



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Gutachten über die Situation des Einzelhandels im Landkreis Harburg und regionalplanerische Handlungsempfehlungen

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Rühmkorffstr. 1 30163 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

Projektleitung: M. Sc. Humangeographie Benjamin Kemper
M. A. Wirtschaftsgeographie Marc Peus

Bearbeitung: M. A. Regionalmanagement und Wirtschaftsförderung Mathias Dingerdissen
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung Aleke Berndt

Hannover, 29. Juni 2023

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die auftraggebende Stelle kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihren Mitarbeitenden. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung	9	5 Vertiefende Analyse des Einzelhandels im Landkreis Harburg auf kommunaler Ebene	31
1.1 Auftrag und Aufgabenstellung	9	5.1 Buchholz i. d. N., Stadt.....	31
1.2 Untersuchungsdesign	10	5.2 Seevetal, Gemeinde	36
2 Trends im Einzelhandel	11	5.3 Winsen (Luhe), Stadt	41
2.1 Allgemeine Trends im Einzelhandel	11	5.4 Neu Wulmstorf, Gemeinde.....	46
2.2 Aktuelle Entwicklungen im Lebens- mitteleinzelhandel und in der Nahversorgung.....	14	5.5 Rosengarten, Gemeinde.....	51
3 Strukturelle und sozioökonomische Rahmendaten Landkreis Harburg	16	5.6 Stelle, Gemeinde.....	56
3.1 Lage im Raum, verkehrs- und siedlungsstrukturelle Situation und Verkehrsinfrastruktur	16	5.7 Elbmarsch, Samtgemeinde	61
3.2 Zentralörtliche Gliederung.....	18	5.8 Hanstedt, Samtgemeinde	66
3.3 Bevölkerungsentwicklung und -prognose, Altersstruktur..	19	5.9 Hollenstedt, Samtgemeinde	71
3.3.1 Bevölkerungsentwicklung	19	5.10 Jesteburg, Samtgemeinde	76
3.3.2 Bevölkerungsprognose	20	5.11 Salzhausen, Samtgemeinde	81
3.3.3 Altersstruktur.....	21	5.12 Tostedt, Samtgemeinde	86
3.4 Beschäftigung, Pendelbewegungen.....	22	6 Versorgungskerne im Landkreis Harburg	91
3.4.1 Beschäftigung	22	6.1 Definition, Kriterien und Erfordernis der Abgrenzung	91
3.4.2 Pendelbewegungen.....	23	6.2 Versorgungskerne im Landkreis Harburg	91
3.5 Eckdaten Tourismus.....	24	7 Mittelzentrale Kongruenzräume im Landkreis Harburg ...	106
3.6 Kaufkraftniveau und Nachfrageberechnung.....	25	7.1 Begriff, raumordnerischer Kontext, Abgrenzungskriterien, Situation im Landkreis Harburg ...	106
4 Strukturanalyse des Einzelhandels im Landkreis Harburg ..	26	7.2 Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Buchholz i. d. N....	111
4.1 Übersicht Einzelhandelsstruktur.....	26	7.3 Mittelzentraler Kongruenzraum Gemeinde Seevetal	113
4.2 Nahversorgungssituation im Landkreis Harburg.....	29	7.4 Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Winsen (Luhe)	115
		7.5 Kundschaftsherkunftsbefragungen	117

8 Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Landkreis Harburg	121
8.1 Definition und Kriterien der Abgrenzung	121
8.2 Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Landkreis Harburg	123
8.2.1 Vorgehensweise sowie Übersicht der zu prüfenden und empfohlenen Standorte.....	123
8.2.2 Elstorf (Gemeinde Neu Wulmstorf)	130
8.2.3 Vahrendorf (Gemeinde Rosengarten)	132
8.2.4 Bullenhausen/Over (Gemeinde Seevetal)	134
8.2.5 Ramelsloh (Gemeinde Seevetal).....	136
8.2.6 Brackel (Gemeinde Brackel).....	138
8.2.7 Garstedt (Gemeinde Garstedt)	140
8.2.8 Egestorf (Gemeinde Egestorf)	142
8.2.9 Handeloh (Gemeinde Handeloh)	144
9 Zusammenfassung	148
10 Anhang	152
10.1 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes.....	152
10.2 Wichtige Regelungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017).....	154

Abbildungen

Abbildung 1: Umsatzentwicklung des Online-Handels in Deutschland	11	Abbildung 21: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Buchholz i. d. N.....	32
Abbildung 2: Umsatzentwicklung Online- und stationärer Einzelhandel.....	12	Abbildung 22: Nahversorgungsabdeckung in der Stadt Buchholz i. d. N.....	34
Abbildung 3: Onlineanteil je Branche am jeweiligen Gesamtmarkt 2020 und 2021 in Prozent und Zuwachs 2021 zu 2020 in Mrd. €.....	13	Abbildung 23: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Stadt Buchholz i. d. N....	35
Abbildung 4: Zeitgemäßer Ladenbau in modernen Lebensmittelmärkten	14	Abbildung 24: Lage der Gemeinde Seevetal im Landkreis Harburg	36
Abbildung 5: Landkreis Harburg – Lage im Raum	16	Abbildung 25: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Seevetal.....	37
Abbildung 6: Landkreis Harburg – Siedlungsstruktur.....	17	Abbildung 26: Nahversorgungsabdeckung in der Gemeinde Seevetal.....	39
Abbildung 7: Landkreis Harburg – Struktur Zentraler Orte.....	18	Abbildung 27: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Gemeinde Seevetal	40
Abbildung 8: Bevölkerung in den (Samt-) Gemeinden des LK Harburg.....	19	Abbildung 28: Lage der Stadt Winsen (Luhe) im Landkreis Harburg	41
Abbildung 9: Bevölkerungsprognose für die (Samt-) Gemeinden des LK Harburg	20	Abbildung 29: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Winsen (Luhe)	42
Abbildung 10: Altersstruktur im Land Niedersachsen und im Landkreis Harburg mit Prognose	21	Abbildung 30: Nahversorgungsabdeckung in der Stadt Winsen (Luhe).....	44
Abbildung 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in den (Samt-) Gemeinden des LK Harburg.....	22	Abbildung 31: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Stadt Winsen (Luhe).....	45
Abbildung 12: Pendelbewegungen im Landkreis Harburg	23	Abbildung 32: Lage der Gemeinde Neu Wulmstorf im Landkreis Harburg.....	46
Abbildung 13: Übernachtungen in den Gemeinden des LK Harburg und den angrenzenden Landkreisen.....	24	Abbildung 33: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Neu Wulmstorf	47
Abbildung 14: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern in den Gemeinden des LK Harburg und den angrenzenden Landkreisen	25	Abbildung 34: Nahversorgungsabdeckung in der Gemeinde Neu Wulmstorf	49
Abbildung 15: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Landkreis Harburg	26	Abbildung 35: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Gemeinde Neu Wulmstorf	50
Abbildung 16: Veränderungen der Einzelhandelsstruktur im Landkreis Harburg..	27	Abbildung 36: Lage der Gemeinde Rosengarten im Landkreis Harburg	51
Abbildung 17: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Raum im Landkreis Harburg ...	28	Abbildung 37: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Rosengarten.....	52
Abbildung 18: Anteil von Lebensmitteldiscountern an der Anzahl und Verkaufsfläche aller Lebensmittelmärkte im Landkreis Harburg	29	Abbildung 38: Nahversorgungsabdeckung in der Gemeinde Rosengarten.....	54
Abbildung 19: Übersicht der Nahversorgungssituation im Landkreis Harburg	30	Abbildung 39: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Gemeinde Rosengarten.....	55
Abbildung 20: Lage der Stadt Buchholz i. d. N. im Landkreis Harburg	31	Abbildung 40: Lage der Gemeinde Stelle im Landkreis Harburg	56
		Abbildung 41: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Stelle.....	57

Abbildung 42: Nahversorgungsabdeckung in der Gemeinde Stelle	59	Abbildung 64: Lage der Samtgemeinde Tostedt im Landkreis Harburg.....	86
Abbildung 43: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Gemeinde Stelle.....	60	Abbildung 65: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der	
Abbildung 44: Lage der Samtgemeinde Elbmarsch im Landkreis Harburg.....	61	Samtgemeinde Tostedt.....	87
Abbildung 45: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der		Abbildung 66: Nahversorgungsabdeckung in der Samtgemeinde Tostedt.....	89
Samtgemeinde Elbmarsch.....	62	Abbildung 67: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Samtgemeinde	
Abbildung 46: Nahversorgungsabdeckung in der Samtgemeinde Elbmarsch.....	64	Tostedt	90
Abbildung 47: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Samtgemeinde		Abbildung 68: Übersicht der Versorgungskerne im Landkreis Harburg	92
Elbmarsch	65	Abbildung 69: Versorgungskern Innenstadt Stadt Buchholz i. d. N.....	93
Abbildung 48: Lage der Samtgemeinde Hanstedt im Landkreis Harburg.....	66	Abbildung 70: Versorgungskern Meckelfeld in der Gemeinde Seevetal	94
Abbildung 49: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der		Abbildung 71: Versorgungskern Maschen in der Gemeinde Seevetal	94
Samtgemeinde Hanstedt.....	67	Abbildung 72: Versorgungskern Hittfeld in der Gemeinde Seevetal.....	95
Abbildung 50: Nahversorgungsabdeckung in der Samtgemeinde Hanstedt	69	Abbildung 73: Versorgungskern Fleestedt in der Gemeinde Seevetal	95
Abbildung 51: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Samtgemeinde		Abbildung 74: Versorgungskern Winsen (Luhe).....	96
Hanstedt.....	70	Abbildung 75: Versorgungskern Neu Wulmstorf.....	97
Abbildung 52: Lage der Samtgemeinde Hollenstedt im Landkreis Harburg.....	71	Abbildung 76: Versorgungskern Rosengarten (Ortsteil Nenndorf).....	98
Abbildung 53: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der		Abbildung 77: Versorgungskern Stelle (Ortsteil Stelle)	99
Samtgemeinde Hollenstedt.....	72	Abbildung 78: Versorgungskern Gemeinde Marschacht (Samtgemeinde	
Abbildung 54: Nahversorgungsabdeckung in der Samtgemeinde Hollenstedt	74	Elbmarsch)	100
Abbildung 55: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Samtgemeinde		Abbildung 79: Versorgungskern Gemeinde Hanstedt (Samtgemeinde	
Hollenstedt	75	Hanstedt).....	101
Abbildung 56: Lage der Samtgemeinde Jesteburg im Landkreis Harburg.....	76	Abbildung 80: Versorgungskern Gemeinde Hollenstedt (Samtgemeinde	
Abbildung 57: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der		Hollenstedt).....	102
Samtgemeinde Jesteburg.....	77	Abbildung 81: Versorgungskern Gemeinde Jesteburg (Samtgemeinde	
Abbildung 58: Nahversorgungsabdeckung in der Samtgemeinde Jesteburg	79	Jesteburg)	103
Abbildung 59: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Samtgemeinde		Abbildung 82: Versorgungskern Gemeinde Salzhausen (Samtgemeinde	
Jesteburg	80	Salzhausen).....	104
Abbildung 60: Lage der Samtgemeinde Salzhausen im Landkreis Harburg.....	81	Abbildung 83: Versorgungskern Gemeinde Tostedt (Samtgemeinde Tostedt)....	105
Abbildung 61: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der		Abbildung 84: Übersicht – mittelzentrale Kongruenzräume im Landkreis	
Samtgemeinde Salzhausen.....	82	Harburg nach Gemeinden	110
Abbildung 62: Nahversorgungsabdeckung in der Samtgemeinde Salzhausen	84	Abbildung 85: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Buchholz i. d. N. -	
Abbildung 63: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Samtgemeinde		Abgrenzungskriterien	111
Salzhausen	85		

Abbildung 86: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Buchholz i. d. N.– Bevölkerungspotenzial.....	112	Abbildung 106: Struktur des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Vahrendorf.....	133
Abbildung 87: Mittelzentraler Kongruenzraum Gemeinde Seevetal - Abgrenzungskriterien.....	113	Abbildung 107: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Bullenhausen/Over inkl. zu versorgendem Bereich.....	134
Abbildung 88: Mittelzentraler Kongruenzraum Gemeinde Seevetal – Bevölkerungspotenzial.....	114	Abbildung 108: Struktur des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Bullenhausen/Over.....	135
Abbildung 89: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Winsen (Luhe) - Abgrenzungskriterien.....	115	Abbildung 109: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Ramelsloh inkl. zu versorgendem Bereich.....	136
Abbildung 90: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Winsen (Luhe) – Bevölkerungspotenzial.....	116	Abbildung 110: Struktur des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Ramelsloh.....	137
Abbildung 91: Kundschaftsherkunftsbefragung in der Stadt Buchholz i. d. N.	118	Abbildung 111: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Brackel inkl. zu versorgendem Bereich.....	138
Abbildung 92: Kundschaftsherkunftsbefragung in der Gemeinde Seevetal.....	119	Abbildung 112: Struktur des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Brackel	139
Abbildung 93: Kundschaftsherkunftsbefragung in der Stadt Winsen (Luhe)	120	Abbildung 113: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Garstedt inkl. zu versorgendem Bereich.....	140
Abbildung 94: Ausgeschlossene, geprüfte und empfohlene Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Landkreis Harburg	123	Abbildung 114: Struktur des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Garstedt	141
Abbildung 95: Ausgeschlossener Standort Fliegenberg	124	Abbildung 115: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Egestorf inkl. zu versorgendem Bereich	142
Abbildung 96: Ausgeschlossener Standort Rottorf	125	Abbildung 116: Struktur des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Egestorf.....	143
Abbildung 97: Ausgeschlossener Standort Pattensen.....	125	Abbildung 117: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Handeloh inkl. zu versorgendem Bereich	144
Abbildung 98: Ausgeschlossener Standort Putensen.....	126	Abbildung 118: Struktur des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Handeloh.....	145
Abbildung 99: Ausgeschlossener Standort Heidenau	126	Abbildung 119: Empfohlene Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung mit zu versorgendem Bereich im LK Harburg	146
Abbildung 100: Ausgeschlossener Standort Bendestorf.....	127	Abbildung 120: Nahversorgungsstrukturen und empfohlene Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Landkreis Harburg	147
Abbildung 101: Zu prüfende und empfohlene Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Landkreis Harburg.....	128	Abbildung 121: Die 31 cima-B Branchen und 14 cima-Warengruppen.....	152
Abbildung 102: Entwicklungsmöglichkeiten der vorgeschlagenen Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Landkreis Harburg	129		
Abbildung 103: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Elstorf inkl. zu versorgendem Bereich.....	130		
Abbildung 104: Struktur des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Elstorf	131		
Abbildung 105: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Vahrendorf inkl. zu versorgendem Bereich.....	132		

Abkürzungen

A	Autobahn
B	Bundesstraße
bzw.	beziehungsweise
BKG	Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
EW	Einwohner*innen
GZ	Grundzentrum
inkl.	Inklusive
IHK	Industrie- und Handelskammer
HWK	Handwerkskammer
KKZ	Kaufkraftkennziffer
KFZ	Kraftfahrzeug
LK	Landkreis
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
Mio.	Millionen
MZ	Mittelzentrum
Qm	Quadratmeter
Qkm	Quadratkilometer
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
SG	Samtgemeinde
u. a.	Unter anderem
vgl.	vergleiche

1 Auftrag und Aufgabenstellung

1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Gutachten über die Situation des Einzelhandels im Landkreis Harburg und regionalplanerische Handlungsempfehlungen

Auftraggebende Stelle

Landkreis Harburg
Schloßplatz 6
21423 Winsen/Luhe

Analysezeitraum

Dezember 2021 – Dezember 2022

Aufgabenstellung

Der Landkreis Harburg steht wie viele andere Regionen in Deutschland vor den Herausforderungen, die Versorgung mit Einzelhandelsangeboten vor dem Hintergrund einer sich stetig wandelnden Handelslandschaft sowie den Auswirkungen des demografischen Wandels zu sichern und zu entwickeln. Besonders die durch die Corona-Pandemie hervorgerufenen Begleiterscheinungen (Lockdown, Einzelhandels- und Gastronomieschließungen) haben eine neue Dynamik im Strukturwandel des Einzelhandels hervorgebracht.

Als Träger der Regionalplanung stellt der Landkreis Harburg aktuell die Gebietskulisse für sein Regionales Raumordnungsprogramm neu auf. Das vorliegende Gutachten dient dabei als fachplanerischer Input zum Thema

Einzelhandel. Als eine wesentliche Vorgabe ist das Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen zu beachten.

Wesentliche konzeptionelle Bausteine des Gutachtens sind die Abgrenzung von Versorgungskernen in den zentralen Orten, die Festlegung mittelzentraler Kongruenzräume sowie von „Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“. Letztere wurden mit den Änderungen des LROP 2017 als raumordnerische Steuerungsmöglichkeit von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten abseits der zentralen Orte neu eingeführt.

Der Planungsraum umfasst den gesamten Landkreis Harburg mit seinen Städten Buchholz i. d. N. und Winsen (Luhe), seinen Gemeinden Neu Wulmstorf, Rosengarten, Seevetal und Stelle sowie seinen Samtgemeinden Elbmarsch, Hanstedt, Hollenstedt, Jesteburg, Salzhausen und Tostedt. In den insgesamt 42 Gemeinden wohnten gemäß Landesamt für Statistik Niedersachsen zum 31.12.2021 insgesamt 257.548 Einwohner*innen.

Mit der Aufnahme und Analyse des Einzelhandels verfolgt der Landkreis Harburg das Ziel, die Entwicklungen der letzten Jahre ebenso wie die bereits heute absehbaren Trends und Tendenzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen.

Dabei sollen mit dem vorliegenden Gutachten ausgeglichene Versorgungsstrukturen in Bezug auf den Einzelhandel erhalten und gefördert sowie eine wohnortnahe Grundversorgung auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen etabliert werden.

1.2 Untersuchungsdesign

Die Untersuchungsinhalte, das methodische Vorgehen und der Abstimmungsprozess für die Erarbeitung des Gutachtens über die Situation des Einzelhandels im Landkreis Harburg und regionalplanerische Handlungsempfehlungen stellen sich wie folgt dar:

Situationsanalyse

- Darstellung der Trends im Einzelhandel und Auswirkungen auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Harburg
- Aufbereitung und Interpretation ausgewählter sozioökonomischer Rahmendaten des Landkreises Harburg sowie seiner Kommunen
- Erhebung des stationären Einzelhandelsbestandes im Landkreis Harburg:
 - Sortimentsscharfe Erhebung der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe durch die cima von Januar bis Anfang April 2022
 - Erhebung von Straße/Hausnummer, Name des Betriebes, Lage, Hauptbranche/Sortimentsstruktur, Verkaufsflächengröße je Sortiment
- Strukturanalyse des Einzelhandels im Landkreis Harburg
- Vertiefende Strukturanalyse in den einzelnen Kommunen im Landkreis Harburg

Empfehlungen

- Erarbeitung von Vorschlägen zur räumlichen Abgrenzung der Versorgungskerne im Landkreis Harburg
- Ermittlung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung

- Erarbeitung von Vorschlägen zur Abgrenzung der mittelzentralen Kongruenzräume für die Mittelzentren Buchholz i. d. N., Winsen (Luhe) und Seevetal

Prozessbegleitung

- Auftaktgespräch mit Vertretenden des Landkreises (Dezember 2021)
- Präsentation der Zwischenergebnisse mit Vertretenden des Landkreises (April 2022)
- Präsentation der Zwischenergebnisse und Diskussion zu dem Baustein mittelzentrale Kongruenzräume mit Vertretenden der Mittelzentren (Mai 2022)
- Präsentation der Zwischenergebnisse und Diskussion zu den Kernbausteinen des Gutachtens mit Vertretenden der Gemeinden (Juli 2022)
- Schriftliches Abstimmungsverfahren (E-Mail) zu den Kernbausteinen des Gutachtens mit den kreisangehörigen Kommunen (August bis Oktober 2022)
- Ergebnispräsentation der Kernbausteine und Diskussion in den politischen Gremien des Landkreises Harburg (November 2022)
- Laufende Abstimmung zwischen dem Landkreis Harburg und der cima
- Abstimmung des Gutachtens mit den kreisangehörigen Kommunen, Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, benachbarten Städten und Gemeinden, Regionalplanungsträgern sowie mit dem Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg

Vorbemerkung zur Methodik

- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weitere Quellen der Branchen- und Berichterstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen vor Ort.
- Alle kaufkraftrelevanten Daten für den Landkreis Harburg beziehen sich auf das Jahr 2021, die Bevölkerungszahlen auf den 31.12.2021.

2 Trends im Einzelhandel

2.1 Allgemeine Trends im Einzelhandel

Der Einzelhandel sieht sich seit Jahren mit neuen Herausforderungen und sich verändernden Rahmenbedingungen konfrontiert.

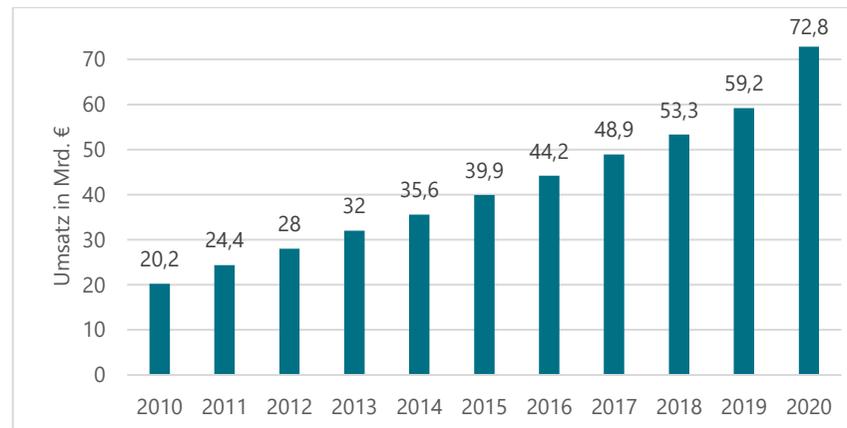
Die Bevölkerung wird in Deutschland trotz Zuwanderung langfristig zurückgehen und damit auch die Nachfrage. Daneben verändert sich die Bevölkerungsstruktur, vor allem im Bereich der älteren Bevölkerungsgruppen. Das sich erweiternde Marktsegment der „jungen Alten“ wird dabei zu einer neuen wichtigen Zielgruppe für den Handel.

Bei leicht wachsendem Gesamtumsatz ist der Handel grundsätzlich vor allem durch einen starken Verdrängungswettbewerb gekennzeichnet. Der Preis (Discountorientierung) wird weiterhin ein Instrument zur Erhöhung von Marktanteilen und Marktdurchdringung bleiben. Trotz der wieder zunehmenden Qualitätsorientierung und den in den letzten Jahren gestiegenen privaten Verbrauchsausgaben in Folge langer Zeit guter Arbeitsmarktlage und steigender Gehälter bleibt der Kaufpreis auf Kundschaftsseite immer noch ein wichtiger Aspekt bei der Kaufentscheidung.

Online-Handel

Kaum ein Thema wird in den aktuellen Diskussionen häufiger und kontroverser angesprochen als die Auswirkungen des Online-Handels (E-Commerce) auf den stationären Einzelhandel. Dies hängt vor allem mit der rasanten Umsatzentwicklung des Online-Handels zusammen (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Umsatzentwicklung des Online-Handels in Deutschland



Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), 2021
 Bearbeitung: cima, 2022

Zwischen 2010 und 2019 konnte der Einzelhandel (stationär und online) insgesamt ein Umsatzwachstum von ca. 119 Mrd. €, d. h. eine Steigerung von rd. 28 %, verzeichnen. Das Wachstum ist zu einem wesentlichen Anteil auf Umsatzzuwächse im Online-Handel zurückzuführen. Dort konnte eine Umsatzsteigerung von ca. 20,2 Mrd. € im Jahr 2010 auf ca. 59,2 Mrd. € im Jahr 2019 generiert werden¹. Bezieht man das erste Pandemiejahr 2020 mit in den Betrachtungszeitraum ein, ergibt sich für den gesamten Einzelhandel sogar eine Steigerung von ca. 35 % und der Umsatz im Online-Handel erreicht ca. 72,8 Mrd. €². Auch für das Jahr 2022 wird von einem weiteren deutlichen Umsatzanstieg ausgegangen. Wenngleich die Onlineausgaben pandemiebedingt einen deutlichen Umsatzsprung verzeichnet haben, setzt sich hier in verstärkter Form ein Trend fort, der bereits vor mehr als zehn

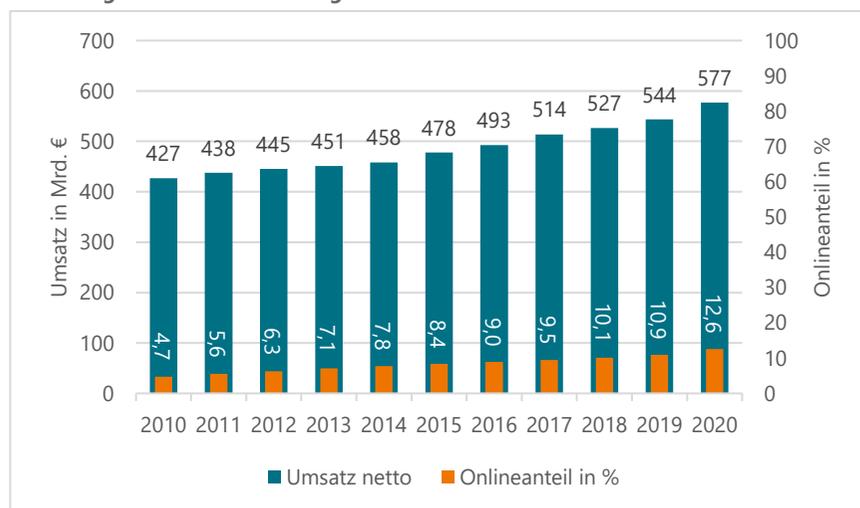
¹ Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE) 2021

² Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE) 2021

Jahren begonnen hat und seitdem ein konstantes Wachstum verzeichnen konnte.

In der Abbildung 2 wird die Entwicklung der Anteile des Online-Handels am Gesamtumsatz des Einzelhandels dargestellt. Dabei wird ersichtlich, dass der Online-Anteil an den Umsätzen noch relativ gering ist: rd. 87 % der Umsätze finden nach wie vor größtenteils in stationären Geschäften statt.

Abbildung 2: Umsatzentwicklung Online- und stationärer Einzelhandel



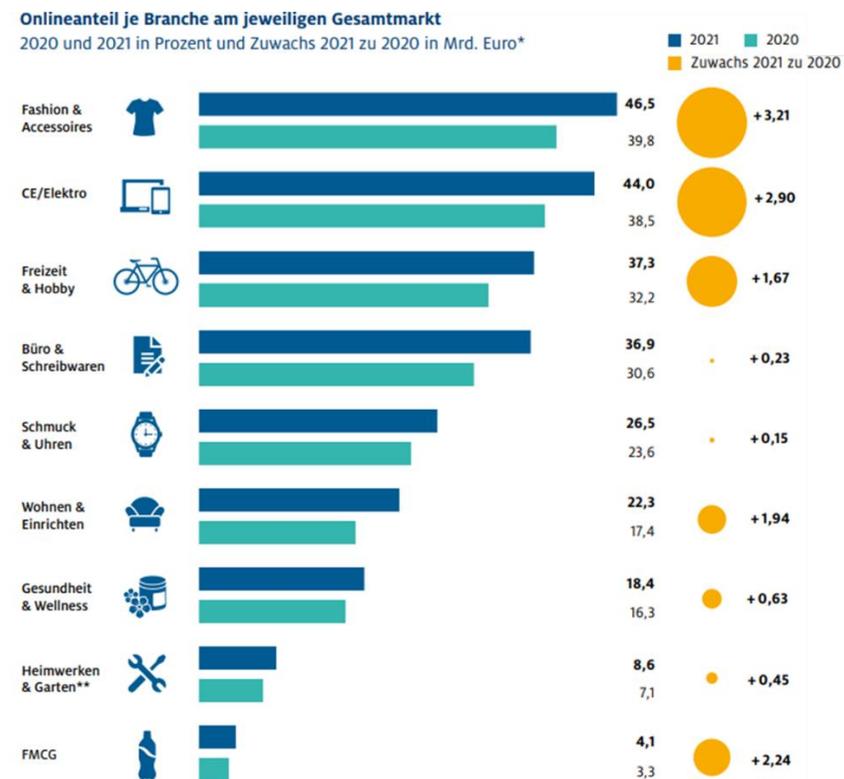
Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), 2021
 Bearbeitung: cima, 2022

Die Marktbedeutung des Online-Handels stellt sich branchenbezogen sehr unterschiedlich dar. Die wichtigsten Umsatzträger sind die Sortimentsbereiche Fashion & Accessoires (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren etc.), CE³/Elektro und Freizeit & Hobby (Spielwaren, Bücher, Sportbedarf) (vgl. Abbildung 3). Während der Corona-Pandemie konnten in den Jahren 2020 und 2021 u. a. aufgrund der temporären Betriebsschließungen im Einzelhandel alle Branchen einen Zuwachs ihres Online-Umsatzes verzeichnen, v. a. auch das Segment der FMCG⁴. Inwiefern sich dieser Trend im gleichen Ausmaß mittelfristig weiter fortsetzt, ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorherzusagen. Daher sind in der Abbildung 3 sowohl die Werte für 2020 als auch für 2021 angegeben.

³ Consumer Electronics (Unterhaltungs- und Haushaltselektronik)

⁴ Die Fast Moving Consumer Goods (FMCG) umfassen die Sortimente des periodischen Bedarfs, welche alltäglich gebraucht und somit regelmäßig nachgekauft werden müssen (v. a. Lebensmittel, Wein & Sekt, Körperpflege & Kosmetik, Drogeriewaren, Heimtierbedarf).

Abbildung 3: Onlineanteil je Branche am jeweiligen Gesamtmarkt 2020 und 2021 in Prozent und Zuwachs 2021 zu 2020 in Mrd. €



* Umsatzangaben netto (ohne Umsatzsteuer)

**DIY-Kernsortimente, ohne Großhandel und Handwerker, ohne Leuchten/Lampen, ohne Deko/Haus-/Heimtextilien

Quelle: Handelsverband Deutschland – HDE e.V.: Online Monitor 2022

Bearbeitung: cima, 2022

Aus städtebaulicher Sicht bedenklich ist die Tatsache, dass die umsatzstärksten Branchen des Online-Handels die attraktivitätsbestimmenden Sortimente der Einkaufsinnenstädte darstellen. Ein weiteres Anwachsen der Umsatzeleistungen in diesen Branchen geht somit unmittelbar zu Lasten des Innenstadthandels und könnte in diesen sensiblen Standortbereichen zu einer weiteren Beschleunigung der Leerstandsentwicklung oder zumindest zu Trading-Down-Prozessen führen.

Während der Online-Handel im Nonfood-Bereich bereits etabliert ist, befindet sich der **Online-Lebensmittelhandel** noch in der Pionierphase. Die Konzepte reichen dabei von Online-Shops des etablierten Lebensmittelhandels bis zu reinen Online-Anbietern.

Verzeichneten die Non-Food-Sortimente im Online-Handel im Zeitraum 2011-2019 eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 11,5 %, lag diese bei den Food-Sortimenten bei 18,6 %.⁵ Während vormals eher Lebensmittel mit Spezialitätencharakter wie Wein oder Süßwaren online gekauft wurden, kauft heute ein zunehmender Teil der Bevölkerung einen Teil ihrer Wocheneinkäufe bereits online ein. Gemessen am gesamten Online-Handel liegt der Umsatzanteil von Lebensmitteln (inkl. Wein & Sekt) mit 4,4 % im Jahr 2020 allerdings auf einem geringen Niveau.⁶

Die Gründe für die geringen Onlinekäufe im Lebensmittelbereich sind u. a. in dem dichten Versorgungsnetz des Lebensmitteleinzelhandels und den langen Öffnungszeiten zu sehen. Insbesondere die flächendeckende Versorgung ist ein Grundbedürfnis, das der stationäre Handel beinahe vollständig deckt. Auch in der Sortimentsbreite und -tiefe können nicht alle Online-Shops mit dem stationären Lebensmittelhandel mithalten: Vor allem Frischeprodukte werden bislang nicht flächendeckend online vertrieben und erschweren somit die Etablierung des Versandhandels im Lebensmittelbereich.

⁵ Quelle: HDE Online-Monitor, 2020

⁶ Quelle: HDE Online-Monitor, 2020

2.2 Aktuelle Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel und in der Nahversorgung

Seit jeher ist der Lebensmitteleinzelhandel von Wandel geprägt und im Fokus neuer Entwicklungen, Trends und Experimente. Der große Wettbewerbsdruck ist Treiber von Innovationen, neuen Konzepten und Ideen, um den Kundschaftsansprüchen (weiterhin) gerecht zu werden.

Vor allem beim Versorgungseinkauf, also bei der periodischen Bedarfsdeckung, spielen einerseits Aspekte wie Nähe, Erreichbarkeit, Zeit und Preisorientierung eine wichtige Rolle. Andererseits wird in zunehmendem Maß wieder auf Qualität und Regionalität beim Lebensmitteleinkauf geachtet. So sind mittlerweile auch in dezentralen Fachmarkttagglomerationen Bio-Supermärkte und Filialen lokaler Metzgereien anzutreffen.

Der vor allem für die Nahversorgung so bedeutsame Betriebstyp des Supermarktes erlebte in den letzten Jahren eine Renaissance, sieht sich aber nach wie vor einigen Problemen gegenübergestellt: ein wesentliches Problem für die Supermärkte im Wettbewerb mit den Discountern liegt immer noch in ihrem größeren Flächenbedarf. Ein Vollsortiment beginnt bei 8.500 bis 12.000 Artikeln und benötigt mindestens 1.200 qm bis 1.800 qm Verkaufsfläche. Bei Neugründungen sind Flächen über 2.500 qm keine Seltenheit mehr (sog. „Große Supermärkte“). Sind diese Flächen nicht verfügbar, müssen Kompromisse eingegangen werden. Häufig können die Vorteile einer ansprechenden Warenpräsentation und die Auswahl an Markenartikeln gegenüber Discountern auf zu kleinen Flächen nicht herausgestellt werden.

Generell ist die Ursache für den im Vergleich zur Vergangenheit gestiegenen Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel in der Notwendigkeit zu einer **verbesserten Warenpräsentation**, neuen **Service- und Angebotsbausteinen** und in **signifikanten Prozessveränderungen** zu sehen.

Abbildung 4: Zeitgemäßer Ladenbau in modernen Lebensmittelmärkten



Quelle: cima

Grundsätzlich gilt für zukünftige Vorhaben, dass Standortgemeinschaften branchengleicher und branchenungleicher Betriebe Agglomerationsvorteile bieten, welche die Attraktivität und damit die Akzeptanz eines Nahversorgungsstandortes nachhaltig steigern können. Sie kommen dem Wunsch der Konsumierenden nach einem „One-Stop-Shopping“ entgegen. Ein **idealtypisches Nahversorgungszentrum** in diesem Sinne könnte demnach einen Vollsortimenter und einen Discounter als Ankerbetriebe beinhalten, die entweder unmittelbar am Standort oder im weiteren Umfeld durch verschiedene Spezialisten (Bio-Markt, Obst, Feinkost, internationale Spezialitäten), Lebensmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien) sowie einen Drogeriemarkt und weitere Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereiches ergänzt werden. Bei aller Standardisierung kann jedoch je nach Standorttyp und Kundschaftsstruktur der optimale, zielgruppenorientierte **Angebotsmix** sehr unterschiedlich sein: In Siedlungen mit hoher Sensibilität für Bio-Produkte haben sich etwa Bio-Supermärkte als „neue Form“ des Vollsortimenters bereits bewährt. Die sog. Soft-Discounters (z. B. Netto, Penny) haben sich dagegen in stark verdichteten Gebieten und Bereichen mit niedrigerem Kaufkraftniveau etabliert. Bei diesen Betriebstypen gewinnt jedoch aufgrund der beschränkten Auswahl das individuelle Zusatzangebot im Umfeld an Bedeutung (Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüseläden, etc.).

Aus planerischer Sicht ist hinzuzufügen, dass eine kundschaftsorientierte und leistungsfähige Nahversorgung die stadträumlichen Nutzungsstrukturen ergänzt und insbesondere auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung der Wohnumfeldqualität beiträgt. Bei neu entstehenden Wohnquartieren oder wesentlichen Wohngebietserweiterungen sind Nahversorgungsstrukturen zielgerichtet in den Stadtraum zu integrieren, um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Sie dienen zugleich als sozialer Treffpunkt. Diese Zentren leisten auch einen wichtigen Beitrag im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ und der Verkehrsreduzierung.

3 Strukturelle und sozioökonomische Rahmendaten Landkreis Harburg

3.1 Lage im Raum, verkehrs- und siedlungsstrukturelle Situation

Lage im Raum und Verkehrsinfrastruktur

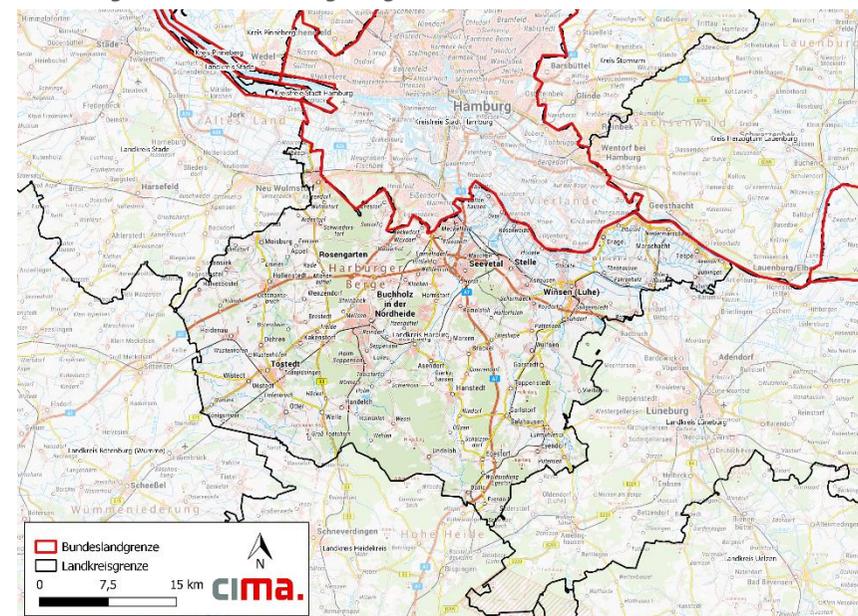
Der Landkreis Harburg befindet sich im nördlichen Teil Niedersachsens und grenzt an die Landkreise Lüneburg, Heidekreis, Rotenburg (Wümme), Stade sowie die Hansestadt Hamburg. Nördlich grenzt jenseits der Elbe das Bundesland Schleswig-Holstein an. Die nächstgelegenen größeren Städte sind u.a. Hamburg und Lüneburg. Die Gesamtfläche⁷ des Landkreises Harburg beläuft sich auf 1248,45 qkm.

Im Nordosten ist der Landkreis durch die Elbe begrenzt. Über die B404 bei Marschacht sowie per Fähre in Winsen-Hoопte ist eine Überquerung Richtung Schleswig-Holstein möglich. Von der Stadt Winsen (Luhe) bis zum Maschener Kreuz verläuft die Autobahn A39. Von da aus erstreckt sich Richtung Westen über die Stadt Buchholz i. d. N. und über die Samtgemeinde Hollenstedt die Autobahn A1. Vom Maschener Kreuz ausgehend verläuft aus Richtung der Hansestadt Hamburg die Autobahn A7 südlich durch den Landkreis. Darüber hinaus ist der Landkreis neben zahlreichen Landesstraßen über zwei Bundesstraßen (B75, B3) an das überregionale Straßennetz angebunden. Für die zentral sowie südöstlich im Landkreis gelegenen Samt- und Einheitsgemeinden wird hierdurch insgesamt eine gute verkehrliche Anbindung auf der Straße erreicht.

Der Landkreis Harburg verfügt über mehrere Bahnhaltdepunkte, die vom Regionalverkehr bedient werden. Der nächstmögliche Anschluss an den nationalen- sowie internationalen Fernverkehr ist in Hamburg zu finden

(HH-Harburg bzw. Hamburg Hauptbahnhof). Ergänzt wird dieses Angebot durch den regionalen Busverkehr innerhalb des Hamburger Verkehrsverbundes.

Abbildung 5: Landkreis Harburg – Lage im Raum



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

⁷ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 31.12.2021)

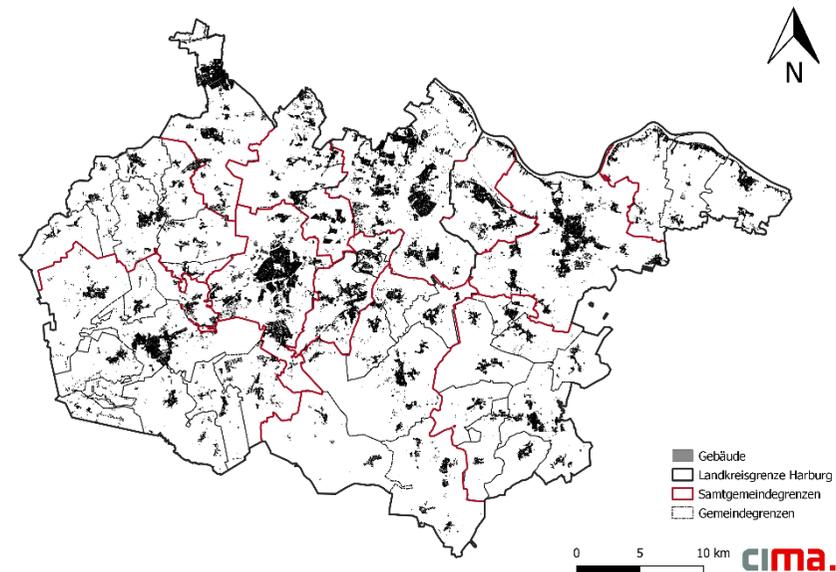
Siedlungsstruktur

Der Landkreis Harburg mit insgesamt 257.548 Einwohner*innen gliedert sich in zwölf Städte, Samt- und Einheitsgemeinden auf. Der Bevölkerungsschwerpunkt liegt dabei in der Gemeinde Seevetal sowie den Städten Buchholz i. d. N. und Winsen (Luhe), in denen knapp 50 % der Einwohner*innen des gesamten Landkreises leben.

In Abbildung 6 wird auf Grundlage der Gebäude im Landkreis die konkrete Siedlungsstruktur ersichtlich. Die Gebäudedichte korrespondiert dabei mit den genannten Bevölkerungszahlen der Samt-/Einheitsgemeinden und Städte. Erkennlich wird außerdem, dass es innerhalb der Städte, Samt-/Einheitsgemeinden Siedlungsschwerpunkte gibt, die von relativ schwach besiedelten Gebieten umgeben sind.

Eine Besonderheit nimmt die erkennbare bandartige Siedlungsstruktur ein, die sich im Osten entlang der Elbe durch den Landkreis zieht und auf die Bebauung in rückwärtiger Deichlage zurückführen lässt. Der südliche Landkreis in der Samtgemeinde Hanstedt ist zudem von einer relativ dünnen Siedlungsdichte geprägt, was jedoch auch durch das Naturschutzgebiet Lüneburger Heide bedingt ist.

Abbildung 6: Landkreis Harburg – Siedlungsstruktur



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2022; LGLN
Bearbeitung: cima, 2022

3.2 Zentralörtliche Gliederung

Laut dem niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm wird in Bezug auf die zentralörtliche Funktion eines Ortes zwischen Ober-, Mittel-, und Grundzentren unterschieden. Während ein Oberzentrum zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs bereitstellen soll, sind die Mittelzentren für den gehobenen Bedarf und die Grundzentren zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs ausgelegt (vgl. LROP Nds. 2017, Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 4). Im Landkreis Harburg haben die folgenden Orte eine zentralörtliche Funktion:

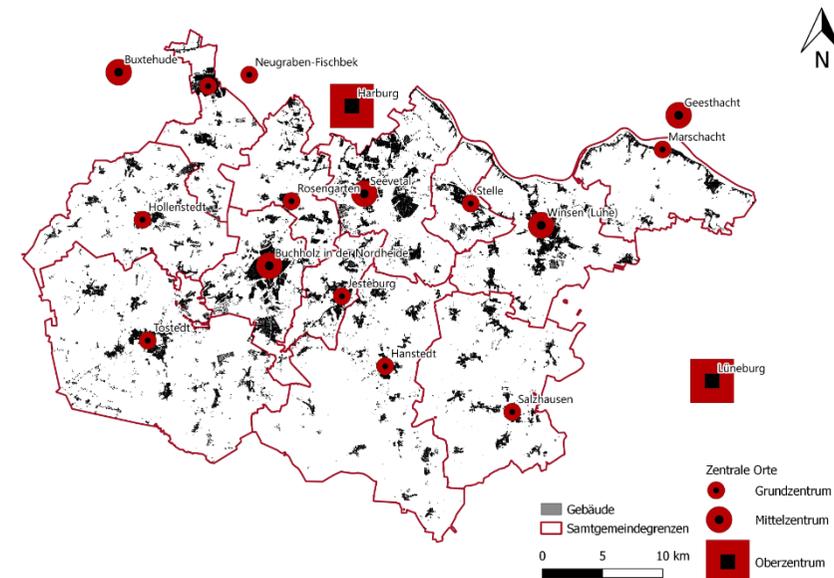
Mittelzentren

- Buchholz i. d. N. (Stadt Buchholz i. d. N.)
- Seevetal (Gemeinde Seevetal)
- Winsen (Luhe) (Stadt Winsen (Luhe))

Grundzentren

- Hanstedt (Samtgemeinde Hanstedt)
- Hollenstedt (Samtgemeinde Hollenstedt)
- Jesteburg (Samtgemeinde Jesteburg)
- Marschacht mit Siedlungsteilen in Drage und in Tespe (Samtgemeinde Elbmarsch)
- Neu Wulmstorf (Gemeinde Neu Wulmstorf)
- Rosengarten (Gemeinde Rosengarten)
- Salzhausen (Samtgemeinde Salzhausen)
- Stelle (Gemeinde Stelle)
- Tostedt (Samtgemeinde Tostedt)

Abbildung 7: Landkreis Harburg – Struktur Zentraler Orte



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

3.3 Bevölkerungsentwicklung und -prognose, Altersstruktur

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Ende 2021 lebten insgesamt 257.548 Menschen im Landkreis Harburg. Die bevölkerungsstärkste kreisangehörige Gemeinde ist die Einheitsgemeinde Seevetal mit 41.234 Einwohner*innen.

Wie aus der Abbildung 8 hervorgeht, war in den Jahren zwischen 2016 und 2021 in den meisten Gemeinden und im Landkreis insgesamt ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Im Landkreis insgesamt lag dieser bei 2,9 %. Die Samtgemeinde Jesteburg hat als einzige kreisangehörige Gebietskörperschaft einen Bevölkerungsrückgang von 1,5 % zu verzeichnen. Eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung haben die Samtgemeinde Elbmarsch mit + 5,0 % und die Samtgemeinde Hanstedt mit + 6,3 % aufzuweisen. Auch hat sich die Bevölkerungsentwicklung in den drei Mittelzentren im Zeitverlauf positiv entwickelt: Die Stadt Winsen (Luhe) verzeichnet seit 2016 einen Zuwachs um 3,9 %, die Stadt Buchholz i. d. N. um 3,8 % und die Gemeinde Seevetal um 1,7 %.

Abbildung 8: Bevölkerung in den (Samt-) Gemeinden des LK Harburg

Ort	Bevölkerung (31.12.2016), Quelle: LSN	Bevölkerung (31.12.2021), Quelle: LSN
Landkreis Harburg	250.326	257.548
Buchholz i. d. Nordheide, Stadt	38.689	40.164
Neu Wulmstorf, Gemeinde	21.027	21.748
Rosengarten, Gemeinde	13.454	13.627
Seevetal, Gemeinde	41.234	41.931
Stelle, Gemeinde	11.104	11.402
Winsen (Luhe), Stadt	34.284	35.630
Elbmarsch, SG	12.451	13.079
Hanstedt, SG	14.402	15.305
Hollenstedt, SG	11.526	11.932
Jesteburg, SG	11.224	11.056
Salzhausen, SG	14.434	14.542
Tostedt, SG	26.497	27.132

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stichtag 31.12.)
 Bearbeitung: cima, 2022

3.3.2 Bevölkerungsprognose

Die NBank-Bevölkerungsprognose des cima Instituts für Regionalwirtschaft wurde für das Land Niedersachsen auf Gemeindeebene erstellt, die Deutschlandprognose deutschlandweit auf Landkreisebene. Dabei stellt jeweils der 31.12.2018 das Basisjahr dar, von dem die Prognose ausgeht.

Die Prognose rechnet mit einem weiteren Bevölkerungszuwachs im Landkreis Harburg bis zum Jahr 2030 von + 4,6 %. Die Prognose für die Entwicklung der einzelnen Gemeinden des Landkreises Harburg fällt unterschiedlich stark aus, ist aber durchweg positiv. Der geringste Bevölkerungszuwachs wird für die Samtgemeinde Hollenstedt erwartet, für die bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs von + 1,4 % prognostiziert wird. Der stärkste Bevölkerungszuwachs wird für die Stadt Winsen (Luhe) mit + 9,0 % erwartet.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Harburg fällt deutlich positiver aus als für die angrenzenden Landkreise. Im Vergleich können lediglich die beiden Landkreise Lüneburg und Stade bis zum Jahr 2030 mit einem leichten Bevölkerungsanstieg rechnen, während für die Landkreise Heidekreis und Rotenburg (Wümme) ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird.

Abbildung 9: Bevölkerungsprognose für die (Samt-) Gemeinden des LK Harburg

Ort	Bevölkerung (31.12.2018), Quelle: LSN	Prognose (31.12.2030), Quelle: cima IfR, Basis 2018	Entwicklung 2018-2030 (Prognose)
LK Harburg	252.776	265.180	4,9%
Buchholz i. d. Nordheide, Stadt	39.272	42.347	7,8%
Neu Wulmstorf, Gemeinde	21.136	22.566	6,8%
Rosengarten, Gemeinde	13.553	14.057	3,7%
Seevetal, Gemeinde	41.506	42.885	3,3%
Stelle, Gemeinde	11.156	11.331	1,6%
Winsen (Luhe), Stadt	34.896	38.043	9,0%
Elbmarsch, SG	12.749	12.973	1,8%
Hanstedt, SG	14.710	15.028	2,2%
Hollenstedt, SG	11.697	11.863	1,4%
Jesteburg, SG	11.147	11.550	3,6%
Salzhausen, SG	14.426	15.013	4,1%
Tostedt, SG	26.528	27.526	3,8%
LK Lüneburg	183.372	188.264	2,7%
LK Rotenburg (Wümme)	163.455	157.522	-3,6%
LK Heidekreis	139.755	133.724	-4,3%
LK Stade	203.102	204.020	0,5%

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stichtag 31.12.); NBank-Bevölkerungsprognose Niedersachsen und Deutschlandprognose des cima Instituts für Regionalwirtschaft (Stichtag 31.12), 2019

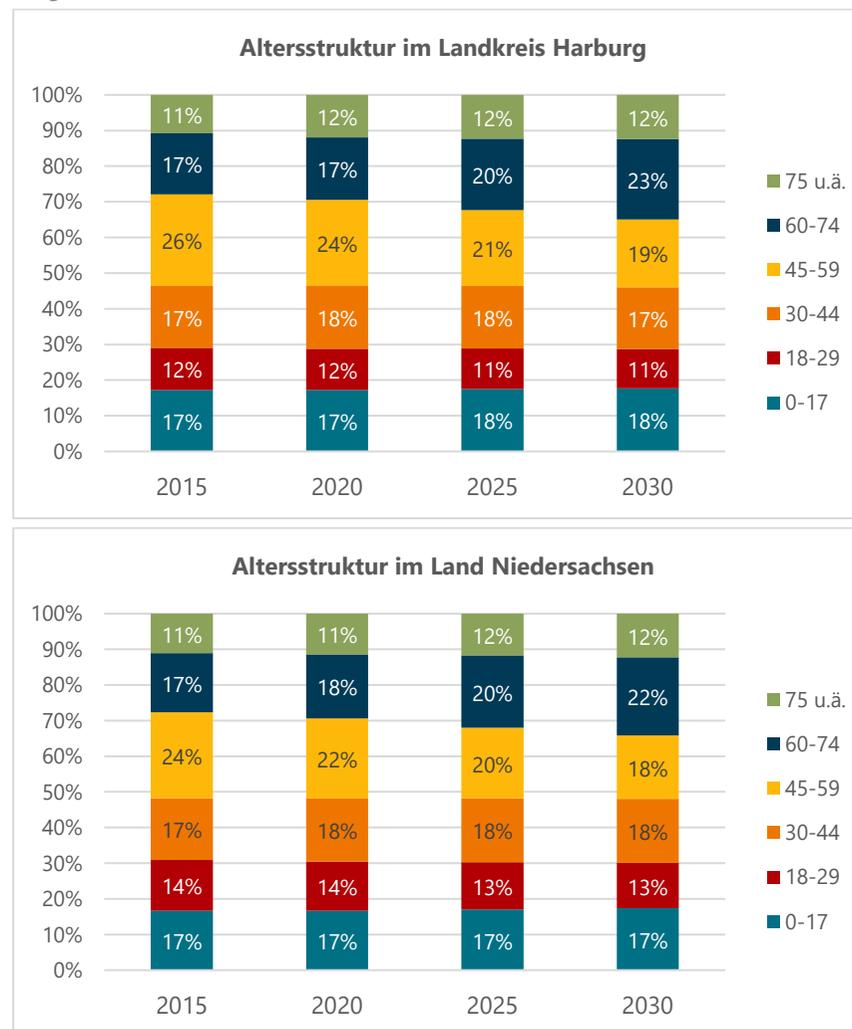
Bearbeitung: cima, 2022

3.3.3 Altersstruktur

Im Zeitverlauf von 2015 bis 2020 hat sich die Altersstruktur im Landkreis Harburg ähnlich zum Land Niedersachsen entwickelt (Abbildung 10). Für den Landkreis Harburg wird deutlich, dass aktuell bereits rund ein Drittel der Bevölkerung 60 Jahre und älter ist. Die demografischen Verschiebungen hin zu einer alternden Gesellschaft werden sich für die kommenden Jahre auch weiterhin fortsetzen. So steigt der Anteil der über 60-jährigen bis 2030 im Landkreis Harburg auf rd. 35 %, im Land Niedersachsen auf rd. 34 %. Gleichzeitig blieb sowohl der Anteil der 0-17-jährigen als auch der Anteil der 18-29-jährigen von 2015 bis 2020 ohne Veränderung. Perspektivisch wird für die kommenden Jahre für beide Altersgruppen ebenfalls eine stabile Entwicklung prognostiziert, wenngleich bislang der Anteil der 18-29-jährigen im Vergleich zur restlichen Bevölkerung eher unterrepräsentiert ist.

Zusammenfassend spiegeln sich die Wachstumsdynamiken des Landkreises Harburg und des Landes Niedersachsen unterschiedlich in den Altersstrukturen wider. Einerseits sind konstante Entwicklungen jüngerer Menschen zu beobachten, andererseits lässt sich auch der bundesweit zu beobachtende Trend einer alternden Bevölkerung ablesen. Vorwiegend der Anteil der Menschen in der Altersklasse der Ü60-jährigen wird zunehmen. Für das Jahr 2030 wird prognostiziert, dass die Altersklasse der 60-74-jährigen die größte Altersklasse ausmachen wird.

Abbildung 10: Altersstruktur im Land Niedersachsen und im Landkreis Harburg mit Prognose



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stichtag 31.12.); NBank-Bevölkerungsprognose Niedersachsen und Deutschlandprognose des cima Instituts für Regionalwirtschaft (Stichtag 31.12.), 2022

Bearbeitung: cima, 2022

3.4 Beschäftigung, Pendelbewegungen

3.4.1 Beschäftigung

Dem allgemeinen Trend für Niedersachsen folgend ist auch im Landkreis Harburg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort gestiegen, von 55.697 im Jahr 2015 auf 69.010 im Jahr 2021. Die Entwicklung in den einzelnen Gemeinden unterscheidet sich teilweise deutlich: Während die Zahl der Beschäftigten in der Gemeinde Rosengarten und der Samtgemeinde Jesteburg mit jeweils + 35 % stark zugenommen hat, ist sie in der Gemeinde Neu Wulmstorf nur leicht um + 5 % gestiegen.

Der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis Harburg mit + 22 % gegenüber dem Jahr 2015 zeigt, dass der Landkreis Harburg ein attraktiver Arbeitsort ist.

Abbildung 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in den (Samt-) Gemeinden des LK Harburg

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort				Entwicklung in %
Ort	2015	2018	2021	
Landkreis Harburg	56.697	64.693	69.010	22%
Buchholz i. d. Nordheide, Stadt	9.945	11.280	11.269	13%
Neu Wulmstorf, Gemeinde	4.421	4.925	4.631	5%
Rosengarten, Gemeinde	2.182	2.612	2.938	35%
Seevetal, Gemeinde	11.188	12.674	13.837	24%
Stelle, Gemeinde	2.576	2.679	2.936	14%
Winsen (Luhe), Stadt	11.367	13.834	14.880	31%
Elbmarsch, SG	1.397	1.554	1.845	32%
Hanstedt, SG	2.527	2.849	3.033	20%
Hollenstedt, SG	2.560	2.769	2.946	15%
Jesteburg, SG	2.066	2.324	2.788	35%
Salzhausen, SG	2.424	2.739	3.131	29%
Tostedt, SG	4.044	4.454	4.776	18%

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stichtag 30.06.)
 Bearbeitung: cima, 2022

3.4.2 Pendelbewegungen

Insgesamt sind im Landkreis Harburg seit 2015 erhöhte Pendelbewegungen festzustellen. Insbesondere der Anteil an Einpendler*innen ist im Zeitraum von 2015 bis 2021 um rd. 24,4 %, von 40.353 Personen auf 50.199 Personen, angestiegen. Ebenso ist der Anteil der Auspendler*innen im gleichen Zeitraum um rd. 10,9 %, von 78.496 Personen auf 87.109 Personen angestiegen. Von 2015 bis 2021 ist damit der Anteil der Auspendelnden gegenüber den Einpendelnden weiter gestiegen und liegt im Jahr 2021 bei -36.910 Pendelnden. Begründet ist dies insbesondere durch die Nähe zur Hansestadt Hamburg.

Der Pendelsaldo aller Gemeinden ist negativ, hat sich jedoch zwischen 2015 und 2021 in einem Großteil der Gemeinden positiv entwickelt. Den negativsten Pendelsaldo weist die Samtgemeinde Tostedt mit einem Minus von 5.956 Pendelnden auf. Im Unterschied dazu weist die Stadt Winsen (Luhe) lediglich einen Pendelsaldo von -63 auf. Insbesondere bei den hohen prozentualen Zunahmen des Pendelsaldos in den Samtgemeinden Hanstedt und Hollenstedt sind die teilweise sehr geringen absoluten Zahlen zu berücksichtigen.

Abbildung 12: Pendelbewegungen im Landkreis Harburg

Pendelbewegungen im Landkreis Harburg						
Ort	Einpendelnde		Auspendelnde		Pendelsaldo	Entwicklung in %
	2015	2021	2015	2021	2021	2015 - 2021
Landkreis Harburg	40.353	50.199	78.496	87.109	-36.910	-3,2%
Buchholz i. d. N., Stadt	6.290	7.158	10.872	11.941	-4.783	4,4%
Neu Wulmstorf, Gemeinde	3.306	3.333	7.744	8.301	-4.968	11,9%
Rosengarten, Gemeinde	1.727	2.383	4.714	5.109	-2.726	-8,7%
Seevetal, Gemeinde	8.593	10.853	13.261	14.374	-3.521	-24,6%
Stelle, Gemeinde	1.998	2.285	3.833	4.269	-1.984	8,1%
Winsen (Luhe), Stadt	7.225	9.981	9.132	10.044	-63	-96,7%
Elbmarsch, SG	1.027	1.415	4.594	5.150	-3.735	4,7%
Hanstedt, SG	1.876	2.327	4.369	5.359	-3.032	21,6%
Hollenstedt, SG	2.123	2.437	4.010	4.666	-2.229	18,1%
Jesteburg, SG	1.653	2.277	3.216	3.568	-1.291	-17,4%
Salzhausen, SG	1.815	2.446	4.454	5.068	-2.622	-0,6%
Tostedt, SG	2.720	3.304	8.297	9.260	-5.956	6,8%

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stichtag 30.06.)
 Bearbeitung: cima, 2022
 Anmerkung: Als überschrittene Grenze zählen jeweils Verwaltungseinheiten.

3.5 Eckdaten Tourismus

Der Landkreis Harburg verfügt mit seiner Ortsbildprägenden Landschaft, der Elbmarsch, den Harburger Bergen und der Lüneburger Heide und teils historisch erhaltenen Innenstadtlagen über touristisches Anziehungspotenzial, das auch für den Einzelhandel relevant ist.

Übernachtungen

Die Zahl der Übernachtungen von Tourist*innen ist im Landkreis Harburg zwischen 2015 und 2019 stark gestiegen. Gezählt wurde auch dies an geöffneten Beherbergungsbetrieben mit mindestens zehn Betten und geöffneten Campingplätzen mit mindestens zehn Stellplätzen. Den größten absoluten Zuwachs der Kommunen des Landkreises Harburg hat die Samtgemeinde Jesteburg mit einem Plus von mehr als 35.000 Übernachtungen, was ebenfalls in der höchsten prozentualen Steigerung resultiert. Neben starken Zuwächsen sind in den Kommunen auch starke Rückgänge zu verzeichnen. Den größten absoluten Rückgang verzeichnet die Samtgemeinde Hanstedt mit mehr als 50.000 Übernachtungen weniger im Jahr 2019 (-36,5 %). Aufgrund fehlender Daten hinsichtlich statistischer Geheimhaltung können z. T. nur schwer Vergleiche gezogen werden.

