Kreisentwicklung/Wirtschaftsförderung): entnommen aus CIMA Ergänzende Einzelhandelsexpertise für den Landkreis Harburg 2011; S. 20.

⁶ Angabe des Verkehrsvereins Hanstedt

2.4 Regionale Wettbewerbssituation

Die Gemeinde Hanstedt liegt an der Grenze zur Metropolregion Hamburg im ländlich geprägten Raum der Lüneburger Heide. Als wesentliche Wettbewerbsstandorte im kurzfristigen Bedarfsbereich sind die benachbarten Orte Buchholz in der Nordheide, Jesteburg und Ramelsloh zu nennen.

Die Stadt Buchholz in der Nordheide bietet als mittelzentraler Einkaufsstandort eine differenzierte Angebotsstruktur in allen Warengruppen, verfügt sortimentsübergreifend über rund 20.000 m² Verkaufsfläche im Innenstadtbereich und in den Einkaufszentren City-Center und Buchholz-Galerie sowie über das Fachmarktzentrum Vaenser Heide in verkehrsgünstiger Lage an der Bundesstraße 75 mit großflächigen Anbieterstrukturen u.a. im Bereich Möbel- und Einrichtungsbedarf, Bau- und Gartenbedarf sowie Elektrowaren. Buchholz in der Nordheide ist somit sortimentsübergreifend als sehr wichtiger Wettbewerbsstandort herauszustellen.

Darüber hinaus bieten Hamburg und Harburg noch vielfältigere Einzelhandelsstrukturen und sind über die Bundesautobahn 7 in knapp 30 Autominuten erreichbar. Als weitere wettbewerbsrelevante Mittelzentren sind zudem Winsen an der Luhe und Seevetal zu erwähnen.

Abbildung 4: Erreichbarkeitsbeziehungen von Hanstedt



Quelle: BBE Handelsberatung; Eigene Darstellung 2012

Die Einzelhandelssituation in Seevetal ist nicht durch einen klassischen innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich, sondern durch primär nahversorgungsorientierte Ortsteilzentren geprägt. Am Autobahnkreuz Horster Dreieck befindet sich das Fachmarktzentrum „An der Reitbahn“ mit großflächigen Anbieterstrukturen aus dem Bereich Bekleidung sowie Möbel- und Einrichtungsbedarf.

Winsen an der Luhe verfügt als klassisches Mittelzentrum über eine differenzierte Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Darüber hinaus ist die Fachmarkt-aggglomeration „Luhe Park“ mit einem Warenangebot in den Sortimenten Bettwaren, Unterhaltungselektronik sowie einem SB-Warenhaus als zentraler Einzelhandelsstandort in Winsen hervorzuheben.

Die Wettbewerbsbedeutung für den kurzfristigen Bedarfsbereich ist für die genannten Mittel- und Oberzentren insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Im Gebiet der Samtgemeinde Hanstedt findet sich ein Nah und Frisch –Lebensmittelmarkt im Ortszentrum von Egestorf und ein kleiner Edeka-Markt in Marxen, weitere große Lebensmittel-Supermärkte oder Lebensmittel-Discounter sind im Gebiet der Samtgemeinde nicht vorhanden.

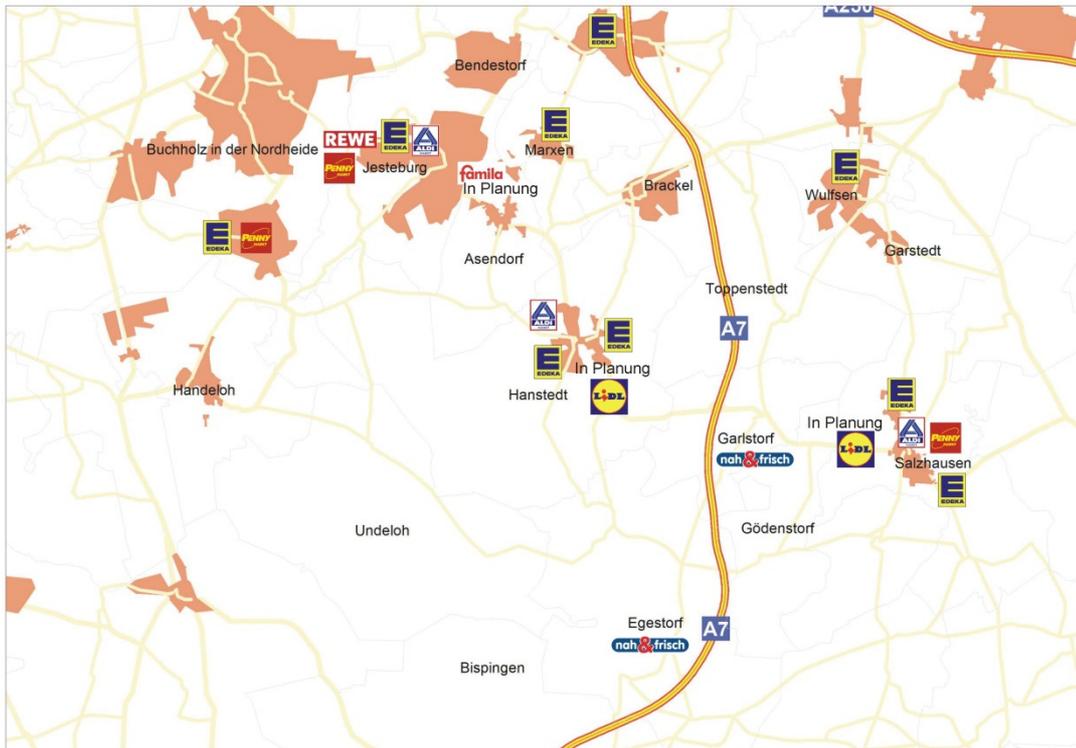
Weitere wichtige Nahversorger finden sich in der Nachbarkommune Jesteburg, hier sind insbesondere die Anbieter Rewe, Aldi, Penny und Edeka anzuführen. Aufgrund der räumlichen Nähe sind diese Angebotsstandorte derzeit insbesondere für die potenziellen Kunden aus Asendorf, Schierhorn und Marxen interessant. Es ist an dieser Stelle zudem darauf hinzuweisen, dass im östlichen Ortseingangsbereich von Jesteburg (Richtung Asendorf) die Errichtung eines Famila-Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von über 3.000 m² geplant ist, der nach Realisierung spürbar in das Samtgemeindegebiet Hanstedt ausstrahlen dürfte. Aufgrund der exponierten Lage des Famila-Planstandortes in Jesteburg ist von deutlichen Kaufkraftabflüssen in Richtung des neuen Famila-Marktes auszugehen. Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in Hanstedt würde dadurch aller Voraussicht nach geschwächt.

Für die Versorgung der Wohnbevölkerung in der Samtgemeinde Hanstedt ist zudem der Edeka Markt Knolle (Knolles Markt) im nördlich von Marxen gelegenen Ramesloh von Bedeutung. Der gut aufgestellte Markt liegt autobahnnah und verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung, ausreichend Pkw-Stellplätze und ein sehr attraktives Angebot.

Das östlich gelegene Grundzentrum Salzhausen verfügt über nahversorgungsrelevante Strukturen, für das Gebiet der Samtgemeinde Hanstedt dürften diese aktuell jedoch eine eher untergeordnete Rolle spielen. Allenfalls für das Einkaufsverhalten der potenziellen Kunden aus

Egestorf dürften die Angebote in Salzhausen aufgrund der Erreichbarkeit eine Alternative darstellen.

Abbildung 5: Wichtige Wettbewerber im Lebensmitteleinzelhandel



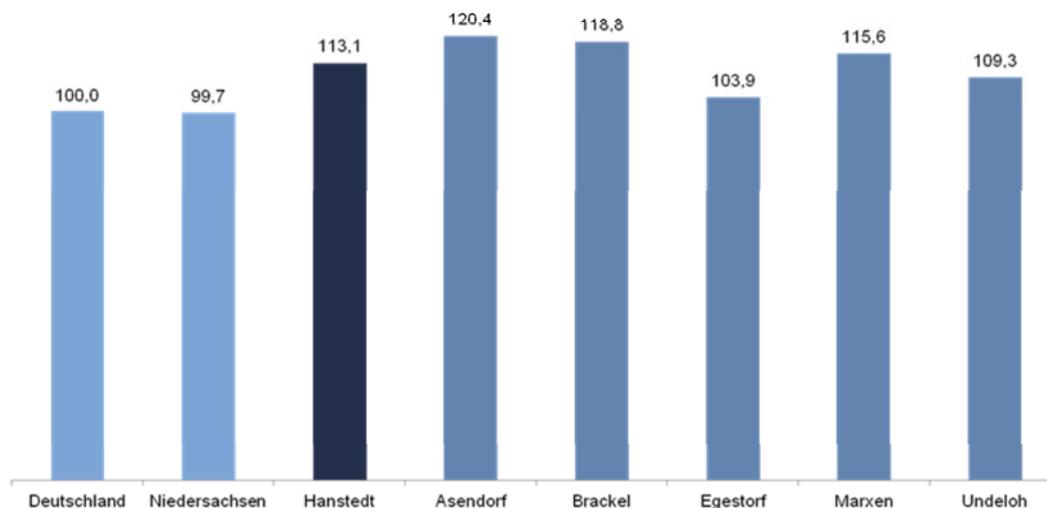
Quelle: BBE Handelsberatung; Eigene Darstellung 2012

2.5 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Gemeinde Hanstedt

Zur Berechnung des in der Gemeinde Hanstedt vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziales werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die sich wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote ergeben. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach für den Zeitraum 2011 pro Kopf insgesamt 5.895 EUR einzelhandelsrelevant⁷.

Die BBE-Marktforschung weist für den Zeitraum 2011 für die Gemeinde Hanstedt mit einem **Pro-Kopf-Ausgabebetrag von rd. 6.665 EUR** ein einzelhandelsrelevantes **Kaufkraftniveau je Einwohner von 113,1 %** aus. Für die Samtgemeinde Hanstedt wird für das Jahr 2011 ein **Pro-Kopf-Ausgabebetrag von rd. 6.673 EUR** und damit ein einzelhandelsrelevantes **Kaufkraftniveau je Einwohner von 113,2 %** ausgewiesen.

Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Samtgemeindegebiet



Quelle: BBE-Marktforschung (2012).

In Verbindung mit der vorhandenen Einwohnerzahl von rd. 5.200 Personen ergibt sich somit für die Gemeinde Hanstedt ein für das Jahr 2011 **einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpoten-**

⁷ Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt (ohne die Ausgabenanteile, die von den gesetzlichen und privaten Krankenkassen für Arzneimittel und Sanitätsartikel erstattet werden). Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

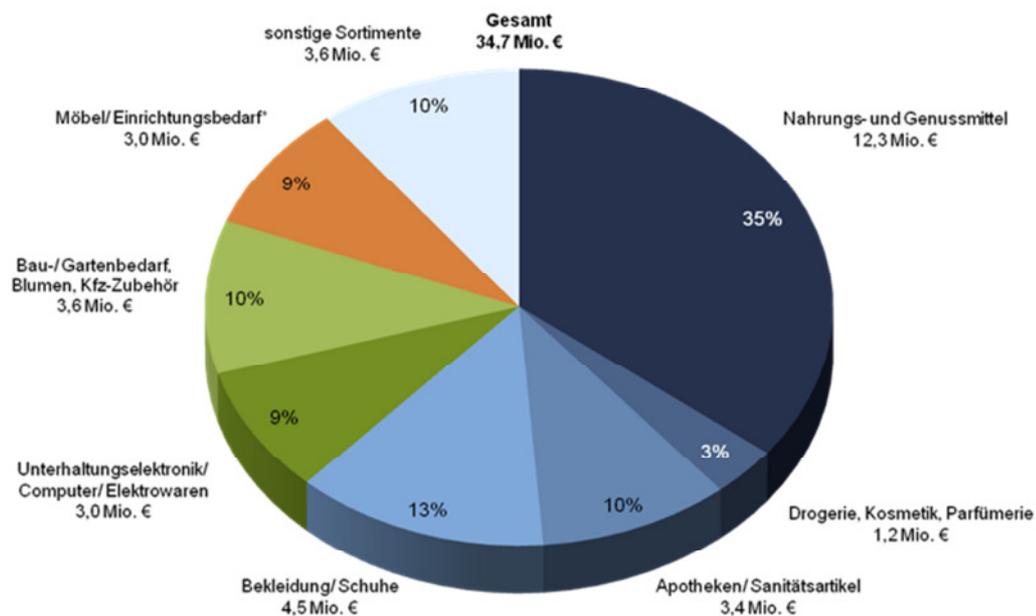
zial von rd. 34,7 Mio. EUR. Für die Samtgemeinde mit rd. 13.500 Einwohnern ergibt sich eine potenzielle **einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 88,4 Mio. EUR.**

Wie der vorstehenden Abbildung zu entnehmen ist, kann das Kaufkraftniveau von Hanstedt im bundesweiten Vergleich als deutlich überdurchschnittlich eingestuft werden. Im regionalen Vergleich liegt es zwischen den Werten von Egestorf (103,9 %) und Asendorf (120,4 %). Das Bundesland Niedersachsen liegt mit 99,7 % nahezu auf Niveau des Bundesdurchschnitts (100,0%).

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lassen sich darüber hinaus auch Aussagen über das Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen bzw. Sortimentsbereichen treffen. Bei der Betrachtung des Kaufkraftpotenzials nach Warengruppen lässt sich für die Gemeinde Hanstedt feststellen, dass mit rd. 35 % bzw. rd. 12 Mio. EUR das mit deutlichem Abstand größte Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel vorhanden ist.

Rechnet man Drogeriewaren und pharmazeutische Artikel als klassische nahversorgungsrelevante Sortimente hinzu, zeigt sich, dass knapp die Hälfte des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf die nahversorgungsrelevanten Warengruppen entfallen.

Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen



Quelle: BBE-Marktforschung; Rundungsdifferenzen möglich

Für die zentrenrelevanten Leitbranchen Bekleidung/Schuhe und Elektrogeräte/ Unterhaltungselektronik (UE)/Kommunikation lassen sich für die Gemeinde Hanstedt rd.4,5 Mio. EUR (Bekleidung) bzw. rd. 3,0 Mio. EUR (Unterhaltungselektronik) Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Das kumulierte jährliche Kaufkraftpotenzial im Baumarktsortiment und im Segment Möbel beläuft sich zusammen auf gut 6,6 Mio. EUR.

Die sonstigen Warengruppen vereinen ein Kaufkraftpotenzial von etwa 3,6 Mio. EUR bzw. rd. 10 % der insgesamt in der Gemeinde Hanstedt vorhandenen Kaufkraft auf sich.

Einen Überblick über das vorhandene Kaufkraftpotenzial im Gemeindegebiet Hanstedt und für die Samtgemeinde nach einzelnen Warengruppen geben die nachfolgenden Tabellen wieder (vgl. folgende Seiten).

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in Hanstedt

Sortiment	Deutschland	Hanstedt	
	Pro-Kopf-Ausgaben in EUR		Kaufkraftpotenzial in Mio. EUR
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	2.171	2.357	12,3
Blumen, Pflanzen	59	73	0,4
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	49	61	0,3
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	782	879	4,6
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	189	211	1,1
Bekleidung/Wäsche	621	701	3,6
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	147	164	0,9
Baummarktsortiment	271	335	1,7
Kfz-Zubehör	101	128	0,7
Pflanzen/Gartenbedarf (o. G-Möbel)	113	140	0,7
GPK/Haushaltsgegenstände	76	89	0,5
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente (inkl. Kinderwagen)	127	148	0,8
Sportartikel (inkl. Camping)	93	110	0,6
Fahrräder	44	52	0,3
Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	15	17	0,1
Teppiche	33	38	0,2
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	22	26	0,1
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	31	36	0,2
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	330	391	2,0
Lampen und Leuchten	54	64	0,3
Elektrokleingeräte	44	49	0,3
Elektrogroßgeräte	87	98	0,5
UE/CD/Video/PC/Drucker/Kommunikation	272	303	1,6
Foto/Optik/Akustik	104	123	0,6
Uhren/Schmuck	60	73	0,4
Gesamt	5.895	6.665	34,7

Anmerkung: Tabelle enthält Rundungsdifferenzen.

Quelle: BBE-Marktforschung, Kaufkraftkennziffern 2011; Rundungsdifferenzen möglich.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Samtgemeinde Hanstedt

Sortiment	Deutschland	Samtgemeinde Hanstedt	
	Pro-Kopf-Ausgaben in EUR	Pro-Kopf-Ausgaben in EUR	Kaufkraftpotenzial in Mio. EUR
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	2.171	2.364	31,9
Blumen, Pflanzen	59	74	1,0
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	49	61	0,8
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	782	866	11,7
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	189	209	2,8
Bekleidung/Wäsche	621	701	9,5
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	147	165	2,2
Baummarktsortiment	271	338	4,6
Kfz-Zubehör	101	131	1,8
Pflanzen/Gartenbedarf (o. G-Möbel)	113	141	1,9
GPK/Haushaltsgegenstände	76	90	1,2
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente (inkl. Kinderwagen)	127	150	2,0
Sportartikel (inkl. Camping)	93	112	1,5
Fahrräder	44	53	0,7
Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	15	17	0,2
Teppiche	33	38	0,5
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	22	26	0,3
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	31	36	0,5
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	330	393	5,3
Lampen und Leuchten	54	64	0,9
Elektrokleingeräte	44	49	0,7
Elektrogroßgeräte	87	97	1,3
UE/CD/Video/PC/Drucker/Kommunikation	272	304	4,1
Foto/Optik/Akustik	104	121	1,6
Uhren/Schmuck	60	73	1,0
Gesamt	5.895	6.673	90,1

Anmerkung: Tabelle enthält Rundungsdifferenzen

Quelle: BBE-Marktforschung, Kaufkraftkennziffern 2011; Rundungsdifferenzen möglich.

Die weitere Entwicklung des Kaufkraftpotenzials ist von vielen Einflussfaktoren abhängig, die in der gegenwärtigen Marktsituation – mehr denn je – starken Veränderungen unterworfen sind. Zum einen sind es die bis heute andauernden konjunkturellen Folgen der Finanzkrise mit ihren Auswirkungen auf die Binnennachfrage. Zum anderen sind – maßgeblich aufgrund der

Krise – seitens der Politik verschiedene Maßnahmen in Gang gesetzt worden, die das Einkommen der Privathaushalte und somit letztlich auch die verfügbare Einzelhandelskaufkraft beeinflussen. Ob, und, wenn ja in welchem Maße die eingeleiteten Regelungen reichen, um die Binnennachfrage nachhaltig zu stärken und ob der gegenwärtige Aufschwung auf dem nationalen Arbeitsmarkt von dauerhafter Natur ist, ist nicht absehbar.

Ein wesentliches und vergleichsweise gut zu prognostizierende Kriterium mit Einfluss auf das zukünftig zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial ist die absehbare demographische Entwicklung. Nach den in Kapitel 2 dargestellten Prognosen wird die Bevölkerungszahl in Hanstedt in den nächsten Jahren stetig ansteigen, so dass der Einzelhandel grundsätzlich mit tendenziell steigenden Umsatzpotenzialen rechnen kann.

2.6 Allgemeine Trends im Einzelhandel

Die dynamische Veränderung der Einzelhandelsmärkte in Deutschland vollzieht sich unabhängig von lokalen oder regionalen Einflussfaktoren und wird bei allen Entscheidungen zu Planvorhaben zu berücksichtigen sein.

Hervorzuheben ist dabei der stetige Wandel der Betriebsformen und ihrer Marktanteile.

Nach dem „optimistischen“ Szenario der BBE Marktforschung (moderates nominales Wachstum des Gesamtmarktes) werden demnach traditionelle, meist inhabergeführte Betriebe des Facheinzelhandels weiterhin an Marktanteilen verlieren, sofern sie nicht Teil größerer Filial- oder Franchisesysteme sind oder werden bzw. diesen vergleichbare Kooperationsstrukturen aufbauen.

Weiterhin wird der Bedeutungsverlust der Kauf- und Warenhäuser nicht aufzuhalten sein. Allerdings werden sich tendenziell diejenigen Unternehmen am Markt halten können, die flexibel auf die unterschiedlichen Bedürfnisse ihrer Zielgruppen und Herausforderungen der Standorte reagieren können. Für undifferenziertes Mittelmaß wird keine Überlebenschance gesehen.

Gewinner werden in jedem Fall Discounter und Fachmärkte sein, während SB-Warenhäuser ihre einstige Zugkraft nicht erhalten werden können. Längst haben spezialisierte Anbieter nahezu aller Branchen diesem Handelsformat erhebliche Marktanteile abgenommen, sodass nicht nur Verkaufsflächen reduziert und Einzelstandorte aufgegeben wurden, sondern sich auch Filialkonzepte vollständig vom Markt zurückgezogen haben.

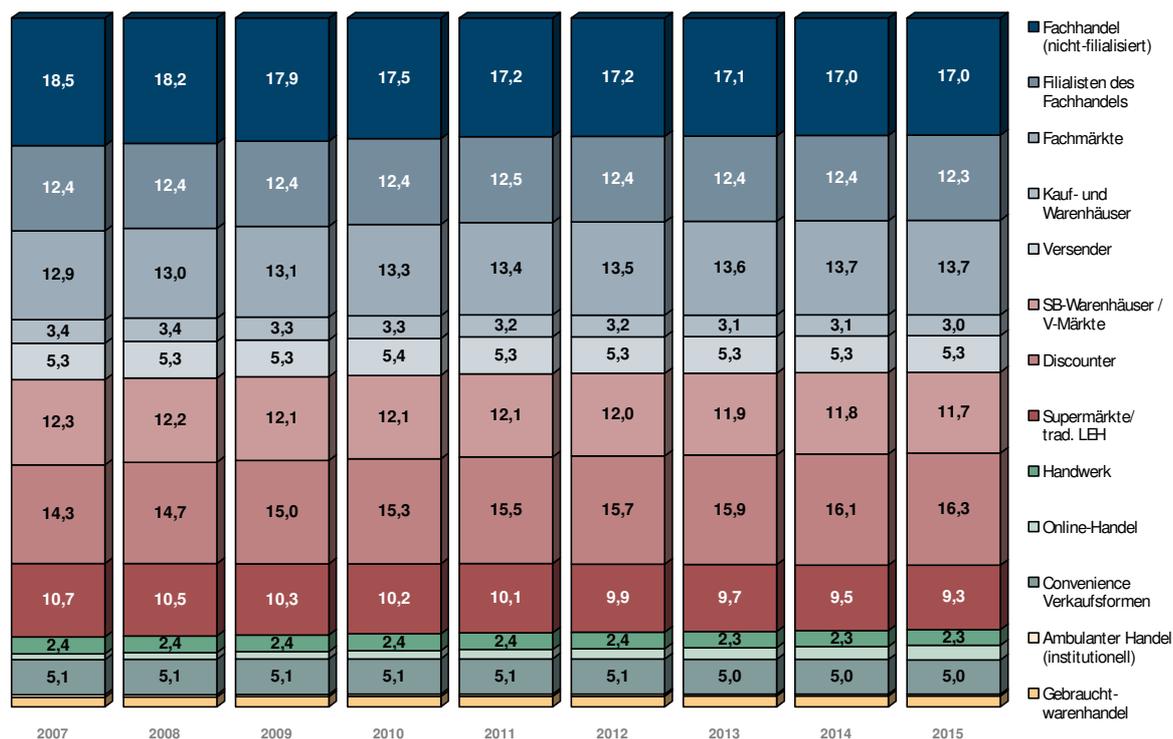
Besondere Bedeutung kommt dabei dem Markt für Nahrungs- und Genussmittel zu. Während die Zahl der Lebensmittelmärkte i. e. Sinne (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierten Lebensmitteleinzelhandel) im Zeitraum 2006-2008 von rd. 55.000 auf rd. 50.000 zurückging, stiegen deren Umsatz und Verkaufsfläche insgesamt weiter. Am so definierten Gesamtmarkt von 127,3 Mrd. € (2008) hatten Discounter bereits einen Anteil von 52 Mrd. € (40,8 %) und liegen damit inzwischen weit vor den „Supermärkten“ (27,6 %) – nach EHI-Definition mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², den „Großen Supermärkten“ (9,0 %) mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m² sowie den SB-Warenhäusern (14,7 %) mit einer Verkaufsfläche ab 5.000 m². Mittlerweile erreichen die führenden Discounter Aldi und Lidl durchschnittliche Filialgrößen von 750 – 820 m² Verkaufsfläche bzw. Raumleistungen von rd. 5.500 – 8.100 € (netto) je m² Verkaufsfläche.⁸

Inzwischen hat sich auch der Online-Handel (E-Commerce) zu einer relevanten Größe entwickelt. So stiegen die Online-Umsätze im Versandhandel mit Waren in Deutschland von 5,2 Mrd. € im Jahr 2004 auf bereits 18,3 Mrd. € im Jahr 2010.

⁸ Quelle: EHI Retail Institute, Köln: Handel aktuell 2009/2010; alle Angaben sind Nettowerte.

Wesentlichen Anteil daran haben typischerweise zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung/Schuhe (rd. 12,7 Mrd. €), Unterhaltungselektronik (rd. 2,7 Mrd. €) und Bild-/Tonträger (rd. 3,0 Mrd. €). Wenn auch mit abnehmenden Zuwachsraten, kann doch von einer anhaltenden Steigerung des Umsatzvolumens und des Marktanteils ausgegangen werden.⁹

Abbildung 8: Entwicklung der Betriebsformen des Einzelhandels 2007-2015 (Prognose)



Quelle: BBE-Marktforschung 2011

⁹ Quelle: Bundesverband des Deutschen Versandhandels

3. Einzelhandelssituation in der Gemeinde Hanstedt

3.1 Einzelhandelsausstattung im Samtgemeindegebiet Hanstedt

Im Rahmen der Betriebsstättenerhebung wurden die Verkaufsflächen (VKF) aller im Samtgemeindegebiet ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe¹⁰ einschließlich der Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops¹¹, differenziert nach Warengruppen, erfasst.

Zusätzlich wurden im Bereich der Ortsmitte des Hauptortes Hanstedt alle weiteren Erdgeschossnutzungen, differenziert nach Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen und Leerständen zusätzlich erhoben.

Im Anschluss daran wurden Umsatzprognosen (einzelhandelsrelevante Gesamtumsätze) für die Einzelhandelsbetriebe erstellt. In die Bewertung sind die Gesamtverkaufsflächen, qualitative Einschätzungen aus der Vor-Ort-Erhebung, branchenübliche Verkaufsflächenleistungen auf Basis der Publikationen des EHI Köln und eigene Untersuchungen sowie Erkenntnisse der BBE Branchenberatung eingeflossen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Erhebungen detailliert aufgezeigt. Aus Datenschutzgründen werden dabei zum Teil nur statistisch aggregierte Bestandswerte dargelegt.

Im Gemeindegebiet Hanstedt gibt es derzeit insgesamt

- 36 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine
- Verkaufsfläche von rd. 9.284 m² verfügen und
- für die ein Gesamtumsatz von ca. 32,5 Mio. EUR prognostiziert wird.

Im Samtgemeindegebiet Hanstedt sind insgesamt

- 59 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine
- Verkaufsfläche von rd. 13.536 m² verfügen und
- für die ein Gesamtumsatz von ca. 45,3 Mio. EUR prognostiziert wird, ansässig.

¹⁰ Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

¹¹ Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

Zusätzlich waren zum Erhebungszeitpunkt vier leerstehende Ladenlokale im Samtgemeindegebiet vorhanden, die über ein Verkaufsflächenpotenzial von insg. rd. 530 m² verfügen. Dies entspricht einer Leerstands-Flächenquote von 6,8 % für die Samtgemeinde.¹²

Bezogen auf die Einwohnerzahl der Gemeinde Hanstedt (rd. 5.200 Einwohner) lässt sich ein Dichtewert der Verkaufsfläche (Arealitätsziffer) von rd. 1,78 m² je Einwohner berechnen. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,46 m² je Einwohner weist die Gemeinde Hanstedt somit einen deutlich überdurchschnittlichen Flächenbesatz auf. Die Betrachtung der Samtgemeinde relativiert den hohen Flächenbesatz allerdings, hier kommen rd. 13.530 m² Verkaufsfläche auf rd. 13.500 Einwohner, dies entspricht einem Dichtewert von 1,00 m² je Einwohner.

Tabelle 4: Betriebe, Umsätze und Verkaufsflächen in Hanstedt nach Gemeinden

Gemeinden	Betriebe		Umsatz		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in Mio. €	in %	in m ²	in %
Hanstedt	36	61,0	32,5	71,7	9.284	68,6
Egestorf	12	20,3	8,8	19,4	2.982	22,0
Sonstige*	11	18,6	4,0	8,9	1.270	9,4
Samtgemeinde	59	100,0	45,3	100,0	13.536	100,0

*Asendorf, Brackel, Undeloh, Marxen

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen und Berechnungen (2012), Rundungsdifferenzen möglich.

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe lässt sich eine eindeutige Dominanz des Hauptsiedlungskörpers Hanstedt feststellen. 61 % der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, rd. 68,6 % des Gesamtverkaufsflächenbestandes und sogar 71,7 % des erwirtschafteten Einzelhandels-Gesamtumsatzes der Samtgemeinde Hanstedt entfallen auf den Hauptort.

Innerhalb des Hanstedter Hauptortes sind wiederum die Hauptanteile an Betrieben, Umsätzen und Verkaufsflächen innerhalb der Hanstedter Ortsmitte gelegen. Die Teilgemeinde Egestorf verfügt noch über nennenswerten Einzelhandelsbesatz, hier sind 12 Betriebe mit insgesamt rd. 2.980 m² Verkaufsfläche ansässig, denen ein Volumen von rd. 8,8 Mio. € Jahresumsatz

¹² Als Leerstände wurden diejenigen Objekte aufgenommen, die augenscheinlich auch weiterhin als Ladenflächen genutzt werden können.

prognostiziert wird. In den weiteren Teilgemeinden spielt der Einzelhandel eine deutlich untergeordnete Rolle.

