



KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

ERGÄNZENDE EINZELHANDELEXPERTISE FÜR DEN LANDKREIS HARBURG

Endbericht für den Auftraggeber



Lübeck, Oktober 2011

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
23568 Lübeck

Tel.: 0451-38968-0
Fax: 0451-38968-28
E-Mail: cima.luebeck@cima.de
Internet: www.cima.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Michael Mammes
mammes@cima.de

Projektleitung:
Dipl.-Geogr. Martin Kremming
kremming@cima.de



Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus

© **CIMA Beratung + Management GmbH**

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Dieser Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Er ist dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

INHALT

<u>1</u>	<u>AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG</u>	<u>7</u>			
<u>2</u>	<u>EINFÜHRUNG: TRENDS IM EINZELHANDEL</u>	<u>8</u>			
2.1	Allgemeine Trends	8			
2.2	Trends im Verbraucherverhalten	9			
2.3	Entwicklung der Betriebsformen	10			
<u>3</u>	<u>RAUMORDNERISCHE UND SOZIOÖKONOMISCHE STRUKTUR</u>	<u>14</u>			
3.1	Raumordnerische Struktur und Wirtschaft	14			
3.1.1	Zentralörtliche Bedeutung	14			
3.1.2	Geographie und Wirtschaftsstruktur	15			
3.2	Sozioökonomische Struktur	17			
<u>4</u>	<u>DARSTELLUNG DER VERSORGUNGSRADE</u>	<u>22</u>			
4.1	Zentralörtliche Einordnung	22			
4.2	Kennzahlen im kommunalen Vergleich	23			
4.2.1	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern	23			
4.2.2	Verkaufsflächen im Landkreis Harburg	24			
4.2.3	Verkaufsflächen im kommunalen Vergleich	25			
4.2.4	Einzelhandelszentralität	28			
4.3	Darstellung der Bestandsstruktur im Einzelhandel	29			
4.3.1	Stadt Buchholz i.d.N.	33			
4.3.2	Stadt Winsen (Luhe)	36			
4.3.3	Gemeinde Seevetal	40			
4.3.4	Gemeinde Neu Wulmstorf	44			
4.3.5	Gemeinde Rosengarten	46			
4.3.6	Gemeinde Stelle	48			
4.3.7	Samtgemeinde Elbmarsch	51			
4.3.8	Samtgemeinde Hanstedt	53			
4.3.9	Samtgemeinde Hollenstedt	56			
4.3.10	Samtgemeinde Jesteburg	58			
4.3.11	Samtgemeinde Salzhausen	60			
4.3.12	Samtgemeinde Tostedt	63			
4.4	Räumliche Darstellung der Versorgungsgrade	66			
4.4.1	Verkaufsflächendichte	66			
4.4.2	ÖPNV-Entfernungsmaße	70			
4.4.3	Abweichungen der Handelszentralität	71			
<u>5</u>	<u>ABGRENZUNG DER VERFLECHTUNGSBEREICHE</u>	<u>72</u>			
5.1	Raumordnerische Steuerung des Einzelhandels	73			
5.1.1	Landesplanerische Aussagen zum Einzelhandel	73			
5.1.2	Regionalplanerische Aussagen zum Einzelhandel	75			
5.2	Abgrenzungssystematiken	78			
5.3	Prüfstandorte für mittenzentrale Funktionszuweisungen	80			
5.3.1	Kriterienkatalog	80			
5.3.2	Pendlerverflechtungen	81			
5.3.3	ÖPNV-Verbindungen	83			
5.3.4	Zwischenfazit	84			
5.3.5	Zentralörtliche Ausweisung weiterer Mittelzentren	87			
5.3.6	Ergänzende Kriterien einer Mittelbereichs-Abgrenzung	91			
5.3.7	Bewertung	93			
5.4	Prüfstandorte für grundzentrale Funktionszuweisungen	95			
5.4.1	Kriterienkatalog	95			
5.4.2	ÖPNV-Verbindungen und Bevölkerungszahl	96			
5.4.3	Pendlerverflechtungen	97			
5.4.4	Bewertung	103			

6	<u>AUSSAGEN ZUR ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELS</u>	105
6.1	Branchenlücken und Branchenpotenziale	105
6.1.1	Periodischer Bedarfsbereich	106
6.1.2	Aperiodischer Bedarfsbereich	108
6.1.3	Empfehlungen	110
6.2	Begünstigte und gefährdete Versorgungsstandorte	111
6.2.1	Mittelzentren	112
6.2.2	Grundzentren	113
6.3	Ergänzende Empfehlungen zur Sicherstellung der Nahversorgung	117
7	<u>METHODIK</u>	118
7.1	Vorgehensweise	118
7.2	Definitionen	119
7.3	Kennzahlen	120

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Erlebniseinkauf Bücher: Auswahl, Atmosphäre, Ruheinseln	10	Abb. 26:	Einzelhandelsrelevante Kennzahlen Seevetal	40
Abb. 2:	Moderner Store eines vertikalen Bekleidungsanbieters	11	Abb. 27:	Mittelzentraler Einzelhandelsbereich „Kirchstraße“	41
Abb. 3:	Entwicklung der Betriebstypen des Einzelhandels	12	Abb. 28:	Mittelzentraler Einzelhandelsbereich „Schulstraße“	42
Abb. 4:	Entwicklung von Umsatz, Anzahl und Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebsformen 1995-2007	13	Abb. 29:	Mittelzentr. Einzelhandelsbereich „Glüsinger Straße – Am Saal“	42
Abb. 5:	RROP Landkreis Harburg	15	Abb. 30:	Übersichtskarte Seevetal	43
Abb. 6:	Lage des Landkreises Harburg im Raum	16	Abb. 31:	Einzelhandelsrelevante Kennzahlen Neu Wulmstorf	44
Abb. 7:	Sozioökonomische Rahmendaten des LK Harburg im Vergleich	17	Abb. 32:	Zentraler Einzelhandelsbereich „Ortsmitte“ (Bahnhofstr.)	45
Abb. 8:	Einwohnerdichte (2009)	18	Abb. 33:	Übersichtskarte Neu Wulmstorf	46
Abb. 9:	Sozioökonomische Daten im Tourismus des LK Harburg im Vergleich	21	Abb. 34:	Einzelhandelsrelevante Kennzahlen Rosengarten	47
Abb. 10:	Zentralörtliche Gliederung des Landkreis Harburg	22	Abb. 35:	Grundzentraler Einzelhandelsbereich Eckeler Straße	47
Abb. 11:	Kaufkraftkennziffern im kommunalen Vergleich	24	Abb. 36:	Übersichtskarte Rosengarten	48
Abb. 12:	Einzelhandelskennzahlen im Landkreis Harburg	25	Abb. 37:	Einzelhandelsrelevante Kennzahlen Gemeinde Stelle	49
Abb. 13:	Verkaufsflächen je Einwohner im kommunalen Vergleich	25	Abb. 38:	Fachmarktzentrum „Hainfelder Hof“	49
Abb. 14:	Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf	26	Abb. 39:	Geschäfte in Ashausen	50
Abb. 15:	Verkaufsflächendichte im aperiodischen Bedarf	27	Abb. 40:	Übersichtskarte Stelle	50
Abb. 16:	Einzelhandelszentralität im kommunalen Vergleich	28	Abb. 41:	Einzelhandelsrelevante Kennzahlen SG Elbmarsch	51
Abb. 17:	Wichtige Kennzahlen im kommunalen Vergleich	29	Abb. 42:	Zentrale Einkaufslage Niedermarschacht	52
Abb. 18:	Einzelhandelsrelevante Kennzahlen Buchholz i.d.N.	33	Abb. 43:	Ortsteilzentrum Stove	52
Abb. 19:	City Center Buchholz i.d.N.	34	Abb. 44:	Übersichtskarte Elbmarsch	53
Abb. 20:	Stadtteilzentrum „Holm-Seppensen“	35	Abb. 45:	Einzelhandelsrelevante Kennzahlen SG Hanstedt	54
Abb. 21:	Übersichtskarte Buchholz i.d.N.	36	Abb. 46:	Ortskern Hanstedt	54
Abb. 22:	Einzelhandelsrelevante Kennzahlen Winsen (Luhe)	36	Abb. 47:	Übersichtskarte SG Hanstedt	55
Abb. 23:	Innenstadt Winsen (Luhe)	38	Abb. 48:	Einzelhandelsrelevante Kennzahlen SG Hollenstedt	56
Abb. 24:	Fachmarktzentrum Luhe Park	38	Abb. 49:	Hollenstedt – Hauptstraße (Blick auf „Am Stinnberg“)	57
Abb. 25:	Übersichtskarte Winsen (Luhe)	39	Abb. 50:	Übersichtskarte SG Hollenstedt	57
			Abb. 51:	Einzelhandelsrelevante Kennzahlen SG Jesteburg	58
			Abb. 52:	Südliche Hauptstraße Jesteburg	59
			Abb. 53:	Übersichtskarte SG Jesteburg	60
			Abb. 54:	Einzelhandelsrelevante Kennzahlen SG Salzhausen	60

Abb. 55:	Hauptstraße Salzhausen	61	Abb. 85:	Pendlerorientierung nach Moisburg	98
Abb. 56:	Übersichtskarte SG Salzhausen	62	Abb. 86:	Pendlerorientierung nach Rosengarten	99
Abb. 57:	Einzelhandelsrelevante Kennzahlen SG Tostedt	63	Abb. 87:	Pendlerorientierung nach Egestorf	101
Abb. 58:	Ortszentrum Tostedt	64	Abb. 88:	Pendlerorientierung nach Wulfen/ Garstedt	102
Abb. 59:	Zinnhütte Tostedt	64	Abb. 89:	Pendlerorientierung nach Seevetal	103
Abb. 60:	Übersichtskarte SG Tostedt	65	Abb. 90:	Verkaufsflächendichte und Handelszentralität insgesamt	105
Abb. 61:	Verkaufsflächendichte insgesamt (2010)	67	Abb. 91:	Verkaufsflächendichte und Handelszentralität periodisch	106
Abb. 62:	Verkaufsflächendichte periodisch (2010)	68	Abb. 92:	Verkaufsflächendichte und Handelszentralität aperiodisch	108
Abb. 63:	Verkaufsflächendichte aperiodisch (2010)	69	Abb. 93:	Zusammenstellung bestehender Ansiedlungspotenziale	116
Abb. 64:	Einwohnerdichte auf Samtgemeindeebene (2009)	69			
Abb. 65:	Erreichbarkeit des nächstgelegenen Grundzentrums	70			
Abb. 66:	Abweichungen der Handelszentralität insges. (2009)	71			
Abb. 67:	Abgrenzung des Nah- und Mittelbereichs im RROP 2000	76			
Abb. 68:	Mittel- und grundzentrale Prüfstandorte	79			
Abb. 69:	Vorrangige Orientierung nach Buchholz i.d.N.	81			
Abb. 70:	Vorrangige Orientierung nach Winsen (Luhe)	82			
Abb. 71:	Vorrangige Orientierung nach Seevetal	82			
Abb. 72:	ÖPNV-Verbindung zum nächstgelegenen Mittelzentrum innerhalb des Landkreises Harburg	84			
Abb. 74:	Verkaufsflächendichte innerhalb der 3 Verflechtungsbereiche	86			
Abb. 75:	Zentralität innerhalb der 3 Verflechtungsbereiche	86			
Abb. 76:	Vorrangige Orientierung nach Neu Wulmstorf	87			
Abb. 77:	Vorrangige Orientierung nach Tostedt	88			
Abb. 80:	Veränderung der Nachfragepotenziale im Verflechtungsbereich bei fünf Mittelzentren	90			
Abb. 81:	Ausbreitungsgrad von Zeitungen (I: Nordheide)	92			
Abb. 82:	Ausbreitungsgrad von Zeitungen (II: Elbe & Geest)	92			
Abb. 83:	Grundzentrale Prüfstandorte	95			
Abb. 84:	Erreichbarkeit des nächstgelegenen Grundzentrums innerhalb des Landkreises	97			

1 AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG

Auftrag

- Erstellung einer Einzelhandelsexpertise als Abwägungsgrundlage für die anstehende Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Harburg (RROP).