Mit einem Plus von 21,6 % liegt der Landkreis Harburg vor den angrenzenden Landkreisen Heidekreis (15 %), Rotenburg (Wümme) (-11,3 %) und Lüneburg (6 %). Einzig der Landkreis Stade konnte im Untersuchungszeitraum (2015-2019) einen höheren prozentualen Anstieg der Übernachtungen verzeichnen.

Abbildung 13: Übernachtungen in den Gemeinden des LK Harburg und den angrenzenden Landkreisen

Übernachtungen absolut	2015	2017	2019	2021	+/- in % 2015-2019**
LK Harburg	638.083	651.913	776.011	554.049	21,6%
Buchholz i. d. N., Stadt	64.198	69.360	74.406	38.272	15,9%
Neu Wulmstorf, Gemeinde	16.897	22.057	22.982	15.572	36,0%
Rosengarten, Gemeinde	51.471	55.680	74.057	52.921	43,9%
Seevetal, Gemeinde	83.633	92.300	111.244	75.941	33,0%
Stelle, Gemeinde	-*	-*	-*	-*	-
Winsen (Luhe), Stadt	34.519	32.251	23.976	14.826	-30,5%
Elbmarsch, SG	-*	7.405	7.507	-*	-
Hanstedt, SG	145.021	78.955	92.145	-*	-36,5%
Hollenstedt, SG	-*	-*	-*	-*	-
Jesteburg, SG	39.106	48.891	74.682	56.420	91,0%
Salzhausen, SG	24.839	9.791	-*	-*	-
Tostedt, SG	24.774	18.650	17.542	5.814	-29,2%
Übernachtungen absolut	2015	2017	2019	2021	+/- in % 2015-2019
LK Heidekreis	2.596.753	2.823.226	2.993.565	2.325.696	15,3%
LK Rotenburg (Wümme)	583.178	540.473	517.086	346.884	-11,3%
LK Stade	420.791	470.344	528.605	392.017	25,6%
LK Lüneburg	610.970	630.989	647.930	452.314	6,0%

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stichtag 31.12.)

Bearbeitung: cima 2022

* Aufgrund statistischer Geheimhaltung fehlende Daten

** Vergleichszeitraum vor den Auswirkungen der Corona-Pandemie

3.6 Kaufkraftniveau und Nachfrageberechnung

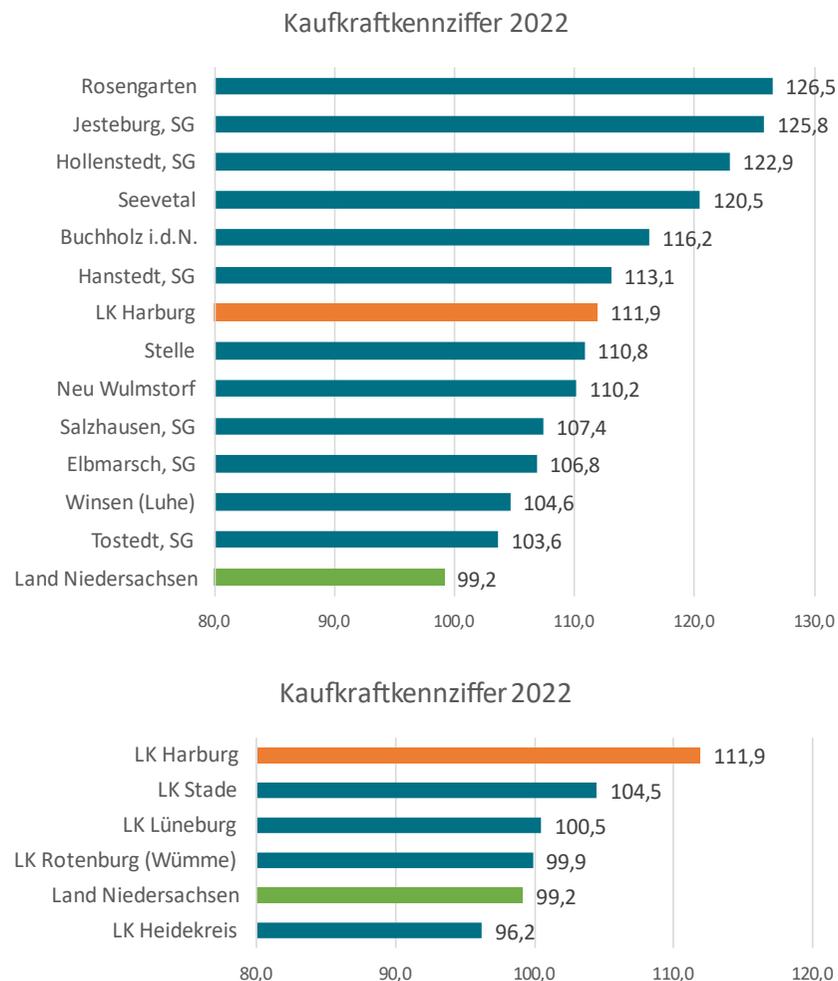
Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau als Indexwert beschreibt entweder das lokale (Gemeindeebene), das regionale (u.a. Kreisebene) oder das bundeslandspezifische Kaufkraftniveau im Vergleich zu Deutschland insgesamt (=100). Liegen Kaufkraftkennziffern (KKZ) < 100 vor, ist die einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Nachfrage pro Jahr geringer als im Bundesdurchschnitt. Bei Werten > 100 liegt die umgekehrte Situation vor. Neben dem Vergleich zum Bundesdurchschnitt ermöglicht die KKZ auch den Vergleich ausgewählter Raumeinheiten untereinander.

Ein hohes Kaufkraftniveau steht damit - bei gleicher Bevölkerungszahl - für eine höhere absolute einzelhandelsrelevante Nachfrage in Mio. € pro Jahr als bei einem niedrigen Kaufkraftniveau. Dementsprechend bieten bspw. Kommunen mit einer hohen / höheren Kaufkraftkennziffer dem Einzelhandel relativ betrachtet höhere Umsatz- und damit Positionierungschancen als Kommunen mit einem niedrigen / niedrigeren Kaufkraftniveau.

Mit einer Kaufkraftkennziffer von 111,9 liegt der Landkreis Harburg deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Auf Ebene der Gemeinden ist das Kaufkraftniveau sehr unterschiedlich verteilt: Den höchsten Wert hat die Gemeinde Rosengarten mit 126,5, den geringsten die Samtgemeinde Tostedt mit 103,6. Insgesamt weisen jedoch alle Kommunen eine Kaufkraftkennziffer von über 100 auf.

Der Landkreis Harburg liegt bezüglich der Kaufkraft deutlich über der Kaufkraftkennziffer des Landes Niedersachsen (99,2). Im Vergleich der angrenzenden Landkreise liegt der Landkreis Harburg über allen anderen Landkreisen.

Abbildung 14: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern in den Gemeinden des LK Harburg und den angrenzenden Landkreisen



Quelle: MB Research, 2022
 Bearbeitung: cima, 2022

4 Strukturanalyse des Einzelhandels im Landkreis Harburg

4.1 Übersicht Einzelhandelsstruktur

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen sortimentscharfen Erhebung der Verkaufsflächen aller stationären Einzelhandelsbetriebe im Landkreis Harburg durch die cima von Januar bis Anfang April 2022.

Die folgende Abbildung 15 zeigt auf Sortiments-/Warenebene die wesentlichen Eckdaten des Einzelhandels im Landkreis Harburg - Anzahl der Betriebe⁸ und Verkaufsfläche. Auf dieser Basis lassen sich erste Ergebnisse ermitteln, wobei die folgenden Abschnitte die Situation im Detail erläutern und daneben weitere Kennwerte einführen.

Im Landkreis Harburg beläuft sich die Anzahl der Betriebe auf insgesamt 1.005. Davon entfallen 495 Betriebe (49 %) auf Branchen, die dem periodischen Bedarf zuzuordnen sind. Hier sind Betriebe, die im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel anbieten, mit einer Anzahl von 363 am stärksten vertreten. Die Warengruppen Gesundheit und Körperpflege sowie Zeitschriften, Schnittblumen sind mit 80 bzw. 52 Betrieben typischerweise weniger stark vertreten. Im aperiodischen Bedarfsbereich konnten insgesamt 510 Betriebe (51 %) aufgenommen werden, die sich über die einzelnen Warengruppen recht breit verteilen und im Hauptsortiment am häufigsten Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel (100) sowie Bekleidung, Wäsche (89) führen.

Die 1.005 Betriebe erwirtschaften auf einer Gesamtverkaufsfläche von 446.420 qm einen Umsatz von rd. 1.439,1 Mio. €. Die Einzelhandelszentralität liegt bei 86,0 %, womit insgesamt Kaufkraftabflüsse im Landkreis- und Marktgebiet festzustellen sind (vgl. Abbildung 16).

⁸ Die Betriebe werden dabei hinsichtlich ihres Hauptsortiments (Verkaufsflächenschwerpunkt) zugeordnet. Bei den Verkaufsflächen und Umsätzen fußt die Tabelle auf der

Abbildung 15: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz im Landkreis Harburg

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm
Periodischer Bedarf insgesamt	495	161.360
Nahrungs- und Genussmittel	363	133.960
Gesundheit, Körperpflege	80	21.450
Schnittblumen, Zeitschriften	52	5.950
Aperiodischer Bedarf insgesamt	510	285.060
Bekleidung, Wäsche	89	30.690
Schuhe, Lederwaren	30	9.340
Bücher, Schreibwaren	27	5.980
Spielwaren, Hobbybedarf	12	5.250
Sportartikel, Fahrräder	37	15.755
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	41	14.615
Uhren, Schmuck	14	610
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	56	3.620
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	43	23.595
Einrichtungsbedarf	61	75.545
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel	100	100.060
Einzelhandel insgesamt	1.005	446.420

Bearbeitung: cima, 2022

sortimentscharfen Erhebung je Anbieter. Führt ein Anbieter mehrere Sortimente, fließen deren Verkaufsflächen und Umsätze sortimentsbezogen in die Analyse und Tabelle ein.

Im Vergleich zur Betriebsanzahl liegt der Schwerpunkt der Verkaufsflächen im aperiodischen Bedarfsbereich, da hier typisch flächenintensive Warengruppen vertreten sind. Dazu zählen insbesondere Baummarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel (100.060 qm) sowie Einrichtungsbedarf (75.545 qm). Die aperiodische Gesamtverkaufsfläche summiert sich dabei auf 285.060 qm, was einem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche im Landkreis von 64 % entspricht.

Über die reine Darstellung der Einzelhandelskenndaten hinaus ist die Verkaufsfächendichte ein Indikator, der die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Bevölkerung stellt. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt inkl. ländlich geprägter Räume über alle Sortimente hinweg bei circa 1,86 qm pro Kopf⁹. Im periodischen Bedarfsbereich ist nach Erfahrungen der CIMA ab einem Wert von circa 0,50 qm pro Kopf von einer ausreichenden Versorgungssituation auszugehen.

Im Landkreis Harburg liegt die Pro-Kopf-Verkaufsfläche mit 1,73 knapp unter dem Bundesdurchschnitt. Der Wert wird vorwiegend durch die Städte Buchholz i. d. Nordheide (3,00 qm/EW) und Winsen (Luhe) (2,11 qm/EW) sowie die Samtgemeinde Salzhausen (2,47 qm/EW) geprägt. Diese liegen jeweils deutlich über Bundesdurchschnittswert, andere Gemeinden und Samtgemeinden darunter. Im periodischen Bedarfsbereich ist eine Verkaufsfächendichte von 0,63 qm/EW zu verzeichnen, womit sich der Landkreis Harburg im oberen Bereich des bundesdeutschen Durchschnitts befindet. Eine ausreichende Versorgungssituation ist damit im Landkreis grundsätzlich sichergestellt. Die Verkaufsfächendichte im aperiodischen Bedarfsbereich liegt bei 1,11 qm/EW.

Insgesamt lassen sich seit dem letzten Einzelhandelsgutachten (CIMA 2011)¹⁰ für den Landkreis Harburg verschiedene Veränderungen beobachten: Neben einer positiven Bevölkerungsentwicklung ist das Nachfragepotenzial in Mio € seit 2006 kontinuierlich gestiegen. Die Kaufkraftkennziffer blieb hingegen relativ konstant. Auffällig ist die gesunkene

⁹ Quelle: EHI Retail Institute GmbH, 2019

Anzahl an Einzelhandelsbetrieben bei gleichzeitig gestiegenen Verkaufsflächen. Dies lässt sich einerseits durch den wachsenden Online-Handel und damit einhergehenden Konzentrationsprozessen im aperiodischen Segment (weniger Betriebe), andererseits durch einen gestiegenen Flächenbedarf, insbesondere bei Lebensmittelvollsortimentern, erklären (vgl. Kapitel 2). Die Pro-Kopf Verkaufsfläche ist seit 2006 kontinuierlich gestiegen, insbesondere im periodischen Bedarf (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: Veränderungen der Einzelhandelsstruktur im Landkreis Harburg

Landkreis Harburg	2006***	2010***	2022
Bevölkerung*	242.443	245.542	257.548
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %**	114,2	113,2	113,3
Nachfragepotenzial in Mio. €	1.331,6	1.469,8	1.673,2
Anzahl Betriebe	1.488	1.514	1.005
Verkaufsfläche in qm	345.840	391.004	446.420
Umsatz in Mio. €	881,3	1.022,9	1.439,1
Zentralität in %	66,2	69,6	86,0
Zentralität periodisch in %	k.A.	k.A.	95,0
Zentralität aperiodisch in %	k.A.	k.A.	76,8
Pro-Kopf Verkaufsfächendichte in qm	1,4	1,6	1,7
im periodischen Bedarf	0,4	0,5	0,6
im aperiodischen Bedarf	1,0	1,1	1,1

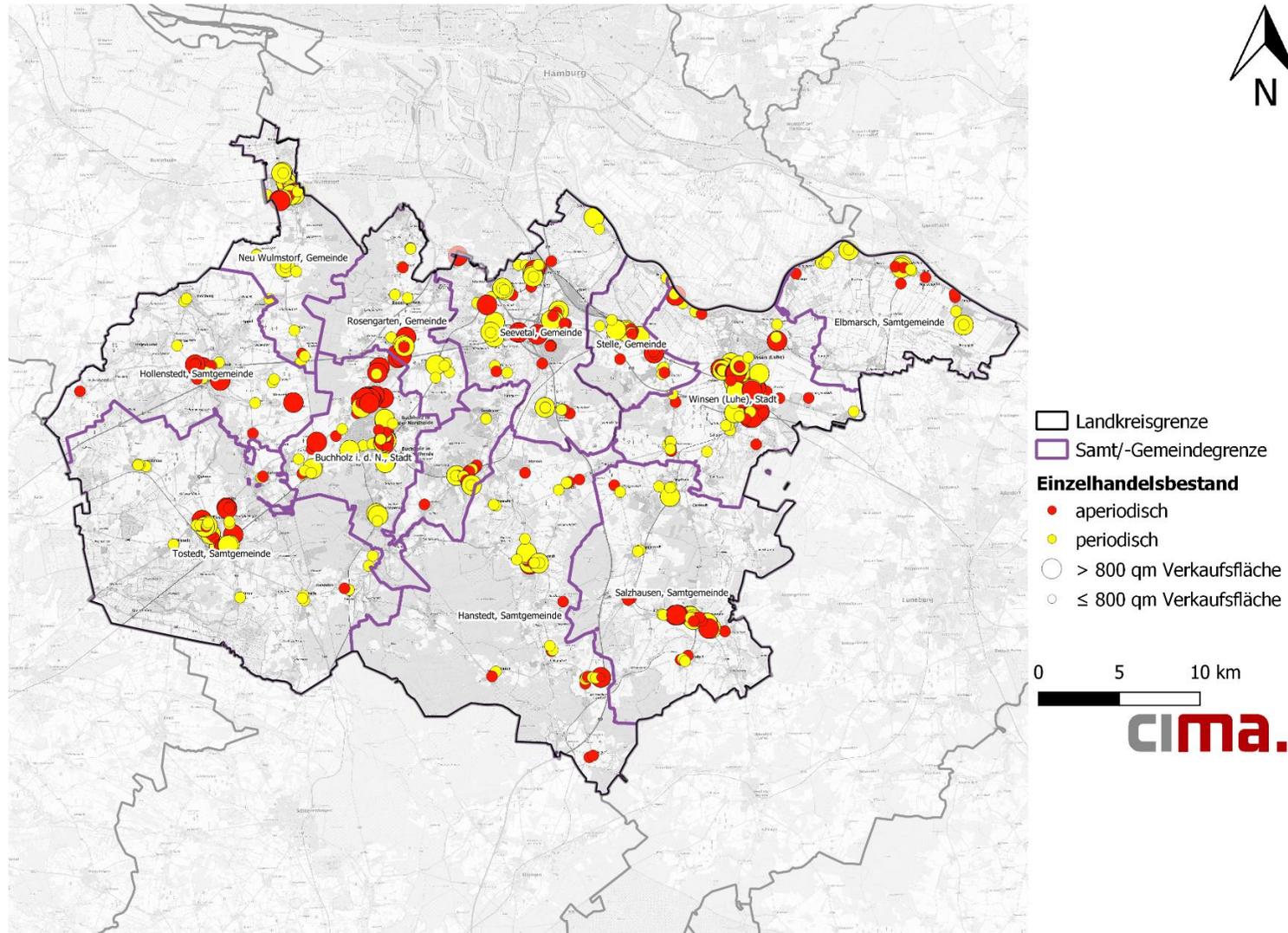
*LSN (31.12.2021); **MB Research, 2021; *** GfK 2007, CIMA 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: CIMA, 2022

In der folgenden Abbildung 17 ist die Lage der 1.005 Einzelhandelsbetriebe im Landkreis Harburg nach periodischem und aperiodischem Bedarfsbereich sowie nach einer Verkaufsfläche bis zu 800 qm (kleinflächig) und über 800 qm (großflächig) gegliedert dargestellt.

¹⁰ Methodischer Hinweis: Die Einzelhandelsbestandsdaten basierten auf einer durch die GfK im Jahr 2006 durchgeführten Vollerhebung. Veränderungen bei Zu- und Abgängen im Einzelhandelsbestand wurden von den Bürgermeister*innen je Kommune seit 2007 ergänzt.

Abbildung 17: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Raum im Landkreis Harburg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

4.2 Nahversorgungssituation im Landkreis Harburg

Neben einer rein quantitativen Bewertung der Nahversorgungssituation (u. a. Betriebsanzahl, Verkaufsfläche, Umsätze und Einzelhandelszentralität für die Branche Nahrungs- und Genussmittel), geben insbesondere auch qualitative Aspekte Aufschluss über die Beschaffenheit der Betriebe und die Angebotssituation im Landkreis Harburg. Insgesamt wurden 91 Nahversorgungsbetriebe erfasst. Hierzu zählen alle Lebensmittelvollsortimenter, -discounter sowie sonstige Nahversorgungsbetriebe¹¹. Nicht als relevante Nahversorgungsbetriebe wurden Getränke- und Drogeriemärkte deklariert sowie reine Lebensmittelgeschäfte (Hofläden, Bäckereien und Metzgereien). Als sonstige Nahversorgungsbetriebe wurden daher nur ebenjene gekennzeichnet, die neben Nahrungs- und Genussmitteln weitere typisch nahversorgungsrelevante Sortimente wie Drogerie- und Parfümeriewaren und Zeitungen, Schnittblumen im Randsortiment führen.

Insgesamt wurden 44 Lebensmitteldiscounter erfasst, die in der Regel rd. 700 qm bis 1.400 qm Verkaufsfläche umfassen und typischerweise eine geringe Sortimentstiefe ohne Bedienstungen besitzen. Neben den Lebensmitteldiscountern waren zum Zeitpunkt der Vollerhebung (Januar bis Anfang April 2022) insgesamt 42 Lebensmittelvollsortimenter im Landkreis Harburg ansässig. Hierzu zählen Super- und Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser. Die sonstigen fünf Nahversorgungsbetriebe stellen durchweg kleinflächige Lebensmittelmärkte unter 800 qm Verkaufsfläche dar, die anhand des Warensortiments zum Teil einem Lebensmittelvollsortimenter ähneln. Wägt man die Verkaufsflächen gegeneinander auf, ergibt sich für den Landkreis Harburg eine sog. Discounterquote (Verhältnis von Verkaufsfläche der Discounter zur Verkaufsfläche aller Lebensmittelmärkte) von 48,4 % (vgl. Abbildung 18).

Hierbei zeigt sich, dass die Discounter in der Regel geringere Verkaufsflächen als die Lebensmittelvollsortimenter besitzen. Grundsätzlich ist zur optimalen Versorgung der Bevölkerung auf einen guten Mix zwischen Discountern, Lebensmittelvollsortimenter und sonstigen Nahversorgungsbetrieben zu achten. Dieser ist im Landkreis Harburg insgesamt aktuell gegeben.

Abbildung 18: Anteil von Lebensmitteldiscountern an der Anzahl und Verkaufsfläche aller Lebensmittelmärkte im Landkreis Harburg

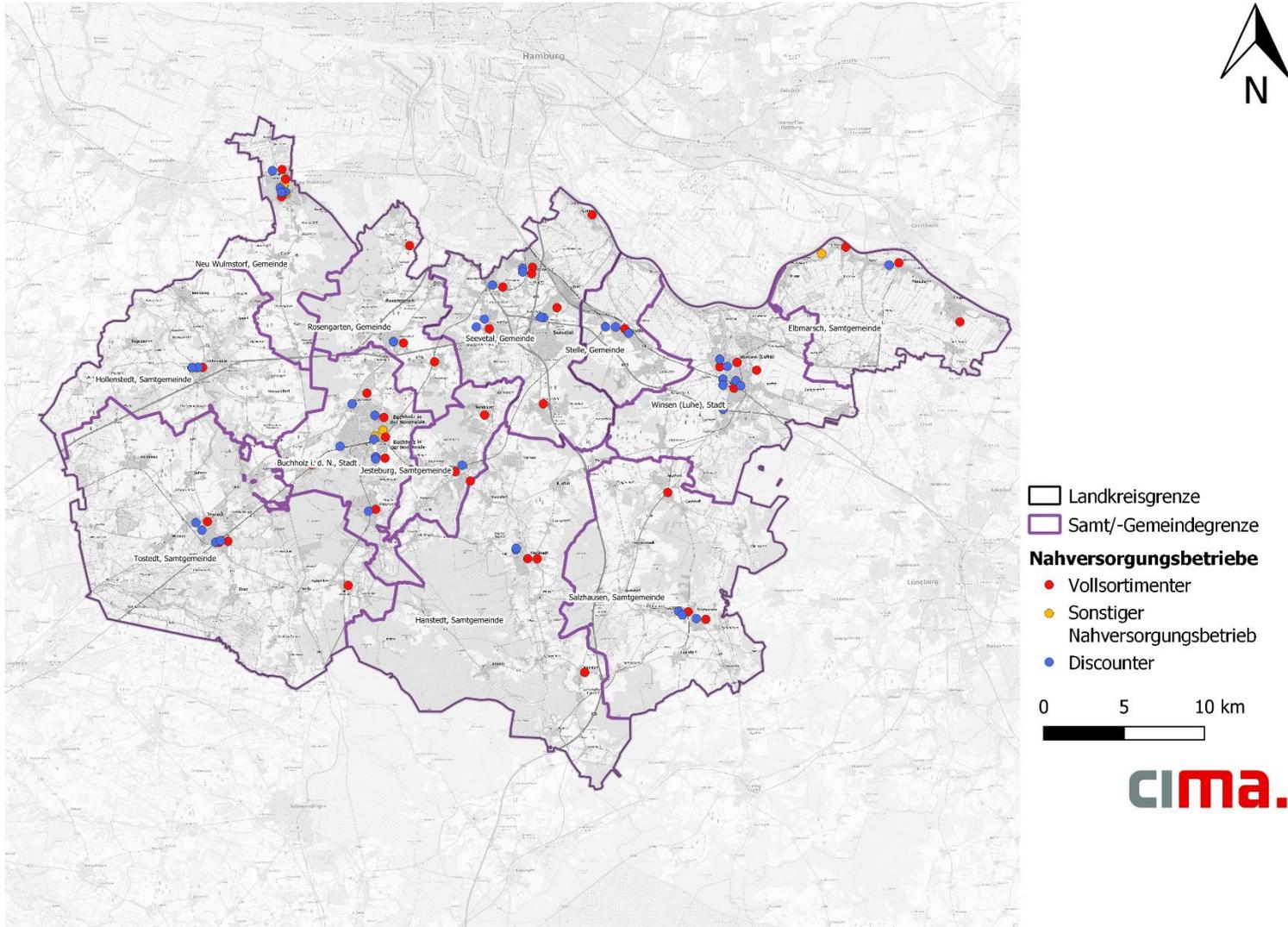
	Discounter	Vollsortimenter	sonstige Nahversorgungsbetriebe
Anzahl	44	42	6
Anteil Anzahl	48,4%	45,7%	6,5%
VKF	43.960	84.850	1.815
Anteil VKF	33,7%	65,0%	1,4%

Bearbeitung: cima, 2022

Die Nahversorgungssituation stellt sich grundsätzlich in den Städten besser dar als in den ländlicheren Samt- und Einheitsgemeinden. Abbildung 19 ist zu entnehmen, dass es vorwiegend in den südlichen und westlichen Bereichen des Landkreises einzelne Gemeinden ohne eigene relevante Nahversorgungsbetriebe gibt. Da in den betroffenen Gemeinden keine ausreichenden Kaufkraftpotenziale zur Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes gegeben sind, können hier alternative Nahversorgungslösungen die Möglichkeit bieten, eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Nähere Hinweise hierzu sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

¹¹Biolebensmittelmärkte und Supermärkte mit speziell internationalem Warenangebot.

Abbildung 19: Übersicht der Nahversorgungssituation im Landkreis Harburg

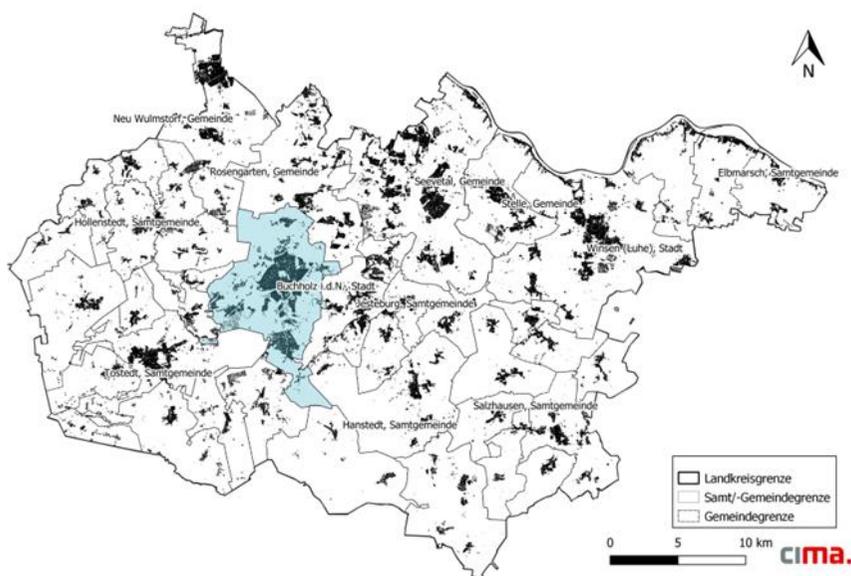


Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

5 Vertiefende Analyse des Einzelhandels im Landkreis Harburg auf kommunaler Ebene

5.1 Buchholz i. d. N., Stadt

Abbildung 20: Lage der Stadt Buchholz i. d. N. im Landkreis Harburg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022 
 Bearbeitung: cima, 2022

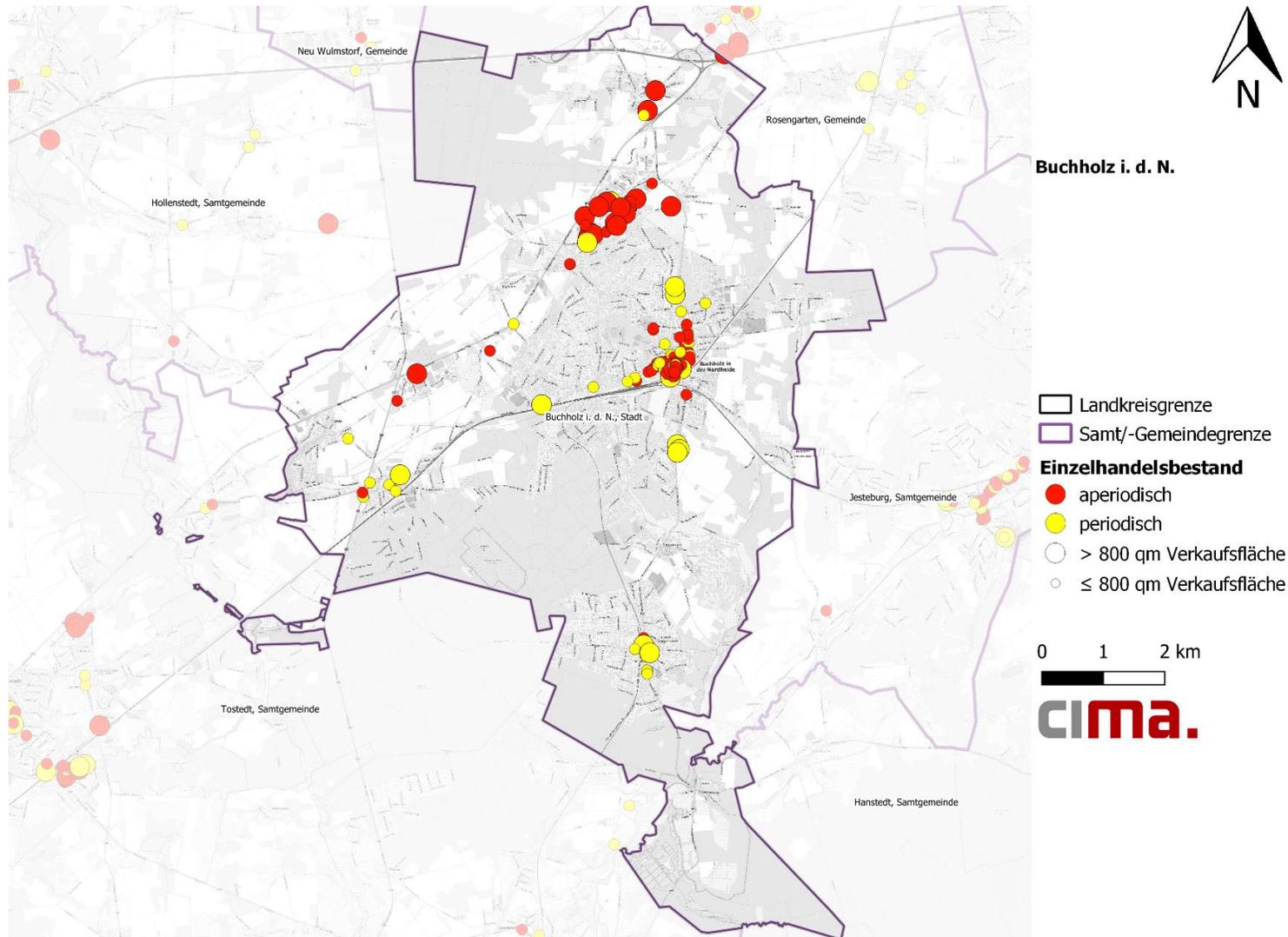
Buchholz i. d. N. ist eine zentral gelegene Stadt im Landkreis Harburg und nimmt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums ein. Angrenzende Gemeinden sind die Samtgemeinden Hanstedt, Hollenstedt, Jestedt und Tostedt sowie die Gemeinden Neu Wulmstorf und Rosengarten. Die Stadt Buchholz i. d. N. besteht inklusive der Kernstadt aus sieben Stadtteilen: Buchholz (Kernstadt), Holm-Seppensen, Steinbeck, Sprötze, Trelde, Dibbersen und Reindorf.

Buchholz i. d. N. hatte zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt 40.164 Einwohner*innen, womit die Bevölkerungszahl gegenüber 2016 um 3,8 % gewachsen ist. Die cima-Bevölkerungsprognose rechnet in einem Zeitraum von 2018 bis 2030 mit einer weiteren Zunahme von rd. 7,8 %.

Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe

Die Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Buchholz i. d. N. konzentrieren sich primär auf den Innenstadtbereich. Andererseits sind auch im übrigen Stadtgebiet diverse Agglomerationen ersichtlich, z. B. das Fachmarktzentrum Vaenser Heide II im Ortsteil Steinbeck. In der Stadt Buchholz i. d. N. sind neben einer Vielzahl an großflächigen Lebensmittelbetrieben auch einige z. T. großflächige Betriebe mit aperiodischen Hauptsortimenten angesiedelt. Als regional ausstrahlende Betriebe sind u. a. MÖBEL KRAFT, OBI und MEDIAMARKT zu nennen, die sich außerhalb der Kernstadt von Buchholz i. d. N. befinden.

Abbildung 21: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Buchholz i. d. N.



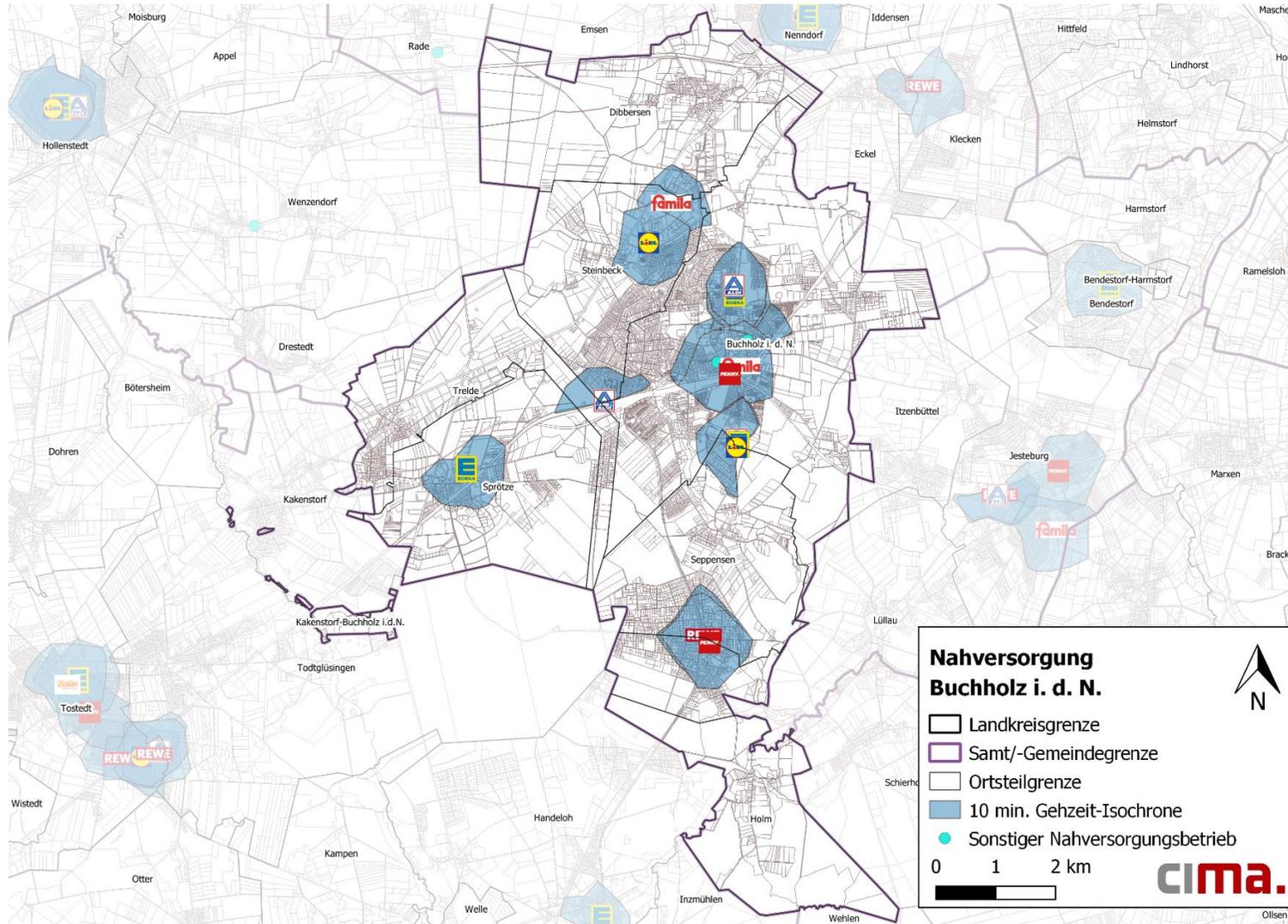
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Nahversorgung

Insgesamt sind in der Stadt Buchholz i. d. N. 15 relevante Nahversorgungsbetriebe angesiedelt. Im Gewerbegebiet Vaenser Heide (Ortsteil Steinbeck) sind die größten Betriebe ansässig. Insgesamt gab es zum Erhebungszeitpunkt sieben Lebensmitteldiscounter (3x ALDI, 2x LIDL, 2x PENNY), sieben Vollsortimenter (3x EDEKA, 2x REWE, 2x FAMILA) und zwei sonstige Nahversorgungsbetriebe. Die Versorgungssituation ist in der Stadt Buchholz i. d. N. als gut zu bezeichnen.

Weite Teile der Siedlungsbereiche der Stadt Buchholz i. d. N. sind im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung abgedeckt. Vorwiegend in den Ortsteilen Dibbersen und Trelde sowie im westlichen Stadtgebiet von Buchholz bestehen Versorgungslücken. Hier ist jeweils eine fußläufige Erreichbarkeit zu Nahversorgungsbetrieben nicht gewährleistet. Im Umkreis von maximal zwei bis drei Kilometern sind nächstgelegene Nahversorgungsbetriebe vorzufinden. Für den Ortsteil Dibbersen sind dies Standorte in Nenndorf (Gemeinde Rosengarten) und im Gewerbegebiet Vaenser Heide (Stadt Buchholz i. d. N.). Für den Ortsteil Trelde bietet sich im Buchholzer Ortsteil Sprötze eine Nahversorgungsmöglichkeit. Mehrere Nahversorgungsbetriebe für Bewohner*innen des westlichen Stadtgebietes befinden sich im weiteren Kernstadtgebiet (vgl. Abbildung 22).

Abbildung 22: Nahversorgungsabdeckung in der Stadt Buchholz i. d. N.



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Leistungsdaten des Einzelhandels und Entwicklungsperspektiven

In der Stadt Buchholz i. d. N. wurden im Rahmen der Einzelhandelsvollerhebung insgesamt 203 Einzelhandelsbetriebe, davon 78 im periodischen und 125 im aperiodischen Bedarfsbereich erfasst.

Die Betriebe besitzen insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 120.655 qm. Die Verkaufsfläche ist - der mittelzentralen Versorgungsfunktion Buchholz entsprechend - im periodischen Bedarf (29.655 qm) deutlich niedriger als im aperiodischen Bedarf (90.990 qm). Die Pro-Kopf-Verkaufsfläche beläuft sich insgesamt auf 3,00 qm. Insofern bewegt sich die Stadt deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,86 qm VKF pro Kopf. Im periodischen Bedarf wurde eine Verkaufsfläche von 0,74 qm pro Kopf ermittelt¹², im aperiodischen Bedarfsbereich ein Wert von 2,27 qm pro Kopf. Im Zeitverlauf von 2006 bis 2022 ist insgesamt eine steigende Entwicklung der Pro-Kopf-Verkaufsfläche zu beobachten.

Für die Stadt Buchholz i. d. N. wurde insgesamt ein Nachfragevolumen von 267,6 Mio. € ermittelt. Der Umsatz der 203 Betriebe beläuft sich auf rd. 368,6 Mio. €. Die Einzelhandelszentralität liegt bei 137,8 %, was auf deutliche Kaufkraftzuflüsse hinweist und vor allem auf das konzentrierte Angebot des Sortiments Einrichtungsbedarf zurückzuführen ist.

Die Bevölkerungsentwicklung und -prognose wirkt sich auf den örtlichen Einzelhandel zudem positiv aus, da auch das Nachfragepotenzial voraussichtlich weiter steigen wird. Der negative Pendelsaldo wird sich aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Hamburg kaum verringern. Die Nahversorgung ist in der Stadt Buchholz i. d. N. insgesamt als gut zu bezeichnen. In den Ortsteilen ist bis auf Trelde, Dibbersen und Teilen des westlichen Kernstadtgebietes jeweils ein Nahversorgungsbetrieb vorhanden.

Für das Mittelzentrum Buchholz i. d. N. sollte eine solide Positionierung in einem starken Wettbewerbsumfeld angestrebt werden. Hierbei gilt es die Einkaufsattraktivität für die Kundschaft zu steigern, indem eine Einkaufslandschaft bereitgestellt wird, die auf Individualität

¹² Im periodischen Bedarfsbereich ist nach Erfahrungen der cima ab einem Wert von circa 0,50 qm/EW von einer ausreichenden Versorgungssituation auszugehen.

und Service ausgerichtet ist. Insbesondere die Innenstadt bietet hierfür Potenziale. Auch die Absicherung der Nahversorgung in den Ortsteilen ist durch moderne und zukunftsfähige Lebensmittelmärkte zu verfolgen.

Abbildung 23: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Stadt Buchholz i. d. N.

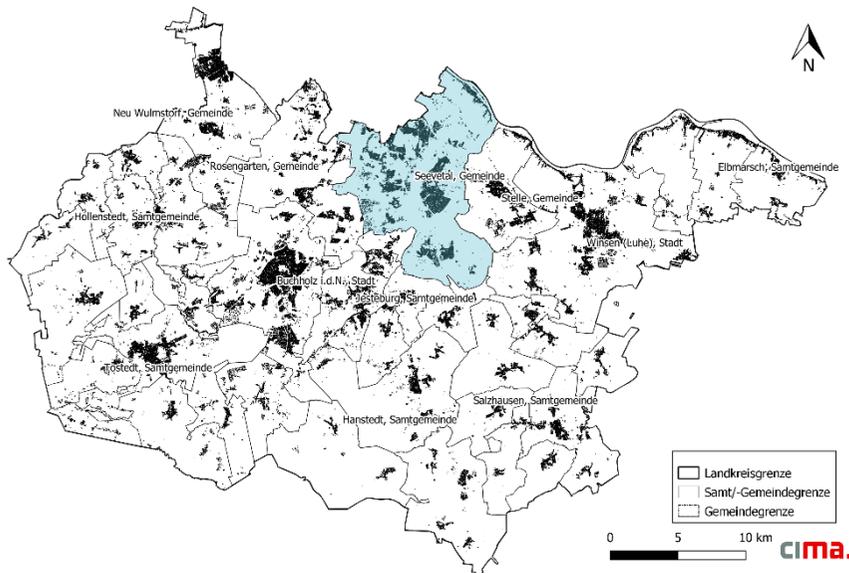
Buchholz i. d. Nordheide, Stadt	2006***	2011***	2022
Bevölkerung*	38.174	38.498	40.164
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %**	116,4	116,3	116,2
Nachfragepotenzial in Mio. €	212,4	236,7	267,6
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	135,1
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	132,5
Anzahl Betriebe	287	292	203
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	78
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	125
Verkaufsfläche in qm	102.790	124.250	120.655
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	29.665
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	90.990
Umsatz in Mio. €	222,1	284,4	368,6
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	146,0
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	222,6
Zentralität in %*	104,6	120,2	137,8
Zentralität periodisch in %	k.A.	k.A.	108,1
Zentralität aperiodisch in %	k.A.	k.A.	168,0
Pro-Kopf-Verkaufsfläche	2,7	3,2	3,0
im periodischen Bedarf	0,5	0,6	0,7
im aperiodischen Bedarf	2,3	2,6	2,3

Quelle: *LSN (31.12.2021); **MB Research, 2021; *** GfK 2007, CIMA 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: cima, 2022

5.2 Seevetal, Gemeinde

Abbildung 24: Lage der Gemeinde Seevetal im Landkreis Harburg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022 LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

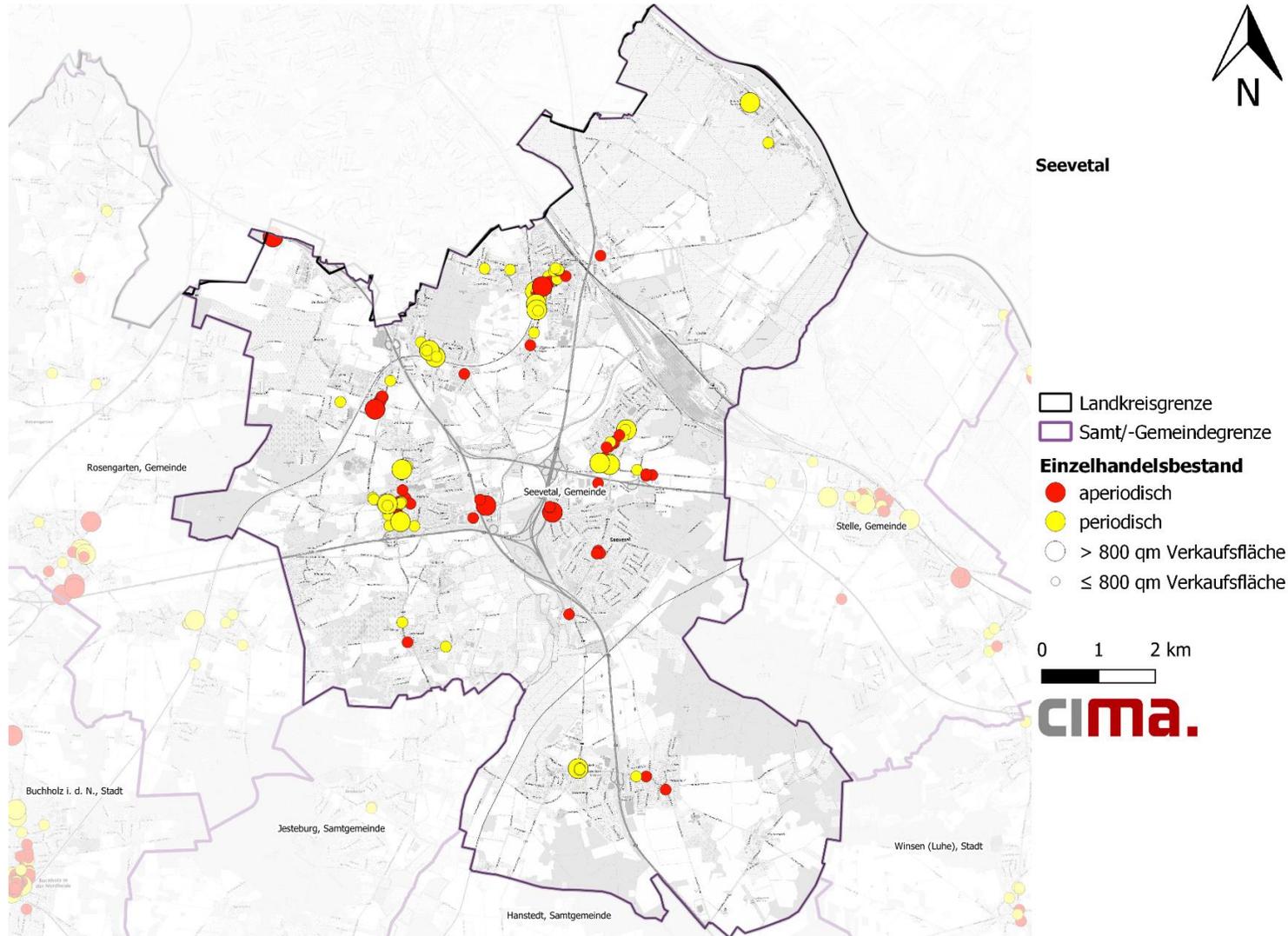
Die Gemeinde Seevetal liegt im Norden des Landkreises Harburg und grenzt im Norden an die Hansestadt Hamburg. Angrenzende Verwaltungseinheiten im Landkreis Harburg sind die Gemeinde Stelle, die Gemeinde Rosengarten, die Samtgemeinde Jesteburg, die Samtgemeinde Hanstedt sowie die Stadt Winsen (Luhe). Die Gemeinde Seevetal nimmt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums ein und gliedert sich in 19 Ortsteile auf: Fleestedt, Glüsing, Beckedorf, Metzendorf, Hittfeld, Emmendorf, Helmstorf, Lindhorst, Maschen, Horst, Hörsten, Meckelfeld, Klein-Moor, Over, Bullenhausen, Groß-Moor, Ramelsloh, Ohlendorf und Holtorfsloh.

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Seevetal lag zuletzt bei 41.931 Einwohner*innen (LSN 31.12.2021). Ein leichtes Wachstum von 1,9 % ist seit 2016 festzustellen. Perspektivisch geht die cima Bevölkerungsprognose (ausgehend vom Jahr 2018) von einem Wachstum von 3,3 % bis zum Jahr 2030 aus.

Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe

Aufgrund der polyzentrischen Siedlungsstruktur verteilen sich die Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Seevetal primär auf die Ortsteile Meckelfeld, Maschen, Hittfeld und Fleestedt. Des Weiteren sind im übrigen Gemeindegebiet diverse Agglomeration ersichtlich: Neben einer Vielzahl von großflächigen Lebensmittelbetrieben sind auch einige z. T. großflächige Betriebe mit aperiodischen Hauptsortimenten angesiedelt (u. a. Baumärkte und Möbelhäuser). Diese liegen vorwiegend in den Ortsteilen Meckelfeld, Maschen, Hittfeld und Fleestedt, jedoch auch in den Ortsteilen Bullenhausen, Emmendorf und Ramelsloh.

Abbildung 25: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Seevetal



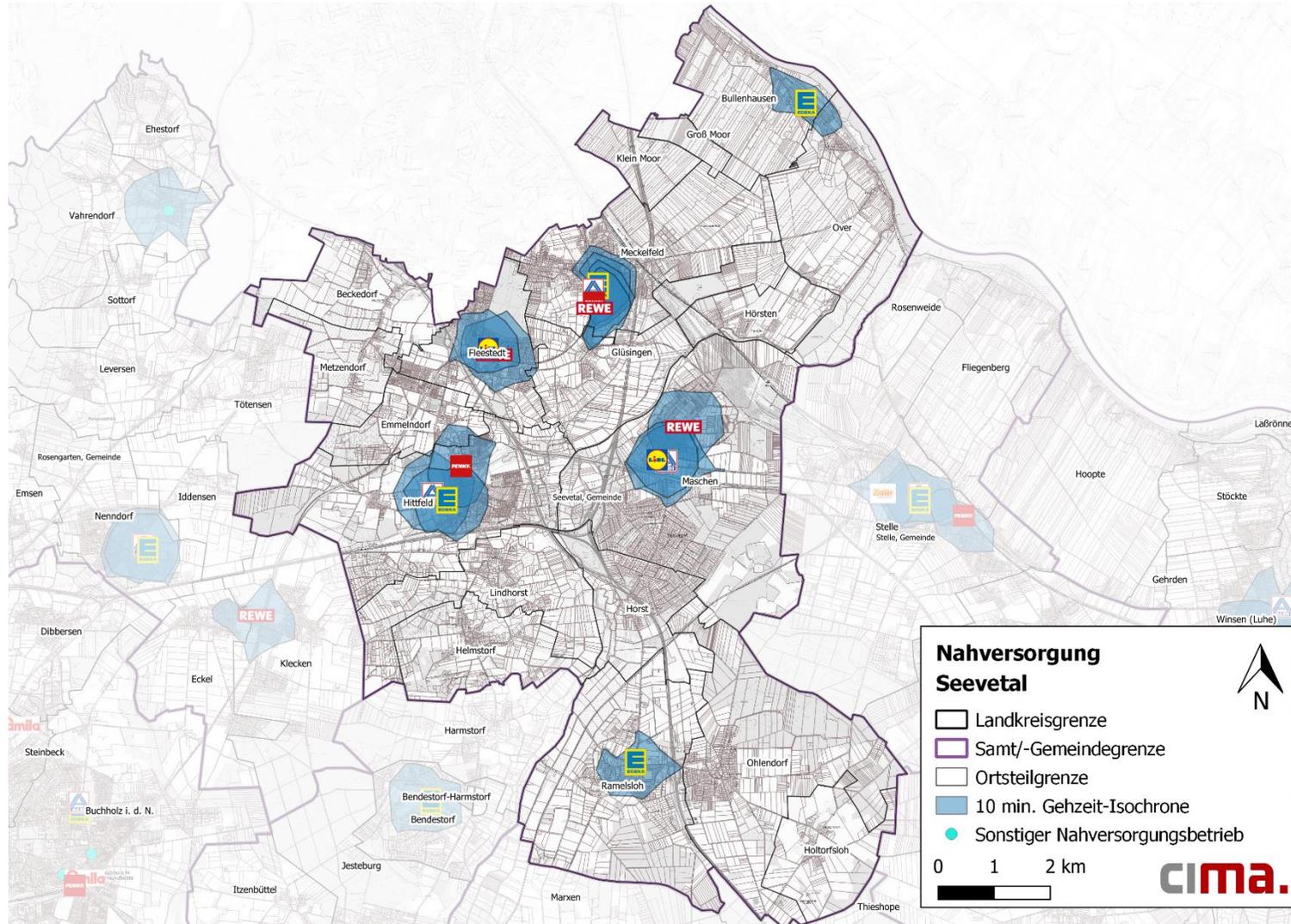
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
Bearbeitung: cima, 2022

Nahversorgung

Insgesamt sind in der Gemeinde Seevetal 15 relevante Nahversorgungsbetriebe angesiedelt. In den Ortsteilen Meckelfeld und Helmstorf sind die größten Betriebe ansässig. Insgesamt gab es zum Erhebungszeitpunkt sieben Lebensmitteldiscounter (3x ALDI, 2x LIDL, 2x PENNY), sieben Vollsortimenter (3x REWE und 4x EDEKA) und einen sonstigen Nahversorgungsbetrieb.

Die Versorgungssituation ist in der Gemeinde Seevetal als solide zu bezeichnen. Weite Teile der Siedlungsbereiche der Gemeinde Seevetal sind im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung abgedeckt. Vorwiegend in den Ortsteilen Lindhorst, Helmstorf, Ohlendorf, Holtorfsloh, Hörsten und Over sowie in Teilen des Siedlungsgebietes von Maschen bestehen Versorgungslücken. Hier ist jeweils eine fußläufige Erreichbarkeit zu Nahversorgungsbetrieben nicht gewährleistet. Nächstgelegene Nahversorgungsbetriebe sind in den angrenzenden Ortsteilen bzw. im Umkreis von maximal drei Kilometern vorzufinden (vgl. Abbildung 26).

Abbildung 26: Nahversorgungsabdeckung in der Gemeinde Seevetal



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Leistungsdaten des Einzelhandels und Entwicklungsperspektiven

In der Gemeinde Seevetal wurden im Rahmen der Einzelhandelsvollerhebung insgesamt 137 Einzelhandelsbetriebe, davon 71 im periodischen und 66 im aperiodischen Bedarfsbereich erfasst.

Diese Betriebe umfassen insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 66.080 qm. Die Verkaufsfläche in der Gemeinde Seevetal ist im periodischen Bedarf (22.770 qm) deutlich kleiner als im aperiodischen Bedarf (38.310 qm). Die Pro-Kopf-Verkaufsfläche beläuft sich insgesamt auf 1,58 qm. Insofern bewegt sich die Gemeinde unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,86 qm pro Kopf. Im periodischen Bedarf wurde eine Verkaufsfläche von 0,66 qm pro Kopf ermittelt¹³, im aperiodischen Bedarfsbereich ein Wert von 0,91 qm pro Kopf. Im Zeitverlauf von 2006 bis 2022 ist insgesamt eine steigende Entwicklung der Pro-Kopf-Verkaufsfläche zu beobachten.

Für die Gemeinde Seevetal wurde insgesamt ein Nachfragevolumen von 289,6 Mio. € ermittelt. Der Umsatz der 137 Betriebe beläuft sich auf rd. 200,6 Mio. €. Die Einzelhandelszentralität liegt bei 69,3 %, was auf deutliche Kaufkraftabflüsse hinweist.

Die Bevölkerungsentwicklung und -prognose wirkt sich auf den örtlichen Einzelhandel zudem positiv aus, da auch das Nachfragepotenzial voraussichtlich weiter steigen wird. Ebenso sorgt der verringerte Auspendelüberschuss für eine höhere Kaufkraftbindung. Die Nahversorgung ist in der Gemeinde Seevetal insgesamt als gut zu bezeichnen.

Abschließend sollte für das Mittelzentrum Seevetal eine solide Positionierung in einem starken Wettbewerbsumfeld angestrebt werden. Aufgrund der polyzentrischen Siedlungsstruktur gilt es, auch außerhalb der vier Zentren Meckelfeld, Maschen, Hittfeld und Fleestedt Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen. Auch die Absicherung der Nahversorgung durch moderne und zukunftsfähige Lebensmittelmärkte ist zu verfolgen. In Kapitel 8 der vorliegenden Untersuchung wird dargelegt, dass an den Standorten Bullenhausen und Ramelsloh

¹³ Im periodischen Bedarfsbereich ist nach Erfahrungen der cima ab einem Wert von circa 0,50 qm/ EW von einer ausreichenden Versorgungssituation auszugehen.

jeweils ein Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ausgewiesen werden kann und grundsätzlich weiteres Potenzial für einen großflächigen Lebensmittelbetrieb vorliegt. Im Rahmen eines projektspezifischen Verträglichkeitsgutachtens müssten die Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe geprüft werden.

Abbildung 27: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Gemeinde Seevetal

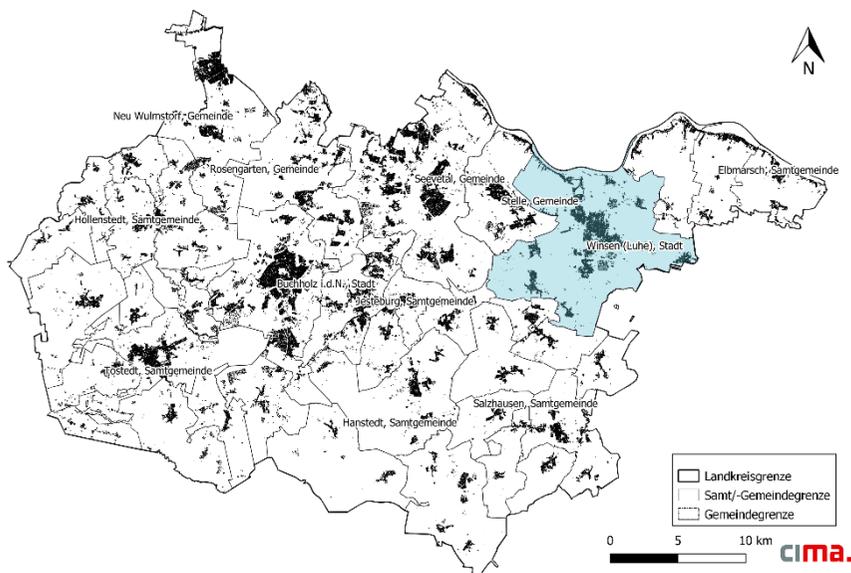
Seevetal, Gemeinde	2006***	2011***	2022
Bevölkerung*	41.520	41.786	41.931
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %**	122,5	120,4	120,5
Nachfragepotenzial in Mio. €	246,7	266,0	289,6
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	146,2
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	143,4
Anzahl Betriebe	199	205	137
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	71
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	66
Verkaufsfläche in qm	47.960	57.050	66.080
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	27.770
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	38.310
Umsatz in Mio. €	124,6	156,5	200,6
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	129,1
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	71,6
Zentralität in %	50,5	58,5	69,3
Zentralität periodisch in %	k.A.	k.A.	88,3
Zentralität aperiodisch in %	k.A.	k.A.	49,9
Pro-Kopf-Verkaufsfläche	1,2	1,4	1,6
im periodischen Bedarf	0,4	0,5	0,7
im aperiodischen Bedarf	0,8	0,8	0,9

Quelle: *LSN (31.12.2021); **MB Research, 2021; *** GfK 2007, CIMA 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: cima, 2022

5.3 Winsen (Luhe), Stadt

Abbildung 28: Lage der Stadt Winsen (Luhe) im Landkreis Harburg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022 LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

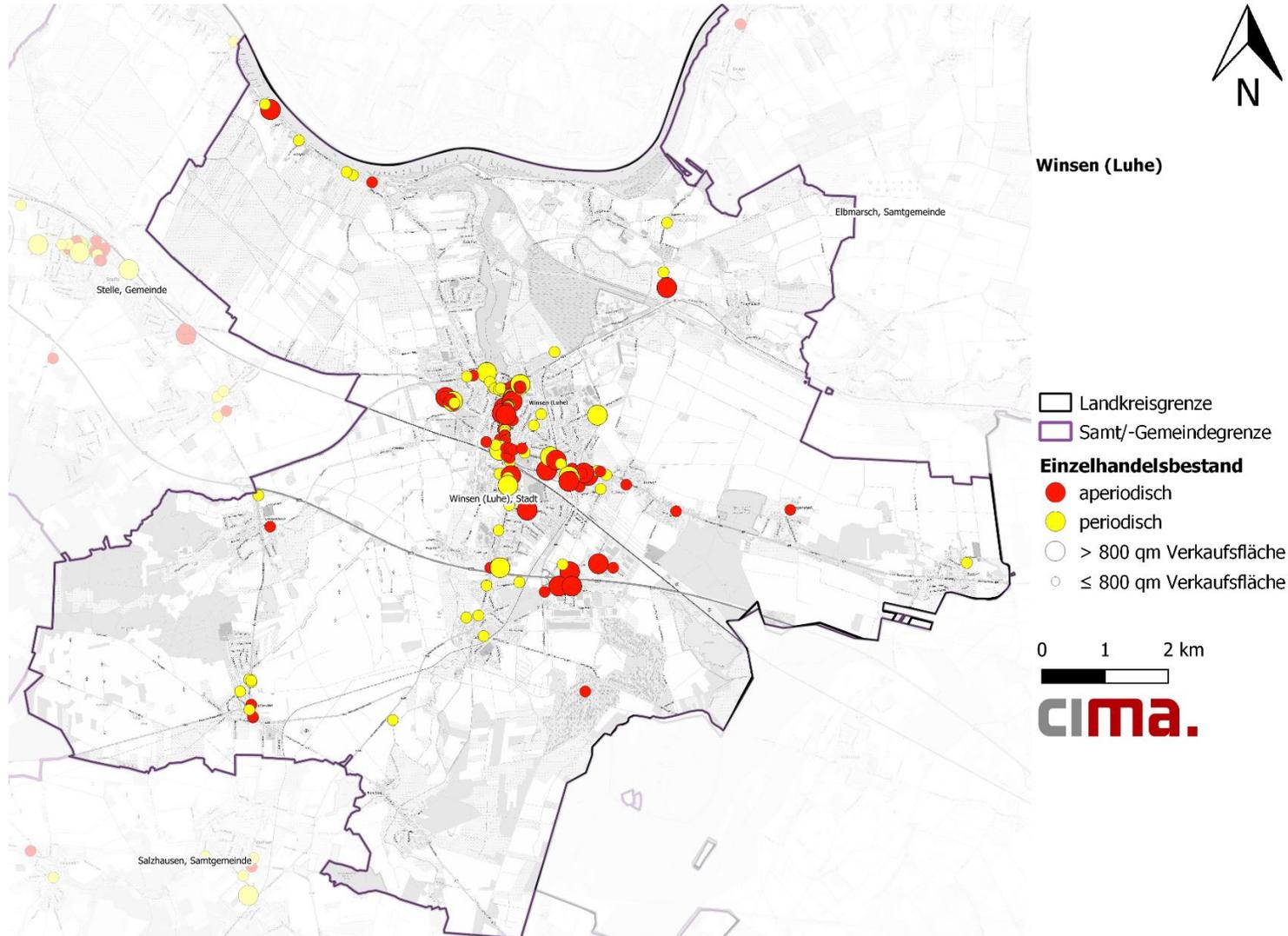
Die Stadt Winsen (Luhe) ist eines von drei Mittelzentren im Osten des Landkreises Harburg. Angrenzende Verwaltungseinheiten im Landkreis Harburg sind die Samtgemeinde Elbmarsch im Osten, die Gemeinden Stelle und Seevetal und die Samtgemeinde Hanstedt im Westen sowie die Samtgemeinde Salzhausen im Süden. Die Stadt Winsen (Luhe) umfasst, neben der Kernstadt, insgesamt 13 Ortsteile: Bahlburg, Borstel, Gehrden, Hoopte, Laßbrönne, Luhdorf, Pattensen, Rottorf, Roydorf, Sangerstedt, Scharmbeck, Stöckte und Tönhausen.