Wie vorab dargestellt, konzentriert sich das Einzelhandelsangebot der Samtgemeinde Hanstedt im Wesentlichen auf den Hauptort, das Grundzentrum Hanstedt. Neben den Angeboten des periodischen Bedarfs (Lebens- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege) finden sich hier auch Branchen des aperiodischen Bedarfes (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren). Hier stellt die Ortsmitte den Bereich mit der intensivsten Einzelhandelsnutzung dar.

Abbildung 9: Besatzstruktur Bei der Kirche, Winsener Straße



Quelle: BBE Handelsberatung (2012), eigene Aufnahmen

Abbildung 10: Dorfkrug, Blick in die Winsener Straße



Quelle: BBE Handelsberatung (2012), eigene Aufnahmen

Die Hauptanbieter sind dispers über die Hauptgeschäftslage in Hanstedt verteilt, geprägt wird die Situation in Hanstedt durch drei größere Lebensmittelmärkte. Es handelt sich hierbei um zwei Edeka-Lebensmittel-Vollsortimentsbetriebe sowie einen Aldi-Lebensmittel-

Discountbetrieb. Ergänzt wird das Angebot durch einen Getränkemarkt. Darüber hinaus finden sich eine Reihe kleinerer Anbieter bzw. Ladenhandwerksbetriebe (z.B. Bäckerei, Metzgerei) in Hanstedt.

Die Hauptgeschäftslage verteilt sich über den historischen Ortskern und darüber hinaus entlang der innerörtlichen Haupterschließungsachsen. Als historischer Ortskern sind die Bereiche um die zentral gelegene Kirche zu definieren; hier befindet sich ein Edeka-Markt (Bei der Kirche). Die zentrale Versorgungslage verfügt darüber hinaus über ein vielfältiges Angebot im Bereich Einzelhandel sowie Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen. Der Aldi-Lebensmittel-Discountmarkt liegt an der innerörtlichen Hauptverkehrsachse Harburger Straße in direkter Nachbarschaft zum Standort einer geplanten LIDL-Neuansiedlung, nördlich des historischen Ortskerns. Ein weiterer Edeka-Markt hat sich östlich des historischen Ortskerns an der Winsener Straße lokalisiert. Alle Anbieter befinden sich in städtebaulich integrierter Lage.

Abbildung 11: Einzelhandelsstandorte Edeka Dalinger´s aktiv markt, Edeka Conrad



Quelle: BBE Handelsberatung (2012), eigene Aufnahmen

Abbildung 12: Einzelhandelsstandorte Aldi, Getränkemarkt



Quelle: BBE Handelsberatung (2012), eigene Aufnahmen

Abbildung 13: Kaufhaus Dittmer, Ortsmitte in Hanstedt

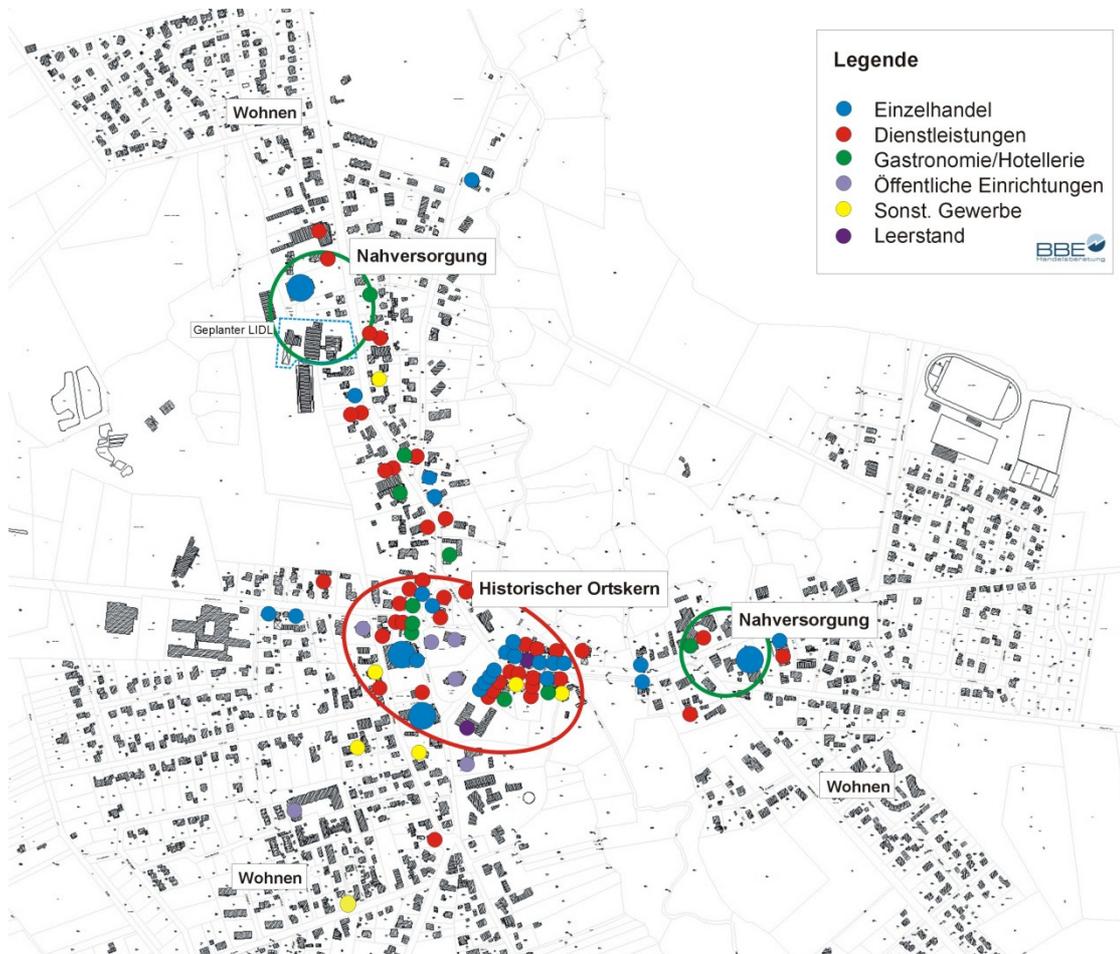


Quelle: BBE Handelsberatung (2012), eigene Aufnahmen

Im Bereich der Ortsmitte wird ein ausreichend großes **Parkplatzangebot** vorgehalten, das sich auf mehrere fußläufig zu erreichende Parkplätze verteilt. Ein wichtiger Parkplatzbereich stellt sich vor dem derzeit noch ungenutzten Objekt „Dorfkrug“ dar. Ebenfalls von Bedeutung sind die rückwärtig zwischen dem Objekt „Dorfkrug“ und dem Einzelhandelsbesatz an der Winsener Straße vorhandenen Parkplätze. Die Lebensmittelanbieter haben jeweils eigene

Kundenparkplätze vor den Märkten im Angebot. Darüber hinaus besteht an mehreren Stellen die Möglichkeit, entlang der Hauptdurchgangsstraße fahrbahnbegleitend zu parken.

Abbildung 14: Standortbereich Ortsmitte Hanstedt



Quelle: BBE Handelsberatung (2012), eigene Abbildung.

Außerhalb des Kernortes stellt sich das Versorgungsangebot geringer dar. In Egestorf befindet sich ein Markt – Nah & Frisch Markt und in Marxen ein weiterer kleiner Edeka Markt. In Asendorf ist ein kleiner Hofladen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vertreten, in Brackel ist zudem eine Tankstelle mit einem überschaubaren Tankstellen-Sortiment ansässig. In Egestorf und Brackel befinden sich auch Anbieter des aperiodischen Bedarfsbereiches, in Undeloh ist das vorhandene Einzelhandelsangebot mit regionalen Produkten und Geschenkkarteln stark auf eine touristische Nachfrage ausgerichtet.

3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Das Einzelhandelsangebot der Gemeinde Hanstedt lässt sich dabei nicht nur räumlich, sondern auch nach Sortimenten differenzieren.¹³ Hierzu wurde die Verkaufsfläche der Betriebe differenziert nach Branchen erhoben.

Zu den nahversorgungsrelevanten Leitsortimenten zählen die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Ladenhandwerksbetriebe), Drogerie / Parfümerie / Kosmetik sowie pharmazeutische Artikel. Insgesamt entfällt auf diese Warengruppen eine Verkaufsfläche von rd. 4.470 m². Dies entspricht einem Anteil von ca. 48 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

Mit ca. 3.830 m² bzw. rd. 41 % der Verkaufsfläche liegt der Angebotsschwerpunkt eindeutig in der Branche Nahrungs- und Genussmittel, wozu auch Bäcker und Metzger zählen.

In der Samtgemeinde Hanstedt werden knapp 5.800 m² bzw. rd. 43 % der Einzelhandelsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt.

¹³ Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente anhand der ortsspezifischen Strukturen zu bestimmen (vgl. Kapitel 4.7.1). zunächst werden zur Veranschaulichung die Leitsortimente nach Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen zugrunde gelegt.

Tabelle 5: Verkaufsflächen und Umsätze in Hanstedt

Sortiment	Verkaufsfläche		Prognostizierter Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	3.830	41,3%	14,9	45,9%
Schnittblumen, Pflanzen	270	2,9%	0,4	1,4%
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	80	0,9%	0,2	0,7%
Drogerie / Gesundheit	640	6,9%	6,0	18,5%
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	390	4,2%	1,4	4,4%
Bekleidung/Wäsche	1.620	17,4%	4,8	14,8%
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	170	1,8%	0,4	1,3%
Baummarktsortiment	140	1,5%	0,3	0,8%
Pflanzen/Gartenbedarf	220	2,4%	0,3	0,8%
GPK/Haushaltsgegenstände (inkl. Kunst)	500	5,4%	0,8	2,5%
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente (inkl. Kinderwagen)	400	4,4%	0,9	2,7%
Sportartikel (inkl. Camping)/ Fahrräder	160	1,8%	0,3	1,0%
Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz/ Teppiche	120	1,3%	0,1	0,2%
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	80	0,9%	0,1	0,3%
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel), Bettwaren, Lampen/ Leuchten	10	0,3%	< 0,1	< 0,1%
Elektrokleingeräte	80	0,9%	0,1	0,5%
Elektrogroßgeräte	80	0,9%	0,2	0,8%
UE/CD/Video/PC/Drucker/Kommunikation	180	1,9%	0,6	1,7%
Foto/Optik/Akustik	180	1,9%	0,4	1,1%
Uhren/Schmuck	110	1,2%	0,3	1,0%
Gesamt	9.260	100,00%	32,5	100,00%

Quelle: Eigene Erhebungen / Berechnungen 2012, Rundungsdifferenzen möglich.

Tabelle 6: Verkaufsflächen und Umsätze in der Samtgemeinde Hanstedt

Sortiment	Verkaufsfläche		Prognostizierter Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	5.000	36,9%	19,2	43,5%
Schnittblumen, Pflanzen	270	2,0%	0,4	0,9%
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	80	0,6%	0,2	0,5%
Drogerie / Gesundheit	740	5,5%	7,4	16,8%
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	440	3,2%	1,6	3,6%
Bekleidung/Wäsche	1.710	12,6%	5,0	11,3%
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	240	1,8%	0,6	1,4%
Baumarktsortiment	140	1,0%	0,3	0,7%
Pflanzen/Gartenbedarf	580	4,3%	1,2	2,7%
GPK/Haushaltsgegenstände (inkl. Kunst)	730	5,4%	1,0	2,3%
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente (inkl. Kinderwagen)	710	5,2%	2,1	4,8%
Sportartikel (inkl. Camping)/ Fahrräder	1.800	13,3%	4,0	9,1%
Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz/ Teppiche	200	1,5%	0,3	0,2%
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	80	0,6%	0,1	0,2%
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel), Bettwaren, Lampen/ Leuchten	10	< 0,1%	< 0,1	< 0,1%
Elektrokleingeräte	80	0,6%	0,1	0,2%
Elektrogroßgeräte	240	1,8%	0,7	1,6%
UE/CD/Video/PC/Drucker/Kommunikation	180	1,3%	0,5	1,1%
Foto/Optik/Akustik	180	1,3%	0,4	0,9%
Uhren/Schmuck	110	0,8%	0,3	0,7%
Gesamt	13.520	100%	45,3	100%

Quelle: Eigene Erhebungen / Berechnungen 2012, Rundungsdifferenzen möglich.

Die flächenbezogene Dominanz im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel ist im Wesentlichen auf die beiden Edeka Lebensmittelvollsortimenter, den Aldi Discounter und den Getränkemarkt zurückzuführen.

Hauptanbieter im Drogeriewarenbereich und zugleich wichtiger Magnetbetrieb im Ortskern ist der Rossmann-Drogeriemarkt. Darüber hinaus werden entsprechende Waren als Sortimentsbaustein von den vorhandenen Lebensmittelsupermärkten und dem Discountmarkt angeboten.

Zwei Apotheken in Hanstedt runden das Angebot bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ab. In Egestorf ist eine weitere Apotheke ansässig.

Insgesamt wird in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten von einem prognostizierten Jahresumsatz in Höhe von ca. 21 Mio. EUR in Hanstedt ausgegangen. Dies entspricht einem Anteil von fast zwei Drittel des insgesamt in der Gemeinde Hanstedt getätigten Einzelhandelsumsatzes. Für die Samtgemeinde beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz auf rd. 27 Mio. EUR, dieser stellt rd. 59 % des insgesamt getätigten Einzelhandelsumsatz in der Samtgemeinde dar.

Im Hinblick auf die **Ausstattung mit Nahversorgungsbetrieben** außerhalb des Hauptortes wird deutlich, dass sich diese auf sehr wenige Standortbereiche beschränkt. Neben dem Hauptort sind Lebensmittelgeschäfte lediglich in den Ortsteilen Egestorf und Marxen ansässig. Diese Anbieter verfügen über nur relativ geringe Verkaufsflächen von jeweils unter 400 m². In Asendorf und Undeloh ist außerdem je ein Hofladen mit Lebensmittelangeboten ansässig. In Brackel, Undeloh und Egestorf ist zudem noch ein Bäcker vertreten. Unter Berücksichtigung der dispersen Siedlungsstrukturen und den z.T. nur geringen Einwohnerzahlen bzw. der daraus abzuleitenden Kaufkraftpotenziale innerhalb der einzelnen Ortsteile wird deutlich, dass hierdurch auch mittelfristig keine Verdichtung des Versorgungsnetzes zu erwarten ist.

Die nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen als zentrenrelevant definierten Leitsortimente nehmen in Hanstedt knapp 4.400 m² der Verkaufsfläche ein – dies entspricht einem Anteil von rd. 47 %. Über alle zentrenrelevanten Warengruppen hinweg wird ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von rd. 11 Mio. EUR prognostiziert. Sowohl bezüglich des Verkaufsflächenbestandes als auch in Bezug auf den dort getätigten Umsatz entfällt der Großteil auf die Warengruppe „Bekleidung/Wäsche“ und „Schuhe/Lederwaren“. In der Samtgemeinde beläuft sich das zentrenrelevante Angebot auf 6.800 m² Verkaufsfläche und es wird ein Umsatz von knapp 16,5 Mio. EUR prognostiziert, ein Anteil von gut 36 % des insgesamt erwirtschafteten Umsatzes in der Samtgemeinde. Auf Samtgemeindeebene sind die Warengruppen Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente, Kinderwagen und Sportartikel deutlich stärker vertreten; dies liegt unter anderem an dem in Egestorf ansässigen Reitsportfachgeschäft mit 1.500 m² Verkaufsfläche.

In der Warengruppe „PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher“ wird für Hanstedt ein Umsatz in Höhe von rd. 1,4 Mio. EUR prognostiziert. Jeweils rund 0,7 bis 1,2 Mio. EUR Umsatz werden in Hanstedt in den Warengruppen „Unterhaltungselektronik/CD/Video/ Drucker/ Kommunikati-

on/ Elektrokleingeräte“, „Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente, Kinderwagen, Sportartikel“ und „Foto/Optik/Akustik/Uhren/ Schmuck“ prognostiziert.

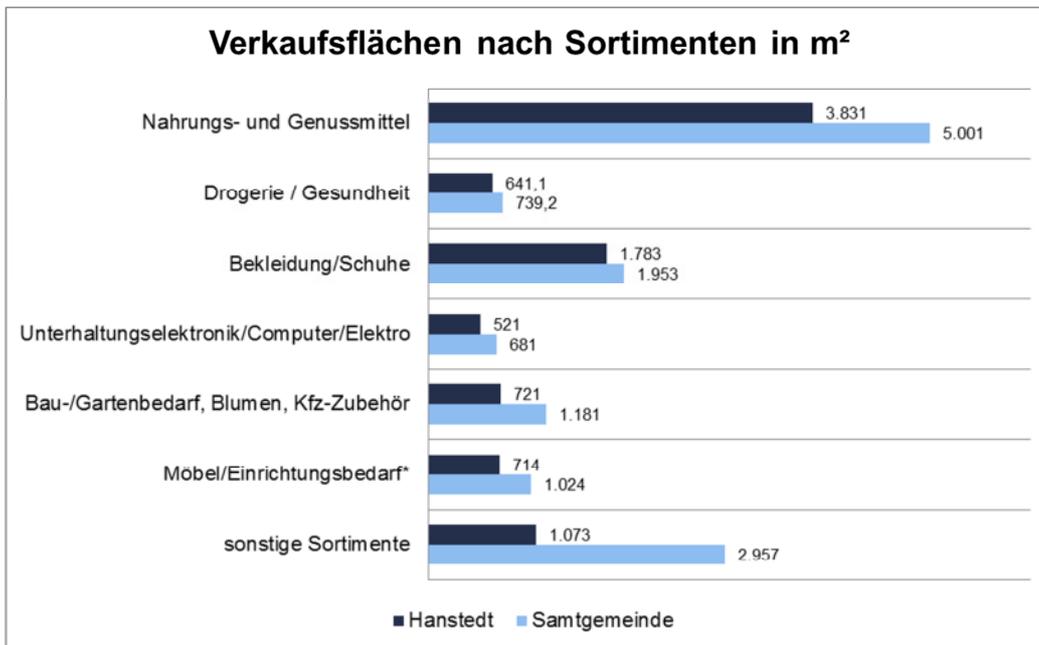
Bis auf wenige Ausnahmen – vor allem in Non-Food-Randsortimenten bei Lebensmitteldiscountmärkten – werden die entsprechenden Angebote vornehmlich durch inhabergeführte, verhältnismäßig kleine Fachgeschäfte vorgehalten. Ein größeres und entsprechend spezialisiertes Kaufhaus ist mit dem Anbieter Dittmer ansässig.

Insgesamt werden **nicht-zentrenrelevante Sortimente** auf einer Verkaufsfläche von ca. 460 m² angeboten. Dies entspricht einem Anteil von ca. 5 %. Allerdings werden nur knapp rd. 3 % des Gesamtumsatzes in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erwirtschaftet – deutliches Indiz für die vergleichsweise geringen Flächenproduktivitäten (Umsatz je m² VKF) der meist flächenextensiven Angebotsformate. In der Samtgemeinde sind 960 m² (bzw. 7,1 %) nicht-zentrenrelevante Sortimente vorhanden, es wird ebenfalls nur ein Anteil von 5 % des Gesamtumsatzes erwirtschaftet. Insgesamt werden in der Samtgemeinde rd. 7,1 % nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten, dies spricht für ein sehr geringes Angebot.

Bedeutendste Anbieter im Gartensegment sind Blumenhaus Martin Müller in Schätzendorf, Schrot- und Gartendiele in Hanstedt und Pflanzenhof Lorenz im Gewerbegebiet Hanstedt. Möbel und Baumarktartikel haben eine untergeordnete Bedeutung.

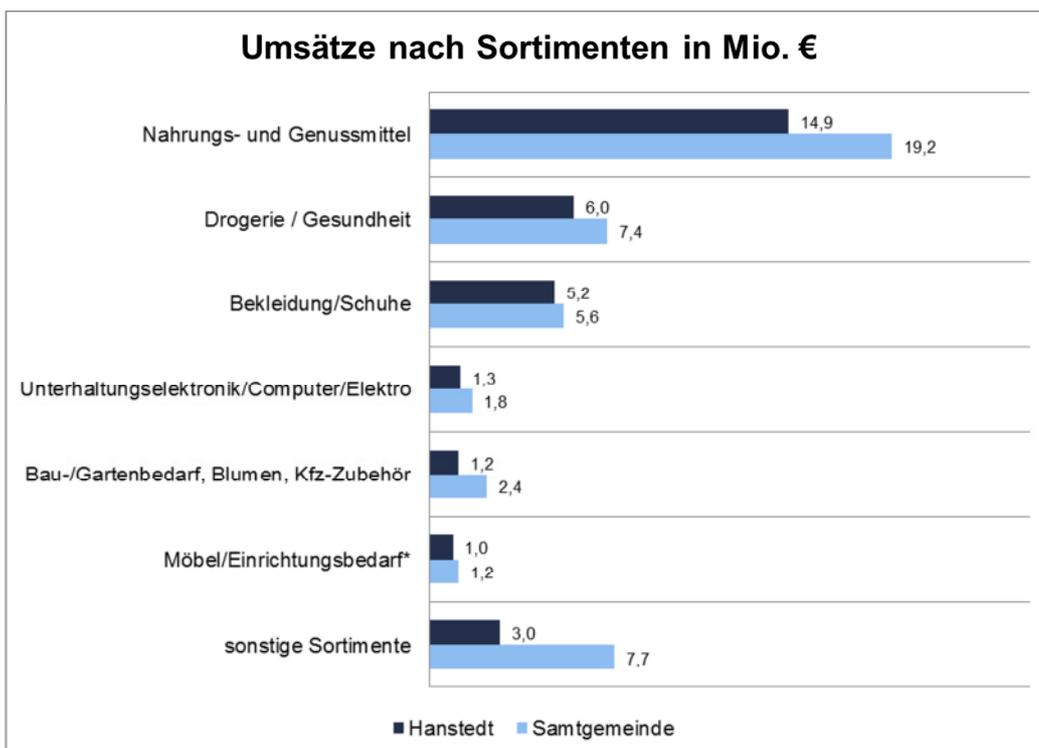
Die nachfolgenden Grafiken stellen den Vergleich zwischen den Ebenen Hanstedt und Samtgemeinde Hanstedt in Bezug auf die Verkaufsflächen nach Sortimenten und die Umsätze nach Sortimenten jeweils zusammengefasst dar.

Abbildung 15: Verkaufsflächen nach Sortimenten in m²



Quelle: Eigene Erhebungen / Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich.

Abbildung 16: Umsätze nach Sortimenten



Quelle: Eigene Erhebungen / Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich.

Als **Zwischenfazit** kann festgehalten werden, dass sowohl hinsichtlich des Verkaufsflächenanteils (rd. 48 %) als auch des erwirtschafteten Umsatzes (rd. 62 %) die nahversorgungsrelevanten Sortimente die bedeutendste Rolle im Einzelhandel des Grundzentrums Hanstedt spielen.

Die zentrenrelevanten Warengruppen stellen in Hanstedt eine für Grundzentren vergleichsweise breit aufgestellte Sortimentssäule dar. Dieses breite Angebot ist maßgeblich auf das flächenseitig dominante Kaufhaus Dittmer zurück zu führen, ergänzend finden sich zudem eine Vielzahl an kleineren Fachgeschäften mit zentrenrelevanten Sortimenten in Hanstedt. Die nicht-zentrenprägenden Sortimente – wie beispielsweise Möbel, Zoologischer Bedarf, Fahrräder und Elektrogroßgeräte sind mit 5% Verkaufsfläche und 2,5% Umsatz unterrepräsentiert.

Tabelle 7: Betriebsgrößenstruktur in der Samtgemeinde Hanstedt

Betriebsgröße in qm	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m ²	in %
800 und mehr	5	8%	7641	56%
300 bis 799	6	10%	2380	18%
100 bis 299	13	22%	1590	12%
50 bis 99	18	31%	1335	10%
unter 50	17	29%	590	4%
Gesamt	59	100%	13536	100%

Quelle: Eigene Erhebungen / Berechnungen (2012), Rundungsdifferenzen möglich.

Vor allem in den zentrenrelevanten Sortimenten zeigt sich eine ausgeprägte Kleinteiligkeit der vorhandenen Angebotsstrukturen, die auch auf gesamtstädtischer Ebene und über alle Branchen hinweg festzustellen ist: So vereinen 5 der insgesamt 59 Einzelhandelsbetriebe (= 8 %) 56 % der insgesamt im Samtgemeindegebiet Hanstedts vorhandenen Einzelhandelsfläche auf sich.

Dagegen weisen rund die Hälfte der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe Verkaufsflächen von weniger als 100 m² auf. Auf diese entfallen sogar lediglich 14 % der vorhandenen Verkaufsfläche – deutliches Indiz für die kleinteilige Struktur des Einzelhandelsangebotes in Hanstedt.

3.3 Kundeneinzugsgebiet des Hanstedter Einzelhandels

Um die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Hanstedt und dessen Ausstrahlung in umliegende Orte und Gemeinden zu ermitteln, erfolgte im August / September 2012 eine Kundenwohnortenerhebung zur Ermittlung des aktuellen Einzugsgebietes des Einzelhandels in Hanstedt. In kurzen Interviews wurde der Wohnort der Passanten/Kunden ermittelt. Die Kundenwohnorte wurden dabei differenziert nach Ortsteilen der Gemeinde Hanstedt sowie den Umlandgemeinden und -städten erfragt.

Hierzu wurden im August / September 2012 durch BBE-Mitarbeiter an verschiedenen Standorten in Hanstedt Erhebungen durchgeführt. Erhebungstage waren ein Freitag (Markttag) sowie ein gewöhnlicher Dienstag. Die Erhebungen fanden an verschiedenen Standorten statt; zum einen wurden die Kunden auf dem Parkplatz des Anbieters Edeka Dalinger in der Ortsmitte nach ihrem Wohnort befragt, zum anderen wurden die Wohnorte der Kunden und Passanten vor dem Drogeriemarkt Rossmann an der Winsener Straße aufgenommen. Insgesamt wurden in diesen Stichproben rd. 870 Kunden hinsichtlich ihres Wohnortes interviewt.

Nach Zusammenfassung aller Erhebungsergebnisse der aktuellen Kundenwohnortenerhebung wird deutlich, dass die Kunden fast ausschließlich aus dem Samtgemeindegebiet stammen:

- Insgesamt haben 775 Personen und damit 89 % aller Kunden angegeben, in der Samtgemeinde Hanstedt wohnhaft zu sein.
- Davon wohnen 388 Befragte und damit rd. 45 % aller Kunden direkt in Hanstedt, aus den weiteren Ortsteilen Nindorf, Ollsen, Quarrendorf und Schierhorn der Gemeinde Hanstedt kamen zusätzlich 143 Personen (16 %).
- Rund 244 Personen (28 %) haben angegeben, in den Mitgliedsgemeinden Asendorf, Brackel, Egestorf, Marxen oder Undeloh wohnhaft zu sein.
- Rund 95 Personen, und damit 11 % aller Kunden, entstammen sonstigen Orten. Neben Einzelnennungen zu Orten aus dem gesamten Bundesgebiet stammen über die Hälfte der 95 Befragten aus den Orten Buchholz in der Nordheide, Winsen an der Luhe und Jesteburg.

Kunden von außerhalb des Samtgemeindegebietes kaufen folglich nur selten in Hanstedt ein. Ihr Anteil an den befragten Personen liegt bei rd. 11 %.

Neben den absoluten Kundenanteilen nach Herkunftsgemeinden zeigt die **kalkulatorische Kundenzahl je 10.000 Einwohner**, dass anteilig die stärkste Bindung die Hanstedter Bevölkerung selber zum Einzelhandelsangebot hat (Kundenindex von 1.022 zu 10.000 EW). Ebenfalls gut aufgestellt ist der Wert der Samtgemeinde Hanstedt mit 827 zu 10.000 Einwohnern. Hier sind prägnante Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden festzustellen, Asendorf, Brackel, Undeloh und Marxen erreichen Werte von zwischen 240 und über 400, die Gemeinde Egestorf ist mit 176 Kunden je 10.000 Einwohner schon deutlich schwächer positioniert.

Tabelle 8: Kundenherkunft insgesamt

Gemeinden	Ortsteil	Einwohner (30.06.2011)	Kunden der einzelnen Ortsteile	Kunden insgesamt	Kundenanteile insgesamt	Kunden insgesamt je 10.000 Einwohner
Hanstedt	Hanstedt	5.198	388	388	44,6%	1.022
	Nindorf		49		5,6%	
	Ollsen		22		2,5%	
	Quarrendorf		39		4,5%	
	Schierhorn		33		3,8%	
Gemeinde Hanstedt Gesamt		5.198	531	531	61%	1.022
Asendorf	Asendorf	1.865	56	80	6,4%	429
	Dierckshausen		24		2,8%	
Brackel	Brackel	1.716	51	62	5,9%	361
	Thieshope		11		1,3%	
Egestorf	Döhle	2.334	1	41	0,1%	176
	Egestorf		22		2,5%	
	Sahrendorf		12		1,4%	
	Schätzdorf		6		0,7%	
Marxen	Marxen	1.332	30	32	3,4%	240
	Schmalenfelde		2		0,2%	
Undeloh	Undeloh	966	20	29	2,3%	300
	Wehlen		1		0,1%	
	Wesel		8		0,9%	
Mitgliedsgemeinden Hanstedt Gesamt		7.247	244	244	28,0%	337
Samtgemeinde Hanstedt Gesamt		12.445	775	775	89%	623
Buchholz in der Nordheide		39.139	2	2	0,2%	1
Winsen (Luhe)		34.558	12	12	1,4%	3
Jesteburg		10.761	36	36	4,1%	33
Benachbarte Grund- und Mittelzentren		84.458	50	50	5,7%	6
Sonstige		81.000.000	45	45	5,2%	0
Kunden insgesamt			870	870	100%	

Quelle: Kundenwohnortenerhebung BBE 2012; eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

- Die Gemeinde Hanstedt stellt somit das **Kerneinzugsgebiet** des Hanstedter Einzelhandels dar.
- Die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde stellen den Verflechtungsbereich dar.
- Kunden aus allen anderen Orten sind den **diffusen Umsatzzuflüssen** hinzu zu rechnen, die einem Gesamtkundenanteil von unter 11 % entsprechen.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass der ortsansässige Einzelhandel der Gemeinde Hanstedt im Wesentlichen die eigene Bevölkerung und die der Samtgemeinde Hanstedt anspricht.