Auftraggeber

- Landkreis Harburg, Stabsstelle Kreisentwicklung/ Wirtschaftsförderung

Zeitraum

- April 2010 bis Juli 2010

Untersuchungsdesign

- Aufarbeitung und Aktualisierung bestehender Einzelhandelsgutachten
- Fortschreibung der bestehenden Verkaufsflächenerhebung aus dem Jahr 2006 auf Basis der bestehenden Datengrundlage
- Durchführung von Expertengesprächen
- Durchführung eines Workshops mit Städten und Gemeinden
- Ermittlung der relevanten Kennzahlen zum Einzelhandel
- Überprüfung bestehender raumordnerischer Zielaussagen
- Berechnung und Darstellung von Pendlerbeziehungen
- Erhebung und Darstellung regional bedeutsamer Einzelhandelsagglomerationen
- Bestimmung von Erreichbarkeiten definierter Einzelhandelsagglomerationen

- Abgrenzung von Verflechtungsbereichen bestehender Zentraler Orte
- Prüfung zentralörtlicher Aufwertung von Grundzentren mit mittelzentralen Teilfunktionen
- Prüfung der Eignung bestimmter Gemeinden und Ortschaften für eine Zuweisung grundzentraler Teilfunktionen
- Darstellung von Versorgungslücken und Potenzialen
- Empfehlungen für ein Monitoringsystem zur laufenden Erfassung und Aktualisierung von Einzelhandelsdaten, der Entwicklungsbeobachtung sowie der Überwachung
- Entwicklung von regionalplanerischen Strategien zur Einzelhandelsentwicklung
- Ableitung möglicher Zielaussagen für die Raumordnung

Aufgabenstellung und Ziele

- (Kartographische) Darstellung der Versorgungsgrade im Landkreis für Güter des periodischen und aperiodischen Bedarfs, einschließlich der Darstellung von Reisezeiten
- Abgrenzung der Verflechtungsbereiche im Landkreis Harburg
- Aussagen zur zu erwartenden Entwicklung des Einzelhandels nach Ortslagen
- Ableitung von möglichen Zielaussagen zur räumlichen Sicherung, Verteilung und Entwicklung des Einzelhandels für die Regionalplanung

2 EINFÜHRUNG: TRENDS IM EINZELHANDEL

2.1 Allgemeine Trends

In einer sich immer schneller wandelnden Handelslandschaft bei immer größer werdenden Angebotskapazitäten wird der Erfolg oder Misserfolg jedes Vorhabens im Einzelhandel auch von dessen Leitidee bestimmt. Hierzu, zwecks Einschätzung der hieraus resultierenden Versorgungssituation sowie für gegebenenfalls erforderlich werdende korrigierende Eingriffe ist es erforderlich, aktuelle Trends in der Handelsentwicklung zu kennen.

Die Situation des Einzelhandels ist seit Jahren als schwierig zu bezeichnen. Die privaten Verbrauchsausgaben werden aktuell vor allem durch steuerliche und abgabenseitige Belastungen sowie durch die allgemeine Arbeitsmarktlage eingeschränkt. Dabei geht die Einkommensschere immer weiter auseinander. Die Einkommensgruppen, die ihre Bedürfnisse auf weit überdurchschnittlich hohem Niveau decken können, nehmen in geringerem Maße zu, als die Zahl der diejenigen Menschen, die immer größere Probleme damit haben, ihre Bedürfnisse auf konstantem Niveau zu befriedigen; bei diesen sinkt die Kaufkraft kontinuierlich. Die langfristige Entwicklung im Einzelhandel ist auf Verbraucherseite im Durchschnitt von Konsumverzicht und Preissensibilität, auf Anbieterseite von Verdrängungswettbewerb und preisaggressiven Absatzformen gekennzeichnet. Seit dem Jahr 2005 zeichnete sich eine leichte Trendwende ab. Zwei Jahre in Folge waren im Querschnitt über alle Branchen leichte Umsatzzuwächse auszumachen. Die seit dem 1.1.2007 wirksam gewordene erhöhte Mehrwertsteuer hat sich auf verschiedene Branchen unterschiedlich ausgewirkt. Auch nach dem starken Umsatzeinbruch (- 1,6 % zu Vorjahr) beim Einzelhandel im Krisenjahr 2009 wird nach 2010 wieder mit einer leichten Zunahme gerechnet. Da zumindest für die folgenden Jahre wieder mit einer Verbesserung der Gesamtwirtschaft und auch der Beschäftigung zu rechnen ist, wird der Konsum nicht maßgeblich negativ beeinflusst.

Unter Berücksichtigung ökonomischer, demographischer und politischer Rahmenbedingungen ergeben sich sowohl für die verschiedenen Betriebstypen als auch für die einzelnen Branchen unterschiedliche Perspektiven. So wird die Bevölkerung in Deutschland trotz Zuwanderung langfristig zurückgehen. 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 werden. Durch politische Rahmensetzung wie z.B. Flexibilisierung der Arbeitszeiten in weiten Bevölkerungskreisen und Veränderungen der städtebaulichen Leitbilder werden sich ebenfalls Einflüsse ergeben.

Aus der allgemeinen Entwicklung resultieren auch branchenabhängige Wachstumsunterschiede. Die Ausgaben für Unterhaltungs- und Kommunikationsmedien werden von den Veränderungen der globalen Rahmenbedingungen besonders profitieren. Ähnlich wird es im Gesundheits- und Fitnessbereich sein. Der Markt für „persönliche Ausstattungen“, darunter sind die Warenbereiche Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Schmuck zu verstehen, wird eher ein durchschnittliches Wachstum verzeichnen. Der Wettbewerb zwischen den Anbietern wird sich gerade in diesem Segment weiter verschärfen. Eine Fortsetzung des Konzentrationsprozesses auf der Angebotsseite ist zu erwarten. Damit verschärft sich die Wettbewerbssituation zunehmend. An vielen Standorten ist bereits heute ein massiver Verdrängungswettbewerb zu beobachten, die Versorgung in der Fläche ist rückläufig. Chancen sind daher eher in einer regionalen und lokalen Ausrichtung auf spezialisierte Sortimente zu sehen.

Mit der Flächenentwicklung geht eine Betriebstypenentwicklung einher, die durch einen andauernden Rückgang der Fachhandelsquote und eine Zunahme der Fachmärkte gekennzeichnet ist. Die Fachmärkte stoßen dabei in immer neue Bereiche vor, und setzen so als „Category Killer“ spezialisierte Fachhandelsparten unter Druck (z.B. Media Markt/Saturn im Bereich Elektro, Fressnapf im Bereich Zoobedarf).

2.2 Trends im Verbraucherverhalten

Die Kunden reagieren unterschiedlich auf gesellschaftliche Trends. Die Vorausagen über das Verhalten des Verbrauchers von morgen sind teilweise widersprüchlich. Folgende Tendenzen sind jedoch zu erkennen:

- Auch in Zukunft konkurriert der Einzelhandel mit Ausgaben für Altersvorsorge, Freizeit, Energie oder Mieten um die Kaufkraft der Konsumenten. Die einzelhandelsrelevanten Ausgaben werden in Zukunft kaum steigen, im besten Fall ihren Anteil am privaten Konsum behalten.
- Die Kaufzurückhaltung ist nach einer aktuellen Konjunkturumfrage des HDE (2007) das Top-Thema im Einzelhandel.
- Hybride Käufer erwarten ein klares Angebotsprofil. Die Positionierung der Anbieter und ganzer Standortgemeinschaften zwischen Luxus und preiswert muss immer klarer herausgearbeitet werden (Bsp. Hamburg Spitalerstraße vs. Neuer Wall).
- Das Anspruchsniveau der Konsumenten steigt: In Zeiten der wachsenden Einkaufsalternativen sinkt die Toleranz hinsichtlich Erreichbarkeit, Ambiente, Sauberkeit, Sicherheit und sogar der Witterung.
- Convenience hat viele Facetten: auf der Produktebene durch eine Zunahme von Functional-Consumer-Goods (z.B. Fertiggerichte), auf der Standortebeene durch eine Ballung kopplungsintensiver Branchen (z. B. One-Stop-Shopping für den täglichen Bedarf) und auf der Betriebsformenebene über die Entwicklung neuartiger Formate (z. B. Convenience-Stores für den täglichen Bedarf in Bürovierteln).
- Die Erreichbarkeit (Pkw, zu Fuß, ÖPNV) und Bequemlichkeit (alles an einem Ort) beim Einkauf bleiben in diesem Zusammenhang von großer Bedeutung.
- Öffnungszeiten spielen nur für bestimmte Einkaufsvorgänge eine wichtige Rolle (z. B. in der Nahversorgung: Bahnhofsshops, Tankstellen mit bis zu 24h-Öffnungszeit). Die Attraktivität von Sonderverkäufen (Sonntageinkauf, Night-Shopping) nimmt zu.
- Ein „Lifestyle of Health and Sustainability“ (LOHAS) kennzeichnet einen neuen Konsumententyp, der Wellness, Glaubwürdigkeit und Nachhaltigkeit sucht. Der Bio-Boom im Lebensmitteleinzelhandel war erst der Anfang. Andere Branchen (z.B. Bekleidung) folgen bereits.
- Während der LOHAS-Trend auf eine breite Basis ausgerichtet ist, stellt eine Orientierung an einer „Neo-Noblesse“ auf eine neue Segmentierung des Luxusbereiches ab: Der herkömmliche Wunsch nach Exklusivität bei Luxusartikeln wird kombiniert durch authentische Aufladung der Einkaufssituation mit Erlebniskomponenten. Dies betrifft v.a. die absoluten Top-Lagen, die einem Trading-Up-Prozess unterworfen sind (vgl. in Hamburg z.B. Alsterhaus).
- Das Markenbewusstsein der Verbraucher nimmt weiter zu. Mit der Marke wird ein Image und Lebensgefühl konsumiert. Handelsmarken („store branding“) werden dabei immer wichtiger (z. B. dm).

Abb. 1: Erlebniseinkauf Bücher: Auswahl, Atmosphäre, Ruheinseln



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2009

2.3 Entwicklung der Betriebsformen

Bei den Betriebsformen führt dies zu einer Fortsetzung des Wandels und einer weiteren Polarisierung und Positionierung. Folgende wesentliche Muster sind dabei marktbestimmend:

- Konkurrenz- und Kostendruck im Einzelhandel steigen. Die Flächenproduktivität sinkt.
- Weitere Spreizung zwischen Discount- und Premium-orientierten Angebotsformen. Die Profilierung der Anbieter wird weiter geschärft.
- Die Konzentration auf Anbieterseite schreitet weiter voran. Der Marktanteil von Unternehmen mit mehr als 2,5 Mrd. € Jahresumsatz steigt mittelfristig auf 85 %.
- Die Präsentation von Marken und Labels wird immer wichtiger. Monolabel-Stores sind bis in die Ebene der Mittelzentren auf dem Vormarsch. In größeren Städten repräsentieren sog. Flagship-Stores an wenigen Standorten das Prestige der Marke.
- Traditionelle Fachgeschäfte mit unklarem Profil und Multimarken-Image oder klassische Kaufhäuser verlieren weitere Marktanteile. Hersteller verlieren ihre Vertriebspartner und entwickeln eigene Handels- und Vertriebsnetze. Damit schließt sich der Kreis.
- Nicht kooperierender Fachhandel wird künftig ohne Marktbedeutung sein. Der moderne Facheinzelhändler ist gleichzeitig Franchise-Nehmer der verschiedensten Anbieter in seiner Stadt oder Region. Einkaufskooperationen sind das Mindestmaß an Verbund.
- Probleme bei der Revitalisierung der Kauf- und Warenhäuser (siehe Debatte um Karstadt und nicht klar positionierte sonstige Kaufhäuser).
- Viele Filialisten sind nach dem Top-down-Prinzip in ihrer Expansionsstrategie mittlerweile bei den Klein- und Mittelstädten angekommen. Immobilien-Experten sind sich einig, dass eine Mischung

aus bekannten Marken und Labels (Filialisten) mit individuellen, lokalen Fachgeschäften der Schlüssel für einen attraktiven Innenstadt-Einzelhandel ist.

Abb. 2: Moderner Store eines vertikalen Bekleidungsanbieters



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

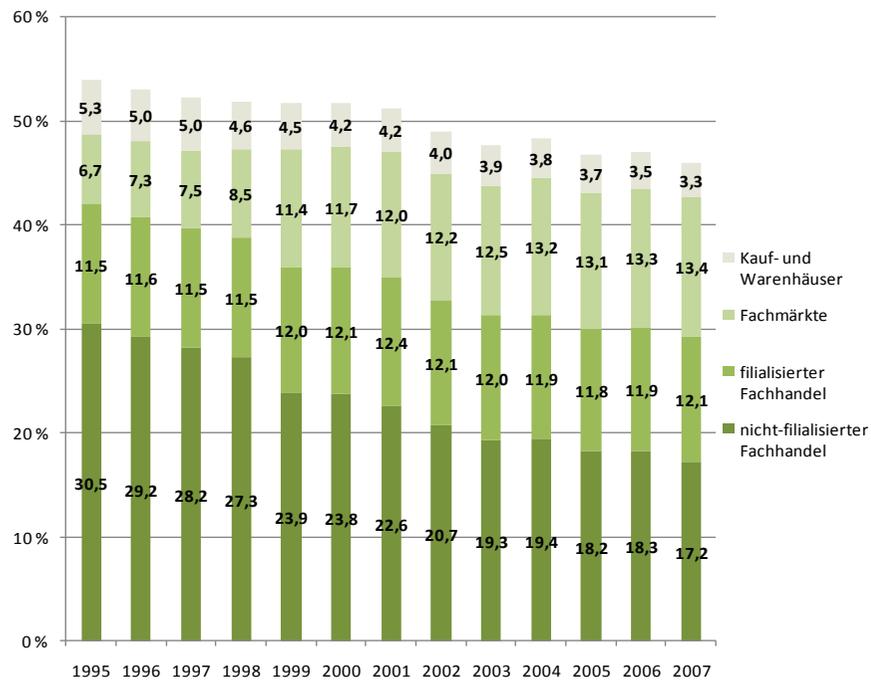
- Untersuchungen zeigen, dass die Modebranche der Top-Indikator für eine attraktive Kundenbewertung der Innenstadt ist. Je vollständiger das Markenportfolio, desto mehr unterschiedliche Zielgruppen können angesprochen werden.
- Trading up: Neue Qualitätsorientierung im Lebensmittel-Einzelhandel bringt angepasste, neue Konzepte (spezialisierte Konzepte für verdichtete Großstadtlagen, Fachmarktzentren oder ländliche Strukturen), Aufwertung im Ladenbau (größerer Platzbedarf!) und Serviceebene (Convenience, Ausbau des Ready-to-eat-Angebots), neue Angebotsphilosophien (gesunde, regionale Le-

bensmittel). Größe alleine ist nicht mehr entscheidend. Dass auch SB-Warenhäuser künftig nur noch langsam wachsen werden, ist für diesen Prozess kennzeichnend. Dafür folgen die Anbieter der zunehmenden Überalterung mit einer Dezentralisierungsstrategie.