Die Bevölkerung der Stadt Winsen (Luhe) lag zuletzt bei 35.630 Einwohner*innen (LSN 31.12.2021). Ein leichtes Wachstum von 3,9 % ist seit 2016 festzustellen. Die cima-Bevölkerungsprognose rechnet in einem Zeitraum von 2018 bis 2030 mit einer deutlichen Zunahme von rd. 9 %.

Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe

Die Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Winsen (Luhe) konzentrieren sich primär auf den Innenstadtbereich. Andererseits sind auch im übrigen Stadtgebiet diverse Agglomerationen ersichtlich, wie z.B. der Einzelhandelsverbundstandort an der Max-Planck-Straße im Ortsteil Luhdorf oder das Einkaufszentrum „Luhe Park“ an der Straße Löhnefeld im nordwestlichen Randgebiet der Kernstadt. In der Stadt Winsen (Luhe) sind neben einer Vielzahl an großflächigen Lebensmittelbetrieben auch einige z.T. großflächige Betriebe mit aperiodischen Hauptsortimenten angesiedelt (u.a. Baumärkte und Möbelhäuser). Diese sind vorwiegend außerhalb der Innenstadt in typischen Fachmarktanlagen angesiedelt.

Abbildung 29: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Winsen (Luhe)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
Bearbeitung: cima, 2022

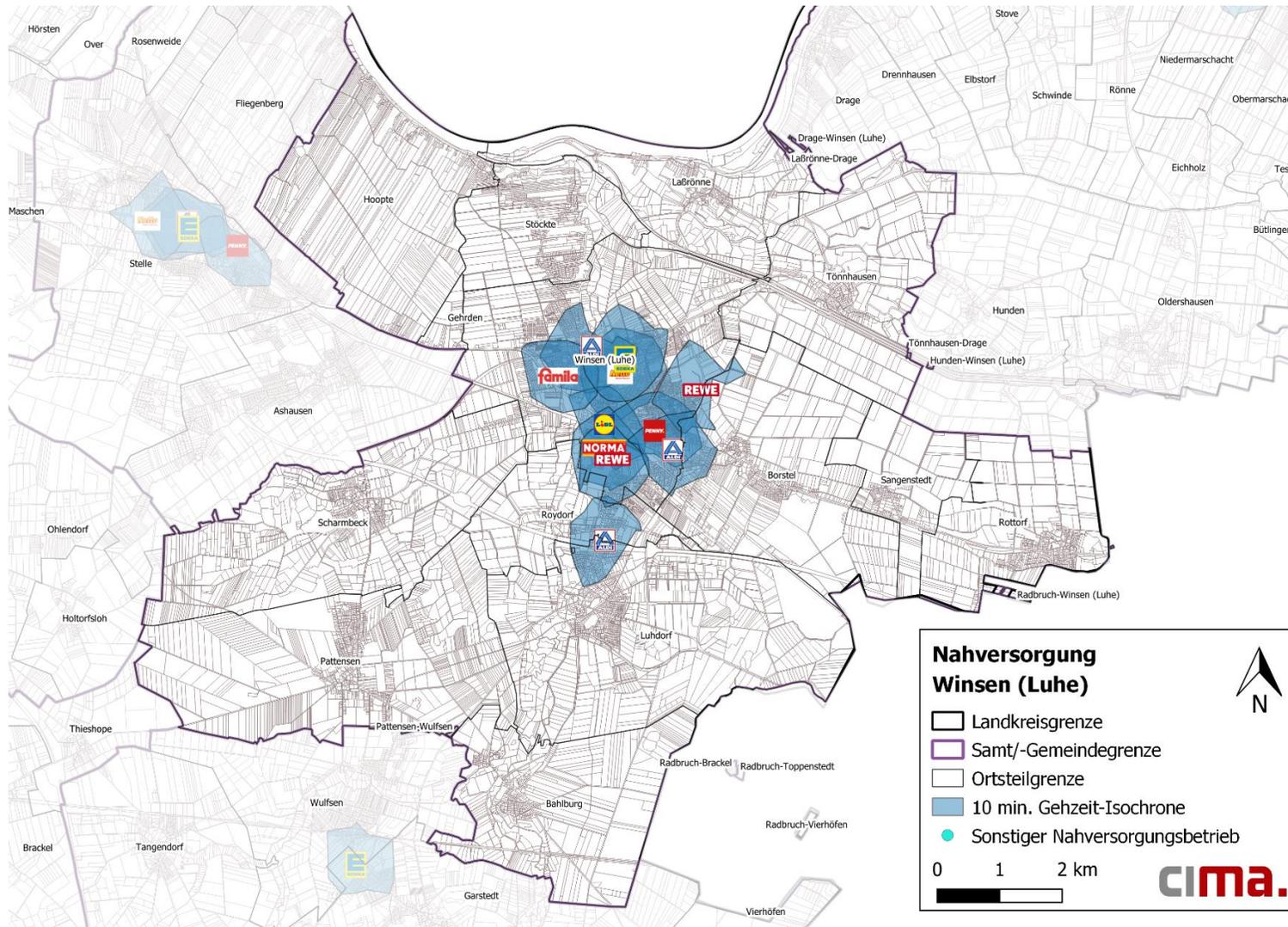
Nahversorgung

Insgesamt sind in der Stadt Winsen (Luhe) elf relevante Nahversorgungsbetriebe angesiedelt. In der Kernstadt von Winsen (Luhe) sind die größten Betriebe ansässig. Hierzu zählen derzeit sieben Lebensmitteldiscounter (3xALDI, LIDL, NETTO MARKEN-DISCOUNT, NORMA und PENNY) sowie vier Lebensmittelvollsortimenter (2x REWE, EDEKA, FAMILA).

Abseits der Kernstadt von Winsen (Luhe) ist die Versorgungssituation als verbesserungswürdig einzustufen: In den nördlichen Ortsteilen Hoopte, Stöckte, Laßrönne und Tönnhausen sind vereinzelt kleinflächige Hofläden und Bäckereien vorhanden. In den östlichen Ortsteilen Sangenstedt und Rottorf sind keine Nahversorgungsbetriebe ansässig, wenngleich im Ortsteil Ashausen (Gemeinde Stelle) ein EDEKA-Markt derzeit in Planung ist und das östliche Gebiet von Winsen (Luhe) mitversorgen würde. Der südliche Ortsteil Bahlburg in Winsen (Luhe) verfügt ebenfalls über keine klassischen Nahversorgungsbetriebe. In den südwestlichen Ortsteilen Pattenzen und Scharmbeck sichern Hofläden und Bäckereien die Grundversorgung, wenngleich der EDEKA-Markt im Ortsteil Garstedt die Versorgung auch für die angrenzenden Ortsteile übernimmt. Ebenso übernimmt ein EDEKA-Markt in der Gemeinde Handorf die Versorgung für die östlichen Ortsteile Rottorf und Sangestedt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kernstadt von Winsen (Luhe) lässt sich die Versorgungssituation für die Ortsteile Borstel, Gerden und Roydorf als gut bezeichnen.

Insgesamt ist in den genannten Ortsteilen eine fußläufige Erreichbarkeit zu klassischen Nahversorgungsbetrieben nicht gegeben. Im Umkreis von maximal zwei bis drei Kilometern sind nächstgelegene Nahversorgungsbetriebe jedoch vorzufinden (vgl. Abbildung 30).

Abbildung 30: Nahversorgungsabdeckung in der Stadt Winsen (Luhe)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Leistungsdaten des Einzelhandels und Entwicklungsperspektiven

In der Stadt Winsen (Luhe) wurden im Rahmen der Einzelhandelsvollerhebung insgesamt 192 Einzelhandelsbetriebe, davon 92 im periodischen und 100 im aperiodischen Bedarfsbereich erfasst. Die Betriebe umfassen insgesamt eine Fläche von rd. 75.180 qm. Die Verkaufsfläche in Winsen (Luhe) ist im periodischen Bedarf (22.025 qm) deutlich niedriger als im aperiodischen Bedarf (53.155 qm). Die Pro-Kopf-Verkaufsfläche beläuft sich insgesamt auf 2,11 qm. Insofern bewegt sich die Stadt über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,86 qm pro Kopf. Im periodischen Bedarf wurde eine Pro-Kopf-Verkaufsfläche von 0,62 qm ermittelt¹⁴, im aperiodischen Bedarfsbereich ein Wert von 1,49 qm pro Kopf. Im Zeitverlauf von 2006 bis 2022 ist insgesamt eine steigende Entwicklung der Pro-Kopf-Verkaufsfläche zu beobachten. Für die Stadt Winsen (Luhe) wurde insgesamt ein Nachfragevolumen von 213,7 Mio. € ermittelt. Der Umsatz der 192 Betriebe beläuft sich auf rd. 231,1 Mio. €. Die Einzelhandelszentralität liegt bei 104,6 %, was auf deutliche Kaufkraftzuflüsse hinweist.

Die Bevölkerungsentwicklung und -prognose wirkt sich auf den örtlichen Einzelhandel zudem positiv aus, da auch das Nachfragepotenzial voraussichtlich weiter steigen wird. Ebenso sorgt der verringerte Auspendelüberschuss für eine höhere Kaufkraftbindung. Die Nahversorgung ist abseits der Kernstadt und der Ortsteile Roydorf und Borstel als ausbaufähig zu bezeichnen.

Aufgrund des kompakten Versorgungssituation in der Kernstadt von Winsen (Luhe) ist eine flächendeckende und fußläufige Nahversorgung für die Bevölkerung im übrigen Stadtgebiet nicht gegeben. Vorrangiges Ziel sollte es sein, dass die Märkte vor Ort zukunftsfähig aufgestellt sind und so die Versorgung im Mittelzentrum auch langfristig sichergestellt werden kann.

Versorgungslücken bestehen vorwiegend in den Ortsteilen Patten-sen, Scharmbeck, Bahlburg, Rottorf, Gehrden und Tönnhausen. Durch

¹⁴ Im periodischen Bedarfsbereich ist nach Erfahrungen der cima ab einem Wert von circa 0,50 qm/EW von einer ausreichenden Versorgungssituation auszugehen.

Kooperationen mit den Nachbarkommunen kann die örtliche Versorgungssituation verbessert werden.

Abbildung 31: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Stadt Winsen (Luhe)

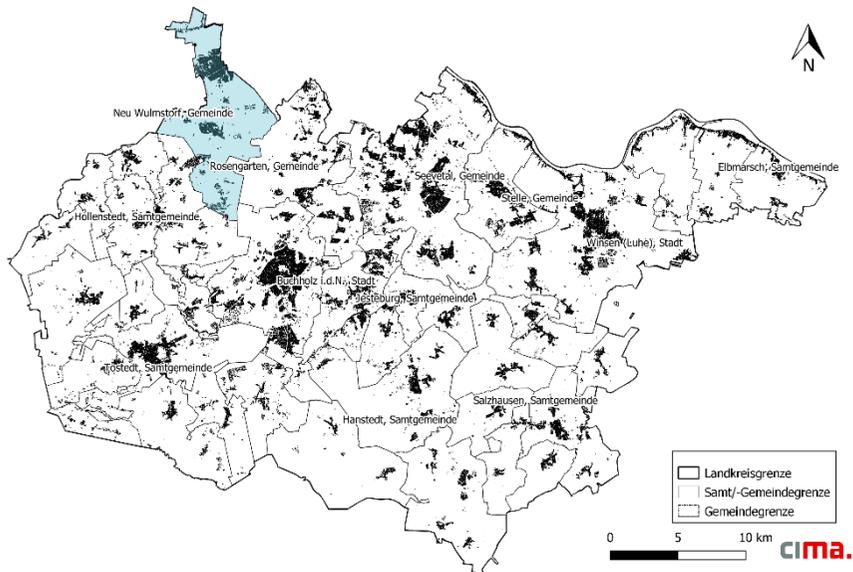
Winsen (Luhe), Stadt	2006***	2011***	2022
Bevölkerung*	33.203	34.070	35.630
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %**	106,4	106,0	104,6
Nachfragepotenzial in Mio. €	166,2	191,0	213,7
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	107,9
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	105,8
Anzahl Betriebe	238	240	192
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	92
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	100
Verkaufsfläche in qm	64.210	65.910	75.180
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	22.025
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	53.155
Umsatz in Mio. €	171,4	178,6	231,1
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	113,9
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	117,3
Zentralität in %	103,1	93,5	108,2
Zentralität periodisch in %	k.A.	k.A.	105,5
Zentralität aperiodisch in %	k.A.	k.A.	110,8
Pro-Kopf-Verkaufsfläche	1,9	1,9	2,1
im periodischen Bedarf	0,6	0,6	0,6
im aperiodischen Bedarf	1,4	1,4	1,5

Quelle: *LSN (31.12.2021); **MB Research, 2021; *** GfK 2007, CIMA 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: cima, 2022

5.4 Neu Wulmstorf, Gemeinde

Abbildung 32: Lage der Gemeinde Neu Wulmstorf im Landkreis Harburg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022 LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

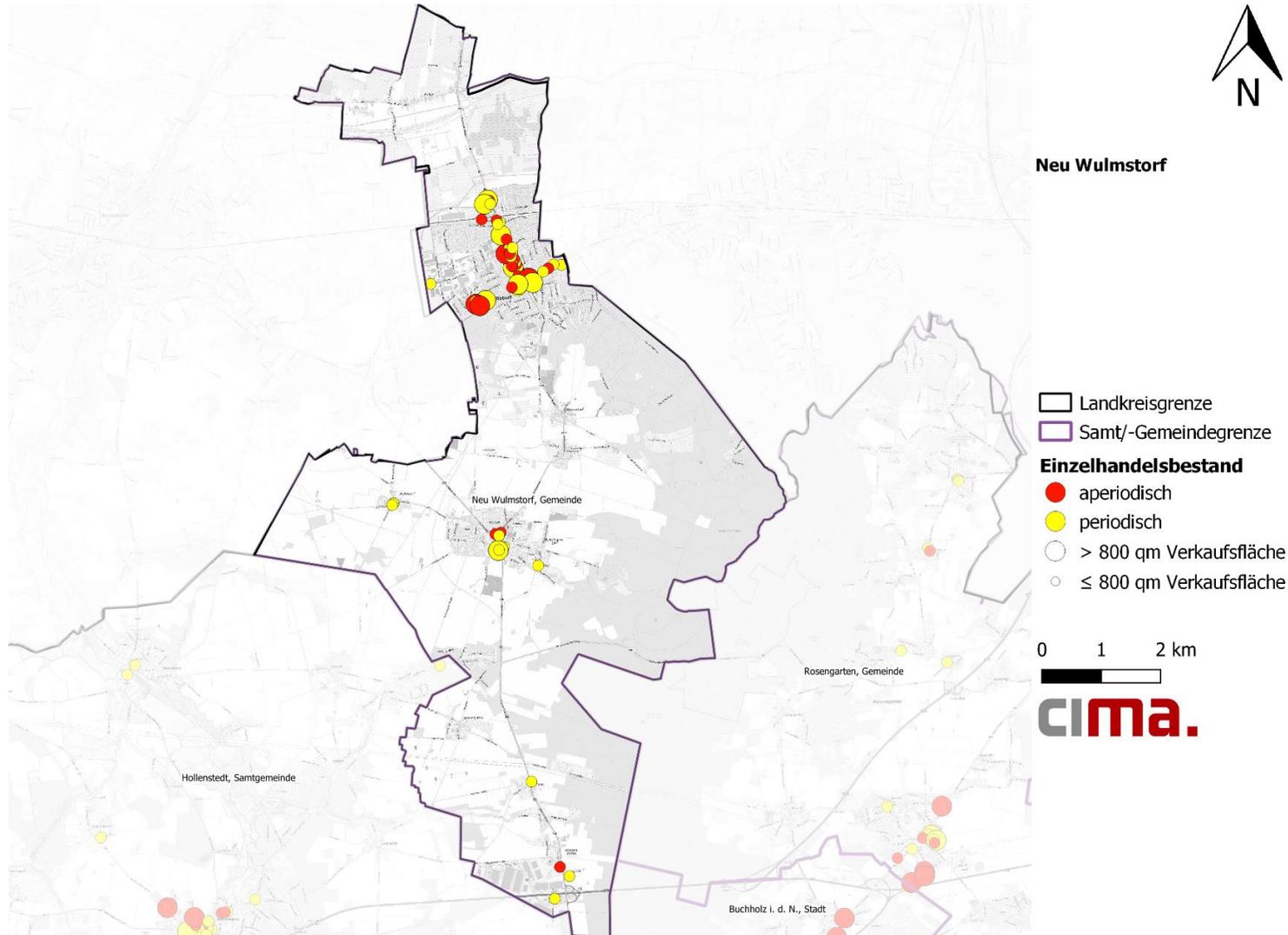
Das Grundzentrum Neu Wulmstorf grenzt im Norden an das Land Hamburg, im Osten an die Gemeinde Rosengarten, im Westen an die Stadt Buxtehude und im Süden an die Samtgemeinde Hollenstedt sowie die Stadt Buchholz i. d. Nordheide. Die Gemeinde Neu Wulmstorf besteht aus den Ortsteilen Neu Wulmstorf, Elstorf, Schwiederstorf und Rade.

Die Bevölkerung der Gemeinde Neu Wulmstorf lag zuletzt bei 21.748 Einwohner*innen (LSN 31.12.2021). Ein Wachstum von 3,4 % ist seit 2016 festzustellen. Perspektivisch geht die cima Bevölkerungsprognose (ausgehend vom Jahr 2018) von einem Wachstum von 6,8 % bis zum Jahr 2030 aus.

Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe

Die Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Neu Wulmstorf konzentrieren sich vorwiegend auf den Ortskern des Ortsteils Neu Wulmstorf. Dort sind neben den großflächigen Lebensmittelbetrieben auch einige Betriebe mit aperiodischen Hauptsortimenten angesiedelt. Im Ortsteil Elstorf ist ein weiterer großflächiger Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt. Die übrigen Ortsteile Schwiederstorf und Rade sind nur noch von vereinzelt Einzelhandelsbesatz mit vorwiegend kleinflächigen Betrieben unter 400 qm Verkaufsfläche geprägt.

Abbildung 33: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Neu Wulmstorf



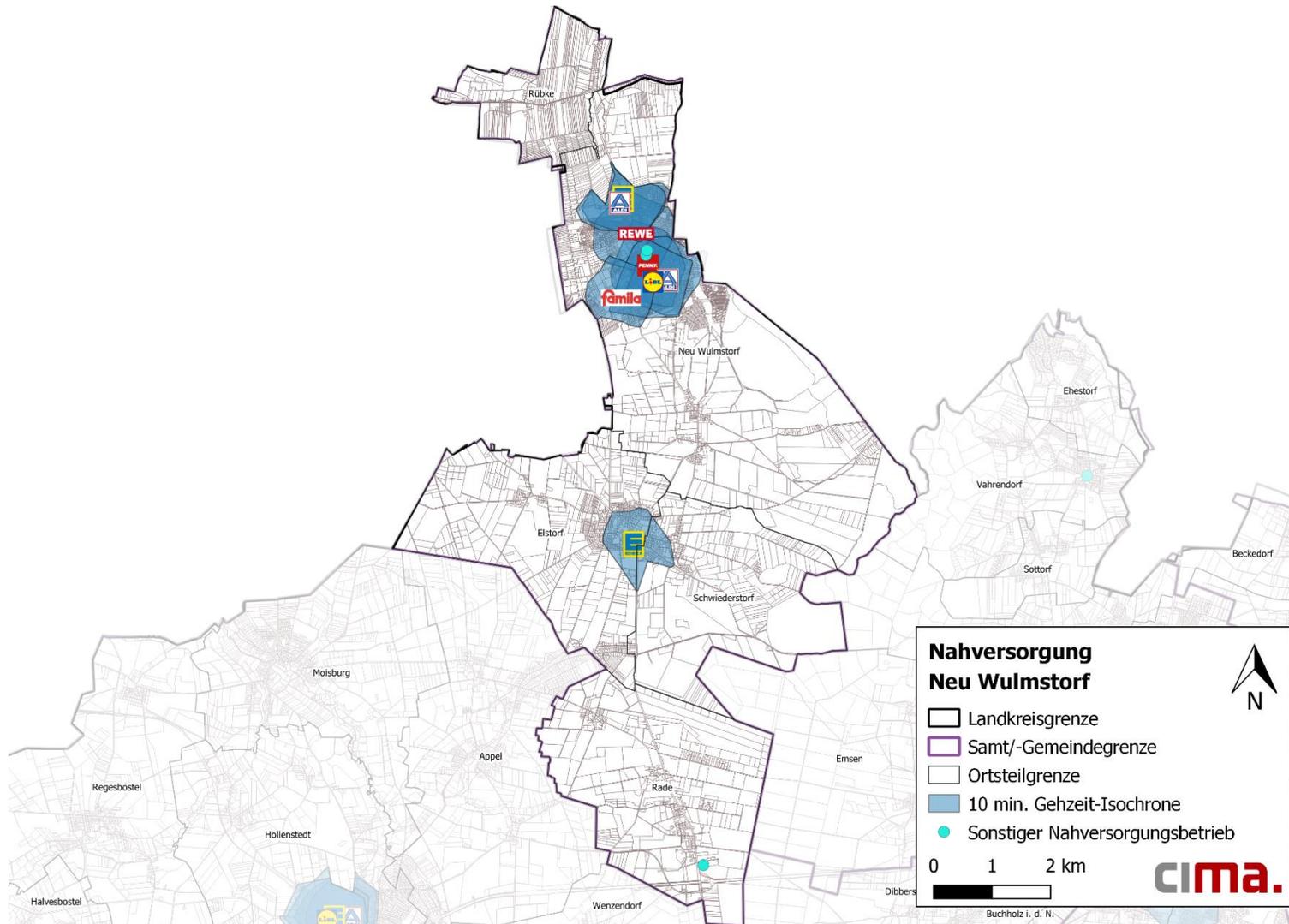
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
Bearbeitung: cima, 2022

Nahversorgung

Insgesamt sind in der Gemeinde Neu Wulmstorf sieben relevante Nahversorgungsbetriebe angesiedelt. Im Ortsteil Neu Wulmstorf sind die größten Betriebe ansässig. Hierzu zählen derzeit vier Lebensmitteldiscounter (2x ALDI, LIDL und PENNY), drei Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA, REWE und FAMILA).

Die Versorgungssituation ist in der Gemeinde Neu Wulmstorf insgesamt als solide zu bezeichnen. Allerdings ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht für alle Ortsteile gegeben. So bestehen Versorgungslücken insbesondere für den südlichen Ortsteil Rade, wo die Grundversorgung bislang über zwei Hofläden abgedeckt wird. Die Ortsteile Schwiederstorf und Elstorf sowie südliche Teile des Ortsteiles von Neu Wulmstorf profitieren vom Nahversorgungsstandort in Elstorf. Eine Sicherung der bestehenden Angebote sowie ggf. Ergänzungen um kleinflächige Filialangebote, Dorfläden oder mobile Versorgungsangebote könnten die bisherigen Versorgungsstrukturen verbessern (vgl. Abbildung 34).

Abbildung 34: Nahversorgungsabdeckung in der Gemeinde Neu Wulmstorf



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
Bearbeitung: cima, 2022

Leistungsdaten des Einzelhandels und Entwicklungsperspektiven

Im Rahmen der Einzelhandelsvollerhebung wurden insgesamt 78 Einzelhandelsbetriebe, davon 45 im periodischen und 33 im aperiodischen Bedarfsbereich erfasst. Die Betriebe umfassen insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 33.985 qm. Die Verkaufsfläche in der Gemeinde Neu Wulmstorf ist im periodischen Bedarf (15.355 qm) etwas niedriger als im aperiodischen Bedarf (18.630 qm). Die Pro-Kopf-Verkaufsfläche beläuft sich insgesamt auf 1,56 qm. Insofern bewegt sich die Samtgemeinde unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,86 qm pro Kopf. Im periodischen Bedarf wurde eine Verkaufsfläche von 0,71 qm pro Kopf ermittelt¹⁵, im aperiodischen Bedarfsbereich ein Wert von 0,86 qm pro Kopf. Im Zeitverlauf von 2006 bis 2022 ist insgesamt eine konstante Entwicklung der Pro-Kopf-Verkaufsfläche zu beobachten.

Für die Gemeinde Neu Wulmstorf wurde insgesamt ein Nachfragevolumen von 137,3 Mio. € ermittelt. Der Umsatz der 78 Betriebe beläuft sich auf rd. 110,9 Mio. €. Die Einzelhandelszentralität liegt bei 104,6 %, was auf leichte Kaufkraftzuflüsse hinweist.

Die Bevölkerungsentwicklung und -prognose wirkt sich auf den örtlichen Einzelhandel zudem positiv aus, da auch das Nachfragepotenzial voraussichtlich weiter steigen wird. Der negative Pendelsaldo wird sich aufgrund der Nähe zu den Mittelzentren Buchholz i. d. Nordheide und Buxtehude sowie zur Hansestadt Hamburg kaum verringern. Die Nahversorgung in der Gemeinde Neu Wulmstorf ist insgesamt als solide zu bezeichnen. Eine wohnortnahe Versorgung ist abseits der Ortsteile Neu Wulmstorf und Elstorf nicht gegeben.

Vorrangiges Ziel sollte es sein, dass die Märkte vor Ort zukunftsfähig aufgestellt sind und so die Versorgung im Grundzentrum auch langfristig sichergestellt werden kann. In Kapitel 8 der vorliegenden Untersuchung wird dargelegt, dass am Standort Elstorf ein Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ausgewiesen

¹⁵ Im periodischen Bedarfsbereich ist nach Erfahrungen der cima ab einem Wert von circa 0,50 qm/ EW von einer ausreichenden Versorgungssituation auszugehen.

werden kann. Mit einer Ausweisung könnte die Versorgungssituation in den Ortsteilen Elstorf, Schwiederstorf und Rade verbessert werden. Im Rahmen eines projektspezifischen Verträglichkeitsgutachtens müssten die Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe geprüft werden.

Abbildung 35: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Gemeinde Neu Wulmstorf

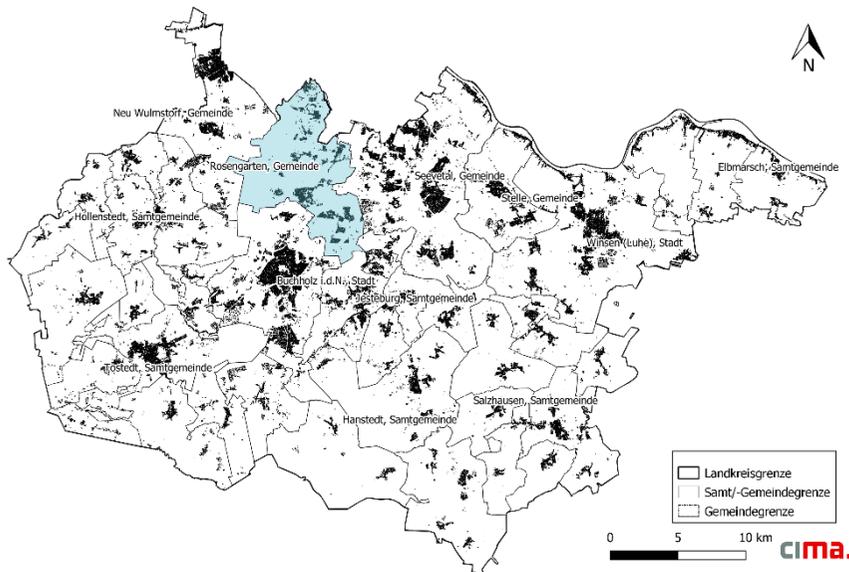
Neu Wulmstorf, Gemeinde	2006***	2011***	2022
Bevölkerung*	20.532	20.653	21.748
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %**	11,5	110,9	110,2
Nachfragepotenzial in Mio. €	109,5	121,1	137,3
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	69,3
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	68,0
Anzahl Betriebe	100	102	78
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	45
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	33
Verkaufsfläche in qm	30.520	32.920	33.985
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	15.355
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	18.630
Umsatz in Mio. €	68,6	79,3	110,9
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	71,2
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	39,8
Zentralität in %	62,6	65,5	80,8
Zentralität periodisch in %	k.A.	k.A.	102,7
Zentralität aperiodisch in %	k.A.	k.A.	58,5
Pro-Kopf-Verkaufsfläche	1,5	1,6	1,6
im periodischen Bedarf	0,6	0,6	0,7
im aperiodischen Bedarf	1,0	1,0	0,9

Quelle: *LSN (31.12.2021); **MB Research, 2021; *** GfK 2007, CIMA 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: cima, 2022

5.5 Rosengarten, Gemeinde

Abbildung 36: Lage der Gemeinde Rosengarten im Landkreis Harburg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022 LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

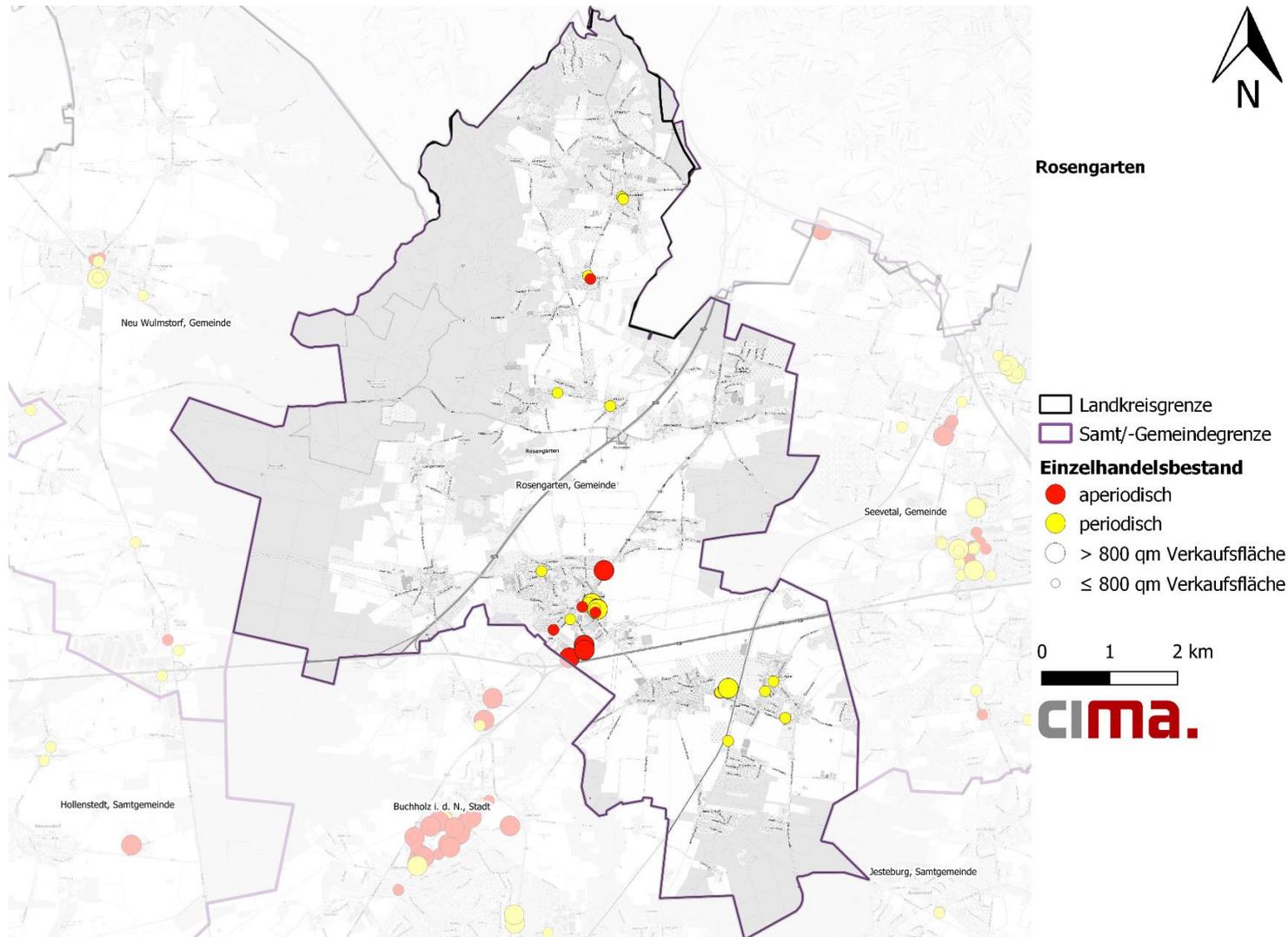
Rosengarten ist eine Gemeinde im Norden des Landkreises Harburg. Im Nordwesten grenzt die Gemeinde Neu Wulmstorf an, im Nordosten der Bezirk Hamburg-Harburg, im Osten die Gemeinde Seevetal sowie im Süden die Stadt Buchholz i. d. N. Die Gemeinde Rosengarten besteht aus den Ortsteilen Eckel, Ehestorf, Emsen, Iddensen, Klecken, Leversen, Nennendorf, Sottorf, Tötensen und Vahrendorf.

Die Bevölkerung der Gemeinde Rosengarten lag zuletzt bei 13.627 Einwohner*innen (LSN 31.12.2021). Ein leichtes Wachstum von 1,3 % ist seit 2016 festzustellen. Perspektivisch geht die cima Bevölkerungsprognose (ausgehend vom Jahr 2018) von einem Wachstum von 3,7 % bis zum Jahr 2030 aus.

Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe

Die Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Rosengarten konzentrieren sich vorwiegend auf die dichter besiedelten Gebiete und primär den Ortsteil Nennendorf. Dort sind neben einigen großflächigen Lebensmittelbetrieben (ALDI, EDEKA) auch diverse Betriebe mit aperiodischen Hauptsortimenten angesiedelt. Als strukturprägende Anbieter sind hier das PFERDESPORTHAUS LOESDAU sowie ein RAIFFEISEN-Markt zu nennen. Im Ortsteil Klecken ist ein weiterer großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (REWE) ansässig. In den übrigen Ortsteilen Eckel, Ehestorf, Emsen, Iddensen, Leversen, Sottorf, Tötensen und Vahrendorf ist vereinzelter Einzelhandelsbesatz, ausschließlich kleinflächig unter 400 qm Verkaufsfläche, vorhanden.

Abbildung 37: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Rosengarten



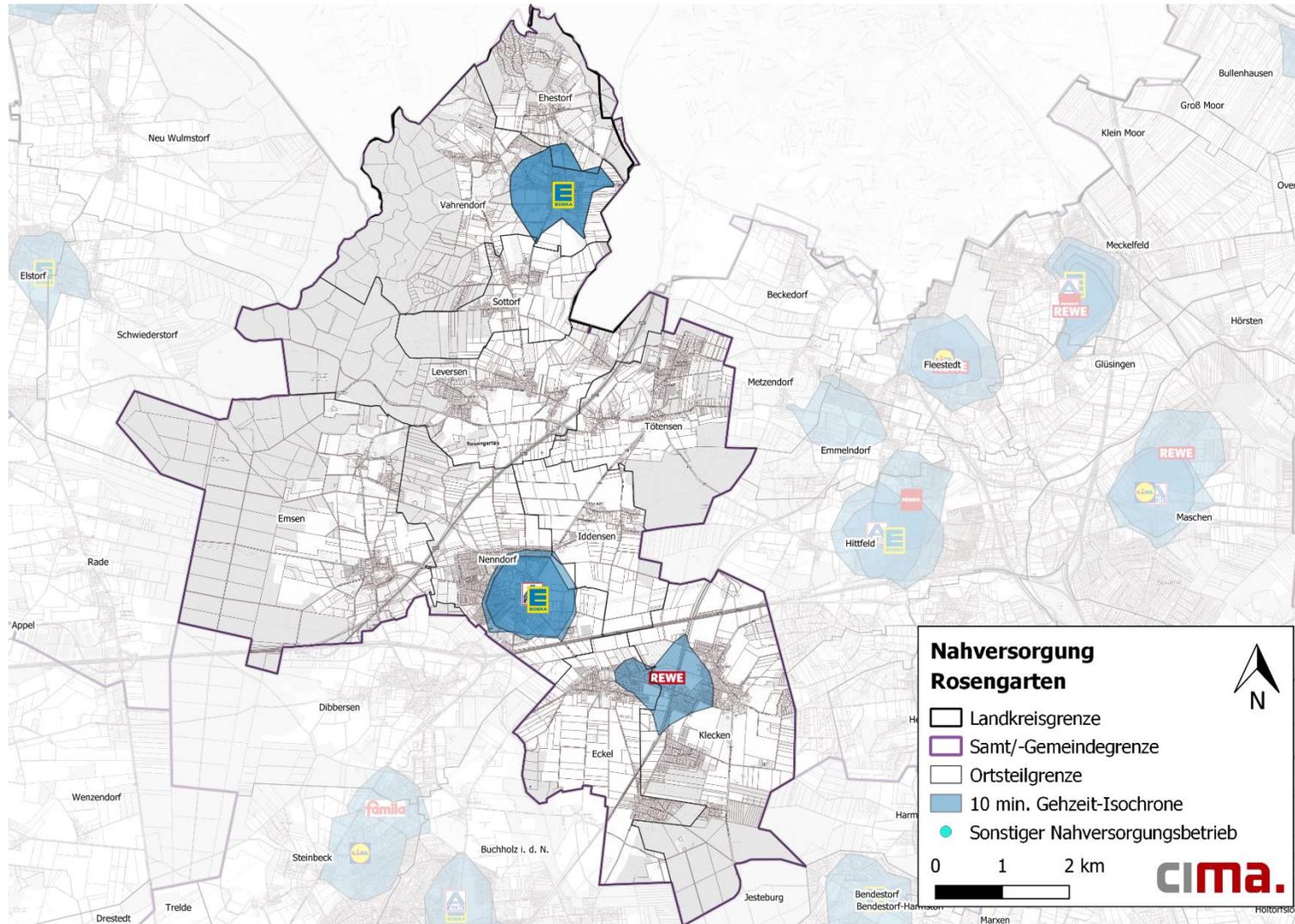
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Nahversorgung

Insgesamt sind in der Gemeinde Rosengarten vier relevante Nahversorgungsbetriebe angesiedelt. Zwei davon sind im Ortskern von Nenndorf ansässig (ALDI, EDEKA). Neben Nenndorf besteht im Ortsteil Klecken ein weiterer großflächiger Lebensmittelbetrieb (REWE). Im Ortsteil Vahrendorf wird mit einem kleinflächigen EDEKA-Frischemarkt die Grundversorgung gesichert. Bäckereien, Hofläden und ein Getränkemarkt ergänzen das Nahversorgungsangebot.

Die Versorgungssituation in der Gemeinde Rosengarten ist insgesamt als ausreichend zu bezeichnen. Während in den Ortsteilen Nenndorf, Klecken und Vahrendorf ein Netz an Lebensmittelbetrieben existiert, sind diese für die Bevölkerung aus den übrigen Ortsteilen fußläufig nicht erreichbar. Die Ortsteile Eckel, Ehestorf, Emsen, Iddensen, Leversen, Sottorf und Tötensen verfügen über keine klassischen Nahversorgungsbetriebe. Nächstgelegene Versorgungsmöglichkeiten bestehen vorrangig in Nenndorf und Klecken oder im östlichen Gebiet der Gemeinde Seevetal (vgl. Abbildung 38).

Abbildung 38: Nahversorgungsabdeckung in der Gemeinde Rosengarten



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Leistungsdaten des Einzelhandels und Entwicklungsperspektiven

Im Rahmen der Einzelhandelsvollerhebung wurden insgesamt 35 Einzelhandelsbetriebe, davon 23 im periodischen und 12 im aperiodischen Bedarfsbereich, erfasst.

Die Betriebe umfassen insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 16.510 qm. Die Verkaufsfläche in der Gemeinde Rosengarten ist im periodischen Bedarf (8.315 qm) ungefähr ausgeglichen zu der Verkaufsfläche im aperiodischen Bedarf (8.195 qm). Die Pro-Kopf-Verkaufsfläche beläuft sich insgesamt auf 1,21 qm. Insofern bewegt sich die Gemeinde deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,86 qm pro Kopf. Im periodischen Bedarf wurde eine Verkaufsfläche von 0,61 qm pro Kopf ermittelt¹⁶, im aperiodischen Bedarfsbereich ein Wert von 0,60 qm pro Kopf. Im Zeitverlauf von 2006 bis 2022 ist insgesamt eine steigende Entwicklung der Pro-Kopf-Verkaufsfläche zu beobachten.

Für die Gemeinde Rosengarten wurde insgesamt ein Nachfragevolumen von 98,8 Mio. € ermittelt. Der Umsatz der 35 Betriebe beläuft sich auf rd. 62,3 Mio. €. Die Einzelhandelszentralität liegt bei 63,1 %, was auf deutliche Kaufkraftabflüsse hinweist.

Die Bevölkerungsentwicklung und -prognose wirkt sich auf den örtlichen Einzelhandel zudem positiv aus, da auch das Nachfragepotenzial voraussichtlich weiter steigen wird. Ebenso sorgt der verringerte Auspendelüberschuss für eine höhere Kaufkraftbindung. Die Nahversorgung in der Gemeinde Rosengarten ist als ausreichend zu bezeichnen. Die kompakten Siedlungsbereiche in den Ortsteilen Nenndorf, Klecken und Vahrendorf weisen eine wohnortnahe Versorgung auf.

Im Fokus der Bemühungen sollte die Versorgung der bisher eher unterversorgten Siedlungsgebiete stehen. Dies kann einerseits durch eine verbesserte Erreichbarkeit (vorrangig ÖPNV) vorhandener Nahversorgungsbetriebe oder durch bedarfsgerechte Ansiedlungen weiterer (kleinflächiger) Nahversorgungsbetriebe optimiert werden. In

¹⁶ Im periodischen Bedarfsbereich ist nach Erfahrungen der cima ab einem Wert von circa 0,50 qm/ EW von einer ausreichenden Versorgungssituation auszugehen.

Kapitel 8 der vorliegenden Untersuchung wird dargelegt, dass am Standort Vahrendorf ein Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ausgewiesen werden kann. Im Rahmen eines projektspezifischen Verträglichkeitsgutachtens müssten die Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe geprüft werden.

Abbildung 39: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Gemeinde Rosengarten

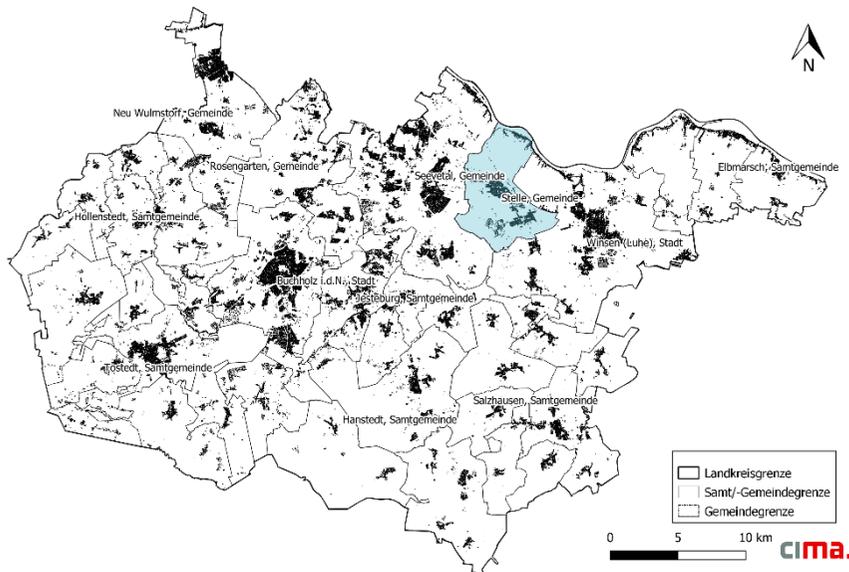
Rosengarten, Gemeinde	2006***	2011***	2022
Bevölkerung*	13.200	13.441	13.627
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %**	123,2	122,9	126,5
Nachfragepotenzial in Mio. €	80,0	87,4	98,8
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	49,9
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	48,9
Anzahl Betriebe	40	42	35
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	23
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	12
Verkaufsfläche in qm	5.850	8.609	16.510
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	8.315
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	8.195
Umsatz in Mio. €	22,4	31,9	62,3
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	39,0
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	23,3
Zentralität in %	28,0	36,5	63,1
Zentralität periodisch in %	k.A.	k.A.	78,3
Zentralität aperiodisch in %	k.A.	k.A.	47,6
Pro-Kopf-Verkaufsfläche	0,4	0,6	1,2
im periodischen Bedarf	0,2	0,2	0,6
im aperiodischen Bedarf	0,2	0,4	0,6

Quelle: *LSN (31.12.2021); **MB Research, 2021; *** GfK 2007, CIMA 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: cima, 2022

5.6 Stelle, Gemeinde

Abbildung 40: Lage der Gemeinde Stelle im Landkreis Harburg



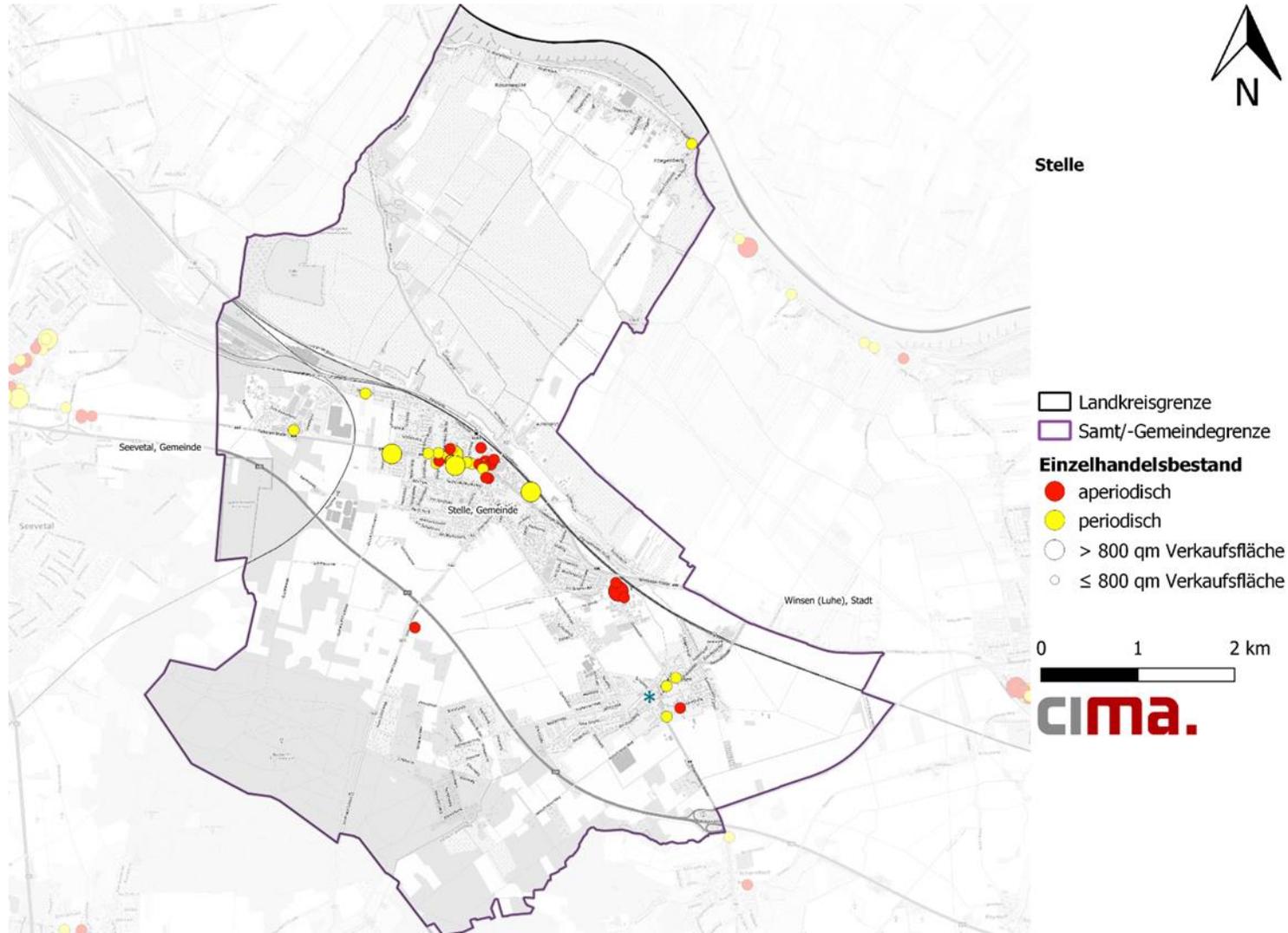
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022 LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Stelle ist eine Gemeinde im Nordosten des Landkreises Harburg. Die Gemeinde Stelle wird von der Gemeinde Seevetal westlich und der Stadt Winsen östlich umschlossen. Nach Norden erfolgt eine Abgrenzung durch die Elbe. Die Gemeinde Stelle besteht aus dem Kernort Stelle sowie den deutlich kleineren Ortsteilen Ashausen, Fliegenberg und Rosenweide. Die Bevölkerung der Gemeinde Stelle lag zuletzt bei 11.402 Einwohner*innen (LSN 31.12.2021). Ein Wachstum von 2,7 % ist seit 2016 festzustellen. Perspektivisch geht die cima Bevölkerungsprognose (ausgehend vom Jahr 2018) von einem leichten Wachstum von 1,6 % bis zum Jahr 2030 aus.

Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe

Die Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Stelle konzentrieren sich vorwiegend auf den Kernort von Stelle. Dort sind neben den großflächigen Lebensmittelbetrieben auch einige Betriebe mit aperiodischen Hauptsortimenten angesiedelt. Die übrigen Ortsteile sind nur noch von vereinzeltem Einzelhandelsbesatz mit vorwiegend kleinflächigen Betrieben unter 400 qm Verkaufsfläche geprägt. Im Ortsteil Ashausen ist perspektivisch ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter geplant.

Abbildung 41: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Stelle



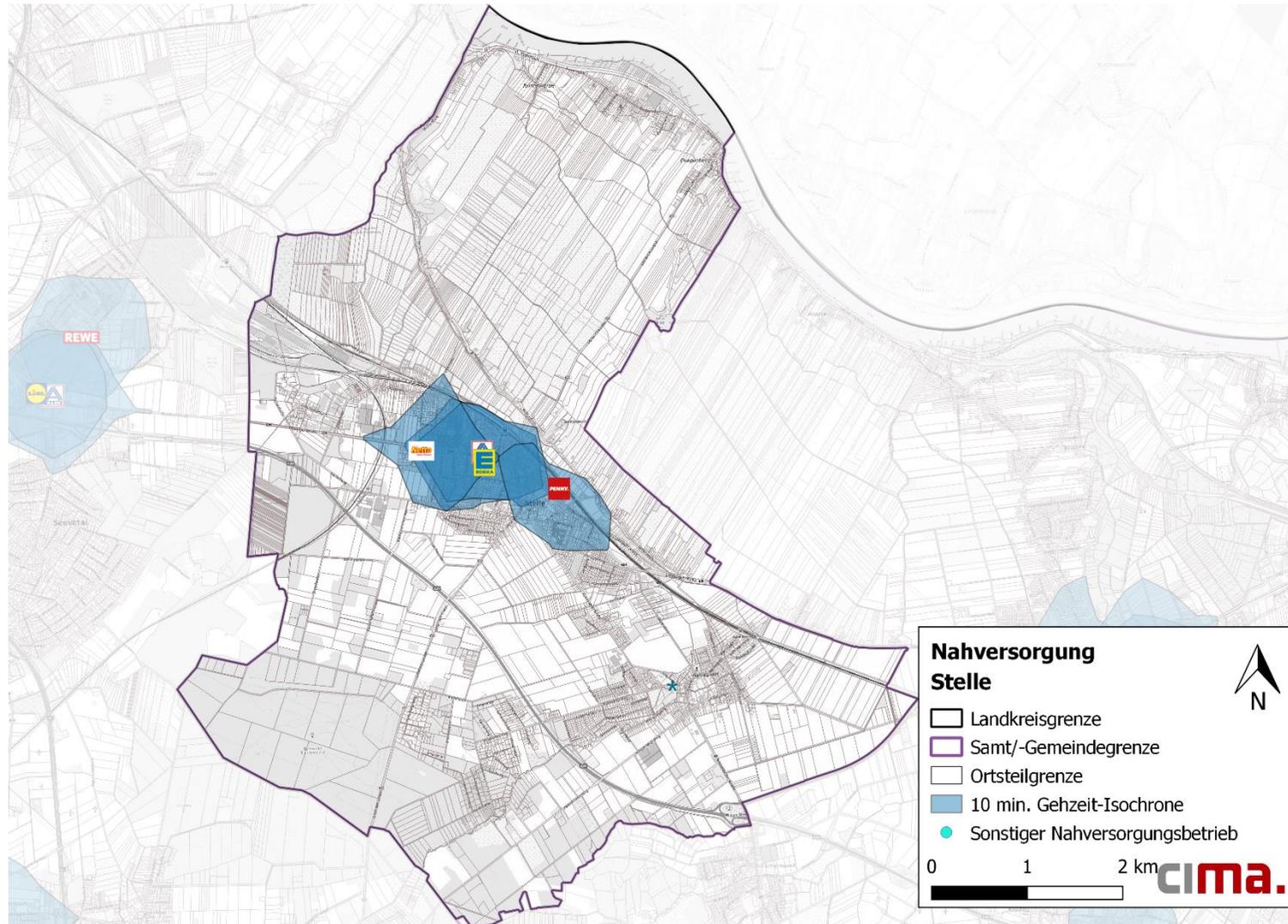
*Im Bau befindlicher Lebensmittelvollsortimenter
 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Nahversorgung

Insgesamt sind in der Gemeinde Stelle vier relevante Nahversorgungsunternehmen angesiedelt, die allesamt im Kernort von Stelle ansässig sind. Hierzu zählen derzeit drei Lebensmitteldiscounter (ALDI, PENNY und NETTO MARKEN-DISCOUNT) sowie ein Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA). Zudem befindet sich im Ortsteil Ashausen ein im Bau befindlicher weiterer Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA).

Quantitativ ist die Versorgungssituation in der Gemeinde Stelle als gut zu bezeichnen. Qualitativ bestehen Versorgungslücken in den Ortsteilen Fliegenberg und Rosenweide, die alle über keine eigenen Nahversorgungsunternehmen verfügen. Insgesamt ist eine fußläufige Erreichbarkeit zu klassischen Nahversorgungsunternehmen abseits des Ortskerns von Stelle nicht gegeben. Im Umkreis von maximal zwei bis drei Kilometern sind nächstgelegene Nahversorgungsunternehmen jedoch vorzufinden (vgl. Abbildung 42).

Abbildung 42: Nahversorgungsabdeckung in der Gemeinde Stelle



*Im Bau befindlicher EDEKA-Markt

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN

Bearbeitung: cima, 2022

Leistungsdaten des Einzelhandels und Entwicklungsperspektiven

Im Rahmen der Einzelhandelsvollerhebung wurden insgesamt 40 Einzelhandelsbetriebe, davon 21 im periodischen und 19 im aperiodischen Bedarfsbereich erfasst.

Die Betriebe umfassen insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 12.900 qm. Die Verkaufsfläche in der Gemeinde Stelle ist im periodischen Bedarf (7.395 qm) etwas größer als im aperiodischen Bedarf (5.505 qm). Die Pro-Kopf-Verkaufsfläche beläuft sich insgesamt auf 1,13 qm. Insofern bewegt sich die Gemeinde deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,86 qm pro Kopf. Im periodischen Bedarf wurde eine Verkaufsfläche von 0,65 qm pro Kopf ermittelt¹⁷, im aperiodischen Bedarfsbereich ein Wert von 0,48 qm pro Kopf. Im Zeitverlauf von 2006 bis 2022 ist insgesamt eine abnehmende Entwicklung der Pro-Kopf-Verkaufsfläche zu beobachten.

Für die Gemeinde Stelle wurde insgesamt ein Nachfragevolumen von 72,4 Mio. € ermittelt. Der Umsatz der 40 Betriebe beläuft sich auf rd. 48,8 Mio. €. Die Einzelhandelszentralität liegt bei 67,3 %, was auf deutliche Kaufkraftabflüsse hinweist.

Die Bevölkerungsentwicklung und -prognose wirkt sich auf den örtlichen Einzelhandel zudem positiv aus, da auch das Nachfragepotenzial voraussichtlich weiter steigen wird. Der negative Pendelsaldo wird sich aufgrund der Nähe zu den Mittelzentren Seevetal und Winsen (Luhe) sowie zur Hansestadt Hamburg kaum verringern. Die Nahversorgung in der Gemeinde Stelle ist insgesamt als solide zu bezeichnen. Der kompakte Siedlungsbe- reich des Ortskerns von Stelle weist eine wohnortnahe Versorgung auf. Im übrigen Gemeindegebiet sind keine klassischen Nahversorgungsbetriebe ansässig.

Vorrangiges Ziel sollte es sein, dass die Märkte vor Ort zukunftsfähig aufgestellt sind und so die Versorgung im Grundzentrum auch lang- fristig sichergestellt werden kann. Rein quantitativ erfüllt das Grund- zentrum Stelle seine Versorgungsfunktion mit Gütern des

¹⁷ Im periodischen Bedarfsbereich ist nach Erfahrungen der cima ab einem Wert von circa 0,50 qm/ EW von einer ausreichenden Versorgungssituation auszugehen.

periodischen Bedarfs bereits gut, qualitativ kann bspw. durch mobile Nahversorgungskonzepte die flächendeckende Versorgung insbe- sondere in den Ortsteilen Fliegenberg und Rosenweide verbessert werden, um eine tragfähige Nahversorgung in der gesamten Ge- meinde zu gewährleisten.