Eine deutlich über das eigene Samtgemeindegebiet hinausgehende Ausstrahlungskraft wird dem Einzelhandel der Gemeinde Hanstedt weder insgesamt noch einem der verschiedenen Standorte attestiert.

3.4 Ergebnisse der Telefonbefragung

Im Rahmen einer telefonischen Haushaltsbefragung wurden im September 2012 (Kalenderwoche 35 und 36) insgesamt 303 Bürgerinnen und Bürger per Zufallsstichprobe ausgewählt und befragt.

- Die Auskunftspersonen wurden nach ihren **bevorzugten Einkaufsorten** der Warengruppen Lebensmittel, Drogerie/Parfümerie, Bekleidung, Bau- und Gartenmarktartikel, Unterhaltungselektronik und Wohnmöbel befragt.
- Darüber hinaus wurden die **Einkaufshäufigkeiten** der Hanstedter in Hanstedt (Edeka Dalinger, Aldi und Edeka Conrad) und den Umlandorten (Nah & Frisch/Egestorf, Edeka Knolle/Ramelsloh, Jesteburg, Salzhausen, Buchholz, Holm-Seppensen, Harburg, Lüneburg und Hamburg) abgefragt.
- Ebenfalls wurde nach der Motivation gefragt, Angebotsstandorte außerhalb von Hanstedt aufzusuchen.
- Zusätzlich wurde im Rahmen der Telefonbefragung die Frage nach **vermissten Einzelhandelsangeboten** am Standort Hanstedt gestellt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der telefonischen Bürgerbefragung dargestellt. Dabei wurden die einzelnen Ortsteile in Hinsicht auf den Wohnort der besseren Übersicht halber zusammengefasst.

Im Einzelnen wurde das Gemeindegebiet Hanstedt eingeteilt in die drei Wohnortbereiche:

- Hauptort Hanstedt,
- Norden (Asendorf, Marxen, Brackel) und
- Süd / West (Undeloh, Schierhorn, Egestorf).

Von den 303 Befragten Haushalten kamen 75 (24,4 %) direkt aus Hanstedt, 120 Personen aus den nördlichen Gemeinden (39,6 %) und 35,6 % der Befragten aus den südwestlichen Gemeinden (108 Personen). Von dem 303 befragten Probanden waren 194 (64,0 %) weiblich und 35,9 % männlichen Geschlechts (109 Personen). Im Hinblick auf die Altersverteilung ist zu bemerken, dass die Auskunftsbereitschaft der Befragten in der Altersgruppe 60 Jahre und älter am höchsten war (43,6 %). Weitere 38,9 % der Personen entsprechen der Altersklasse 40 bis 59 Jahre, 14,5 % der Befragten sind jünger als 40 Jahre.

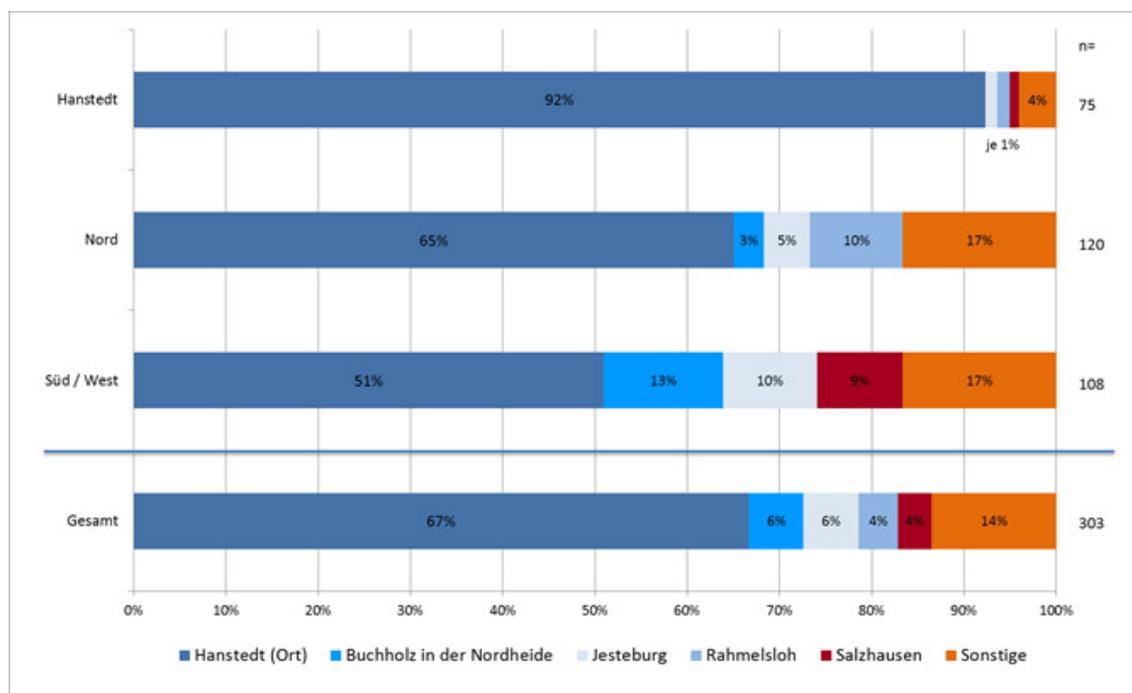
3.4.1 Einkaufsorientierung in Hanstedt

Die Einkaufsorientierungen weisen hinsichtlich der unterschiedlichen Warengruppen erwartungsgemäß je nach Wohnort Unterschiede auf.

Die Wahl des Einkaufsortes in der Warengruppe **Lebensmittel** als wesentlicher nahversorgungsrelevanter Sortimentsbereich fällt für die Gesamtbevölkerung der Samtgemeinde Hanstedt eindeutig auf den eigenen Wohnort. So gaben insgesamt 67 % der befragten Haushalte an, ihre Lebensmittel vorwiegend in Hanstedt einzukaufen.

Beim Vergleich der Antworten je nach Wohnort im Samtgemeindegebiet, zeigen sich signifikante Unterschiede: Die im Hauptort ansässige Wohnbevölkerung tätigt mit 92 % wesentlich häufiger ihre Lebensmitteleinkäufe in Hanstedt, als dies bei der im Südwesten (51%), oder im Norden (65%) lebenden Bevölkerung der Fall ist. So orientieren sich die Einwohner der nördlichen Bereiche tendenziell stärker nach Ramesloh oder Jesteburg, die Einwohner der südwestlichen Bereiche stark in Richtung Buchholz und Jesteburg, zudem spielt hier Salzhausen mit 9 % noch eine wichtige Rolle.

Abbildung 17: Bevorzugte Einkaufsorte für Lebensmittel (Angaben in %)



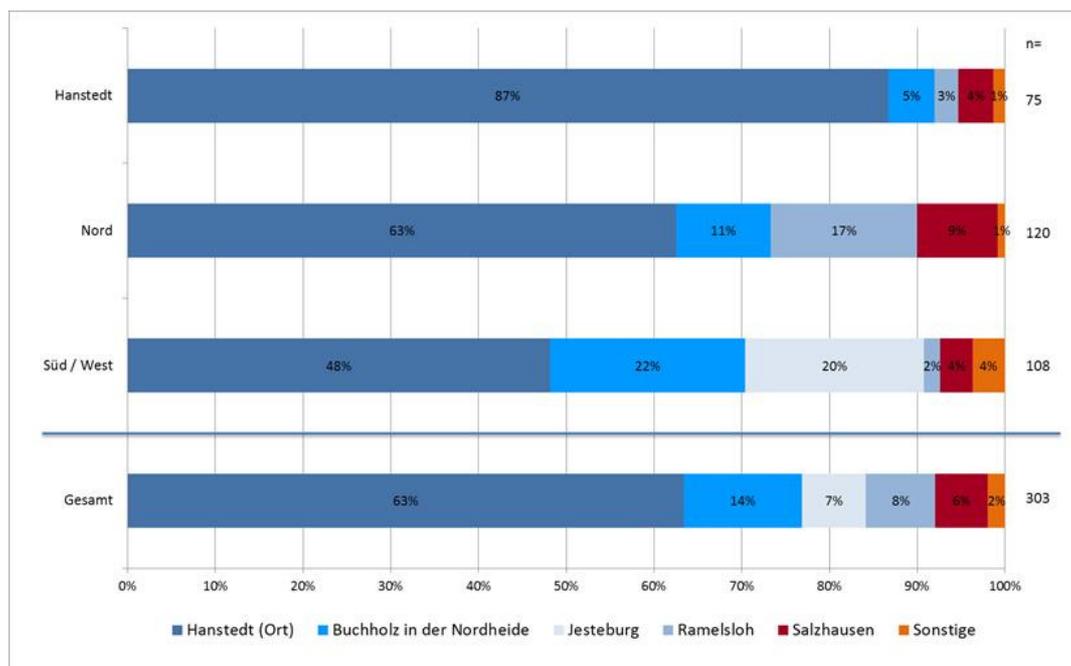
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September, Kalenderwoche 35 und 36, 2012

Auch bei der Wahl des Einkaufsortes in der Warengruppe **Drogerie/Parfümerie** orientieren sich die Befragten überwiegend auf den eigenen Wohnort, jedoch ist der Anteil derer, die sich

im Segment Drogerieartikel außerhalb von Hanstedt versorgen noch etwas höher als im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Insgesamt 63 % der befragten Haushalte gaben an, ihre Drogerieartikel vorwiegend in Hanstedt einzukaufen – 37 % orientieren sich demnach auf andere Wettbewerbsstandorte.

Im Vergleich der Befragungsorte ist festzustellen, dass sich – ähnlich wie es auch für das Segment Lebensmittel zu erkennen ist – die Haushalte im Kernort am ehesten auf Angebotsstandorte in Hanstedt orientieren. Sehr viel deutlicher stellt sich allerdings in den Wohnstandorten Nord und Süd/West eine Orientierung auf die umliegenden Zentren dar. So gaben nur 63 % der Befragten aus dem Bereich Nord an, Drogerieartikel vorwiegend in Hanstedt einzukaufen, in den südwestlichen Wohnstandorten waren es nur 48 %. Wichtige Wettbewerbsstandorte sind neben dem Mittelzentrum Buchholz in der Nordheide die Nachbargemeinden Jesteburg und Ramesloh.

Abbildung 18: Bevorzugte Einkaufsorte für Drogerieartikel (Angaben in %)



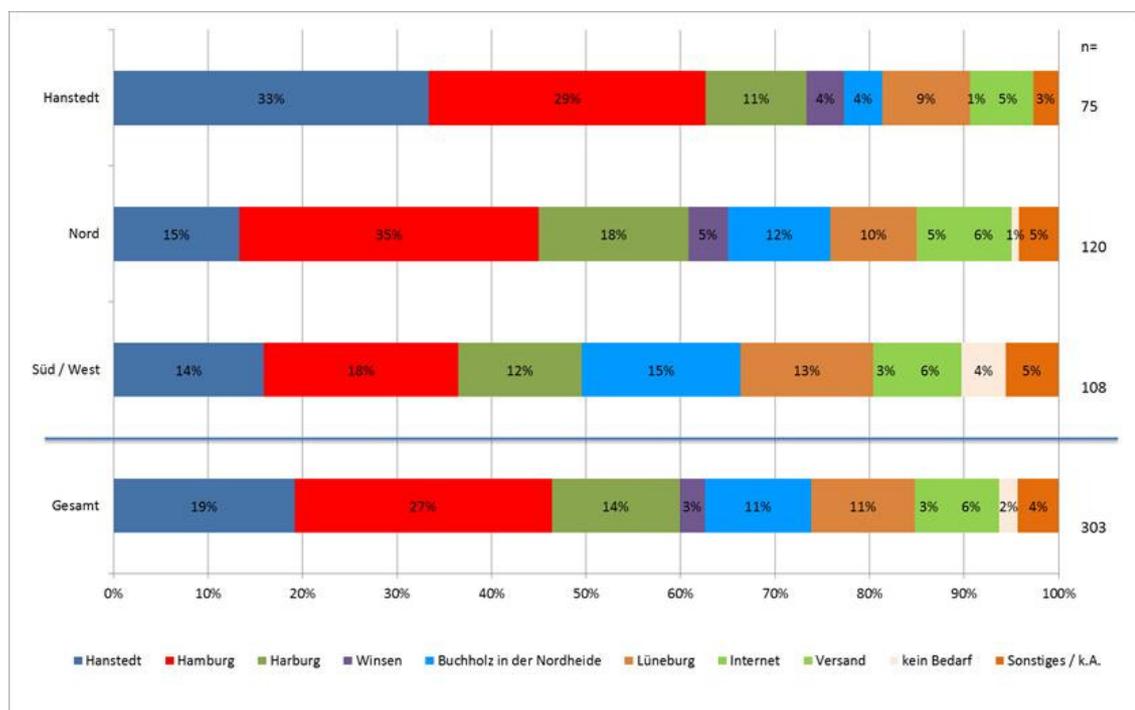
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

Erwartungsgemäß ändert sich die Einkaufsorientierung bei den mittel- und langfristigen Bedarfsgütern. Die Abbildungen und Erläuterungen auf den folgenden Seiten fassen Einkaufsorientierungen für die Bereiche Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Bau- und Gartenmarkartikler und Wohnmöbel zusammen.

Für das Sortiment **Bekleidung** ist festzustellen, dass insgesamt nur rd. 19 % der befragten Haushalte ihren Bekleidungsbedarf vorzugsweise in Hanstedt deckt und sich somit der weit

überwiegende Teil außerhalb versorgt. Differenziert nach Befragungsorten stellen sich die Ergebnisse wie folgt dar: Während die Wohnbevölkerung des Hauptortes immerhin noch zu einem Drittel angibt, ihren Bedarf an Bekleidung hauptsächlich durch die in Hanstedt ansässigen Anbieter (Dittmer, Modetreff 22, Aktionswarensortiment von LM-Discountmärkten) zu decken, tendieren die befragten Haushalte außerhalb des Kernortes spürbar stärker in andere Richtungen: Nur 13-16 % gaben hier an, in Hanstedt Bekleidung einzukaufen. Wichtigste Einkaufsziele sind die größeren Zentren Hamburg (insgesamt rd. 27 %), Harburg (rd. 14 %) sowie Buchholz in der Nordheide und Lüneburg mit jeweils rd. 11 %.

Abbildung 19: Bevorzugte Einkaufsorte für Bekleidung (Angaben in %)



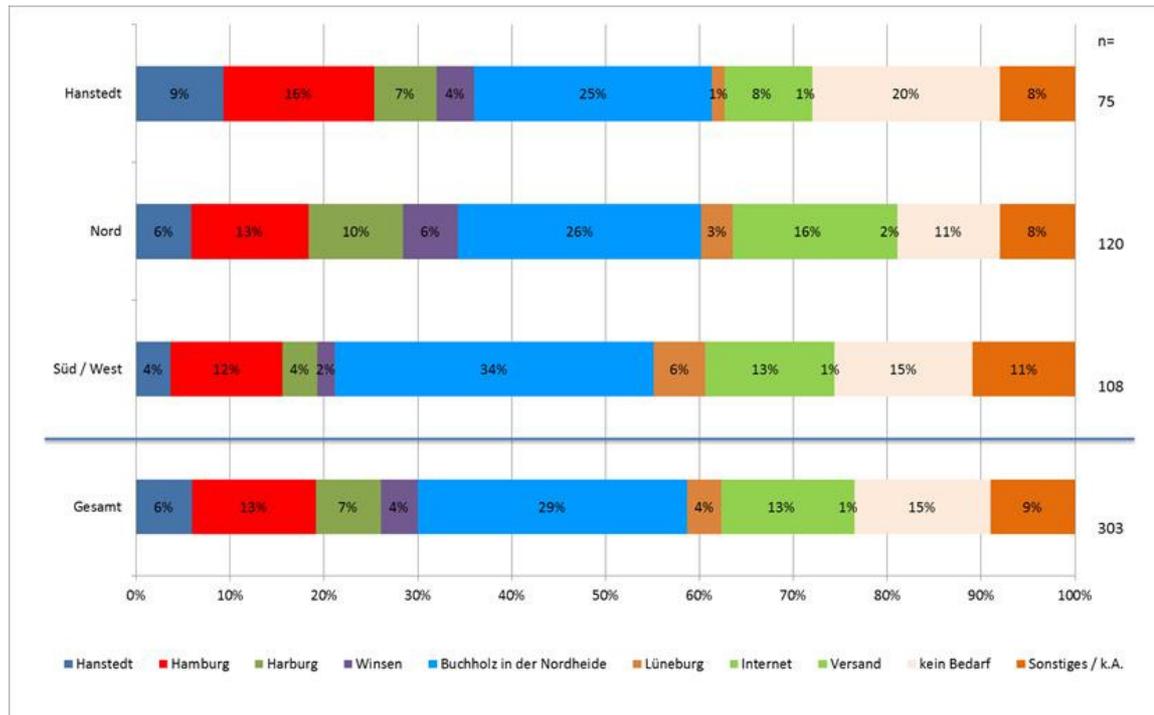
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

Auch **Unterhaltungselektronik** wird erwartungsgemäß überwiegend an Standorten außerhalb der Gemeinde Hanstedt gekauft. Hier liegt der Anteil insgesamt sogar deutlich unter der 10 %-Marke – wenngleich auch hier zu erkennen ist, dass die Haushalte im Kernort sich geringfügig stärker auf den eigenen Wohnort konzentrieren als die Haushalte in den nördlichen und südwestlichen Bereichen.

Mit 29 % der Nennungen stellt sich das benachbarte Mittelzentrum Buchholz in der Nordheide mit seinem Hauptanbieter MediaMarkt als wichtigster Einkaufsort für Unterhaltungselektronik dar, Hamburg wird insgesamt von 13 – 16 % der Befragten genannt.

Andere Zentren wie Harburg, Winsen und Lüneburg sowie der Hauptort Hanstedt spielen im Segment Unterhaltungselektronik nur eine untergeordnete Rolle; rd. 15 % gaben an, keinen Bedarf hinsichtlich dieser Warengruppe zu haben.

Abbildung 20: Bevorzugte Einkaufsorte für Unterhaltungselektronik (Angaben in %)

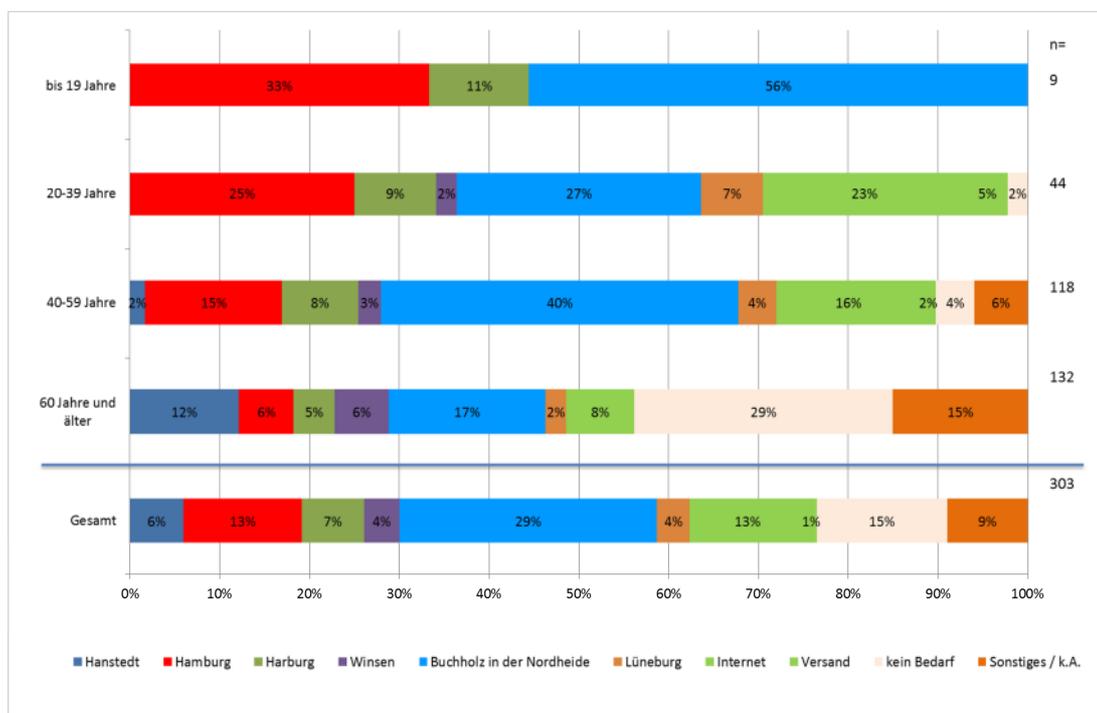


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

Eine Betrachtung der Altersgruppenspezifischen Einkaufsorientierung macht hier deutlich, dass sich insbesondere die jüngeren Altersgruppen in Richtung Buchholz und Hamburg orientieren, während die Älteren zu fast einem Drittel angaben, in diesem Segment keinen Bedarf zu haben.

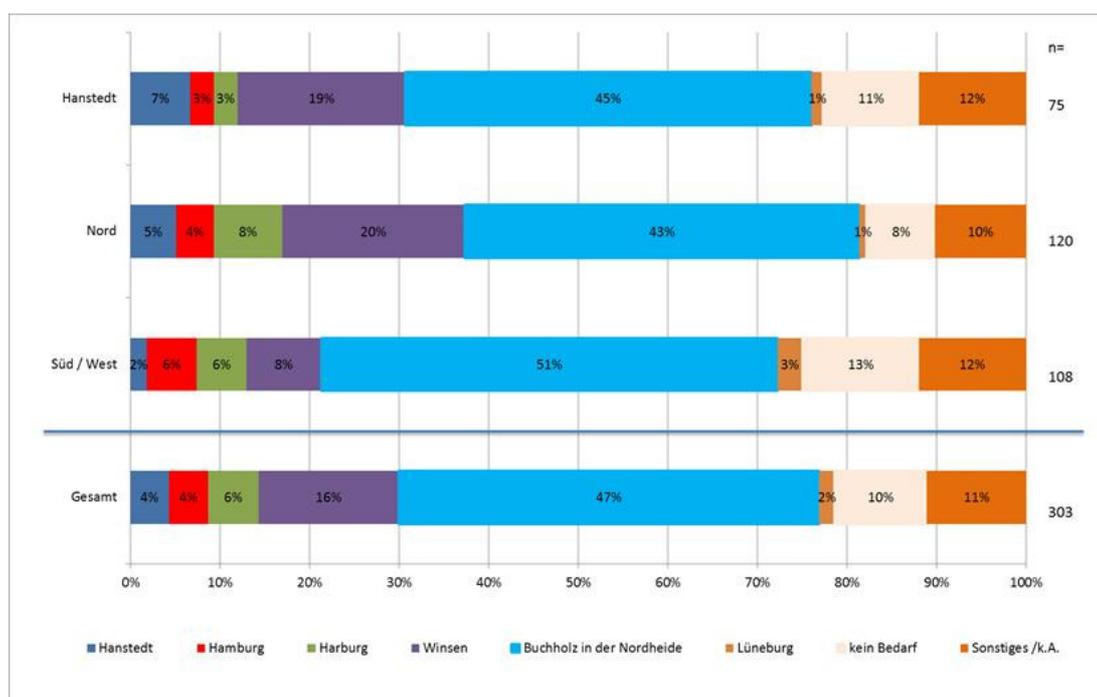
In der Warengruppe der **Bau- und Gartenmarktartikel** zeigen die Ergebnisse der Telefonbefragung ähnliche Ausprägungen wie im Bereich Unterhaltungselektronik: Die Stadt Buchholz in der Nordheide ist mit rd. 47 % der Nennungen als Haupteinkaufsort für entsprechende Bedarfsgüter zu definieren. Erst mit deutlichem Abstand folgt mit 16 % Winsen sowie mit 6 % Harburg und jeweils 4 % Hanstedt und Hamburg.

Abbildung 21: Bevorzugte Einkaufsorte für Unterhaltungselektronik nach Altersgruppen (Angaben in %)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

Abbildung 22: Bevorzugte Einkaufsorte für Baumarktartikel (Angaben in %)

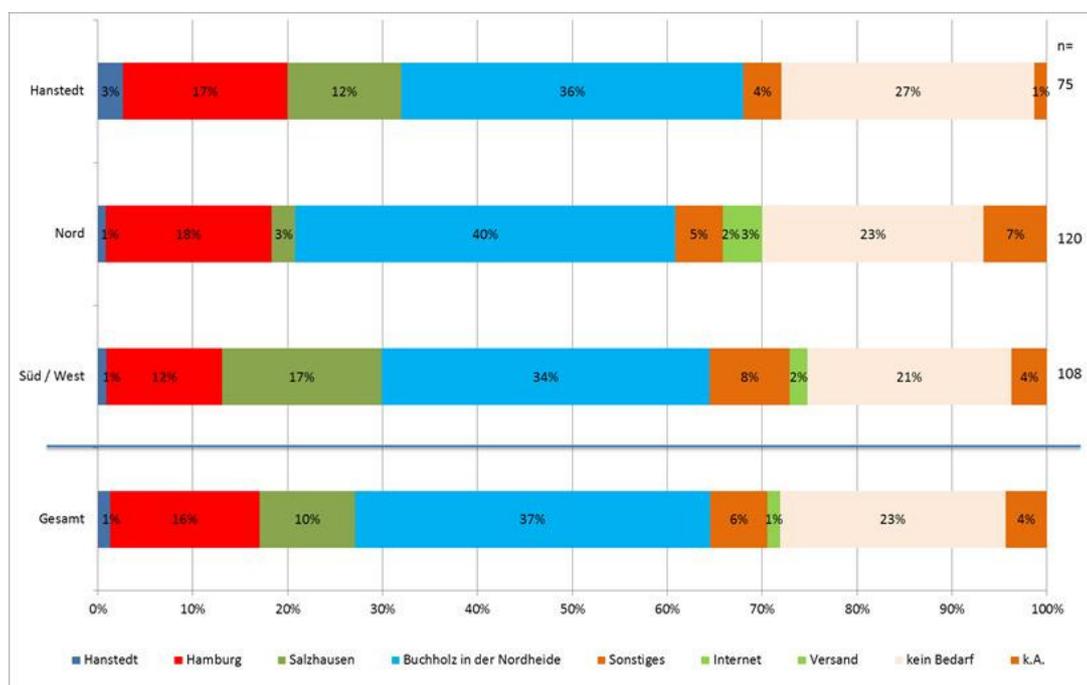


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

Bei der Warengruppe der **Wohnmöbel** liegt Buchholz in der Nordheide wieder deutlich an erster Stelle (34 – 40 %). 16 % der Befragten kaufen Wohnmöbel in Hamburg ein, weitere 10 % entfallen auf Salzhausen.

Signifikante Unterschiede hinsichtlich der Einkaufsorientierung nach Wohnort innerhalb der Samtgemeinde sind bei der im Norden lebenden Bevölkerung feststellbar, hier entfallen nur 3 % der Nennungen auf Salzhausen.

Abbildung 23: Bevorzugte Einkaufsorte für Wohnmöbel (Angaben in %)



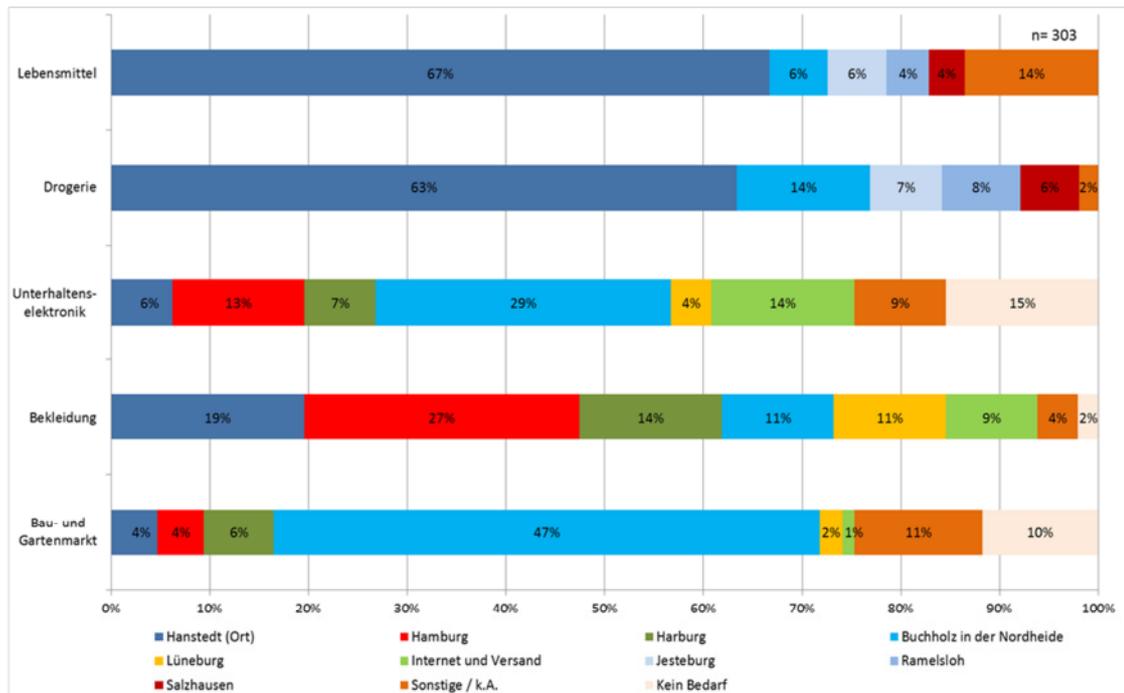
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

In der nachfolgenden **zusammenfassenden Betrachtung** wird deutlich, dass ausschließlich im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente eine vergleichsweise hohe Orientierung auf die in der Gemeinde Hanstedt vorgehaltenen Angebotsstandorte festgestellt werden kann. Sonstige Warengruppen werden primär außerhalb eingekauft. Lediglich im Segment Bekleidung kann eine spürbare Ausrichtung auf Hanstedt attestiert werden, immerhin ein Drittel der befragten Haushalte im Kernort Hanstedt kauft auch hier ein.