- Auch die Discounter sichern sich über neue Sortimentsstrategien (ALDI: Frischfleisch, Test von Markensortimenten, LIDL: zunehmende Frischekompetenz, Convenience-Produkte, etc.) weitere Marktanteile
- Auch wenn der Zenit in der Entwicklung der Non-Food-Fachmärkte möglicherweise überschritten ist: Neue Konzepte werden auch zukünftig für eine anhaltende Flächennachfrage sorgen. Alte Konzepte müssen in naher Zukunft revitalisiert werden oder scheiden wieder aus dem Markt aus.
- Die Nachfolgeproblematik im Facheinzelhandel bleibt in den kommenden Jahren das unternehmerische Problem Nr. 1. Der Trend zur Filialisierung und Professionalisierung der Unternehmensstruktur nimmt zu.
- Weitere ausländische Anbieter werden versuchen den deutschen Markt zu erschließen (Deutschland ist als Europas größter Einzelhandelsmarkt für internationale Händler attraktiv). Nicht alle werden so erfolgreich sein wie IKEA, H&M oder Zara (siehe Scheitern von Marks & Spencer oder GAP).
- Trend zur Vertikalisierung: Anbieter beherrschen die gesamte Wertschöpfungskette von der Produktion bis zum Einzelhandel (z.B. Eigenmarken-Anbieter wie H&M). Handelsmarken nehmen zu (store branding).
- Shopping mit Ambiente: Der Trend zum Erlebnishandel bleibt ungebrochen. Shopping-Center-Standards haben am Markt keine Chance mehr. Moderne Einkaufswelten, ob gewachsen oder geplant, müssen trotz aller Markengleichheit unverwechselbar sein und die Kunden auch emotional ansprechen (z.B. Themen-Center von Sonae Sierra).

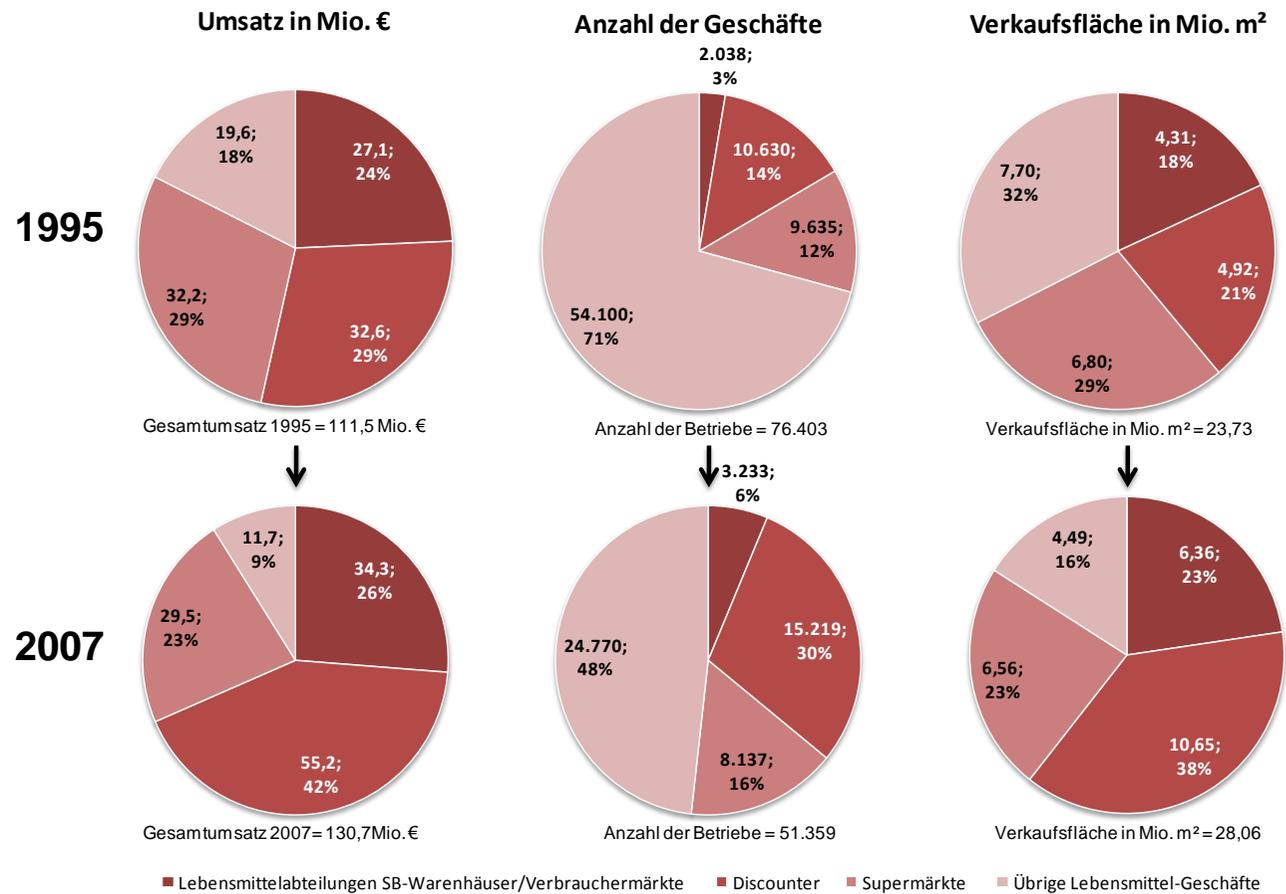
Weiter anhaltende Diskussion über Factory-Outlet-Center (Fabrikverkaufs-Zentren, siehe Ingolstadt, Wertheim)

Abb. 3: Entwicklung der Betriebstypen des Einzelhandels



Quelle: EHI 2009
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Abb. 4: Entwicklung von Umsatz, Anzahl und Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebsformen 1995-2007



Quelle: EHI 1995/2009

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

3 RAUMORDNERISCHE UND SOZIOÖKONOMISCHE STRUKTUR

3.1 Raumordnerische Struktur und Wirtschaft

3.1.1 Zentralörtliche Bedeutung

Der Landkreis Harburg liegt im nordöstlichen Teil des Landes Niedersachsen und grenzt im Norden an den Stadtstaat Hamburg. Der Landkreis hat 245.542 Einwohner (Stand: 30.09.2009). Von Seiten der Landes- und Regionalplanung wurden drei Mittelzentren und neun Grundzentren ausgewiesen. Den übrigen Gemeinden wurde keine zentralörtliche Bedeutung zugeteilt. Erwähnenswert ist, dass alle Samtgemeinden des Landkreises lediglich ein Grundzentrum aufweisen, dem gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2008 und des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Harburg 2000 (RROP) die Aufgabe zukommt, für ihren Nahbereich Einrichtungen und Angebote zur Grundversorgung, also zur Deckung des allgemeinen Bedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht, bereitzustellen.

Die Mittelzentren haben die raumordnerische Aufgabe, durch entsprechende Einrichtungen und Angebote neben der Grundversorgung für ihren Nahbereich ebenso die Deckung des gehobenen Bedarfs innerhalb dieses Bereiches sowie darüber hinaus in ihrem Mittelbereich zu ermöglichen.

Die Mittelzentren im Landkreis Harburg sind:

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

Die Grundzentren im Landkreis Harburg sind:

- Hanstedt
- Hollenstadt
- Jesteburg
- Marschacht
- Neu Wulmstorf
- Rosengarten
- Salzhausen
- Stelle
- Tostedt

Die Grundzentren sollen über ein standortgebundenes Eigenpotenzial an Bevölkerung und Arbeitsplätzen, öffentlichen Einrichtungen und Diensten, Geschäften und Betrieben, Angeboten der schulischen, medizinischen und sozialen Grundversorgung verfügen.

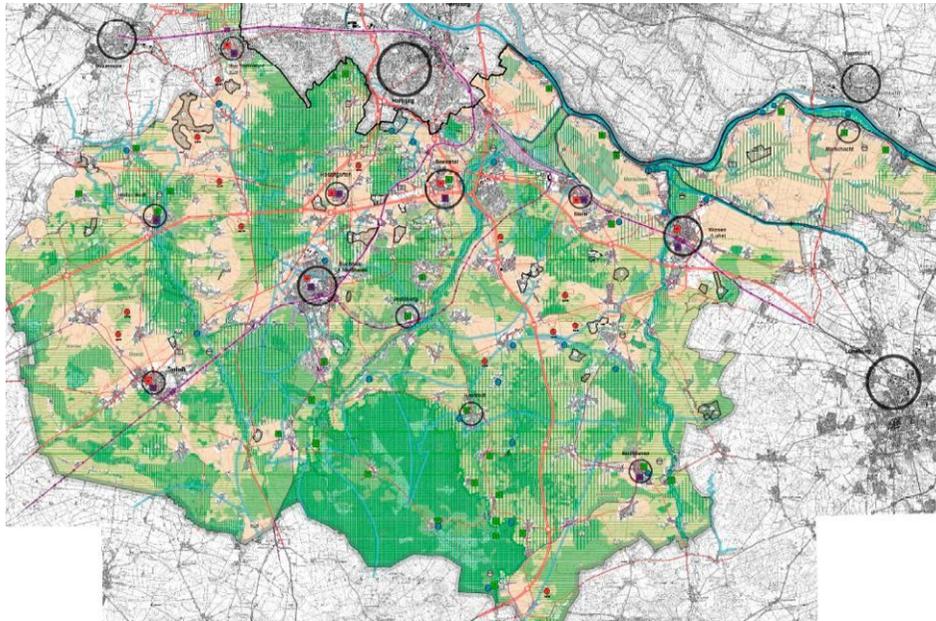
Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten haben entsprechend dem RROP 2000 die zentralen Orte Buchholz i.d.N., Neu Wulmstorf, Seevetal, Stelle, Tostedt und Winsen (Luhe).

Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten haben aktuell Buchholz i.d.N., Hollenstedt, Neu Wulmstorf, Rosengarten, Salzhausen, Seevetal, Stelle, Tostedt und Winsen (Luhe)

Den Grundzentren Hanstedt, Jesteburg und Marschacht kommt im aktuellen Raumordnungsprogramm keine gesonderte Schwerpunktaufgabe zu, um die Konzentration von Wohnungen und Arbeitsstätten zu fördern.

3.1.2 Geographie und Wirtschaftsstruktur

Abb. 5: RROP Landkreis Harburg



Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg 2000
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Der Landkreis Harburg umfasst eine Fläche von 1.244,60 km². Mit insgesamt 245.542 Einwohnern (Stand: 30.09.2009) zählt er zu den bevölkerungsreichsten Landkreisen Niedersachsens. Die Bevölkerungsdichte von 197,3 Ew./km² übertrifft deutlich den Landesdurchschnitt, wenngleich der Landkreis entsprechend der BBR-Typisierung in weiten Teilen als ländlich strukturiert eingestuft werden kann.

Der Landkreis Harburg erstreckt sich über rund 37 km vom Hamburger Elbtal im Norden bis an den Wilseder Berg nach Süden sowie über rund 60 km in westöstlicher Richtung von der Samtgemeinde Hollenstedt auf der Stader Geest bis zur Samtgemeinde Elbmarsch bei Geesthacht. Das zwischen 1527 bis 1642 als eigenes Fürstentum existierende Gebiet wurde erst 1885 zum Kreis erhoben und 1932 um den Altkreis Winsen erweitert. Den Namen, der, so ein Ergebnis der durchgeführten Expertengespräche, mutmaßlich zur mangelnden Identität der Bevölkerung mit dem Landkreis als Ganzem beiträgt, verdankt die Gebietskörperschaft der althannoverschen Industrie- und Hafenstadt Harburg im Norden, die als kreisfreie Stadt stets außerhalb des Kreisgebietes lag und erst 1937 mit dem Groß-Hamburg-Gesetz von der Freien und Hansestadt Hamburg eingemeindet wurde. War die Stadt Harburg bis 1944 noch Kreissitz, so wurde dieser erst dann in die Stadt Winsen (Luhe) verlegt. Die letzten größeren Gebietsänderungen erfolgten im Zuge der Gebietsreform in den Jahren 1972 und 1974 mit mehreren Umgemeindungen gegenüber den Nachbarkreisen Stade und Lüneburg, sodass der Landkreis Harburg heute sechs Einheits- und sechs Samtgemeinden mit zusammen 36 Mitgliedsgemeinden umfasst. Winsen an der Luhe und Buchholz in der Nordheide sind die einzigen Städte. Die zwölf Verwaltungseinheiten umfassen für sich jeweils deutlich mehr als 20.000 Einwohner.

Aufgrund seiner geringen Distanz zur wirtschaftlich bedeutenden Hansestadt Hamburg ist der Landkreis Harburg durch enge sozioökonomische und verkehrsgeografische Verflechtungen mit der Metropole verbunden. Dies äußert sich darin, dass die Auspendleranteile (Anteil der Auspendler an allen Beschäftigten am Wohnort sowie mit Arbeitsplatz außerhalb der Landkreis-Gemeinden) nach Hamburg Werte zwischen 23,7 % (Gödenstorf, im äußeren Rand der südlichen Samtgemeinde Salzhausen) und 76,1 % (Neu Wulmstorf, im nördlichen Teil des Landkreises) aufweisen.