Abbildung 43: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Gemeinde Stelle

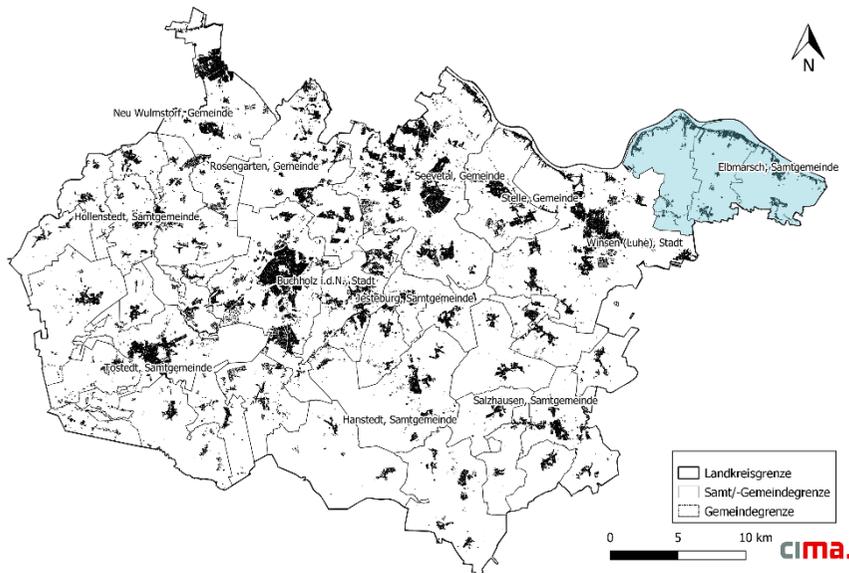
Stelle, Gemeinde	2006***	2011***	2022
Bevölkerung*	10.978	11.103	11.402
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %**	111,6	110,4	110,8
Nachfragepotenzial in Mio. €	59,6	64,8	72,4
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	36,6
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	35,9
Anzahl Betriebe	63	63	40
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	21
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	19
Verkaufsfläche in qm	13.530	13.530	12.900
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	7.395
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	5.505
Umsatz in Mio. €	36,8	36,8	48,8
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	37,9
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	10,9
Zentralität in %	61,7	56,8	67,3
Zentralität periodisch in %	k.A.	k.A.	103,5
Zentralität aperiodisch in %	k.A.	k.A.	30,4
Pro-Kopf-Verkaufsfläche	1,2	1,2	1,1
im periodischen Bedarf	0,5	0,5	0,6
im aperiodischen Bedarf	0,8	0,8	0,5

Quelle: *LSN (31.12.2021); **MB Research, 2021; *** GfK 2007, CIMA 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: cima, 2022

5.7 Elbmarsch, Samtgemeinde

Abbildung 44: Lage der Samtgemeinde Elbmarsch im Landkreis Harburg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022 ; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

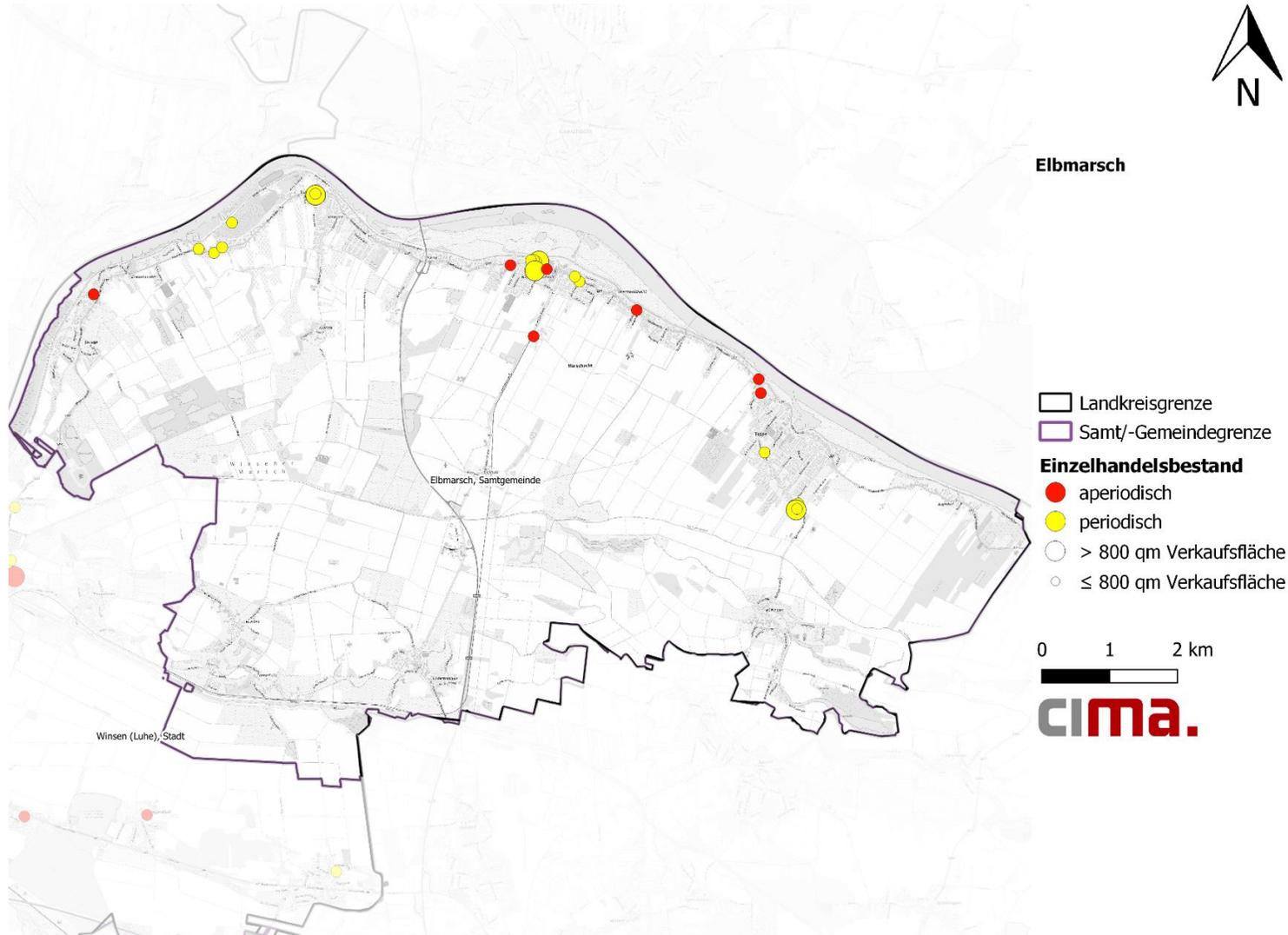
Die Samtgemeinde Elbmarsch liegt im Landkreis Harburg und grenzt im Norden an die Länder Hamburg und Schleswig-Holstein, im Osten an den Landkreis Lüneburg und im Westen an die Stadt Winsen (Luhe) des Landkreises Harburg an. Die Samtgemeinde Elbmarsch besteht aus den Gemeinden Drage, Marschacht und Tespe. Die Gemeinde Marschacht nimmt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums ein.

Die Bevölkerung der Samtgemeinde Elbmarsch lag zuletzt bei 13.079 Einwohner*innen (LSN 31.12.2021). Ein Wachstum von 5,0 % ist seit 2016 festzustellen. Perspektivisch geht die cima Bevölkerungsprognose von einem leichten Wachstum von rd. 1,8 % bis zum Jahr 2030 aus.

Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe

Die Einzelhandelsbetriebe in der Samtgemeinde Elbmarsch konzentrieren sich primär in den nördlichen Gebieten der Gemeinden entlang des Elbdeiches. Dort sind neben den großflächigen Lebensmittelbetrieben (2x EDEKA, REWE und PENNY) auch einige Betriebe mit aperiodischen Hauptsortimenten angesiedelt. Im östlichen Bereich der Samtgemeinde sind nur vereinzelt Einzelhandelsbetriebe ansässig. Im südlichen Bereich gibt es hingegen kein Einzelhandelsangebot.

Abbildung 45: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Samtgemeinde Elbmarsch



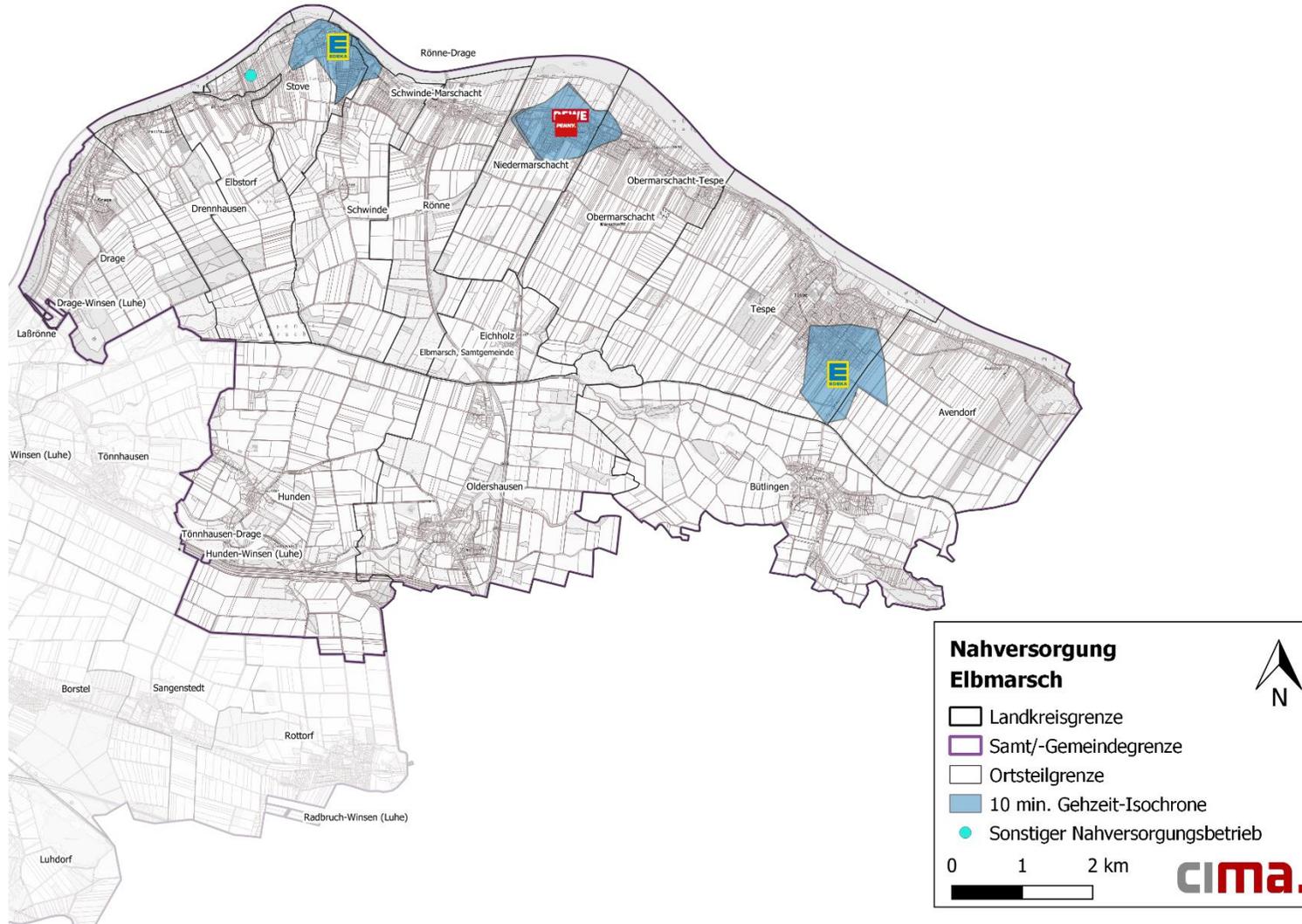
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
Bearbeitung: cima, 2022

Nahversorgung

Insgesamt sind in der Samtgemeinde Elbmarsch vier relevante Nahversorgungsbetriebe angesiedelt. In Marschacht wird mit einem Lebensmittelvollsortimenter (REWE) und einem Lebensmitteldiscounter (PENNY) das größte Angebot vorgehalten. In den Gemeinden Tespe und Drage befinden sich jeweils ein Lebensmittelvollsortimenter (beide EDEKA). In Drage befindet sich zudem noch mit dem Frischemarkt KLOODT ein weiterer kleinflächiger Lebensmittelmarkt, der allerdings den ortsansässigen Campingplatz vor allem versorgt.

Weite Teile der Siedlungsbereiche der Samtgemeinde Elbmarsch sind im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung nicht abgedeckt. Vorwiegend in den südlichen Ortsteilen Oldershausen, Bütlingen, Hunden und Eichholz sowie in Teilen der nördlichen Ortsteile bestehen Versorgungslücken. Im Umkreis von teilweise bis zu sechs Kilometern sind nächstgelegene Nahversorgungsbetriebe vorzufinden, so etwa ein in der Gemeinde Handorf (Landkreis Lüneburg). (vgl. Abbildung 46).

Abbildung 46: Nahversorgungsabdeckung in der Samtgemeinde Elbmarsch



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Leistungsdaten des Einzelhandels und Entwicklungsperspektiven

In der Samtgemeinde Elbmarsch wurden im Rahmen der Einzelhandelsvollerhebung insgesamt 26 Einzelhandelsbetriebe, davon 19 im periodischen und 7 im aperiodischen Bedarfsbereich erfasst.

Die Betriebe umfassen insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 9.825 qm. Die Verkaufsfläche in der Samtgemeinde Elbmarsch ist im periodischen Bedarf (6.800 qm) deutlich größer als im aperiodischen Bedarf (3.025 qm). Die Pro-Kopf-Verkaufsfläche beläuft sich insgesamt auf 0,75 qm. Insofern bewegt sich die Samtgemeinde deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,86 qm pro Kopf. Im periodischen Bedarf wurde eine Verkaufsfläche von 0,52 qm pro Kopf ermittelt¹⁸, im aperiodischen Bedarfsbereich ein Wert von 0,23 qm pro Kopf. Im Zeitverlauf von 2006 bis 2022 ist insgesamt eine steigende Entwicklung der Pro-Kopf-Verkaufsfläche zu beobachten. Für die Samtgemeinde Elbmarsch wurde ein Nachfragevolumen von 80,1 Mio. € ermittelt. Der Umsatz der 26 Betriebe beläuft sich auf rd. 42,4 Mio. €. Die Einzelhandelszentralität liegt bei 52,9 %, was auf deutliche Kaufkraftabflüsse hinweist.

Die Bevölkerungsentwicklung und -prognose wirkt sich auf den örtlichen Einzelhandel zudem positiv aus, da auch das Nachfragepotenzial voraussichtlich weiter steigen wird. Der negative Pendelsaldo wird sich aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Hamburg und Lüneburg sowie den Mittelzentren Winsen (Luhe) und Seevetal kaum verringern. Die Nahversorgungssituation ist in der Samtgemeinde Elbmarsch insgesamt als eher unterdurchschnittlich anzusehen. Teilräumlich müssen zum Erreichen des nächstgelegenen Nahversorgungsbetriebs größere Fahrzeiten in Kauf genommen werden. So etwa in den Ortsteilen Oldershausen und Hunden.

Um eine tragfähige Nahversorgung in der gesamten Gemeinde zu gewährleisten ist die Erreichbarkeit (vorrangig ÖPNV) der vorhandenen Nahversorgungsbetriebe zu optimieren. On-Demand-Konzepte wie das elbMOBIL könnten zu einer Verbesserung beitragen. Zudem

¹⁸ Im periodischen Bedarfsbereich ist nach Erfahrungen der cima ab einem Wert von circa 0,50 qm/ EW von einer ausreichenden Versorgungssituation auszugehen.

sollte im Fokus der Bemühungen die Versorgung der bisher eher unterversorgten Siedlungsgebiete stehen. Besonders für die südlichen Ortsteile und Dörfer Oldershausen und Hunden sollten mobile Nahversorgungskonzepte oder die Etablierung kleinflächiger Dorfläden diskutiert werden.

Abbildung 47: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Samtgemeinde Elbmarsch

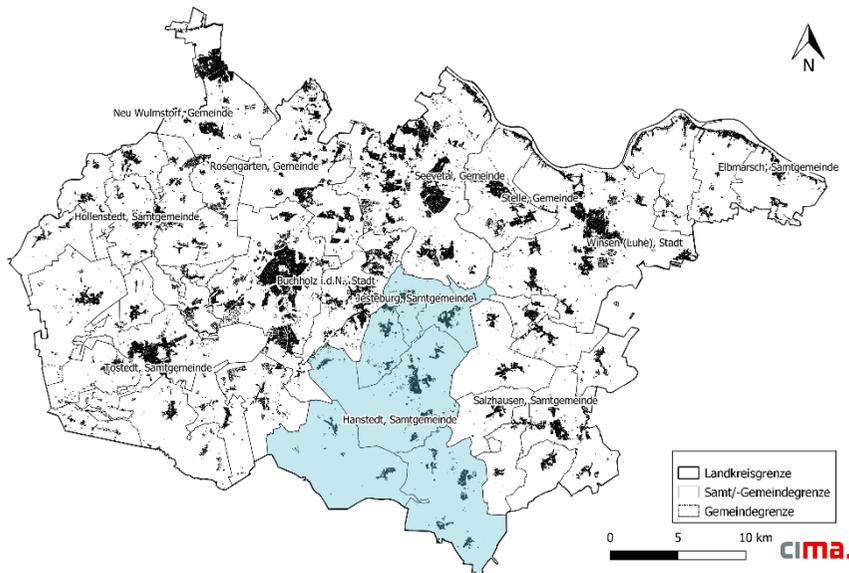
Elbmarsch, SG	2006***	2011***	2022
Bevölkerung*	11.400	11.655	13.079
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %**	111,1	108,8	106,8
Nachfragepotenzial in Mio. €	60,3	67,1	80,1
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	40,4
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	39,7
Anzahl Betriebe	60	68	26
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	19
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	7
Verkaufsfläche in qm	6.170	7.230	9.825
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	6.800
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	3.025
Umsatz in Mio. €	18,9	23,1	42,4
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	35,7
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	6,7
Zentralität in %	31,3	34,5	52,9
Zentralität periodisch in %	k.A.	k.A.	88,4
Zentralität aperiodisch in %	k.A.	k.A.	16,8
Pro-Kopf-Verkaufsfläche	0,5	0,6	0,8
im periodischen Bedarf	0,3	0,4	0,5
im aperiodischen Bedarf	0,3	0,3	0,2

Quelle: *LSN (31.12.2021); **MB Research, 2021; *** GfK 2007, CIMA 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: cima, 2022

5.8 Hanstedt, Samtgemeinde

Abbildung 48: Lage der Samtgemeinde Hanstedt im Landkreis Harburg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

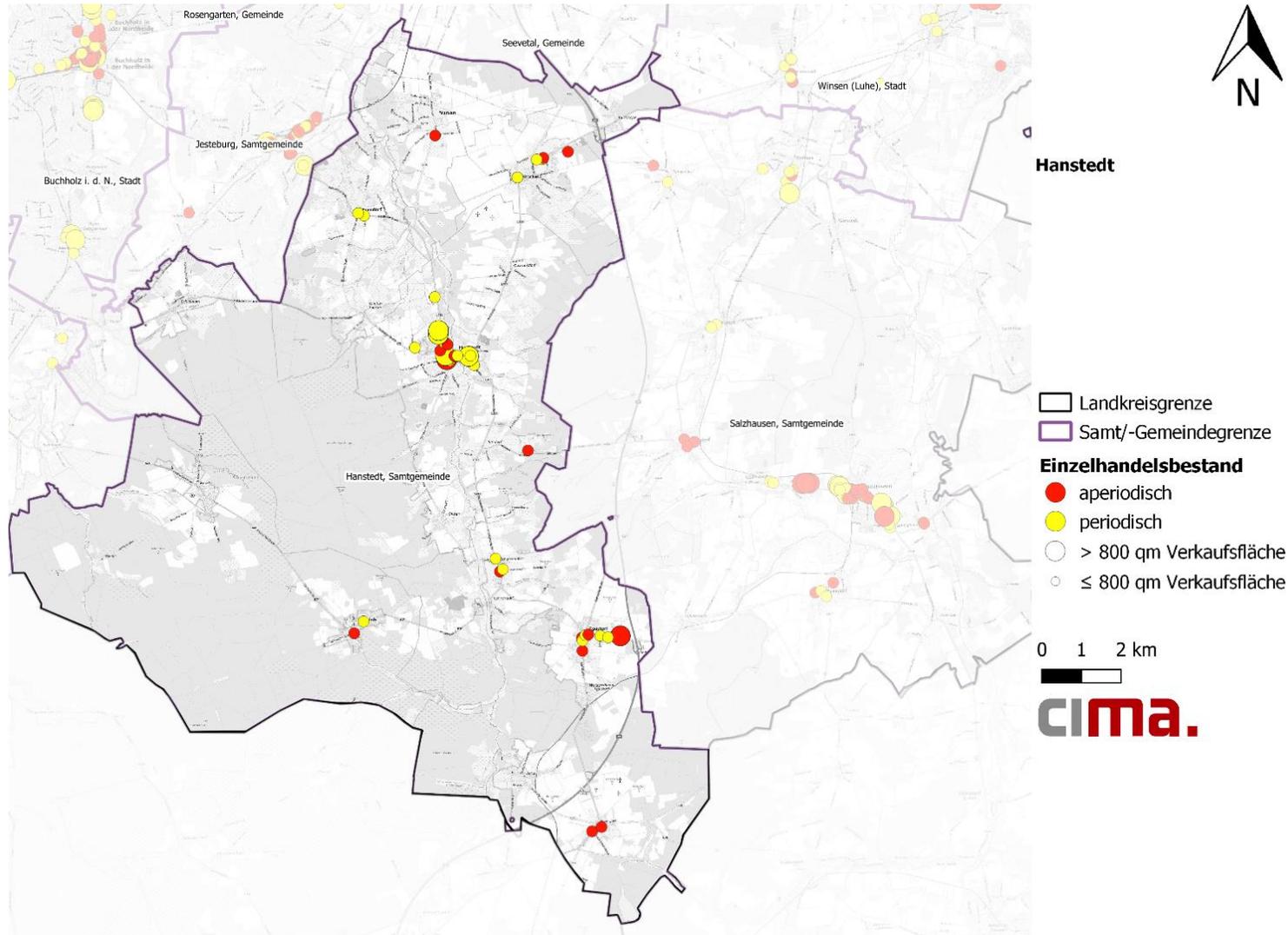
Hanstedt ist eine südlich im Landkreis Harburg gelegene Samtgemeinde. Angrenzende Verwaltungseinheiten an den Landkreis Harburg sind der südlich gelegene Landkreis Heidekreis sowie im Landkreis die Samtgemeinden Tostedt, Jesteburg, Salzhausen, die Stadt Buchholz i. d. Nordheide und die Gemeinde Seevetal sowie die Stadt Winsen (Luhe). Die Samtgemeinde Hanstedt besteht aus den sechs Gemeinden Marxen, Brackel, Asendorf, Hanstedt, Undeloh und Egestorf.

Die Bevölkerung der Samtgemeinde Hanstedt lag zuletzt bei 15.305 Einwohner*innen (LSN 31.12.2021). Ein Wachstum von 6,3 % ist seit 2016 festzustellen. Perspektivisch geht die cima Bevölkerungsprognose von einem leichten Wachstum von rd. 2,2 % bis zum Jahr 2030 aus.

Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe

Die Einzelhandelsbetriebe in der Samtgemeinde Hanstedt konzentrieren sich vor allem in der als Grundzentrum ausgewiesenen Gemeinde Hanstedt. Dort sind neben vier großflächigen Lebensmittelvollsortimentern (zwei EDEKA-Märkte) und -discountern (ALDI, NETTO) auch weitere Betriebe mit periodischen und aperiodischen Hauptsortimenten angesiedelt. Darunter auch ein großflächiger Betrieb mit aperiodischem Bedarf (KAUFHAUS DITTMER). In der Gemeinde Egestorf befindet sich ein kleinflächiger Lebensmittelvollsortimenter (NAH&FRISCH) sowie ein großflächiger Betrieb mit aperiodischem Sortiment (KRÄMER MEGA STORE). In den anderen Mitgliedsgemeinden befinden sich vereinzelt in den Siedlungsschwerpunkten kleinere Betriebe des periodischen und aperiodischen Bedarfes. In der Gemeinde Egestorf besteht im Gewerbegebiet Hauskoppel noch Flächenpotenzial für einen großflächigen Nahversorgungsbetrieb.

Abbildung 49: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Samtgemeinde Hanstedt



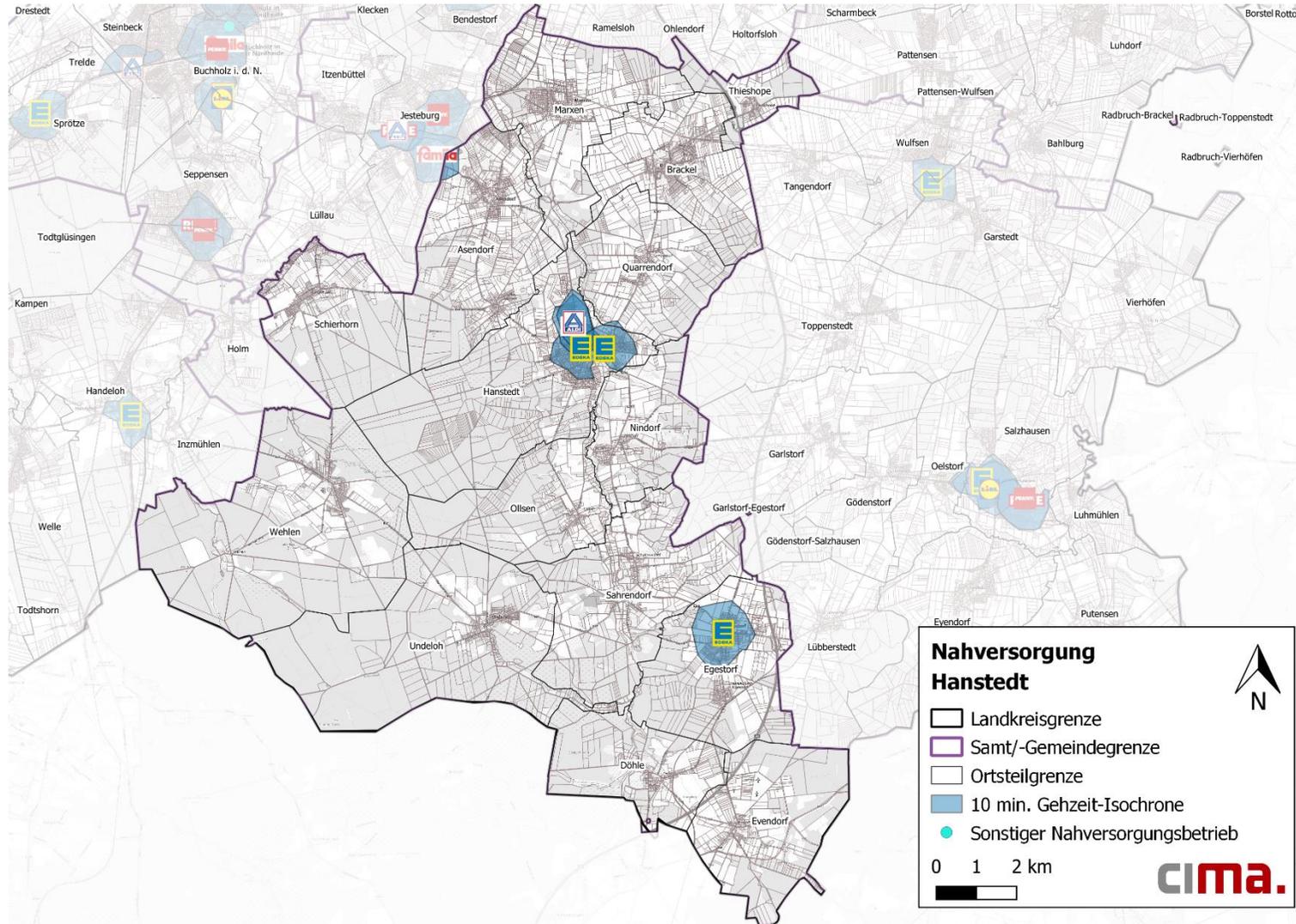
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Nahversorgung

Insgesamt sind in der Samtgemeinde Hanstedt vier relevante Nahversorgungsbetriebe angesiedelt, die allesamt in der Gemeinde Hanstedt ansässig sind. Der größte Betrieb ist der EDEKA DALINGER Markt in der Straße Bei der Kirche. Ergänzt wird der Standort mit einem weiteren EDEKA-Markt sowie zwei Lebensmitteldiscountern (ALDI, NETTO). In der Gemeinde Egestorf sichert ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt (NAH&FRISCH) die Grundversorgung, in den übrigen Mitgliedsgemeinden sind keine klassischen Nahversorgungsbetriebe ansässig.

Die Versorgungssituation ist in der Samtgemeinde Hanstedt derzeit als unterdurchschnittlich zu bewerten. Eine flächendeckende Abdeckung im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung ist kaum vorstellbar. Für Bewohner*innen der kleineren, ländlich gelegenen Siedlungsbereiche (u. a. die Gemeinden Undeloh, Asendorf, Marxen und Brackel) sind derzeit Versorgungslücken zu identifizieren. Im Umkreis von maximal zwei bis drei Kilometern kann eine Versorgung für die bislang unterversorgten Ortsteile gewährleistet werden. So sind nächstgelegene Nahversorgungsbetriebe u.a. auch in der Gemeinde Jesteburg, der Samtgemeinde Tostedt und der Stadt Buchholz in der Nordheide vorzufinden (vgl. Abbildung 50).

Abbildung 50: Nahversorgungsabdeckung in der Samtgemeinde Hanstedt



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Leistungsdaten des Einzelhandels und Entwicklungsperspektiven

In der Samtgemeinde Hanstedt wurden im Rahmen der Einzelhandelsvollhebung insgesamt 53 Einzelhandelsbetriebe, davon 31 im periodischen und 22 im aperiodischen Bedarfsbereich erfasst.

Die Betriebe umfassen insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 13.435 qm. Die Verkaufsfläche in der Samtgemeinde Hanstedt ist im periodischen Bedarf (6.725 qm) ähnlich hoch wie im aperiodischen Bedarf (6.690 qm). Die Pro-Kopf-Verkaufsfläche beläuft sich insgesamt auf 0,88 qm. Insofern bewegt sich die Samtgemeinde deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,86 qm pro Kopf. Im periodischen Bedarf wurde eine Verkaufsfläche von 0,44 qm pro Kopf ermittelt¹⁹, im aperiodischen Bedarfsbereich ein Wert von 0,44 qm pro Kopf. Im Zeitverlauf von 2006 bis 2022 ist insgesamt eine abnehmende Entwicklung der Pro-Kopf-Verkaufsfläche zu beobachten.

Für die Samtgemeinde Hanstedt wurde ein Nachfragevolumen von 99,2 Mio. € ermittelt. Der Umsatz der 53 Betriebe beläuft sich auf rd. 61,2 Mio. €. Die Einzelhandelszentralität liegt bei 61,7 %, was auf deutliche Kaufkraftabflüsse hinweist.

Die Bevölkerungsentwicklung und -prognose wirkt sich auf den örtlichen Einzelhandel zudem positiv aus, da auch das Nachfragepotenzial voraussichtlich weiter steigen wird. Der negative Pendelsaldo wird sich aufgrund der Nähe zu den Mittelzentren Buchholz i. d. Nordheide, Seevetal und Winsen (Luhe) kaum verringern. Die Nahversorgung in der Samtgemeinde Hanstedt ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Teilräumlich müssen zum Erreichen des nächstgelegenen Nahversorgungsbetriebs größere Fahrzeiten in Kauf genommen werden. So etwa in den Gemeinden Undeloh und Brackel.

Zu prüfen ist weiterhin das Testen von mobilen Nahversorgungskonzepten und die ortsspezifische Etablierung kleinflächiger Dorfläden vorrangig für die bisher unterversorgten Mitgliedsgemeinden

¹⁹ Im periodischen Bedarfsbereich ist nach Erfahrungen der cima ab einem Wert von circa 0,50 qm/ EW von einer ausreichenden Versorgungssituation auszugehen.

Brackel, Marxen, Eyendorf und Undeloh. In Kapitel 8 der vorliegenden Untersuchung wird dargelegt, dass in den Gemeinden Brackel und Egestorf jeweils ein Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ausgewiesen werden kann. Im Rahmen eines projektspezifischen Verträglichkeitsgutachtens müssten die Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe geprüft werden.

Abbildung 51: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Samtgemeinde Hanstedt

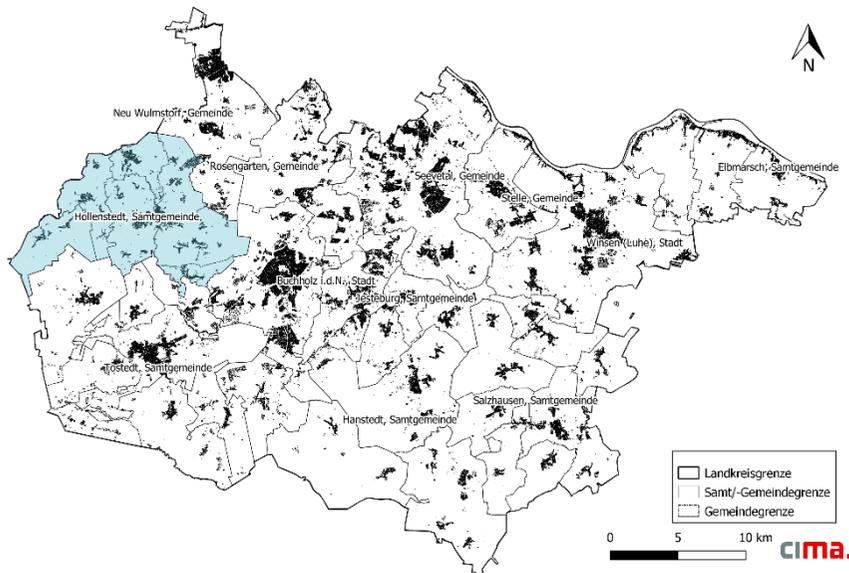
Hanstedt, SG	2006***	2011***	2022
Bevölkerung*	12.938	13.204	15.305
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %**	111,4	113,2	113,1
Nachfragepotenzial in Mio. €	75,1	79,0	99,2
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	50,1
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	49,1
Anzahl Betriebe	98	96	53
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	31
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	22
Verkaufsfläche in qm	15.080	14.430	13.435
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	6.725
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	6.690
Umsatz in Mio. €	41,6	39,0	61,2
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	38,5
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	22,7
Zentralität in %	55,6	49,3	61,7
Zentralität periodisch in %	k.A.	k.A.	76,8
Zentralität aperiodisch in %	k.A.	k.A.	46,2
Pro-Kopf-Verkaufsfläche	1,2	1,1	0,9
im periodischen Bedarf	0,5	0,4	0,4
im aperiodischen Bedarf	0,7	0,7	0,4

Quelle: *LSN (31.12.2021); **MB Research, 2021; *** GfK 2007, CIMA 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: cima, 2022

5.9 Hollenstedt, Samtgemeinde

Abbildung 52: Lage der Samtgemeinde Hollenstedt im Landkreis Harburg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

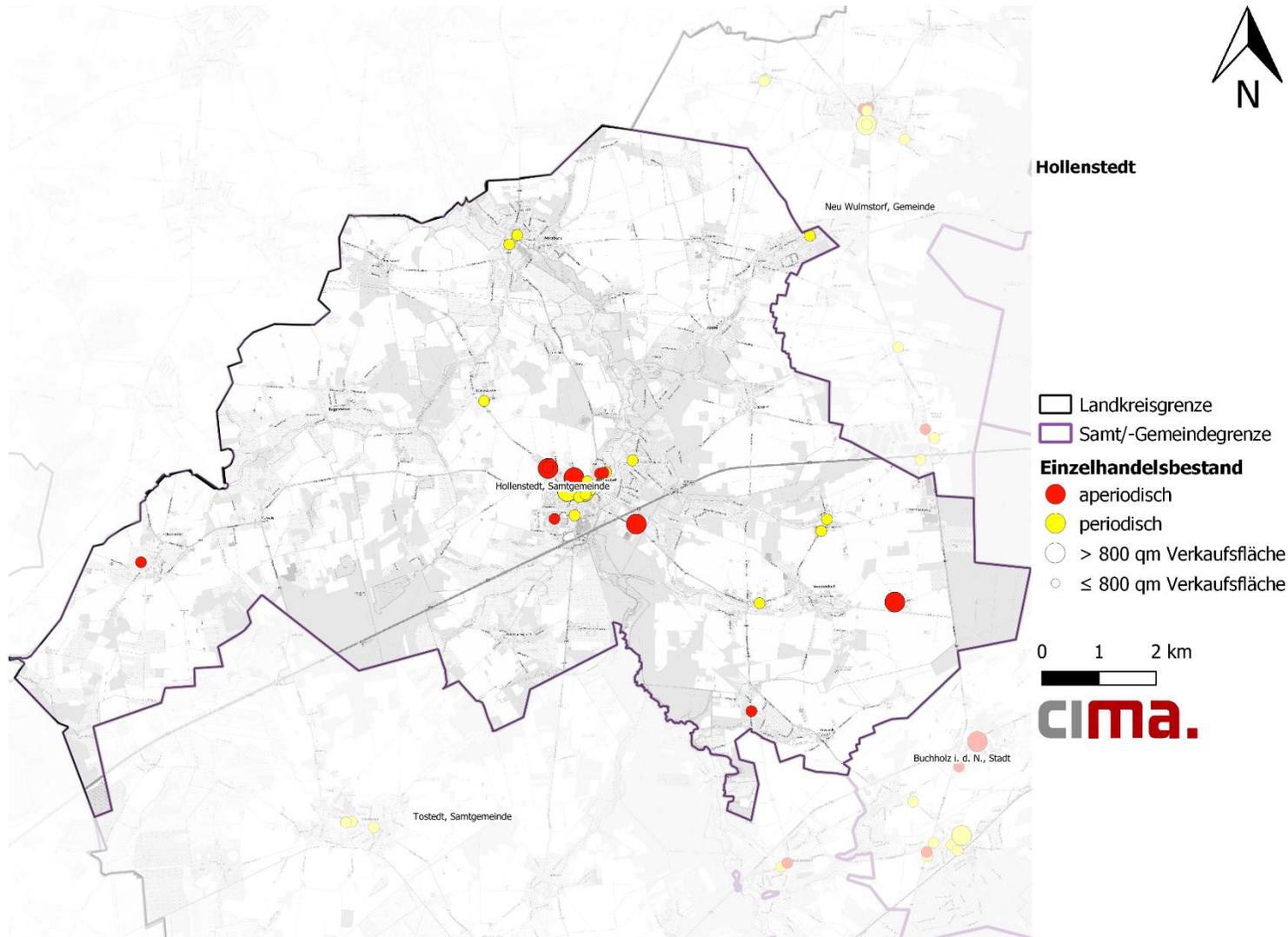
Hollenstedt ist eine Samtgemeinde im Westen des Landkreises Harburg. Im Süden grenzt die Samtgemeinde Hollenstedt an die Samtgemeinde Tostedt, im Norden an die Gemeinde Neu Wulmstorf und im Osten an die Stadt Buchholz i. d. Nordheide, nach Westen grenzen die Landkreise Stade und Rotenburg (Wümme) an. Die Samtgemeinde besteht aus den Mitgliedsgemeinden Hollenstedt, Drestedt, Wenzendorf, Appel, Moisburg, Regesbostel und Halvesbostel.

Die Bevölkerung der Samtgemeinde Hollenstedt lag zuletzt bei 11.932 Einwohner*innen (LSN 31.12.2021). Ein Wachstum von 3,5 % ist seit 2016 festzustellen. Perspektivisch geht die cima Bevölkerungsprognose von einem leichten Wachstum von 1,4 % bis zum Jahr 2030 aus.

Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe

In der Samtgemeinde Hollenstedt konzentrieren sich die Einzelhandelsbetriebe primär auf die als Grundzentrum ausgewiesene Gemeinde Hollenstedt. Dort sind neben den relevanten Lebensmittelbetrieben (EDEKA, LIDL, ALDI, PENNY) auch einige großflächige Betriebe mit aperiodischen Hauptsortimenten (u. a. Baumärkte, Gärtnerei) angesiedelt. In der Gemeinde Wenzendorf ist mit dem HOF OELKERS ebenfalls ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb des aperiodischen Bedarfes ansässig. In den weiteren Mitgliedsgemeinden ist vereinzelter Einzelhandelsbesatz, ausschließlich kleinflächig unter 400 qm Verkaufsfläche, vorhanden.

Abbildung 53: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Samtgemeinde Hollenstedt



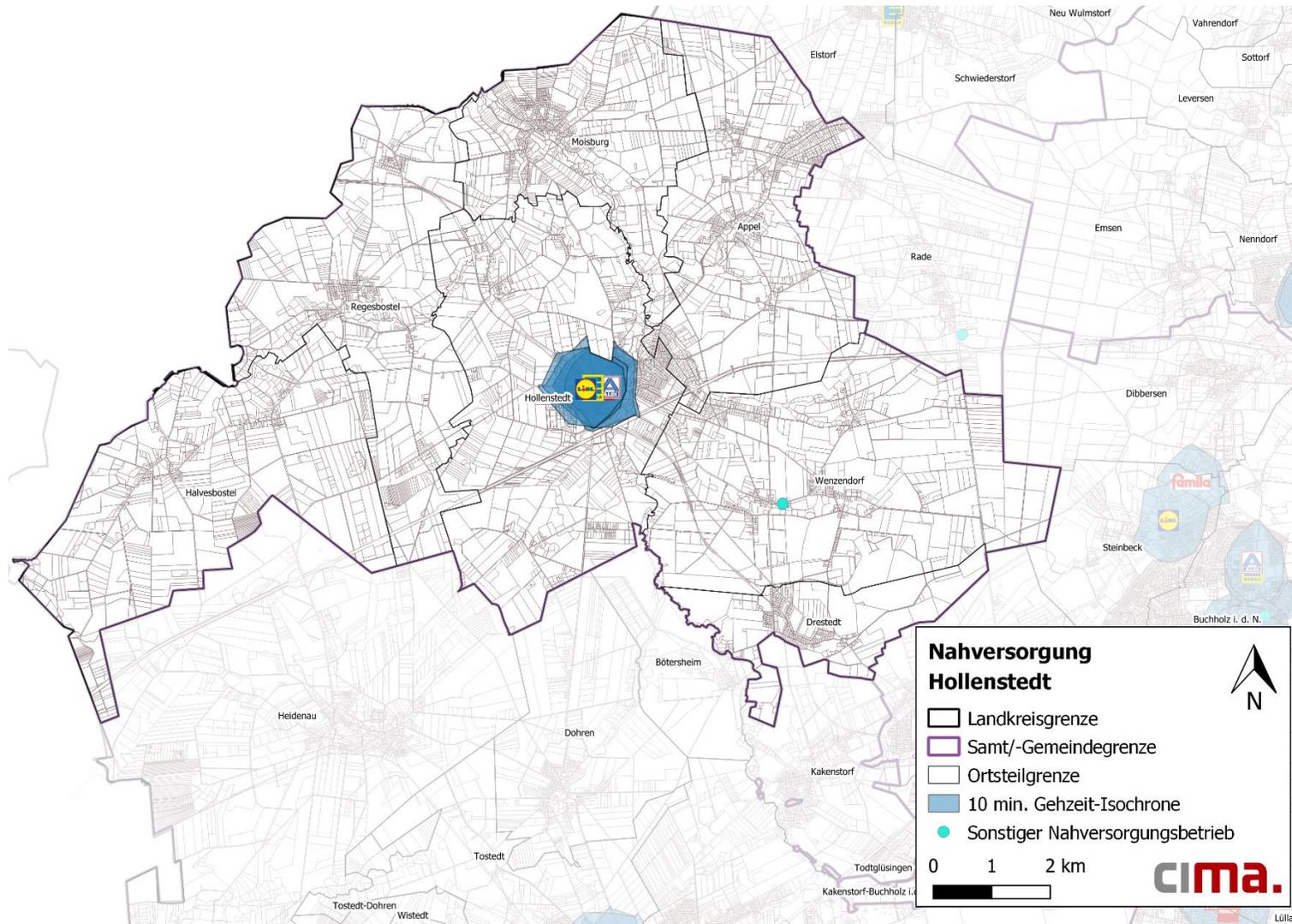
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
Bearbeitung: cima, 2022

Nahversorgung

Insgesamt sind in der Samtgemeinde Hollenstedt vier relevante Nahversorgungsbetriebe angesiedelt, welche alle im Versorgungskern der Gemeinde Hollenstedt verortet sind. Neben dem Lebensmittelvollsortimenter EDEKA als größtem Markt befinden sich dort die Lebensmitteldiscounter LIDL, ALDI und PENNY. In der Gemeinde Wenzendorf sichert ein Hofladen die Grundversorgung.

Die Versorgungssituation in der Samtgemeinde Hollenstedt ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Während der kompakte Siedlungsbereich in Hollenstedt ein solides Angebot aufweist, existiert in den anderen Mitgliedsgemeinden keine originäre Nahversorgung. Aufgrund der Siedlungsstruktur und der teilweise dünn besiedelten Bereiche ist eine flächendeckende Abdeckung im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung kaum realisierbar. Für die Bewohner*innen der Gemeinden Appel, Drestedt, Halvesbostel, Regesbostel und Moisburg sind derzeit Versorgungslücken zu identifizieren. Nächstgelegene Nahversorgungsbetriebe sind im Umkreis von maximal acht Kilometern verortet, vorrangig im Ortskern von Hollenstedt oder in den angrenzenden Kommunen Buchholz i. d. N. und Neu Wulmstorf (vgl. Abbildung 54).

Abbildung 54: Nahversorgungsabdeckung in der Samtgemeinde Hollenstedt



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Leistungsdaten des Einzelhandels und Entwicklungsperspektiven

In der Samtgemeinde Hollenstedt wurden im Rahmen der Einzelhandelsvollerhebung insgesamt 40 Einzelhandelsbetriebe, davon 22 im periodischen und 18 im aperiodischen Bedarfsbereich erfasst.

Die Betriebe umfassen insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 11.180 qm. Die Verkaufsfläche in der Samtgemeinde Hollenstedt ist im periodischen Bedarf (4.745 qm) kleiner als im aperiodischen Bedarf (6.435 qm). Die Pro-Kopf-Verkaufsfläche beläuft sich insgesamt auf 0,94 qm. Insofern bewegt sich die Samtgemeinde unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,86 qm pro Kopf. Im periodischen Bedarf wurde eine Verkaufsfläche von 0,40 qm pro Kopf ermittelt²⁰, im aperiodischen Bedarfsbereich ein Wert von 0,54 qm pro Kopf. Im Zeitverlauf von 2006 bis 2022 ist insgesamt eine steigende Entwicklung der Pro-Kopf-Verkaufsfläche zu beobachten.

Für die Samtgemeinde Hollenstedt wurde insgesamt ein Nachfragevolumen von 84,1 Mio. € ermittelt. Der Umsatz der 40 Betriebe beläuft sich auf rd. 42,7 Mio. €. Die Einzelhandelszentralität liegt bei 50,8 %, was auf deutliche Kaufkraftabflüsse hinweist.

Die Bevölkerungsentwicklung und -prognose wirkt sich auf den örtlichen Einzelhandel zudem positiv aus, da auch das Nachfragepotenzial voraussichtlich weiter steigen wird. Der negative Pendelsaldo wird sich aufgrund der Nähe zu den Mittelzentren Buchholz i. d. Nordheide und Buxtehude kaum verringern. Die Nahversorgung in der Samtgemeinde Hollenstedt ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Lediglich die kompakten Siedlungsbereiche in der Gemeinde Hollenstedt weisen eine wohnortnahe Versorgung auf. In den anderen Mitgliedsgemeinden ist hingegen kein klassischer Nahversorgungsbetrieb ansässig.

In der Gesamtbetrachtung wird ersichtlich, dass im Ortskern von Hollenstedt eine kompakte Versorgungssituation gegeben ist. Für das übrige Samtgemeindegebiet ist die Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs (v. a. Lebensmittel, Drogeriewaren) derzeit jedoch

²⁰ Im periodischen Bedarfsbereich ist nach Erfahrungen der cima ab einem Wert von circa 0,50 qm/ EW von einer ausreichenden Versorgungssituation auszugehen.

nicht vollumfänglich erfüllt. Hierfür spricht auch eine Pro-Kopf-Verkaufsfläche von 0,40 qm im periodischen Bedarf. Zu prüfen ist das Testen von mobilen Nahversorgungskonzepten und die ortsspezifische Etablierung kleinflächiger Dorfläden, vorrangig für die Gemeinden Appel, Halvesbostel, Moisburg und Regesbostel.

Abbildung 55: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Samtgemeinde Hollenstedt

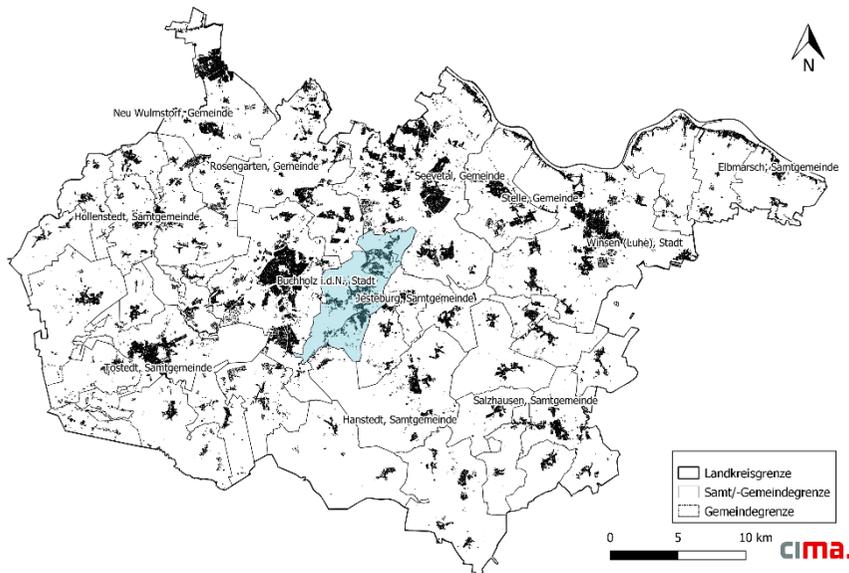
Hollenstedt, SG	2006***	2011***	2022
Bevölkerung*	10.727	10.848	11.932
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %**	113,8	112,8	122,9
Nachfragepotenzial in Mio. €	57,8	64,7	84,1
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	42,5
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	41,6
Anzahl Betriebe	82	82	40
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	22
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	18
Verkaufsfläche in qm	5.460	5.460	11.180
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	4.745
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	6.435
Umsatz in Mio. €	20,9	22,1	42,7
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	31,2
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	11,5
Zentralität in %	36,2	34,2	50,8
Zentralität periodisch in %	k.A.	k.A.	73,5
Zentralität aperiodisch in %	k.A.	k.A.	27,7
Pro-Kopf-Verkaufsfläche	0,5	0,5	0,9
im periodischen Bedarf	0,2	0,3	0,4
im aperiodischen Bedarf	0,3	0,2	0,5

Quelle: *LSN (31.12.2021); **MB Research, 2021; *** GfK 2007, CIMA 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: cima, 2022

5.10 Jesteburg, Samtgemeinde

Abbildung 56: Lage der Samtgemeinde Jesteburg im Landkreis Harburg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

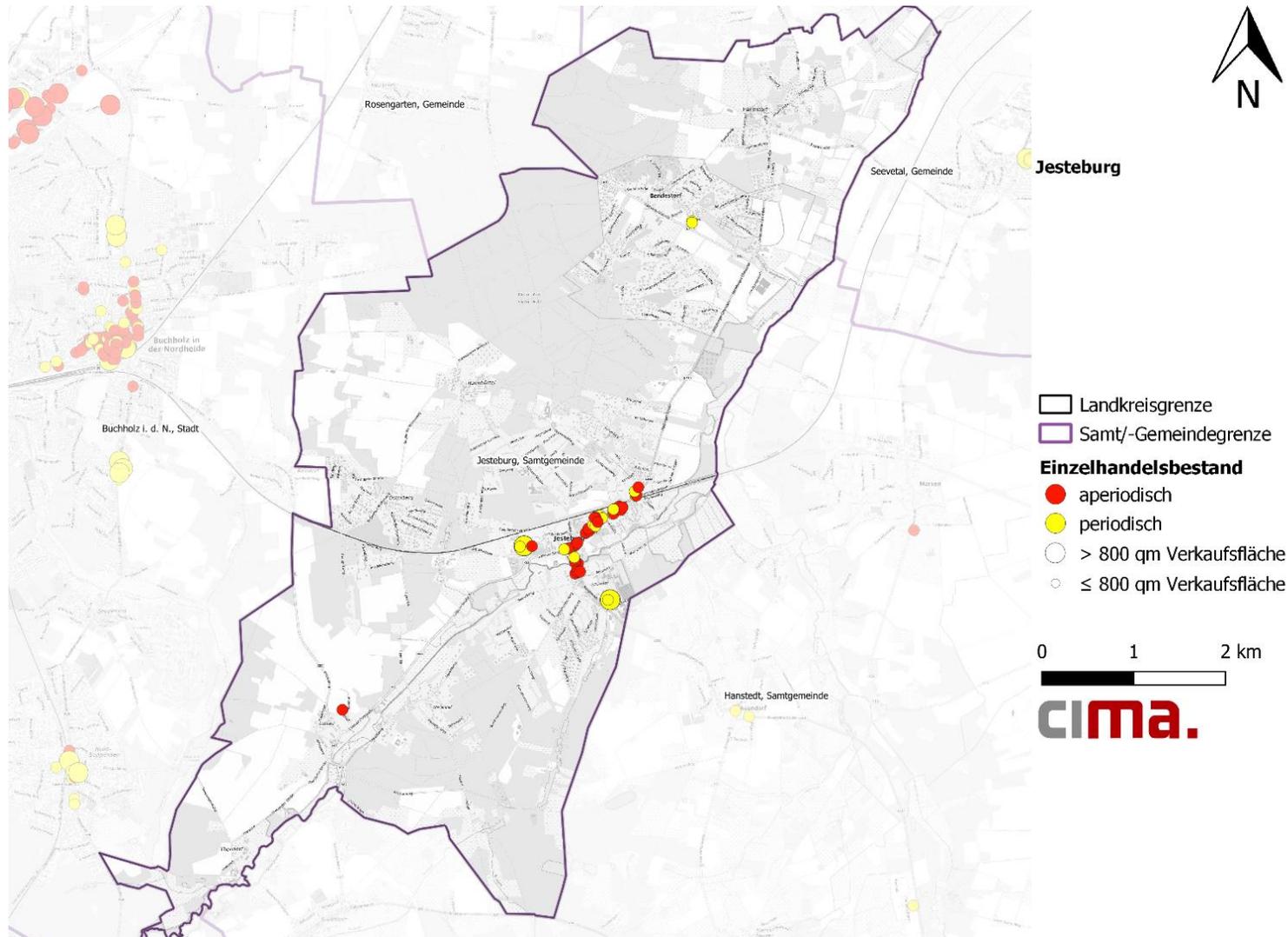
Jesteburg ist eine Samtgemeinde im Westen des Landkreises Harburg. Benachbarte Verwaltungseinheiten im Landkreis Harburg sind die Gemeinden Seevetal und Rosengarten, die Stadt Buchholz i. d. N. und die Samtgemeinde Hanstedt. Die Samtgemeinde Jesteburg besteht aus den Mitgliedsgemeinden Bendestorf, Harmstorf, und Jesteburg.

Die Bevölkerung der Samtgemeinde Jesteburg lag zuletzt bei 11.056 Einwohner*innen (LSN 31.12.2021). Als einzige Samtgemeinde im Landkreis Harburg verzeichnet Jesteburg eine negative Bevölkerungsentwicklung seit 2016 von -1,5 %. Perspektivisch geht die cima Bevölkerungsprognose (ausgehend vom Jahr 2018) jedoch von einem Wachstum von 3,6 % bis zum Jahr 2030 aus.

Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe

Die Einzelhandelsbetriebe in der Samtgemeinde Jesteburg konzentrieren sich primär auf die Gemeinde Jesteburg. Dort sind neben den großflächigen Lebensmittelbetrieben (ALDI, PENNY, REWE und FAMILA) auch diverse weitere Betriebe mit periodischen und aperiodischen Hauptsortimenten angesiedelt.

Abbildung 57: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Samtgemeinde Jesteburg



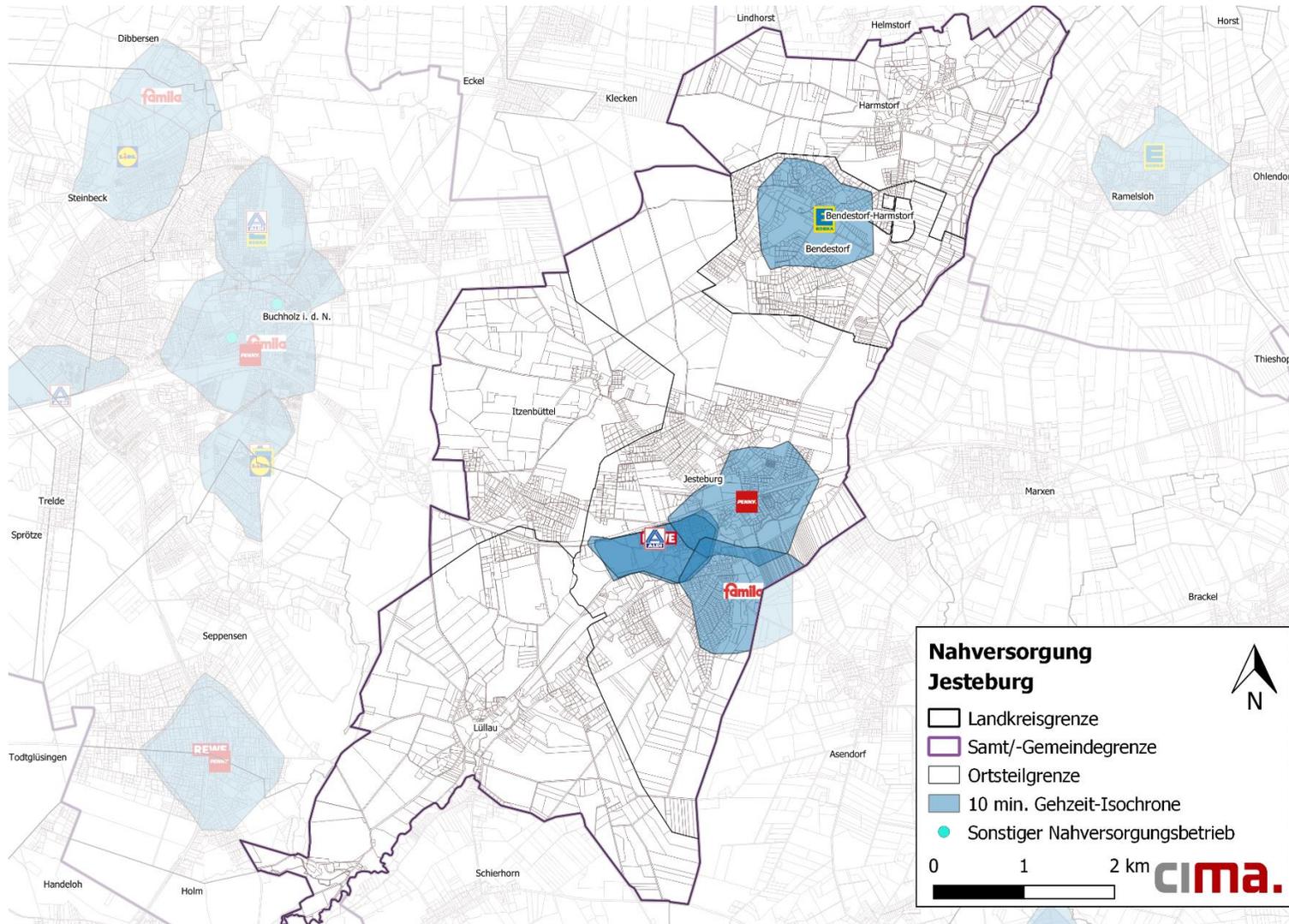
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Nahversorgung

Insgesamt sind in der Samtgemeinde Jesteburg fünf relevante Nahversorgungsbetriebe angesiedelt. Die größten Betriebe konzentrieren sich auf die Gemeinde Jesteburg, wobei nur ein Discounter im Ortskern (PENNY) ansässig ist. In Ortsrandlage sind noch zwei Vollsortimenter (REWE und FAMILA) sowie ein Discounter angesiedelt (ALDI). In der Gemeinde Bendestorf ist noch ein kleinflächiger EDEKA-Markt ansässig. Die Gemeinde Harmstorf weist keine relevanten Nahversorgungsstrukturen auf

Quantitativ ist die Versorgungssituation in der Samtgemeinde Jesteburg als solide zu bezeichnen. Qualitativ bestehen Versorgungslücken in den Ortsteilen Lüllau und Itzenbüttel sowie in der Gemeinde Harmstorf, die alle über keine eigenen Nahversorgungsbetriebe verfügen. Insgesamt ist eine fußläufige Erreichbarkeit zu klassischen Nahversorgungsbetrieben abseits der Ortskerne von Jesteburg und Bendestorf nicht gegeben. Im Umkreis von maximal drei bis vier Kilometern sind nächstgelegene Nahversorgungsbetriebe jedoch vorzufinden, so etwa in der Stadt Buchholz in der Nordheide und der Gemeinde Seevetal (vgl. Abbildung 58).

Abbildung 58: Nahversorgungsabdeckung in der Samtgemeinde Jesteburg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Leistungsdaten des Einzelhandels und Entwicklungsperspektiven

Im Rahmen der Einzelhandelsvollerhebung wurden insgesamt 48 Einzelhandelsbetriebe, davon 20 im periodischen und 28 im aperiodischen Bedarfsbereich erfasst.

Die Betriebe umfassen insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 10.365 qm. Die Verkaufsfläche in der Samtgemeinde Jesteburg ist im periodischen Bedarf (6.495 qm) deutlich größer als im aperiodischen Bedarf (3.870 qm). Die Pro-Kopf-Verkaufsfläche beläuft sich insgesamt auf 0,94 qm. Insofern bewegt sich die Samtgemeinde deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,86 qm pro Kopf. Im periodischen Bedarf wurde eine Verkaufsfläche von 0,59 qm pro Kopf ermittelt²¹, im aperiodischen Bedarfsbereich ein Wert von 0,35 qm pro Kopf. Im Zeitverlauf von 2006 bis 2022 ist insgesamt eine steigende Entwicklung der Pro-Kopf-Verkaufsfläche zu beobachten.

Für die Samtgemeinde Jesteburg wurde insgesamt ein Nachfragevolumen von 79,7 Mio. € ermittelt. Der Umsatz der 48 Betriebe beläuft sich auf rd. 49,8 Mio. €. Die Einzelhandelszentralität liegt bei 62,5 %, was auf deutliche Kaufkraftabflüsse hinweist.

Die Samtgemeinde Jesteburg hatte in den letzten Jahren einen leichten prozentualen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Bis zum Jahr 2030 wird allerdings ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert, was sich positiv auf den örtlichen Einzelhandel auswirken könnte, da das Nachfragepotenzial voraussichtlich steigen wird. Der verringerte Auspendelüberschuss sorgt für eine höhere Kaufkraftbindung seitens der lokalen Bevölkerung. Hinsichtlich der Nahversorgung weisen lediglich die kompakten Siedlungsbereiche der Gemeinden Jesteburg und Bendestorf eine wohnortnahe Versorgung auf.

In der Gesamtbetrachtung wird ersichtlich, dass das Grundzentrum Jesteburg die Versorgungsfunktion mit Gütern des periodischen

²¹ Im periodischen Bedarfsbereich ist nach Erfahrungen der cima ab einem Wert von circa 0,50 qm/ EW von einer ausreichenden Versorgungssituation auszugehen.