Die Ergebnisse der Einkaufsorientierung sind ein wichtiges Indiz dafür, dass das aktuelle Angebot nur in Teilbereichen die Hanstedter Wohnbevölkerung umfassend versorgen kann. Zugleich muss aber in diesem Zusammenhang auch festgestellt werden, dass das Kaufkraftpotenzial zur Etablierung eines entsprechenden Einzelhandelsangebotes innerhalb des Grundzentrums Hanstedts nur bedingt vorhanden ist und aufgrund der räumlichen Lage auch kein

überörtliches Einzugsgebiet erschlossen werden kann. Insofern spiegeln die Ergebnisse die strukturelle Ausrichtung eines primär auf die Grund- und Nahversorgung der eigenen Bevölkerung ausgerichteten Grundzentrums deutlich wider.

Abbildung 24: Bevorzugte Einkaufsorte Gesamtüberblick (Angaben in %)



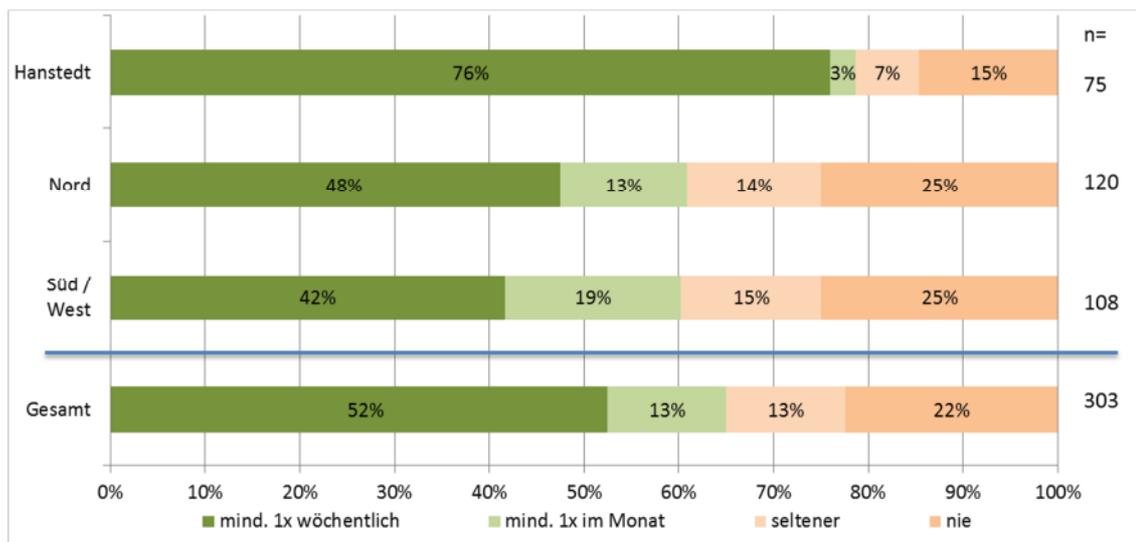
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

3.4.2 Einkaufshäufigkeiten

Im Rahmen der telefonischen Befragung wurden zudem Einkaufshäufigkeiten bei den verschiedenen Anbietern in Hanstedt sowie den benachbarten Orten abgefragt.

Der Standort Edeka Dalinger wird von 76 % der im Hauptort lebenden Haushalte mindestens einmal pro Woche aufgesucht. Weitere 3 % gaben an, zumindest einmal pro Monat dort einzukaufen. Im Vergleich dazu kauft die außerhalb von Hanstedt lebende Bevölkerung deutlich seltener am Standort Edeka Dalinger ein. So gaben 58 % der im Südwesten lebenden Einwohner an, weniger als einmal wöchentlich hier einzukaufen, 25 % sogar niemals. Für die im Norden lebenden Einwohner verhält es sich ähnlich, knapp die Hälfte der Befragten kauft einmal wöchentlich am Standort ein, die übrigen seltener. Ein Viertel der Befragten gaben hier an, den Standort überhaupt nicht zum Einkauf zu nutzen.

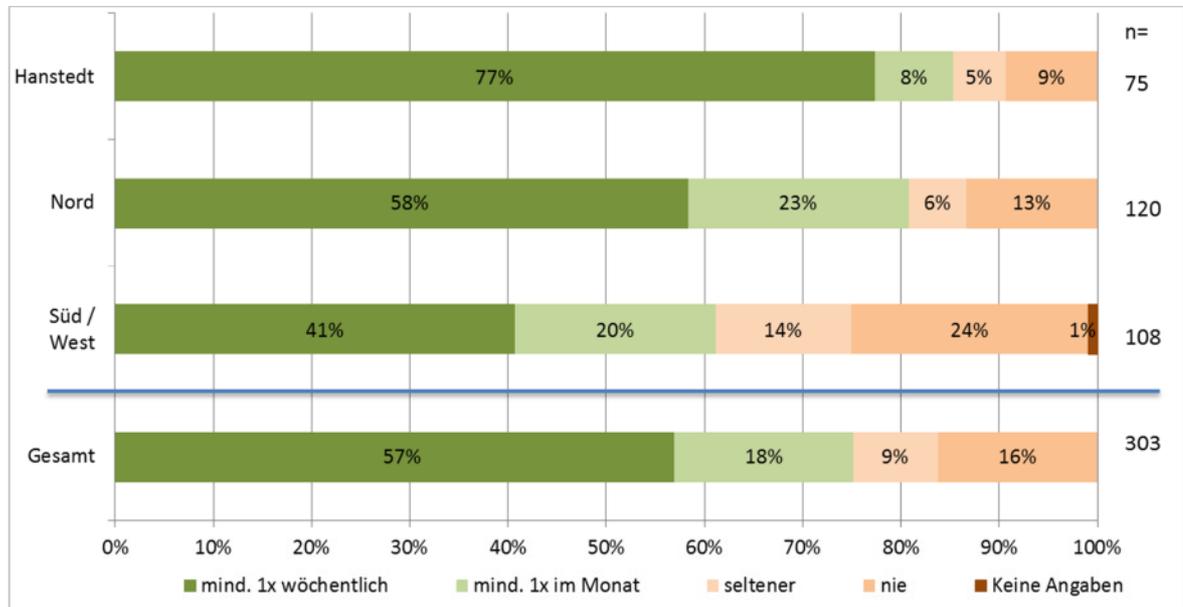
Abbildung 25: Einkaufshäufigkeit in Hanstedt bei Edeka Dalinger (Ortmitte) nach Raumeinheit



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

Die Verteilung der Einkaufshäufigkeiten stellt sich beim Anbieter Aldi ähnlich dar, allerdings ist die Einkaufshäufigkeit insgesamt stärker ausgeprägt. Der Lebensmitteldiscounter liegt im nördlichen Gemeindegebiet an der Harburger Straße. Nur 14 % der in Hanstedt lebenden Befragten kaufen seltener als einmal im Monat oder nie bei Aldi ein. Von den im Norden befragten Haushalten kaufen 81 % mindestens einmal monatlich bei Aldi ein, davon knapp 60 % sogar wöchentlich.

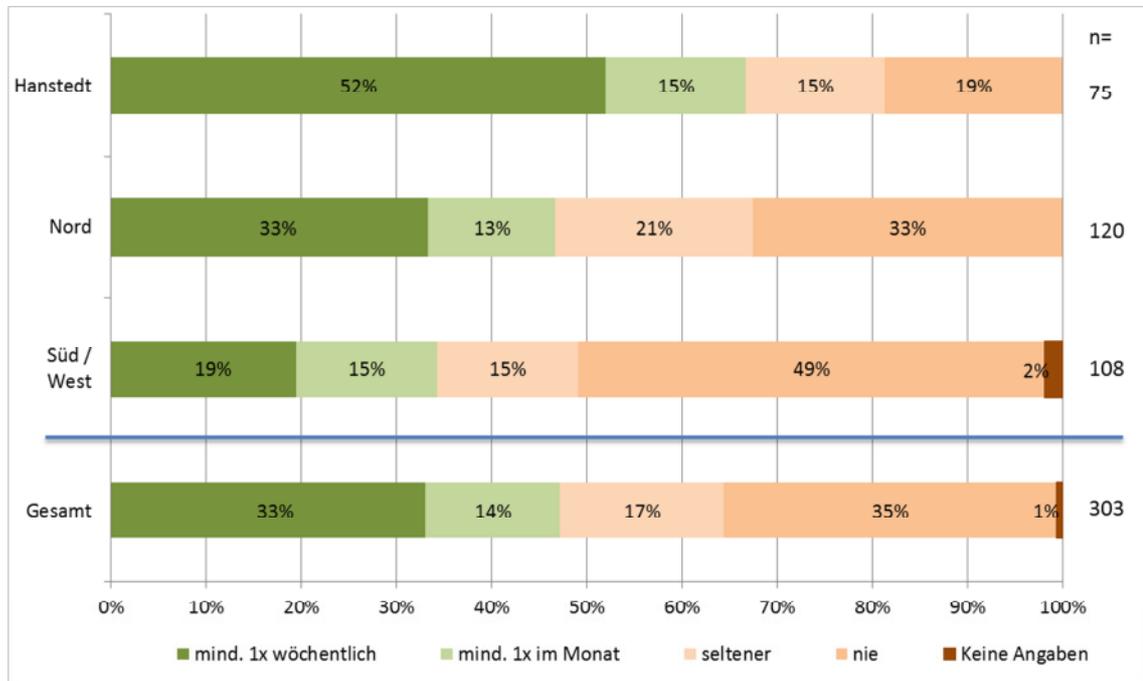
Abbildung 26: Einkaufshäufigkeit in Hanstedt am Standort Aldi nach Raumeinheit



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

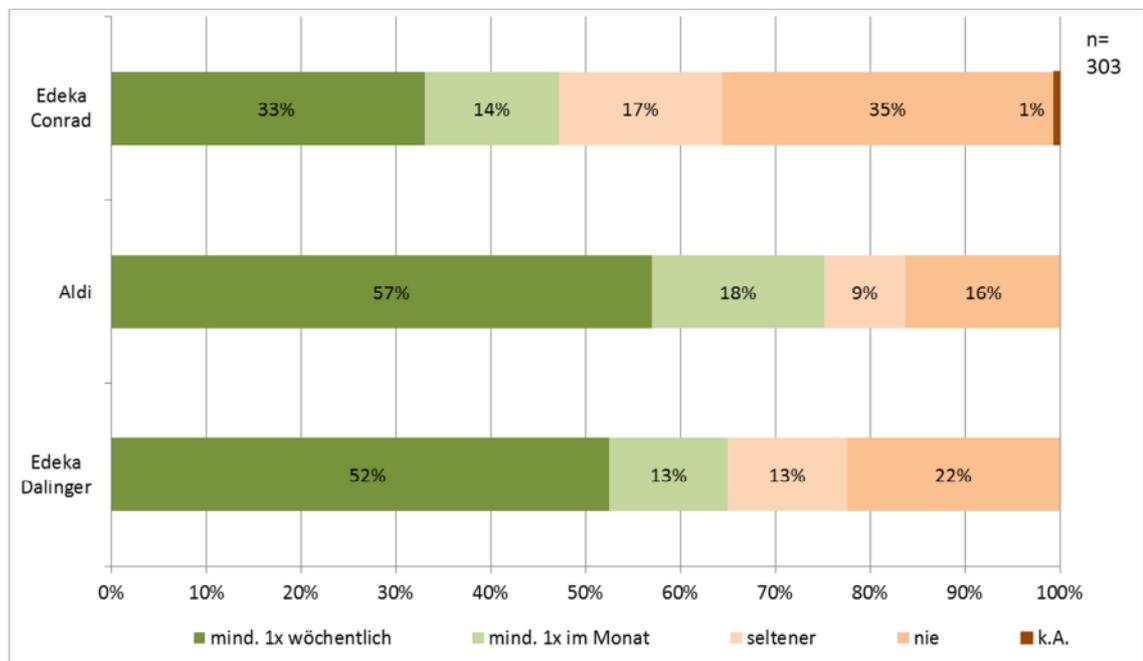
Der Anbieter Edeka Conrad wird insgesamt am wenigsten frequentiert. Von den im Hauptort befragten Haushalten gaben etwas mehr als die Hälfte an, mindestens einmal wöchentlich hier einzukaufen, 15 % mindestens einmal im Monat. Die außerhalb von Hanstedt befragten Haushalte frequentieren den Standort deutlich weniger.

Abbildung 27: Einkaufshäufigkeit in Hanstedt bei Edeka Conrad nach Raumeinheit



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

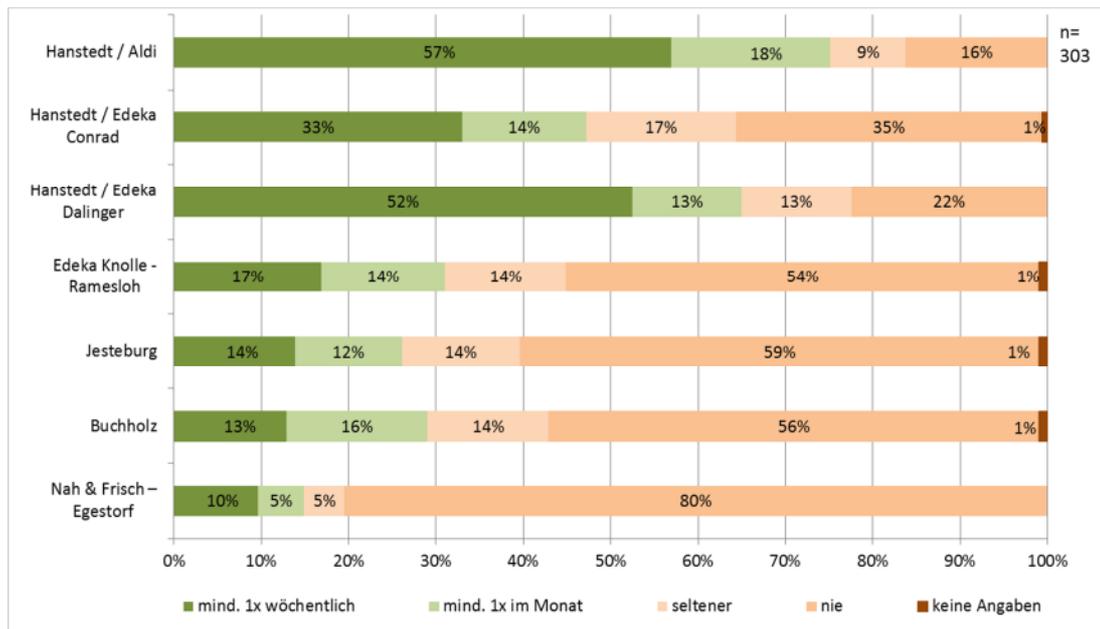
Abbildung 28: Einkaufshäufigkeit in Hanstedt nach Anbietern



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

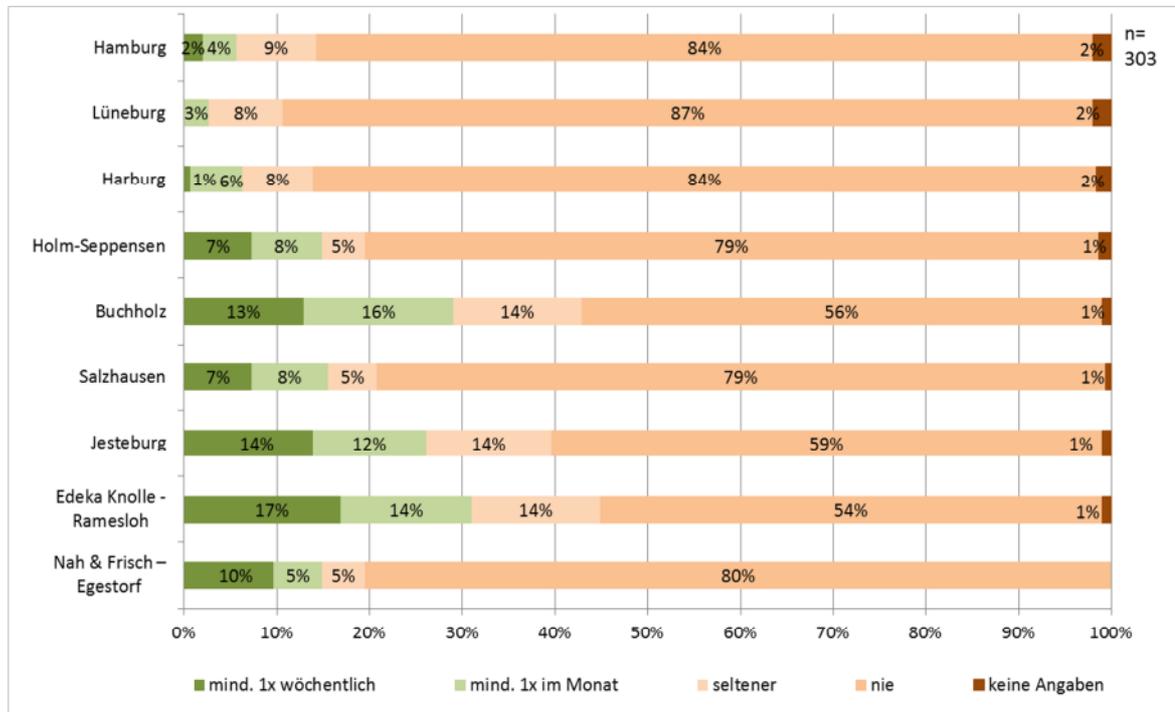
Im Vergleich zu den Nahversorgungsstandorten in Hanstedt werden die umliegenden Kommunen deutlich weniger für den Einkauf von Lebensmitteln präferiert. Es ist allerdings auch festzustellen, dass durchaus signifikante Kundenanteile regelmäßig auch Standorte im Umland aufsuchen.

Abbildung 29: Einkaufshäufigkeit der Hanstedter im Vergleich ausgewählten Kommunen



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

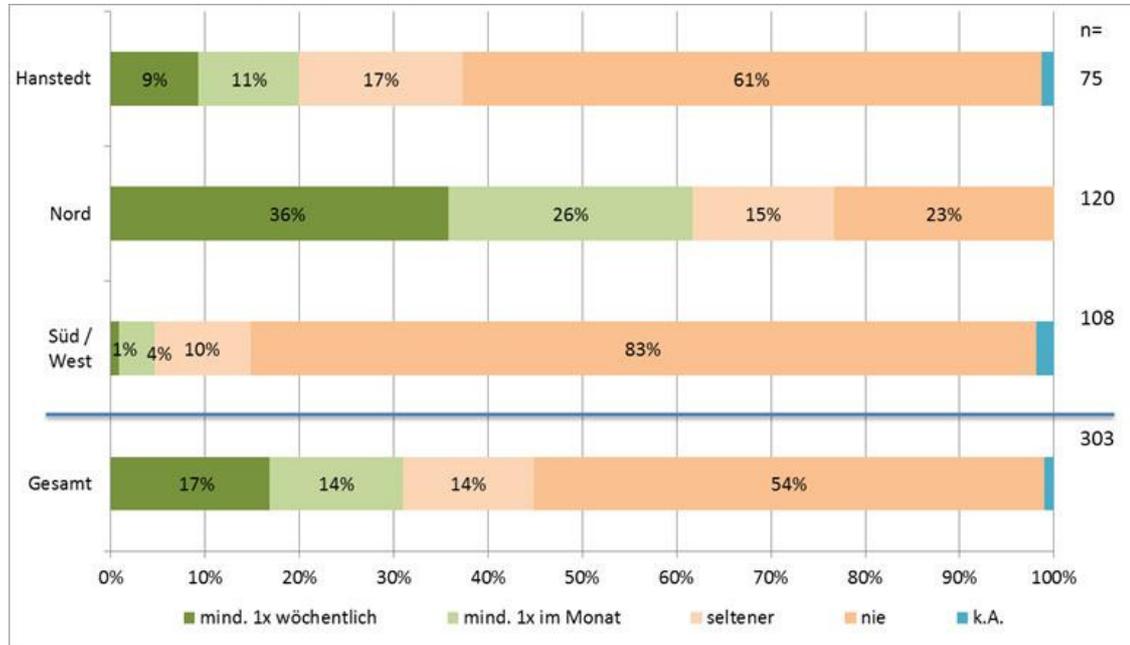
Abbildung 30: Überblick der Einkaufshäufigkeiten der Hanstedter außerhalb



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

So gaben zwischen 10 und 17 % der befragten Haushalte an, wöchentlich an Versorgungsstandorten in Ramesloh, Jesteburg, Buchholz und Egestorf einzukaufen. Hamburg und Lüneburg spielen beim regelmäßigen Versorgungseinkauf keine nennenswerte Rolle. In der folgenden Grafik werden zusammenfassend alle abgefragten Versorgungsstandorte dargestellt.

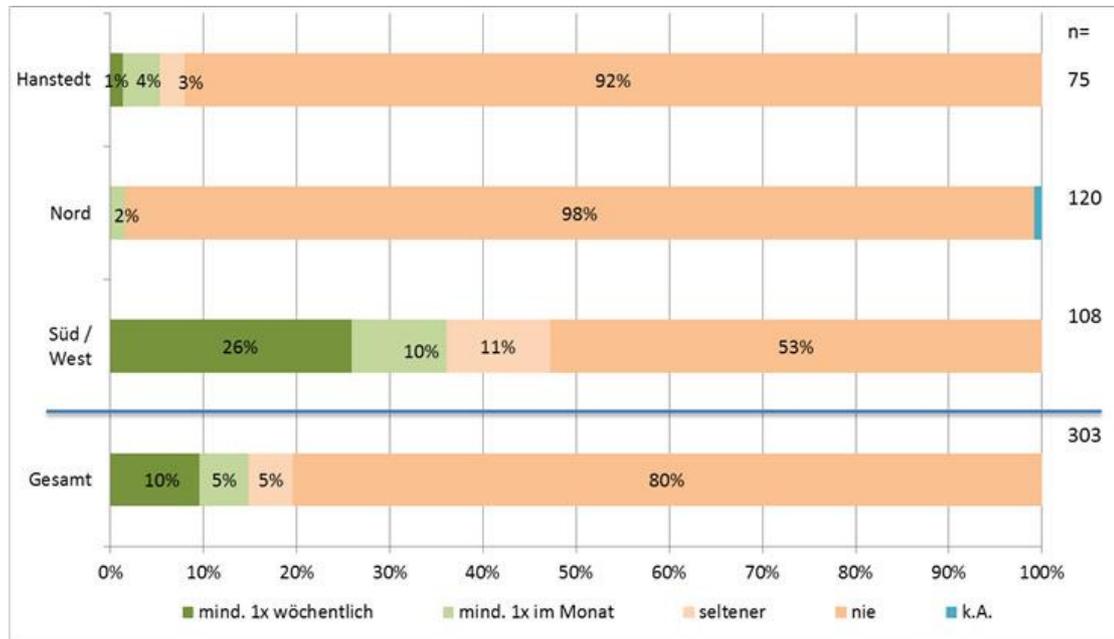
Abbildung 31: Einkaufshäufigkeit bei Edeka Knolle in Ramelsloh nach Raumeinheit



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

Der Edeka Standort in Ramelsloh wird am häufigsten von den im nördlichen Bereich der Samtgemeinde lebenden Bevölkerung frequentiert. Für die Bewohner der übrigen Mitgliedsgemeinden spielt dieser Standort kaum eine Rolle für den Versorgungseinkauf. Umgekehrt verhält es sich bei dem Standort Nah & Frisch in Egestorf; dieser Standort wird nahezu ausschließlich von der in Egestorf lebenden Bevölkerung genutzt.

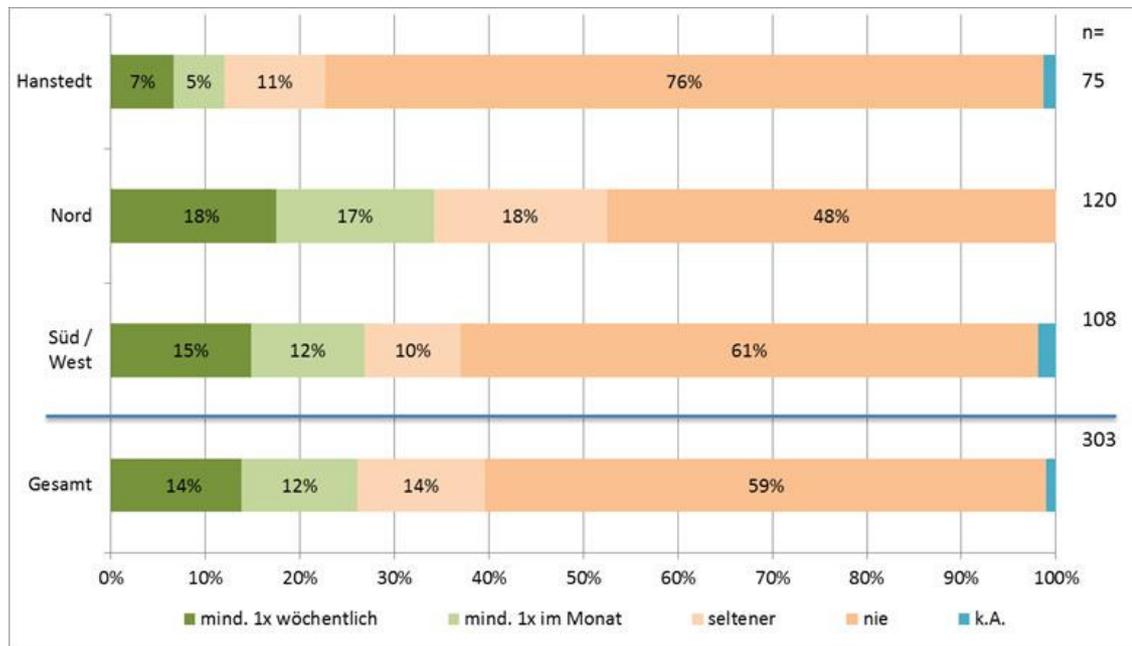
Abbildung 32: Einkaufshäufigkeit bei Nah&Frisch in Egestorf



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

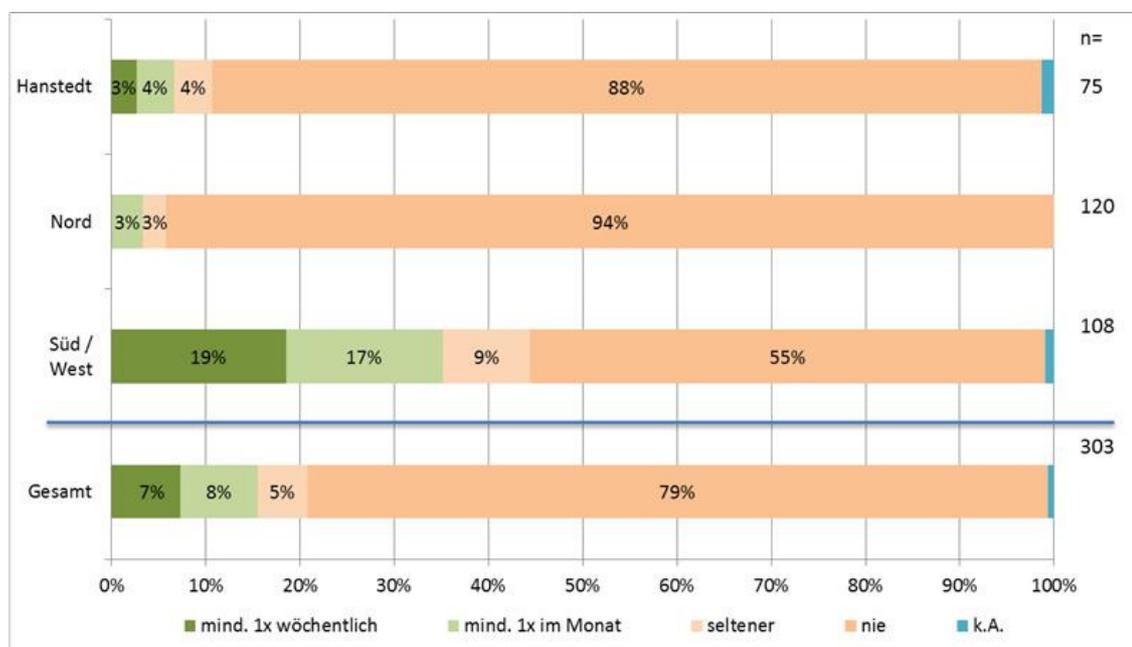
Jesteburg ist für den Versorgungseinkauf ebenfalls noch relevant; insgesamt 14 % der befragten Haushalte gaben an, wöchentlich dort einzukaufen. In der Tendenz spiegelt sich auch hier wieder, dass die im Kernort lebenden Konsumenten sich etwas weniger in Richtung Jesteburg orientieren. Eine deutlich erkennbare Versorgungsfunktion hat Jesteburg für die Bevölkerung im Norden, hier gab mehr als ein Drittel der befragten Haushalte an, regelmäßig in Jesteburg einzukaufen (min. monatlich).