Das Kreisgebiet wird durch die auf die Metropole Hamburg zulaufenden Autobahnen Bremen-Hamburg (A 1), Hannover-Hamburg (A 7) und Lüneburg-

Hamburg (A 250) sowie von drei überregionalen Bahnlinien durchquert, die durch weitere Bundesstraßen und Eisenbahnstrecken ergänzt werden.

Die geringe Siedlungs- und Bevölkerungsdichte bei einer Reihe größerer unzerschnittener Landschaftsräume und v.a. der naturräumliche Reichtum machen den Landkreis als Naherholungsgebiet insbesondere für Menschen aus dem Ballungskern interessant. Dass der Landkreis Harburg für Hamburger Pendler zu einer attraktiven Wohnlage geworden ist, belegen die sehr hohen Pendleranteile der Wohnbevölkerung. Für die Einzelhandelsentwicklung ist der daraus resultierende Siedlungs- und Bevölkerungsdruck differenziert zu betrachten, denn dieser führt aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen sowie des über lange Zeit auf die ländliche Nahversorgung orientierten Einzelhandels nicht in gleichem Maße zu einer höheren Kaufkraftbindung.

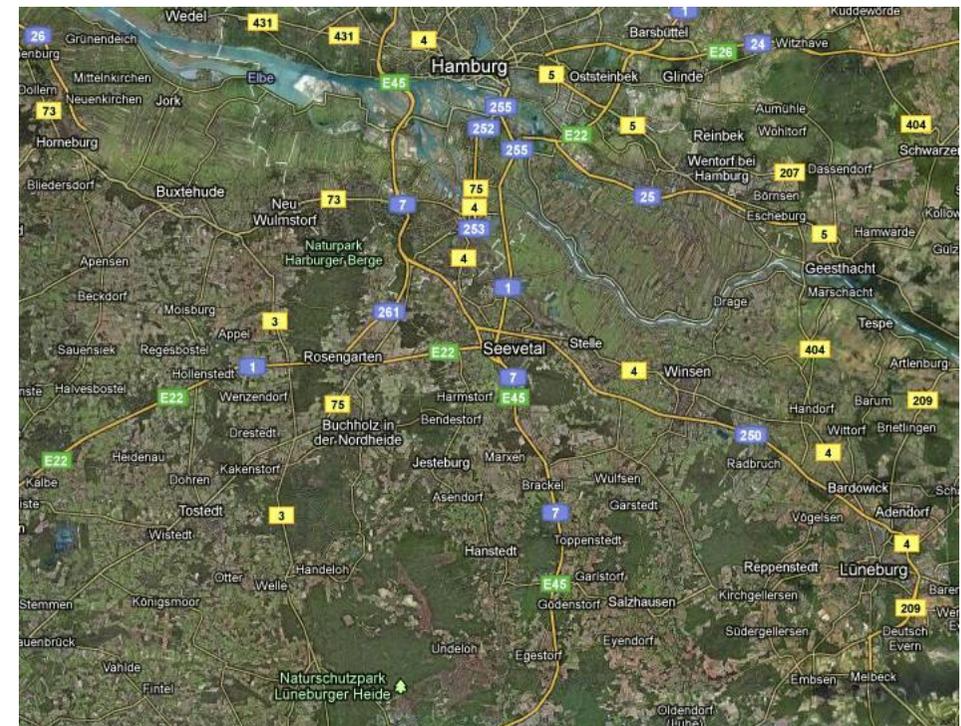
Das monatliche Pro-Kopf-Einkommen liegt im Landkreis Harburg bei durchschnittlich 1.458 €. Es liegt damit oberhalb aller anderen niedersächsischen Landkreise und deutlich über dem Landesdurchschnitt von 1.281 € Euro (Statistische Monatshefte Niedersachsen 6/2010).

Trotz der engen wirtschaftlichen Verflechtung mit der Freien und Hansestadt Hamburg spielt die Landwirtschaft im Landkreis Harburg immer noch eine wichtige Rolle, denn sie ist landschaftsprägend und ein nicht zu vernachlässigender Wirtschaftsfaktor. Produktionsrichtungen sind der Ackerbau, die Milchvieh- und Schweinehaltung sowie der Anbau von Obst, Gemüse und Sonderkulturen.

Demgegenüber ist die industrielle Basis im Vergleich zum Landesdurchschnitt schwach, was sich u.a. an den geringen Anteilen des produzierenden Gewerbes an der Bruttowertschöpfung (16,5 %¹) zeigt. Wichtigster Zweig ist der Maschinenbau, gefolgt von der Ernährungsindustrie sowie der Kunststoffverarbei-

tung, dem Fahrzeugbau, dem Holzgewerbe und der Metallverarbeitung. Anässig sind überwiegend kleinere Betriebe mit einer breiten Branchenmischung. Die Unternehmensgründungen zeigen eine hohe Konzentration auf den Bereich Unternehmensnahe Dienstleistungen – bei gleichzeitig hohem Niveau².

Abb. 6: Lage des Landkreises Harburg im Raum



Quelle: Google Maps
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

¹ Produzierendes Gewerbe incl. Baugewerbe; Stand: 2008. Der Landesdurchschnitt für Niedersachsen lag bei 30,2 %. Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, 16.11.2010

² Aussage der Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Landkreis Harburg (WLH)

3.2 Sozioökonomische Struktur

Im Vergleichszeitraum 2006/ 2009 verzeichnete der Landkreis Harburg eine positive Bevölkerungsentwicklung. Während die Bevölkerungszahl in Niedersachsen um -0,64 % sank, nahm sie im Landkreis Harburg hingegen um 1,28 % zu. Die höchsten Zuwächse gab es in der Stadt Winsen/Luhe (2,61 %), der Samtgemeinde Elbmarsch (2,24 %) und der Samtgemeinde Hanstedt (2,06 %).

Keine der Landkreis-angehörigen Städte und Gemeinden verzeichnete im Betrachtungszeitraum Bevölkerungsverluste. Die positive Bevölkerungsentwicklung resultiert größtenteils aus Wanderungsgewinnen, diese wiederum stammen überwiegend aus dem Stadtstaat Hamburg und arbeitsplatzmotivierten Bezügen aus dem Bundesgebiet.

Abb. 7: Sozioökonomische Rahmendaten des LK Harburg im Vergleich

Sozioökonomische Rahmendaten des Landkreis Harburg im Vergleich															
Indikatoren		Stadt Buchholz i.d.N.	Stadt Winsen (Luhe)	Gemeinde Seevetal	Gemeinde Stelle	Gemeinde Rosengarten	Gemeinde Neu Wulmstorf	SG Jesteburg	SG Hollenstedt	SG Elbmarsch	SG Hanstedt	SG Salzhausen	SG Tostedt	LK Harburg	Niedersachsen
Bevölkerungs-entwicklung	30.09.2006	38.174	33.203	41.520	10.978	13.200	20.532	10.510	10.727	11.400	12.938	13.861	25.400	242.443	7.986.868
	30.09.2007	38.163	33.633	41.304	11.020	13.358	20.666	10.594	10.805	11.557	13.120	13.988	25.478	243.686	7.979.194
	30.09.2008	38.636	33.738	41.470	11.030	13.343	20.581	10.679	10.872	11.609	13.165	14.031	25.505	244.386	7.956.343
	30.09.2009	38.489	34.070	41.789	11.103	13.441	20.653	10.713	10.848	11.655	13.204	14.094	25.477	245.542	7.935.672
	+/- in % 2006-2009	0,83	2,61	0,65	1,14	1,83	0,59	1,93	1,13	2,24	2,06	1,68	0,30	1,28	-0,64
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen; Stand: 23.06.2010															
Bevölkerungs- prognose (Basisjahr 2008)	2010	38.722	34.353	41.735	11.117	13.434	20.709	10.853	10.955	11.784	13.185	14.138	25.383	246.368	-
	2015	39.200	35.406	41.901	11.215	13.459	20.910	11.134	11.048	12.074	13.338	14.221	25.164	249.071	-
	2020	39.397	36.189	41.888	11.220	13.441	20.999	11.331	11.063	12.261	13.416	14.266	24.977	250.448	-
	2025	39.426	36.724	41.792	11.203	13.435	21.044	11.440	11.056	12.385	13.415	14.270	24.824	251.011	-
	+/- in % 2010-2025	1,82	6,90	0,14	0,77	0,00	1,62	5,41	0,92	5,10	1,74	0,93	-2,20	1,88	
Quelle: empirica; Stand: 2010															
sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)	30.06.2006	7.717	8.333	9.048	1.969	1.785	3.434	1.581	1.913	1.016	2.226	2.199	3.241	44.462	2.320.167
	30.06.2007	8.086	8.528	9.522	1.914	1.767	3.557	1.622	1.981	1.070	2.273	2.117	3.220	45.657	2.356.527
	30.06.2008	8.443	8.969	9.881	1.955	1.869	3.612	1.620	2.016	1.082	2.224	2.271	3.237	47.179	2.415.920
	30.06.2009	8.379	8.896	10.186	2.126	1.929	3.566	1.695	2.163	1.095	2.114	2.261	3.278	47.688	2.415.282
	+/- in % 2006-2009 (2008)	8,58	6,76	12,58	7,97	8,07	3,84	7,21	13,07	7,78	-5,03	2,82	1,14	7,26	4,10
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Stand: 07.2011															
Einpender	30.06.2006	4.769	4.688	6.954	1.534	1.362	2.505	1.252	1.532	709	1.609	1.643	2.141	16.964	205.977
	30.06.2006	8.810	7.243	11.831	3.173	3.906	6.481	2.508	3.071	3.708	3.466	3.683	6.815	50.961	328.872
	Saldo	-4.041	-2.555	-4.877	-1.639	-2.544	-3.976	-1.256	-1.539	-2.999	-1.857	-2.040	-4.674	-33.997	-122.895
Einpender	30.06.2007	5.018	4.874	7.355	1.480	1.368	2.609	1.284	1.620	753	1.654	1.575	2.110	17.626	214.493
	30.06.2007	8.903	7.452	11.782	3.244	3.931	6.584	2.541	3.177	3.814	3.599	3.761	6.910	51.624	340.688
	Saldo	-3.885	-2.578	-4.427	-1.764	-2.563	-3.975	-1.257	-1.557	-3.061	-1.945	-2.186	-4.800	-33.998	-126.195
Einpender	30.06.2008	5.295	5.185	7.734	1.510	1.450	2.657	1.275	1.664	767	1.621	1.718	2.098	18.383	226.813
	30.06.2008	9.093	7.811	11.937	3.310	4.023	6.755	2.628	3.280	3.936	3.725	3.873	7.157	52.963	353.604
	Saldo	-3.798	-2.626	-4.203	-1.800	-2.573	-4.098	-1.353	-1.616	-3.169	-2.104	-2.155	-5.059	-34.580	-126.791
Einpender	30.06.2009	5.193	5.198	7.984	1.665	1.499	2.636	1.326	1.800	761	1.510	1.706	2.107	18.543	227.557
	30.06.2009	9.213	8.014	12.104	3.335	4.133	6.850	2.634	3.319	3.992	3.809	3.845	7.191	53.597	356.674
	Saldo	-4.020	-2.816	-4.120	-1.670	-2.634	-4.214	-1.308	-1.519	-3.231	-2.299	-2.139	-5.084	-35.054	-129.117
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Stand: 23.06.2010															

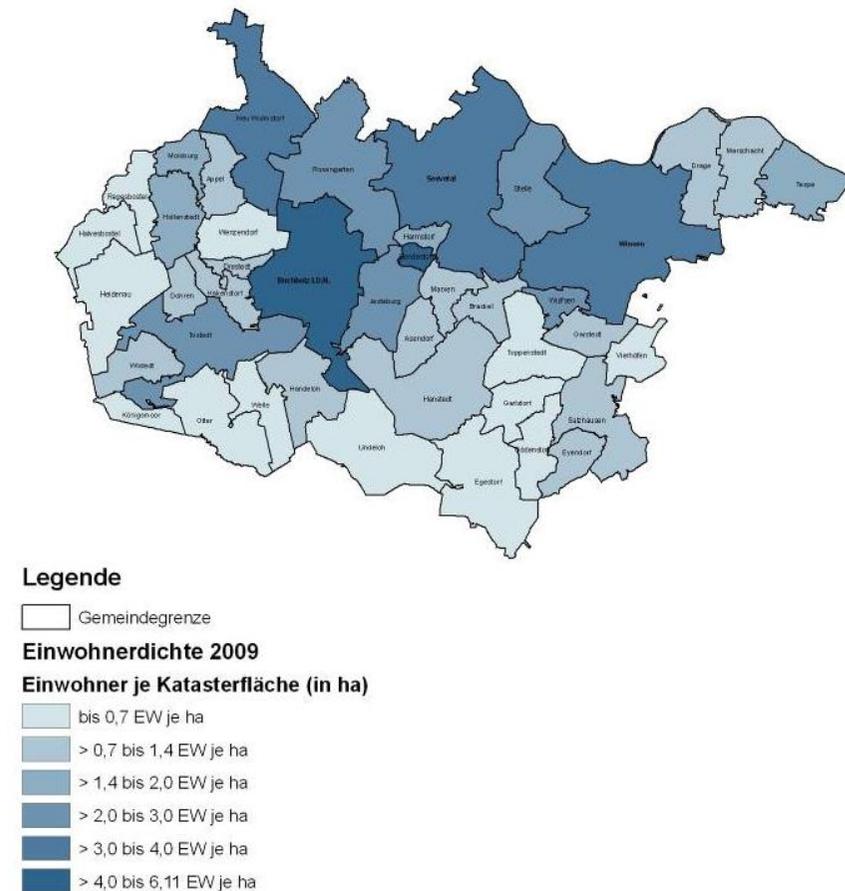
Die aktuelle Bevölkerungsprognose für den Landkreis³ geht in nahezu allen Verwaltungseinheiten innerhalb des Landkreises Harburg zwischen 2010 und 2025 von einer Bevölkerungszunahme aus. Insbesondere für die Stadt Winsen (Luhe) wird mit 6,9 % eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung angenommen. So setzt sich dort die bereits seit Beginn des Betrachtungszeitraums (2006) festzustellende Entwicklung fort. Auch für die Samtgemeinden Jesteburg und Elbmarsch wird mit einer hohen positiven Entwicklung von 5,41 % bzw. 5,1 % gerechnet. Für die übrigen Städte, Einheits- und Samtgemeinden werden weitaus geringere Bevölkerungszunahmen erwartet. So wird z.B. für die Einheitsgemeinde Rosengarten die bislang festgestellte positive Entwicklung nach 2015 in einen leichten Bevölkerungsverlust umschwenken. Gleiches trifft für das Mittelzentrum Seevetal und nach 2020 auch auf die Einheitsgemeinde Stelle zu. Die größten Bevölkerungsverluste (-2,2 %) werden im Prognosezeitraum für die Samtgemeinde Tostedt erwartet. Dort wird sich der bereits seit 2008 abzeichnende Bevölkerungsverlust fortsetzen.