Bedarfs derzeit grundsätzlich erfüllen kann. Versorgungslücken sind derzeit in den Ortsteilen Lüllau und Itzenbüttel (Gemeinde Jesteburg) sowie in der Gemeinde Harmstorf zu identifizieren.

Abbildung 59: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Samtgemeinde Jesteburg

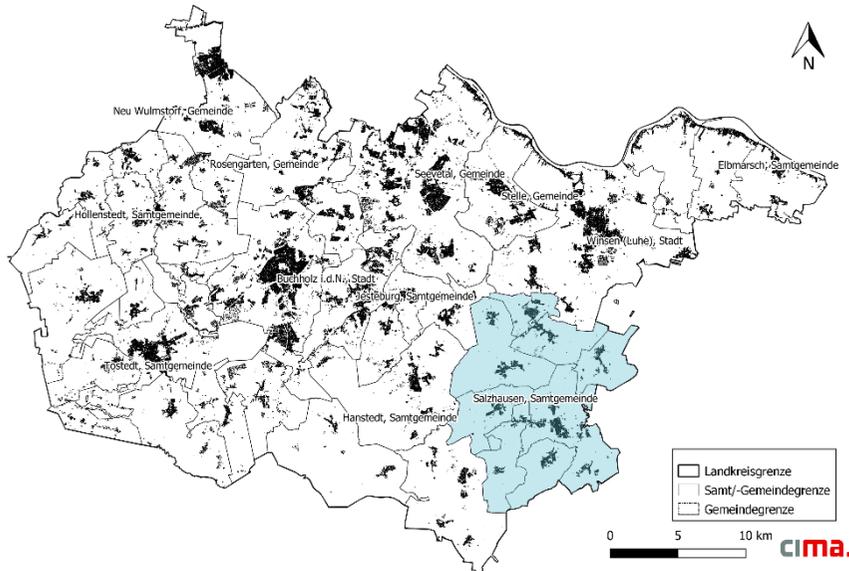
Jesteburg, SG	2006***	2011***	2022
Bevölkerung*	10.510	10.713	11.056
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %**	124,4	122,3	125,8
Nachfragepotenzial in Mio. €	63,2	69,3	79,7
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	40,3
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	39,5
Anzahl Betriebe	72	72	48
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	20
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	28
Verkaufsfläche in qm	9.030	9.030	10.365
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	6.495
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	3.870
Umsatz in Mio. €	29,2	29,2	49,8
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	38,3
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	11,5
Zentralität in %	46,2	42,1	62,5
Zentralität periodisch in %	k.A.	k.A.	95,1
Zentralität aperiodisch in %	k.A.	k.A.	29,3
Pro-Kopf-Verkaufsfläche	0,9	0,8	0,9
im periodischen Bedarf	0,5	0,5	0,6
im aperiodischen Bedarf	0,4	0,4	0,4

Quelle: *LSN (31.12.2021); **MB Research, 2021; *** GfK 2007, CIMA 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: cima, 2022

5.11 Salzhausen, Samtgemeinde

Abbildung 60: Lage der Samtgemeinde Salzhausen im Landkreis Harburg



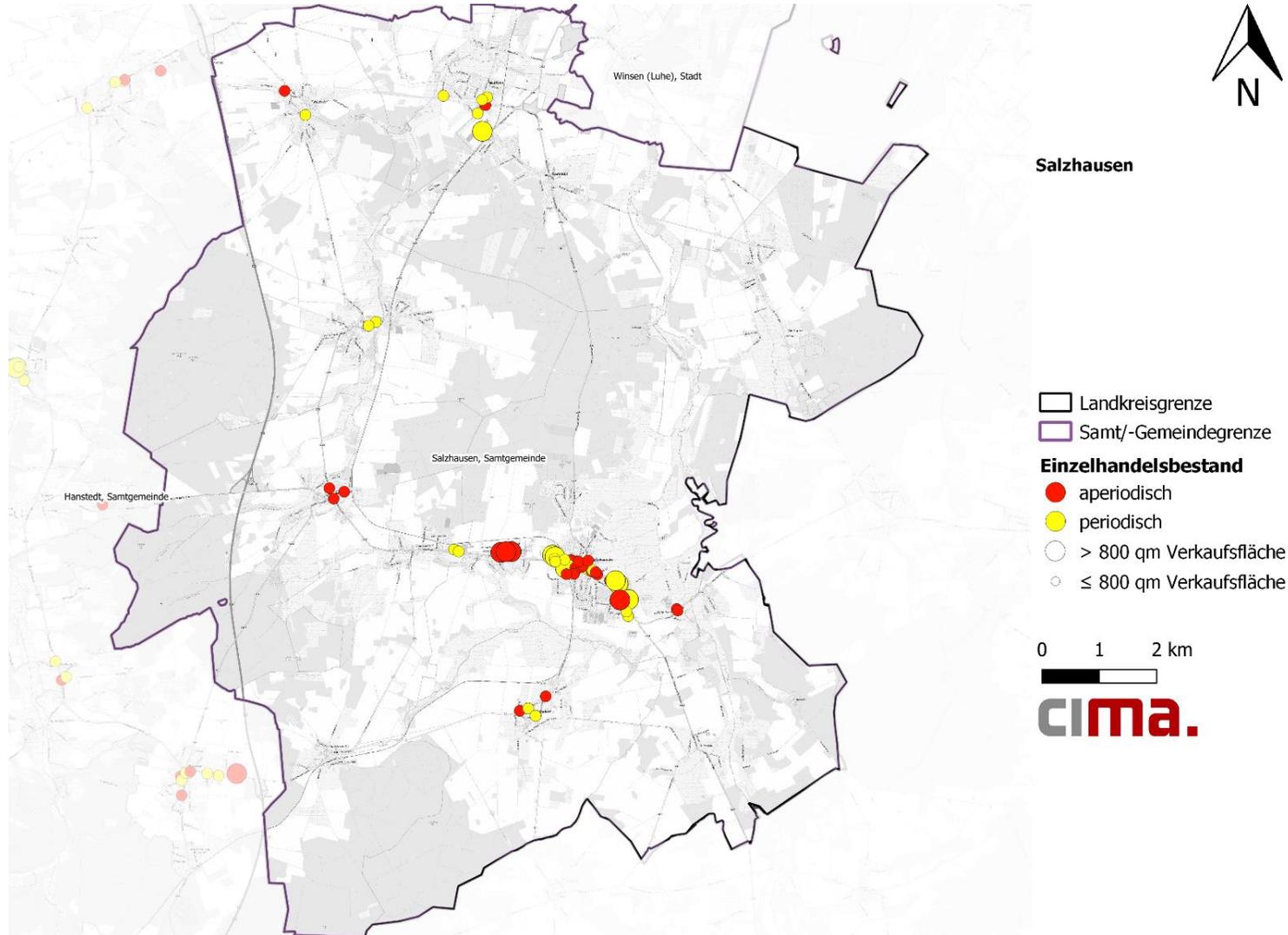
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Die Samtgemeinde Salzhausen liegt im Landkreis Harburg und grenzt im Norden an die Stadt Winsen (Luhe), im Osten sowie im Süden an den Landkreis Lüneburg und im Westen an die Samtgemeinde Hanstedt an. Die Samtgemeinde Salzhausen besteht aus den Gemeinden Eyendorf, Garlstorf, Garstedt, Gödenstorf, Salzhausen, Toppenstedt, Vierhöfen und Wulfsen und nimmt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums ein. Die Bevölkerung der Samtgemeinde Salzhausen lag zuletzt bei 14.542 Einwohner*innen (LSN 31.12.2021). Ein leichtes Wachstum von 0,7 % ist seit 2016 festzustellen. Perspektivisch geht die cima Bevölkerungsprognose von einem Wachstum von rd. 4,1 % bis zum Jahr 2030 aus.

Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe

Die Einzelhandelsbetriebe in der Samtgemeinde Salzhausen konzentrieren sich primär im Ortskern der Gemeinde Salzhausen. Dort sind neben den großflächigen Lebensmittelbetrieben auch einige Betriebe mit aperiodischen Hauptsortimenten an (u.a. Möbelmarkt, Gartenfachmarkt) gesiedelt. Im weiteren Samtgemeindegebiet sind nur vereinzelt Einzelhandelsbetriebe ansässig. Im nordöstlichen sowie im südwestlichen und südöstlichen Bereich gibt es hingegen kein Einzelhandelsangebot.

Abbildung 61: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Samtgemeinde Salzhausen



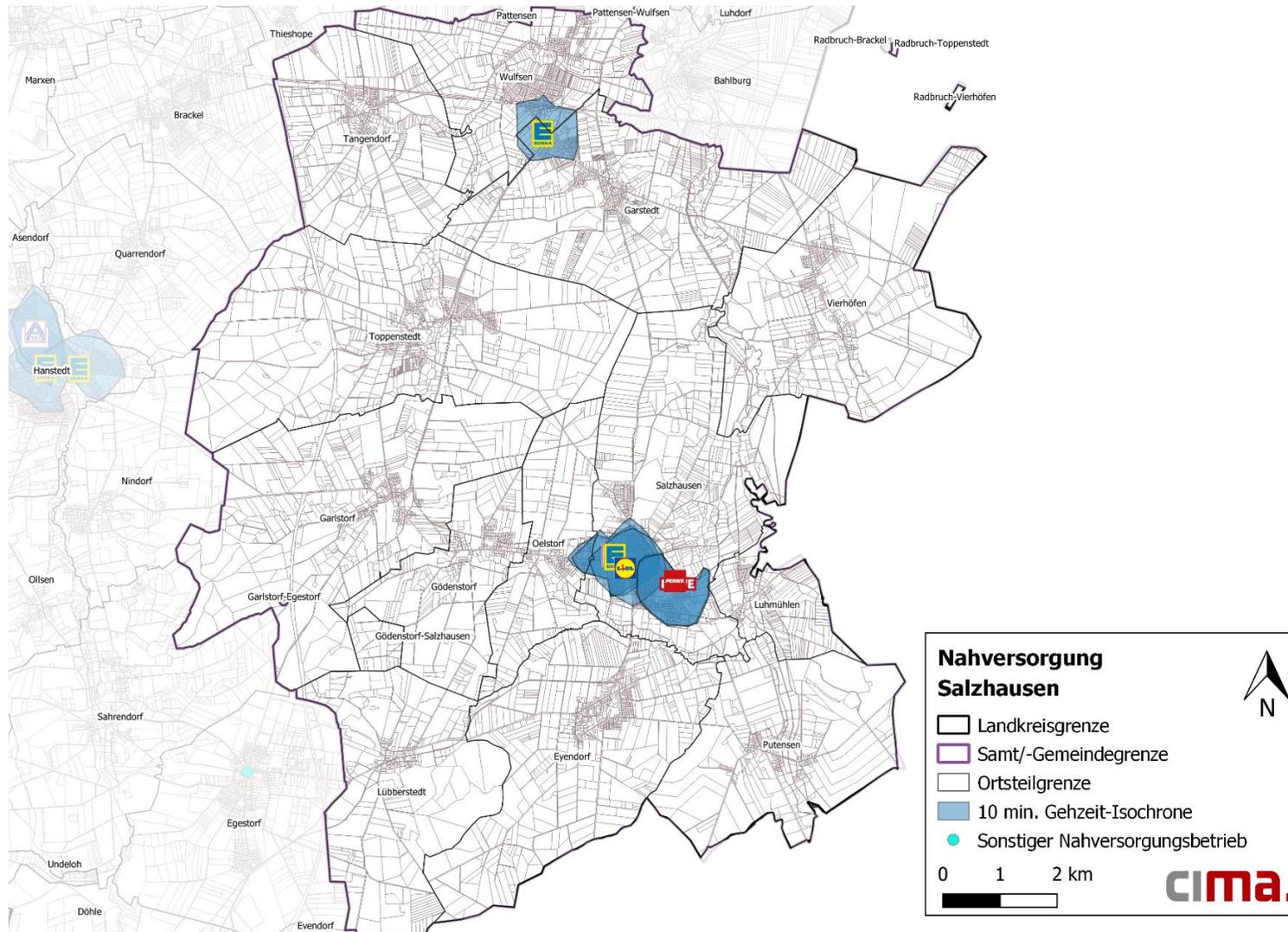
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
Bearbeitung: cima, 2022

Nahversorgung

Insgesamt sind in der Samtgemeinde Salzhausen sechs relevante Nahversorgungsbetriebe angesiedelt. In der Gemeinde Salzhausen wird mit zwei Lebensmittelvollsortimentern (REWE, EDEKA) und drei Lebensmitteldiscountern (ALDI, PENNY und LIDL) das größte Angebot vorgehalten. In der Gemeinde Garstedt – an der Grenze zur Nachbargemeinde Wulfsen - befindet sich ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA).

Quantitativ ist die Versorgungssituation in der Samtgemeinde Salzhausen als gut zu bezeichnen. Qualitativ bestehen Versorgungslücken in den Gemeinden Eyendorf, Garlstorf, Toppenstedt und Vierhöfen sowie für den Ortsteil Putensen (Gemeinde Salzhausen). Insgesamt ist eine fußläufige Erreichbarkeit zu klassischen Nahversorgungsbetrieben abseits des Ortskerns von Salzhausen und dem westlichen Siedlungsgebiet von Garstedt nicht gegeben. Im Umkreis von maximal fünf Kilometern sind nächstgelegene Nahversorgungsbetriebe vorzufinden (vgl. Abbildung 62).

Abbildung 62: Nahversorgungsabdeckung in der Samtgemeinde Salzhausen



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Leistungsdaten des Einzelhandels und Entwicklungsperspektiven

In der Samtgemeinde Salzhausen wurden im Rahmen der Einzelhandelsvollerhebung insgesamt 68 Einzelhandelsbetriebe, davon 31 im periodischen und 37 im aperiodischen Bedarfsbereich erfasst.

Die Betriebe umfassen insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 35.865 qm. Die Verkaufsfläche in der Samtgemeinde Salzhausen ist im periodischen Bedarf (9.980 qm) deutlich kleiner als im aperiodischen Bedarf (25.885 qm), wobei im aperiodischen Bedarf der Möbelmarkt Michaeli mit über 10.000 qm Verkaufsfläche dominiert. Die Pro-Kopf-Verkaufsfläche beläuft sich insgesamt auf 2,47 qm. Insofern bewegt sich die Samtgemeinde über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,86 qm pro Kopf. Im periodischen Bedarf wurde eine Verkaufsfläche von 0,69 qm pro Kopf ermittelt²², im aperiodischen Bedarfsbereich ein Wert von 1,78 qm pro Kopf. Im Zeitverlauf von 2006 bis 2022 ist insgesamt eine abnehmende Entwicklung der Pro-Kopf-Verkaufsfläche zu beobachten.

Für die Samtgemeinde Salzhausen wurde insgesamt ein Nachfragevolumen von 89,5 Mio. € ermittelt. Der Umsatz der 68 Betriebe beläuft sich auf rd. 97,8 Mio. €. Die Einzelhandelszentralität liegt bei 109,2 %, was auf Kaufkraftzuflüsse hinweist.

Die Bevölkerungsentwicklung und -prognose wirkt sich auf den örtlichen Einzelhandel zudem positiv aus, da auch das Nachfragepotenzial voraussichtlich weiter steigen wird. Die Nahversorgung in der Samtgemeinde Salzhausen ist als solide zu bezeichnen, wenngleich abseits der Gemeinden Salzhausen sowie Garstedt/Wulfsen keine wohnortnahe Versorgung vorliegt.

Versorgungslücken bestehen derzeit insbesondere in den Gemeinden Eyendorf, Garlstorf, Toppenstedt und Vierhöfen sowie im Ortsteil Puntensen (Gemeinde Salzhausen). In Kapitel 8 der vorliegenden Untersuchung wird dargelegt, dass in der Gemeinde Garstedt ein Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung

²² Im periodischen Bedarfsbereich ist nach Erfahrungen der cima ab einem Wert von circa 0,50 qm/ EW von einer ausreichenden Versorgungssituation auszugehen.

ausgewiesen werden kann. Im Rahmen eines projektspezifischen Verträglichkeitsgutachtens müssten die Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe geprüft werden. Grundlegend könnte hierdurch die Nahversorgung für den zu versorgenden Bereich verbessert werden.

Abbildung 63: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Samtgemeinde Salzhausen

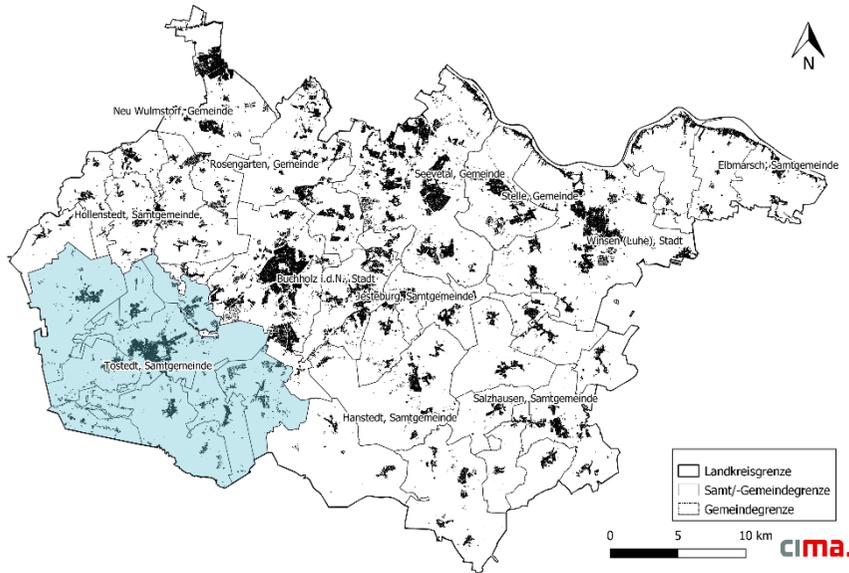
Salzhausen, SG	2006***	2011***	2022
Bevölkerung*	13.861	14.094	14.542
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %**	110,9	109,9	107,4
Nachfragepotenzial in Mio. €	73,9	81,9	89,5
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	45,2
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	44,3
Anzahl Betriebe	95	95	68
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	31
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	37
Verkaufsfläche in qm	15.310	18.910	35.865
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	9.980
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	25.885
Umsatz in Mio. €	40,5	47,7	97,8
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	48,1
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	49,6
Zentralität in %	54,8	58,3	109,2
Zentralität periodisch in %	k.A.	k.A.	106,5
Zentralität aperiodisch in %	k.A.	k.A.	112,0
Pro-Kopf-Verkaufsfläche	1,1	1,3	2,5
im periodischen Bedarf	0,4	0,5	0,7
im aperiodischen Bedarf	0,7	0,9	1,8

Quelle: *LSN (31.12.2021); **MB Research, 2021; *** GfK 2007, CIMA 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: cima, 2022

5.12 Tostedt, Samtgemeinde

Abbildung 64: Lage der Samtgemeinde Tostedt im Landkreis Harburg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

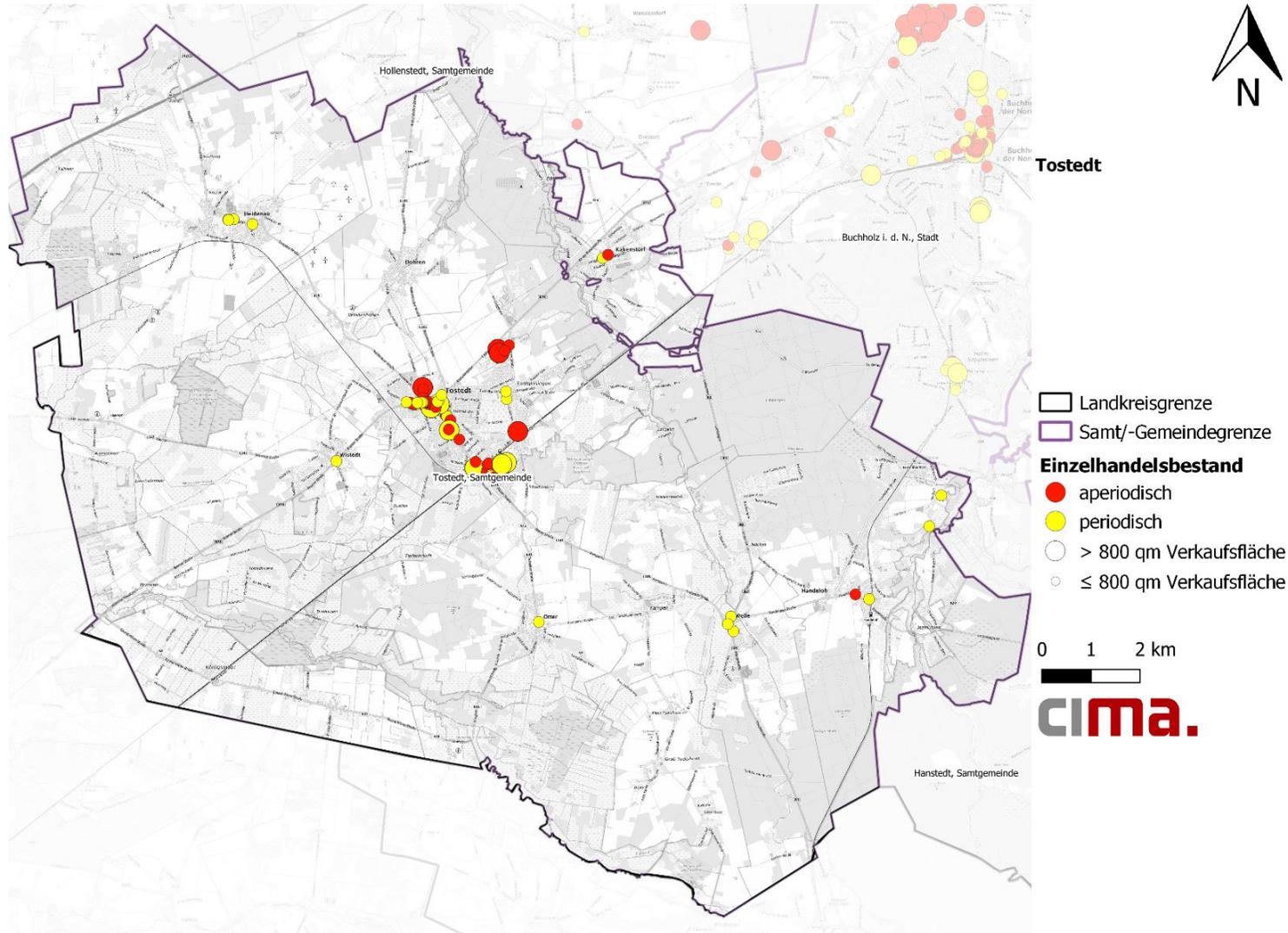
Tostedt ist eine Samtgemeinde im Westen des Landkreises Harburg. Im Norden grenzt die Samtgemeinde Hollenstedt sowie die Stadt Buchholz i. d. N. an, im Westen der Landkreis Rotenburg (Wümme), im Süden der Landkreis Heidekreis und im Osten die Samtgemeinde Hanstedt. Die Samtgemeinde besteht aus den Mitgliedsgemeinden Dohren, Handeloh, Heidenau, Kakenstorf, Königsmoor, Otter, Tostedt, Welle und Wistedt.

Die Bevölkerung der Samtgemeinde Tostedt lag zuletzt bei 27.132 Einwohner*innen (LSN 31.12.2021). Ein Wachstum von 2,4 % ist seit 2016 festzustellen. Perspektivisch geht die cima Bevölkerungsprognose von einem Wachstum von rd. 3,8 % bis zum Jahr 2030 aus.

Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe

In der Samtgemeinde Tostedt konzentrieren sich die Einzelhandelsbetriebe primär auf die Gemeinde Tostedt. Dort sind neben den relevanten Lebensmittelbetrieben (EDEKA, LIDL, ALDI, PENNY, REWE) auch einige großflächige Betriebe mit aperiodischen Hauptsortimenten (u. a. Baumärkte, Möbelmärkte) angesiedelt. In den weiteren Mitgliedsgemeinden ist vereinzelter Einzelhandelsbesatz, ausschließlich kleinflächig unter 800 qm Verkaufsfläche, vorhanden.

Abbildung 65: Räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe in der Samtgemeinde Tostedt



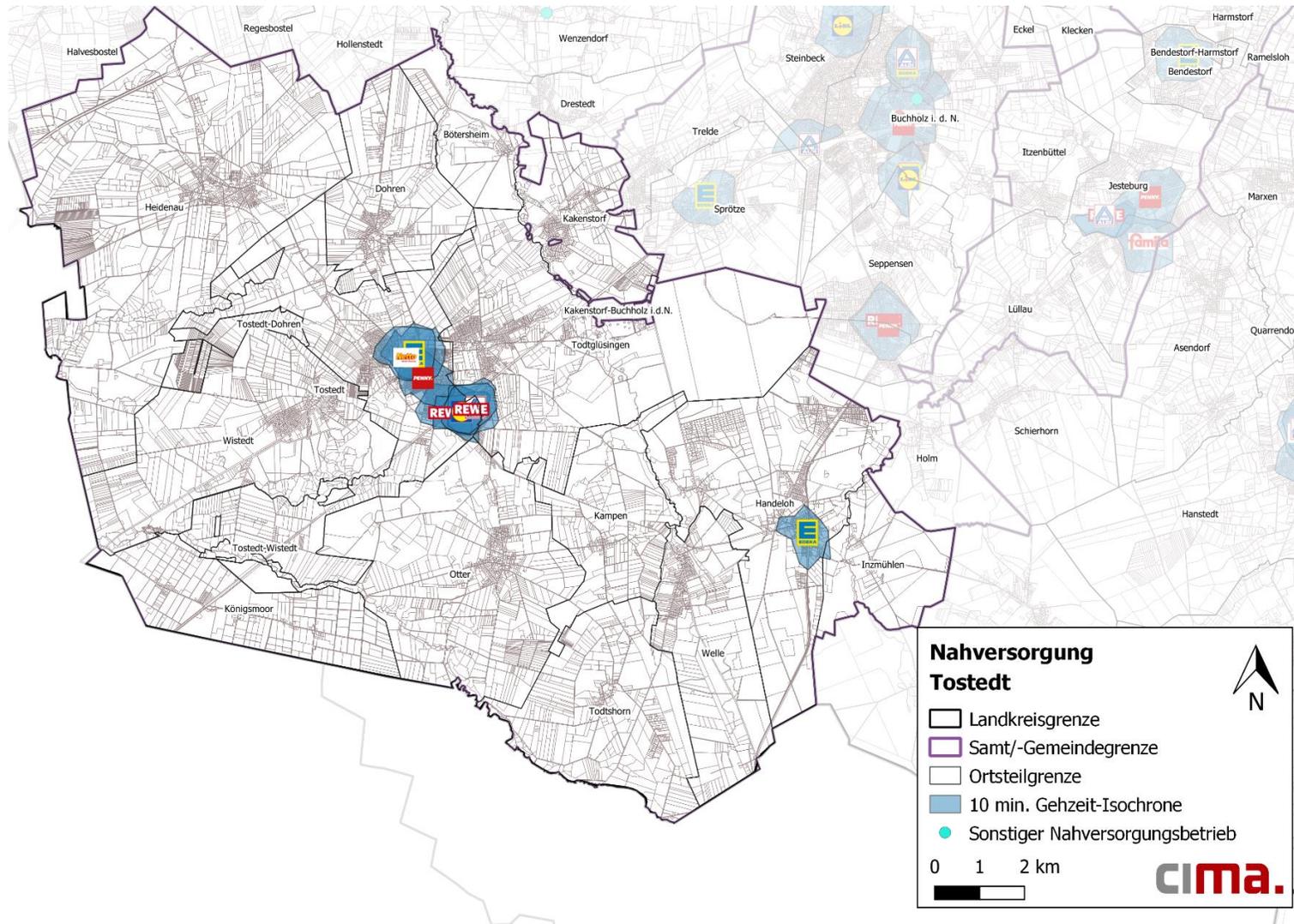
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Nahversorgung

Insgesamt sind in der Samtgemeinde Tostedt acht relevante Nahversorgungsbetriebe angesiedelt, wovon sieben allein in der Gemeinde Tostedt ansässig sind. Neben dem Lebensmittelvollsortimenter EDEKA als größtem Markt befinden sich in der Gemeinde Tostedt noch zwei REWE-Märkte sowie die Lebensmitteldiscounter ALDI, LIDL, NETTO-Markendiscout und PENNY. In der Gemeinde Handeloh sichert ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt (EDEKA) die Grundversorgung, in den übrigen Gemeinden sind keine klassischen Nahversorgungsbetriebe ansässig.

Die Versorgungssituation ist in der Samtgemeinde Tostedt derzeit als eher unterdurchschnittlich zu bewerten. Aufgrund der besonderen ortstypischen Siedlungsstruktur ist eine flächendeckende Abdeckung im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung kaum vorstellbar. Für Bewohner*innen der kleineren, ländlich gelegenen Siedlungsbereiche (u. a. die Gemeinden Heidenau, Dohren, Otter und Königsmoor) sind derzeit Versorgungslücken zu identifizieren. Im Umkreis von maximal vier bis sechs Kilometern kann eine Versorgung für die meisten Gemeinden und Ortsteile gewährleistet werden. So sind nächstgelegene Nahversorgungsbetriebe auch in der angrenzenden Stadt Buchholz i. d. N. (Ortsteile Sprötze und Holm-Seppensen) erreichbar (vgl. Abbildung 66).

Abbildung 66: Nahversorgungsabdeckung in der Samtgemeinde Tostedt



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Leistungsdaten des Einzelhandels und Entwicklungsperspektiven

In der Samtgemeinde Tostedt wurden im Rahmen der Einzelhandelsvollerhebung insgesamt 85 Einzelhandelsbetriebe, davon 42 im periodischen und 43 im aperiodischen Bedarfsbereich erfasst. Die Betriebe umfassen insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 40.440 qm. Die Verkaufsfläche in der Samtgemeinde Tostedt ist im periodischen Bedarf (16.090 qm) deutlich kleiner als im aperiodischen Bedarf (24.350 qm). Die Pro-Kopf-Verkaufsfläche beläuft sich insgesamt auf 1,49 qm. Insofern bewegt sich die Samtgemeinde unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,86 qm pro Kopf. Im periodischen Bedarf wurde eine Verkaufsfläche von 0,59 qm pro Kopf ermittelt²³, im aperiodischen Bedarfsbereich ein Wert von 0,90 qm pro Kopf. Im Zeitverlauf von 2006 bis 2022 ist insgesamt eine steigende Entwicklung der Pro-Kopf-Verkaufsfläche zu beobachten.

Für die Samtgemeinde Tostedt wurde insgesamt ein Nachfragevolumen von 161,2 Mio. € ermittelt. Der Umsatz der 85 Betriebe beläuft sich auf rd. 122,7 Mio. €. Die Einzelhandelszentralität liegt bei 76,1 %, was auf deutliche Kaufkraftabflüsse hinweist.

Die Bevölkerungsentwicklung und -prognose wirkt sich auf den örtlichen Einzelhandel zudem positiv aus, da auch das Nachfragepotenzial voraussichtlich weiter steigen wird. Die Nahversorgung in der Samtgemeinde Tostedt ist als eher unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Lediglich die kompakten Siedlungsbereiche in den Gemeinden Tostedt und Handeloh weisen eine wohnortnahe Versorgung auf. In den anderen Mitgliedsgemeinden sind hingegen keine klassischen Nahversorgungsbetriebe ansässig.

In der Gesamtbetrachtung wird ersichtlich, dass im Ortskern von Tostedt sowie im südlichen Gebiet der Gemeinde Tostedt eine kompakte Versorgungssituation gegeben ist. Zu prüfen ist das Testen von mobilen Nahversorgungskonzepten und die ortsspezifische Etablierung kleinflächiger Dorfläden vorrangig für die Mitgliedsgemeinden

²³ Im periodischen Bedarfsbereich ist nach Erfahrungen der cima ab einem Wert von circa 0,50 qm/ EW von einer ausreichenden Versorgungssituation auszugehen.

Heidenau, Dohren, Otter und Königsmoor. In Kapitel 8 der vorliegenden Untersuchung wird dargelegt, dass in der Gemeinde Handeloh ein Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ausgewiesen werden kann. Im Rahmen eines projektspezifischen Verträglichkeitsgutachtens müssten die Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe geprüft werden.

Abbildung 67: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen in der Samtgemeinde Tostedt

Tostedt, SG	2006***	2011***	2022
Bevölkerung*	25.400	25.477	27.132
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in %**	105,9	104,3	103,6
Nachfragepotenzial in Mio. €	126,9	140,5	161,2
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	81,4
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	79,8
Anzahl Betriebe	154	157	85
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	42
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	43
Verkaufsfläche in qm	29.930	34.315	40.440
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	16.090
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	24.350
Umsatz in Mio. €	84,1	94,3	122,7
davon periodischer Bedarf	k.A.	k.A.	73,9
davon aperiodischer Bedarf	k.A.	k.A.	48,8
Zentralität in %	66,3	67,1	76,1
Zentralität periodisch in %	k.A.	k.A.	90,8
Zentralität aperiodisch in %	k.A.	k.A.	61,1
Pro-Kopf-Verkaufsfläche	1,2	1,4	1,5
im periodischen Bedarf	0,4	0,5	0,6
im aperiodischen Bedarf	0,8	0,9	0,9

Quelle: *LSN (31.12.2021); **MB Research, 2021; *** GfK 2007, CIMA 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: cima, 2022

6 Versorgungskerne im Landkreis Harburg

6.1 Definition, Kriterien und Erfordernis der Abgrenzung

Bei den im RROP festzulegenden Versorgungskernen, die im zentralen Siedlungsgebiet der Zentralen Orte festzulegen sind, handelt es sich um räumlich konkretisierte städtebaulich integrierte Lagen, die unter einen regionalplanerischen Schutzanspruch gestellt werden. Die Realisierung großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben ist innerhalb dieser Lagen vorzusehen.

„Versorgungskerne sind die städtebaulich integrierten Lagen im Sinne des LROP (2.3 05). Sie stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Ihnen kommt auf Grund eines gebündelten und konzentrierten Angebotes an vorhandenen oder geplanten Einzelhandels- und Komplementäreinrichtungen (insbesondere in den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie/Hotellerie, Kultur, Freizeit und Bildung) eine zentralörtliche Versorgungsfunktion zu. Diese soll geschützt und gestärkt werden.“ (Planzeichen in der Regionalplanung, Stand März 2021).

Kriterien zur Abgrenzung stellen demnach der Besatz und die Lage von Einzelhandels- und Komplementärbetrieben, den jeweiligen Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie Abgrenzungen in regionalen und örtlichen Einzelhandelskonzepten dar. Daher orientieren sich die Versorgungskerne auch stark an der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen, falls vorhanden.

In der Regel soll in den Zentralen Orten jeweils nur ein Versorgungskern abgegrenzt werden. Ausnahmen können lediglich bei Ober- und Mittelzentren mit polyzentrischen Raumstrukturen sinnvoll sein.

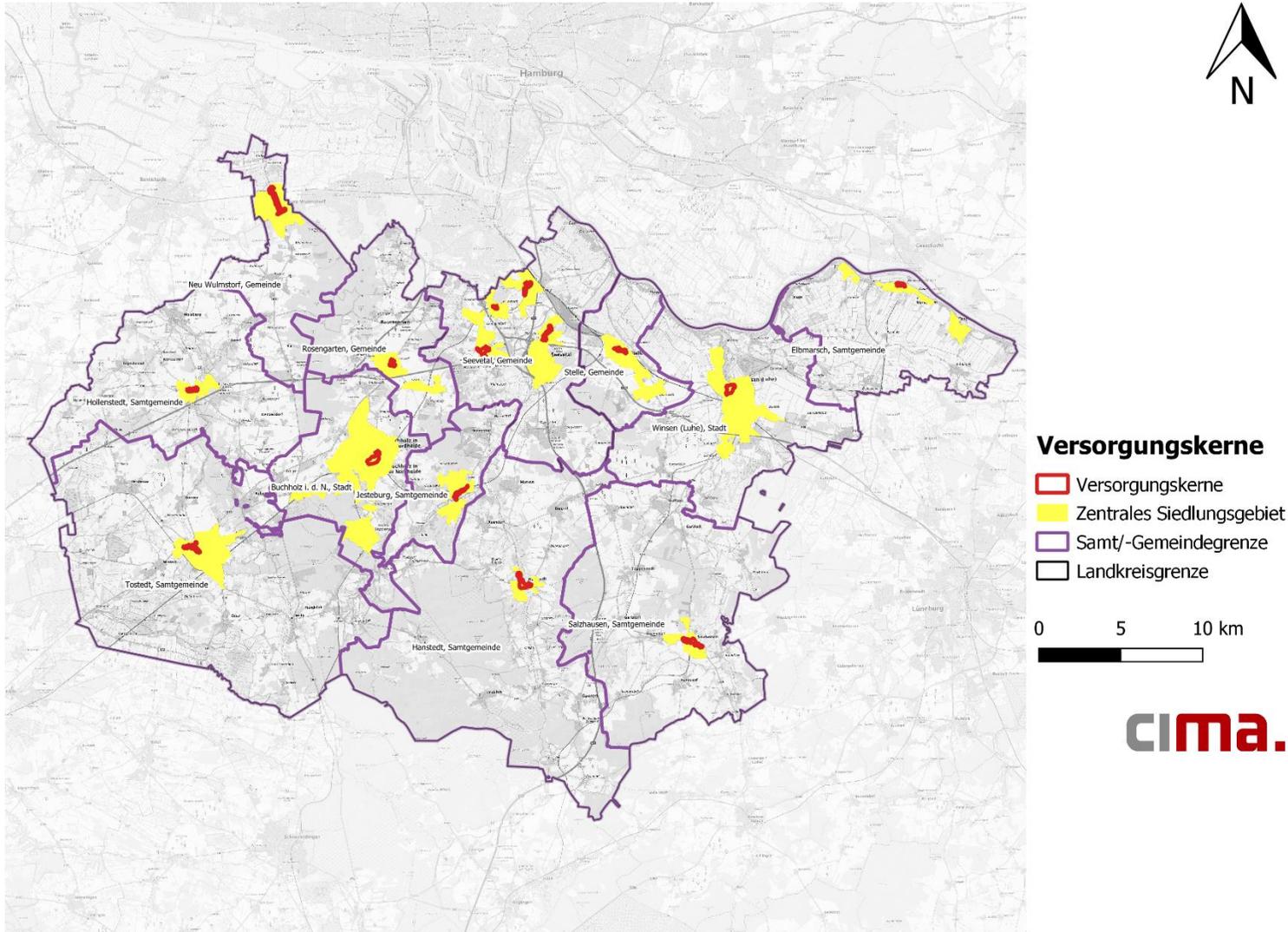
6.2 Versorgungskerne im Landkreis Harburg

Für die Analyse potenzieller Versorgungskerne fanden neben dem von der cima erhobenen Einzelhandelsbestand im Zeitraum von Januar bis Anfang April 2022 bestehende kommunale Einzelhandelskonzepte und Zentrenanalysen (siehe Übersicht auf S. 110) sowie kommunale Flächennutzungs- und Bebauungspläne Berücksichtigung.

Wie im Kapitel 3.2 dargestellt, gibt es im Landkreis Harburg insgesamt zwölf Zentrale Orte. Aufgrund der polyzentrischen Raumstruktur sowie der räumlich-funktionalen Versorgungsfunktion der jeweiligen Zentren werden für die Gemeinde Seevetal mehrere Versorgungskerne festgelegt.

Abbildung 68 zeigt die Versorgungskerne im Landkreis Harburg in der Übersicht. Diese wurden gemäß den obigen Kriterien abgeleitet und im Rahmen der schriftlichen Beteiligung der kreisangehörigen Kommunen abgestimmt. Die Detaildarstellung der einzelnen Versorgungskerne kann den nachfolgenden Seiten entnommen werden.

Abbildung 68: Übersicht der Versorgungskerne im Landkreis Harburg



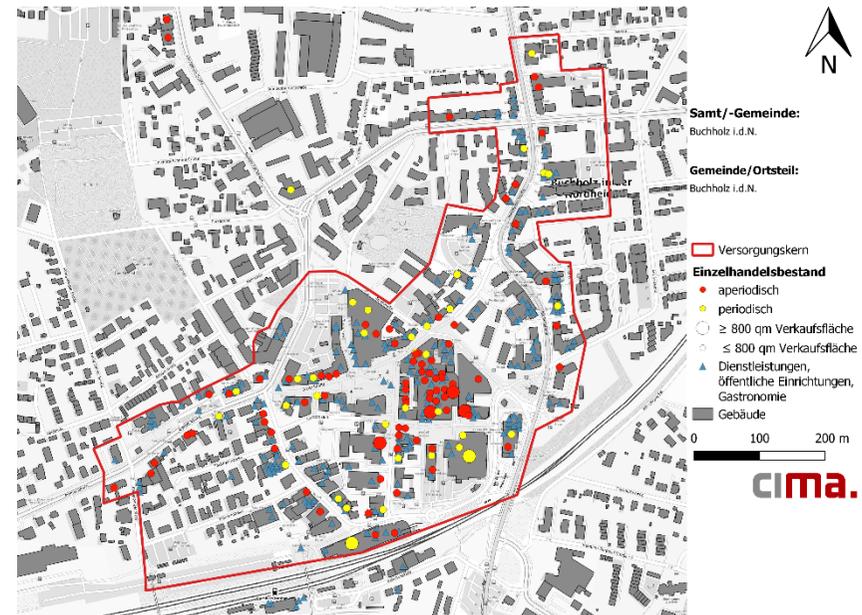
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
Bearbeitung: cima, 2022

Versorgungskerne in der Stadt Buchholz in der Nordheide

Der Versorgungskern Innenstadt in der Stadt Buchholz i. d. N. erstreckt sich entlang der Bremer Straße über die Breite Straße nach Norden, umfasst die Neue Straße, Caspers Hoff und Peets Hoff sowie die dazwischen liegenden Verbindungsstraßen.

Im Versorgungskern Innenstadt konzentrieren sich die meisten Einzelhandelsbetriebe sowie weitere ergänzende Nutzungen (u. a. Banken, ärztliche Praxen, Stadtverwaltung). Die Abgrenzungen der Versorgungskerne als städtebaulich integrierte Lagen orientieren sich primär am Besitz und der Lage vorhandener Einzelhandels- und Komplementäreinrichtungen in der Stadt Buchholz i. d. N.. Als Abgrenzungsgrundlage dienten hierbei u. a. die gutachterliche Stellungnahme im Rahmen des ISEK aus dem Jahr 2014 (GfK GeoMarketing GmbH).

Abbildung 69: Versorgungskern Innenstadt Stadt Buchholz i. d. N.



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
Bearbeitung: cima, 2022

Versorgungskerne in der Gemeinde Seevetal

Die Abgrenzungen der Versorgungskerne als städtebaulich integrierte Lagen orientieren sich primär am Besitz und der Lage vorhandener Einzelhandels- und Komplementäreinrichtungen in der Gemeinde Seevetal. Im Versorgungskern Meckelfeld konzentrieren sich die meisten Einzelhandelsbetriebe (u.a. vier großflächige Nahversorgungsbetriebe) sowie weitere ergänzende Nutzungen (u. a. Banken, Apotheken, ärztliche Praxen) des Ortsteils. Neben der Mattenmoorstraße hat sich vor allem die „Neue Mitte“ (Glüsinger Straße) als Lagebereich für den Einzelhandel entwickelt. Daneben sind Einzelhandelsbetriebe entlang der Straßen Am Felde und An den Höfen verortet. Als Abgrenzungsgrundlage diente hierbei vorrangig die Einzelhandels- und Zentrenanalyse für die Gemeinde Seevetal aus dem Jahr 2017 (Stadt+Handel).

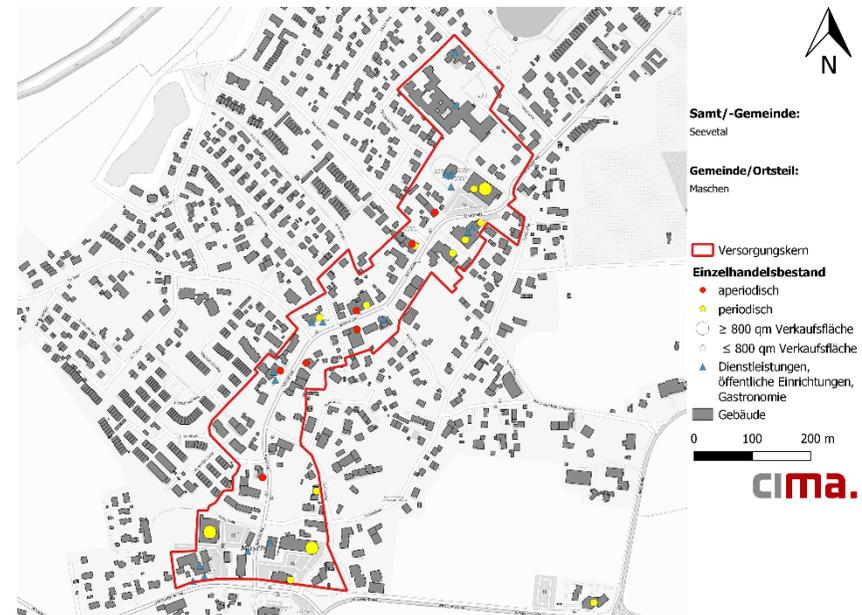
Abbildung 70: Versorgungskern Meckelfeld in der Gemeinde Seevetal



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Der Versorgungskern im Ortsteil Maschen erstreckt sich im Siedlungsgebiet nördlich der Autobahn A39 entlang der Schulstraße bis in die Alte Bahnhofstraße im Norden. Der Versorgungskern reicht bis zur Hamburger Straße im Süden und bis zur Straße Schulkamp im Norden. In diesem Bereich liegt der Großteil des Einzelhandels (darunter drei großflächige Nahversorgungsbetriebe) sowie ergänzender Nutzungen wie Gastronomie, Banken und Apotheken.

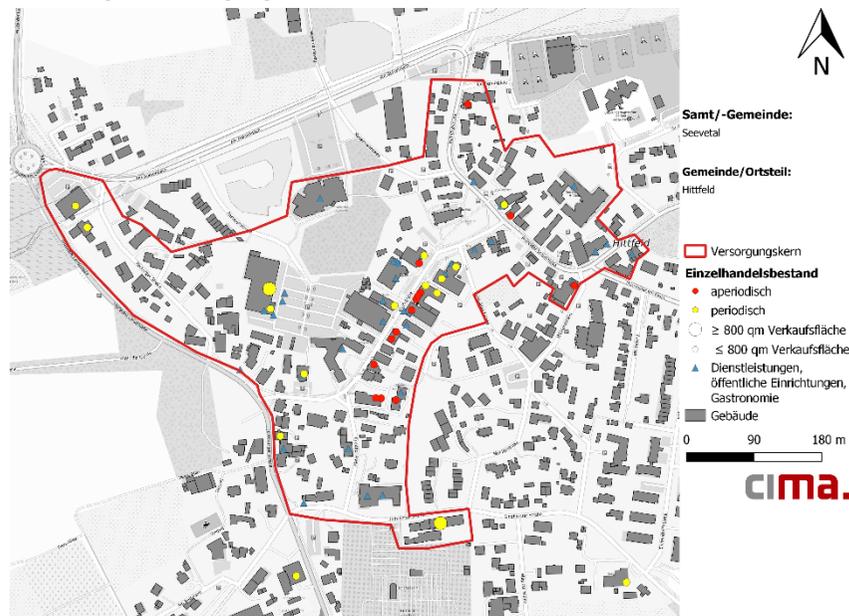
Abbildung 71: Versorgungskern Maschen in der Gemeinde Seevetal



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Der Versorgungskern im Ortsteil Hittfeld umfasst einen Bereich der Kirchstraße bis zu einem Nahversorgungsbetrieb nordwestlich (ALDI) und einer Tankstelle am Kreisverkehr Hittfelder Landstraße. Im Norden reicht der Versorgungskern bis an die Burg Seevetal als wichtige Veranstaltungsstätte und schließt an einem Schmuckgeschäft an der Bahnhofstraße ab. Im Osten wird der Versorgungskern durch die Schützenstraße begrenzt, wo insbesondere ergänzende Nutzungen im Bereich Dienstleistungen (u. a. Gastronomie, ärztliche Praxen) das Angebot abrunden. Im Süden schließt der Versorgungskern an der Lindhorster Straße ab, wo ein Hotel/Restaurant und ein Blumengeschäft verortet sind. Im Versorgungskern sind neben den beiden Lebensmittelbetrieben EDEKA und ALDI u. a. auch diverse Betriebe mit aperiodischen Sortimenten (u. a. Bekleidung, Schuhe, Buchhandel) angesiedelt.

Abbildung 72: Versorgungskern Hittfeld in der Gemeinde Seevetal



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Der Versorgungskern im Ortsteil Fleestedt umfasst im Wesentlichen Einzelhandelsnutzungen sowie Komplementäreinrichtungen entlang der Winsener Landstraße. Im Nordwesten ist ein Einzelhandelsverbundstandort mit Zufahrt über den Fleestedter Ring verortet, der neben einem LIDL-Markt und einer Apotheke noch eine zahnärztliche Praxis bietet. Im Südosten erstreckt sich der Versorgungskern bis zum Bürgeramt und zum Veranstaltungsraum „Fleester Hoff“ und umfasst einen großflächigen REWE-Markt. Ergänzend runden den Versorgungskern im Ortsteil Fleestedt zwei Kitas, ein Restaurant und eine ärztliche Praxis das Angebot ab.

Abbildung 73: Versorgungskern Fleestedt in der Gemeinde Seevetal



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Versorgungskern in der Stadt Winsen (Luhe)

Der Versorgungskern in Winsen (Luhe) erstreckt sich ausgehend von einem Verbundstandort (u. a. EDEKA, ROSSMANN, DEICHMANN, Handyshop, Apotheke) im Nordosten entlang der Nordertorstraße, der Marktstraße und der Rathausstraße bis zu einem Bekleidungsgeschäft am südlichen Rand der Innenstadt. Richtung Westen schließt die Abgrenzung am Fluss Luhe ab. Im Versorgungskern konzentriert sich ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Winsen (Luhe) - die teilweise die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten (u.a. Düsenberg & Harms, Woolworth und C&A) - sowie weitere ergänzende Nutzungen (u. a. Versicherungen, Banken, Frisiersalons und ärztliche Praxen).

Die Abgrenzung des Versorgungskerns als städtebaulich integrierte Lage orientierte sich primär am Besitz und der Lage vorhandener Einzelhandels- und Komplementäreinrichtungen in der Kernstadt von Winsen (Luhe). Als Abgrenzungsgrundlage diente das kommunale EHK aus dem Jahr 2017 (cima).

Abbildung 74: Versorgungskern Winsen (Luhe)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Versorgungskern in der Gemeinde Neu Wulmstorf

Für die Gemeinde Neu Wulmstorf wurde ein Versorgungskern im Ortsteil Neu Wulmstorf abgegrenzt. Der Versorgungskern in Neu Wulmstorf umfasst Teile der südlichen Hauptstraße und erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße gen Norden. Nördlich der Bahngleise wurden Teile des Quartiers „Wulmstorfer Wiesen“ aufgrund derzeitiger Einzelhandelsnutzungen sowie zukünftig möglicher gewerblicher Nutzungen in den Versorgungskern eingefasst.

Im Versorgungskern konzentrieren sich neben diversen Einzelhandelsbetrieben auch weitere Komplementäreinrichtungen (u. a. Gemeindeverwaltung, Banken, ärztliche Praxen, Post, Gastronomie). Insgesamt sind im Versorgungskern vier Lebensmitteldiscounter (2x ALDI, LIDL und PENNY) sowie zwei Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA und REWE) ansässig. Weitere Lebensmittelspezialgeschäfte und Bäckereien runden das Nahversorgungsangebot ab.

Die Abgrenzung des Versorgungskerns als städtebaulich integrierte Lage orientierte sich primär am Besitz und der Lage vorhandener Einzelhandels- und Komplementäreinrichtungen in Neu Wulmstorf. Als Grundlage diente u.a. das Zentrenkonzept aus dem Jahr 2016 (Lademann & Partner).

Abbildung 75: Versorgungskern Neu Wulmstorf



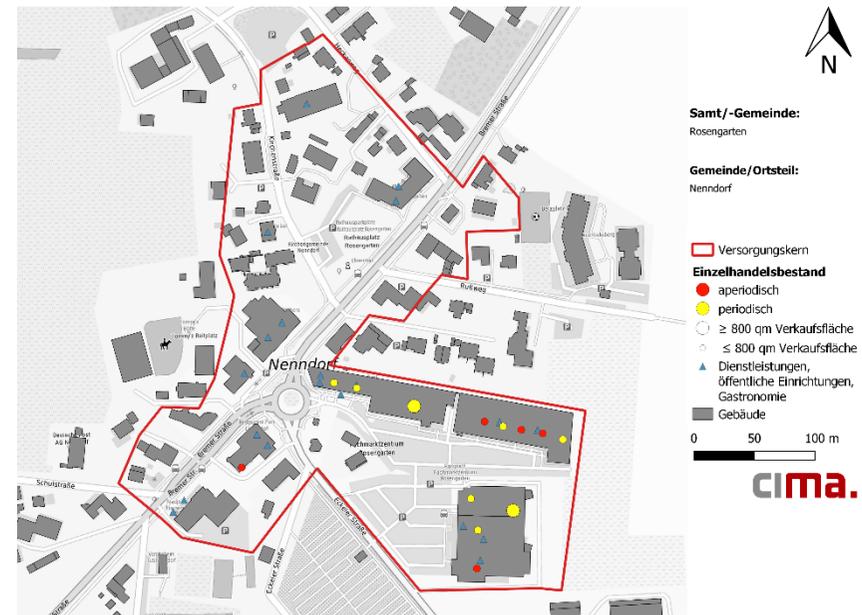
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Versorgungskern in der Gemeinde Rosengarten

Der Versorgungskern der Gemeinde Rosengarten ist im Ortsteil Nenndorf verortet und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Bremer Straße. Im Südwesten an der Bremer Straße/Eckeler Straße ist ein größerer Einzelhandelsverbundstandort ansässig. Das Angebot wird hier neben zwei großflächigen Lebensmittelbetrieben von einem Drogeriemarkt, einem Getränkemarkt sowie diversen Betrieben mit aperiodischen Sortimenten (u. a. Bekleidung, Schuhe) geprägt. Darüber hinaus sind im Versorgungskern an der Bremer Straße ein Optikfachgeschäft sowie verschiedene Dienstleistungen (Banken, Gastronomie, Hotelbetriebe) und öffentliche Einrichtungen (Polizei, Gemeindeverwaltung) ansässig, die das Angebot vor Ort abrunden.

Die Abgrenzungen des Versorgungskerns als städtebaulich integrierte Lagen orientierten sich primär am Besitz und der Lage vorhandener Einzelhandels- und Komplementäreinrichtungen in Rosengarten. Als Abgrenzungsgrundlage für den Versorgungskern Rosengarten dienen das Zukunftskonzept Gemeinde Rosengarten 2030 aus dem Jahr 2016 (KONTOR 21) sowie eine Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse aus dem Jahr 2016 (bulwiengesa AG).

Abbildung 76: Versorgungskern Rosengarten (Ortsteil Nenndorf)



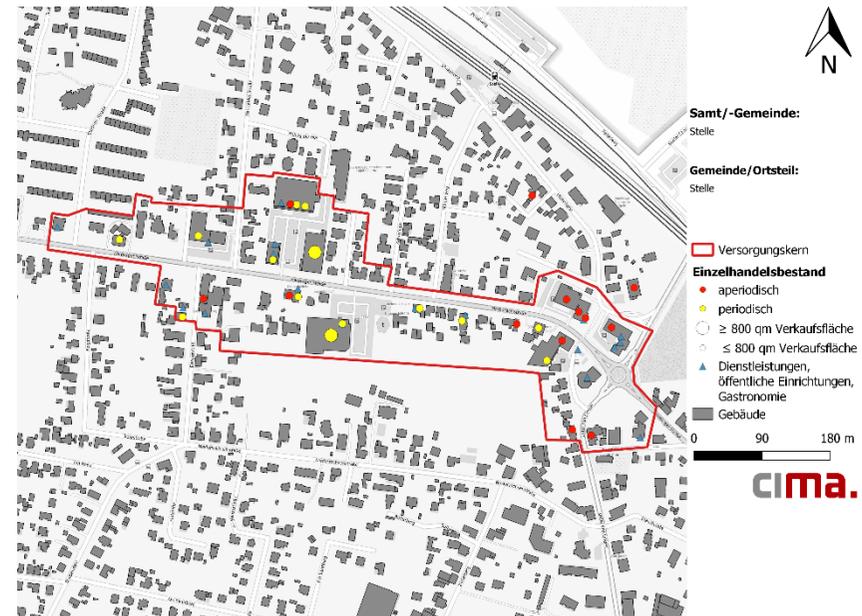
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Versorgungskern in der Gemeinde Stelle

Der Versorgungskern in Stelle erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Harburger Straße bis einschließlich des Kreisverkehrs an der Lüneburger Straße. Im Versorgungskern konzentrieren sich neben den meisten Einzelhandelsbetrieben auch weitere ergänzende Nutzungen (u. a. Apotheken, ärztliche Praxen, Gastronomie). Die Nahversorgungsbetriebe ALDI und EDEKA stellen die größten Betriebe im Versorgungskern dar, gefolgt vom KAUFHAUS BENECKE und einem RAIFFEISEN-Markt.

Die Abgrenzung des Versorgungskerns als städtebaulich integrierte Lage orientierte sich primär am Besitz und der Lage vorhandener Einzelhandels- und Komplementäreinrichtungen in Stelle. Als Abgrenzungsgrundlage diente weiterhin das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 (BBE Retail Experts).

Abbildung 77: Versorgungskern Stelle (Ortsteil Stelle)



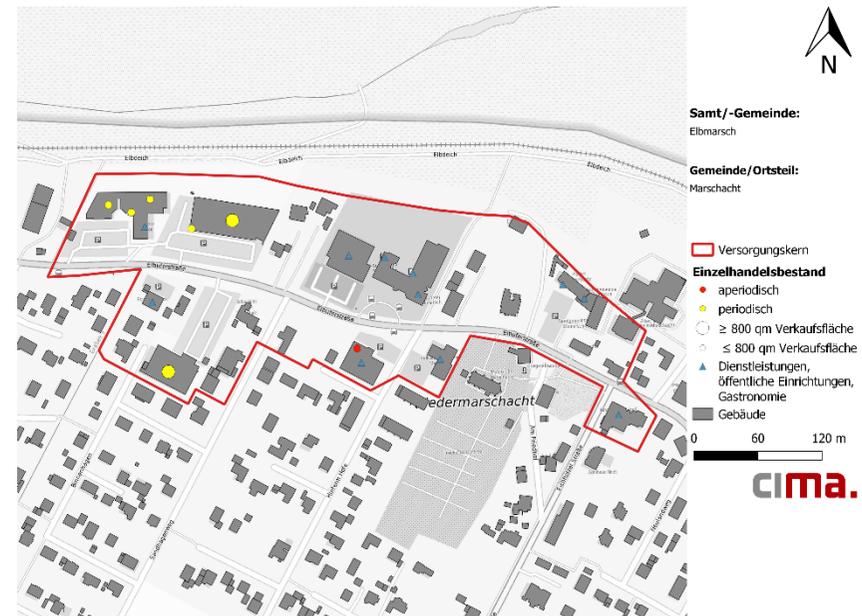
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Versorgungskern in der Gemeinde Marschacht (Samtgemeinde Elbmarsch)

Der Versorgungskern in Marschacht erstreckt sich entlang der Elbuferstraße. Im Osten bildet die Straße Eichholzer Straße die Grenze und im Westen das Gelände des HOL-AB Getränkemarktes. Im Versorgungskern konzentrieren sich die nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe der Samtgemeinde Elbmarsch sowie weitere ergänzende Nutzungen und öffentliche Einrichtungen (u. a. Banken, Gastronomie, Polizei, Grundschule).

Die Abgrenzung des Versorgungskerns als städtebaulich integrierte Lage orientierte sich primär am Besitz und der Lage vorhandener Einzelhandels- und Komplementäreinrichtungen in Marschacht. Da für die Samtgemeinde Elbmarsch kein gültiges kommunales Einzelhandelskonzept zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes vorlag, wurde eine Abgrenzung von der cima, basierend auf der eigenen Bestandserhebung, vorgenommen.

Abbildung 78: Versorgungskern Gemeinde Marschacht (Samtgemeinde Elbmarsch)



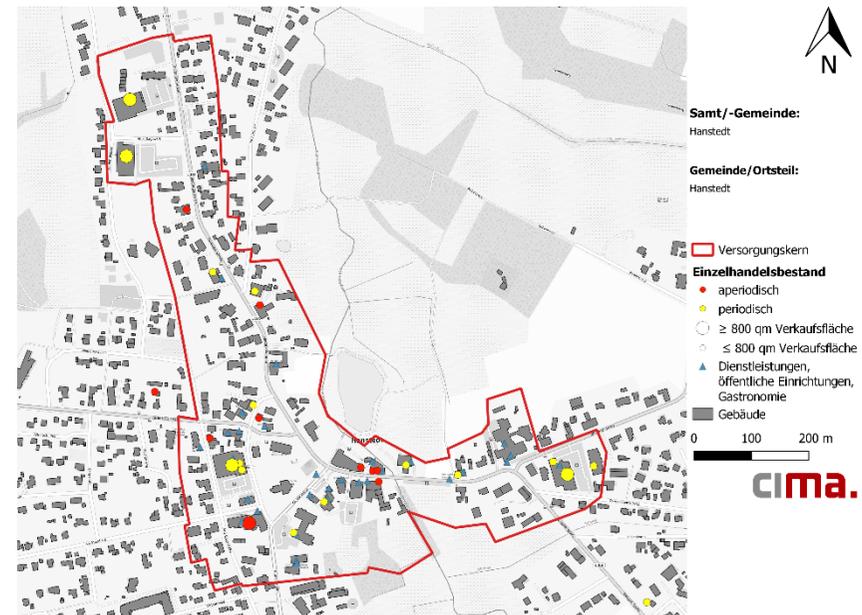
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Versorgungskern in der Gemeinde Hanstedt (Samtgemeinde Hanstedt)

Der Versorgungskern in der Gemeinde Hanstedt erstreckt sich entlang der Harburger Straße und umfasst die Kreuzung zur Winsener Straße im Süden sowie im Norden die Grundstücke bis zur Straße Böhndahl. Im Südwesten erstreckt sich der Versorgungskern außerdem entlang der Alten Schulstraße. In diesem abgegrenzten Bereich konzentrieren sich die meisten Einzelhandelsbetriebe sowie weitere ergänzende Nutzungen und öffentliche Einrichtungen (u. a. Rathaus, Polizei, Banken, Apotheken, ärztliche Praxen).