Abbildung 33: Einkaufshäufigkeit in Jesteburg



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

Abbildung 34: Einkaufshäufigkeit in Salzhausen

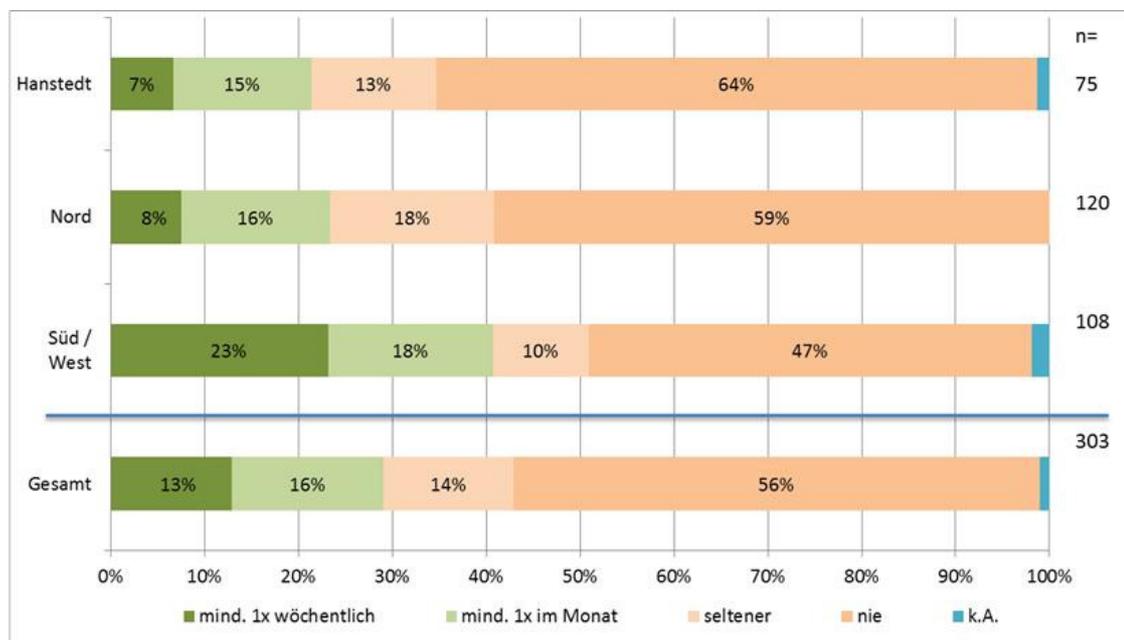


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

Auf Ebene der Samtgemeinde spielt Salzhausen als alternativer Versorgungsstandort für Lebensmittel eine tendenziell eher untergeordnete Rolle. Jedoch ist für die im Süden befragten Konsumenten Salzhausen eine wichtige Alternative. 36 % der Haushalte gaben an, mindestens einmal im Monat in Salzhausen einzukaufen, davon 19 % sogar wöchentlich.

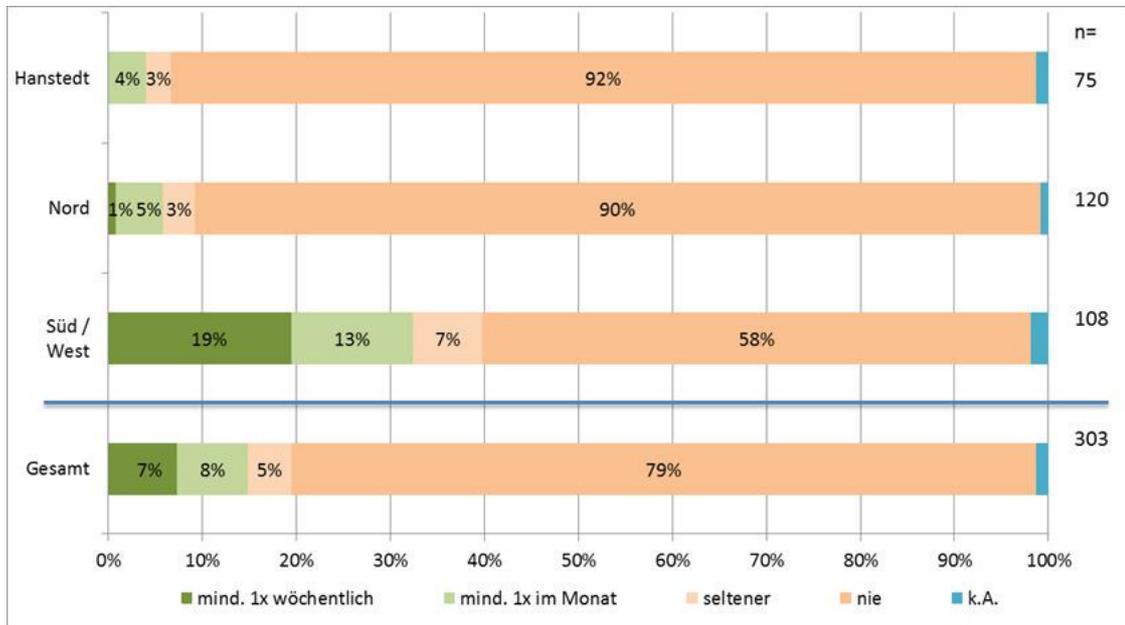
Auch in Richtung Buchholz sind Einkaufspräferenzen festzustellen. Fast ein Drittel aller befragten Haushalte kauft hier regelmäßig Lebensmittel ein, bei den Konsumenten aus dem Bereich Süd/West liegt der Anteil sogar bei über 40 %.

Abbildung 35: Einkaufshäufigkeit in Buchholz in der Nordheide



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

Abbildung 36: Einkaufshäufigkeit in Holm-Seppensen

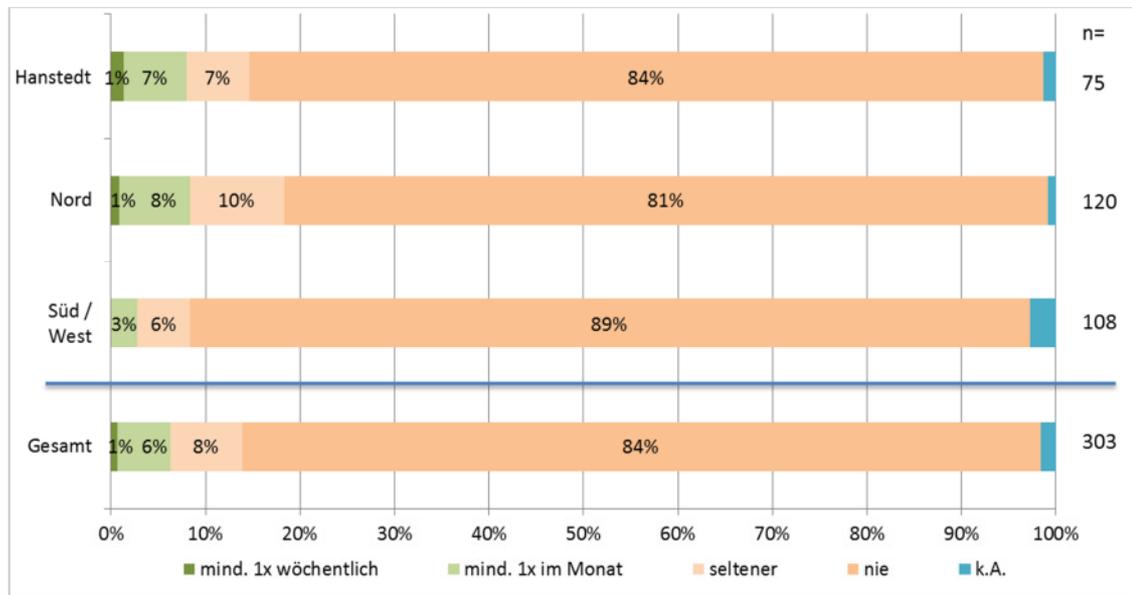


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

Holm-Seppensen spielt als Lebensmittelversorgungsstandort insgesamt eine untergeordnete Rolle, ähnlich wie Salzhausen. Allerdings tendieren auch hier Konsumenten aus dem Bereich Süd/West zu einem signifikanten Anteil in Richtung Holm-Seppensen, vornehmlich handelt es sich hier um Bewohner des Ortsteiles Schierhorn.

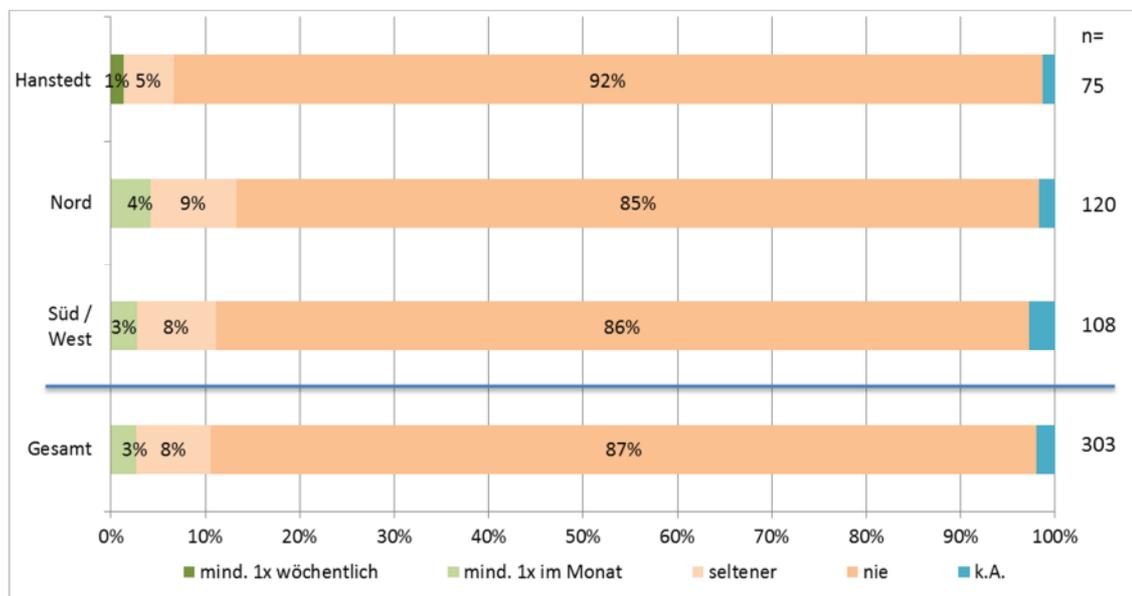
Die Standorte Harburg, Lüneburg und Hamburg spielen für den Lebensmitteleinkauf keine nennenswerte Rolle.

Abbildung 37: Einkaufshäufigkeit in Harburg



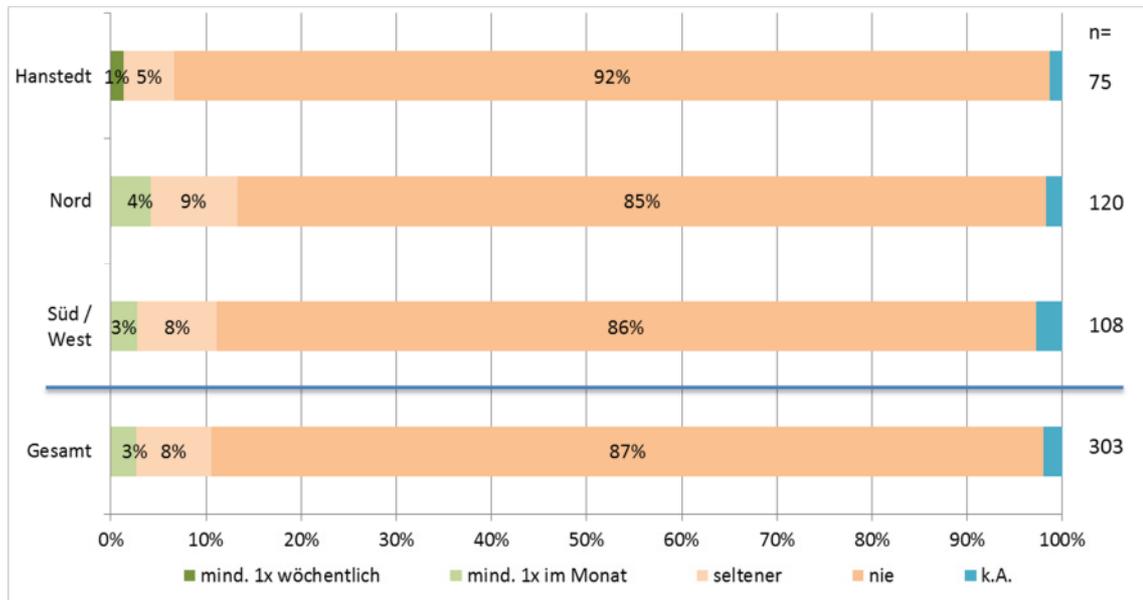
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

Abbildung 38: Einkaufshäufigkeit in Lüneburg



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

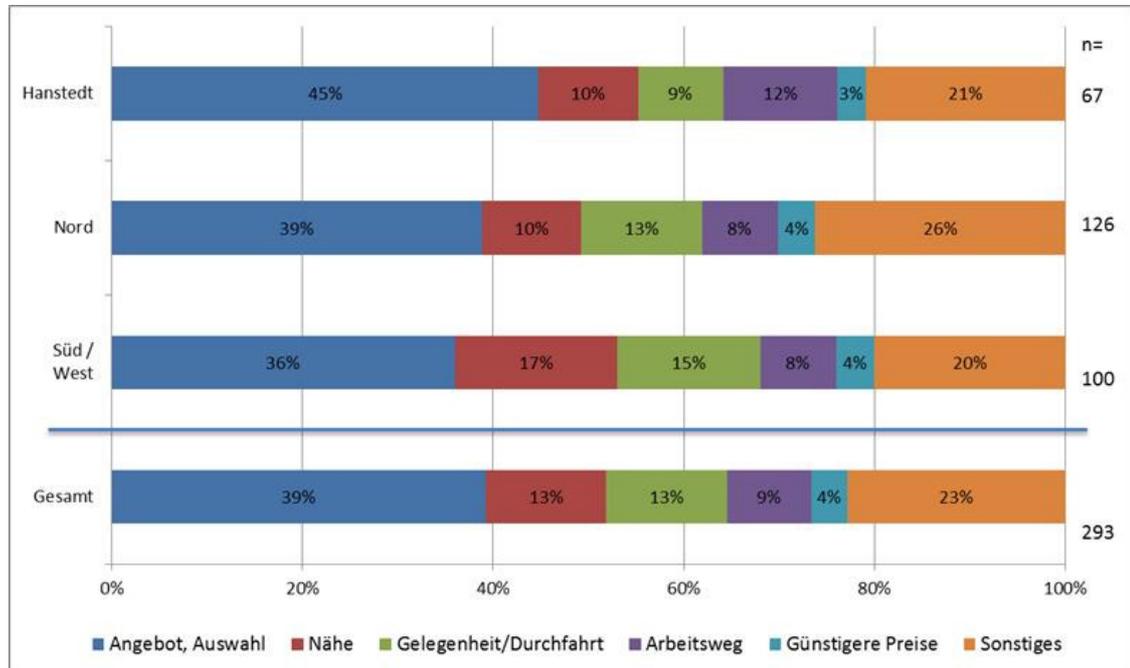
Abbildung 39: Einkaufshäufigkeit in Hamburg



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

Zusammenfassend ist zu attestieren, dass zwar eine grundsätzlich starke Bindung an Angebotsstandorte in Hanstedt besteht, jedoch auch Alternativen außerhalb des Kernortes regelmäßig genutzt werden. Insbesondere die Konsumenten im Samtgemeindegebiet, die außerhalb des Kernortes leben, tendieren je nach Herkunft in Richtung der umliegenden Grund- und Mittelzentren. Dieses Ergebnis ist dahingehend zu interpretieren, dass die wichtigen Nahversorgungseinrichtungen in Hanstedt derzeit nicht über eine ausreichend hohe „Strahlkraft“ verfügen und nicht alle Einwohner im Samtgemeindegebiet erreicht werden können. Dabei spielen zum einen Erreichbarkeitsbeziehungen eine wichtige Rolle, zum anderen muss auch berücksichtigt werden, dass sich die Angebote in den umliegenden Zentren hinsichtlich Sortimentsbreite und –tiefe zum Teil deutlich attraktiver darstellen.

Abbildung 40: Einkaufsorientierung in umliegende Orte nach Herkunft (Einwohner der Samtgemeinde)

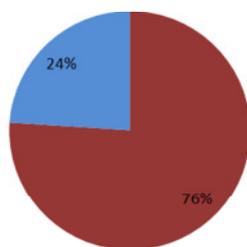


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

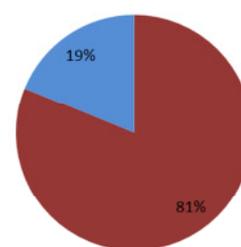
Über die Einkaufshäufigkeiten hinaus wurde nach der Motivation, Einzelhandelsstandorte außerhalb von Hanstedt aufzusuchen gefragt. Bei dieser offenen Frage waren bis zu zwei Antworten möglich.

Abbildung 41: Motivation der Einwohner der Samtgemeinde umliegende Angebotsstandorte aufzusuchen (nach Herkunft)

Hanstedt (Hauptort)



Samtgemeinde Hanstedt



- Befragte haben mindestens einen Motivationsgrund genannt, Hanstedt zum Einkaufen zu verlassen
- Befragte haben keine Gründe angegeben, woanders als in Hanstedt einzukaufen

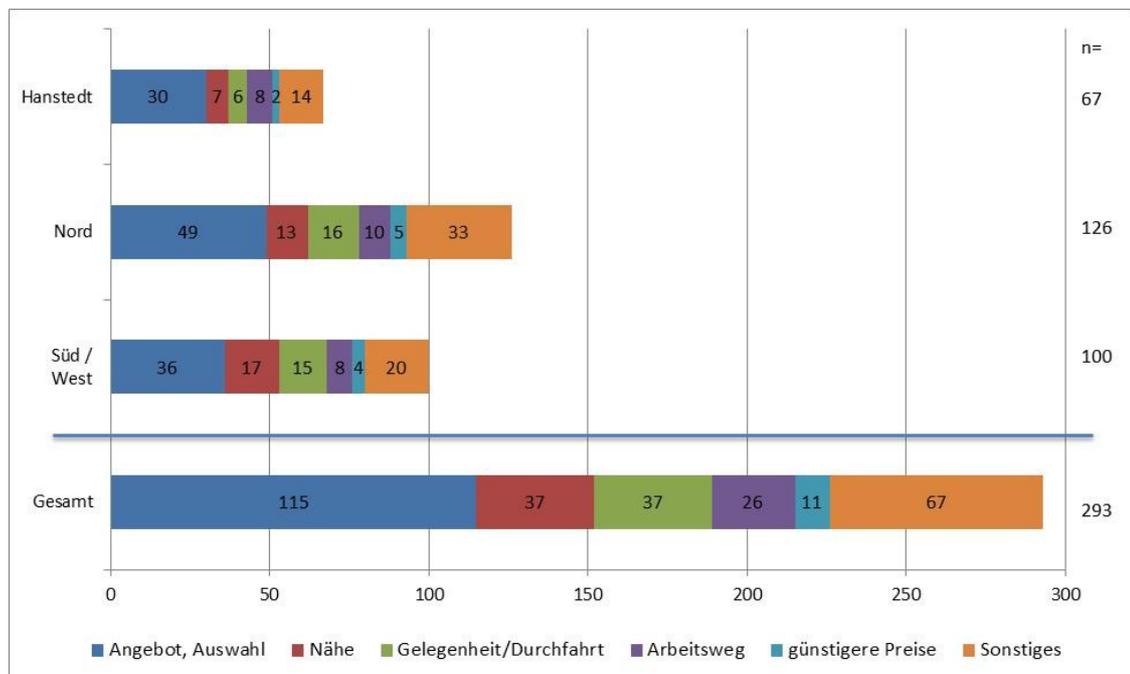
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

Der mit 39 % am häufigsten genannte Grund, Betriebe außerhalb von Hanstedt aufzusuchen, ist das bessere und größere Angebot an anderen Standorten. Weitere 35 % der befragten Haushalte gaben Gründe an, die Aspekten der Nähe/Erreichbarkeit oder dem Arbeitsweg zuzuschreiben sind - neben der höheren Angebotsvielfalt stellen diese rein praktischen Gründe einen wichtigen Faktor bei der Wahl des Einkaufsstandortes dar.

Die nachfolgende Darstellung aller Nennungen (absolut) verdeutlicht, dass die direkt in Hanstedt Lebenden am zufriedensten mit der Einzelhandelsausstattung in Hanstedt sind.

Auf „Sonstiges“ entfallen insgesamt 67 Nennungen (vornehmlich Einzelnennungen).

Abbildung 42: Motivation der Einwohner der Samtgemeinde Angebotsstandorte in umliegenden Orten aufzusuchen nach Wohnort (absolute Nennungen)

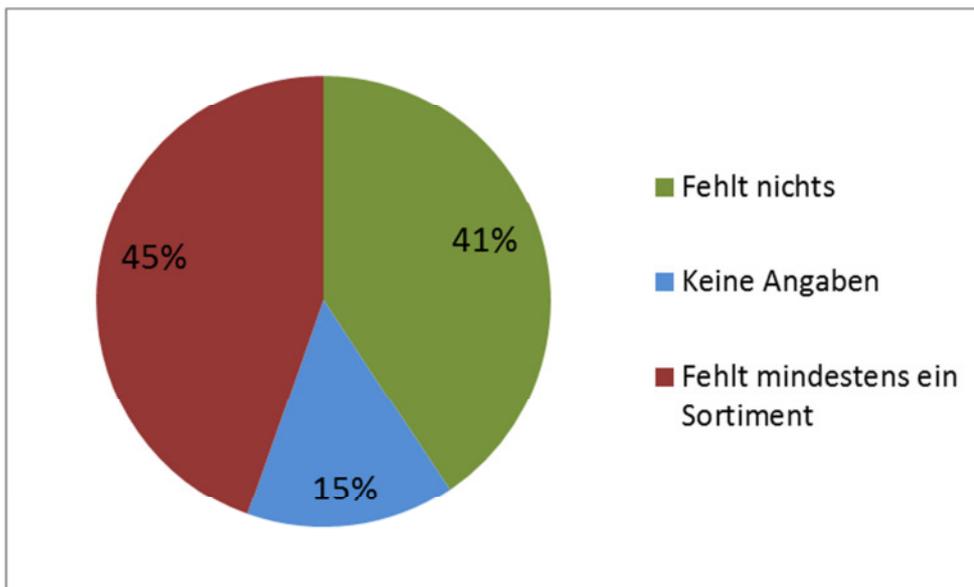


Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

3.4.3 Der Einzelhandelsstandort Hanstedt aus Kundensicht

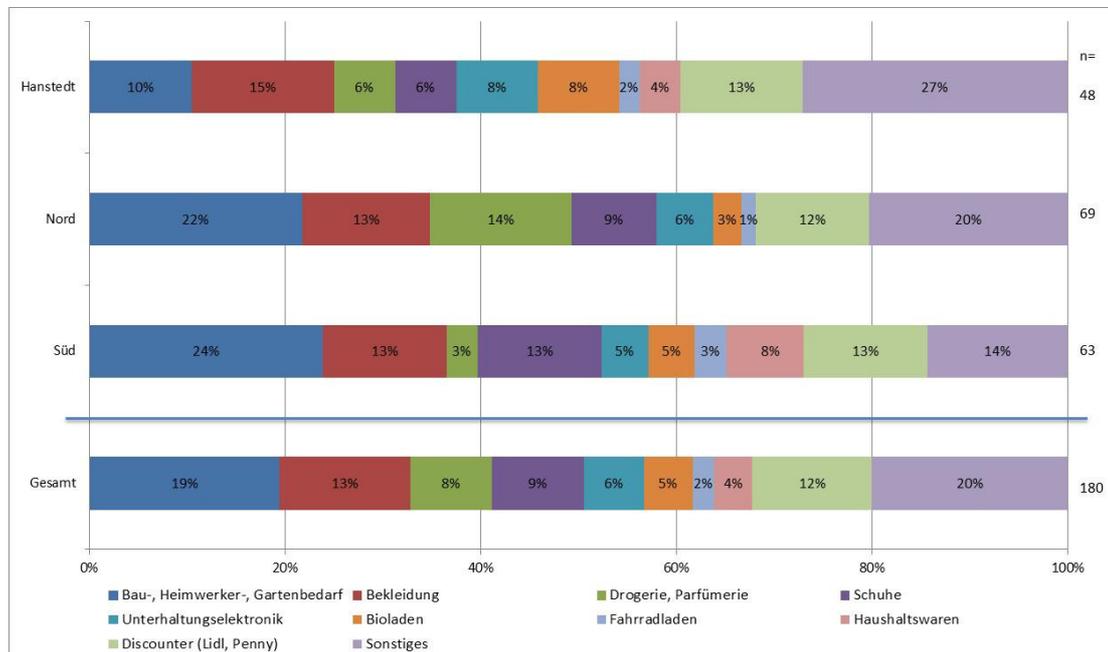
Von den 303 befragten Haushalten haben 41 % bei der Frage, ob sie am bestehenden Einzelhandelsangebot etwas vermissen würden, diese Frage verneint, weitere 14 % enthielten sich einer Antwort. 45 % der Auskunftspersonen nannten mindestens ein Sortiment, dass sie vermissten. Insgesamt wurden 177 Äußerungen hinsichtlich eines fehlenden Handelsangebotes abgegeben.

Abbildung 43: Welche Sortimente vermissen Sie in Hanstedt?



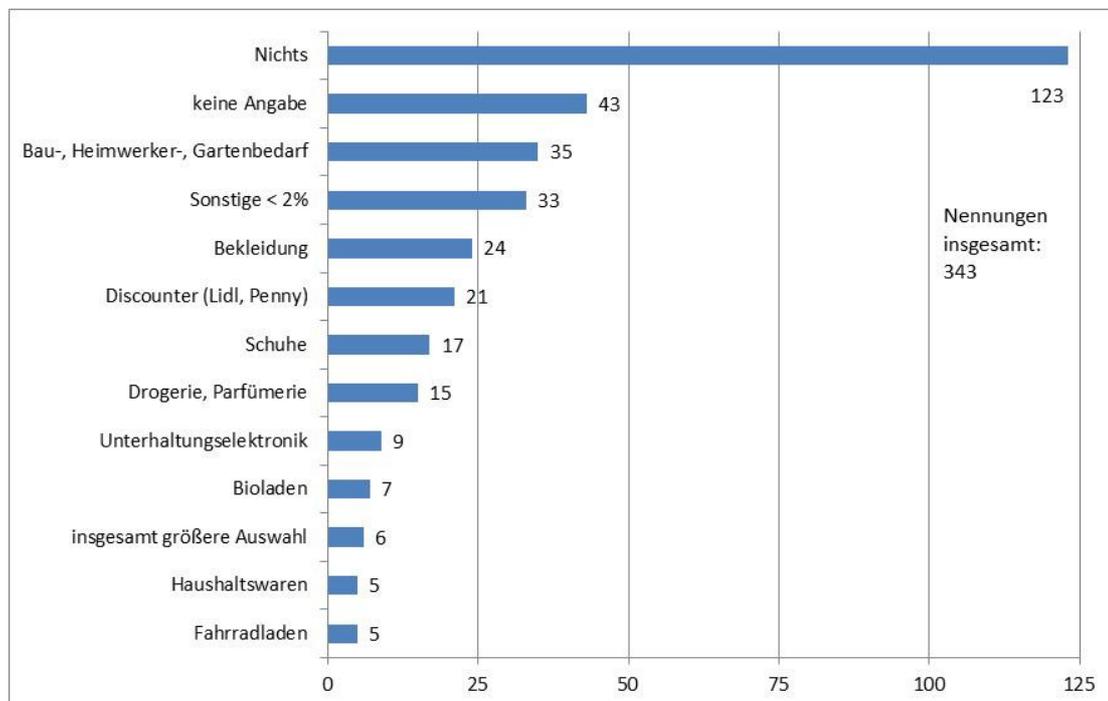
Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012; Rundungsdifferenzen möglich

Abbildung 44: Vermisste Einzelhandelsangebote in Hanstedt (in %)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

Abbildung 45: Vermisste Einzelhandelsangebote in Hanstedt (absolute Nennungen)



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012

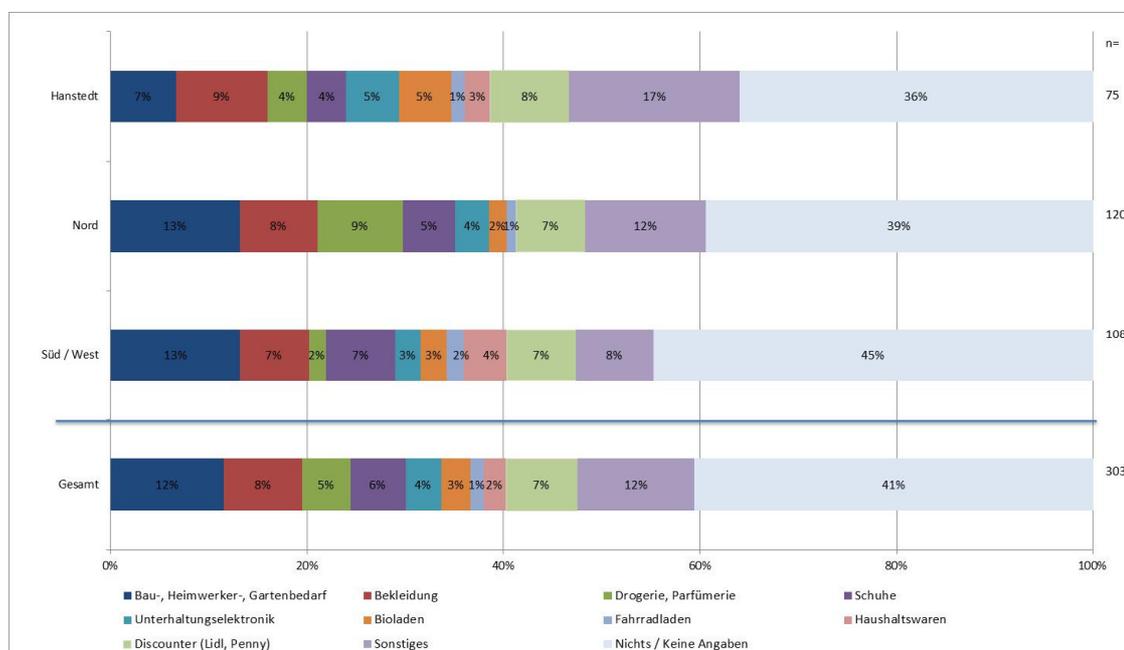
Bereits in den vorherigen Analysen wurde deutlich, dass die Gemeinde Hanstedt bei der Bedarfsdeckung mit Bau-, Heimwerker-, und Gartenbedarf lediglich eine geringe Rolle spielt und folglich vor allem außerhalb der Stadt liegende Angebotsstandorte zur Bedarfsdeckung aufgesucht werden. Dementsprechend ist auch der Sortimentsbereich des Bau-, Heimwerker-, und Gartenbedarfs mit insgesamt rd. 19 % der Nennungen jene Warengruppe, in der der höchste Ergänzungsbedarf gesehen wird.