Die aktuellen Bevölkerungsprognosen sind im weiteren Verlauf der Untersuchung bei der Bewertung zentralörtlicher Hochstufungen zu berücksichtigen.

Die Einwohnerdichte im Landkreis (vgl. Abb. 8), d.h. das Verhältnis von Einwohnern zur Katasterfläche, zeigt eine Konzentration der Bevölkerung auf die Mittelzentren Buchholz i.d.N., Winsen (Luhe) und Seevetal sowie insgesamt auf den nördlichen Randbereich. Da diese Gemeinden im „Speckgürtel“ der Freien und Hansestadt Hamburg liegen, bilden diese Werte deutlich die Auswirkungen der Suburbanisierung ab.

Eine vergleichsweise niedrige Bevölkerungsdichte weisen die Samtgemeinden Hanstedt und Salzhausen, aber auch (mit Ausnahme des Grundzentrums Tostedt) die SG Tostedt auf. Die Entfernungen zwischen den dortigen Gemeinden und dem Stadtstaat sind vergleichsweise groß.

Abb. 8: Einwohnerdichte (2009)



Quelle: Landesvermessungsamt; Statistisches Landesamt Nds.
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

³ Quelle: empirica 2010

Inwiefern die Gemeinden hinsichtlich der Einzelhandelsversorgung von der positiven Bevölkerungsentwicklung profitieren oder durch die räumliche Nähe zu Hamburg in ihrer eigenständigen Entwicklung gebremst werden, wird im Verlauf der Einzelhandelsexpertise zu untersuchen sein.

Neben der Bevölkerungsentwicklung verlief auch die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) im Landkreis Harburg mit einem Zuwachs von durchschnittlich 7,3 % positiv und günstiger als im Land Niedersachsen mit lediglich 4,1 %. Die höchsten Zuwächse unter den aufgeführten Kommunen verzeichnete das Mittelzentrum Seevetal mit 12,6 %. Auch Buchholz i.d.N., Rosengarten und Winsen (Luhe) hatten im Vergleichszeitraum 2006/ 2009 eine deutliche Zunahme zu verzeichnen.

Im selben Betrachtungszeitraum verzeichnete der Landkreis Harburg durchweg Pendlerverluste. Diese stiegen von 2006 bis 2009 sogar weiter an, was die einseitige wirtschaftliche Anhängigkeit von der Metropole Hamburg verdeutlicht. Der Saldo lag im Jahr 2009 bei -35.045 Personen. Die im Vergleich höchsten absoluten Verluste sind mit über -4.000 Pendlern in den Gemeinden Seevetal und Neu Wulmstorf sowie der Stadt Buchholz i.d.N. registriert.

Bedeutung des Tourismus

Während die Tourismusintensität (Verhältnis der Gästeübernachtungen zur Einwohnerzahl) laut einer Untersuchung des Europäischen Tourismus Instituts (2007) in anderen Landkreisen in bzw. an der Lüneburger Heide sowie der Elbtalau relativ hoch ist (so z.B. in den Landkreisen Soltau-Fallingb., Uelzen und Lüchow-Dannenberg), liegt diese im Landkreis Harburg deutlich niedriger, wenngleich einzelne Kommunen nachweislich deutliche Potenziale aufweisen, die auch für die Einzelhandelsentwicklung relevant sind. Innerhalb des Landkreises zeigen sich bei insgesamt günstiger Entwicklung dabei deutliche Unterschiede:

- Die Entwicklung im Tourismus verlief im Betrachtungszeitraum überwiegend positiv. So stieg die Zahl der Ankünfte von 2006 bis 2009 mit 5,1 % zwar geringer als im Durchschnitt des Landes Niedersachsen (8,14 %). Jedoch nahm die Zahl der Übernachtungen mit 11,7 % im Landkreis Harburg deutlich stärker zu als im Land Niedersachsen mit 6,52 %, was unter anderem mit dem in den letzten Jahren festzustellenden Trend zu Kurzurlauben innerhalb Deutschlands zu erklären ist⁴.
- Die größten Zuwächse bei den Ankunftsdaten werden mit 36,0 % in der Stadt Winsen (Luhe) registriert, was u.a. eine Folge der Landesgartenschau 2006 oder des 850-jährigen Stadtjubiläums (2008) bei gleichzeitig niedriger Ausgangslage sein kann (so hatte Winsen/Luhe im Jahr 2005 die geringste Tourismusintensität im Landkreis).
- Ein leichter Rückgang touristischer Ankünfte ist mit -0,61 % in der Stadt Buchholz i.d.N. zu beobachten.
- Im Beobachtungszeitraum stieg die Zahl der Übernachtungen in Winsen (Luhe) um 32,15 %, in der Gemeinde Seevetal um 12,42 %. Buchholz i.d.N. hingegen verzeichnete einen Rückgang der Ankünfte um 10,05 %.
- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt mit rd. 2,1 Tagen relativ konstant, jedoch unterhalb des Landesdurchschnitts von Niedersachsen mit 3,2 Tagen, der durch bekannte Tourismusdestinationen (Nordsee, Harz, Lüneburger Heide, Weserbergland) bedingt ist. Die geringste durchschnittliche Aufenthaltsdauer weist mit 1,7 Übernachtungen die Gemeinde Neu Wulmstorf auf.
- Aus den Zahlen lässt sich eine Konzentration auf Kurz- und Wochenendreisen erkennen.

⁴ Vgl. z.B. Focus (2009): Der Markt für Urlaubs- und Geschäftsreisen. Date, Fakten, Trends

- Die im Vergleich zum Heidekreis geringe touristische Bedeutung des Landkreises lässt sich auch aus der Anzahl touristischer Betriebe ableiten. So werden 2010 lediglich 124 Betriebe mit mehr als 8 Betten gezählt. Hinzu kommen ca. 26 % Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Privatwohnungen, die dem „Weißen Beherbergungsmarkt“ zugeschlagen werden⁵.
- Die Bettenauslastung lag 2009 bei rd. 33 % (ohne Camping)⁵.
- Trotz der geringen Zahlen ist der Landkreis Harburg angesichts der positiven Entwicklungen der wachstumsstärkste Landkreis in bzw. am, Rand der Lüneburger Heide.
- Mit dem Regionalpark Rosengarten, dem Naturpark Lüneburger Heide und der Leaderregion Achtern Elbediek besitzt der Landkreis Harburg eine hohe Attraktivität für den Tagestourismus, vorrangig aus der Quellregion um Hamburg. Diese lässt sich u.a. auch an den Besucherzahlen bestimmter Einrichtungen bzw. Angebote im Landkreis ablesen. So zählt z.B. das Kiekeberg Museum jährlich rd. 200.000 Besucher, über 250.000 Besucher der Wildpark Schwarze Berge (beide Rosengarten). Über 250.000 Besucher zieht der Wildpark Nindorf jährlich an, der Barfußpark Egestorf ca. 80.000 (beide Hanstedt). Der in Jesteburg liegende Bossardtempel zählt rund 50.000 Besucher im Jahr⁶.

⁵ Quelle: Lüneburger Heide GmbH 2010

⁶ Angaben des Landkreises Harburg (Stabsstelle Kreisentwicklung/ Wirtschaftsförderung)

Abb. 9: Soziökonomische Daten im Tourismus des LK Harburg im Vergleich

Daten im Tourismus															
Indikatoren		Stadt Buchholz i.d.N.	Stadt Winsen (Luhe)	Gemeinde Seevetal	Gemeinde Stelle	Gemeinde Rosengarten	Gemeinde Neu Wulmstorf	SG Jestedt	SG Hollenstedt	SG Elbmarsch	SG Hanstedt	SG Salzhäusen	SG Tostedt	LK Harburg	Niedersachsen
Anzahl der Ankünfte (insgesamt)	2006	25.157	12.905	36.487	-	24.501	10.591	17.460	5.516	-	47.490	7.194	15.858	228.369	9.882.792
	2007	25.191	13.216	35.763	-	23.997	10.485	15.962	6.601	-	48.219	7.066	15.804	231.001	10.221.081
	2008	25.235	15.500	40.011	-	24.674	10.818	16.721	6.125	-	45.979	7.506	16.640	237.977	10.592.827
	2009	25.538	17.850	38.722	-	24.733	10.177	18.592	5.489	-	47.472	6.750	16.661	260.780	11.599.516
	2010	23.789	18.824	34.866	-	27.239	10.376	17.986	6.403	-	48.514	6.758	21.853	264.484	12.050.555
	+/- in % 2006-2010	-5,44	38,32	6,13	-	11,18	-2,03	3,01	16,08	-	2,16	-6,06	37,80	15,81	21,93
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen; Stand: 07.2011; in Betrieben mit mehr als 9 Betten und bei mehr als 3 Betrieben in der Kommune															
Übernachtungen (insgesamt)	2006	54.356	24.078	72.187	-	50.359	17.824	39.985	9.269	-	107.945	10.576	35.524	470.934	31.859.673
	2007	51.089	25.909	68.799	-	48.948	17.055	37.827	9.360	-	109.335	10.559	35.507	469.286	32.809.789
	2008	49.200	29.949	81.855	-	60.840	17.829	47.591	10.453	-	105.142	11.218	38.111	510.734	33.714.415
	2009	51.639	32.203	81.152	-	52.881	16.877	54.944	9.026	-	133.347	11.424	37.192	594.919	37.591.201
	2010	49.425	35.248	72.493	-	59.764	17.148	54.626	10.014	-	149.880	11.227	43.131	621.108	38.478.945
	+/- in % 2006-2010	-9,07	46,39	0,42	-	18,68	-3,79	36,62	8,04	-	38,85	6,16	21,41	31,89	20,78
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen; Stand: 07.2010; in Betrieben mit mehr als 9 Betten und bei mehr als 3 Betrieben in der Kommune															
Durchschnittliche	2006	2,2	1,9	2,0	-	2,1	1,7	2,3	1,7	-	2,3	1,5	2,2	2,1	3,2
Aufenthaltsdauer	2007	2,0	2,0	1,9	-	2,0	1,6	2,4	1,4	-	2,3	1,5	2,2	2,0	3,2
in Tagen	2008	1,9	1,9	2,0	-	2,5	1,6	2,8	1,7	-	2,3	1,5	2,3	2,1	3,2
	2009	2,0	1,8	2,1	-	2,1	1,7	3,0	1,6	-	2,8	1,7	2,2	2,3	3,2
	2010	2,1	1,9	2,1	-	2,2	1,7	3,0	1,6	-	3,1	1,7	2,0	2,3	3,2
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen; Stand: 07.2011; in Betrieben mit mehr als 9 Betten und bei mehr als 3 Betrieben in der Kommune															

Anmerkung: für die Statistik der beherbergungen im Reiseverkehr werden nur Betriebe mit mehr als 9 Betten erfasst. Existieren in einer Kommune weniger als 3 solcher Betriebe, werden die Ankünfte und Übernachtungen nicht erfasst.