Die Abgrenzung des Versorgungskerns als städtebaulich integrierte Lage orientierte sich primär am Besatz und der Lage vorhandener Einzelhandels- und Komplementäreinrichtungen in Hanstedt. Als Abgrenzungsgrundlage diente das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hanstedt aus dem Jahr 2013 (BBE Handelsberatung), eine Abgrenzung erfolgte durch die cima.

Abbildung 79: Versorgungskern Gemeinde Hanstedt (Samtgemeinde Hanstedt)



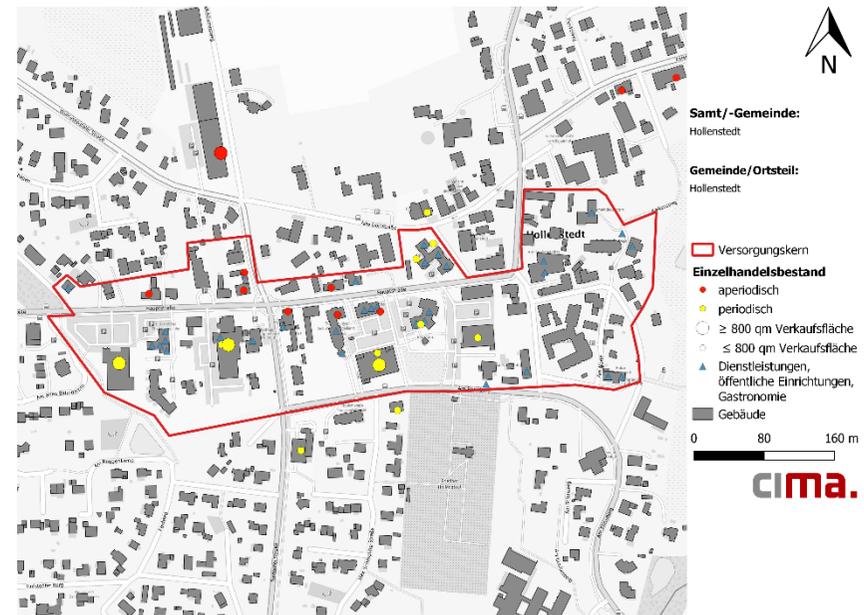
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Versorgungskern in der Gemeinde Hollenstedt (Samtgemeinde Hollenstedt)

Der Versorgungskern in Hollenstedt erstreckt sich entlang der Hauptstraße und der Tostedter Straße. Im Osten schließt der Versorgungskern an der Straße Am Markt ab. Im Versorgungskern konzentrieren sich die meisten Einzelhandelsbetriebe der Gemeinde Hollenstedt sowie weitere ergänzende Nutzungen (u. a. Rathaus, Banken, Gastronomie, ärztliche Praxen).

Die Abgrenzungen der Versorgungskerne als städtebaulich integrierte Lagen orientierten sich primär am Besatz und der Lage vorhandener Einzelhandels- und Komplementäreinrichtungen. Als Abgrenzungsgrundlage diente das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hollenstedt aus dem Jahr 2021 (BBE Handelsberatung), eine Abgrenzung erfolgte durch die cima.

Abbildung 80: Versorgungskern Gemeinde Hollenstedt (Samtgemeinde Hollenstedt)



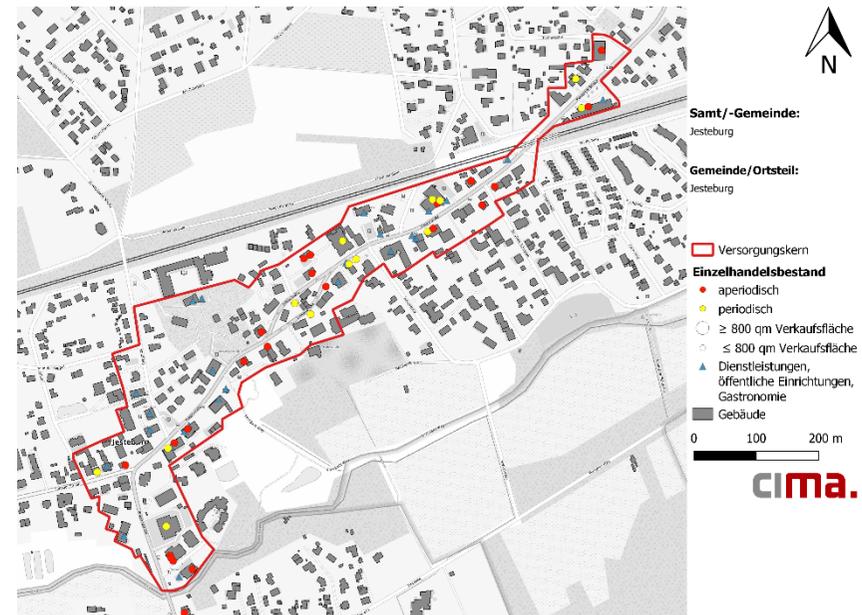
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Versorgungskern in der Gemeinde Jesteburg (Samtgemeinde Jesteburg)

Der Versorgungskern in Jesteburg verläuft entlang der Hauptstraße und der Harburger Straße zwischen einer Tankstelle im Osten und der Straße Am Stubbenhof im Süden, wo der Fluss Seeve als städtebauliche Barriere den Versorgungskern begrenzt. Im Versorgungskern konzentrieren sich neben den meisten Einzelhandelsbetrieben auch weitere ergänzende Nutzungen (u. a. Banken, ärztliche Praxen, Gastronomie). Der Drogeriemarkt BUDNIKOWSKY stellt den größten Betrieb im Versorgungskern dar, gefolgt vom Lebensmitteldiscounter PENNY.

Die Abgrenzungen der Versorgungskerne als städtebaulich integrierte Lagen orientierten sich primär am Besatz und der Lage vorhandener Einzelhandels- und Komplementäreinrichtungen. Als Abgrenzungsgrundlage für den Versorgungskern diente das kommunale Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2022 (Lademann & Partner) für die Gemeinde Jesteburg, eine Abgrenzung erfolgte durch die cima.

Abbildung 81: Versorgungskern Gemeinde Jesteburg (Samtgemeinde Jesteburg)



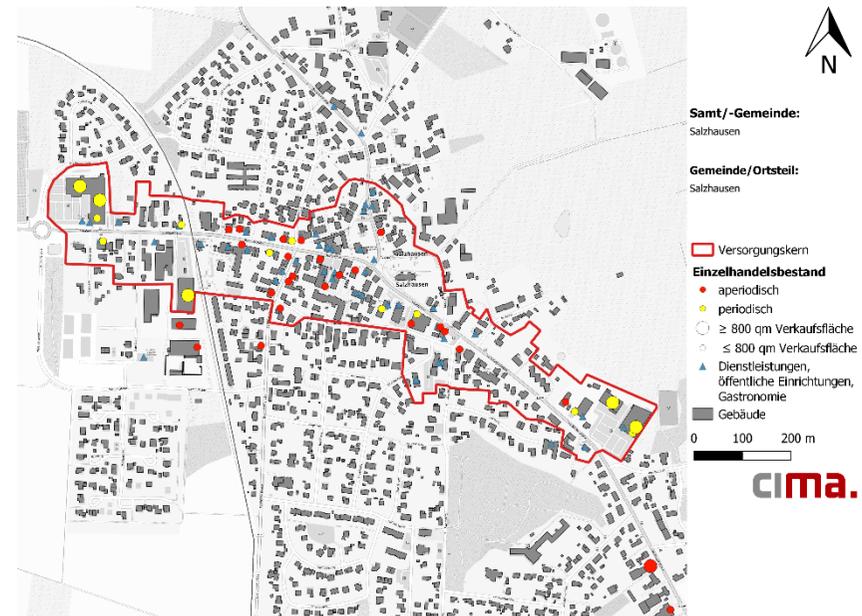
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Versorgungskern in der Gemeinde Salzhausen

Der Versorgungskern umfasst die Bahnhofstraße ausgehend vom Kreisverkehr im Westen in östlicher Richtung und endet auf Höhe des ansässigen REWE-Lebensmittelvollsortimenters an der Lüneburger Straße. Im Norden schließt der Versorgungskern an einer ärztlichen Praxis an der Winsener Straße ab. Im Versorgungskern konzentrieren sich diverse Einzelhandelsbetriebe nebst ergänzenden Komplementäreinrichtungen (u. a. Gastronomiebetriebe, Banken, ärztliche Praxen, Gemeindeverwaltung).

Als Abgrenzungsgrundlage des Versorgungskerns der Gemeinde Salzhausen diente das kommunale Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 (BBE Handelsberatung).

Abbildung 82: Versorgungskern Gemeinde Salzhausen (Samtgemeinde Salzhausen)



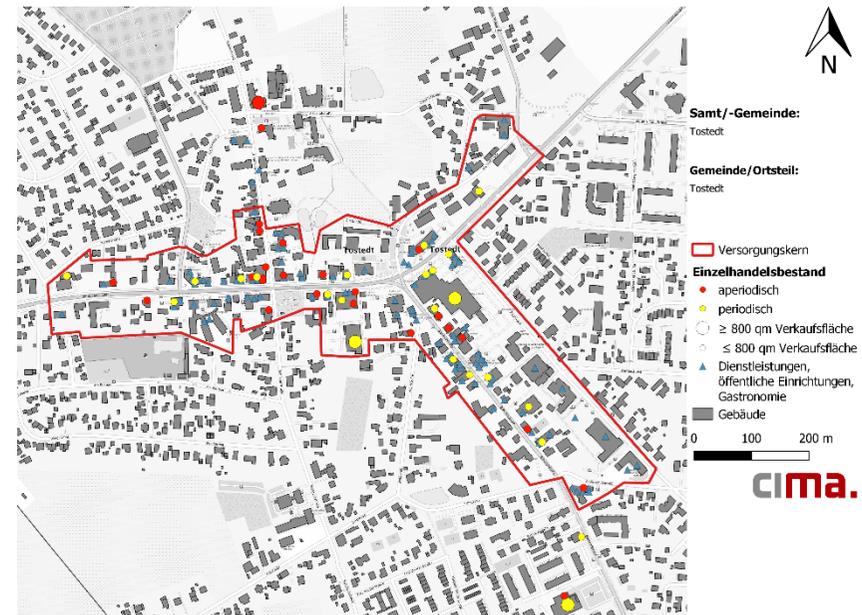
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Versorgungskern in der Gemeinde Tostedt (Samtgemeinde Tostedt)

Der Versorgungskern in Tostedt erstreckt sich, ausgehend im Westen von der Straße Kohlhöfen, entlang der Straße Unter den Linden, bis zur Buxtehuder Straße im Osten und der Kreuzung Bahnhofsstraße/Baumschulenberg im Süden. Im Versorgungskern konzentrieren sich die meisten Einzelhandelsbetriebe der Gemeinde Tostedt sowie weitere ergänzende Nutzungen (u. a. Rathaus, Banken, Frisiersalons, ärztliche Praxen, Gastronomie).

Die Abgrenzungen der Versorgungskerne als städtebaulich integrierte Lagen orientierten sich primär am Besitz und der Lage vorhandener Einzelhandels- und Komplementäreinrichtungen in der Samtgemeinde Tostedt. Als Abgrenzungsgrundlage diente das kommunale Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016 (BBE Handelsberatung).

Abbildung 83: Versorgungskern Gemeinde Tostedt (Samtgemeinde Tostedt)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

7 Mittelzentrale Kongruenzräume im Landkreis Harburg

7.1 Begriff, raumordnerischer Kontext, Abgrenzungskriterien, Situation im Landkreis Harburg

Im Landkreis Harburg sind gemäß Raumordnung drei Mittelzentren ausgewiesen:

- Buchholz i. d. N. (40.164 Einwohner*innen, 31.12.2021, LSN)
- Seevetal (41.931 Einwohner*innen, 31.12.2021, LSN)
- Winsen (Luhe) (35.630 Einwohner*innen, 31.12.2021, LSN)

Niedersächsische Mittelzentren rangieren in einer Spanne von rund 10.000 bis rund 52.000 Einwohner*innen. Daher sind die drei Mittelzentren im Landkreis Harburg als größere Mittelzentren zu charakterisieren.

Laut Raumordnung kommt Mittelzentren die Funktion zu, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs (Oberzentren: spezialisierter gehobener Bedarf) vorzuhalten. Bezogen auf den Einzelhandel bedeutet dies das Vorhalten von Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs (aperiodischer Bedarf, bspw. Bekleidung, Elektroartikel etc.).

Der mittelzentrale Kongruenzraum ist das raumordnerisch zu bestimmende bzw. zu verstehende Umfeld eines Mittelzentrums, den dieses bezüglich seines großflächigen aperiodischen Einzelhandelsangebotes am Sitz der zentralörtlichen Funktion versorgen soll.

Mit dem „Konzept Mittelzentrum“ sind folgende einzelhandelsbezogene Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen 2017 verknüpft:

- Ziel²⁴ der Raumordnung: *„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht*

wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 2)

- Grundsatz der Raumordnung: *„In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).“* (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 3)

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

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“ (Abschnitt 2.3 Ziffer 2.3 Ziffer 03 Sätze 5 und 6)

Hiermit kommt der Abgrenzung des Kongruenzraumes eine maßgebliche Bedeutung für die Steuerung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels zu. Die Planungshoheit bezüglich der Abgrenzung der mittel- und oberzentralen Kongruenzräume liegt bei der Raumordnung/Regionalplanung, hier konkret dem Landkreis Harburg. Bei der konkreten Abgrenzung mittel- und oberzentraler Kongruenzräume sind folgende Aspekte zu beachten:

- Mittel- und oberzentrale Kongruenzräume überlagern grundsätzlich die grundzentralen Kongruenzräume (= Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet).
- Mittel- und oberzentrale Kongruenzräume können sich mit denen eines benachbarten Mittel- oder Oberzentrums überlagern.

²⁴ Damit ist dieses prinzipiell vorhabenbezogen nicht abwägbar.

- Bei Überlagerung kann entweder eine entflochtene (anteilige) Zuordnung von Einwohner*innen und damit Nachfragevolumen erfolgen oder eine „gedoppelte“, d. h. das Nachfragevolumen eines Ortsteils oder einer Gemeinde in einem Überlappungsbereich wird zunächst jeweils zu 100 % verschiedenen mittelzentralen Kongruenzräumen zugeordnet und erst bei der Prüfung eines Einzelvorhabens durch die angesetzten Bindungsquoten präzisiert. Nach Abstimmung mit dem Landkreis Harburg ist die Entscheidung auf die Entflechtungsvariante gefallen. Diese Variante bietet den Vorteil, dass detailgenau für jede Gemeinde anhand der zugrundeliegenden Kriterien eine prozentuale Zuordnung zu den jeweiligen Mittelzentren erfolgen kann und die entflechtete Zuordnung wesentlich realitätsnäher ist als eine pauschale vollständige Zuordnung.

Für die Erarbeitung der mittelzentralen Kongruenzräume im Landkreis Harburg wurde im Sinne einer Entflechtung die Entscheidung getroffen, die Zuordnung grundsätzlich auf Gemeindeebene zu treffen. Je nach Auswertung und Gewichtung der nachfolgenden Kriterien ergaben sich hierbei Abstufungen an Entflechtungen (z.B. 60/40, 70/30, 50/50). In Abstimmung mit dem Landkreis Harburg wurde sich explizit gegen eine prozentgenaue Entflechtung entschieden. Die dargestellten Entflechtungsanteile stellen daher Rundungswerte dar und sind vielmehr als Entflechtungskategorien zu verstehen. Eine Zuordnung auf Ortsteilebene ist dabei als zu kleingliedrig und spezifisch einzuschätzen. Darüber hinaus liegen verschiedene entscheidungsrelevante Daten auf dieser Ebene nicht vor.

Die Abgrenzung der mittelzentralen Kongruenzräume fußte auf den Zuordnungskriterien des LROP: *„Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere*

- *der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,*

²⁵ LROP 2017 Abschnitt 2.3. Ziffer 03 Satz 4

- *der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,*
- *von grenzüberschreitenden Verflechtungen und*
- *der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte*

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.“²⁵ Weitere Kriterien zur Ermittlung des mittelzentralen Kongruenzraumes, wie z.B. Pendelbeziehungen, können gemäß LROP ebenfalls berücksichtigt werden.²⁶

Geprüft wurde jeweils die Zuordnung der Gemeinden im Landkreis Harburg sowie angrenzenden Gemeinden zu den Mittelzentren im Landkreis und in angrenzenden Landkreisen. Unter Berücksichtigung der LROP-Vorgaben wurden folgende Kriterien herangezogen:

1. Verkehrliche Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte für den motorisierten Individualverkehr (MIV-Erreichbarkeit)
2. Verkehrliche Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV-Erreichbarkeit)
3. Relevante Marktgebiete/Einzugsgebiete auch von umliegenden Mittelzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte und Zentrenanalysen
4. Pendelverflechtungen nach Höhe des absoluten Pendelaufkommens für Herkunfts- und Zielkommune

Darüber hinaus wurden grenzüberschreitende Verflechtungen (hier über die Grenze des Landkreises Harburg hinaus) sowie zentralörtliche Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte berücksichtigt. Zur weiteren Plausibilisierung wurden Erkenntnisse aus der durchgeführten Kundschaftsherkunftsbefragung herangezogen (vgl. Kapitel 7.5).

Nachfolgend sind die geprüften Kriterien sowie die herangezogenen Daten aufgeführt.

²⁶ Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 33

Erstens kam in der Abwägung eine besondere und entscheidende Rolle der **MIV- Erreichbarkeit** zu, insbesondere vor dem Hintergrund des recht ländlich strukturierten Landkreises Harburg.

Für die MIV-Erreichbarkeit wurden Daten des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herangezogen. Für die Berechnung der MIV-Erreichbarkeiten wurde ein Netz von Startpunkten im Abstand von 250 Metern erzeugt. Im Ergebnis sind für jeden Startpunkt das nächstgelegene Mittelzentrum sowie die Fahrzeit mit dem PKW ermittelt worden. Bei dieser reinen Fahrzeitanalyse kommt dem Autobahn- und Schnellstraßennetz eine besonders große Rolle zu. Um den Aufwand, der für die Bewältigung einer Strecke benötigt wird, genauer abzubilden, wurde in Einzelfällen die Fahrzeit mit der reinen Entfernung ergänzend verglichen. So zeigten sich vor allem für die peripher gelegenen Gemeinden ähnliche Fahrtzeiten, jedoch unterschiedliche Distanzen und Raumwiderstände für die Erreichbarkeit der Mittelzentren.

Neben der MIV-Erreichbarkeit wurde die **ÖPNV-Erreichbarkeit** geprüft. Als Datengrundlage diente das Erreichbarkeitsportal der Metropolregion Hamburg 2020. In diesem Fall wies das System automatisch eine Zuordnung zu mehreren Mittelzentren aus. Für die Berechnung der ÖPNV-Erreichbarkeiten wird im Erreichbarkeitsportal ein Netz von Startpunkten im Abstand von 100 Metern zugrunde gelegt. Im Ergebnis ist für jeden Startpunkt das nächstgelegene Mittelzentrum als Zielort einsehbar. Wenn bei der Auswertung dieser Daten innerhalb einer Gemeinde an verschiedenen Punkten verschiedene Mittelzentren schneller erreichbar waren, wurde für die Entscheidung qualitativ zusätzlich der Siedlungsschwerpunkt, in der Regel der Zentrale Ort, hinsichtlich seiner Erreichbarkeit genauer betrachtet.

Darüber hinaus wurden drittens **relevante Marktgebiete und Einzugsgebiete** berücksichtigt, die im Rahmen von Einzelhandelskonzepten und Zentrenanalysen festgelegt worden sind. Relevant ist hierbei, dass aufgrund der zumeist geringen Marktdurchdringung und damit geringeren Relevanz für die Ableitung von Kongruenzräumen sogenannte Zonen 3,

erweiterte Marktgebiete, Ferneinzugsgebiete o. ä. nicht in die Analyse mit einbezogen wurden.

Betrachtet wurden insofern die folgenden Konzepte und Analysen:

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Winsen (Luhe) (2018)
- Einzelhandels- und Zentrenanalyse für die Gemeinde Seevetal (2017)
- Regionales Einzelhandelskonzept Landkreis Stade (2020)
- Regionales Einzelhandelskonzept Landkreis Lüneburg (2022)
- Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg (2019)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Jesteburg (2022)
- Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Neu Wulmstorf (2016)
- Stadt Buchholz i. d. N. (Buchholz 2025plus - Abschlussbericht Rahmenplanung)
- Einzelhandels- und Zentrenanalyse für die Gemeinde Seevetal (2017)
- Zukunftskonzept Gemeinde Rosengarten 2030
- Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hanstedt (2013)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hollenstedt (2021)
- Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Salzhausen (2013)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Samtgemeinde Tostedt (2016)
- Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Stelle (2008)

Für die beiden Mittelzentren Seevetal und Buchholz i. d. Nordheide waren keine kommunalen Einzelhandelskonzepte verfügbar, die Aussagen zu sortiments- und gemeindeübergreifenden Markt- oder Einzugsgebieten treffen. Ebenso lagen für die angrenzenden Landkreise Rotenburg (Wümme) und Heidekreis keine regionalen Einzelhandelskonzepte vor, die Auskunft zu Überschneidungen der Kongruenzräume geben könnten. Bei der Ermittlung der mittelzentralen Kongruenzräume für den Landkreis

Harburg wurden Überschneidungen zu den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Heidekreis überprüft und keine wesentlichen Verflechtungen identifiziert.

Gemäß dem Hamburger Zentrenkonzept (2019) kommen für die Hauptzentren Bergedorf und Harburg aufgrund ihrer Lage wichtige überörtliche Versorgungsfunktionen in das benachbarte Niedersachsen hinzu. Für die Hauptzentren Bergedorf und Harburg sind keine Marktgebiete ausgewiesen. Die weiteren Kriterien fanden bei der Prüfung allerdings ihre Anwendung.

Viertens wurden auf Basis der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit vom 30.06.2019 **Pendelverflechtungen** mit in die Analyse einbezogen. Hierbei wurden die absoluten Ein- und Auspendler*innenanzahlen nach Herkunfts- und Zielkommune geprüft. Bei einer Abweichung von maximal zwei Prozentpunkten bei der Pendler*innenanzahl zu mehreren Mittelzentren wurde das Kriterium der Pendelverflechtungen jeweils beiden bzw. mehreren zugeordnet.

Ergänzend wurden grenzüberschreitende Verflechtungen berücksichtigt, die Querungen von Landkreis- oder Bundeslandgrenzen betreffen. Betrachtet wurden, sofern vorliegend, Aussagen aus regionalen Einzelhandelskonzepten angrenzender Landkreise (vorliegend: LK Stade, LK Lüneburg). Hinzu sind bei der Abgrenzung die zentralörtlichen Versorgungsaufträge von Bedeutung. Hierzu zählt insbesondere das Gefüge der umliegenden Mittel- und Oberzentren, dass die jeweiligen Versorgungsaufträge begrenzt.

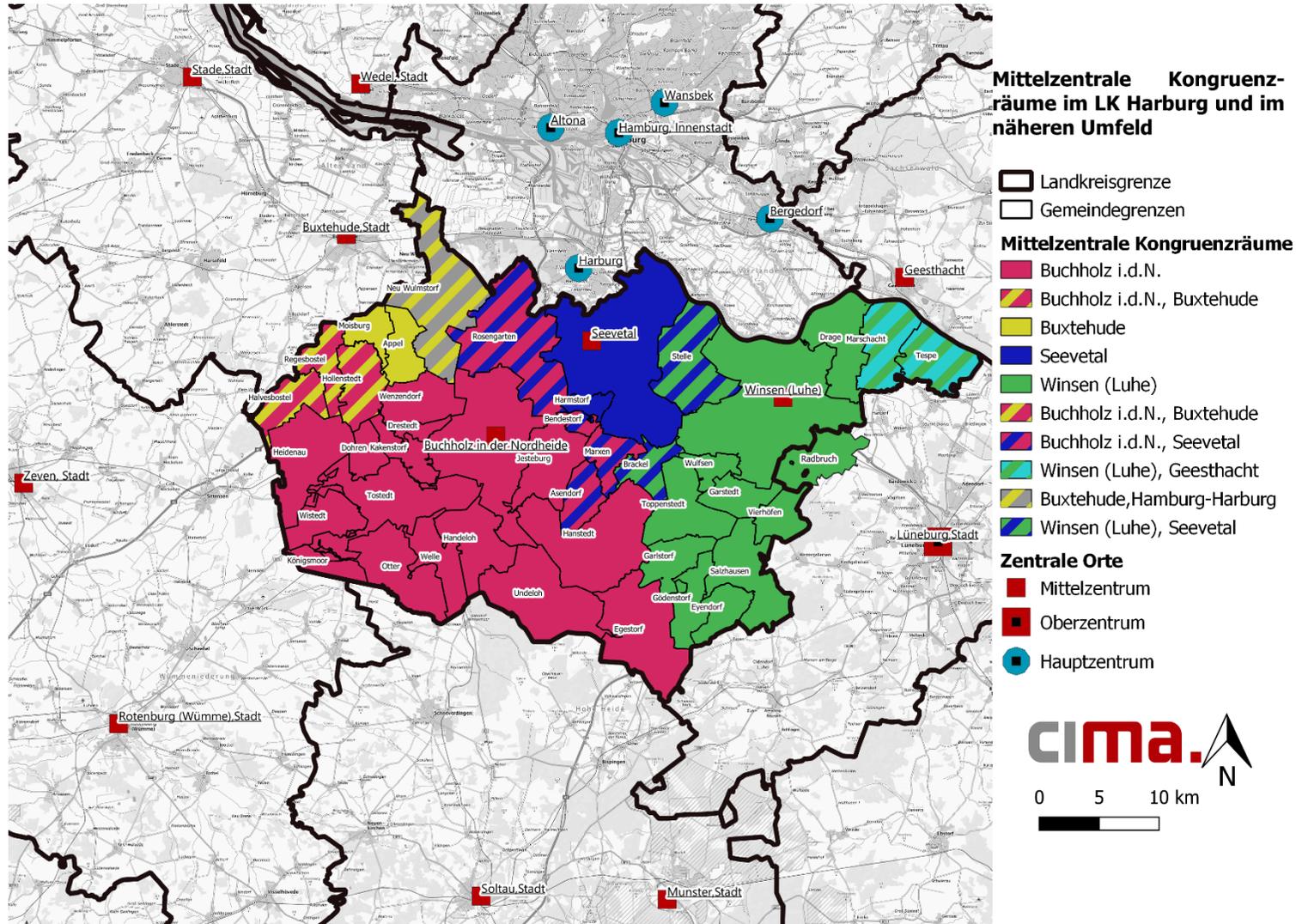
Zudem fanden zur Plausibilisierung Kundschaftsherkunftsbefragungen im Landkreis Harburg Berücksichtigung, die im März 2022 durchgeführt wurden. Die Ergebnisse zum jeweiligen Einzugsgebiet flossen in die Bestimmung der mittelzentralen Kongruenzräume für die Städte Buchholz i. d. N. und Winsen (Luhe) sowie für die Gemeinde Seevetal ein (vgl. Kapitel 7.5).

Im Rahmen des projektbegleitenden Kommunikations- und Abstimmungsprozesses fand eine Abstimmung der mittelzentralen Kongruenzräume mit den landkreisangehörigen Mittelzentren sowie den von den Überlagerungen betroffenen Umlandgemeinden statt.

Die folgende Abbildung 84 stellt in der Übersicht die abgestimmten mittelzentralen Kongruenzräume nach Gemeinden im Landkreis Harburg für die Städte Buchholz i. d. N. und Winsen (Luhe) sowie die Gemeinde Seevetal dar.

Den folgenden Kapiteln kann im Detail für jeden der drei mittelzentralen Kongruenzräume im Landkreis Harburg die räumliche Strukturierung der zugeordneten Gemeinden, die Bevölkerungsbasis (Einwohner*innen auf Gemeindeebene gemäß LSN, 31.12.2021) sowie für die Herleitung der herangezogenen Zuordnungskriterien entnommen werden. Gemeinden, deren Einwohner*innen (und damit Nachfrage) im Sinne einer prozentualen Entflechtung zwei oder mehreren mittelzentralen Kongruenzräumen zugeordnet wurden, sind in der Übersichtskarte schraffiert dargestellt. Die prozentuale Zuordnung der Bevölkerung je Mittelzentrum ist den Abbildungen 86, 88 und 90 zu entnehmen.

Abbildung 84: Übersicht – mittelzentrale Kongruenzräume im Landkreis Harburg nach Gemeinden



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

7.2 Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Buchholz i. d. N.

Die Abbildung 85 stellt tabellarisch die Auswertung der in Kapitel 7.1 genannten Kriterien zur Zuordnung zum mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Buchholz i. d. N. inklusive ermittelter Entflechtungen nach Gemeinden dar.

Abbildung 85: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Buchholz i. d. N. - Abgrenzungskriterien

Gemeinde / nach Mittelzentrum	Schnellste verkehrliche Erreichbarkeit mit PKW (Minuten)	ÖPNV-Erreichbarkeit (mz)	Einzugsgebiete/ Marktgebiete	Pendelverflechtung (mz)	Zuordnung Kongruenzraum
Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.
Rosengarten	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N., Hamburg-Harburg	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N. (70%), Seevetal (30%)
Asendorf	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N. (60%), Seevetal (40%)
Egestorf	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N., Seevetal	Winsen (Luhe)	Buchholz i.d.N.
Hanstedt	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.
Marxen	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N., Seevetal	Seevetal	Seevetal (70%), Buchholz i.d.N. (30%)
Undeloh	Buchholz i.d.N.	keine vorhanden	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.
Drestedt	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.
Halvesbostel	Buchholz i.d.N., Buxtehude	Buxtehude	Buchholz i.d.N., Buxtehude	Buchholz i.d.N., Buxtehude	Buchholz i.d.N. (60%), Buxtehude (40%)
Hollenstedt	Buchholz i.d.N., Buxtehude	Buxtehude	Buxtehude, Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N., Buxtehude	Buchholz i.d.N. (60%), Buxtehude (40%)
Regesbostel	Buchholz i.d.N., Buxtehude	Hamburg-Neugraben-Fischbek	Buchholz i.d.N., Buxtehude	Buxtehude	Buchholz i.d.N. (60%), Buxtehude (40%)
Wenzendorf	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.
Bendestorf	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N. (50%), Seevetal (50%)
Jesteburg	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N.
Dohren	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.
Handeloh	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.
Heidenau	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.
Kakenstorf	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.
Königsmoor	Buchholz i.d.N.	keine vorhanden	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.
Otter	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.
Tostedt	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.
Welle	Buchholz i.d.N.	keine vorhanden	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.
Wistedt	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N.

Bearbeitung: cima, 2022

Die nachfolgende Abbildung 86 stellt tabellarisch die Bevölkerung sowie das Bevölkerungspotenzial für den Kongruenzraum der Stadt Buchholz i. d. N. dar. Im Kongruenzraum der Stadt Buchholz i. d. N. leben insgesamt 112.392 Einwohner*innen, dass dem Kongruenzraum des Mittelzentrums Buchholz i. d. N. anteilig zurechenbare Bevölkerungspotenzial beträgt 103.063 Personen.

Abbildung 86: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Buchholz i. d. N.– Bevölkerungspotenzial

Landkreis	Stadt, Samt- / Einheitsgemeinde	Gemeinde	Bevölkerung (31.12.2021, Landesamt für Statistik Niedersachsen)	Bevölkerung gemäß Entflechtung nach Gemeinde	Bevölkerung gemäß Entflechtung nach Gemeinde in %
Kongruenzraum Buchholz i.d.N.					
LK Harburg	Buchholz i.d.N., Stadt	Buchholz i.d.N.	40.164	40.164	Buchholz i.d.N.
LK Harburg	Hanstedt, SG	Asendorf	2.082	1.249	Buchholz i.d.N. (60%), Seevetal (40%)
LK Harburg	Rosengarten	Rosengarten	13.627	9.539	Buchholz i.d.N. (70%), Seevetal (30%)
LK Harburg	Hanstedt, SG	Egestorf	2.720	2.720	Buchholz i.d.N.
LK Harburg	Hanstedt, SG	Hanstedt	6.053	6.053	Buchholz i.d.N.
LK Harburg	Hanstedt, SG	Marxen	1.434	430	Seevetal (70%), Buchholz i.d.N. (30%)
LK Harburg	Hanstedt, SG	Undeloh	1.059	1.059	Buchholz i.d.N.
LK Harburg	Hollenstedt, SG	Drestedt	790	790	Buchholz i.d.N.
LK Harburg	Hollenstedt, SG	Halvesbostel	745	447	Buchholz i.d.N. (60%), Buxtehude (40%)
LK Harburg	Hollenstedt, SG	Hollenstedt	3.807	2.284	Buchholz i.d.N. (60%), Buxtehude (40%)
LK Harburg	Hollenstedt, SG	Regesbostel	1.075	645	Buchholz i.d.N. (60%), Buxtehude (40%)
LK Harburg	Hollenstedt, SG	Wenzendorf	1.473	1.473	Buchholz i.d.N.
LK Harburg	Jesteburg	Bendestorf	2.308	1.154	Buchholz i.d.N. (50%), Seevetal (50%)
LK Harburg	Jesteburg	Jesteburg	7.923	7.923	Buchholz i.d.N.
LK Harburg	Tostedt, SG	Dohren	1.248	1.248	Buchholz i.d.N.
LK Harburg	Tostedt, SG	Handeloh	2.540	2.540	Buchholz i.d.N.
LK Harburg	Tostedt, SG	Heidenau	2.304	2.304	Buchholz i.d.N.
LK Harburg	Tostedt, SG	Kakenstorf	1.488	1.488	Buchholz i.d.N.
LK Harburg	Tostedt, SG	Königsmoor	608	608	Buchholz i.d.N.
LK Harburg	Tostedt, SG	Otter	1.771	1.771	Buchholz i.d.N.
LK Harburg	Tostedt, SG	Tostedt	14.206	14.206	Buchholz i.d.N.
LK Harburg	Tostedt, SG	Welle	1.214	1.214	Buchholz i.d.N.
LK Harburg	Tostedt, SG	Wistedt	1.753	1.753	Buchholz i.d.N.
Summe			112.392	103.063	

7.3 Mittelzentraler Kongruenzraum Gemeinde Seevetal

Die Abbildung 87 stellt tabellarisch die Auswertung der in Kapitel 7.1 genannten Kriterien zur Zuordnung zum mittelzentralen Kongruenzraum der Gemeinde Seevetal inklusive ermittelter Entflechtungen nach Gemeinden dar.

Abbildung 87: Mittelzentraler Kongruenzraum Gemeinde Seevetal - Abgrenzungskriterien

Gemeinde / nach Mittelzentrum	Schnellste verkehrliche Erreichbarkeit mit PKW (Minuten)	ÖPNV-Erreichbarkeit (mz)	Einzugsgebiete/ Marktgebiete	Pendelverflechtung (mz)	Zuordnung Kongruenzraum
Rosengarten	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N., Hamburg-Harburg	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N. (70%), Seevetal (30%)
Seevetal	Seevetal	Seevetal	Seevetal	Seevetal	Seevetal
Stelle	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe), Hamburg-Harburg	Winsen (Luhe), Seevetal	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe) (60%), Seevetal (40%)
Asendorf	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N. (60%), Seevetal (40%)
Brackel	Winsen (Luhe), Seevetal	Winsen (Luhe)	Buchholz i.d.N., Seevetal	Seevetal	Seevetal (60%), Winsen (Luhe) (40%)
Marxen	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N., Seevetal	Seevetal	Seevetal (70%), Buchholz i.d.N. (30%)
Bendestorf	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N.	Buchholz i.d.N., Seevetal	Buchholz i.d.N. (50%), Seevetal (50%)
Harmstorf	Seevetal, Buchholz i.d.N.	Seevetal	Seevetal	Seevetal	Seevetal

Bearbeitung: cima, 2022

Die nachfolgende Abbildung 88 stellt tabellarisch die Bevölkerung sowie das Bevölkerungspotenzial der Gemeinde Seevetal dar.

Im Kongruenzraum der Gemeinde Seevetal leben insgesamt 75.566 Einwohner*innen, dass dem Kongruenzraum des Mittelzentrums Seevetal anteilig zurechenbare Bevölkerungspotenzial beträgt 55.570 Personen.

Abbildung 88: Mittelzentraler Kongruenzraum Gemeinde Seevetal – Bevölkerungspotenzial

Landkreis	Stadt, Samt- / Einheitsgemeinde	Gemeinde	Bevölkerung (31.12.2021, Landesamt für Statistik Niedersachsen)	Bevölkerung gemäß Entflechtung nach Gemeinde	Bevölkerung gemäß Entflechtung nach Gemeinde in %
Kongruenzraum Seevetal					
LK Harburg	Seevetal, Gemeinde	Seevetal	41.931	41.931	Seevetal
LK Harburg	Rosengarten	Rosengarten	13.627	4.088	Buchholz i.d.N. (70%), Seevetal (30%)
LK Harburg	Hanstedt, SG	Asendorf	2.082	833	Buchholz i.d.N. (60%), Seevetal (40%)
LK Harburg	Stelle, Gemeinde	Stelle	11.402	4.561	Winsen (Luhe) (60%), Seevetal (40%)
LK Harburg	Hanstedt, SG	Brackel	1.957	1.174	Seevetal (60%), Winsen (Luhe) (40%)
LK Harburg	Hanstedt, SG	Marxen	1.434	1.004	Seevetal (70%), Buchholz i.d.N. (30%)
LK Harburg	Jesteburg	Bendestorf	2.308	1.154	Buchholz i.d.N. (50%), Seevetal (50%)
LK Harburg	Jesteburg	Harmstorf	825	825	Seevetal
Summe			75.566	55.570	

Bearbeitung: cima, 2022

7.4 Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Winsen (Luhe)

Die Abbildung 89 stellt tabellarisch die Auswertung der in Kapitel 7.1 genannten Kriterien zur Zuordnung zum mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Winsen (Luhe) inklusive ermittelter Entflechtungen nach Gemeinden dar. Der mittelzentrale Kongruenzraum der Stadt Winsen (Luhe) weist Überschneidungen mit dem Landkreis Lüneburg auf. So wurde auf Basis der Zuordnungskriterien die Gemeinde Radbruch dem Kongruenzraum von Winsen (Luhe) zugeordnet.

Abbildung 89: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Winsen (Luhe) - Abgrenzungskriterien

Gemeinde / nach Mittelzentrum	Schnellste verkehrliche Erreichbarkeit mit PKW (Minuten)	ÖPNV-Erreichbarkeit (mz)	Einzugsgebiete/ Marktgebiete	Pendelverflechtung (mz)	Zuordnung Kongruenzraum
Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)
Stelle	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe), Hamburg-Harburg	Winsen (Luhe), Seevetal	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe) (60%), Seevetal (40%)
Drage	Geesthacht, Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)
Marschacht	Geesthacht, Winsen (Luhe)	Geesthacht, Hamburg-Bergedorf	Geesthacht	Geesthacht	Winsen (Luhe) (60%), Geesthacht (40%)
Tespe	Geesthacht	Geesthacht, Hamburg-Bergedorf	Geesthacht	Geesthacht	Winsen (Luhe) (60%), Geesthacht (40%)
Brackel	Winsen (Luhe), Seevetal	Winsen (Luhe)	Buchholz i.d.N., Seevetal	Seevetal	Seevetal (60%), Winsen (Luhe) (40%)
Eyendorf	Lüneburg, Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe), Seevetal	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)
Garlstorf	Seevetal, Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe), Seevetal	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N.	Winsen (Luhe)
Garstedt	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)
Gödenstorf	Seevetal, Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe), Buchholz i.d.N.	Winsen (Luhe), Seevetal	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)
Salzhausen	Lüneburg, Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe), Lüneburg	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)
Toppenstedt	Seevetal, Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)
Vierhöfen	Lüneburg, Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)
Wulfsen	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)
Radbruch (LK Lüneburg)	Winsen (Luhe)	Lüneburg	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)	Winsen (Luhe)

Bearbeitung: cima, 2022

Die nachfolgende Abbildung 90 stellt tabellarisch die Bevölkerung sowie das Bevölkerungspotenzial der Stadt Winsen (Luhe) dar.

Im Kongruenzraum der Stadt Winsen (Luhe) leben insgesamt 76.610 Einwohner*innen, dass dem Kongruenzraum des Mittelzentrums Winsen (Luhe) anteilig zurechenbare Bevölkerungspotenzial beträgt 69.583 Personen.

Abbildung 90: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Winsen (Luhe) – Bevölkerungspotenzial

Landkreis	Stadt, Samt- / Einheitsgemeinde	Gemeinde	Bevölkerung (31.12.2021, Landesamt für Statistik Niedersachsen)	Bevölkerung gemäß Entflechtung nach Gemeinde	Bevölkerung gemäß Entflechtung nach Gemeinde in %
Kongruenzraum Winsen (Luhe)					
LK Harburg	Winsen (Luhe), Stadt	Winsen (Luhe)	35.630	35.630	Winsen (Luhe)
LK Harburg	Stelle	Stelle	11.402	6.841	Winsen (Luhe) (60%), Seevetal (40%)
LK Harburg	Hanstedt, SG	Brackel	1.957	783	Seevetal (60%), Winsen (Luhe) (40%)
LK Harburg	Elbmarsch, SG	Drage	4.237	4.237	Winsen (Luhe)
LK Harburg	Elbmarsch, SG	Marschacht	3.993	2.396	Winsen (Luhe) (60%), Geesthacht (40%)
LK Harburg	Elbmarsch, SG	Tespe	4.849	2.909	Winsen (Luhe) (60%), Geesthacht (40%)
LK Harburg	Salzhausen, SG	Eyendorf	1.212	1.212	Winsen (Luhe)
LK Harburg	Salzhausen, SG	Garlstorf	1.185	1.185	Winsen (Luhe)
LK Harburg	Salzhausen, SG	Garstedt	1.430	1.430	Winsen (Luhe)
LK Harburg	Salzhausen, SG	Gödenstorf	1.029	1.029	Winsen (Luhe)
LK Harburg	Salzhausen, SG	Salzhausen	4.865	4.865	Winsen (Luhe)
LK Harburg	Salzhausen, SG	Toppenstedt	2.181	2.181	Winsen (Luhe)
LK Harburg	Salzhausen, SG	Vierhöfen	925	925	Winsen (Luhe)
LK Harburg	Salzhausen, SG	Wulfen	1.715	1.715	Winsen (Luhe)
LK Lüneburg		Radbruch (LK LG)	2.245	2.245	Winsen (Luhe)
Summe			76.610	69.583	

Bearbeitung: cima, 2022

7.5 Kundschaftsherkunftsbefragungen

Um valide Aussagen über das Einzugsbiet der Innenstädte der Mittelzentren Buchholz in der Nordheide, Seevetal und Winsen (Luhe) abzubilden, hat die cima Kundschaftsherkunftsbefragungen in den Zentren durchgeführt.

An jeweils zwei Tagen wurde die Herkunft von Besucher*innen an Standorten in den Zentren erfragt: In der Stadt Buchholz i. d. N. wurden Kund*innen im Bereich Peets Hoff/ Caspers Hoff, in der Gemeinde Seevetal im Bereich der Kirchstraße (Ortsteil Hittfeld) und in der Stadt Winsen (Luhe) an der Kreuzung Schloßplatz/Rathausstraße befragt. Da erfahrungsgemäß viele Menschen nicht bereit sind, ihre eigene Adresse preiszugeben und eine Analyse der Postleitzahlen- oder Pkw-Kennzeichen zu ungenau ist, wurde die Erhebung mittels eines Kartenrasters vorgenommen. Dieses bildete im Wesentlichen das gesamte Gebiet des Landkreises Harburg ab. Darüber hinaus konnte die Kundschaft von außerhalb des Landkreises ermittelt werden.

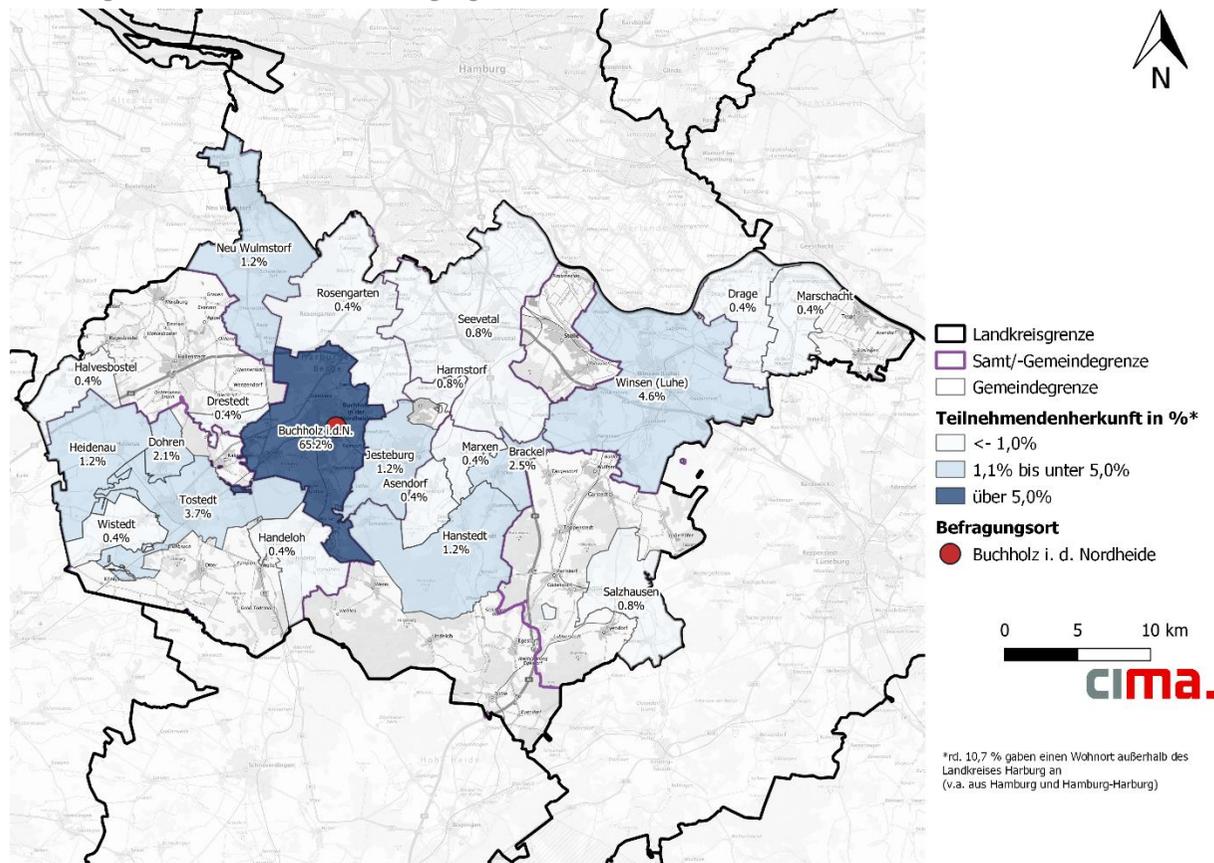
Insgesamt wurden 795 Personen befragt. Aufgrund der moderaten Teilnehmer*innenzahl hat die Befragung nicht den Anspruch einer Repräsentativbefragung. Dennoch können wichtige Erkenntnisse aus den Befragungsergebnissen für einzelne Untersuchungsbausteine abgeleitet werden. Nachfolgend sind die kumulierten Ergebnisse der Kundschaftsherkunftsbefragungen je Mittelzentrum dargestellt. Die Kundschaft von außerhalb des Landkreises wurde mit Hilfe eines Fragebogens ermittelt und wird daher nicht in den Kartendarstellungen aufgeführt.

Kundschaftsherkunftsbefragung in der Stadt Buchholz in der Nordheide

Am 24.03.2022 (Donnerstag) und am 26.03.2022 (Samstag) wurden von 14:00-18:00 Uhr im Bereich der Peets Hoff/ Caspers Hoff insgesamt 241 Personen nach ihrem Wohnort befragt.

Die Auswertung zeigt auf, dass rd. 65,2 % der Kundschaft aus dem Stadtgebiet von Buchholz i. d. N. kam und rd. 24,3 % aus den umliegenden Gemeinden (v. a. Winsen (Luhe)). Rd. 10,7 % gaben einen Wohnort außerhalb des dargestellten Kartenbereiches an (vor allem aus Hamburg und Hamburg-Harburg).

Abbildung 91: Kundschaftsherkunftsbefragung in der Stadt Buchholz i. d. N.



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

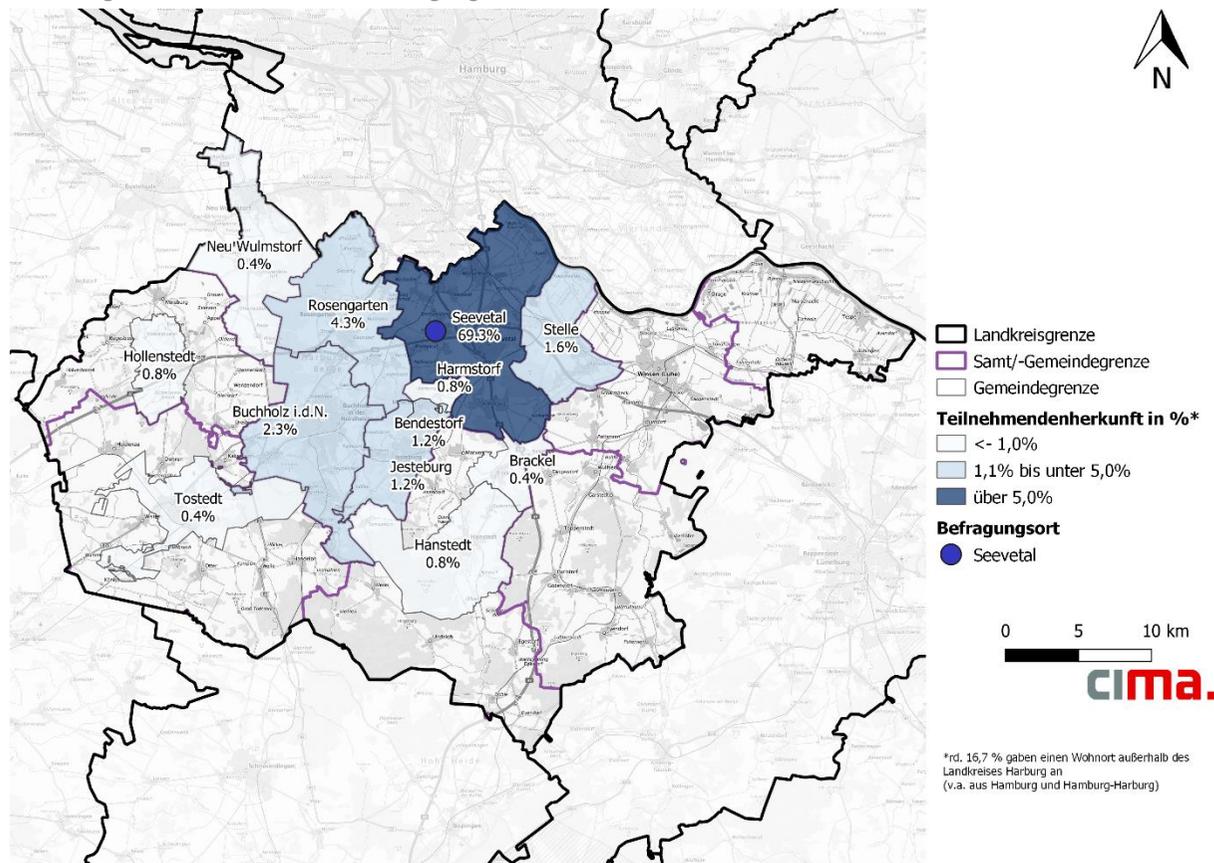
*rd. 10,7 % gaben einen Wohnort außerhalb des Landkreises Harburg an (v.a. aus Hamburg und Hamburg-Harburg)

Kundschaftsherkunftsbefragung in der Gemeinde Seevetal

Am 24.03.2022 (Donnerstag) und am 26.03.2022 (Samstag) wurden von 14:00-18:00 Uhr im Bereich der Kirchstraße (Ortsteil Hittfeld) insgesamt 257 Personen nach ihrem Wohnort befragt.

Die Auswertung zeigt auf, dass rd. 69,3 % der Kundschaft aus der Gemeinde Seevetal kam und rd. 14 % aus den umliegenden Gemeinden (v.a. Hamburg und Hamburg-Harburg). Rd. 16,7 % gaben einen Wohnort außerhalb des dargestellten Kartenbereiches an (vor allem aus Hamburg und Hamburg-Harburg).

Abbildung 92: Kundschaftsherkunftsbefragung in der Gemeinde Seevetal



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

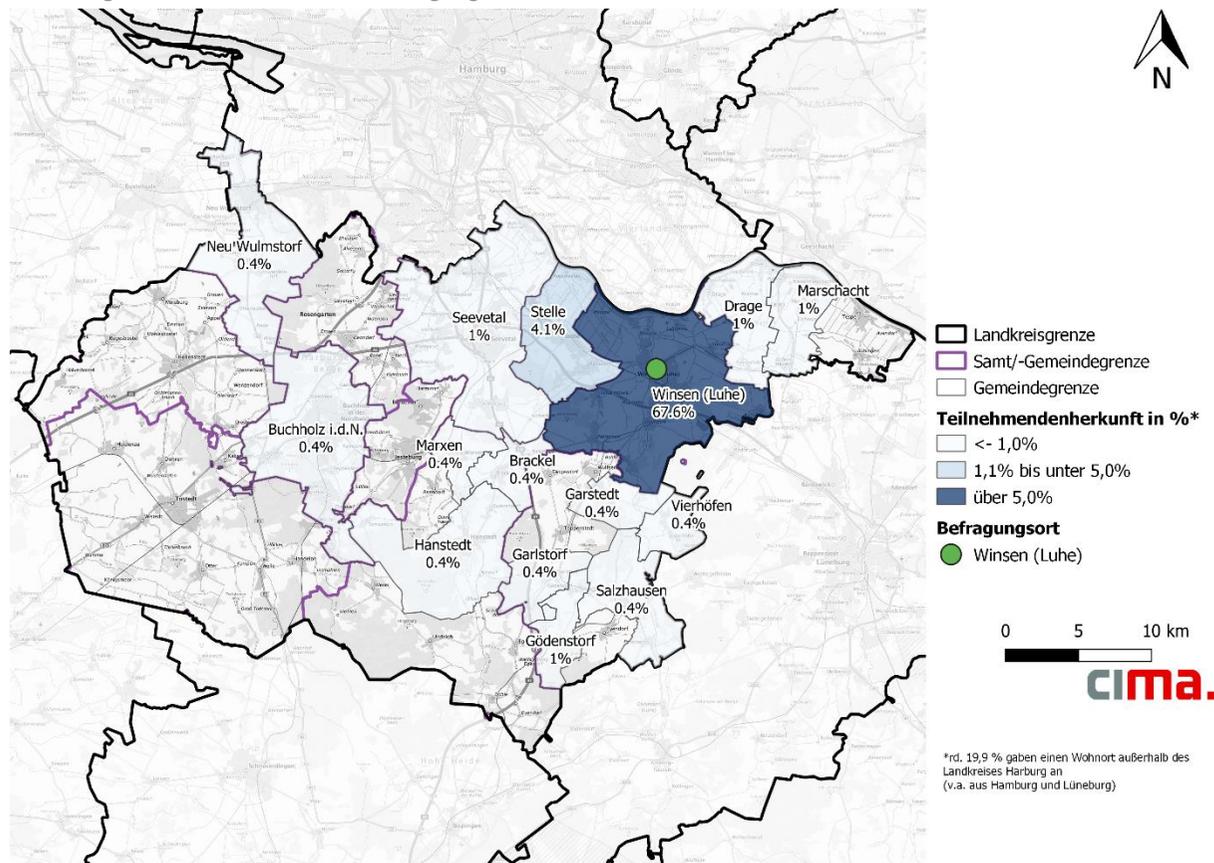
*rd. 16,7 % gaben einen Wohnort außerhalb des Landkreises Harburg an (v.a. aus Hamburg und Hamburg-Harburg)

Kundschaftsherkunftsbefragung in der Stadt Winsen (Luhe)

Am 24.03.2022 (Donnerstag) und am 26.03.2022 (Samstag) wurden von 14:00-18:00 Uhr im Bereich der Kreuzung Schloßplatz/Rathausstraße insgesamt 297 Personen nach ihrem Wohnort befragt.

Die Auswertung zeigt auf, dass rd. 67,6 % der Kundschaft aus der Stadt Winsen (Luhe) kam und rd. 12,5 % aus den umliegenden Gemeinden (v.a. aus Stelle). Rd. 19,9 % gaben einen Wohnort außerhalb des dargestellten Kartenbereiches an. Diese kamen hauptsächlich aus Hamburg und Lüneburg.

Abbildung 93: Kundschaftsherkunftsbefragung in der Stadt Winsen (Luhe)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

*rd. 19,9 % gaben einen Wohnort außerhalb des Landkreises Harburg an (v.a. aus Hamburg und Lüneburg)

8 Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Landkreis Harburg

8.1 Definition und Kriterien der Abgrenzung

Die mit der LROP-Änderung 2017 neu eingeführte Kategorie „Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“²⁷ zielt auf die Ermöglichung von Einzelhandelsgroßprojekten ab, bei denen auf mind. 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente vertrieben werden und sich der Standort des Projektes außerhalb eines Zentralen Ortes befindet. Durch solche Standorte wird das zentralörtliche System ergänzt, der grundzentrale Versorgungsauftrag von Zentralen Orten aber nicht eingeschränkt. Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung werden grundsätzlich in einem RROP geregelt. Somit obliegt die Ausweisung solcher Standorte allein der Regionalplanung.

Das LROP Niedersachsen 2017 definiert folgendermaßen:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen.“ (Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 1)

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

- sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
- sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigerungsverbot) entsprechen,

- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

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

Daher müssen einige Aspekte beachtet werden, um auf Grundlage dieser Kategorie ein Einzelhandelsprojekt zu entwickeln. Hierzu zählt die Notwendigkeit eines räumlichen Zusammenhanges des Projektes mit dem Ortskern oder einer Wohnbebauung, die Einhaltung der Anforderungen des Abstimmungsgebotes und Beeinträchtigerungsverbot des LROP, eine Nicht-Überschreitung des zu versorgenden Gebietes durch das Einzugsgebiet des Projektes, eine Nicht-Beeinträchtigung der Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte (Erreichbarkeit Zentraler Orte, agglomerierende Wirkungen, Tragfähigkeit) sowie eine Anbindung an das ÖPNV-Netz. Im Folgenden wird kurz erläutert, was unter diesen Punkten genau zu verstehen ist:

²⁷ Vgl. LROP Nds. 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 10

- **(Keine) Beeinträchtigung Zentraler Orte:** Die Erreichbarkeit Zentraler Orte ist eines der entscheidenden Kriterien. Bei der Ausweisung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung soll der Fokus auf Standorte mit schlechter Erreichbarkeit zu Zentralen Orten gelegt werden. Die Arbeitshilfe des LROP (Frage 8.6) gibt hierzu als Annäherung einen Abstandswert von nicht weniger als 6 km mit dem Fahrrad an, der allerdings je nach regionaler und lokaler Gegebenheit leicht abweichen kann. Der Abstand berechnet sich entweder aus der Distanz eines bestehenden Nahversorgungsbetriebs innerhalb eines potenziellen Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung oder bei keinem Vorhandensein vom Siedlungsmittelpunkt zum Mittelpunkt der Nahversorgung in einem Zentralen Ort. Darüber hinaus ist bezüglich agglomerierender Wirkungen zu prüfen, ob es in dem Ortsteil und am Standort bereits andere (insbesondere großflächige) nicht-nahversorgungsrelevante Bestandsbetriebe gibt. Auch ist die Ausstattung der nahegelegenen Zentralen Orte zu berücksichtigen, um mögliche Auswirkungen auf die Ausstattung, Leistungsfähigkeit und Funktion sowie einen Verlust ihrer Tragfähigkeit abschätzen zu können. Gründe für eine Unterschreitung der 6 km Entfernung zu einem Zentralen Ort können die grundsätzliche Wettbewerbsfähigkeit des Zentralen Ortes sowie ein hohes Kaufkraftpotenzial, welches den Wettbewerbsdruck zum Zentralen Ort mindert, sein (vgl. auch Abbildung 120).

Sollvorschrift ÖPNV: Diese Sollschrift zielt darauf ab, dass eine Einbindung in das ÖPNV-Netz gewährleistet wird. Es soll möglich sein, dass die Menschen aus den Ortsteilen des zu versorgenden Bereiches den Standort gut mit dem ÖPNV erreichen können.

Nahversorgungsrelevantes Sortiment: Das geplante Einzelhandelsgroßprojekt muss auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente anbieten. Hierzu können neben Nahrungs- und Genussmitteln auch Drogerie- und Parfümeriewaren oder Zeitschriften, Schnittblumen gehören.