Es folgt mit 13 Prozent der Bedarfsbereich Bekleidung, werden die acht Prozent im Bereich Schuhe hinzuaddiert, summieren sich die Nennungen im Bereich Mode/Schuhe auf insgesamt rd. 21 %.

Mit rd. 9 % der Nennungen werden zusätzliche Angebote im Bereich des Drogerie- und Parfümerieangebotes genannt. Darüber hinaus gibt es sowohl in den Bereichen Elektronik, Bioladen und Haushaltswaren (jeweils rd. 4 - 6 % der Nennungen) Ansiedlungswünsche.

Auf die sonstigen Nennungen entfallen insgesamt rd. 20 %, wobei diese vornehmlich auf Einzelnennungen zu Angeboten einer Vielzahl von Warengruppen entfallen (Feinkost, Sportartikel, Fischgeschäft, Eisenbahngeschäft, Spielwaren, Sportbekleidung, Baby- und Kinderartikel, Buchhandlung, etc...).

Abbildung 46: Vermisste Einzelhandelsangebote in Hanstedt nach Wohnort



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung im September 2012; Mehrfachantworten möglich, Antworten in % der Befragten.

Bei Auswertung der Antworten, aufgeschlüsselt nach Raumeinheiten, zeigen sich bei der nicht im Hauptort wohnenden Bevölkerung vergleichbare Ergebnisse, signifikant unterschiedlich wurde nur im Hinblick auf die Versorgungssituation mit Discountern geantwortet. Sieben Prozentpunkte höher lagen die Nennung von Lebensmitteldiscountern bei den Bewohnern in den nördlichen Gemeindegebieten. Die in den südlichen Ortschaften wohnende Bevölkerung gibt mit 45 % (zu 36 - 39 % bei der im übrigen Gemeindegebiet lebenden Bevölkerung) etwas häufiger an, nichts zu vermissen, bzw. machte keine Angaben.

Diese vergleichsweise höhere Zufriedenheit mit dem Warenangebot in Hanstedt in den südlichen Gemeindeteilen lässt sich dadurch erklären, dass die im Süden ansässige Bevölkerung ohnehin auf das Auto angewiesen ist und es für sie nur einen geringfügigen Unterschied macht, ob sie den Hauptort Hanstedt oder die benachbarten Städten und Gemeinden zum Einkauf aufsucht.

Die Ergebnisse der Telefonbefragung wurden, ebenso wie die Ergebnisse der Kundenwohnorthebung, im Rahmen der weiteren Untersuchung, insbesondere im Rahmen der Ableitung von sortimentsbezogenen Entwicklungszielen umfassend bewertet und berücksichtigt.

3.4.4. Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse: Umsatz-Kaufkraft-Relation

Aufbauend auf den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels mit Hilfe der Einzelhandelszentralität ermitteln, die auch Aussagen zum Ausstattungsgrad im Einzelhandel zulässt. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation (UKR) stellt das Verhältnis zwischen den prognostizierten Umsätzen des ansässigen Einzelhandels und dem örtlichen Kaufkraftpotenzial dar.

Tabelle 9: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo aller Sortimente im Überblick für Hanstedt

Sortimente	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Prognosti-zierter Um-satz in Mio. €	Umsatz-Kaufkraft-Relation	Kaufkraft-Saldo in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	12,3	14,9	121,7%	2,7
Schnittblumen, Pflanzen	0,4	0,4	116,3%	0,1
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	0,3	0,2	71,5%	-0,1
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik und Gesundheit	4,6	6,0	130,0%	1,4
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1,1	1,4	129,6%	0,3
Bekleidung/Wäsche	3,6	4,8	131,6%	1,2
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	0,9	0,4	49,7%	-0,4
Baummarktsortiment	1,7	0,3	14,6%	-1,5
Kfz-Zubehör	0,7	0,0	0,5%	-0,7
Pflanzen/Gartenbedarf	0,7	0,3	37,1%	-0,5
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	0,5	0,8	163,9%	0,3
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	0,8	0,9	115,7%	0,1
Sportartikel	0,6	0,3	54,7%	-0,3
Fahrräder	0,3	0,0	0,5%	-0,3
Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	0,1	0,1	60,9%	0,0
Teppiche	0,2	0,0	0,5%	-0,2
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	0,1	0,1	75,6%	0,0
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	0,2	0,0	4,7%	-0,2
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	2,0	0,0	0,5%	-2,0
Lampen und Leuchten	0,3	0,0	2,6%	-0,3
Elektrokleingeräte	0,3	0,1	59,0%	-0,1
Elektrogroßgeräte	0,5	0,2	48,2%	-0,3
UE/CD/Video/PC/Drucker/Kommunikation	1,6	0,5	34,8%	-1,0
Foto/Optik/Akustik	0,6	0,4	56,8%	-0,3
Uhren/Schmuck	0,4	0,3	86,8%	-0,1
Gesamt	34,7	32,3	93,8%	-2,2

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen (2012); Rundungsdifferenzen möglich.

Tabelle 10: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo aller Sortimente im Überblick für die Samtgemeinde Hanstedt

Sortimente	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Prognosti-zierter Um-satz in Mio. €	Umsatz-Kaufkraft-Relation	Kaufkraft-Saldo in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	31,9	19,2	60,3%	-12,7
Schnittblumen, Pflanzen	1,0	0,4	44,5%	-0,6
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	0,8	0,2	27,3%	-0,6
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik und Gesundheit	11,7	7,4	63,0%	-4,3
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	2,8	1,6	55,0%	-1,3
Bekleidung/Wäsche	9,5	5,0	53,1%	-4,4
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	2,2	0,6	26,2%	-1,6
Baumarktsortiment	4,6	0,3	5,6%	-4,3
Kfz-Zubehör	1,8	0,0	0,2%	-1,8
Pflanzen/Gartenbedarf	1,9	1,2	61,4%	-0,7
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	1,2	1,0	84,5%	-0,2
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	2,0	2,1	103,4%	0,1
Sportartikel	1,5	3,7	246,4%	2,2
Fahrräder	0,7	0,3	42,3%	-0,4
Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	0,2	0,1	40,9%	-0,1
Teppiche	0,5	0,0	0,2%	-0,5
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	0,3	0,1	29,3%	-0,2
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	0,5	0,0	1,8%	-0,5
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	5,3	0,0	0,2%	-5,3
Lampen und Leuchten	0,9	0,0	1,0%	-0,8
Elektrokleingeräte	0,7	0,1	22,9%	-0,5
Elektrogroßgeräte	1,3	0,7	55,3%	-0,6
UE/CD/Video/PC/Drucker/Kommunikation	4,1	0,5	13,3%	-3,6
Foto/Optik/Akustik	1,6	0,4	22,1%	-1,3
Uhren/Schmuck	1,0	0,3	33,5%	-0,7
Gesamt	90,1	45,3	50,3%	-44,8

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen (2012); Rundungsdifferenzen möglich.

Für die Gemeinde Hanstedt liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei ca. 94 %, so dass der erwirtschaftete Gesamtumsatz ca. 6 Prozentpunkte unter dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und per Saldo somit Kaufkraft in Höhe von ca. 2,2 Mio. EUR an außerhalb des Gemeindegebiets liegende Angebotsstandorte fließt. Für die Samtgemeinde Hanstedt fällt die Umsatz-Kaufkraft-Relation deutlich negativer aus, sie liegt knapp über 50 %.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten lassen Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des Einzelhandels in der Gemeinde Hanstedt zu.

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** kann mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 124 % eine vergleichsweise hohe Kennziffer verzeichnet werden. Über alle nahversorgungsrelevanten Sortimenten hinweg liegt sie rd. 30 Prozentpunkte über der durchschnittlichen Umsatz-Kaufkraft-Relation der Gemeinde Hanstedt (rd. 94 %). Die Darstellung der Umsatz-Kaufkraft-Relation auf der Samtgemeindeebene relativiert dieses äußerst positive Ergebnis, hier liegt sie bei rd. 61 % (11% Punkte höher als die durchschnittlichen Umsatz-Kaufkraft-Relation der Samtgemeinde Hanstedt, die bei rd. 50 % liegt). Hier wird deutlich, dass Hanstedt die Nahversorgungsfunktion der Samtgemeinde wesentlich mitträgt.

Tabelle 11: Umsatz-Kaufkraft-Relation – nahversorgungsrelevante Sortimente

Warengruppe	Nachfragepotenzial		Prognostizierter Umsatz		Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €		in Mio. €		in %	
	Hanstedt	Samtgemeinde	Hanstedt	Samtgemeinde	Hanstedt	Samtgemeinde
Nahrungs- u. Genussmittel/ Bäcker/ Metzger	12,3	31,9	14,9	19,2	122%	60%
Drogerie / Gesundheit	4,6	11,7	6,0	7,4	130%	63%
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	16,8	43,6	20,9	26,6	124%	61%
Sortimente gesamt	34,7	90,1	32,5	45,3	94%	50%

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen (2011); Rundungsdifferenzen möglich.

Umsatzstärkstes Sortiment ist der Bereich der Nahrungs- und Genussmittel, in der eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 122 % Ausdruck einer grundsätzlich positiven Versorgungssituation widerspiegelt. Dies korrespondiert mit den Ergebnissen der Telefonbefragung, in der eine hohe Orientierung im Lebensmittelsegment auf die Gemeinde Hanstedt aufgezeigt werden konnte. In Hanstedt können rd. 2,7 Mio. EUR mehr im Bereich Lebensmittel gebunden werden, als Kaufkraft vorhanden ist. Auf der Samtgemeindeebene wird allerdings deutlich, dass neben Hanstedt noch weitere Angebotsstandorte außerhalb der Samtgemeinde zum Lebensmitteleinkauf aufgesucht werden. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation liegt per Saldo bei 60 %, es gehen rd. 12,7 Mio. EUR an Angebotsstandorte außerhalb der Samtgemeinde verloren.

Im Segment der Drogeriewaren und insbesondere bei pharmazeutischen/medizinischen/orthopädischen Artikeln sind ebenfalls positive Kaufkraftbindungsquoten festzustellen. Auf

Ebene der Samtgemeinde sind allerdings Verluste zugunsten anderer Standorte zu verzeichnen, die Quoten liegen bei 63 %.

Bei den **zentrenrelevanten Leitsortimenten**¹⁴ sind überwiegend negative Kaufkraftsalden festzustellen. Stellt man das entsprechende Kaufkraftpotenzial den prognostizierten Umsätzen gegenüber, so lässt sich eine UKR von rd. 90 % errechnen. Die geringste Kaufkraftbindung kann dabei in den Warengruppen Lampen und Leuchten, UE, CD, Video, PC, Drucker, Kommunikation, Elektrokleingeräte festgestellt werden. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation beträgt nur 3, bzw. 38 %. Hier liegt die entsprechende Umsatz-Kaufkraft-Relation somit rd. 87, bzw. 52 Prozentpunkte unterhalb der Gesamtzentralität von 90 %. Potenzielle Zuflüsse werden für die Warengruppen PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher und Bekleidung Wäsche, Schuhe und Lederwaren prognostiziert.

Tabelle 12: Umsatz-Kaufkraft-Relation – zentrenrelevante Leitsortimente

Warengruppe	Nachfragepotenzial		Prognostizierter Umsatz		Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €		in Mio. €		in %	
	Hanstedt	Samtgemeinde	Hanstedt	Samtgemeinde	Hanstedt	Samtgemeinde
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1,1	2,8	1,4	1,6	130%	55%
Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren	4,5	11,7	5,2	5,6	116%	48%
GPK, Haushaltsgegenstände, Heimtextilien, Gardinen, Stoffe, Sicht- und Sonnenschutz	0,7	1,8	0,9	1,2	133%	68%
Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente, Kinderwagen, Sportartikel	1,3	3,5	1,2	5,8	90%	165%
UE, CD, Video, PC, Drucker, Kommunikation, Elektrokleingeräte	1,8	4,8	0,7	0,7	38%	15%
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere,	0,3	0,8	0,2	0,2	71%	27%
Teppiche, Camping, Fahrräder und Zubehör	0,5	1,2	0,0	0,3	0%	25%
Foto, Optik, Akustik, Uhren, Schmuck	1,0	2,6	0,7	0,7	68%	26%
Lampen und Leuchten	0,3	0,9	0,0	0,0	3%	1%
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	11,6	30,1	10,4	16,1	90%	53%
Sortimente gesamt	34,7	90,1	32,5	45,3	94%	50%

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen (2011); Rundungsdifferenzen möglich.

¹⁴ Ausgangspunkt sind dabei die Sortimente nach Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.

Auf der Samtgemeinde-Ebene ist per saldo mit insgesamt rd. 14,0 Mio. EUR des zentrenrelevanten Nachfragepotenzials zu rechnen, die potenziell in Richtung von Angebotsstandorten nach außerhalb abfließen. Nur in der Warengruppe Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente, Kinderwagen, Sportartikel wird ein Umsatzplus (2,3 Mio. EUR) erwirtschaftet, das über die Nachfrage in der Samtgemeinde hinausgeht. In diesem Sortiment liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei 165 % und damit deutlich über dem Durchschnitt auf Samtgemeindeebene von allen zentrenrelevanten Sortimenten (53 %). Dies erklärt sich mit dem großflächigen, in Egestorf ansässigen Anbieter von Reitsportartikeln, der eine überregionale Bedeutung und Anziehungskraft hat.

Die absolut gesehen höchsten per Saldo-Kaufkraftabflüsse liegen mit über 4 bzw. 6,1 Mio. EUR im Sortiment der UE/ Video/ PC/ Drucker/ Kommunikation/ Elektrokleingeräte und im Sortiment Bekleidung/Wäsche/ Schuhe/ Lederwaren. Das Einzelhandelsangebot im Bereich Bekleidung wird von den Einwohnern, sowohl durch die Ergebnisse der telefonisch abgefragten Einkaufsorientierung als auch unmittelbar über die vermissten Einzelhandelsangebote als nicht ausreichend bewertet. Die per Saldo-Kaufkraftabflüsse zeigen für Hanstedt einen positiven Wert von 0,7 Mio. EUR. Auf Samtgemeinde-Ebene stellt sich die per-saldo Betrachtung in diesem Sortiment allerdings mit einem Verlust in Höhe von rd. 6,1 Mio. EUR dar.

Tabelle 13: Umsatz-Kaufkraft-Relation – nicht-zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Nachfragepotenzial		Prognostizierter Umsatz		Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €		in Mio. €		in %	
	Hanstedt	Samtgemeinde	Hanstedt	Samtgemeinde	Hanstedt	Samtgemeinde
Baummarktsortiment, Kfz-Zubehör, Pflanzen, Gartenbedarf	3,5	9,2	1,0	1,9	28%	20%
Möbel, Bettwaren, Teppichböden, Elektrogroßgeräte	2,5	7,4	0,3	0,7	10%	10%
Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	6,0	16,6	1,2	2,6	20%	16%
Sortimente gesamt	34,7	90,1	32,5	45,3	94%	50%

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen (2012); Rundungsdifferenzen möglich.

Werden diejenigen Sortimenten, die in der Regel als **nicht-zentrenrelevanten Sortimente** gelten, betrachtet so ist festzustellen, dass hier ausschließlich negative Umsatz-Kaufkraft-Relationen auftreten. Die beste Umsatz-Kaufkraft-Relation wird in den Warengruppen Baummarktsortiment/Kfz-Zubehör/Pflanzen/Gartenbedarf erzielt und liegt bei rd. 28 % für Hanstedt

und bei 20 % für die Samtgemeinde, so dass alleine in diesen Warengruppen per Saldo rd. 2,6 bzw. 7,4 Mio. EUR aus dem Gemeindegebiet bzw. Samtgemeindegebiet abfließen.

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass das Grundzentrum Hanstedt vor allem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Apotheken) sogar Kaufkraftzuflüsse generieren kann. Auf Samtgemeinde-Ebene wird in diesen genannten Sortimenten immerhin eine per Saldo-Bindung, welche jeweils über dem Gesamtdurchschnitt der Samtgemeinde liegt, prognostiziert. Kaufkraftabflüsse sind hier allerdings in allen nahversorgungsrelevanten Warengruppen vorhanden.

In den zentrenrelevanten Warengruppen kann Hanstedt insgesamt mit einer relativ guten Quote aufwarten, in den Bereichen PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher und Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren werden sogar Kaufkraftzuflüsse erwirtschaftet. Für ein Grundzentrum hält Hanstedt ein ausreichendes Angebot im Bekleidungssegment vor. Die weiteren zentrenrelevanten Sortimente sind als ergänzende Strukturen zu bewerten und bieten durchaus Potenziale zum Ausbau. Auf Samtgemeindeebene geht insgesamt Kaufkraft verloren, nur in dem Sortimentsbereich Spielwaren/ Hobby und Sportartikel werden sogar deutliche Kaufkraftzuflüsse generiert, was primär mit dem überregional agierenden Reitsportfachmarkt in Egestorf in Zusammenhang zu bringen ist.

Über alle nicht-zentrenrelevanten Warengruppen hinweg sind mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 20 % für Hanstedt und 16 % für die Samtgemeinde, sowohl prozentual als auch absolut betrachtet, die höchsten Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

4. Schlussfolgerungen für die Konzeptentwicklung und grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung nach Warengruppen

Das Grundzentrum Hanstedt ist durch einen insgesamt in starkem Maß auf die Grundversorgung ausgerichteten Besitz geprägt. Die Gemeinde steht maßgeblich mit dem in der Nähe liegenden Mittelzentrum Buchholz in der Nordheide und mit dem Grundzentrum Jesteburg im Wettbewerb.

Die nächstgelegenen Oberzentren Hamburg und Harburg stellen aufgrund der vergleichsweise großen Entfernung eher Ziele des Erlebniseinkaufs dar oder werden in Verbindung mit Pendlertätigkeiten aufgesucht.

Die Bevölkerungsprognosen lassen weiteren Bevölkerungszuwachs erwarten und somit wird das Kaufkraftpotenzial in der Region steigen. Mittelfristig ist aufgrund der Neuausweisung eines Baugebietes im nördlichen Gemeindegebiet mit einem Bevölkerungszuwachs von bis zu 250 Einwohnern zu rechnen. Bis zum Jahr 2030 ist von einem Bevölkerungswachstum auf bis zu knapp 14.000 Einwohner für die Samtgemeinde auszugehen. Zusätzlich als positiv hervorzuheben ist die hohe touristische Attraktivität des Naturparks Lüneburger Heide; es kommen jährlich rd. 30.000 Tagesgäste und rd. 8.000 Übernachtungsgäste nach Hanstedt.

Die Ansiedlung von Anbietern, die ein deutlich über das Samtgemeindegebiet hinaus wirkendes Einzugsgebiet generieren könnten, sind unter betriebswirtschaftlich marktüblichen Bedingungen praktisch in keinem Sortimentsbereich realistisch.

Insgesamt ist zwar von einer „endogenen“ Zunahme der Hanstedter Kaufkraft auszugehen, insbesondere im Bereich der Nahversorgung, allerdings primär aus dem Gebiet der Samtgemeinde. Die Entwicklungspotenziale der Gemeinde Hanstedt hängen außerdem im Wesentlichen davon ab,

- inwieweit es gelingt, das vorhandene Kaufkraftpotenzial stärker anzusprechen und
- derzeit abfließende Kaufkraft zukünftig im Gemeindegebiet zu halten.

Dabei wird die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Hanstedt nicht ausschließlich von marktseitigen Voraussetzungen bestimmt. Kaufkraftabflüssen kann somit nicht allein mit zusätzlichen Einzelhandelsflächen begegnet werden.

Mindestens genauso bedeutsam wie eine ausreichend hohe Kaufkraftpotenzialbasis, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit zusätzlicher Einzelhandelsangebote ermöglicht, sind standortseitige Anforderungen, die (neue) Einzelhandelseinrichtungen zu erfüllen haben. Denn nur am

„richtigen“ Standort machen Neuansiedlungen bzw. Umsiedlungen von Einzelhandelsbetrieben städtebaulich Sinn und stärken tatsächlich den Einzelhandelsstandort Hanstedt.

Die Regeln, nach denen sich die künftige Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Hanstedt richten soll, werden im folgenden Zentrenkonzept festgelegt. Unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen werden für folgende Sortimente in der Gemeinde Hanstedt nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:

Nahrungs- und Genussmittel

Durch das vorhandene Lebensmittelangebot in der Samtgemeinde wird bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 60 % nicht die gesamte zur Verfügung stehende Kaufkraft auch im Samtgemeindegebiet gebunden - per Saldo fließen rd. 12,7 Mio. EUR aus dem Samtgemeindegebiet ab. Auch im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik ist von Kaufkraftabflüssen auszugehen. Im Sinne der Landesraumordnung ist jedoch ein auf das Samtgemeindegebiet auszurichtender Versorgungsauftrag zu erfüllen (Vgl. LROP Niedersachsen, 2008). Die Gemeinde Hanstedt kann heute eine positive Umsatz-Kaufkraft-Relation von 122 % verzeichnen; es werden per Saldo somit Zuflüsse in einer Größenordnung von 2,7 Mio. EUR prognostiziert. Die Grundversorgung ist auf Samtgemeindeebene damit jedoch nicht abgedeckt.

In Hanstedt wird die Lebensmittelversorgung aktuell durch zwei Edeka-Vollsortimenter und einen Aldi-Lebensmitteldiscounter sichergestellt. Ein weiterer Lebensmitteldiscounter (LIDL) befindet sich in Planung. Der in Hanstedt ansässige Anbieter Edeka Dalinger entspricht flächenseitig und auch hinsichtlich der zentralen Lagebeziehungen noch den heutigen Marktanforderungen; dies trifft auch für den Aldi-Lebensmitteldiscounter zu. Grundsätzlich sollten im Sinne einer nachhaltigen Standortsicherung allerdings im Rahmen der standortseitigen Möglichkeiten langfristig auch Anpassungen ermöglicht werden. Dies gilt auch für den Anbieter Edeka Conrad, mittelfristig wäre eine Anpassung an aktuelle Wettbewerbserfordernisse nicht auszuschließen, z.B. in Form einer Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen. (Neue Lebensmittelvollsortimenter verfügen i.d.R. etwa über 1.500 m² Verkaufsfläche, aktuell agiert der Anbieter mit weniger als 1.000 m² Verkaufsfläche).

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Ansiedlungspolitik zur Verbesserung und Stärkung der örtlichen und überörtlichen Versorgungssituation (Versorgungsauftrag für die Samtgemeinde) sehen die Gutachter die Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Discounters grundsätzlich positiv. Die Neuansiedlung sollte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches stattfinden, entsprechende Flächenpotenziale stehen hier zur Verfügung.

Ein insgesamt hohes Kaufkraftniveau ist auch als Basis für qualifizierte Anbieter im Bio-Lebensmittelbereich zu sehen. Anbieter in diesem Segment könnten die Attraktivität nachhaltig steigern, etwa in Form eines kleinen Bio-Supermarktes, Reformhauses oder ein Anbieter regionaler Produkte. Flächenseitig sollten hier die Potenziale innerhalb der historischen Orts-

mitte genutzt werden. Dies würde zu einer nachhaltigen Aufwertung des Hauptgeschäftsbereiches führen und letztlich auch zu einer Stabilisierung des bereits vorhandenen Einzelhandelsstrukturgefüges.

Drogeriewaren / Gesundheit

Wie dargelegt, sind auf Samtgemeindeebene insgesamt im Segment der Drogeriewaren und Gesundheit Kaufkraftbindungsquoten festzustellen, die Abflüsse erwarten lassen (63 %). Vor diesem Hintergrund erscheinen maßvolle Angebotsentwicklungen in diesen Segmenten sinnvoll. Apotheken sind mit zwei Angebotsstandorten in der Gemeinde Hanstedt grundsätzlich ausreichend vertreten, im Segment der Drogeriewaren sollte insbesondere flächenseitig eine Optimierung erfolgen. Bislang ist der Anbieter Rossmann der einzige Drogeriefachmarkt in Hanstedt. Der Standort in der Ortsmitte ist ein wichtiger Frequenzbringer für den umliegenden Einzelhandelsbesatz und hat darüber hinaus auch auf überörtlicher Ebene eine wichtige Funktion im Segment der Grundversorgung. Grundsätzlich bleibt es anzuraten, Rossmann in der Ortsmitte zu halten; flächenseitig sollte hier jedoch eine Anpassung an wettbewerbsübliche Größenordnungen erfolgen. Sofern dies am bisherigen Standort nicht möglich ist, sollte vor dem Hintergrund einer Sicherung der Standortpräsenz dringend über Alternativen nachgedacht werden, dies schließt auch eine innerörtliche Verlagerung der Verkaufsflächen mit ein. Ergänzend könnte ein qualifiziertes Reformhaus das Segment der Drogeriewaren positiv ergänzen.

Eine attraktive Alternative stellt etwa die Verlagerung des Drogeriemarktes in den - zentral in der Ortsmitte gelegenen – neuen „Dorfkrug“ dar. Ausreichende, gut sichtbare Parkplätze und hohe Frequenzen sind an diesem Standort aufgrund der Einzelhandelsprägung im direkten Umfeld ebenfalls gegeben.

Bekleidung & Schuhe

Das Bekleidungs- und Schuhangebot in der Gemeinde Hanstedt wird durch drei Anbieter geprägt, das kleine Fachgeschäft für Bekleidung Modetreff 22, ein kleines Schuhfachgeschäft Schuhwelt Hanstedt und das deutlich flächendominante Kaufhaus Dittmer.

Grundsätzlich stellt sich das Angebot in diesen Segmenten sehr positiv dar, insbesondere der Ankerbetrieb Dittmer ist attraktiver Anlaufpunkt für Kunden aus dem Samtgemeindegebiet. Neuansiedlungen bundesweit agierender Filialisten wären darüber hinaus im Bereich des unteren Preisgefüges, z.B. im Bereich Junge Familienmode, denkbar. Eine breite und preisattraktive „Grundversorgung“ könnte den Hanstedter Einzelhandel in diesem Segment durchaus ergänzen (z.B. Ernsting`s family, Kik Textildiscount).

Im Schuhsegment ist aufgrund der insgesamt geringen Kaufkraftpotenzialbasis die Ansiedlung eines weiteren Fachanbieters oder Filialbetreibers kaum realistisch. Durch eine weiterhin in-

tensivierte Zielgruppenorientierung und Flächenerweiterung der Bestandsbetriebe könnte allenfalls eine geringfügig höhere Marktdurchdringung innerhalb der Gemeinde bzw. des erweiterten Einzugsgebiets des Hanstedter Einzelhandels erreicht werden.

Papier-/ Büro-/ Schreibwaren/Bücher

Die entsprechenden Angebote im Bereich Bücher, Papier-, Büro- und Schreibwaren werden im Wesentlichen durch das Kaufhaus Dittmer, das Fachgeschäft Buchhandlung Hanstedt sowie im Randsortiment der großen Lebensmittelbetriebe angeboten.

Aufgrund des eingeschränkten Marktpotenzials erscheint eine über diesen Bestand hinausgehende Angebotsausweitung wenig realistisch. Angebotsausweitungen und Anpassungen der vorhandenen Anbieter stellen hier die sinnvollste Alternative dar. Sehr gute Kopplungseffekte haben zudem die Segmente Bücher, Spielwaren und Neue Medien (CDs, DVDs).