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

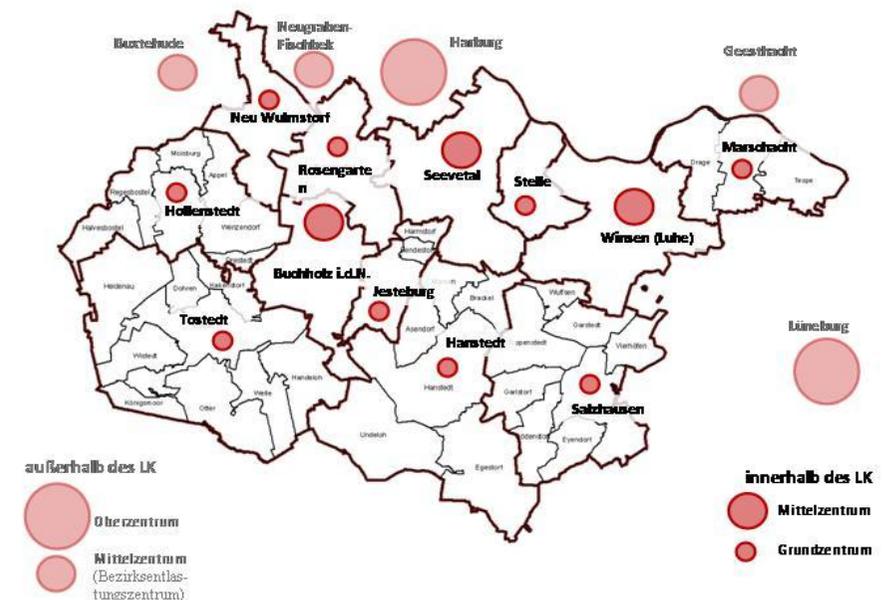
4 DARSTELLUNG DER VERSORGUNGSRADE

4.1 Zentralörtliche Einordnung

Die zentralörtliche Gliederung des Landkreises Harburg (vgl. Abb. 10) zeigt auf den ersten Blick eine im Vergleich zu anderen Regionen (z.B. Großraum Braunschweig) hohe Dichte an Mittelzentren. Hierzu zählen die Städte Buchholz i.d.N. und Winsen (Luhe) sowie die Gemeinde Seevetal. Die Gemeinden Neu Wulmstorf, Rosengarten, Stelle, Marschacht, Hollenstedt, Tostedt, Jesteburg, Hanstedt und Salzhausen übernehmen laut RROP 2000 grundzentrale Funktionen für z.T. relativ großflächige Samtgemeindegebiete. Im Norden grenzen unmittelbar das Oberzentrum Hamburg-Harburg (Standort des Phoenix-Center) sowie das Hamburger Bezirksentlastungszentrum Neu-Graben-Fischbek an. Die Hamburger Innenstadt liegt 25 Fahrkilometern von Seevetal (Maschen) entfernt. Hamburg-Harburg ist von dort in rd. 16 Fahrkilometer zu erreichen, Neu-Graben-Fischbek in rd. 20 Kilometern. Bezirksentlastungszentren (B 2-Zentren) „sollen die Nachfrage nach Konsumgütern überwiegend des aperiodischen Bedarfs in der äußeren Stadt decken.“⁷, wengleich das dortige Süderelbe-Einkaufszentrum einen Schwerpunkt auf Angebote des periodischen Bedarfsbereichs legt. Hieraus resultiert nicht nur eine Konkurrenz zum Mittelzentrum Seevetal, sondern insbesondere auch zum rd. 4 km entfernten Grundzentrum Neu Wulmstorf. Ferner schließt im Norden des Landkreises, ebenfalls unmittelbar am Grundzentrum Neu Wulmstorf gelegen, das Mittelzentrum Buxtehude an (u.a. Kaufhaus Stackmann). Ein weiteres Mittelzentrum ist die Stadt Geesthacht, die auf der dem Grundzentrum Marschacht gegenüberliegenden Elbseite im Norden des Landkreises liegt. Die naturräumliche Grenze wird durch die Elbbrücke überwunden, wodurch Kaufkraftabflüsse aus der Samtgemeinde Elbmarsch möglich werden.

Die Samtgemeinde Elbmarsch wird darüber hinaus auf Grund traditioneller Handelsbeziehungen mit dem Bezirkszentrum insbesondere durch die Nähe zu Bergedorf tangiert. Östlich des Landkreises liegt in rd. 25 Kilometer Entfernung von Winsen (Luhe), Marschacht und Salzhausen das Oberzentrum Lüneburg. Im Süden des Landkreises Harburg wirkt sich auf Teile des Grundzentrums Tostedt auch das Grundzentrum Schneverdingen (Landkreis Soltau-Fallingb. aus).

Abb. 10: Zentralörtliche Gliederung des Landkreis Harburg



⁷ Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (1997): Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan

Aus landes- und regionalplanerischer Sicht ist der Einzelhandel im Landkreis Harburg damit einem hohen Druck ausgesetzt, der durch die unmittelbare Nähe zu wichtigen Einzelhandelszentren bei gleichzeitig engen Pendler-Verflechtungen resultiert.

4.2 Kennzahlen im kommunalen Vergleich

4.2.1 Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern

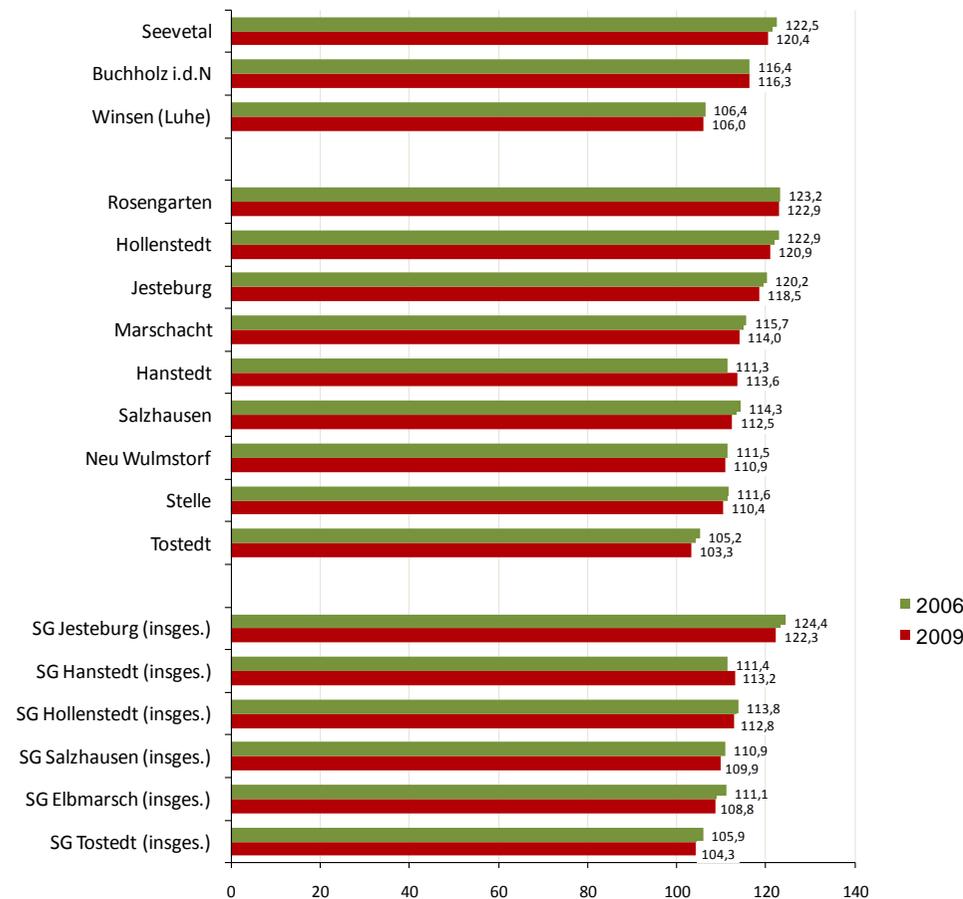
Die Kaufkraft einer Region ist abhängig von der Bevölkerungszahl sowie vom durchschnittlichen Einkommen der Bevölkerung, das unter anderem aus der wirtschaftlichen Entwicklung der Region bzw. der Stadt oder Gemeinde resultiert.

Die Abb. 11 zeigt eine Unterteilung der Kaufkraftkennziffern für die Mittel- und Grundzentren sowie – aggregiert – für die Samtgemeinden des Landkreises Harburg. Mit einem Wert von 113,2 % (2009) liegt die Kaufkraftkennziffer des Landkreises Harburg deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100 %). Dies kann in erster Linie auf die vergleichsweise hohen durchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommen im Landkreis Harburg von 1.458 € (Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010) zurückgeführt werden. Das im Vergleich mit den anderen Umlandkreisen von Hamburg überdurchschnittliche Kaufkraftniveau wird vorrangig durch die Gemeinde Rosengarten (122,9 %), die Samtgemeinde Jesteburg (122,3 %), die Gemeinde Seevetal (120,4 %) sowie die Stadt Buchholz i.d.N. (116,3 %) getragen. In den Samtgemeinden konzentrieren sich die hohen Kaufkraftwerte i.d.R. auf die jeweiligen Grundzentren.

Auf Ebene der Samtgemeinden belegen die SG Tostedt mit 104,2 %, die SG Elbmarsch und die SG Salzhausen mit jeweils 109,9 % sowie die Gemeinde Stelle mit 110,4 % die untersten Werte, wenngleich auch diese deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegen.

Im Vergleich zu den Kennziffern aus dem Jahr 2006 lag die Kaufkraft im Jahr 2009 größtenteils leicht unter den Werten des Vergleichsjahres. Lediglich in der Samtgemeinde Hanstedt ist der Index leicht angestiegen. Als Grund hierfür werden laut MB Research steigende Werte bei der Lohn- und Einkommenssteuer genannt.

Abb. 11: Kaufkraftkennziffern im kommunalen Vergleich



Quelle: MB Research 2006/2009

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

4.2.2 Verkaufsflächen im Landkreis Harburg

Bezüglich der Einzelhandelsbestandsdaten des Landkreis Harburg (Datenstand: 2010) ist Folgendes festzuhalten:

- Der Landkreis Harburg verfügt aktuell über eine Gesamtverkaufsfläche von 391.004 qm⁸. Davon entfallen 121.680 qm Verkaufsfläche auf den periodischen und 269.324 qm auf den aperiodischen Bedarfsbereich.
- Diese Verkaufsfläche verteilt sich auf insgesamt 1.514 Einzelhandelsbetriebe, die im Zuge der Bestandsfortschreibung aus dem Jahr 2006/2007 (vgl. GfK-Gutachten) erfasst wurden.
- Der von der CIMA errechnete Einzelhandelsumsatz dieser Betriebe liegt bei rd. 1.023 Mio. € (brutto p.a.). Davon werden ca. 572 Mio. € mit Gütern des periodischen und rd. 451 Mio. € mit Gütern des aperiodischen Bedarfsbereichs erwirtschaftet.
- Bezogen auf die Einwohnerzahl des Landkreis Harburg liegt der Einzelhandelsumsatz damit bei 4.166 € je Einwohner und Jahr. Der errechnete Kaufkraftabfluss, d.h. das nicht im Landkreis gebundene Kaufkraftpotenzial, beläuft sich auf insgesamt rd. 446,9 Mio. €, was nur eine leichte Abnahme gegenüber dem Erhebungsjahr 2006 darstellt, in dem Kaufkraftabflüsse von rd. 450,3 Mio. € pro Jahr verzeichnet werden⁹.
- Die durchschnittliche Raumleistung (Flächenproduktivität) liegt über alle Branchen bei rd. 2.616 €/qm.

⁸ Die Daten basieren auf einer Fortschreibung des durch die GfK im Jahr 2006/2007 erstellten Einzelhandelsgutachtens (zur Methodik siehe Kap. 7.1).

⁹ Vgl. GfK (2007): Einzelhandel im Landkreis Harburg. Gutachten/ Strategiepapier

Abb. 12: Einzelhandelskennzahlen im Landkreis Harburg

Landkreis Harburg	2006	2010
Verkaufsfläche in qm	345.840	391.004
Umsatz in Mio. €	881,3	1.022,9
Flächenproduktivität in €/ qm	2.600	2.616
Nachfragepotenzial in Mio. €	*1.331,6	1.469,8
Zentralität in %	66,2	69,6
Einwohner	242.443	245.542
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,43	1,59
Verkaufsfläche periodisch je Einwohner in qm	0,42	0,50
Verkaufsfläche aperiodisch je Einwohner in qm	1,01	1,10
Umsatz je Einwohner in €	3.635	4.166
Anzahl Betriebe	1.488	1.514
einzelhandelsrelev. Kaufkraftkennziffer in %	114,2	113,2

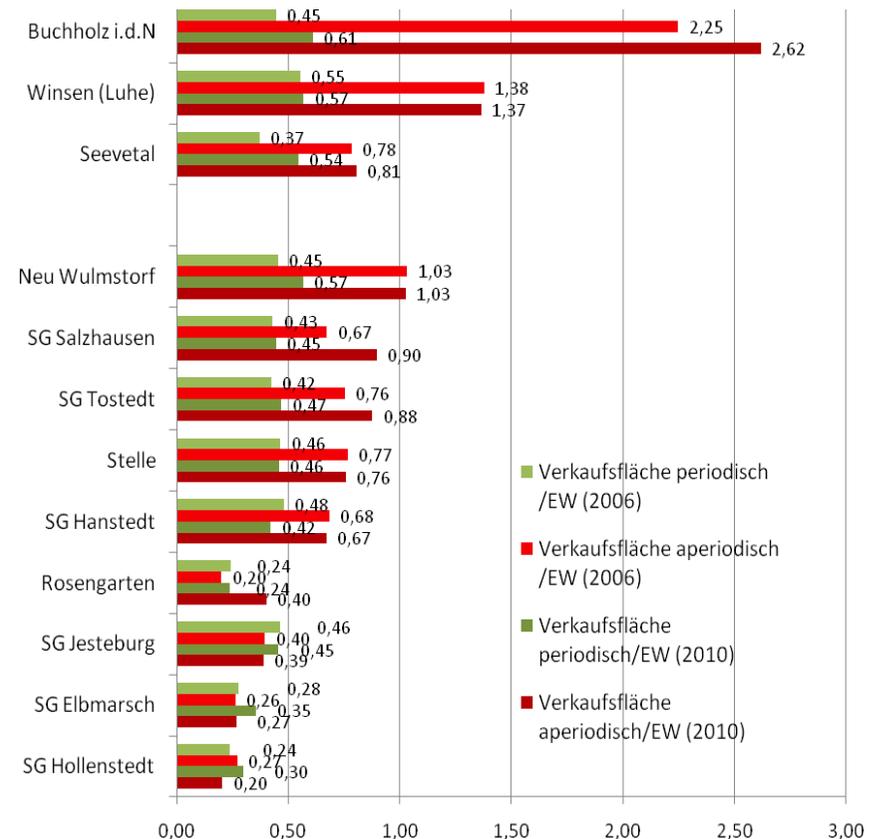
*Stand 30.09.