- **Abstimmungsgebot:** Allgemein ist die Überschreitung von Gemeinde- oder Planungsraumgrenzen bei der Festlegung des zu versorgenden Bereiches erlaubt. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind stets im Rahmen der Bauleitplanung mit den betroffenen Gemeinden, auch außerhalb des Landkreises Harburgs, abzustimmen.
- **Räumlicher Zusammenhang mit Ortskern oder Wohnbebauung:** Die Lage des konkreten Standortes des Einzelhandelsgroßprojektes muss in räumlichem Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder einer Wohnbebauung stehen.
- **Nicht-Überschreitung des zu versorgenden Gebietes durch das Einzugsgebiet des Projektes / Abgrenzung des zu versorgenden Bereiches:** Das Einzugsgebiet des konkreten Projektes darf den zu versorgenden Bereich nicht überschreiten (Streuumsätze maximal 5 %). Die genau ermittelten maximal möglichen Verkaufsflächen sollten hierbei nicht im RROP festgesetzt werden, da diese durch neue Versorgungs- und Wettbewerbsstrukturen über die Zeit abweichen können. Es sollten zunächst nur Aussagen getroffen werden, ob großflächiger Einzelhandel grundsätzlich möglich ist. Die konkrete Abgrenzung orientiert sich an der Siedlungsstruktur und lässt Freiflächen außen vor.

Soweit die genannten Kriterien erfüllt sind, geht es um die **räumliche Festlegung** eines Standortes mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung. Entweder kommt diesbezüglich die Bestimmung einer Ortschaft/eines Ortsteils oder eines kleinräumigen Standortes innerhalb eines Ortes in Betracht. Eine Bestimmung eines konkreten Vorhaben-/Betriebsstandortes ist grundsätzlich nicht möglich. Daher werden die Kriterien innerhalb dieses Konzeptes lediglich auf die Ortsteile bzw. kleinräumigen Standorte angewendet, nicht aber auf spezielle Standorte. Diese Prüfung muss bei einem konkreten Planvorhaben im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens erfolgen.

8.2 Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Landkreis Harburg

8.2.1 Vorgehensweise sowie Übersicht der zu prüfenden und empfohlenen Standorte

Für die Analyse der Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung wurde zunächst der Einzelhandelsbestand näher quantitativ und räumlich betrachtet. Der Landkreis strebt dabei an eine wohnortnahe Versorgung durch die zentralen Orte sicherzustellen und Versorgungslücken über die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zu schließen. Zudem hatten die Städte, Gemeinden und Samtgemeinden des Landkreises Harburg die Möglichkeit dem Landkreis Vorschläge zur Festlegung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung machen. Diese Vorschläge vom Landkreis wurden im Anschluss von der cima in die Analyse integriert und geprüft. Im weiteren Verlauf der Analyse wurden die Prüfstandorte mit dem Landkreis Harburg, den Städten, Gemeinden und Samtgemeinden konkreter abgestimmt (vgl. Abbildung 101). So wurden v. a. die Entwicklung von Bestandsmärkten und die mögliche Schließung von Versorgungslücken geprüft.

Das LROP schließt eine Ausweisung von Standorten für die herausgehobene Nahversorgung in Zentralen Siedlungsgebieten aus. Dementsprechend entfiel für diese Vorschläge jede weitergehende Prüfung. Andere Standorte wurden nach Abwägung und Prüfung der im LROP festgelegten und in Kapitel 8.1 vorgestellten Anforderungen als empfohlene Standorte definiert oder ausgeschlossen (vgl. Abbildung 94).

Abbildung 94: Ausgeschlossene, geprüfte und empfohlene Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Landkreis Harburg

Aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsgebiet ausgeschlossene Standorte	Nach weiterer Prüfung ausgeschlossene Standorte	Nach Prüfung empfohlene Standorte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nenndorf (Gemeinde Rosengarten) ▪ Sprötze (Stadt Buchholz i. d. N.) ▪ Holm-Seppensen (Stadt Buchholz i. d. N.) ▪ Neu Wulmstorf „nördlich der Bahn“ (Gemeinde Neu Wulmstorf) ▪ Klecken (Gemeinde Rosengarten) ▪ Tostedt (Gemeinde Tostedt) ▪ Ashausen (Gemeinde Stelle) ▪ Tespe (Gemeinde Tespe) ▪ Stove (Gemeinde Drage) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fliegenberg (Gemeinde Stelle) ▪ Rottorf (Stadt Winsen (Luhe)) ▪ Pattensen (Stadt Winsen (Luhe)) ▪ Putensen (Gemeinde Salzhausen) ▪ Heidenau (Gemeinde Heidenau) ▪ Bendestorf (Gemeinde Bendestorf) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elstorf (Gemeinde Neu Wulmstorf) ▪ Vahrendorf (Gemeinde Rosengarten) ▪ Bullenhausen/Over (Gemeinde Seevetal) ▪ Brackel (Gemeinde Brackel) ▪ Garstedt (Gemeinde Garstedt) ▪ Egestorf (Gemeinde Egestorf) ▪ Handeloh (Gemeinde Handeloh) ▪ Ramelsloh (Gemeinde Seevetal)

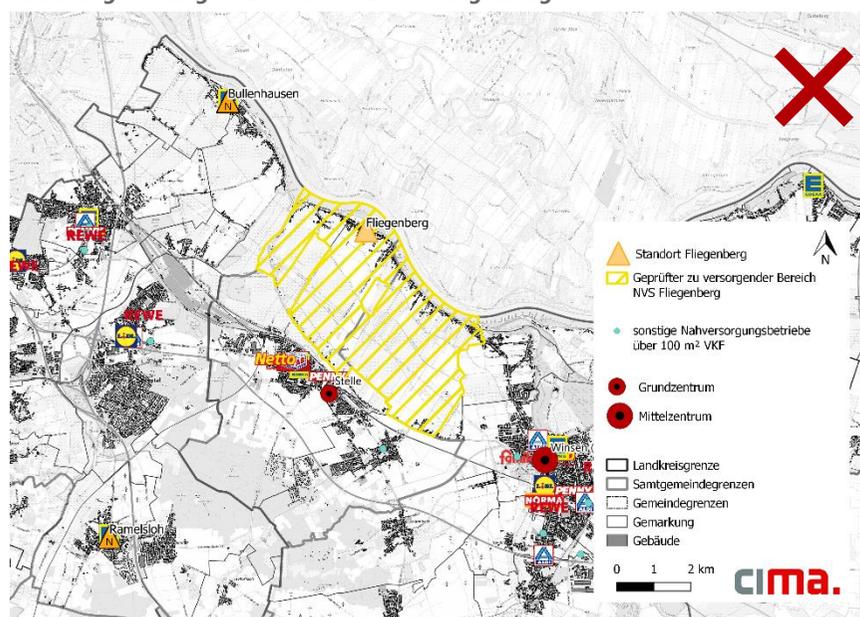
Bearbeitung: cima, 2022

Zur Erläuterung werden die einzelnen geprüften Standorte nachfolgend beschrieben.

**Nach Prüfung ausgeschlossener Standort Fliegenberg
(Gemeinde Stelle):**

Das Kaufkraftpotenzial des Standortes Fliegenberg im zu versorgenden Bereich der Ortsteile Rosenweide, Hoopte und Fliegenberg reichte aufgrund der geringen Bevölkerung von 2.318 Personen²⁸ lediglich für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt aus. Der Prüfbereich bezog außerdem Bereiche der Ortschaften Fliegenberg und Hoopte ein, welche sich mit unter sechs Kilometer Entfernung Richtung zentralem Ort Stelle orientieren. Aufgrund der Nähe zum Zentralen Ort könnte die Tragfähigkeit beeinträchtigt werden, weshalb von einer Ausweisung abgesehen wurde.

Abbildung 95: Ausgeschlossener Standort Fliegenberg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

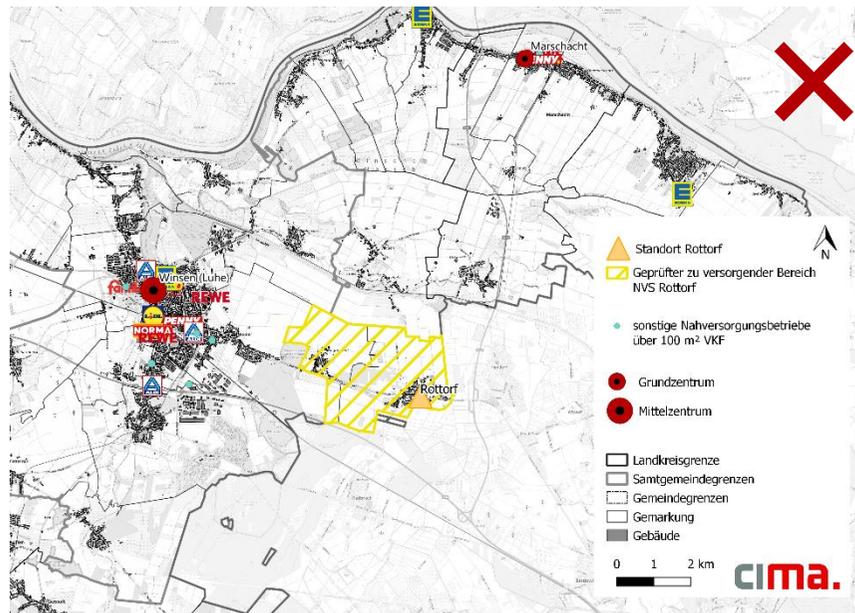
²⁸ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021

**Nach Prüfung ausgeschlossener Standort Rottorf
(Stadt Winsen (Luhe)):**

Der Prüfbereich des Standortes Rottorf umfasste die Ortsteile Rottorf und Sangenstedt der Stadt Winsen (Luhe). Das Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich reicht aufgrund der geringen Bevölkerung von 1.647 Personen²⁹ lediglich für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt aus. Außerdem sieht das RROP des LK Lüneburg für die Gemeinde Handorf einen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung vor, welcher unmittelbar an den Ortsteil Rottorf sowie die Gemeinde angrenzt. Damit ist eine Ausweitung des zu versorgenden Bereichs nach Osten raumordnerisch nicht möglich. Auch mit der möglichen Einfassung der nördlich anschließenden Siedlungsgebiete der Samtgemeinde Elbmarsch (Hunden und Oldeshausen) kann die Großflächigkeit nicht erreicht werden. Aus marktanalytischer Sicht ist zudem die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes aufgrund der bereits bestehenden Wettbewerbssituation in Handorf (Edeka Junge) nicht erwartbar. Nach Prüfung und Abwägung wurde sich daher gegen den Standort Rottorf entschieden.

²⁹ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021

Abbildung 96: Ausgeschlossener Standort Rottorf



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

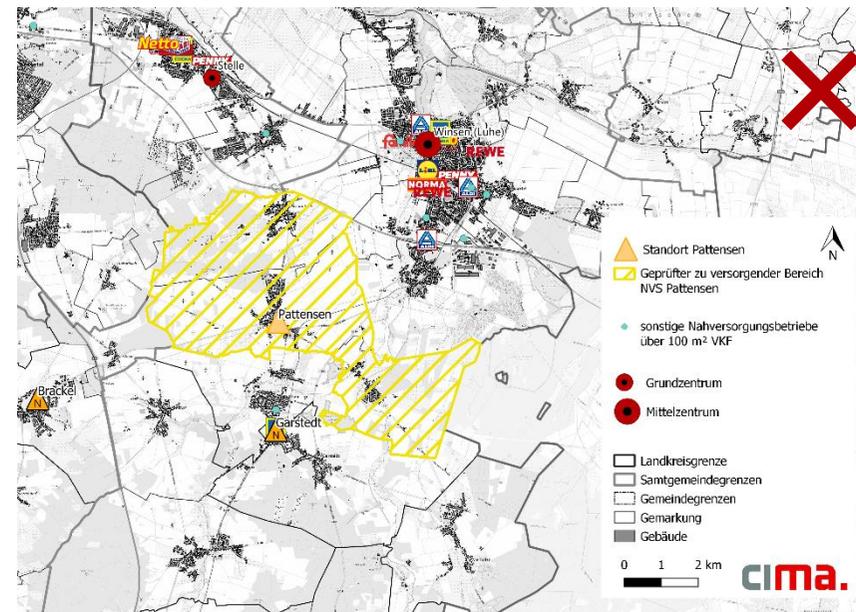
Nach Prüfung ausgeschlossener Standort Pattensen (Stadt Winsen (Luhe)):

Der Prüfbereich des Standortes Pattensen umfasste die Ortsteile Pattensen, Scharmbeck und Bahlburg. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Zentralen Ort Winsen (Luhe), dem Nahversorgungsbetrieb in Garstedt sowie dem geplanten Markt in Ashausen wurden geringe Bindungsquoten zugrunde gelegt. Das Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich reicht aufgrund der geringen Bevölkerungszahl von 4.033 Personen³⁰ und der örtlichen Wettbewerbssituation lediglich für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt aus. Die Nähe zum Zentralen Ort Winsen (Luhe) könnte

³⁰ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021

außerdem zu einer Beeinträchtigung der Tragfähigkeit führen. Eine Einzelhandelsentwicklung kann sich aber am Instrument der „wohnortbezogenen Nahversorgung“ orientieren. (vgl. Begründung zu LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Sätze 2 und 3).

Abbildung 97: Ausgeschlossener Standort Pattensen

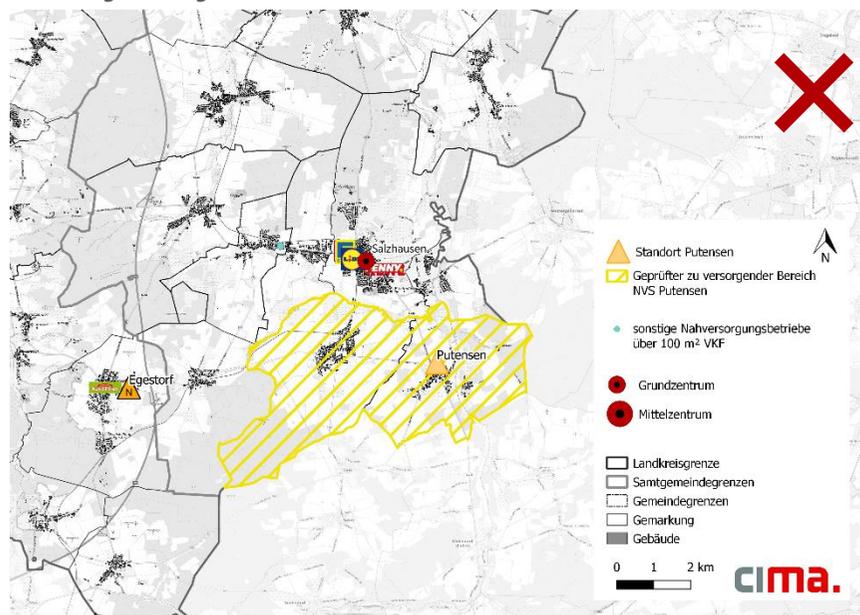


Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Nach Prüfung ausgeschlossener Standort Putensen (Gemeinde Salzhausen):

Der Prüfbereich des Standortes Putensen umfasste die Gemeinde Eyendorf sowie den Ortsteil Putensen der Gemeinde Salzhausen. Das Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich reicht aufgrund der geringen Bevölkerung von 1.823 Personen³¹ lediglich für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt aus. Auch mit dem Einbezug der Bevölkerungspotenziale aus den Gemeinden Soderstorf und Oldendorf (Luhe) des Landkreises Lüneburg würde die Großflächigkeit nicht erreicht werden. Daneben könnte die Nähe zum Zentralen Ort Salzhausen zu einer Beeinträchtigung der Tragfähigkeit führen.

Abbildung 98: Ausgeschlossener Standort Putensen



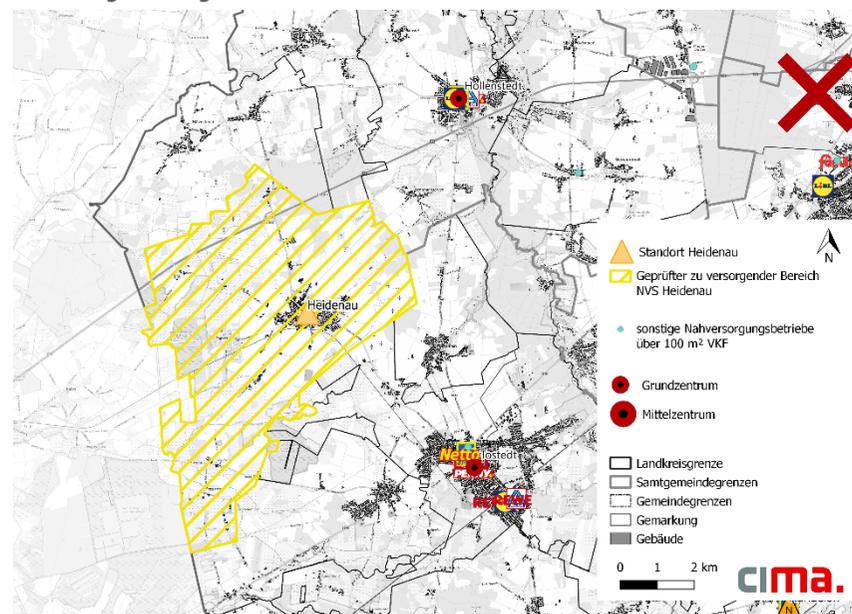
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

³¹ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021

Nach Prüfung ausgeschlossener Standort Heidenau (Gemeinde Heidenau):

Der Prüfbereich des Standortes Heidenau umfasste die Gemeinde Heidenau in der Samtgemeinde Tostedt. Das Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich reicht aufgrund der geringen Bevölkerungszahl von 2.328 Personen³² lediglich für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt aus.

Abbildung 99: Ausgeschlossener Standort Heidenau



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

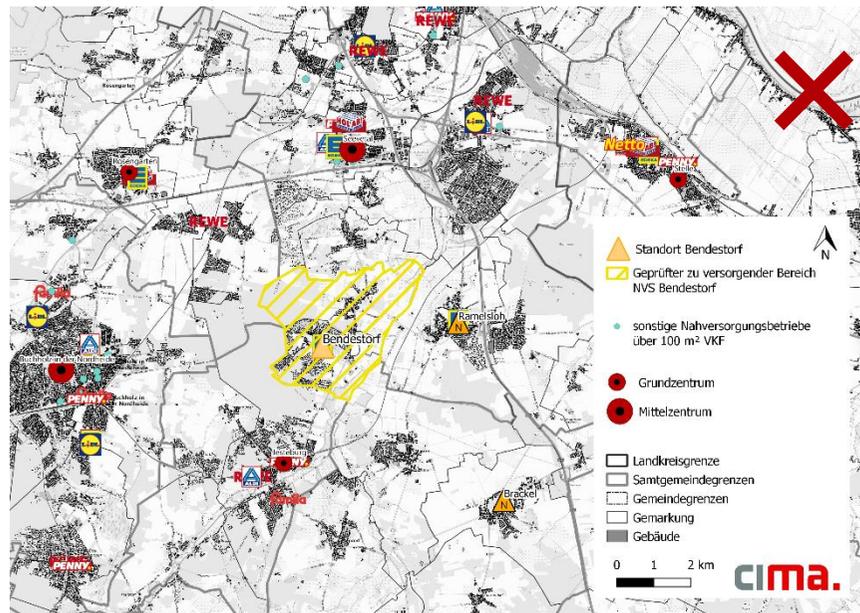
³² Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021

Nach Prüfung ausgeschlossener Standort Bendestorf (Gemeinde Bendestorf):

Der Prüfbereich des Standortes Bendestorf umfasste die Gemeinde Bendestorf (Gemeinde Bendestorf) und die Gemeinde Harmstorf (Samtgemeinde Jesteburg). Die Aufgrund einer Entfernung von deutlich weniger als 6 km zum Grundzentrum Jesteburg, entspräche eine Ausweisung nicht den Vorstellungen des LROP, da von einer Beeinträchtigung der Entwicklung im Zentralen Ort Jesteburg auszugehen ist. Entwicklungen am Standort Bendestorf sind über das Städtebaurecht zu steuern bzw. unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu bewerten.

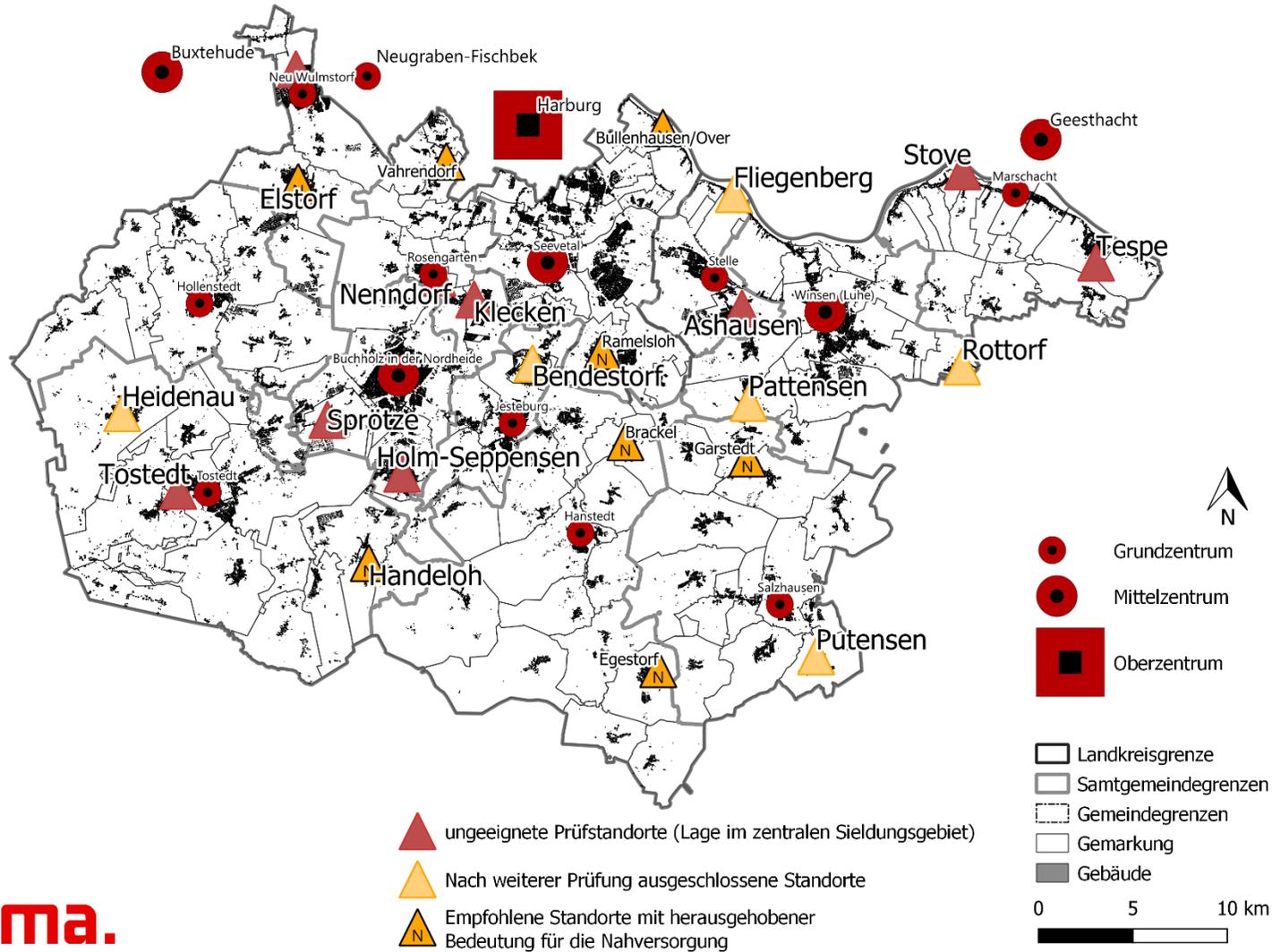
Die empfohlenen Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung sind der Abbildung 103 zu entnehmen.

Abbildung 100: Ausgeschlossener Standort Bendestorf



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Abbildung 101: Zu prüfende und empfohlene Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Landkreis Harburg



Für jeden der vorgeschlagenen Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung wurden die maximal möglichen zulässigen Verkaufsflächen für einen Lebensmittelmarkt berechnet, die sich aus dem zu versorgenden Bereich ergeben und gleichzeitig die Zentralen Orte nicht zu stark beeinträchtigen. Diese Berechnungen orientieren sich am Rechenbeispiel des LROP (Arbeitshilfe, Frage 8.11) und bauen auf durchschnittlichen Werten auf, da an dieser Stelle keine speziellen Planvorhaben, sondern nur die Eignung eines bestimmten Ortsteils bzw. Standortbereiches geprüft werden kann. Sie findet anhand des Hauptsortimentes Lebensmittel statt, das angenommen auf 85 % der Verkaufsfläche eines Marktes Lebensmittel anbietet. Dazu kommen auf 5 % der Fläche Drogeriewaren und auf 10 % der Fläche aperiodisches Randsortiment. Die angenommene durchschnittliche Flächenproduktivität für Lebensmittel liegt bei 4.000 € pro qm Verkaufsfläche und die Verbrauchsausgaben pro Person bei 2.348 €. Dazu kommen im zu versorgenden Bereich die Bevölkerungszahl und die anteilig berechnete Kaufkraftkennziffer.

Für jeden Standort wurde hinsichtlich des zu versorgenden Bereiches eine Potenzialbindung zugrunde gelegt, bei der bereits ansässige Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt wurden. So ließ sich das Entwicklungspotenzial der Bestandsmärkte ermitteln. Die Potenzialbindung ergibt sich aus den nach Einwohner*innenzahlen gewichteten Bindungen der einzelnen Ortschaften/Ortsteile. Die Werte sind als Näherungswerte zu betrachten (+/- 3 % Bindung). Je nach Struktur eines Planvorhabens können hierbei höhere Schwankungen entstehen. Die explizite Prüfung eines konkreten Planvorhabens muss im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens erfolgen, da diese Vorprüfungen keine Einzelfallprüfungen ersetzen. Es ist stets die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation im Einzelhandel und die genaue Konzeption eines möglichen Planvorhabens zu berücksichtigen.

Die ermittelten Verkaufsflächenkorridore werden in Abbildung 102 dargestellt und sind als Orientierungswerte zu verstehen.

Abbildung 102: Entwicklungsmöglichkeiten der vorgeschlagenen Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Landkreis Harburg

Standort (Gemeinde)	Kategorisierte mögliche Verkaufsfläche*	Sonderkriterium
Elstorf (Gemeinde Neu Wulmstorf)	rd. 1.700 – 2.000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung Zentraler Orte sind zu beachten: Der zu prüfende Standort liegt außerhalb zentraler Siedlungsgebiete, mit rd. 5 km bis zum Grundzentrum Neu Wulmstorf weniger als 6 km entfernt von Zentralen Orten. Mögliche Beeinträchtigung der Zentralen Orte sollten berücksichtigt werden.
Vahrendorf (Gemeinde Rosengarten)	rd. 1.200 – 1.400 m ²	/
Bullenhausen (Gemeinde Seevetal)	rd. 1.800 – 2.100 m ²	/
Ramelsloh (Gemeinde Seevetal)	rd. 1.350 – 1.550 m ²	/
Brackel (Gemeinde Brackel)	rd. 1.000 – 1.200 m ²	/
Garstedt (Gemeinde Garstedt)	rd. 1.300 – 1.500 m ²	/
Egestorf (Gemeinde Egestorf)	rd. 1.000 – 1.100 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Agglomerierende Wirkung beachten
Handeloh (Gemeinde Handeloh)	rd. 1.400 – 1.600 m ²	/

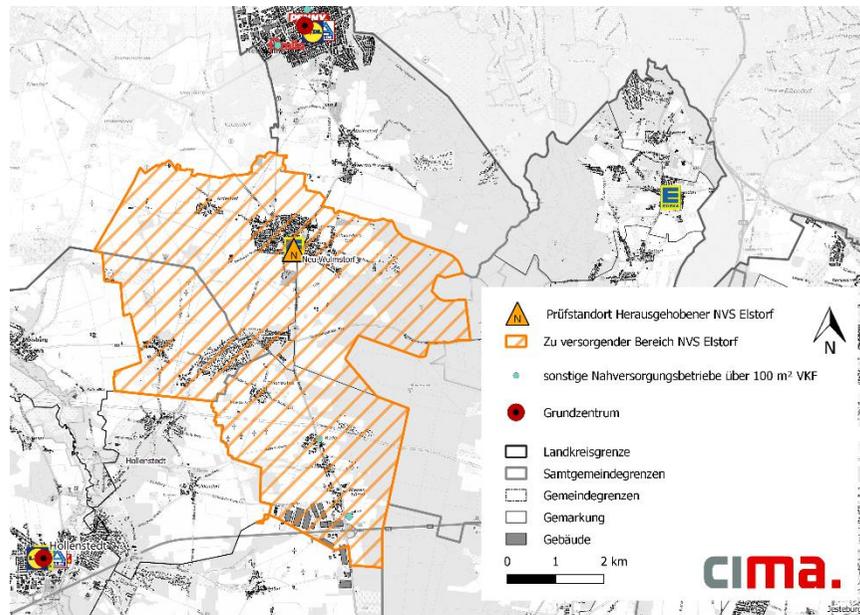
Bearbeitung: cima, 2022

* Die möglichen Verkaufsflächen basieren auf modellhaften Rechnungen. Je nach Potenzialbindung ergeben sich abweichende potenzielle Verkaufsflächengrößen. Insbesondere bezüglich der Beeinträchtigung von Versorgungsstrukturen sind vertiefende Prüfungen erforderlich.

Die empfohlenen Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung werden in den folgenden Kapiteln jeweils einzeln hinsichtlich der Lage des Standortes, der Ausdehnung des zu versorgenden Bereiches, der Prüfung der zu erfüllenden Kriterien und der Berechnung der möglichen Verkaufsfläche vorgestellt. Die Festlegung der empfohlenen Standorte im RROP obliegt der Regionalplanung.

8.2.2 Elstorf (Gemeinde Neu Wulmstorf)

Abbildung 103: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Elstorf inkl. zu versorgendem Bereich



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Als ein Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung wird der Ortsteil Elstorf in der Gemeinde Neu Wulmstorf empfohlen.

Der zu versorgende Bereich umfasst die Ortsteile Elstorf, Schwiederstorf, Rade der Gemeinde Neu Wulmstorf sowie den nördlichen Teil der Gemeinde Appel (vgl. Abbildung 103). Die Bevölkerung im zu versorgenden Bereich beträgt rd. 5.516 Einwohner*innen³³. Die Potenzialbindung von 39 – 45 % für einen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb in der Gemeinde Neu Wulmstorf ergibt sich aus den nach Angebotsituation und

Erreichbarkeit gewichteten Bindungen der einzelnen Gemeinden. Es wird berücksichtigt, dass je nach Struktur eines Planvorhabens Schwankungen entstehen können. Daraus ergibt sich nach den vorgestellten Verbrauchsausgaben und der Kaufkraftkennziffer ein Nachfragepotenzial von rd. 5,9 Mio. € im Bereich Lebensmittel, welches gebunden werden kann. Es ergibt sich auf Grundlage der vorgestellten durchschnittlichen Flächenproduktivitäten eine Verkaufsfläche von 1.400 – 1.600 qm für Lebensmittel und insgesamt von 1.700 – 2.000 qm (inkl. 5 % Streuumsatz).

Im Ortsteil Elstorf gibt es aktuell einen EDEKA-Markt BRETAG mit rd. 1.100 qm Verkaufsfläche. Dieser befindet sich in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern und Wohnbebauung. Der Ortsteil ist durch mehrere Bushaltestellen an den ÖPNV angebunden.

Im Ortsteil Elstorf ist mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen, da in der 18. Änd. des FNP zahlreiche neue Wohnbaugebiete ausgewiesen wurden, die in den nächsten Jahren schrittweise entwickelt werden sollen.

Der Standort liegt mit rd. 5 km bis zum Grundzentrum Neu Wulmstorf weniger als 6 km vom nächsten Zentralen Ort entfernt. Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in Neu Wulmstorf ist jedoch mit diversen Lebensmittelvollsortimentern und -discountern (u. a. EDEKA, FAMILA, ALDI, LIDL, PENNY) gut aufgestellt. Das vorhandene Nachfragepotenzial wird derzeit bereits durch den vorhandenen Betrieb in Elstorf gebunden. Der zu versorgende Bereich des Standortes Elstorf orientiert sich außerdem vom Zentralen Ort Neu Wulmstorf weg Richtung Süden. Die Gefahr einer Beeinträchtigung der Tragfähigkeit ist gering einzuschätzen, kann aber nur eindeutig mit einer raumordnerischen Prüfung eines Vorhabens klar geprüft werden.

Ein konkreter Standort sollte in räumlichem Zusammenhang mit dem Ortskern oder der Wohnbebauung stehen. Der geprüfte Ortsteil Elstorf ist über mehrere Buslinien von der Bevölkerung aus anderen Ortsteilen und Gemeinden mit dem ÖPNV erreichbar. Diese und weitere Kennzahlen zum

³³ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021

Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Ortsteil Elstorf sind der folgenden Abbildung 104 zu entnehmen.

Abbildung 104: Struktur des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Elstorf

Potenzieller herausgehobener Nahversorgungsstandort in Elstorf in der Gemeinde Neu Wulmstorf		
Lage im Raum	Zentrenstruktur	- Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Neu Wulmstorf
	Entfernungen	- Grundzentrum Neu Wulmstorf (rd. 5 km), Grundzentrum Hollenstedt (rd. 8 km), Grundzentrum Rosengarten (rd. 9 km), Mittelzentrum Buchholz i. d. Nordheide (rd. 11 km) - Außerhalb des Landkreises Grundzentrum Neugraben-Fischbek (rd. 7 km), Mittelzentrum Buxtehude (rd. 9 km)
Wettbewerbs- bzw. Angebotssituation	Außerhalb	- Grundzentrum Hollenstedt: Penny, Edeka, Aldi, Lidl - Grundzentrum Neu Wulmstorf: Edeka Warncke, Famila, Aldi, Lidl, Getränkeland, Edeka, Rewe, Tjadens Bio Frischemarkt, Penny - Grundzentrum Rosengarten: Edeka, Rewe, Aldi, Hol ab, Edeka Meyer
	Vor Ort	- Edeka Bretag (rd. 1.100 m ² VKF)
Raumordnung: Potenzial allein durch den zu versorgenden Bereich als Einzugsgebiet	Abgrenzung	- Der zu versorgende Bereich besteht aus den Ortschaften Elstorf, Schwiederstorf und Rade der Gemeinde Neu Wulmstorf sowie den nördlichen Siedlungsgebieten der Ortschaft Appel der Samtgemeinde Hollenstedt.
	Bevölkerungspotenzial	- 5.516 Personen (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021)
	Potenzialbindung des Standorts	- 39 – 45 %*
	Abschöpfbares Kaufkraftpotenzial	- Insgesamt rd. 5,9 Mio. € im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel
	Flächenpotenzial (gemäß Rechenbeispiel**)	bei angenommener Ø-Flächenproduktivität von 4.000 €/ m ² VKF: - Insgesamt 1.381 – 1.594 m ² im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel - Flächenannahme: 85 % Lebensmittel, 5 % Drogeriewaren, 10 % aperiodischer Bedarf → Fläche 1.625 – 1.875 m ² - Ein kleiner Anteil der Umsätze kann durch die verkehrliche Anbindung von außerhalb des zu versorgenden Bereiches stammen („Streuumsatz“ circa 5 %) → Fläche insg. 1.842 m² (+/- 3 % Bindung = 1.710 m² – 1.974 m² VKF möglich)
Raumordnung: Beeinträchtigung Zentraler Orte	A. Erreichbarkeit Zentraler Orte	- Der zu prüfende Standort liegt außerhalb zentraler Siedlungsgebiete, mit rd. 5 km bis zum Grundzentrum Neu Wulmstorf weniger als 6 km entfernt von Zentralen Orten. Dies stellt jedoch kein Ausschlusskriterium dar. Außerdem rd. 10 km zum Grundzentrum Rosengarten und 14 km bis zum Mittelzentrum Buchholz i. d. Nordheide.
	B. Agglomerierende Wirkungen	- In der zu prüfenden Ortschaft befinden sich keine (großflächigen) Bestandsbetriebe mit nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (z.B. Bekleidung), die als Agglomeration die Zentrale Orte beeinträchtigen könnten.
	C. Auswirkungen auf Zentrale Orte	- Die Zentralen Orte Neu Wulmstorf, Hollenstedt, Rosengarten und Buchholz i. d. Nordheide sind einzelhandelstechnisch gut aufgestellt. Die Gefahr eines Verlustes der Tragfähigkeit ist gering einzuschätzen, kann aber nur eindeutig mit einer raumordnerischen Prüfung eines Vorhabens klar geprüft werden.
Raumordnung: Sollvorschrift zur ÖPNV-Anbindung	ÖPNV-Netz	- Die Bevölkerung aus benachbarten Ortsteilen und Gemeinden können die Ortschaft über mehrere Buslinien erreichen.
Raumordnung: Räumlicher Zusammenhang mit Ortskern oder Wohnbebauung	Räumlicher Zusammenhang	- Der potenzielle Standort sollte einen räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern oder Wohnbebauung besitzen.
Raumordnung: Abstimmung mit Nachbargemeinden	Nachbargemeinden	- Der zu versorgende Bereich reicht über die Ortschaft Elstorf der Gemeinde Neu Wulmstorf hinaus.

* mit Teilfunktion

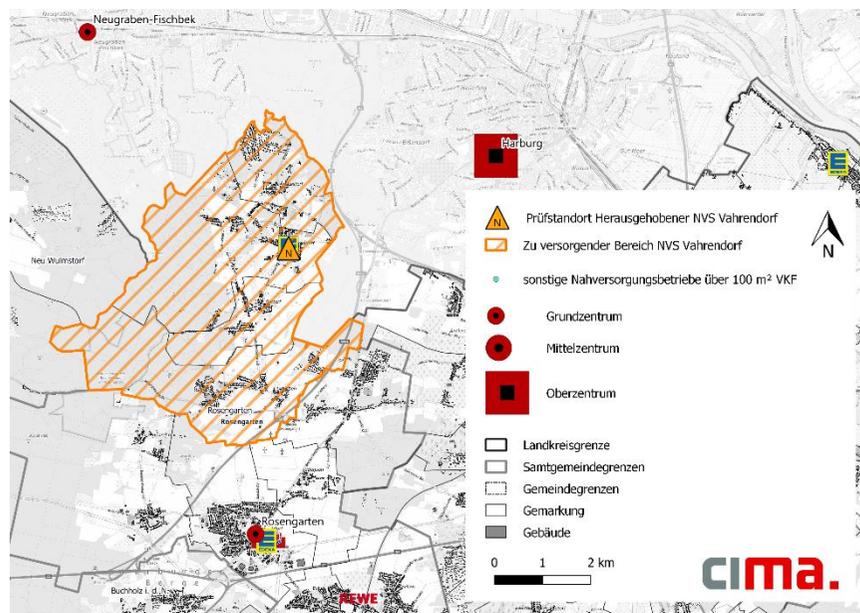
** Diese Berechnungen orientieren sich am Rechenbeispiel der LROP-Arbeitshilfe, Frage 8.11 und stellen lediglich annähernde Verkaufsflächengrößen dar. Das konkrete Flächenpotenzial kann im Einzelfall abweichen.

Anmerkung: Die explizite Prüfung eines konkreten Planvorhabens muss im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung erfolgen.

Bearbeitung: cima, 2022

8.2.3 Vahrendorf (Gemeinde Rosengarten)

Abbildung 105: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Vahrendorf inkl. zu versorgendem Bereich



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Als weiterer Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung wird der Ortsteil Vahrendorf in der Gemeinde Rosengarten empfohlen. Der zu versorgende Bereich besteht aus den Ortschaften Ehestorf, Vahrendorf, Sottorf und Leversen der Gemeinde Rosengarten (vgl. Abbildung 105).

Die Bevölkerung im zu versorgenden Bereich beträgt rd. 4.090 Einwohner*innen³⁴. Die Potenzialbindung von 32 – 38 % für einen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb im zu versorgenden Bereich ergibt

sich aus dem geringen Angebot in den Ortsteilen, der Erreichbarkeit des Ortsteils Vahrendorf sowie den gewichteten Bindungen der einzelnen Ortsteile. Es wird berücksichtigt, dass je nach Struktur eines Planvorhabens Schwankungen entstehen können. Daraus ergibt sich nach den vorgestellten Verbrauchsausgaben und gewichteten Kaufkraftkennziffern ein Nachfragepotenzial von rd. 4,2 Mio. € im Bereich Lebensmittel, welches im zu versorgenden Bereich gebunden werden kann. Auf Grundlage der vorgestellten durchschnittlichen Flächenproduktivitäten ergibt sich eine Verkaufsfläche von 1.000 – 1.150 qm für Lebensmittel und insgesamt von 1.200 – 1.400 qm (inkl. 5 % Streuumsatz).

Im Ortsteil Vahrendorf ist aktuell ein EDEKA-Markt mit rd. 450 qm Verkaufsfläche ansässig. Dieser steht im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern und der umliegenden Wohnbebauung.

Der Standort liegt rd. 6 km zum Grundzentrum Rosengarten-Nenndorf und rd. 7 km zum Mittelzentrum Seevetal entfernt. Das Oberzentrum Harburg liegt mit rd. 5 km weniger als 6 km vom Standort Vahrendorf entfernt. Das Oberzentrum Harburg und die umliegenden Zentralen Orte sind nach Ersteinschätzung jedoch aufgrund zahlreicher Lebensmittelbetriebe im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gut aufgestellt. Die Gefahr einer Beeinträchtigung der Tragfähigkeit der Zentralen Orte ist gering einzuschätzen, kann aber nur eindeutig mit einer raumordnerischen Prüfung eines Vorhabens klar geprüft werden.

Der Ortsteil Vahrendorf ist an den ÖPNV angebunden. Ein konkreter Standort sollte in räumlichem Zusammenhang mit dem Ortskern oder der Wohnbebauung stehen. Diese und weitere Kennzahlen zum Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Ortsteil Vahrendorf sind der folgenden Abbildung 106 zu entnehmen.

³⁴ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021

Abbildung 106: Struktur des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Vahrendorf

Potenzieller herausgehobener Nahversorgungsstandort in Vahrendorf in der Gemeinde Rosengarten		
Lage im Raum	Zentrenstruktur	- Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Rosengarten
	Entfernungen	- Grundzentrum Rosengarten (rd. 6 km), Mittelzentrum Seevetal (rd. 7 km), Grundzentrum Neu Wulmstorf (rd. 8 km) - Außerhalb des Landkreises Oberzentrum Harburg (rd. 5 km), Grundzentrum Neugraben-Fischbek (rd. 6 km)
Wettbewerbs- bzw. Angebotssituation	Außerhalb	- Grundzentrum Rosengarten: Edeka, Rewe, Aldi, Hol ab, Edeka Meyer - Mittelzentrum Seevetal: mehrere Lebensmittelvollsortimenter und -discounter - Oberzentrum Harburg außerhalb des LK: u.a. Edeka, Aldi, Netto, Lidl, Rewe, Marktkauf
	Vor Ort	- Edeka Frischemarkt Järnike (rd. 450 m ² VKF)
Raumordnung: Potenzial allein durch den zu versorgenden Bereich als Einzugsgebiet	Abgrenzung	- Der zu versorgende Bereich besteht aus den Ortschaften Ehestorf, Vahrendorf, Sottorf und Leversen der Gemeinde Rosengarten.
	Bevölkerungspotenzial	- 4.090 Personen (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021)
	Potenzialbindung des Standorts	- 32 - 38 %*
	Abschöpfbares Kaufkraftpotenzial	- Insgesamt rd. 4,2 Mio. € im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel
	Flächenpotenzial (gemäß Rechenbeispiel**)	bei angenommener Ø-Flächenproduktivität von 4.000 €/ m ² VKF: - Insgesamt 968 – 1.149 m ² im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel - Flächenannahme: 85 % Lebensmittel, 5 % Drogeriewaren, 10 % aperiodischer Bedarf → Fläche 1.138 – 1.352 m ² - Ein kleiner Anteil der Umsätze kann durch die verkehrliche Anbindung von außerhalb des zu versorgenden Bereiches stammen („Streumsatz“ circa 5 %) → Fläche insg. 1.311 m² (+/- 3 % Bindung = 1.198 m² – 1.423 m² VKF möglich)
Raumordnung: Beeinträchtigung Zentraler Orte	A. Erreichbarkeit Zentraler Orte	- Der zu prüfende Standort liegt außerhalb zentraler Siedlungsgebiete, mit rd. 7 km bis zum Grundzentrum Rosengarten, rd. 9 km zum Grundzentrum Seevetal und rd. 11 km zum Grundzentrum Neu Wulmstorf. Mit rd. 7 km zum Oberzentrum Harburg außerhalb des Landkreises weniger als 6 km entfernt von Zentralen Orten. Dies stellt jedoch kein Ausschlusskriterium dar.
	B. Agglomerierende Wirkungen	- In der zu prüfenden Ortschaft befinden sich keine (großflächigen) Bestandsbetriebe mit nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (z.B. Bekleidung), die als Agglomeration die Zentrale Orte beeinträchtigen könnten.
	C. Auswirkungen auf Zentrale Orte	- Die Zentralen Orte Rosengarten, Seevetal und Neu Wulmstorf sind einzelhandelstechnisch gut aufgestellt. Die Gefahr eines Verlustes der Tragfähigkeit ist gering einzuschätzen, kann aber nur eindeutig mit einer raumordnerischen Prüfung eines Vorhabens klar geprüft werden.
Raumordnung: Sollvorschrift zur ÖPNV-Anbindung	ÖPNV-Netz	- Die Bevölkerung aus benachbarten Ortsteilen und Gemeinden können die Ortschaft über mehrere Buslinien erreichen.
Raumordnung: Räumlicher Zusammenhang mit Ortskern oder Wohnbebauung	Räumlicher Zusammenhang	- Der potenzielle Standort sollte einen räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern oder Wohnbebauung besitzen.
Raumordnung: Abstimmung mit Nachbargemeinden	Nachbargemeinden	- Der zu versorgende Bereich reicht über die genannte Ortschaft Vahrendorf der Gemeinde Rosengarten hinaus.

* mit Teilfunktion

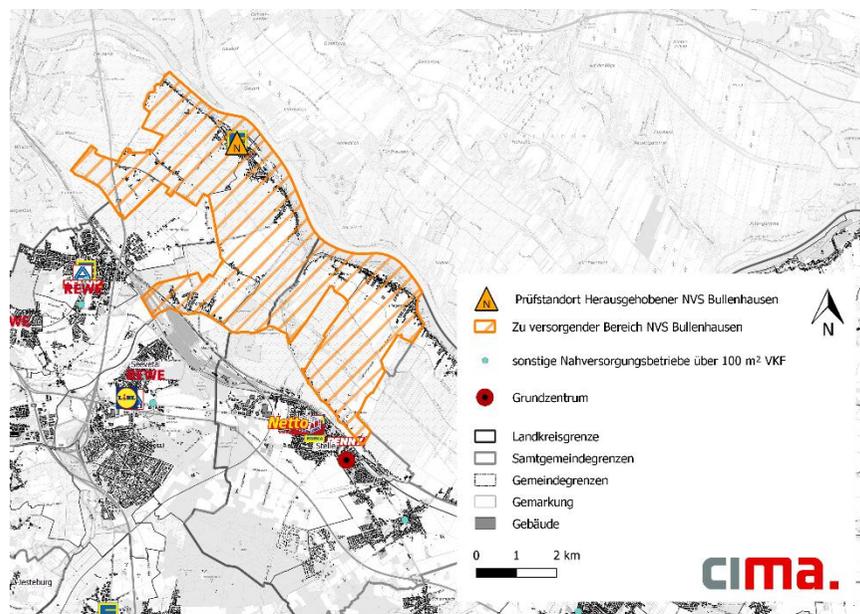
** Diese Berechnungen orientieren sich am Rechenbeispiel der LROP-Arbeitshilfe, Frage 8.11 und stellen lediglich annähernde Verkaufsflächengrößen dar. Das konkrete Flächenpotenzial kann im Einzelfall abweichen.

Anmerkung: Die explizite Prüfung eines konkreten Planvorhabens muss im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung erfolgen.

Bearbeitung: cima, 2022

8.2.4 Bullenhausen/Over (Gemeinde Seevetal)

Abbildung 107: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Bullenhausen/Over inkl. zu versorgendem Bereich



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Der Ortsteil Bullenhausen in der Gemeinde Seevetal wird als weiterer Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung empfohlen. Der zu versorgende Bereich besteht aus den Ortschaften Bullenhausen, Over, Klein Moor, Groß Moor und Hörsten der Gemeinde Seevetal sowie den Ortschaften Rosenweide und Fliegenberg der Gemeinde Stelle (vgl. Abbildung 107).

Die Bevölkerung im zu versorgenden Bereich beträgt rd. 5.761 Einwohner*innen³⁵. Die Potenzialbindung von 37 – 43 % für einen nahvers-

orgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb im zu versorgenden Bereich ergibt sich aus den Angebotsdefiziten in den Ortsteilen, der Erreichbarkeit des Ortsteils Bullenhausen sowie den gewichteten Bindungen der einzelnen Ortsteile. Es wird berücksichtigt, dass je nach Struktur eines Planvorhabens Schwankungen entstehen können. Daraus ergibt sich nach den vorgestellten Verbrauchsausgaben und gewichteten Kaufkraftkennziffern ein Nachfragepotenzial von rd. 6,4 Mio. € im Bereich Lebensmittel, welches im zu versorgenden Bereich gebunden wird. Auf Grundlage der vorgestellten durchschnittlichen Flächenproduktivitäten ergibt sich eine Verkaufsfläche von 1.500 – 1.700 qm für Lebensmittel und insgesamt von 1.800 – 2.100 qm (inkl. 5 % Streumsatz).

Im Ortsteil Bullenhausen ist aktuell ein EDEKA-Markt mit rd. 800 qm Verkaufsfläche ansässig, welcher sich im Ortskern und im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung befindet.

Der Standort liegt rd. 8 km zum Grundzentrum Stelle und rd. 13 km zum Mittelzentrum Seevetal sowie rd. 8 km zum Oberzentrum Harburg entfernt. Die Zentralen Orte sind im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel aufgrund zahlreicher Betriebe gut aufgestellt. Die Gefahr einer Beeinträchtigung der Tragfähigkeit der Zentralen Orte ist gering einzuschätzen, kann aber nur eindeutig mit einer raumordnerischen Prüfung eines Vorhabens klar geprüft werden.

Der Ortsteil Bullenhausen ist an den ÖPNV angebunden. Ein konkreter Standort sollte in räumlichem Zusammenhang mit dem Ortskern oder der Wohnbebauung stehen. Diese und weitere Kennzahlen zum Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Ortsteil Bullenhausen sind der folgenden Abbildung 108 zu entnehmen.

³⁵ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021

Abbildung 108: Struktur des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Bullenhausen/Over

Potenzieller herausgehobener Nahversorgungsstandort in Bullenhausen in der Gemeinde Seevetal		
Lage im Raum	Zentrenstruktur	- Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Seevetal
	Entfernungen	- Grundzentrum Stelle (rd. 8 km), Mittelzentrum Seevetal (rd. 9 km) - Außerhalb des Landkreises Oberzentrum Harburg (rd. 8 km)
Wettbewerbs- bzw. Angebotssituation	Außerhalb	- Grundzentrum Stelle: Netto, Edeka, Aldi, Penny, Holab - Mittelzentrum Seevetal: mehrere Lebensmittelvollsortimenter und -discounter - Oberzentrum Harburg außerhalb des LK: u.a. Edeka, Aldi, Netto, Lidl, Rewe, Marktkauf
	Vor Ort	- Edeka (rd. 800 m ² VKF)
Raumordnung: Potenzial allein durch den zu versorgenden Bereich als Einzugsgebiet	Abgrenzung	- Der zu versorgende Bereich besteht aus den Ortschaften Bullenhausen, Over, Klein Moor, Groß Moor und Hörsten der Gemeinde Seevetal sowie den Ortschaften Rosenweide und Fliegenberg der Gemeinde Stelle.
	Bevölkerungspotenzial	- 5.761 Personen (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021)
	Potenzialbindung des Standorts	- 37 – 43 %*
	Abschöpfbares Kaufkraftpotenzial	- Insgesamt rd. 6,4 Mio. € im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel
	Flächenpotenzial (gemäß Rechenbeispiel**)	bei angenommener Ø-Flächenproduktivität von 4.000 €/ m ² VKF: - Insgesamt 1.473 – 1.711 m ² im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel - Flächenannahme: 85 % Lebensmittel, 5 % Drogeriewaren, 10 % aperiodischer Bedarf → Fläche 1.733 – 2.012 m ² - Ein kleiner Anteil der Umsätze kann durch die verkehrliche Anbindung von außerhalb des zu versorgenden Bereiches stammen („Streuumsatz“ circa 5 %) → Fläche insg. 1.971 m² (+/- 3 % Bindung = 1.825 m² – 2.118 m² VKF möglich)
Raumordnung: Beeinträchtigung Zentraler Orte	A. Erreichbarkeit Zentraler Orte	- Der zu prüfende Standort liegt außerhalb zentraler Siedlungsgebiete rd. 8 km bis zum Grundzentrum Stelle und rd. 13 km zum Mittelzentrum Seevetal sowie rd. 8 km zum Oberzentrum Harburg außerhalb des Landkreises.
	B. Agglomerierende Wirkungen	- In der zu prüfenden Ortschaft befinden sich keine (großflächigen) Bestandsbetriebe mit nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (z.B. Bekleidung), die als Agglomeration die Zentrale Orte beeinträchtigen könnten.
	C. Auswirkungen auf Zentrale Orte	- Die Zentralen Orte Stelle und Seevetal sind einzelhandelstechnisch gut aufgestellt. Die Gefahr eines Verlustes der Tragfähigkeit ist gering einzuschätzen, kann aber nur eindeutig mit einer raumordnerischen Prüfung eines Vorhabens klar geprüft werden.
Raumordnung: Sollvorschrift zur ÖPNV-Anbindung	ÖPNV-Netz	- Die Bevölkerung aus benachbarten Ortsteilen und Gemeinden können die Ortschaft über die Buslinien 149 und 548 aus Hamburg und Over erreichen. Die Erreichbarkeit aus anderen Ortsteilen vor allem aus Süden und Südwesten ist eingeschränkt.
Raumordnung: Räumlicher Zusammenhang mit Ortskern oder Wohnbebauung	Räumlicher Zusammenhang	- Der potenzielle Standort sollte einen räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern oder Wohnbebauung besitzen.
Raumordnung: Abstimmung mit Nachbargemeinden	Nachbargemeinden	- Der zu versorgende Bereich reicht über die genannte Ortschaft Bullenhausen der Gemeinde Seevetal hinaus.

* mit Teilfunktion

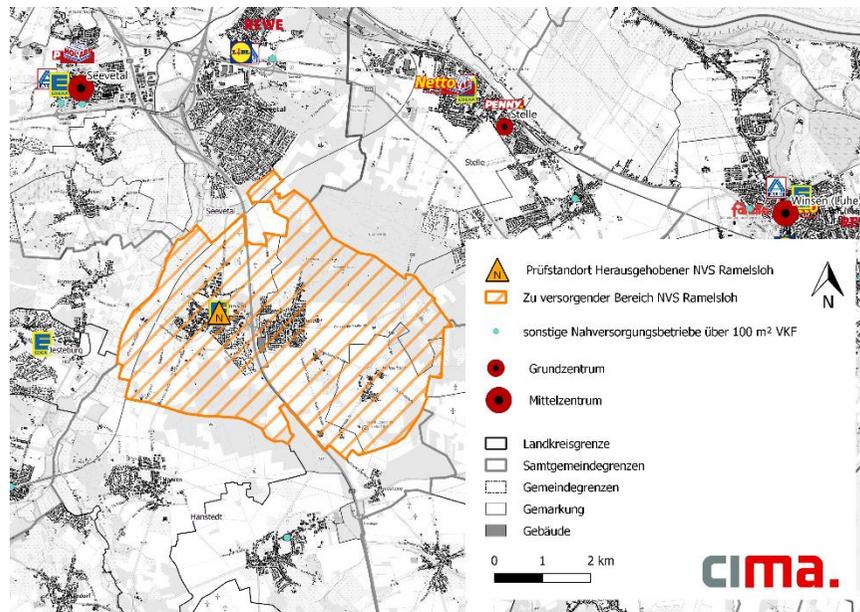
** Diese Berechnungen orientieren sich am Rechenbeispiel der LROP-Arbeitshilfe, Frage 8.11 und stellen lediglich annähernde Verkaufsflächengrößen dar. Das konkrete Flächenpotenzial kann im Einzelfall abweichen.

Anmerkung: Die explizite Prüfung eines konkreten Planvorhabens muss im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung erfolgen.

Bearbeitung: cima, 2022

8.2.5 Ramelsloh (Gemeinde Seevetal)

Abbildung 109: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Ramelsloh inkl. zu versorgendem Bereich



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Der Ortsteil Ramelsloh in der Gemeinde Seevetal wird als weiterer Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung empfohlen. Der zu versorgende Bereich besteht aus den Ortschaften Ramelsloh, Ohlendorf und Holtorfsloh der Gemeinde Seevetal (vgl. Abbildung 109).

Die Bevölkerung im zu versorgenden Bereich beträgt rd. 3.888 Einwohner*innen³⁶. Die Potenzialbindung von 40 – 46 % für einen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb im zu versorgenden Bereich ergibt sich aus den nach Angebotsdefiziten und Erreichbarkeit gewichteten

Bindungen der einzelnen Ortsteile. Es wird berücksichtigt, dass je nach Struktur eines Planvorhabens Schwankungen entstehen können. Daraus ergibt sich nach den vorgestellten Verbrauchsausgaben und gewichteten Kaufkraftkennziffern ein Nachfragepotenzial von rd. 4,7 Mio. € im Bereich Lebensmittel, welche im zu versorgenden Bereich gebunden werden können. Auf Grundlage der vorgestellten durchschnittlichen Flächenproduktivitäten ergibt sich eine Verkaufsfläche von 1.100 – 1.250 qm für Lebensmittel und insgesamt von 1.350 – 1.550 qm (inkl. 5 % Streuumsatz) ergeben würde.

Im Ortsteil Ramelsloh ist mit dem EDEKA KNOLLES MARKT aktuell ein Nahversorgungsbetrieb mit rd. 2.500 qm Verkaufsfläche ansässig. Dieser befindet sich nicht im Ortskern, aber im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung.

Der Standort liegt rd. 8 km bis zum Grundzentrum Jesteburg, rd. 7 km zum Mittelzentrum Seevetal sowie rd. 8 km zum Grundzentrum Stelle entfernt. Die Grundzentren Jesteburg und Stelle sind jedoch mit diversen Lebensmittelvollsortimentern und -discountern (u. a. REWE, FAMILIA, ALDI, PENNY bzw. EDEKA, NETTO, ALDI, PENNY) gut aufgestellt. Aufgrund der Entfernung und der Angebotssituation in den Zentralen Orten ist die Gefahr einer Beeinträchtigung der Zentralen Orte als gering einzuschätzen. Eine eindeutige Gefahr kann aber nur mit einer raumordnerischen Prüfung eines Vorhabens klar geprüft werden.

Der Ortsteil Ramelsloh ist an den ÖPNV angebunden. Ein konkreter Standort sollte in räumlichem Zusammenhang mit dem Ortskern oder der Wohnbebauung stehen. Diese und weitere Kennzahlen zum Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Ortsteil Ramelsloh sind der folgenden Abbildung 110 zu entnehmen.

³⁶ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021

Abbildung 110: Struktur des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Ramelsloh

Potenzieller herausgehobener Nahversorgungsstandort in Ramelsloh in der Gemeinde Seevetal		
Lage im Raum	Zentrenstruktur	- Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Seevetal
	Entfernungen	- Grundzentrum Jesteburg (rd. 6 km), Mittelzentrum Seevetal (rd. 6 km), Grundzentrum Stelle (rd. 7 km)
Wettbewerbs- bzw. Angebotssituation	Außerhalb	- Grundzentrum Jesteburg: Aldi, Rewe, Penny, Famila - Mittelzentrum Seevetal: mehrere Lebensmittelvollsortimenter und -discounter - Grundzentrum Stelle: Netto, Edeka, Aldi, Penny, Hol ab
	Vor Ort	- Edeka Knolles Markt (rd. 2.500 m ² VKF)
Raumordnung: Potenzial allein durch den zu versorgenden Bereich als Einzugsgebiet	Abgrenzung	- Der zu versorgende Bereich besteht aus den Ortschaften Ramelsloh, Ohlendorf und Holtorfloh der Gemeinde Seevetal.
	Bevölkerungspotenzial	- 3.888 Personen (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021)
	Potenzialbindung des Standorts	- 40 – 46 %*
	Abschöpfbares Kaufkraftpotenzial	- Insgesamt rd. 4,7 Mio. € im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel
	Flächenpotenzial (gemäß Rechenbeispiel**)	bei angenommener Ø-Flächenproduktivität von 4.000 €/ m ² VKF: - Insgesamt 1.086 – 1.246 m ² im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel - Flächenannahme: 85 % Lebensmittel, 5 % Drogeriewaren, 10 % aperiodischer Bedarf → Fläche 1.277 – 1.469 m ² - Ein kleiner Anteil der Umsätze kann durch die verkehrliche Anbindung von außerhalb des zu versorgenden Bereiches stammen („Streuumsatz“ circa 5 %) → Fläche insg. 1.445 m ² (+/- 3 % Bindung = 1.344 m ² – 1.546 m ² VKF möglich)
Raumordnung: Beeinträchtigung Zentraler Orte	A. Erreichbarkeit Zentraler Orte	- Der zu prüfende Standort liegt außerhalb zentraler Siedlungsgebiete rd. 8 km bis zum Grundzentrum Jesteburg, rd. 7 km zum Mittelzentrum Seevetal sowie rd. 8 km zum Grundzentrum Stelle.
	B. Agglomerierende Wirkungen	- In der zu prüfenden Ortschaft befinden sich keine (großflächigen) Bestandsbetriebe mit nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (z.B. Bekleidung), die als Agglomeration die Zentralen Orte beeinträchtigen könnten.
	C. Auswirkungen auf Zentrale Orte	- Die Zentralen Orte Jesteburg, Seevetal und Stelle sind einzelhandelstechnisch gut aufgestellt. Die Gefahr eines Verlustes der Tragfähigkeit ist gering einzuschätzen, kann aber nur eindeutig mit einer raumordnerischen Prüfung eines Vorhabens klar geprüft werden.
Raumordnung: Sollvorschrift zur ÖPNV-Anbindung	ÖPNV-Netz	- Die Bevölkerung aus benachbarten Ortsteilen und Gemeinden können die Ortschaft über mehrere Buslinien erreichen.
Raumordnung: Räumlicher Zusammenhang mit Ortskern oder Wohnbebauung	Räumlicher Zusammenhang	- Der potenzielle Standort sollte einen räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern oder Wohnbebauung besitzen.
Raumordnung: Abstimmung mit Nachbargemeinden	Nachbargemeinden	- Der zu versorgende Bereich reicht über die genannte Ortschaft Ramelsloh der Gemeinde Seevetal hinaus.