Sportartikel/ Spielwaren/ Hobby

In den betreffenden Segmenten bestehen derzeit Bindungsquoten, die über das Samtgemeindegebiet hinaus reichen dürften. Dies hängt insbesondere mit dem in Egestorf ansässigen Reitsportfachmarkt zusammen. Grundsätzlich ist allerdings auch in diesen Segmenten vor dem Hintergrund des eingeschränkten Marktpotenzials eine Ausweitung des Einzugsgebietes unwahrscheinlich, so dass für namhafte Filialisten in diesen Bereichen kaum Ansiedlungspotenziale gesehen werden. Sportartikel lassen sich grundsätzlich sehr gut mit dem Bereich Schuhe und Bekleidung koppeln, insofern dürften zielgruppenorientierte Anpassungen im Angebot der vorhandenen Anbieter durchaus eine Alternative darstellen, auch vor dem Hintergrund eines zu erwartenden Bevölkerungswachstums.

Elektrowaren / Unterhaltungselektronik

Bei Elektrowaren (insbesondere im Bereich der Elektro Großgeräte) und der Unterhaltungselektronik sowie bei Computern besteht in der Gemeinde Hanstedt ein grundzentrentypisches Angebot. Aufgrund des eingeschränkten Marktpotenzials sowie der starken Wettbewerbsstrukturen im benachbarten Mittelzentrum Buchholz i. d. Nordheide mit dem Anbieter MediaMarkt wäre allenfalls eine zielgruppenorientierte Sortimentserweiterung bestehender Betriebe denkbar. Eine Neuansiedlung entsprechender Anbieter, insbesondere im großflächigen Segment, stellt sich nicht realistisch dar.

Möbel / Einrichtungsbedarf

Im Möbel- und Einrichtungsbedarf verfügt die Gemeinde Hanstedt über kein nennenswertes Angebot. Aufgrund des eingeschränkten Marktpotenzials erscheint die Ansiedlung eines Möbelanbieters mittelfristig unrealistisch, zumal dieses Segment in der Regel auf sehr großen Flächen angeboten wird und zudem aus betriebswirtschaftlichen Gründen ein überregionales

Einzugsgebiet angesprochen werden muss. Solche Angebotsstandorte finden sich in der Regel in den umliegenden Mittel- und Oberzentren.

Die Segmente Einrichtungsbedarf inklusive Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel und sonstige Haushaltswaren sind grundsätzlich bereits durch einige Fachhändler und in den Randsortimenten der großen Lebensmittelhändler vertreten. Ein qualifizierter Fachhändler dürfte aus betriebswirtschaftlicher Sicht von den vorhandenen Strukturen profitieren, wenn eine Neuansiedlung an einem stark frequentierten Standort gelingt. Dies wären etwa Standorte in räumlicher Nähe zu den großen Ankerbetrieben. Sehr zu begrüßen wäre eine entsprechende Ansiedlung am Standort „Dorfkrug“. Einrichtungsbedarf und Geschenkartikel könnten beispielsweise auch in Verbindung mit regionalen Produkten (Nahrungs- und Genussmittel, „Bio-Sortiment“) und Kunsthandwerk das touristische Potenzial ansprechen.

Bau- und Gartenbedarf

Der Heimwerker- und Gartenbedarf wird aktuell durch lediglich zwei in Hanstedt ansässige Anbieter abgedeckt; zum einen handelt es sich dabei um einen Anbieter von Pflanzen- und Gartenbedarf, zum anderen um einen Anbieter von Baumarktsortimenten mit dem Schwerpunkt auf Farben und Tapeten. Eine weitergehende Bindung von Kaufkraftpotenzial innerhalb der Gemeinde hängt entscheidend von der Sortimentspolitik der ansässigen Einzelhandelsbetriebe ab. Durch den Wettbewerb in den Nachbarkommunen ist eine Ausweitung des Einzugsgebiets des Hanstedter Einzelhandels in diesen Sortimentsbereichen kaum realistisch, zumal diese Segmente i.d.R. über große Filialisten (überregional agierende Bau- und Gartencenter) vertreten werden.

Zusammenfassung und Zwischenfazit

Für die Gemeinde Hanstedt ist insbesondere die **Weiterentwicklung Ortsmitte** des Hauptortes von strategischer Bedeutung. Diese bündelt eine Reihe wichtiger Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen für die gesamte Gemeinde und verfügt über Strukturen, die einen Ausbau sowohl im kleinteiligen Segment rechtfertigen (Dorfkrug), als auch im qualifizierten großflächigen Segment (Neuansiedlung Lebensmittel-Discountbetrieb). Insgesamt kann von einem positiv zu bewertenden Nutzungsmix gesprochen werden. Potenziale sind im Bereich Nahversorgung vorhanden, den sonstigen Sortimenten wird aufgrund des bereits vorhandenen Sortimentsmixes eher ein eingeschränktes Entwicklungspotenzial diagnostiziert.

Zur nachhaltigen Funktionsstabilisierung und –sicherung empfiehlt die BBE eine weitere **Konzentration und Verdichtung des Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich** – die Ortsmitte mit den Hapterschließungsachsen Winsener und Harburger Straße. Besonderer Fokus ist dabei auf den Erhalt und die zielgerichtete Sicherung der Strukturen innerhalb der **historischen Ortsmitte** zu legen.

Der **Lebensmitteleinzelhandel**, der aufgrund seiner **frequenzbildenden Eigenschaften** für den Funktionserhalt und die langfristige Stärkung der Grundversorgung von elementarer Bedeutung ist, muss nachhaltig ausgebaut und entwickelt werden. Dies kann beispielsweise über Neuansiedlungen erfolgen. Zudem ist insbesondere für den Anbieter Conrad im Sinne einer langfristigen Standortsicherung mittelfristig über eine mögliche Flächenerweiterung nachzudenken, im Rahmen der baulichen Gegebenheiten.

Auch das Kaufhaus Dittmer sollte grundsätzlich die Möglichkeit haben, im Rahmen der Standortsicherung notwendige Erweiterungen durchzuführen.

Wichtig ist zudem die **Sicherung der Standortpräsenz des Anbieters Rossmann**. Diesem sollte eine Erweiterung ermöglicht werden, **wünschenswert wäre weiterhin ein Verbleib im historischen Ortskern** (z.B. Verlagerung in das Objekt „Dorfkrug“).

Wünschenswert sind darüber hinaus Neuansiedlungen kleinteiliger Einheiten, primär im Zusammenhang mit den vorhandenen Frequenzbringern.

Im Rahmen dieser Maßnahmen wäre eine weitere Wettbewerbsprofilierung gegenüber den Umlandkommunen in einem Maße darzustellen, dass weitere **Kaufkraftabflüsse verhindert** werden können **und** die vorhandenen Versorgungsfunktionen in ihrem **Bestand gefestigt** werden können.

Die „Spielregeln“, nach denen sich die künftige Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Hanstedt richten soll, werden mit dem folgenden Zentrenkonzept vorgeschlagen.

5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hanstedt

5.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte und Grundlagen der Landesplanung

Aus Sicht der Landesplanung soll ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept in erster Linie Vorschläge für **die Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten** entwickeln. Dabei liegt der Fokus immer auf der Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

Dabei formuliert der Abschnitt 2.3 *Entwicklung der Versorgungsstrukturen* aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 (LROP) die Grundsätze der Raumordnung für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.¹⁵ Demnach kommen für großflächigen Einzelhandel künftig nur noch Standorte innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes in Betracht. Wenn es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, sind nur Standorte innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genießen Bestandsschutz. Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und begrenztem Randsortiment dürfen weiterhin außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entstehen.

Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekte“ im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr.1 bis 3 BauNVO sowie Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder großflächiger Einzelhandel hervorrufen. Auch diese Summationseffekte von groß- und kleinflächigen Anordnungen an einem Standort (Agglomerationen) sind in die raumordnerische Betrachtung einzubeziehen. Die raumordnerischen Anforderungen gelten sowohl für neue Vorhaben als auch für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte.

Einzelhandelsbetriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des Ziels 2.2 03 Satz 3 LROP unterliegen nicht einer landesweiten Standortsteuerung im Landes-Raumordnungsprogramm. Sie sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet. Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung haben nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Als Einrichtungen der Nahversorgung können Betriebe im Einzelfall auch dann noch gelten, wenn sie die Schwelle der Großflächigkeit (d.h. 800 m² Verkaufsfläche) überschreiten. Ob von einem großflächigen Betrieb nicht nur unwesentliche Auswir-

¹⁵ Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 24. September 2012

kungen ausgehen oder er der Nahversorgung zugeordnet werden kann, richtet sich nach dem konkreten Einzelfall; entscheidend sind Zweckbestimmung, Ausrichtung, Einzugsgebiet und Angebot.

Es gelten laut LROP (Erläuterungen 2008) folgende Grundprinzipien:

- Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (**Kongruenzgebot**). Die zulässigen Nutzungen müssen sich in Art und Umfang nach der **Funktion** des zentralen Versorgungsbereiches richten, in dem ihr Standort liegt. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Dieses **Konzentrationsgebot** bezweckt eine angemessene und nachhaltige Bündelung der Angebote für Daseinsvorsorge an Zentralen Orten zur Erzielung vielfältiger positiver Synergieeffekte.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der **städtebaulich integrierten** Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Dieses **Integrationsgebot** ist das am kleinteiligsten wirkende raumordnerische Instrument, das die Sicherung und Entwicklung der Handelsfunktionen vor allem von Innenstädten und Ortsmitten zum Ziel hat. Es verknüpft die raumordnerischen und städtebaulichen Gestaltungsmittel zur zentralörtlichen Standortentwicklung.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Das **Abstimmungsgebot** hat zum Ziel, dass die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne einer umfassenden Betrachtung in den Kontext der regionalen Einzelhandelsentwicklung gestellt wird.
- Das **Beeinträchtungsverbot** besagt, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Im Unterschied zu den oben genannten Geboten hat das Beeinträchtungsverbot keine aktive räumliche Steuerungswirkung. Es wirkt in seinem Tatbestandsmerkmalen als Maßstab und Regulativ bei der Beurteilung der Auswirkungen von Warensortiment und Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener

Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung. Somit verhindert dieses Verbot eine Verletzung der drei zuerst aufgeführten Gebote zur räumlichen Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten. Zudem ermöglicht erst das Beeinträchtigungsverbot als Prüfnorm Ausnahmen vom Landes- und Raumordnungsprogramm.

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadt-relevanten 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 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
 - B) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiment ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Mit der Aufstellung von **gemeindlichen Einzelhandelskonzepten** und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

Von besonderer Relevanz ist in diesem Zusammenhang, dass Grundzentren lt. Landes-Raumordnungsprogramm einen **auf das Samtgemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag** haben, insbesondere für die allgemeine, tägliche Versorgung. **Es ist kommunale Aufgabe, die Voraussetzungen einer ausreichenden, kostengünstigen und möglichst wohnortnahen Grundversorgung zu sichern und nachhaltig zu verbessern** (Vgl. LROP 2008; Erläuterungen Ziffer 01, 5-6). Dies ist insbesondere auch bei der Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches zu berücksichtigen (**funktionaler Aspekt**).

In den **Einzelhandelskonzepten** legen die Gemeinden ihre **Entwicklungsziele für den Einzelhandel** fest. Dies beinhaltet neben den angestrebten Zentrengefügen über die **Festlegung zentraler Versorgungsbereiche** auch die **Bestimmung der Sonderstandorte** für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie **sonstige Sonderstandorte**. Dabei werden auf der Grundlage einer konkreten Bestandserhebung und -analyse der Einzelhandelsituation sowie der städtebaulichen Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung die bestehenden **tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche** sowie die **Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** räumlich und funktional festgelegt. Zu einem

Einzelhandelskonzept gehört auch die ortsspezifisch zu entwickelnde **Liste zentrenrelevanter Sortimente**.

Die Erstellung einer Liste mit zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimenten hat sich als Beurteilungs- und Entscheidungshilfe bewährt. Es ist jedoch zu beachten, dass sich die Sortimentsstruktur in keiner Handelsbranche statisch festlegen lässt. Die Erstellung einer abschließenden und landesweit dauerhaft gültigen Liste ist daher nicht möglich, die Festlegung bedarf immer der Einzelfallbetrachtung und Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten durch die planende Gemeinde.

Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit über die Verfahren der Bauleitplanung ist grundsätzlich die wichtigste Genehmigungsvoraussetzung.

Vor diesem Hintergrund werden im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Aussagen getroffen:

- Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches mit dem zu versorgenden Bereich,
- Identifizierung von Entwicklungsarealen für standortgerechte Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Zentren (räumliche Festlegung),
- Begründung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente unter Beachtung der ortsspezifischen Besonderheiten in den Angebotsstrukturen.

Ziel ist es, ein Einzelhandelskonzept zu entwickeln, dass als Leitlinie für die künftige Entwicklungsplanung der Gemeinde Hanstedt dienen kann.

Beschließt der Rat der Gemeinde Hanstedt das Konzept als städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, wäre es künftig bei der Aufstellung einzelhandelsrelevanter Bauleitpläne zu berücksichtigen und als wichtige, abwägungsrelevante Planungsgrundlage zu beachten.

5.2 Leitziele und Standortkonzept

Die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung bilden den Orientierungsrahmen für das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hanstedt, das sich aus Sicht des Gutachters an folgenden **Leitzielen** ausrichten sollte:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion für die Gemeinde und das darüber hinausgehende Samtgemeindegebiet durch das Hauptzentrum Hanstedt
- Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung,
- Konzentration neu anzusiedelnder Einzelhandelsbetriebe auf städtebaulich geeignete Standorte im Gemeindegebiet, insbesondere auf integrierte Standorte innerhalb der Ortsmitte von Hanstedt.

Standortkonzept - Konsequenzen für die Zentrenentwicklung der Gemeinde Hanstedt:

Aufgrund der spezifischen Siedlungs- und Versorgungsstruktur wird neben dem Hauptzentrum auf die Ausweisung weiterer zentraler Versorgungsbereiche verzichtet.

Damit ist das Hauptzentrum als einziges Zentrum dazu privilegiert, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen.

Die Dimensionierung möglicher Einzelhandelsnutzungen ist im Falle des Hauptzentrums von Hanstedt am Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet auf Samtgemeindeebene (rd. 13.400 Einwohner) auszurichten.

Mit dieser Funktionszuweisung wird das Hanstedter Hauptzentrum dazu privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Voraussetzung ist allerdings, dass diese Vorhaben sich in ihrer Versorgungsreichweite auf den Verflechtungsbereich des Hauptzentrums beschränken.

Neben den drei innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässigen, nahversorgungsrelevanten Betrieben sind im Samtgemeindegebiet Hanstedt darüber hinaus weitere Lebensmittelbetriebe ansässig, denen wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung zufallen.

Diese örtlichen Nahversorger sind städtebaulich ebenfalls von großer Bedeutung. Im Einzelnen handelt es sich hierbei zum einen um

- einen in Marxen ansässigen Edeka-Markt, einen in Egestorf ansässigen Markt – Nah & Frisch-Markt und einen Hofladen in Asendorf.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden.

5.3 Räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums Hanstedts

Bei Zentralen Versorgungsbereichen handelt es sich um „räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen (häufig ergänzt durch Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Betriebe) eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt“ (vgl. OVG Münster: 7 A 964/05). Dieser Bereich ist grundsätzlich als Entwicklungsplanung zu sehen (**Verhinderungsplanungen sind nicht zulässig**), er kann sowohl anhand vorhandener Betriebe als auch anhand planerischer Zielsetzungen bestimmt werden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich somit aus bestehenden Bauleitplänen und der Situation vor Ort ergeben.

Für die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches gelten nach allgemeingültigen Bewertungskriterien folgende Anforderungen:

- Verdichtete Bebauung, faktisch vorhandene Strukturen
- Städtebaulich identifizierbarer Bereich mit charakteristischer baulicher Ausprägung
- Vergleichsweise hohe Nutzungsdichte und Vielfalt im Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz
- Mischung der zentralörtlich bedeutsam öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich in der Nähe von Wohngebieten
- Schwerpunktfunktion des Einzelhandels unter den Aspekten des Betriebsbesatzes, der Verkaufsflächenausstattung und der Umsatztätigkeit
- „zentrale Funktion“ für die Versorgung der Bevölkerung über den Nahbereich hinaus (hier landesplanerischer Versorgungsauftrag für die Samtgemeinde)
- funktionsfähige Verkehrserschließung für den Fußgängerverkehr, den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr.

Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich somit durch ein multifunktionales Angebot aus, das neben Einzelhandel auch Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen umfasst. Dieses Angebot ist räumlich konzentriert, so dass Verbundeffekte bestehen. Zentrale Versorgungsbereiche befinden sich an städtebaulich integrierten Standorten, die in B-Plänen

beispielsweise als Allgemeine Siedlungsgebiete oder Mischgebiete ausgewiesen sind. Zudem besteht eine gute Einbindung in die Verkehrsnetze, insbesondere in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Damit orientiert sich die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen an der faktischen Prägung. Gleichwohl kann die Gemeinde auch mögliche Entwicklungsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen einschließen, sofern diese eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Versorgungszentrums darstellen.

Bei der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches sind insbesondere die städtebauliche Situation sowie die Nutzungsstrukturen vor Ort zu beachten.

In der Gemeinde Hanstedt besteht im historischen Ortskern Hanstedt und den zentralen Erschließungsachsen ein multifunktionaler Geschäftsbereich, der den städtebaulichen Kriterien, dem Aspekt der Nutzungsvielfalt und dem funktionalen Aspekt (Versorgungszentrum für das Samtgemeindegebiet) eines zentralen Versorgungsbereiches entspricht. Der **zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Hanstedt** umfasst somit den Bereich der historischen Ortsmitte, die durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz (öffentliche und private Dienstleistungen) gekennzeichnet ist. Als nennenswerter Leerstand ist in diesem Bereich der, bisher noch keiner Nutzung zugeführte neugebaute „Dorfkrug“ in der Ortsmitte anzuführen. Das Zentrum umfasst den Bereich um die zentral gelegene Kirche, dieser Bereich ist als die historische Ortsmitte zu definieren. Hier sind die flächenmäßig größten Anbieter Edeka aktiv Markt Dalinger und das Kaufhaus Dittmer ansässig. Ein wichtiger Anschluss an den ÖPNV stellt die Bushaltestelle „Kirche“ dar. Der Zentrale Versorgungsbereich fasst hier die Grundstücke westlich der Alten Schulstraße mit den Anbietern Ela Frisör Salon, Allianz Rainer Feßler, Harms Bedachungen und Metallbaubetrieb Becken mit ein. Die südliche Ausdehnung des Zentralen Versorgungsbereichs umfasst sowohl das Rathaus der Gemeinde Hanstedt und als auch die Pension Albers. Als Entwicklungsbereich für die historische Ortsmitte sind die Flächen im rückwärtigen Bereich des Standortes „Dorfkrug“ zusehen.

Nördlich des Edeka aktiv Marktes Dalinger mit dem integrierten Anbieter Blumen Ritter befindet sich die Tierarzt-Praxis Hanstedt, das Bistro Marktstube und das Eiscafé Venezia; der Zentrale Versorgungsbereich wird hier auf Höhe der Straße Alte Schulstraße nach Norden hin weitergeführt. An der Buchholzer Straße und im nördlich gelegenen Bereich der Buchholzer Straße sind die Nutzungen ebenfalls von kleinteiligem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in engem räumlichen Zusammenhang gekennzeichnet; hier sind die Sparkasse Harburg Buxtehude, das Schmuckfachgeschäft Klaus Dittmer, die Bäckerei Pries, das Kur-Center Hanstedt, das Restaurant Akropolis, Brandt und Partner Beratung, Drewsen Rechtsanwälte und das Haarstudio Kann angesiedelt.

Die Ausdehnung des Zentralen Versorgungsbereiches nach Norden hin erfolgt entlang der Harburger Straße, das Restaurant Heidekrug liegt ca. 30 Meter nördlich der einmündenden Straße am Ehrenmal; ein städtebauliche Zusammenhang ist vorhanden, die Nutzungen setzen sich in Richtung Norden entsprechend fort (Einzelhandels- Gastronomie- oder Dienstleistungsnutzung).

Wichtiger Nahversorger im nördlichen Teil von Hanstedt ist der hier ansässige Lebensmittel-discounter Aldi. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück befindet sich der Standort für einen geplanten LIDL-Lebensmitteldiscountmarkt. Weitere, im Bereich der nördlichen Erschließungsachse des Zentralen Versorgungsbereich zu nennende Gewerbe sind die Fahrschule Kai Wüpper, der Anbieter Elektro Albers, Il Mirto (Italienisches Restaurant), Pflegedienst ELSA, Café und Restaurant Heidepeter, happy-body-fitness, W&W Heuer und das Autohaus Brimm. Das Autohaus stellt die nördliche Grenze des Zentralen Versorgungsbereichs dar, es schließt sich aufgelockerte Wohnbebauung an.

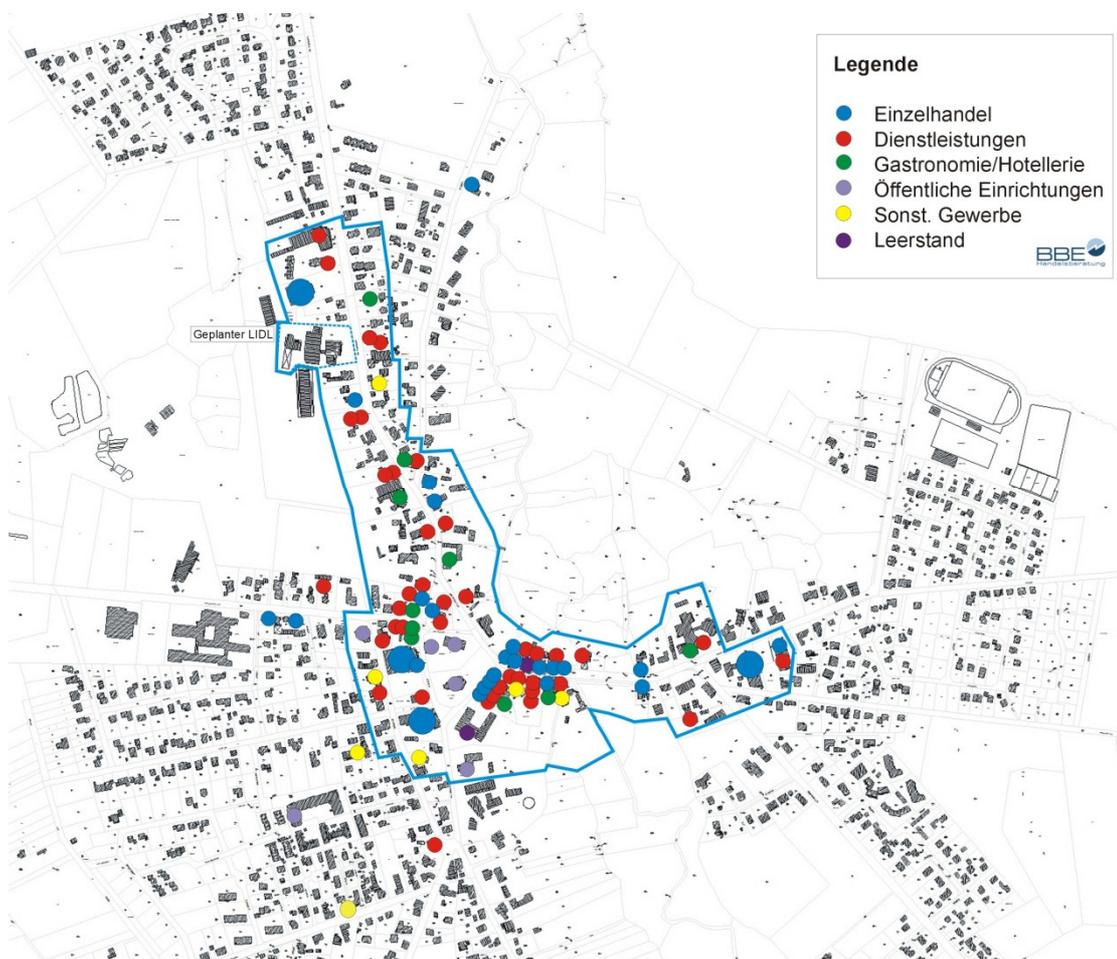
Von der Ortsmitte ausgehend befindet sich direkt südlich der Kirche, in räumlichem und baulichem Zusammenhang, kleinteiliger Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz; die Anbieter sind u.a. die Heidjer Apotheke, Mode Treff 22, Kasa Nova Interiors (Heimtextilien), Fernsehfix, Petersdorff Physiotherapie, das Reisebüro Hanstedt, Eiscafé und Pizzeria Exotic und eine Volksbank-Filiale. Dem zusammenhängenden Gebäudekomplex sind einige Parkplätze vorgelagert, das ehemalige Viola´s Kosmetikstübchen und eine weitere Ladeneinheit stehen derzeit leer. Der kleinteilige Einzelhandelsbesatz setzt sich an der Winsener Straße in östliche Richtung auf beiden Straßenseiten fort; hier befinden sich u.a. das Schuhfachgeschäft Schuhwelt Hanstedt, der Drogerieanbieter Rossmann, die Auetal Apotheke, die Buchhandlung Hanstedt, Birgits Blütenreich, Zager Versicherungsbüro, Fuchs Hairfashion, Heide-Pflegedienst, Augen Optik und die Bäckereien von Allwörden und Willert sowie diverse Arztpraxen. Der Zentralen Versorgungsbereich setzt sich weiter Richtung Osten fort, es bestehen direkte Sichtbeziehungen zu den sich dann anschließenden Nutzungen. Insbesondere der Edeka aktiv Markt Conrad stellt einen weiteren wichtigen Versorgungsstandort für die Hanstedter Bevölkerung dar.

Die sich an die historische Ortsmitte anschließenden Nutzungen in Richtung Osten an der Winsener Straße sind die Anbieter Heide Relax und die Fleischerei Dierksen. Das Hotel Sellhorn schließt sich zwei Grundstücke weiter dem Straßenverlauf folgend an, hier endet auf der nördlichen Straßenseite der Bereich des Zentralen Versorgungsgebietes. Auf der südlichen Seite der Winsener Straße umfasst der Bereich das Grundstück des Vollsortimenters E aktiv Markt Conrad und das anschließende Grundstück mit einem 2012 sanierten Gebäude mit gemischter Nutzung aus Einzelhandel-, Gewerbe- und Büroeinheiten. Mit diesem Grundstück endet der Zentrale Versorgungsbereich in östlicher Ausdehnung, es schließt sich aufgelocker-

te Wohnbebauung an. Der Nahversorgungsbetrieb E aktiv Markt Conrad ist fußläufig aus Richtung der Ortsmitte zu erreichen.

Die Abgrenzung des Hanstedter Hauptzentrums ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 48: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Ortsmitte Hanstedt



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (2012).

Eine engräumige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, beispielsweise ausschließlich auf die historische Ortsmitte bezogen, erscheint **aus planungsrechtlicher Sicht höchst schwierig**, da für diesen Fall

- die faktischen Strukturen (Vorprägung durch Einzelhandel und sonstige zentrenprägende Nutzungen),

- der Gebietscharakter (Mischgebietsausweisung),
- die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches für ein über den Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet (landesplanerischer Versorgungsauftrag für das Gebiet der Samtgemeinde)

nicht oder nur unzureichend Berücksichtigung finden würden.

Aus einer engen Abgrenzung resultierende weitgehende Ausschlussregelungen in integrierten Lagen und darüber hinaus bereits als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen würden grundsätzlich erwünschte und im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung und Sicherung der vorhandenen Strukturen notwendige Entwicklungen verhindern. Dies ist auch vor dem Hintergrund des durch die Landesplanung festgelegten Versorgungsauftrages für das Samtgemeindegebiet (Vgl. Kap.5.1) entsprechend zu würdigen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass in der aktuellen Rechtsprechung die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche nichtig ist, wenn die gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem zentralen Versorgungsbereich abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.

5.4 Empfehlungen zur Entwicklung des Hauptzentrums Hanstedt

Die künftige Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Hanstedt wird im Wesentlichen davon abhängen, in welchem Maße die Ausstrahlungskraft der Hanstedter Ortsmitte erhalten und ggfs. gesteigert werden kann. Die bestehenden Ankernutzer in der historischen Ortsmitte müssen grundsätzlich gefördert werden. Das schließt auch die Möglichkeit zu Erweiterungen der Verkaufsflächen mit ein. Zur nachhaltigen Funktionsstabilisierung und -sicherung empfiehlt die BBE Handelsberatung grundsätzlich eine weitere Konzentration und Verdichtung des Einzelhandels auf den Zentralen Versorgungsbereich, ein besonderer Fokus sollte dabei auf die historische Ortsmitte gelegt werden.

Abbildung 49: Empfehlungen zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung 2012

Sofern die aktuelle Fläche des Drogerieanbieters Rossmann nicht durch den Anbieter weitergenutzt werden kann, bietet sich der Standort grundsätzlich für die Nutzung eines qualifizierten Nahversorgers an (z.B. Reformhaus). Auch eine optionale Verlagerung eines vorhandenen Anbieters außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches an diesen zentralen Standort ist dabei zu erwägen (z.B. Elektro-Fachgeschäft).

Entlang der Erschließungsachsen im Zentralen Versorgungsbereich können ggf. auch kleinere Fachmarktconzepte, die flächenseitig im historischen Ortskern nicht abzubilden wären, angesiedelt werden. Ziel muss es jedoch auch dabei sein, durch eine primär auf den historischen Ortskern ausgerichtete Ansiedlungspolitik den historischen Ortskern als „Herzstück“ nachhaltig zu entwickeln und mögliche Funktionsverluste zu verhindern. Entwicklungspotenziale sind im historischen Ortskern direkt angrenzend an den Standortbereich Dorfkrug zu sehen.