Quelle: GfK 2007, CIMA 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

4.2.3 Verkaufsflächen im kommunalen Vergleich

Abb. 13: Verkaufsflächen je Einwohner im kommunalen Vergleich



Quelle: GfK 2007, CIMA GmbH 2010

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

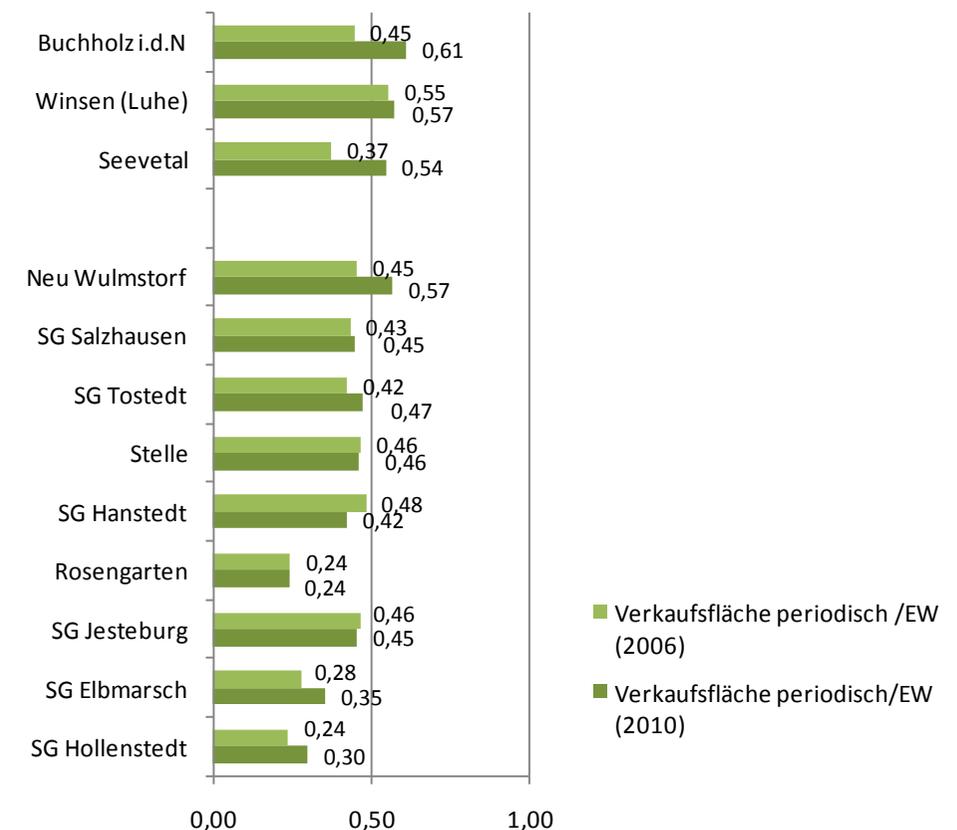
Der Versorgungsgrad wird in Form der Verkaufsflächendichte (qm je Ew.) dargestellt. Im Bundesdurchschnitt liegt diese Kennziffer aktuell bei 1,48 qm je Einwohner (EHI 2009). Mit einer Verkaufsflächendichte von 1,59 qm je Einwohner (2010) weist der Landkreis Harburg damit einen leicht überdurchschnittlichen Versorgungsgrad auf.

Aus dem strukturellen Vergleich der Verkaufsflächendichten im periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich lassen sich zwei bzw. drei Gruppen ableiten:

- Eine erste Gruppe bilden die Städte im Landkreis, also Buchholz i.d.N. und Winsen (Luhe). Beide zeichnen sich durch die höchsten Flächendichten bei der Versorgung mit Einzelhandelsgütern des aperiodischen und periodischen Bedarfsbereichs aus. Hierbei überwiegt deutlich die Verkaufsflächenausstattung bei Gütern des aperiodischen Bereichs.
- In der zweiten Gruppe können diejenigen Kommunen zusammengefasst werden, die ebenfalls überdurchschnittlich hohe Werte bei der Flächendichte im aperiodischen Bereich aufweisen, jedoch über eine im Durchschnitt relativ ausgeglichene Branchenstruktur im periodischen und aperiodischen Bereich verfügen, d.h. eine insgesamt geringere Verkaufsflächendichte im aperiodischen Bedarfsbereich aufweisen. Hieraus kann gleichzeitig auf kleinere Einzugsgebiete geschlossen werden, deren Größe wesentlich durch das Angebot langfristiger Güter bestimmt werden. Hierzu zählen die Kommunen Neu Wulmstorf und Seevetal, die Samtgemeinden Tostedt und Salzhausen, die Gemeinde Stelle sowie die Samtgemeinde Hanstedt.
- Eine dritte Gruppe bilden die Kommunen, deren durchschnittliche Verkaufsflächendichte im periodischen Bereich über derjenigen des aperiodischen Bedarfsbereiches liegt. Dies deutet auf eine stark nahversorgungsorientierte Einzelhandelsstruktur hin. Zu diesen Kommunen zählen die Samtgemeinden Hollenstedt, Elbmarsch und Jesteburg.
- Einen Sonderfall stellt, bedingt durch die stark positive Flächenentwicklung aufgrund zweier großflächiger Anbieter im aperiodischen Be-

darfsbereich, die Gemeinde Rosengarten dar. Diese zeichnete sich bis vor wenige Jahre (2006) durch sehr geringe Verkaufsflächendichten aus (2006). Rosengarten stellt daher den einzigen Vertreter einer dritten Gruppe dar.

Abb. 14: Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf



Quelle: GfK 2007; CIMA 2010
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Bei der Verkaufsflächenausstattung mit periodischen Einzelhandelsgütern weisen die Städte Buchholz i.d.N. und Winsen (Luhe) sowie die Gemeinden Neu Wulmstorf und Seevetal die höchsten Verkaufsflächendichten auf.

Seevetal und Neu Wulmstorf vollzogen dabei – ebenso wie Buchholz – in den letzten Jahren (seit dem GfK-Gutachten 2007) eine signifikant positive Entwicklung, wohingegen in den Samtgemeinden Hanstedt und Jesteburg aufgrund vergleichsweise stärkeren Bevölkerungswachstums oder – in einzelnen Fällen – in Folge von Geschäftsaufgaben (SG Hanstedt) sogar eine Abnahme der Verkaufsflächendichte zu verzeichnen ist.

Im Vergleich zu den Werten aus dem Vergleichsjahr 2006 sind die Verkaufsflächen je Einwohner im periodischen Bereich in den überwiegenden Fällen angestiegen bzw. konstant geblieben.

Im aperiodischen Bedarfsbereich weisen die Mittelzentren Buchholz i.d.N., Winsen (Luhe) sowie das Grundzentrum Neu Wulmstorf die höchsten Verkaufsflächendichten auf (vgl. Abb. 14). Hingegen liegt das Mittelzentrum Seevetal lediglich an sechster Stelle, woraus bereits auf Besonderheiten in der Einzelhandelsstruktur geschlossen werden kann. Die deutliche Zunahme der Flächendichte im Landkreis innerhalb der letzten Jahre ist auf die stark positive Entwicklung der Verkaufsflächenzahl bei aperiodischen Einzelhandelsgütern in Buchholz i.d.N., in der SG Salzhausen, in Rosengarten sowie in der SG Tostedt zurückzuführen.

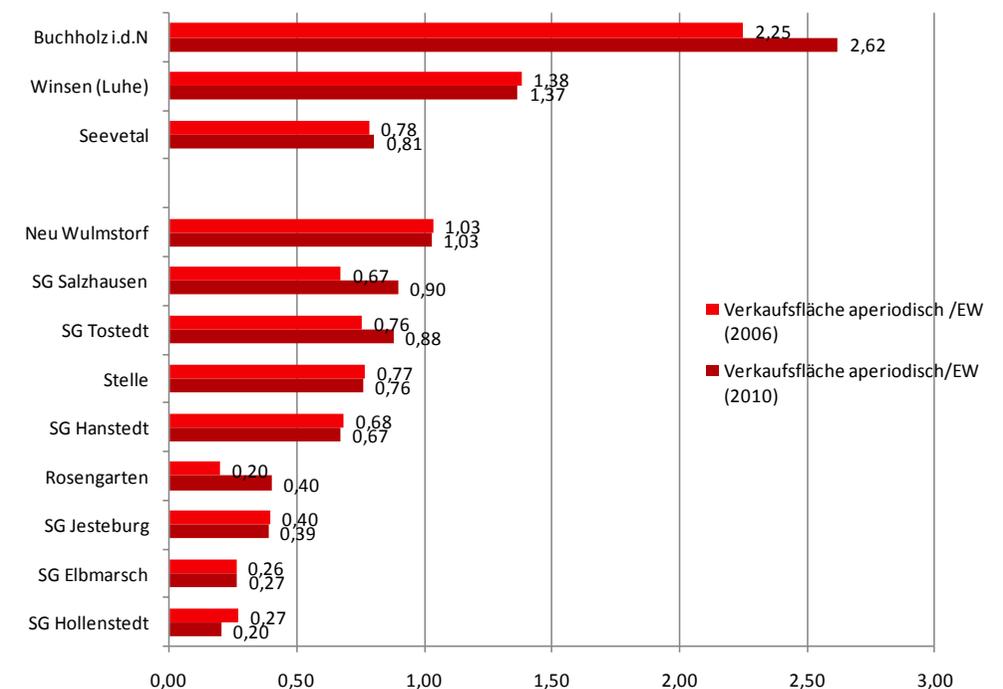
Die Samtgemeinden Hollenstedt, Elbmarsch und Jesteburg, ebenso wie die Einheitsgemeinde Rosengarten, weisen insgesamt eine nur sehr geringe Verkaufsflächendichte bei aperiodischen Einzelhandelsgütern auf.

Die Stadt Buchholz i.d.N. liegt mit einem Wert von 2,62 qm/Ew. (2010) deutlich über dem Wert von Winsen (Luhe) mit 1,37 qm/Ew. (2010). Die Gemeinde Seevetal, ebenfalls landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesen, liegt mit einer Verkaufsflächendichte von 0,78 qm/Ew. (2010) weit zurück, wenngleich

eine Zunahme seit 2006 festzustellen ist. Während auch in Buchholz i.d.N. von 2006 bis 2010 die Verkaufsfläche pro Einwohner – dies sogar um 0,37 qm/Ew. – angestiegen ist, sank der Wert für Winsen (Luhe). Letzteres erklärt sich durch die vergleichsweise starke Bevölkerungszunahme.

Relativ geringe Verkaufsflächendichten bei Gütern des aperiodischen Bedarfsbereichs weisen die Samtgemeinden Hollenstedt, Elbmarsch und Jesteburg sowie auch die Einheitsgemeinde Rosengarten auf.

Abb. 15: Verkaufsflächendichte im aperiodischen Bedarf



Quelle: GfK 2007, CIMA GmbH 2010
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

4.2.4 Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfrage. Ein Zentralitätswert von über 100 % zeigt, dass per Saldo die Kaufkraftzuflüsse die Kaufkraftabflüsse übersteigen, d.h. zusätzliche Kaufkraft aus dem Umland gebunden wird. Liegt die Zentralität unter dem Wert von 100 %, so übersteigen die Kaufkraftabflüsse im Saldo die Zuflüsse; der Ort bzw. die Samtgemeinde verliert Kaufkraft an benachbarte Kommunen bzw. Regionen. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland und damit auch die landes- und regionalplanerische Relevanz.

Die Zentralität eines Ortes wird insbesondere durch die Qualität und Quantität der vorhandenen Verkaufsflächen, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet bestimmt.