* mit Teilfunktion

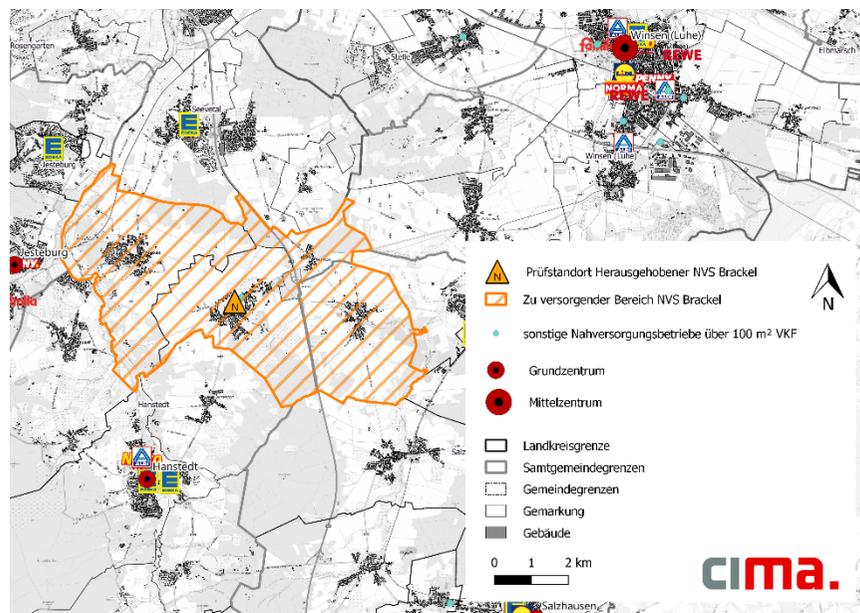
** Diese Berechnungen orientieren sich am Rechenbeispiel der LROP-Arbeitshilfe, Frage 8.11 und stellen lediglich annähernde Verkaufsflächengrößen dar. Das konkrete Flächenpotenzial kann im Einzelfall abweichen.

Anmerkung: Die explizite Prüfung eines konkreten Planvorhabens muss im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung erfolgen.

Bearbeitung: cima, 2022

8.2.6 Brackel (Gemeinde Brackel)

Abbildung 111: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Brackel inkl. zu versorgendem Bereich



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Die Gemeinde Brackel wird als weiterer Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung empfohlen. Der zu versorgende Bereich besteht aus den Ortschaften der Gemeinde Brackel und Marxen sowie der Ortschaft Tangendorf der Gemeinde Toppenstedt (vgl. Abbildung 111).

Die Bevölkerung im zu versorgenden Bereich beträgt rd. 4.230 Einwohner*innen³⁷. Die Potenzialbindung von 30 – 36 % für einen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb im zu versorgenden Bereich ergibt sich aus den nach Angebotsdefiziten und Erreichbarkeit gewichteten

Bindungen der einzelnen Ortsteile. Es wird berücksichtigt, dass je nach Struktur eines Planvorhabens Schwankungen entstehen können. Daraus ergibt sich nach den vorgestellten Verbrauchsausgaben und gewichteten Kaufkraftkennziffern ein Nachfragepotenzial von rd. 3,6 Mio. € im Bereich Lebensmittel, welches im zu versorgenden Bereich gebunden wird. Auf Grundlage der vorgestellten durchschnittlichen Flächenproduktivitäten ergibt sich eine Verkaufsfläche von 800 – 1.000 qm für Lebensmittel und insgesamt von 1.000 – 1.200 qm (inkl. 5 % Streumsatz).

In der Gemeinde Brackel ist aktuell kein Nahversorgungsbetrieb ansässig. Der Standort liegt rd. 6 km bis zum Grundzentrum Hanstedt entfernt. Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in Hanstedt ist jedoch mit diversen Lebensmittelvollsortimentern und -discountern (zwei EDEKA, ALDI, NETTO) gut aufgestellt. Die Gefahr einer Beeinträchtigung der Tragfähigkeit ist gering einzuschätzen, kann aber nur eindeutig mit einer raumordnerischen Prüfung eines Vorhabens klar geprüft werden.

Die Gemeinde Brackel ist an den ÖPNV angebunden. Ein konkreter Standort sollte in räumlichem Zusammenhang mit dem Ortskern oder der Wohnbebauung stehen. Diese und weitere Kennzahlen zum Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in der Gemeinde Brackel sind der folgenden Abbildung 112 zu entnehmen.

³⁷ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021

Abbildung 112: Struktur des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Brackel

Potenzieller herausgehobener Nahversorgungsstandort in Brackel in der Gemeinde Brackel		
Lage im Raum	Zentrenstruktur	- Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes
	Entfernungen	- Grundzentrum Hanstedt (rd. 6 km), Grundzentrum Jesteburg (rd. 6 km)
Wettbewerbs - bzw. Angebotssituation	Außerhalb	- Grundzentrum Hanstedt: zwei Edeka, Aldi, Netto - Grundzentrum Jesteburg: Aldi, Rewe, Penny, Famila
	Vor Ort	/
Raumordnung: Potenzial allein durch den zu versorgenden Bereich als Einzugsgebiet	Abgrenzung	- Der zu versorgende Bereich besteht aus den Ortschaften der Gemeinde Brackel und Marxen sowie der Ortschaft Tangendorf der Gemeinde Toppenstedt.
	Bevölkerungspotenzial	- 4.230 Personen (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021)
	Potenzialbindung des Standorts	- 30 – 36 %*
	Abschöpfbares Kaufkraftpotenzial	- Insgesamt rd. 3,6 Mio. € im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel (bei angenommener Ø -Flächenproduktivität von 4.000 €/ m ² V KF)
Raumordnung: Beeinträchtigung Zentraler Orte	Flächenpotenzial (gemäß Rechenbeispiel**)	- Insgesamt 813 – 976 m ² im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel - Flächenannahme: 85 % Lebensmittel, 5 % Drogeriewaren, 10 % aperiodischer Bedarf → Fläche 956 – 1.148 m ² - Ein kleiner Anteil der Umsätze kann durch die verkehrliche Anbindung von außerhalb des zu versorgenden Bereiches stammen („Streuumsatz“ circa 5 %) → Fläche insg. 1.108 m² (+/- 3 % Bindung = 1.006 m² – 1.209 m² VKF möglich)
	A. Erreichbarkeit Zentraler Orte	- Der zu prüfende Standort liegt außerhalb zentraler Siedlungsgebiete rd. 6 km bis zum Grundzentrum Hanstedt sowie rd. 8 km zum Grundzentrum Jesteburg.
	B. Agglomerierende Wirkungen	- Am zu prüfenden Standort befinden sich keine (großflächigen) Bestandsbetriebe mit nicht -nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (z.B. Bekleidung), die als Agglomeration die Zentrale Orte beeinträchtigen könnten.
	C. Auswirkungen auf Zentrale Orte	- Die Zentralen Orte Hanstedt und Jesteburg sind einzelhandelstechnisch gut aufgestellt. Die Gefahr eines Verlustes der Tragfähigkeit ist gering einzuschätzen, kann aber nur eindeutig mit einer raumordnerischen Prüfung eines Vorhabens klar geprüft werden.
Raumordnung: Sollvorschrift zur ÖPNV -Anbindung	ÖPNV-Netz	- Die Bevölkerung aus benachbarten Ortsteilen und Gemeinden können den Standort über mehrere Buslinien erreichen.
Raumordnung: Räumlicher Zusammenhang mit Ortskern oder Wohnbebauung	Räumlicher Zusammenhang	- Der potenzielle Standort sollte einen räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern oder Wohnbebauung besitzen.
Raumordnung: Abstimmung mit Nachbargemeinden	Nachbargemeinden	- Der zu versorgende Bereich reicht über die genannte Gemeinde Brackel hinaus.

* mit Teilfunktion

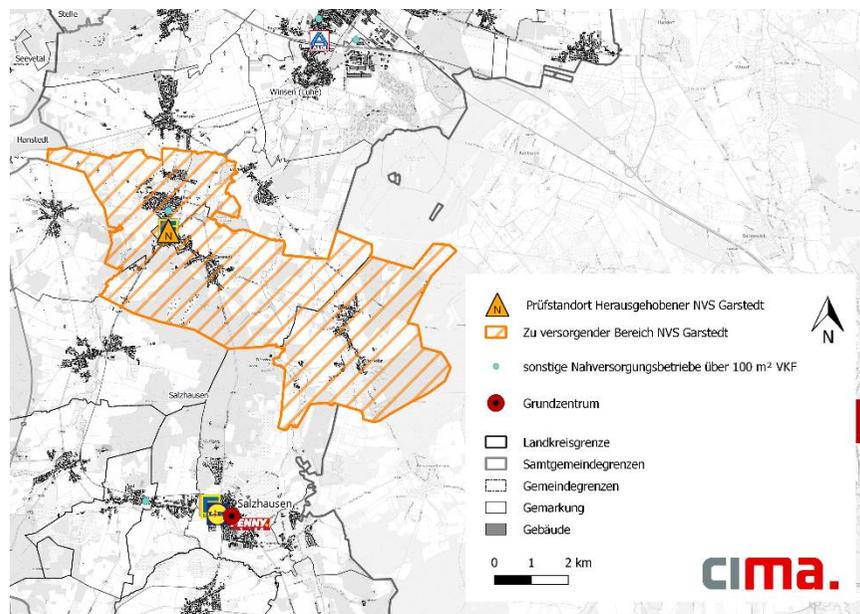
** Diese Berechnungen orientieren sich am Rechenbeispiel der LROP-Arbeitshilfe, Frage 8.11 und stellen lediglich annähernde Verkaufsflächengrößen dar. Das konkrete Flächenpotenzial kann im Einzelfall abweichen.

Anmerkung: Die explizite Prüfung eines konkreten Planvorhabens muss im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung erfolgen.

Bearbeitung: cima, 2022

8.2.7 Garstedt (Gemeinde Garstedt)

Abbildung 113: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Garstedt inkl. zu versorgendem Bereich



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Des Weiteren wird die Gemeinde Garstedt als weiterer Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung empfohlen. Der zu versorgende Bereich besteht aus den Gemeinden Garstedt, Wulfen und Vierhöfen (vgl. Abbildung 113).

Die Bevölkerung im zu versorgenden Bereich beträgt rd. 4.067 Einwohner*innen³⁸. Die Potenzialbindung von 39 – 45 % für einen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb im zu versorgenden Bereich ergibt sich aus den gewichteten Bindungen der einzelnen Ortsteile, welche auf

der Angebotssituation und der Erreichbarkeit des Ortsteils Garstedt basieren. Es wird berücksichtigt, dass je nach Struktur eines Planvorhabens Schwankungen entstehen können. Daraus ergibt sich nach den vorgestellten Verbrauchsausgaben und gewichteten Kaufkraftkennziffern ein Nachfragepotenzial von rd. 4,4 Mio. € im Bereich Lebensmittel, welches im zu versorgenden Bereich gebunden wird. Nach den vorgestellten durchschnittlichen Flächenproduktivitäten ergibt sich eine Verkaufsfläche von 1.050 – 1.200 qm für Lebensmittel und insgesamt von 1.300 – 1.500 qm (inkl. 5 % Streuumsatz).

In der Gemeinde Garstedt ist aktuell ein EDEKA-Markt als Nahversorgungsbetrieb mit rd. 1.800 qm Verkaufsfläche ansässig, welcher nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern, aber mit Wohnbebauung steht.

Der Ortsteil liegt rd. 8 km zum Grundzentrum Salzhausen sowie zum Mittelzentrum Winsen (Luhe) entfernt. Die beiden Zentralen Orte sind im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit diversen Betrieben (u. a. REWE, EDEKA, LIDL, ALDI, PENNY) gut aufgestellt. Aufgrund der Entfernung von rd. 8 km sowie der Angebotssituationen sind die Gefahren einer Beeinträchtigung der Tragfähigkeiten als gering einzuschätzen, können aber nur eindeutig mit raumordnerischen Prüfungen eines Vorhabens klar geprüft werden.

Die Gemeinde Garstedt ist an den ÖPNV angebunden. Ein konkreter Standort sollte in räumlichem Zusammenhang mit dem Ortskern oder der Wohnbebauung stehen. Diese und weitere Kennzahlen zum Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in der Gemeinde Garstedt sind der folgenden Abbildung 114 zu entnehmen.

³⁸ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021

Abbildung 114: Struktur des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Garstedt

Potenzieller herausgehobener Nahversorgungsstandort in Garstedt in der Gemeinde Garstedt		
Lage im Raum	Zentrenstruktur	- Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes
	Entfernungen	- Grundzentrum Salzhausen (rd. 8 km), Mittelzentrum Winsen (Luhe) (rd. 9 km), Grundzentrum Hanstedt (rd. 10 km)
Wettbewerbs- bzw. Angebotssituation	Außerhalb	- Grundzentrum Salzhausen: Rewe, Lidl, Penny, Aldi, Edeka - Mittelzentrum Winsen (Luhe): mehrere Lebensmittelvollsortimenter und -discounter - Grundzentrum Hanstedt: zwei Edeka, Aldi, Netto
	Vor Ort	- Edeka (rd. 1.800 m² VKF)
Raumordnung: Potenzial allein durch den zu versorgenden Bereich als Einzugsgebiet	Abgrenzung	- Der zu versorgende Bereich besteht aus den Gemeinden Garstedt und Vierhöfen sowie der Gemeinde Wulfsen.
	Einwohnerpotenzial	- 4.067 Einwohner (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021)
	Potenzialbindung des Standorts	- 39 – 45 %*
	Kaufkraftpotenzial	- Insgesamt rd. 4,4 Mio. € im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel
	Flächenpotenzial (gemäß Rechenbeispiel**)	bei angenommener Ø-Flächenproduktivität von 4.000 €/m² VKF: - Insgesamt 1.028 – 1.188 m² im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel - Flächenannahme: 85 % Lebensmittel, 5 % Drogeriewaren, 10 % aperiodischer Bedarf → Fläche 1.209 – 1.398 m² - Ein kleiner Anteil der Umsätze kann durch die verkehrliche Anbindung von außerhalb des zu versorgenden Bereiches stammen („Streuumsatz“ circa 5 %) → Fläche insg. 1.372 m² (+/- 3 % Bindung = 1.273 m² – 1.471 m² VKF möglich)
Raumordnung: Beeinträchtigung Zentraler Orte	A. Erreichbarkeit Zentraler Orte	- Der zu prüfende Standort liegt außerhalb zentraler Siedlungsgebiete rd. 8 km bis zum Grundzentrum Salzhausen sowie zum Mittelzentrum Winsen (Luhe) und rd. 11 km bis zum Grundzentrum Hanstedt.
	B. Agglomerierende Wirkungen	- In der zu prüfenden Ortschaft befinden sich keine (großflächigen) Bestandsbetriebe mit nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (z.B. Bekleidung), die als Agglomeration die Zentrale Orte beeinträchtigen könnten.
	C. Auswirkungen auf Zentrale Orte	- Die Zentralen Orte Winsen (Luhe), Salzhausen und Hanstedt sind einzelhandelstechnisch gut aufgestellt. Die Gefahr eines Verlustes der Tragfähigkeit ist gering einzuschätzen, kann aber nur eindeutig mit einer raumordnerischen Prüfung eines Vorhabens klar geprüft werden.
Raumordnung: Sollvorschrift zur ÖPNV-Anbindung	ÖPNV-Netz	- Die Bevölkerung aus benachbarten Ortsteilen und Gemeinden können die Ortschaft über mehrere Buslinien erreichen, jedoch aus Vierhöfen erschwert und unregelmäßig.
Raumordnung: Räumlicher Zusammenhang mit Ortskern oder Wohnbebauung	Räumlicher Zusammenhang	- Der potenzielle Standort sollte einen räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern oder Wohnbebauung besitzen.
Raumordnung: Abstimmung mit Nachbargemeinden	Nachbargemeinden	- Der zu versorgende Bereich reicht über die genannte Gemeinde Garstedt hinaus.

* mit Teilfunktion

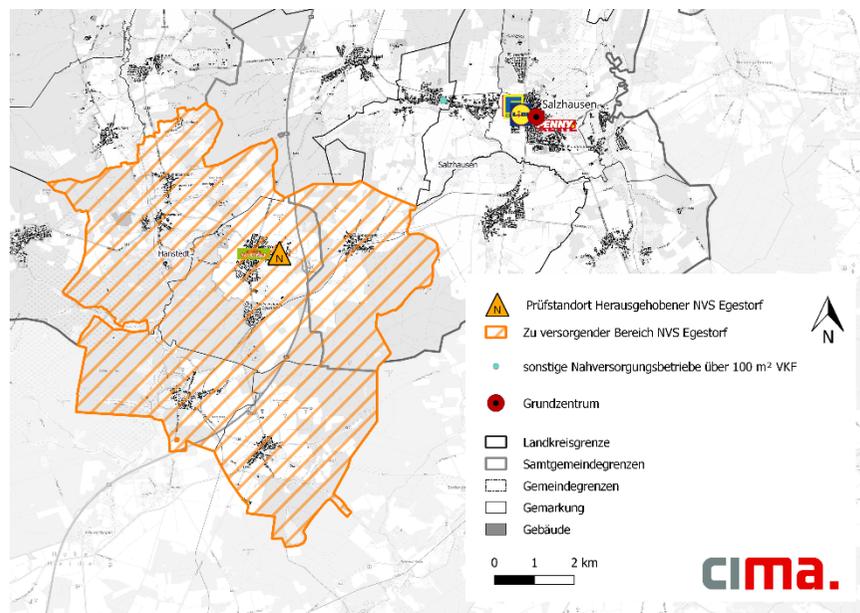
** Diese Berechnungen orientieren sich am Rechenbeispiel der LROP-Arbeitshilfe, Frage 8.11 und stellen lediglich annähernde Verkaufsflächengrößen dar. Das konkrete Flächenpotenzial kann im Einzelfall abweichen.

Anmerkung: Die explizite Prüfung eines konkreten Planvorhabens muss im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung erfolgen.

Bearbeitung: cima, 2022

8.2.8 Egestorf (Gemeinde Egestorf)

Abbildung 115: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Egestorf inkl. zu versorgendem Bereich



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Als weiterer Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung wird der Ortsteil Egestorf in der Gemeinde Egestorf empfohlen.

In den zu versorgenden Bereichen fallen alle Ortsteile der Gemeinde Egestorf sowie der Ortsteil Lübberstedt der Samtgemeinde Salzhausen (vgl. Abbildung 115). Der zu versorgende Bereich reicht über die Ortsteile der Gemeinde Egestorf hinaus, es bedarf daher weiterer Abstimmung.

Die Bevölkerung im zu versorgenden Bereich beträgt rd. 3.107 Einwohner*innen³⁹. Die Potenzialbindung von 38 - 44 % für einen nahver-

sorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb im Ortsteil Egestorf ergibt sich aus den nach Angebotssituation und Entfernung gewichteten Bindungen der einzelnen Ortsteile. Es wird berücksichtigt, dass je nach Struktur eines Planvorhabens Schwankungen entstehen können. Daraus ergibt sich nach den vorgestellten Verbrauchsausgaben und gewichteten Kaufkraftkennziffern ein Nachfragepotenzial von rd. 3,4 Mio. € im Bereich Lebensmittel für den zu versorgenden Bereich. Nach den vorgestellten durchschnittlichen Flächenproduktivitäten ergibt sich eine Verkaufsfläche von 800 - 900 qm für Lebensmittel und insgesamt von 1.000 - 1.100 qm (inkl. 5 % Streuumsatz).

Im Ortsteil Egestorf gibt es aktuell mit einem NAH&FRISCH-Betrieb lediglich einen kleinflächigen Nahversorgungsbetrieb (rd. 400 qm Verkaufsfläche) sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks unter 100 qm Verkaufsfläche. Der NAH&FRISCH-Betrieb befindet sich im Ortskern und im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung.

Der Ortsteil liegt rd. 8 km zum Grundzentrum Salzhausen entfernt. Der Zentrale Ort ist mit den Betrieben REWE, EDEKA, LIDL, PENNY und ALDI im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gut aufgestellt, weshalb die Gefahr einer Beeinträchtigung der Tragfähigkeiten als gering einzuschätzen ist. Eine eindeutige Gefahr kann aber nur mit einer raumordnerischen Prüfungen eines Vorhabens klar geprüft werden.

Agglomerierend gibt es im Ortsteil Egestorf einen großflächigen Bestandsbetrieb mit nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (KRÄMER MEGA STORE), dessen potenzielle Agglomerationswirkungen bei einem Planvorhaben geprüft werden müssten.

Der Ortsteil Egestorf ist an den ÖPNV angebunden. Ein konkreter Standort sollte in räumlichem Zusammenhang mit dem Ortskern oder der Wohnbebauung stehen. Diese und weitere Kennzahlen zum Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Ortsteil Egestorf sind der folgenden Abbildung 116 zu entnehmen.

³⁹ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021

Abbildung 116: Struktur des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Egestorf

Potenzieller herausgehobener Nahversorgungsstandort in Egestorf in der Gemeinde Egestorf		
Lage im Raum	Zentrenstruktur	- Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes
	Entfernungen	- Grundzentrum Salzhausen (rd. 7km), Grundzentrum Hanstedt (rd. 8 km)
Wettbewerbs- bzw. Angebotssituation	Außerhalb	- Grundzentrum Salzhausen: Rewe, Lidl, Penny, Aldi, Edeka - Grundzentrum Hanstedt: zwei Edeka, Aldi, Netto
	Vor Ort	- nah&frisch (rd. 400 m ² VKF)
Raumordnung: Potenzial allein durch den zu versorgenden Bereich als Einzugsgebiet	Abgrenzung	- Der zu versorgende Bereich besteht aus den Ortschaften der Gemeinde Egestorf sowie der Ortschaft Lübbestedt der Gemeinde Gödenstorf.
	Bevölkerungspotenzial	- 3.107 Personen (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021)
	Potenzialbindung des Standorts	- 38 - 44 %*
	Abschöpfbares Kaufkraftpotenzial	- Insgesamt rd. 3,4 Mio. € im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel
	Flächenpotenzial (gemäß Rechenbeispiel**)	bei angenommener Ø-Flächenproduktivität von 4.000 €/ m ² VKF: - Insgesamt 778 – 899 m ² im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel - Flächenannahme: 85 % Lebensmittel, 5 % Drogeriewaren, 10 % aperiodischer Bedarf → Fläche 915 – 1.058 m ² - Ein kleiner Anteil der Umsätze kann durch die verkehrliche Anbindung von außerhalb des zu versorgenden Bereiches stammen („Streuumsatz“ circa 5 %) → Fläche insg. 1.038 m² (+/- 3 % Bindung = 963 m² – 1.114 m² VKF möglich)
Raumordnung: Beeinträchtigung Zentraler Orte	A. Erreichbarkeit Zentraler Orte	- Der zu prüfende Standort liegt außerhalb zentraler Siedlungsgebiete rd. 8 km bis zum Grundzentrum Salzhausen und rd. 10 km bis zum Grundzentrum Hanstedt.
	B. Agglomerierende Wirkungen	- Am zu prüfenden Standort befindet sich ein (großflächiger) Bestandsbetrieb (Kramer Mega Store) mit nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. „In solchen Fällen ist sicherzustellen, dass die regionalplanerische Festlegung als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung nicht für den gesamten Ortsteil gilt, sondern auf Gebiete beschränkt wird, die nicht in enger Nachbarschaft zu bestehenden Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment stehen“ (Arbeitshilfe des LROP, 8.6)
	C. Auswirkungen auf Zentrale Orte	- Die Zentralen Orte Salzhausen und Hanstedt sind einzelhandelstechnisch gut aufgestellt. Die Gefahr eines Verlustes der Tragfähigkeit ist gering einzuschätzen, kann aber nur eindeutig mit einer raumordnerischen Prüfung eines Vorhabens klar geprüft werden.
Raumordnung: Sollvorschrift zur ÖPNV-Anbindung	ÖPNV-Netz	- Die Bevölkerung aus benachbarten Ortsteilen und Gemeinden können die Ortschaft über mehrere Buslinien erreichen.
Raumordnung: Räumlicher Zusammenhang mit Ortskern oder Wohnbebauung	Räumlicher Zusammenhang	- Der potenzielle Standort sollte einen räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern oder Wohnbebauung besitzen.
Raumordnung: Abstimmung mit Nachbargemeinden	Nachbargemeinden	- Der zu versorgende Bereich reicht über die genannte Ortschaft Egestorf der Gemeinde Egestorf hinaus.

* mit Teilfunktion

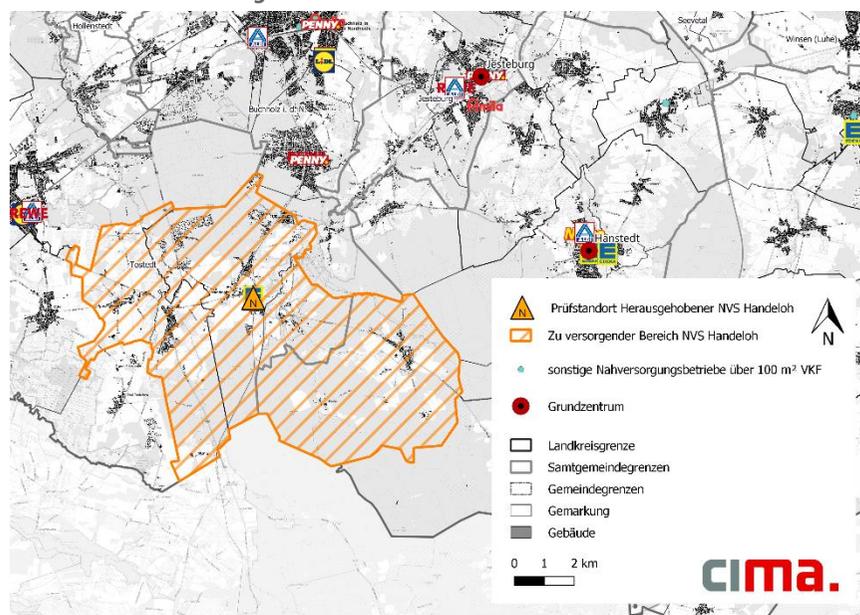
** Diese Berechnungen orientieren sich am Rechenbeispiel der LROP-Arbeitshilfe, Frage 8.11 und stellen lediglich annähernde Verkaufsflächengrößen dar. Das konkrete Flächenpotenzial kann im Einzelfall abweichen.

Anmerkung: Die explizite Prüfung eines konkreten Planvorhabens muss im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung erfolgen.

Bearbeitung: cima, 2022

8.2.9 Handeloh (Gemeinde Handeloh)

Abbildung 117: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Handeloh inkl. zu versorgendem Bereich



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Der Ortsteil Handeloh der Gemeinde Handeloh wird als weiterer Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung empfohlen. In den zu versorgenden Bereich zählen neben der Gemeinde Handeloh auch die Gemeinde Welle und der Ortsteil Wehlen aus der Gemeinde Undeloh (vgl. Abbildung 117). Der zu versorgende Bereich reicht über die Gemeindegrenze von Handeloh hinaus, es bedarf daher weiterer Abstimmung.

Die Bevölkerung im zu versorgenden Bereich beträgt rd. 4.299 Einwohner*innen⁴⁰. Die Potenzialbindung von 40 – 46 % für einen nahver-

sorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb im Ortsteil Handeloh ergibt sich aus den nach Angebotssituation und Erreichbarkeit gewichteten Bindungen der einzelnen Ortsteile. Es wird berücksichtigt, dass je nach Struktur eines Planvorhabens Schwankungen entstehen können. Daraus ergibt sich nach den vorgestellten Verbrauchsausgaben und gewichteten Kaufkraftkennziffern ein Nachfragepotenzial von rd. 4,8 Mio. € im Bereich Lebensmittel, welche im zu versorgenden Bereich gebunden werden. Nach den vorgestellten durchschnittlichen Flächenproduktivitäten ergibt sich eine Verkaufsfläche von 1.100 – 1.300 qm für Lebensmittel und insgesamt von 1.400 – 1.600 qm (inkl. 5 % Streuumsatz) ergeben würde.

Im Ortsteil Handeloh gibt es aktuell einen EDEKA-Markt mit rd. 600 qm Verkaufsfläche. Dieser befindet sich im Ortskern und im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung.

Der Ortsteil bzw. der bestehende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetrieb befindet sich mit rd. 9 km zum Grundzentrum Tostedt außerhalb Zentraler Orte. Das Grundzentrum Tostedt ist mit zwei REWE-Betrieben, dem EINKAUFSCENTER BADE, PENNY, ALDI, NETTO, LIDL im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gut aufgestellt. Aufgrund der Entfernung von rd. 9 km sowie der Angebotssituationen sind die Gefahren einer Beeinträchtigung der Tragfähigkeiten als gering einzuschätzen, können aber nur eindeutig mit raumordnerischen Prüfungen eines Vorhabens klar geprüft werden.

Der Ortsteil Handeloh ist an den ÖPNV angebunden und besitzt einen Bahnhof. Ein konkreter Standort sollte in räumlichem Zusammenhang mit dem Ortskern oder der Wohnbebauung stehen. Diese und weitere Kennzahlen zum Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Ortsteil Handeloh sind der folgenden Abbildung 118 zu entnehmen.

⁴⁰ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021

Abbildung 118: Struktur des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung Handeloh

Potenzieller herausgehobener Nahversorgungsstandort in Handeloh in der Gemeinde Handeloh		
Lage im Raum	Zentrenstruktur	- Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Handeloh
	Entfernungen	- Grundzentrum Tostedt (rd. 9 km), Mittelzentrum Buchholz i.d. Nordheide (rd. 10 km), Grundzentrum Jesteburg (rd. 10 km), Grundzentrum Hanstedt (rd. 11 km)
Wettbewerbs- bzw. Angebotssituation	Außerhalb	- Grundzentrum Tostedt: Einkaufscenter Bade, Penny, Hol ab, zwei Rewe, Aldi, Netto, Lidl - Mittelzentrum Buchholz i.d. Nordheide: mehrere Lebensmittelvollsortimenter und -discounter - Grundzentrum Jesteburg: Aldi, Rewe, Penny, Famila - Grundzentrum Hanstedt: zwei Edeka, Aldi, Netto
	Vor Ort	- Edeka (rd. 600 m ² VKF)
Raumordnung: Potenzial allein durch den zu versorgenden Bereich als Einzugsgebiet	Abgrenzung	- Der zu versorgende Bereich besteht aus den Ortschaften der Gemeinde Handeloh und Welle.
	Bevölkerungspotenzial	- 4.299 Personen (<i>Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2021</i>)
	Potenzialbindung des Standorts	- 40 – 46 %*
	Abschöpfbares Kaufkraftpotenzial	- Insgesamt rd. 4,8 Mio. € im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel
	Flächenpotenzial (gemäß Rechenbeispiel**)	bei angenommener Ø-Flächenproduktivität von 4.000 €/ m ² VKF: - Insgesamt 1.113 – 1.280 m ² im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel - Flächenannahme: 85 % Lebensmittel, 5 % Drogeriewaren, 10 % aperiodischer Bedarf → Fläche 1.309 – 1.506 m ² - Ein kleiner Anteil der Umsätze kann durch die verkehrliche Anbindung von außerhalb des zu versorgenden Bereiches stammen („Streuumsatz“ circa 5 %) → Fläche insg. 1.482 m² (+/- 3 % Bindung = 1.378 m² – 1.585 m² VKF möglich)
Raumordnung: Beeinträchtigung Zentraler Orte	A. Erreichbarkeit Zentraler Orte	- Der zu prüfende Standort liegt außerhalb zentraler Siedlungsgebiete rd. 9 km bis zum Grundzentrum Tostedt, rd. 11 km zum Mittelzentrum Buchholz i.d. Nordheide sowie dem Grundzentrum Jesteburg und rd. 13 km zum Grundzentrum Hanstedt.
	B. Agglomerierende Wirkungen	- In der zu prüfenden Ortschaft befinden sich keine (großflächigen) Bestandsbetriebe mit nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (z.B. Bekleidung), die als Agglomeration die Zentrale Orte beeinträchtigen könnten.
	C. Auswirkungen auf Zentrale Orte	- Die Zentralen Orte Tostedt, Buchholz i.d. Nordheide, Jesteburg und Hanstedt sind einzelhandelstechnisch gut aufgestellt. Die Gefahr eines Verlustes der Tragfähigkeit ist gering einzuschätzen, kann aber nur eindeutig mit einer raumordnerischen Prüfung eines Vorhabens klar geprüft werden.
Raumordnung: Sollvorschrift zur ÖPNV-Anbindung	ÖPNV-Netz	- Die Bevölkerung aus benachbarten Ortsteilen und Gemeinden können die Ortschaft über die Bahn-Haltestelle Handeloh sowie mehrere Buslinien erreichen.
Raumordnung: Räumlicher Zusammenhang mit Ortskern oder Wohnbebauung	Räumlicher Zusammenhang	- Der potenzielle Standort sollte einen räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern oder Wohnbebauung besitzen.
Raumordnung: Abstimmung mit Nachbargemeinden	Nachbargemeinden	- Der zu versorgende Bereich reicht über die genannte Gemeinde Handeloh hinaus.

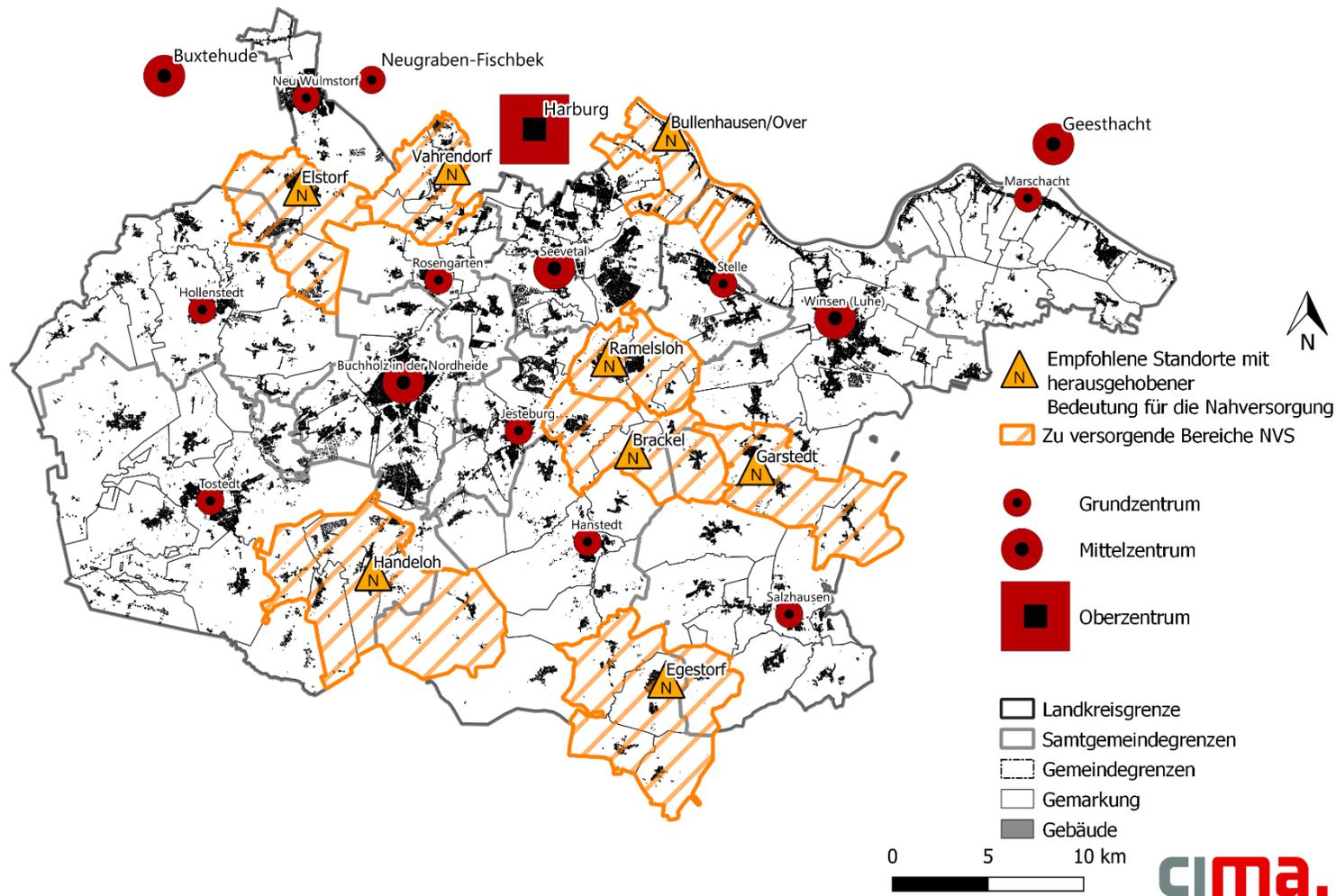
* mit Teilfunktion

** Diese Berechnungen orientieren sich am Rechenbeispiel der LROP-Arbeitshilfe, Frage 8.11 und stellen lediglich annähernde Verkaufsflächengrößen dar. Das konkrete Flächenpotenzial kann im Einzelfall abweichen.

Anmerkung: Die explizite Prüfung eines konkreten Planvorhabens muss im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung erfolgen.

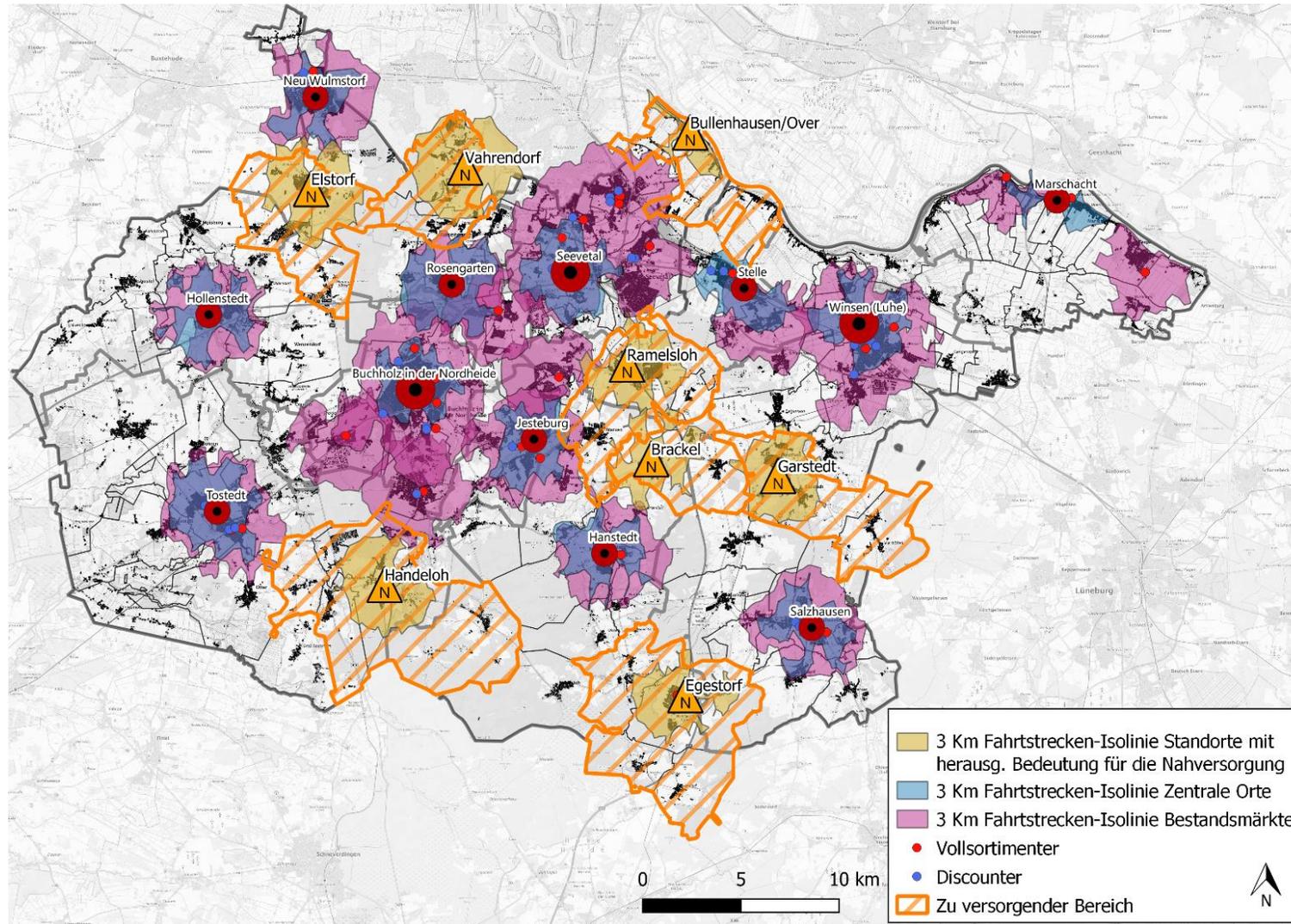
Bearbeitung: cima, 2022

Abbildung 119: Empfohlene Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung mit zu versorgendem Bereich im LK Harburg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

Abbildung 120: Nahversorgungsstrukturen und empfohlene Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Landkreis Harburg



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG, 2022; LGLN
 Bearbeitung: cima, 2022

9 Zusammenfassung

Das vorliegende Gutachten für den Landkreis Harburg soll auf Grundlage einer detaillierten Aufnahme und Analyse des Einzelhandelsbestandes und seiner Rahmenbedingungen eine langfristige und tragfähige Leitlinie für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bilden. Zudem sollen die Erkenntnisse in die Neuaufstellung des RROP für den Landkreis Harburg mit einfließen. Die zentralen Erkenntnisse des Gutachtens werden nachfolgend zusammengefasst.

Ergebnisse der Einzelhandelsanalyse

Der stationäre Einzelhandel befindet sich insgesamt in einem herausfordernden Marktumfeld. Die Umsätze wachsen nur leicht oder stagnieren je nach Marktsegment. Die vielerorts eingetretene Marktsättigung befeuert den intensiven Verdrängungswettbewerb unter den Marktteilnehmenden, sodass die seit Jahren beobachtbaren Konzentrationsprozesse weiter anhalten werden: Während die Verkaufsfläche leicht wächst, sinkt die Anzahl der Betriebe z. T. drastisch. Betriebsschließungen betreffen somit vor allem kleinere, oft inhabergeführte Geschäfte.

Beschleunigt wird diese Entwicklung durch den stetig wachsenden Marktanteil des Online-Handels. Dessen weiterhin ungebrochenes Umsatzwachstum trifft insbesondere den stationären Einzelhandel in ländlichen Regionen mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung. Jeder Artikel, der online eingekauft wird, geht hier direkt zu Lasten des stationären Einzelhandels. Allerdings bestehen zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Sortimenten. Stark ist der Online-Handel insbesondere in den Branchen Bekleidung und Unterhaltungselektronik. Für die Städte und Gemeinden des Landkreises Harburg ist dies speziell im Bereich Bekleidung problematisch, da Betriebe dieser Warengruppe in starkem Maße zentrenprägend sind.

Neben den generellen Trends im Einzelhandel sind die sozioökonomischen Rahmenbedingungen des Landkreises Harburg maßgeblich für die Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 3).

Die Bevölkerungszahl im Landkreis Harburg entwickelte sich seit dem Jahr 2016 stets positiv. Besonders die südlich gelegene Samtgemeinde Hanstedt (6,3 %), die nordöstlich gelegene Samtgemeinde Elbmarsch (5,0 %) und die zentral gelegene Stadt Winsen (Luhe) (3,9 %) hatten nicht unwesentliche Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen. Im Vergleich mit umliegenden Landkreisen und dem Land Niedersachsen ist diese Entwicklung als überdurchschnittlich zu betrachten. Die Samtgemeinde Salzhausen verzeichnete im gleichen Zeitraum den geringsten Bevölkerungszuwachs (0,7 %); die Samtgemeinde Jesteburg verzeichnete als einzige Samtgemeinde im Landkreis eine negative Bevölkerungsentwicklung (-1,5 %).

Die cima-Bevölkerungsprognose geht bis zum Jahr 2030 für den Landkreis weiterhin von einem Zuwachs der Bevölkerung aus, wobei auch hier regionale Differenzen der Städte und Gemeinden im Landkreis zu beobachten sind. Während z. B. für die Stadt Winsen (Luhe) bis zum Jahr 2030 ein deutlicher Bevölkerungszuwachs von rd. 9,0 % prognostiziert wird, wird für die Samtgemeinde Hollenstedt nur ein geringes Wachstum von rd. 1,4 % erwartet.

Da gleichzeitig auch die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Landkreis Harburg leicht angestiegen ist (2010: 112,6; 2022: 113,3), äußert sich die Entwicklung in einer Zunahme des stationären Nachfragepotenzials im Einzelhandel, der die soliden Einzelhandelskennzahlen mitbegründet. Auch der Pendelsaldo und die Entwicklung der Tourismuszahlen haben Auswirkungen auf den Einzelhandelsumsatz, da diese die gebundene Kaufkraft mit beeinflussen. Im Landkreis Harburg ist der Pendelsaldo von 2016 bis 2021 negativer geworden und befindet sich nach wie vor auf einem deutlich negativen Niveau von -36.910. Demnach gibt es deutlich mehr Aus- als Einpendler*innen, was primär durch die räumliche Nähe zur

Hansestadt Hamburg begründet ist. Gleichzeitig deutet dieser Wert darauf hin, dass der Landkreis Harburg einen attraktiven Wohnstandort darstellt. Weiterhin können auch Kaufkraftabflüsse abgeleitet werden, wenn Einkäufe am Arbeitsort erledigt werden.

Die Entwicklung der Tourismuszahlen bezogen auf die Ankünfte ist dagegen im Landkreis Harburg durchweg positiv. Somit können über den Tourismus auch zusätzliche Kaufkraftpotenziale erschlossen werden.

Die Strukturanalyse des Einzelhandels (vgl. Kapitel 4) zeigt, dass zum Erhebungszeitpunkt (Januar 2022 bis April 2022) 1.005 Einzelhandelsbetriebe im Landkreis Harburg mit einer Verkaufsfläche von rd. 446.420 qm ansässig waren. Konzentrationen der Betriebe können insbesondere in den drei Mittelzentren Buchholz i. d. Nordheide, Winsen (Luhe) und Seevetal identifiziert werden. Zusammen sind in den drei Mittelzentren rund 50 % der Betriebe im Landkreis Harburg verortet.

Die Versorgung der Bevölkerung im periodischen Bedarf (v. a. Lebensmittel, Drogeriewaren) ist größtenteils sichergestellt. In ländlich geprägten Gebieten dünnt sich die Nahversorgungsichte allerdings aus. Die nächstgelegenen Grund- oder Mittelzentren übernehmen dort die (Nah-)Versorgungsaufgaben. Der Einzelhandel in kleineren Gemeinden ist vor allem im Bereich der aperiodischen Sortimente aufgrund der Siedlungs- und Zentrenstruktur schwächer aufgestellt. Fachgeschäfte und Fachmärkte dieser Warengruppen benötigen für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit ein gewisses Kaufkraftpotenzial, welches aus marktwirtschaftlicher sowie raumordnerischer Perspektive kleinere Gemeinden häufig kaum erreichen.

Eine Herausforderung stellt in diesem Zusammenhang die Wettbewerbssituation mit den benachbarten Oberzentren Harburg und Hamburg dar. Im Landkreis Harburg ist kein Oberzentrum lokalisiert, sodass gewisse Kaufkraftabflüsse im gehobenen und höher spezialisierten Bedarfsbereich nicht zu vermeiden sind.

Festlegungen und Instrumente zur Einzelhandelssteuerung

Neben der strukturellen Analyse des Einzelhandelsbestandes und der sozioökonomischen Rahmenbedingungen wurden im weiteren Verlauf des Gutachtens Instrumente abgeleitet, die künftig eine zielgerichtete Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Landkreis Harburg ermöglichen.

Zunächst zählen zu den Steuerungsinstrumenten des Einzelhandels die **Versorgungskerne** als städtebaulich integrierte Lagen der Zentralen Orte im Sinne des LROP 2017 (Abschnitt 2.3 Ziffer 05). Auf Basis eines gebündelten und konzentrierten Angebotes an vorhandenen oder geplanten Einzelhandels- und Komplementäreinrichtungen kommt den Versorgungskernen eine zentralörtliche Versorgungsfunktion zu, die geschützt und gestärkt werden soll. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die zwölf im Landkreis Harburg ausgewiesenen Zentralen Orte daraufhin geprüft, ob sie die Voraussetzungen für die Festlegung eines Versorgungskerns erfüllen und wo sich ein solcher Standort innerhalb des Zentralen Ortes befindet. Für die Analyse potenzieller Versorgungskerne fanden neben dem von der cima erhobenen Einzelhandelsbestand bestehende kommunale Einzelhandelskonzepte sowie kommunale Flächennutzungs- und Bebauungspläne Berücksichtigung. Für die neun Grundzentren sowie für die Städte Winsen (Luhe) und Buchholz i. d. N. wurden jeweils ein Versorgungskern im Zentralen Ort festgelegt. Aufgrund der polyzentrischen Raumstruktur wurden für die Gemeinde Seevetal vier Versorgungskerne abgegrenzt.

Zweitens stellt die Abgrenzung der **mittelzentralen Kongruenzräume** im Landkreis Harburg ein Steuerungsinstrument für den Einzelhandel im aperiodischen Bedarfsbereich dar. Gemäß LROP (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 3) ist ein Grundsatz der Raumordnung, dass in einem Mittel- oder Oberzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf die aperiodischen Sortimente den maßgeblichen mittelzentralen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten soll. Eine Überschreitung liegt vor, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Wesentliche Zuordnungskriterien waren in diesem Zusammenhang primär die MIV-/ÖPNV-Erreichbarkeit des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels sowie neben siedlungsstrukturellen und topografischen Spezifika auch relevante Markt- und Einzugsgebiete, grenzüberschreitende Verflechtungen und Pendelbeziehungen. Bei der Zuordnung der Kongruenzräume für die mittelzentralen Kongruenzräume der Stadt Buchholz i. d. N., Stadt Winsen (Luhe) und Gemeinde Seevetal wurden alle einzelnen Gemeinden im Landkreis Harburg sowie an den Landkreis angrenzende Gemeinden benachbarter Landkreise geprüft und anhand der genannten Kriterien zugeordnet. In die Analyse wurden auch die umliegenden Mittelzentren einbezogen.

Für den abgegrenzten mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Buchholz i. d. Nordheide beträgt das Bevölkerungspotenzial 103.063 Personen. Im Kongruenzraum der Stadt Winsen (Luhe) liegt das Bevölkerungspotenzial bei insgesamt 69.583 Personen und in der Gemeinde Seevetal bei 55.570 Personen.

Im Landkreis Harburg ist damit der Kongruenzraum der Stadt Buchholz i. d. N. sowohl flächenmäßig als auch bezogen auf die Bevölkerungszahl am größten. Dies resultiert vor allem aus der größeren Entfernung zu den übrigen Mittelzentren, während Seevetal und Winsen näher an benachbarten Mittel- oder Oberzentren liegen.

Drittens wird das im Jahr 2017 neu in das LROP aufgenommene Instrument der **Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** auf den Landkreis Harburg angewendet. Mit diesem Instrument sollen gemäß LROP 2017 (Abschnitt 2.3 Absatz 10) großflächige Einzelhandelsprojekte mit einem mindestens 90 %-igen Verkaufsflächenanteil periodischer Sortimente auf der Verkaufsfläche auch außerhalb der Zentralen Orte ermöglicht werden. Durch solche Standorte soll das Netz der Zentralen Orte ergänzt, der grundzentrale Versorgungsauftrag der Zentralen Orte aber nicht eingeschränkt werden. Voraussetzungen für die konkrete Festlegung solcher Standorte und Prüfung von Planvorhaben an diesen Standorten sind die Einhaltung der Anforderungen des Abstimmungsgebotes und Beeinträchtigungsverbotes, ein Zusammenhang mit Ortskern

oder Wohnbebauung eine Nicht-Überschreitung des festzulegenden zu versorgenden Bereiches und eine Nicht-Beeinträchtigung der Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte. Für die Analyse der Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung wurde zunächst der Einzelhandelsbestand näher quantitativ und räumlich betrachtet. Der Landkreis strebt dabei an eine wohnortnahe Versorgung durch die zentralen Orte sicherzustellen und Versorgungslücken über die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zu schließen. Zudem hatten die Städte, Gemeinden und Samtgemeinden des Landkreises Harburg die Möglichkeit dem Landkreis Vorschläge zur Festlegung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung machen. Diese Vorschläge vom Landkreis wurden im Anschluss von der CIMA in die Analyse integriert und geprüft. Die genaue Prüfung und Vorstellung der festgelegten Standorte sind Kapitel 8.2 zu entnehmen. Dabei wurden 23 Standorte geprüft, von denen 9 bereits zu Anfang aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsgebiet ausgeschlossen werden konnten.

Nach erfolgter Prüfung werden acht der verbliebenden 14 geprüften Standorte als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung empfohlen:

- Elstorf (Gemeinde Neu Wulmstorf)
- Vahrendorf (Gemeinde Rosengarten)
- Bullenhausen (Gemeinde Seevetal)
- Ramelsloh (Gemeinde Seevetal)
- Brackel (Gemeinde Brackel)
- Garstedt (Gemeinde Garstedt)
- Egestorf (Gemeinde Egestorf)
- Handeloh (Gemeinde Handeloh)

Mit der Festlegung dieser Standorte können v. a. Bestandsmärkten eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden. Dadurch werden Versorgungslücken vermieden. Mit dem Standort Brackel wird außerdem eine Versorgungslücke geschlossen. Sofern der zu versorgende Bereich

Gemeinde- oder Planungsraumgrenzen überschreitet, ist eine Abstimmung mit den betroffenen Kommunen erforderlich.

Mit den vorgestellten konzeptionellen Inhalten erhält der Landkreis Harburg die von der Landesplanung geforderte Bestimmung der Versorgungskerne, der mittelzentralen Kongruenzräume sowie mit der Definition von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung die Möglichkeit, einem zentralen Kriterium zur Zulässigkeit nahversorgungsrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auch außerhalb der Zentralen Orte zu entsprechen. Bei Überführung der Inhalte in das RROP kann auf die raumordnerischen Steuerungselemente zurückgegriffen werden.

10 Anhang

10.1 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes

Im Rahmen der Untersuchung wurde von Januar 2022 bis April 2022 eine Bestandsaufnahme im Sinne einer Vollerhebung aller existierenden Einzelhandelsbetriebe im Landkreis Harburg durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebs ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach den folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentrum, integrierte Lage sowie Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Handelt es sich um Betriebe mit mehreren Sortimentsbereichen (z. B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte), so wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen. Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an folgenden Kriterien:

- Bedienungsform,
- Preisniveau,
- Sortimentstiefe und -breite,
- Verkaufsfläche.

Bei der Bestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 31 Branchen, die für die Analyse danach zu 14 Warengruppen zusammengefasst werden (vgl. Abbildung 121).

Abbildung 121: Die 31 cima-Branchen und 14 cima-Warengruppen

Warengruppen	Branchen
Periodischer Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit und Körperpflege	Arzneimittel (Apotheken) Drogerie- und Parfümeriewaren
Zeitschriften, Schnittblumen	Schnittblumen, Floristik Zeitschriften, Zeitungen
Aperiodischer Bedarf	
Bekleidung, Wäsche	Oberbekleidung Wäsche, sonstige Bekleidung
Schuhe, Lederwaren	Schuhe Lederwaren
Bücher, Schreibwaren	Bücher Schreibwaren
Spielwaren, Hobbybedarf	Spielwaren Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Sportartikel, Fahrräder	Sportartikel Fahrräder
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	Elektrogeräte, Leuchten Unterhaltungselektronik Foto Computer, Büro-/ Telekommunikation
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	Sanitätswaren Optik, Hörgeräteakustik
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Einrichtungsbedarf	Heimtextilien Möbel Antiquitäten, Kunstgegenstände
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	Zoobedarf Eisenwaren, Baumarktartikel Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche Kfz-Zubehör Pflanzen, Gartenbedarf

Bearbeitung: cima, 2022

Die cima differenziert darüber hinaus die folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt

- Circa 400 qm bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen circa 500 qm und 1.500 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 qm VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche circa 1.500 qm bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Mall in einem Shopping-Center

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus den einzelnen Betrieben zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler*innen präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.

10.2 Wichtige Regelungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)

Bezüglich der Änderungen im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen für das Jahr 2017 sollen in diesem Kapitel einige besondere Aspekte herausgehoben und erläutert werden. Die Darstellung ist nicht als vollständig zu verstehen, sondern liefert erste Hinweise zur Handhabung des vorliegenden Gutachtens. Die CIMA verweist an dieser Stelle auf die jeweils aktuell rechtsgültige Form des Landes-Raumordnungsprogramms nebst dazugehöriger Begründung.

Nahversorgung

Das LROP unterscheidet grundlegend zwischen zwei Typen des Einzelhandels mit periodischen Sortimenten:

- Nicht-raumbedeutsame Nahversorgung⁴¹
 - Betriebe mit weniger als 800 qm Verkaufsfläche, sofern sie keine Agglomeration mit anderen Betrieben bilden.
 - Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung: Hierzu zählen Betriebe, deren Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren) besteht und deren Umsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert wird. Der fußläufige Einzugsbereich ist dabei mit 10-Minuten-Gehzeit definiert, wobei auch Barrieren, wie Bahnschienen, Flussläufe, etc. zu berücksichtigen sind.
 - Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können (Atypische Fallgestaltung - Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO).

- Raumbedeutsame Nahversorgung
 - Dazu zählen Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO, bei denen die obigen Punkte nicht zutreffen. Die Zulässigkeit der Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für derartige Vorhaben bestimmt sich nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben (vgl. LROP 2017, Abschnitt 2.3, Ziffer. 02).

Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung⁴²

Die mit der LROP-Änderung 2017 neu eingeführte Kategorie zielt auf die Ermöglichung von Einzelhandelsgroßprojekten in eher ländlichen Regionen ab, um Versorgungsstrukturen auch außerhalb der Zentralen Orte mit großflächigen Märkten ergänzen zu können.

- Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung werden hierbei grundsätzlich in Abstimmung mit den unteren Landesplanungsbehörden festgelegt, da ihr Einzugsgebiet bestimmt und in den RROPs abschließend geregelt werden muss.
- Des Weiteren sind folgende Aspekte zu beachten: Hierzu zählen neben mind. 90 % periodischem Sortiment die Notwendigkeit eines räumlichen Zusammenhanges des Projektes mit dem Ortskern oder einer Wohnbebauung, die Einhaltung der Anforderungen des Abstimmungsgebotes und Beeinträchtigungsverbotes des LROP, eine Nicht-Beeinträchtigung der Funktion und Leistungsfähigkeit des Zentralen Ortes (Erreichbarkeit Zentraler Orte, agglomerierende Wirkungen) sowie eine Anbindung an das ÖPNV-Netz.
- **Konzentrationsgebot (Ziel der Raumordnung) lt. LROP Niedersachsen 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 04**
„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)“.

⁴¹ vgl. Begründung LROP zu Abschnitt 2.3 Z. 02, Satz 2 u.3

⁴² vgl. LROP Nds. 2017, Kap. 2.3, Ziffer 10, Satz 1 und 2.

Das Konzentrationsgebot blieb im Vergleich zur vorigen Fassung des Landes-Raumordnungsprogrammes unverändert. Es besagt weiterhin, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes eines jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind.

▪ **Kongruenzgebot (grundzentral als Ziel der Raumordnung, mittel- und oberzentral als Grundsatz der Raumordnung) lt. LROP Niedersachsen 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 03**

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

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

In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).“

Im Vergleich zur früheren Version des LROP ist das Kongruenzgebot im Grundsatz unverändert, jedoch sind inhaltlich einige Änderungen eingeflossen:

Neu ist die Begrifflichkeit des Kongruenzraumes, der die Begriffe der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und des Verflechtungsbereiches ersetzt. Zudem sollten sich Einzugsgebiet und ehemals Verflechtungsbereich entsprechen.

Neu ist, dass das Einzugsgebiet den Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten soll. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des anzuwendenden Kongruenzraums erzielt wird.

▪ **Integrationsgebot (Ziel der Raumordnung) lt. LROP Niedersachsen 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 05**

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).“

„Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“

Ziel der Raumordnung ist es weiterhin, Lebensmittel- und Drogeriebetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Hiermit soll die frequenzschaffende Wirkung zur Stärkung der weiteren Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich bzw. Versorgungskern nutzbar gemacht werden. Mit der nachstehenden zitierten Ausnahmeregelung soll jedoch die Möglichkeit geschaffen werden, im Umfeld ungünstiger Rahmenbedingungen eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfsbereichs zu ermöglichen.

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

▪ **Beeinträchtigerungsverbot (Ziel der Raumordnung) lt. LROP Niedersachsen 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 08**

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigerungsverbot).“

Das Beeinträchtungsverbot bleibt unverändert. Es gilt weiterhin, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

▪ **Abstimmungsgebot (Ziel der Raumordnung) lt. LROP Niedersachsen 2017 – Abschnitt 2.3 Ziffer 07**

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).“

Das Abstimmungsgebot wurde in der Änderung des LROP Niedersachsen 2017 geringfügig angepasst. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind weiterhin abzustimmen. Der Zusatz, dass dies (nur) auf interkommunaler Ebene stattfinden muss, wurde gestrichen.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben, die diesen Zielen und Grundsätzen (Grundsätze sind dabei unter bestimmten Bedingungen abwägbar, Ziele nicht) widersprechen, müssen von der Raumordnung, hier dem Landkreis Harburg, im Rahmen der raumordnerischen Prüfung und Beurteilung abgelehnt werden.