5.4.1 Entwicklungsbereich Historische Ortsmitte

Der vorhandene Geschäftsbesatz nordöstlich zum Standort dem „Dorfkrug“ im Standortbereich südlich Bei der Kirche/Winsener Straße bietet darüber hinaus Potenziale, effizienter und attraktiver entwickelt zu werden. Flächenarrondierungen und -erweiterungen sollten hier unbedingt forciert werden, auch vor dem Hintergrund der Attraktivitätssteigerung im Kernbereich der historischen Ortsmitte. Auch (Teil-) Abriss, Neubebauung und Verlagerung der Parkplätze an die Straßenseite stellen hier mögliche Optionen für die Zukunft dar. Die Gutachter sehen in diesem Scharnierstandort im Zusammenhang mit den bislang unbebauten Flächen im rückwärtigen Bereich des Standortes „Dorfkrug“ zudem Potenziale für Neuansiedlungen auch im Fachmarktbereich, mittel- bis langfristig auch für weitere großflächige Angebote.

5.4.2 Standort Dorfkrug

Die Möglichkeit, den Standort „Dorfkrug“ in der historischen Ortsmitte als Standort für zentrenprägende Nutzungen zu entwickeln, sollte im Rahmen der Möglichkeiten ausgeschöpft werden. Mögliche Szenarien stellen etwa die Verlagerung des Drogerieanbieters Rossmann dar, darüber hinaus ist vorstellbar das Objekt durch eine qualifizierte Gastronomie zu nutzen. Dienstleistungsbetriebe und/oder kleine Ladeneinheiten sind an dieser Stelle grundsätzlich wünschenswert, um im Gesamtkontext die Frequenzen in der historischen Ortsmitte zu halten und nachhaltig zu fördern.

5.4.3 Standort Edeka Conrad

Der Standort Conrad sollte als Nahversorgungsstandort weiter entwickelt und nachhaltig gesichert werden. Er erfüllt eine wichtige Versorgungsfunktion Für das Gemeinde- wie auch das

Samtgemeindegebiet. Im Rahmen einer fortlaufenden Standortsicherung sollte auch über Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen nachgedacht werden. Die baulichen Möglichkeiten sind dementsprechend zu prüfen und auszuschöpfen.

5.5 Einordnung laufender Planungen in das Einzelhandels- und Standortkonzept

Der Gemeinde Hanstedt liegt aktuell eine Einzelhandelsplanung vor, die im Folgenden in das vorgeschlagene Standortkonzept eingeordnet und einer grundlegenden Bewertung unterzogen wird.

5.5.1 Neuansiedelung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters mit arrondierendem Fachmarktangebot

Innerhalb des Zentralen Versorgungsgebietes der Gemeinde Hanstedt soll auf einem Grundstück an der Harburger Straße ein Lebensmittel-Discountmarkt (Lidl) sowie ein ergänzender Fachmarkt angesiedelt werden. Während es sich beim avisierten Lebensmittel-Discountbetrieb um eine Neuansiedlung handelt, liegt für die ergänzende Fachmarktnutzung derzeit noch keine konkrete Nutzung vor.

Dieses Planvorhaben ordnet sich in das vorgeschlagene Standortkonzept ein und ist deshalb aus Sicht der Gutachter zu befürworten. Eine Prüfung hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO ist erfolgt.

Das zu überplanende Grundstück an der Harburger Straße ermöglicht die Errichtung eines weiteren, modernen Lebensmitteldiscounters innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Hanstedt. In direkter Nachbarschaft ist bereits ein Aldi-Lebensmitteldiscounter ansässig. Die Erschließung erfolgt über die Harburger Straße. Zugleich ist der Standort fußläufig an den historischen Ortskern angebunden.

Die perspektivische Neuansiedlung eines bislang nicht in Hanstedt vorhandenen Lebensmittel-Discountkonzeptes ist grundsätzlich positiv zu sehen, da das Angebot abgerundet und deutlich attraktiver würde. Es ist davon auszugehen, dass die Einzelhandelszentralität im Bereich Nahversorgung spürbar erhöht werden könnte und somit zukünftig mehr Kunden in Hanstedt ihren Versorgungseinkauf erledigen würden, was letztlich auch für den ergänzenden Handel positive Auswirkungen haben dürfte.

Im Sinne einer zielgerichteten Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Hanstedt ist festzustellen, dass die Neuansiedlung eines Lidl-Marktes außerhalb des historischen Ortskernes, aber innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, zwar für die örtlichen Einzelhändler zunächst spürbar wäre, auf gemeindlicher Ebene und auf Ebene der Samtgemeinde jedoch positiv zu bewerten ist. Die Gemeinde Hanstedt ist als wesentlicher Träger der Nahversorgung für das Gebiet der Samtgemeinde zudem aufgefordert, die entsprechenden Versorgungsstrukturen vorzuhalten, zu entwickeln und nachhaltig abzusichern. langfristig würde die vorgesehene Neuansiedlung die Einzelhandelsstruktur insgesamt aufwerten und festigen, Kaufkraftab-

flüsse würden unterbunden. Die im März 2012 in unserem Hause erstellte Auswirkungsanalyse untermauert diese Empfehlungen.

5.5.2 Optionale Verlagerung Rossmann an den Standort Lidl

Die derzeit diskutierte Verlagerung des in der Ortsmitte ansässigen Filialisten Rossmann an den leistungsstarken Nahversorgungsstandort in Verbund mit Lidl (und Aldi in unmittelbarer Nachbarschaft) stellt zwar eine Option für das Hanstedter Wettbewerbsgefüge dar (langfristige Standortsicherung), allerdings stellt der Anbieter Rossmann derzeit zweifelsohne neben dem zentral gelegenen Lebensmittel-Vollsortimenter Edeka einen der beiden nahversorgungsrelevanten Ankernutzer dar und übt eine entsprechende Magnetfunktion für die derzeit arrondierenden kleinflächigen Einzelhandelsanbieter (Blumengeschäft, Buchhandlung, Schuhgeschäft, Apotheke, Optiker) im näheren Standortumfeld aus.

Es bleibt grundsätzlich zu bedenken, dass Rossmann derzeit nicht auf marktadäquaten Verkaufsflächen ansässig ist und diesen Standort voraussichtlich aufgeben wird. Eine optionale Erweiterung der Rossmann-Fläche am derzeitigen Standort stellt zwar eine Alternative dar, ist jedoch kein Garant für einen langfristigen Verbleib der Filiale im Ortskern. Zielführend stellt sich vor diesem Hintergrund die Verlagerung des Anbieters Rossmann innerhalb der historischen Ortsmitte dar, beispielsweise an den Standort „Dorfkrug“.

5.6 Empfehlungen zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels

Angebotsergänzungen im Segment der klassischen nicht-zentrenrelevanten Sortimente (z.B. größere Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte) sind aufgrund des eingeschränkten Bevölkerungs- und damit Kaufkraftpotenzials unter marktüblichen Bedingungen kaum realistisch.

Die größten Chancen zu einer erhöhten Bindung ortsansässiger Kaufkraft zu gelangen, ist aus Sicht der BBE darin zu sehen, dass die in Hanstedt bereits ansässigen Betriebe ihr Angebot profilieren und ausbauen. Ansiedlungschancen für weitere, eigenständige Fachmarktkonzepte, insbesondere durch Filialbetreiber, bestehen aus Sicht der BBE nicht.

Standortseitig wird auch für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten seitens der Gutachter eine Konzentration auf den Bereich entlang der Harburger Straße, der Winsener Straße bzw. der Buchholzer Straße empfohlen. Hierfür spricht neben der zentralen Lage im Gemeindegebiet auch die hohe Verkehrszentralität der Standortbereiche sowie die Flächenverfügbarkeit.

Für die Zulässigkeit eines Vorhabens in diesem Standortbereich sind grundsätzlich im Rahmen von Einzelfallprüfungen in jedem Fall negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Ab. 3 BauNVO auszuschließen. Hierbei ist insbesondere auf zentrenrelevante Randsortimente abzustellen.

5.7 Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Zentrenkonzeption erfordert einen maßvollen Einsatz planungsrechtlicher Steuerungsinstrumente. Denn nur so wird es gelingen, die aus unternehmerischer Sicht am Standort Hanstedt zusätzlich wettbewerbsfähigen Einzelhandelsnutzungen auf diejenige Standorte zu lenken, die sich städtebaulich bestmöglich in das Siedlungsgefüge einordnen.

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden grundlegende Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen.

5.7.1 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot von Ortsmitten bzw. Innenstädten (Haupt- und Nebenzentren) prägend und funktional von Bedeutung sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Ortsmitte bzw. Innenstadt führen kann.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Ortsmitte bzw. einer Innenstadt vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einer Ortsmitte bzw. Innenstadt angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Ortsmitte bzw. Innenstadt anzusehen sind.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten
- eine hohe Beratungsintensität
- eine hohe Flächenproduktivität
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind)

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind **und** für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche bzw. in Ortsmitten integriert werden.

Eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Eine Beschränkung solcher Angebote ausschließlich auf die größeren Zentren würde die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des Grundbedarfs einschränken. Insofern können bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen nahversorgungsrelevante Sortimente auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen.

Gleichwohl weisen nahversorgungsrelevante Warenangebote auch eine wichtige Bedeutung für Versorgungszentren auf. Insbesondere in den Zentren von Gemeindezentren, Klein- und Mittelstädten bzw. in „kleinen“ zentralen Versorgungsbereichen (Nebenzentren, Nahversorgungszentren) größerer Städte können kundenfrequenzstarke Lebensmittelbetriebe die wichtige Funktion von Frequenzbringern übernehmen. Auch in der Gemeinde Hanstedt ist dies der Fall.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf Basis grundsätzlicher Überlegungen definiert wurden.

Eine allgemeingültige Aufstellung genügt jedoch der aktuellen Rechtsprechung zufolge nicht den Anforderungen, die etwa an textliche Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung zu stellen sind. Sollen zum Schutz des Innenstadtbereiches bestimmte Warensortimente an nicht-integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es beispielsweise nach Ansicht des OVG Münster ausdrücklich einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Dabei gibt es erfreulicherweise keine grundsätzlichen Zweifel daran, dass das Ziel der Erhaltung und der Einzelhandelsfunktion einer Innenstadt zur städtebaulichen Rechtfertigung des

Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten herangezogen werden darf¹⁶.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 weist den Kommunen die Aufgabe zu, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eigenverantwortlich festzulegen, da sich diese Festsetzungen als Beurteilungs- und Entscheidungshilfe bewährt hat. Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen wird betont, dass jeweils der Einzelfall für eine sinnvolle Festlegung betrachtet werden muss. Es ist allerdings eine Liste mit den Sortimenten angeführt, die in der Regel als zentrenrelevant gelten, von dieser kann – begründet – abgewichen werden.

Demzufolge sind folgende **Leitsortimente** grundsätzlich als **zentrenrelevant** definiert:

- Genuss- und Lebensmittel, Getränke,
- Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren,
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel, Spielwaren,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel,
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik,
- Uhren, Schmuck, Musikinstrumente,
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Teppiche (ohne Teppichböden),
- Blumen,
- Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör,
- Tiernahrung und Zoobedarf.
- Lampen / Leuchten.

¹⁶ Vgl. Schmitz / Federwisch (Hrsg.): Einzelhandel und Planungsrecht (2005), S. 165

Für einen großen Teil des gesamten Sortimentsspektrums ist die Zentrenrelevanz unter Würdigung der oben skizzierten Kriterien demnach unstrittig. Weiter gehende Festlegungen können und sollten unter Würdigung der ortspezifischen Gegebenheiten getroffen werden.

Von den Vorschlägen der Landesplanung ausgehend, wird auch für die Gemeinde Hanstedt eine differenzierte Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Warengruppen in einer Positivliste darstellt. Übertragen auf die Gemeinde Hanstedt ist die Sortimentszuordnung wie folgt zu beurteilen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Kriterien für die Nahversorgungsrelevanz von **Nahrungs- und Genussmitteln** sowie **Drogeriewaren** werden auch in Hanstedt erfüllt. Sie decken den Grundbedarf jedes Haushaltes ab und werden häufig eingekauft. Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen außerdem Apothekensortimente (Gesundheitsartikel, insbesondere frei verkäufliche Medikamente). Die strukturprägenden Betriebe mit diesen Sortimenten befinden sich in der Gemeinde Hanstedt im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich und sind als nahversorgungsrelevant zu bewerten.

Zentrenrelevante Leitsortimente

Die in der Erläuterungs-Anlage des LROP Niedersachsen dargestellten Leitsortimente sind bei der Festlegung der ortsspezifischen Sortimentsliste zu beachten, die Liste dient als regionalplanerisch abgestimmte Orientierung und als regionaler Handlungsrahmen, in begründeten Einzelfällen kann auf der Grundlage eines konkreten und beschlossenen Einzelhandelskonzeptes in der jeweiligen Gemeinde von der Liste abgewichen werden.

Waren der Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software, Telekommunikationsgeräte und Geräte der Unterhaltungselektronik sind als zentrenrelevant zu betrachten. Ebenfalls sind Bücher, Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel sowie Ton- und Bildträger für Hanstedt als zentrenrelevant einzustufen. Unstrittig zentrenrelevant sind außerdem Bekleidung und Schuhe. Lederwaren, Reisegepäck, medizinische und orthopädische Artikel, Uhren und Schmuck, Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse, Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel, Antiquitäten und Gebrauchtwaren, Musikinstrumente sowie Blumen, keramische Erzeugnisse und Glaswaren

Die aufgezählten Sortimente werden zwar teilweise nicht, bzw. nur in geringen Umfang in Hanstedt angeboten, da es sich aber um Artikel handelt, die eine hohe Frequenzwirkung bzw. Kopplungsaffinität entfalten, sind sie hervorragend geeignet, die innerörtlichen Angebotsstrukturen weiterzuentwickeln. Unter dem Aspekt der Entwicklungsfähigkeit im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich besteht auch aufgrund des sortimentsbezogenen Flächenbedarfs

und der standortbezogenen Flächenverfügbarkeit die Chance der Weiterentwicklung in zentraler Lage. Damit wird empfohlen, diese Sortimente als zentrenrelevant zu bewerten.

Teilweise zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der **Elektrohaushaltswaren** ist dagegen zwischen Elektrogroßgeräten und sonstigen elektrischen Haushaltsgeräten zu unterscheiden. Während **Elektrogroßgeräte** (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen; sog. „Weiße Ware“) mit Möbeln vergleichbare Standortanforderungen stellen und deshalb je nach spezifischer Gegebenheit ebenfalls als nicht-zentrenrelevant angesehen werden können, sind **Elektrokleingeräte** generell den **zentrenrelevanten** Sortimenten zuzuweisen.

Das Sortiment der Elektrokleingeräte wird in der Gemeinde Hanstedt zwar nur auf geringer Verkaufsfläche, allerdings maßgeblich von nur einem innerhalb des zentralen Versorgungsgebietes ansässigen Fachhändler vorgehalten. Elektrogroßgeräte werden innerhalb Hanstedts ebenfalls von nur einem Fachhändler, allerdings außerhalb des Zentralen Versorgungsgebietes angeboten. Außerhalb Hanstedts werden Elektrogroßgeräte in vergleichbarer Flächen- und Dimensionierung noch in Brackel und Egestorf angeboten.

Spielwaren, Bastelartikel sowie **Sportbekleidung, Sportschuhe** und die meisten **Sportartikel** sind ebenfalls **grundsätzlich** als **zentrenrelevante** Leitsortimente zu bewerten. Für einzelne Sortimente innerhalb der Warengruppe Sportartikel ist für Hanstedt jedoch eine differenzierte Betrachtung erforderlich:

- **Reitsportartikel:** In der Samtgemeinde Hanstedt, am Ortsrand von Egestorf, befindet sich ein großflächiger Anbieter von Reitsportartikeln. Der Reitsport nimmt einen relevanten Stellenwert, auch für den Tourismus in der Samtgemeinde ein. Aufgrund des Flächenbedarfs lässt sich auch zukünftig keine innerörtliche Ansiedlung erwarten, daher wird der Gemeinde Hanstedt empfohlen, Reitsportzubehör als **nicht-zentrenrelevant** zu bewerten.
- **Campingartikel:** Aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - werden diese Waren nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt. Dieses Sortiment wird vielfach als Randsortiment, in erster Linie von Bau- und Gartenmärkten – in den meisten Fällen jedoch außerhalb der Zentren – oder bei den meisten Lebensmittel-Discountmärkten in Form von wöchentlich wechselnden Aktionswaren angeboten. Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinde Hanstedt empfohlen, das Sortiment „Campingartikel“ in Sinne einer planerischen Zielsetzung als **nicht-zentrenrelevant** einzustufen.

Die Sortimente **Teppiche, Fußbodenbeläge, Vorhänge und Tapeten** sind angesichts einer überwiegend geringen Handlichkeit und der hierdurch bedingten Notwendigkeit, dass insbe-

sondere Teppiche fast nur mit dem Pkw transportierbar sind, als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen. Bereits heute wird das Sortiment de facto ausschließlich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorgehalten. Gleiches gilt auch für die Warengruppe **Tapeten**, so dass aus Sicht der Gutachter vorgeschlagen wird, diese ebenfalls den **nicht-zentrenrelevanten** Sortimenten zuzuordnen. Dasselbe gilt für die Warengruppe Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenrosen und Oberdecken). Die Sortimente allerdings, die unter die Kategorie **Haushaltstextilien** (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche fallen wird eine zentrenrelevante Bedeutung zugesprochen und es wird empfohlen, diese als **zentrenrelevant** einzustufen.

Bei der Warengruppe „**Pflanzen und Blumen**“ wird empfohlen, eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und gartenmarktspezifischen Sortimenten vorzunehmen. **Blumen** werden zumeist über Fachgeschäfte verkauft und daher auch laut LROP Niedersachsen als **zentrenrelevantes Sortiment** angesehen. Pflanzen, Sämereien, Düngemittel und weitere Waren des Gartenbedarfes (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte und Pflanzgefäße allerdings werden vor allem über Gartenmärkte verkauft, die aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind, so dass gartenmarktspezifische Sortimente daher als **nicht-zentrenrelevant** eingestuft werden.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Das Segment **Lampen/Leuchten und Beleuchtungsmittel** wird in der Gemeinde Hanstedt allenfalls als Randsortiment temporär angeboten. Es wird sich auch zukünftig nicht als prägendes Sortiment für den Ortskern von Hanstedt entwickeln, so dass empfohlen wird, diese Warengruppe als **nicht-zentrenrelevant** einzustufen.

Im Marktsegment **Fahrrad und Fahrradzubehör** ist in Deutschland eine zunehmende Polarisierung zu verzeichnen. Ähnlich wie in anderen Sortimenten, etablieren sich zunehmend großflächige Fachmärkte, die gemeinsam mit den Fachabteilungen der Baumärkte und SB-Warenhäuser den niedrig- bis mittelpreisigen Bereich abdecken. Der Facheinzelhandel spezialisiert sich dagegen verstärkt auf höherpreisige Waren und versucht, sich durch eine intensive fachliche Kundenberatung und den Service nach dem Kauf von discountorientierten Fachmärkten abzusetzen. Vor dem Hintergrund der absehbaren Marktentwicklungen sowie der Tatsache, dass heute kein entsprechender Fachanbieter in Hanstedt ansässig ist (ein einziger Anbieter befindet sich in Asendorf) wird vorgeschlagen, die Warengruppe Fahrräder und Fahrradzubehör als **nicht-zentrenrelevant** zu bestimmen.

Das Sortiment **Zoologischer Bedarf und lebende Tiere** hat für die Funktionsfähigkeit von Zentren nur eine geringe Bedeutung und sollte auch in der Gemeinde Hanstedt als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden. Neben den Randsortimenten der Lebensmittel- und Droge-

riewarenanbieter ist kein Angebot vorhanden. Der Flächenanspruch und die Umsatzerwartung lassen eine zukünftige innerörtliche Ansiedelung auch nicht erwarten. Das Sortiment sollte deshalb auch den **nicht-zentrenrelevanten** Sortimenten zugeordnet werden.

Das **Möbelsortiment** zeichnet sich im Allgemeinen durch einen hohen Flächenbedarf und Sperrigkeit aus; aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und Großformatigkeit der Artikel sind **Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen und Büromöbel** in der Gemeinde Hanstedt als nicht-zentrenrelevant zu bewerten. Eine Entwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht zu erwarten

Die Anbieter von **Baumarktsortimenten** weisen in der Regel ebenfalls einen großen Flächenbedarf und eine starke Pkw-Orientierung auf, weshalb sie im Allgemeinen nicht in innerstädtische Gefüge integrierbar sind. Angesichts dieser Aspekte sind Baumarktsortimente auch in der Gemeinde Hanstedt als **nicht-zentrenrelevant** einzustufen.

Anbieter für **Autozubehör** sind in der Regel nicht in Innenstädten oder Ortsmitten vorzufinden, da ihre spezifischen Standortanforderungen einen Betrieb in zentralen Lagen nur in Ausnahmefällen ermöglichen. In Hanstedt ist kein auf Kfz-Zubehör spezialisierte Fachhandel anzufinden, diese Warengruppe ist in der Gemeinde Hanstedt ebenfalls als **nicht-zentrenrelevant** einzustufen.

In der nachstehenden „**Hanstedter Liste**“ ist die Zuordnung der einzelnen Warengruppen nach zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten für die Gemeinde Hanstedt detailliert aufgeführt. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Abbildung 50: Hanstedter Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechlerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
47.64.2	Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	47.64.2	Aus diesem Sortiment nur Reitsportbedarf und Campingartikel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren		

Quelle: BBE Handelsberatung (2012), eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

5.7.2 Steuerung des Einzelhandels mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf den Zentralen Versorgungsbereich zu erreichen, wird der Gemeinde Hanstedt mit dem vorliegenden Konzept empfohlen, Ausschlussregelungen für die Standortbereiche außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs zu treffen.

Dazu sind der Gemeinde Hanstedt weitgehende Möglichkeiten gegeben:

Wie das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klarstellt, lässt § 1 Abs. 9 BauNVO auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zu, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64 Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (siehe OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004, Az. 7a D 142/02, Seite 18).

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe¹⁷ begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² der so genannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Nach dem zitierten Urteil des OVG NRW vom 22. April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen.

¹⁷ Zur Definition der Großflächigkeit vgl. Ausführungen im folgenden Kapitel 5.7.3.

5.7.3 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus gibt Abschnitt 2.3 LROP Niedersachsen¹⁸ unter Ziffer 03 Satz 6 als Grundsatz vor, dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Kommunen an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren.

Mit seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) hat sich das Bundesverwaltungsgericht zur Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben verbindlich geäußert. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Tatbestandsmerkmal, unabhängig von lokalen Gegebenheiten).

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist. Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

- Ob es sich bei einer Verkaufsstätte um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten.

¹⁸ Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 21.01.2008

- Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.
- Eine Verkaufsstätte kann nur dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb sein, wenn sie selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls
 - einen eigenen Eingang,
 - eine eigene Anlieferung und
 - eigene Personalräume haben sowie
 - unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.
- Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z.B. Backshop, Lotto/ Toto/Zeitschriften).

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet.

Weist das Vorhaben mehr als 800 m² Verkaufsfläche, aber weniger als 1.200 m² Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig dafür, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist. Bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche obliegt es dem Antragsteller, die Regelvermutung zu widerlegen.

Hierzu bedarf es zunächst des Nachweises einer "atypischen Fallgestaltung". Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von einem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Dabei sind nach dem Verordnungstext "... in Bezug auf die in Satz 2 [des § 11 Abs. 3 BauNVO] bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Insofern kann diese Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren. Dabei können **betriebliche Besonderheiten** z.B. vorliegen

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z.B. Baustoffe),
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.
- Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes) kann die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen Anwendung finden. Sie gilt beispielsweise dann, wenn nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem der Baugebiete der BauNVO, z.B. einem Gewerbe- oder Industriegebiet, entspricht. Auch in diesem Fall ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel unzulässig, es sei denn
- die Eigenart der näheren Umgebung wird bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und entspricht somit faktisch einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO oder
- die nähere Umgebung des Vorhabens ist als Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen und ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb fügt sich ein. Im letzteren Fall bleiben die Fernwirkungen des § 11 Abs. 3 BauNVO außer Betracht.

5.7.4 Festsetzungen zur Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels

Um potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich in einem 'verträglichen Rahmen' zu halten und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen

gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, sind in der Regel Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen zu empfehlen. Insbesondere sollten verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentrenrelevanten Sortimente erfolgen, die auf der Hanstedter Sortimentsliste basieren.

Bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten hängt die städtebaulich verträgliche Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente jeweils von der Art und Größe des konkreten Vorhabens sowie auch von der örtlichen Situation ab.

Gemäß Abschnitt 2.3 Satz 8 a) und b) LROP Niedersachsen ist die Höchstgrenze für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht-integrierten Standorten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. jedoch auf 800 m² zu beschränken.

5.7.5 Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist der Gemeinde Hanstedt nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte.¹⁹

In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinde Hanstedt empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. ein Kiosk). Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben als „Annexhandel“ zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist

Dabei ist den bestehenden Einzelhandelsbetrieben Bestandsschutz einzuräumen. Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

- die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert,

¹⁹ Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490.

- Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen und
- zum Zeitpunkt der Planänderung bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden.

5.7.6 Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kann es erforderlich werden, auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen. Diese setzen jedoch in der Regel besondere städtebauliche Begründungen voraus, die zum Beispiel auf Zielaussagen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beruhen können. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass jeweils der Gebietscharakter gewahrt bleibt, was einem generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen entgegenstehen dürfte.

5.7.7 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit ihm sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert worden. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigender Belang ausdrücklich aufgenommen worden. Als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment ist es nach § 9 Abs. 2 a BauGB möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Ausweisung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Die Anwendung des neuen Steuerungsinstruments macht eine genaue Begründung erforderlich. Denn wie bereits in früheren Urteilen auch von hohen Gerichten klargestellt wurde, „... ist der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005).²⁰

²⁰ zitiert nach Schmitz, H: Die Novellierung des BauGB 2007 unter Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen, Berlin 2007.

5.7.8 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts durch die Bauleitplanung – Zusammenfassung der Empfehlungen

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts werden für die künftige Bauleitplanung zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Hanstedt möglich.
- Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch geeignete Bebauungspläne mit Festlegungen von Verkaufsflächen und Sortimenten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu regeln.
- Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an städtebaulich geeigneten Standorten grundsätzlich zuzulassen. Dabei ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % zu beschränken, wenn negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden können.
- Um Schädigungen des zentralen Versorgungsbereichs zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind in Gewerbegebieten auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.
- In Mischgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann zugelassen werden, wenn deren Ansiedlung die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet. Dies ist im Einzelfall gutachterlich nachzuweisen.

- In den Wohngebieten des Kernortes und in den Ortsteilen sollten nur noch Läden für die Gebietsversorgung wie Nachbarschaftsläden, Lebensmittel SB-Geschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Kioske zugelassen werden.
- Vorhandene Bebauungspläne sind daraufhin zu überprüfen, ob der angestrebte Schutz der zentralen Versorgungsbereiche den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert. Ggf. sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment bis auf eng begrenzte Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen.
- Für den unbeplanten Innenbereich sollten Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Einhaltung der vorab definierten städtebaulichen Ziele gewährleisten. Dabei ist auch zu prüfen, ob als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a BauGB Anwendung finden können. Danach ist es möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Ausweisung von Baugebieten die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen zu treffen, um die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln.

6. Anhang: Fragebogen Telefonbefragung

Telefonische Haushaltsbefragung in der Samtgemeinde Hanstedt

(Befragung von mindestens 300 Probanden)

Guten Tag,

ich rufe im Auftrag ihrer Gemeinde Hanstedt an. Wir, die BBE Handelsberatung aus Hamburg, sind von der Gemeinde Hanstedt beauftragt worden, ein Einzelhandelskonzept für Hanstedt zu erarbeiten. Im Rahmen dieser Untersuchung möchten wir unter anderem herausfinden, wo die Bürgerinnen und Bürger bevorzugt einkaufen.

Ihre Telefonnummer wurde von unserem Computerprogramm zufällig ausgewählt, Ihr Name und Ihre Anschrift sind uns nicht bekannt und werden von uns auch nicht erfasst.

Konkret möchten wir von Ihnen gerne wissen:

1. In welchem Ort kaufen Sie bevorzugt folgende Waren ein?

- Lebensmittel
- Drogerie/Parfümerie
- Bekleidung
- Unterhaltungselektronik
- Bau- und Gartenmarktartikel
- Wohnmöbel

2. Wie oft kaufen Sie ihre Lebensmittel an folgenden Standorten ein?

- *Edeka Dalinger (Ortsmitte) - Hanstedt*
- *Aldi - Hanstedt*
- *Edeka Conrad -Hanstedt*
- *Nah & Frisch – Egestorf*
- *Edeka Knolle - Ramesloh*
- *Jesteburg*
- *Salzhausen*

- *Buchholz*
- *Holm-Seppensen*
- *Harburg*
- *Lüneburg*
- *Hamburg*

Antwortmöglichkeiten:

- mind. 1x wöchentlich
- mind. 1x im Monat
- seltener
- nie
-

Wenn Sie Angebotsstandorte außerhalb von Hanstedt aufsuchen, was motiviert Sie zum Einkauf dort?

(offene Frage, zwei Antworten möglich)

3. Welche Angebote fehlen ihrer Ansicht nach in Hanstedt?

(offene Frage, zwei Antworten möglich)

4. Wohnort (wird nicht abgefragt, Vorgabe)

Geschlecht:

(Wird nicht abgefragt, nur notieren)

Zahl der Interviews gesamt: 303 Personen

--

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung erlaubt