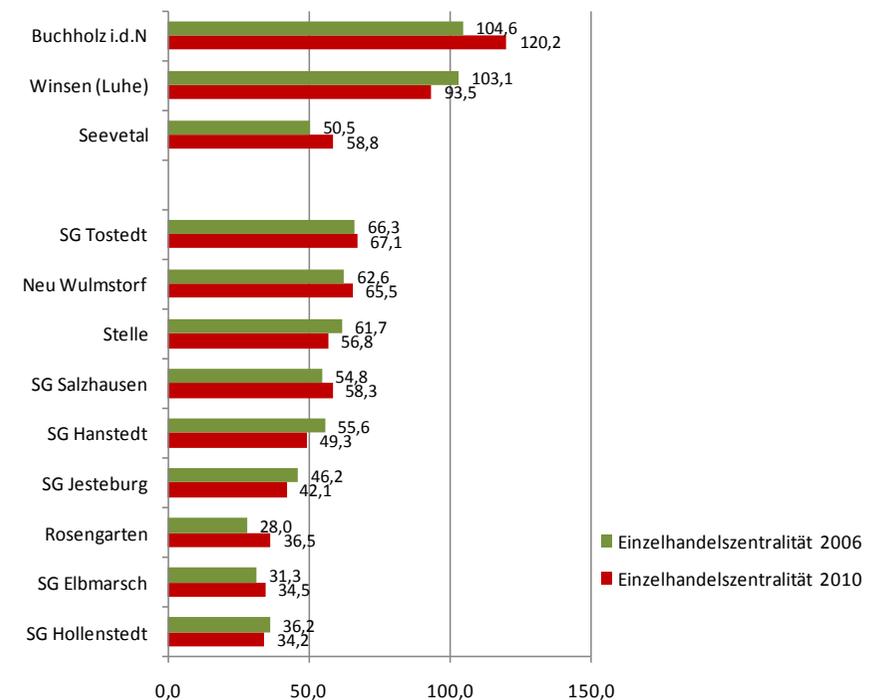
Die Einzelhandelszentralität des Landkreis Harburg liegt aktuell bei 69,6 % (vgl. Abb. 12), was durch die hohen Kaufkraftabflüsse von 446,9 Mio. € jährlich bedingt wird. Im Vergleich zum Jahr 2006 (66,2 %) stellt sich eine leichte Steigerung dar.

Dabei gibt es große Differenzen zwischen den einzelnen Kommunen im Landkreis (vgl. Abb. 16). Insgesamt sechs der betrachteten zwölf Gebietseinheiten verzeichnen im Vergleichszeitraum eine Zunahme der Einzelhandelszentralität, wohingegen in den übrigen sechs eine Abnahme festzustellen ist. Deutliche Zunahmen fanden in Buchholz i.d.N. (von 104,6 % auf 120,2 %), Seevetal (von 90,9 % auf 98,8 %) und Rosengarten (von 28,0 % auf 36,9 %) statt. Eine starke Abnahme von 103,1 % (2006) auf 93,5 % (2010) verzeichnete die Stadt Winsen (Luhe). Grund für den Rückgang der Zentralität ist das nicht mit dem Bevölkerungswachstum einhergegangene Verkaufsflächenwachstum. Winsen (Luhe) übernimmt als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion für die umliegenden

Kommunen. Der Zentralitätswert von aktuell weniger als 100 % zeigt, dass in Winsen (Luhe) weitere Ansiedlungspotenziale bestehen.

Auch in der Gemeinde Stelle sowie in den Samtgemeinden Hanstedt, Jesteburg und Hollenstedt ist die Handelszentralität von 2006 zu 2010 gesunken.

Abb. 16: Einzelhandelszentralität im kommunalen Vergleich



Quelle: GfK 2007, CIMA GmbH 2010
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Trotz eines Anstiegs von 8,3 %-Punkten liegt die für das Mittelzentrum Seevetal gemessene Einzelhandelszentralität bei aktuell lediglich 58,8 %. Im Hinblick auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion Seevetals weist der Zentralitätswert der Gemeinde, wie auch im Falle von Winsen (Luhe), auf weitere Ansiedlungspotenziale hin, wenngleich ein Wert von über 100 % aufgrund der räumlichen Nähe zu Hamburg kaum erreichbar sein wird.

Insgesamt sind die Handelszentralitäten der Kommunen im Landkreis Harburg – mit Ausnahme der Stadt Buchholz i.d.N. – als gering einzustufen. Dies ist im Wesentlichen durch die räumliche Nähe zu Hamburg zu erklären, wodurch starke Kaufkraftabflüsse in die Metropole existieren. Darüber hinaus wirkt sich die Attraktivität des Mittelzentrums Buxtehude und des Oberzentrums Lüneburg hemmend auf Teilgebiete des Landkreises Harburg aus. Diese Abflüsse können zukünftig zwar reduziert werden, regionsweit werden aber auch langfristig keine positiven Kaufkraftsaldo erreicht werden können.

Abb. 17: Wichtige Kennzahlen im kommunalen Vergleich

Kommune	Verkaufsflächendichte (in qm/EW)	Kaufkraftsaldo (in Mio. €)	Handelszentralität (in %)	Nachfragepotenzial (in Mio. EUR)	Umsatz (in Mio €)
SG Hollenstedt	0,50	-42,6	34,2	64,7	22,1
SG Elbmarsch	0,62	-44,0	34,4	67,1	23,1
Rosengarten	0,64	-55,5	36,5	87,4	31,9
SG Jesteburg	0,84	-40,1	42,1	69,3	29,2
SG Hanstedt	1,09	-40,0	49,4	79,0	39,0
Stelle	1,22	-28,0	56,8	64,8	36,8
SG Salzhäusen	1,34	-34,2	58,2	81,9	47,7
Seevetal	1,35	-109,4	58,9	266,0	156,6
Neu Wulmstorf	1,59	-41,8	65,5	121,1	79,3
SG Tostedt	1,35	-46,2	67,1	140,5	94,3
Winsen (Luhe)	1,93	-12,4	93,5	191,0	178,6
Buchholz i.d.N.	3,23	47,7	120,2	236,7	284,4

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

4.3 Darstellung der Bestandsstruktur im Einzelhandel

Die Bestandsstruktur des Einzelhandels in den Kommunen des Landkreises ist ausschlaggebend für die Versorgung und dient einerseits der Erklärung von Umsatzverteilungen und Handelszentralitäten wie auch andererseits der Einschätzung möglicher zentralörtlicher Funktionszuweisungen (siehe Kap. 5.3 und 5.4).

Die dieser Untersuchung zu Grunde gelegten Bestandsdaten im Einzelhandel basieren auf einer durch die GfK im Jahr 2006 durchgeführten Vollerhebung des Einzelhandels im Landkreis Harburg, die durch die CIMA im Zuge einer Nacherhebung im Zeitraum April bis Juni 2010 fortgeschrieben wurden. Hierzu wurden die Bürgermeister der Städte, Einheits- und Samtgemeinden mit der Bitte angeschrieben, Veränderungen (Zu- und Abgänge) im Einzelhandelsbestand ihrer Kommune seit dem GfK-Gutachten mitzuteilen. Die Angaben bezogen sich dabei auf den periodischen und den aperiodischen Bedarfsbereich sowie der Verkaufsfläche des zusätzlichen bzw. weggefallenen Anbieters. In Einzelfällen wurden genaue Angaben zum Standort des hinzugekommenen oder weggefallenen Anbieters mitgeteilt. Ergänzend wurden andererseits Daten von der IHK Lüneburg-Wolfsburg berücksichtigt¹⁰.

Da die Bestandsdaten der GfK lediglich auf Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden sowie für die beiden Städte vorlagen, stellt die Samtgemeindeebene die kleinste Flächeneinheit dar, auf der im Folgenden Kennziffern berechnet und ausgewiesen werden.

Die ermittelten Flächendaten wurden im Ergebnis mit den Flächenproduktivitäten (in € je qm Verkaufsfläche) verknüpft, die betriebstypenspezifisch vorliegen. Hierdurch konnten die Umsätze, unterteilt nach periodischen und aperiodischen Bedarfsbereichen für jede Samt- und Einheitsgemeinde sowie die Städte des Landkreises Harburg ausgewiesen werden.

¹⁰ Zur Methodik siehe auch Kap. 7.1

Monitoring-System zur laufenden Aktualisierung

Durch den Aufbau eines regelmäßigen Monitorings als Informations- und Planungsgrundlage zur Entwicklung des Einzelhandels, kann die Steuerungswirkung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) regelmäßig durch den Landkreis beurteilt werden. Da eine geeignete Datenbasis für ein derartiges Monitoring nicht vorhanden ist, beabsichtigt der Landkreis Harburg, die in diesem Gutachten erzielten Ergebnisse dauerhaft zu aktualisieren. Hierdurch soll die trilaterale Ländervereinbarung „Abstimmung Einzelhandel“ auf kleinräumigerer Ebene fortgeführt und optimiert werden. Zuvor vereinbarten die Länder Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein, großflächige Ansiedlungsvorhaben, Verkaufsflächenerweiterungen um mehr als 30 % sowie Umstrukturierungen bei mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche der damaligen Bezirksregierung Lüneburg zu melden.

Für den Landkreis Harburg wird der Aufbau eines Internetportals in Form der von dem Interkommunalen Forum Einzelhandel für die Region Südstormarn/Hzgt. Lauenburg/ Hamburg-Ost (<http://www.interkommunales-forum-einzelhandel.de>) geführten Plattform empfohlen. Dieses Instrument ermöglicht die laufende Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten über die Mitteilung der Kommunen im Falle von Neuansiedlungen, Erweiterungen, dem Leerfallen von Ladenlokalen etc. Hierdurch können gleichzeitig Leerstände erfasst werden, was wichtige Rückschlüsse auf Lagequalitäten zulässt. Um ein solches Vorhaben zu realisieren, sollte sich der Landkreis auf Mindestflächen einigen, ab deren Überschreitung Veränderungen verzeichnet werden. Neben dem großflächigen Einzelhandel (ab 800 qm VKF) wären im Zuge eines solchen Vorhabens auch kleinere Veränderungen von Interesse. Empfohlen wird hier eine Schwelle von 200 qm VKF.

Als Kennzahlen, die in einem solchen Monitoring-System zu erheben sind, werden insbesondere empfohlen:

- Verkaufsflächen ab 200 qm
- Neuansiedlungen

- Erweiterungen
- Leerstände
- Branche mit Bedarfsbereich (periodisch/ aperiodisch)

Hierdurch ist auch die Berechnung der Verkaufsflächendichte (VKF in qm je Einwohner), unterteilt in periodische und aperiodische Einzelhandelsgüter, mit den im weiteren Verlauf empfohlenen Schwellenwerten möglich.

Die Auswertung kann in einem dreijährigen Turnus erfolgen, wenngleich eine computergestützte Analyse (Portallösung) bedarfsgerecht per Laufzeit möglich wäre. Die Erhebung von Einzelhandelsbestandsdaten sollte nach Abschluss dieses Gutachtens rückwirkend zum 1. Juli 2010 erfolgen.

Eine weitere Möglichkeit ist das Aufsetzen und die regelmäßige Fortschreibung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes, wie es etwa die Region Hannover praktiziert. Ein anderer Ansatz wird im „Konsensprojekt Großflächiger Einzelhandel im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover“ verfolgt, bei dessen regelmäßiger Fortschreibung eine Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes erfolgt und damit auch Entwicklungen (Zugänge/ Abgänge) nachgezeichnet werden. Auch die Wirtschaftsregion Lübeck führt ein solches Monitoring des Einzelhandels durch.

Der nachfolgenden Darstellung der Bestandsstruktur von jeder der zwölf betrachteten Kommunen wird ein Steckbrief mit den wichtigsten Einzelhandelskennziffern vorangestellt, der die Daten der Vergleichsjahre 2006 und 2010 gegenüberstellt. Hieraus lassen sich wichtige Entwicklungen ablesen.

Da das Einzelhandelsgutachten die regionale Ebene im Blick hat und aus den Erkenntnissen der Untersuchung u.a. Vorschläge für Ziele und Grundsätze für die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Land-

kreis Harburg (RROP) formuliert werden sollen, tritt die Betrachtung der Nahversorgungssituation im Landkreis in den Hintergrund.

Die drei übergeordneten Ziele der Regionalplanung des Landkreises für den Einzelhandel sind die Stärkung der zentralen Einkaufslagen, die Sicherstellung bzw. Herstellung einer bestmöglichen Versorgungssituation in allen Teilräumen sowie die Reduzierung des Kaufkraftabflusses. Insofern wird im Zuge dieser Untersuchung besonderes Augenmerk auf Einzelhandelsagglomerationen gelegt, die in ihrer Struktur und Lagebeziehung verortet und beschrieben werden.

Die Betrachtung konzentriert sich auf folgende drei Typisierungen:

Zentraler Einzelhandelsbereich

Als Zentraler Einzelhandelsbereich werden innerörtliche großflächige Agglomerationen von Einzelhändlern mit Warengruppen des periodischen und aperiodischen Bedarfsbereichs gekennzeichnet, die um Dienstleistungseinrichtungen ergänzt sind. Hierzu zählen typischerweise die zentralen Einkaufslagen (Innenstädte und Ortskerne der Kommunen). Es handelt sich um städtebaulich integrierte und gewachsene Standorte mit zentraler Bedeutung für die Kommune selbst und deren Umland (z.B. benachbarte Städte und Gemeinden).

Stadtteil-/ Ortsteilzentrum mit weiteren Differenzierungen

Stadtteil- / Ortsteilzentren sind Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, vorrangig im periodischen, aber auch im aperiodischen Bedarfsbereich, die durch Dienstleistungsangebote ergänzt werden. Sie stellen städtebaulich und funktional das Zentrum eines Stadt- oder Ortsteils dar, wobei ihnen wichtige Nahversorgungsfunktionen zukommen. In der Regel sind solche Standorte in die Siedlungsstruktur integriert und fußläufig erreichbar, wobei auch Abweichungen von diesem Idealtypus existieren können.

Im Gutachten wird eine weitere textliche Unterscheidung vorgenommen, wenn die zentralörtliche Funktion eines Stadt-/ Ortsteilzentrums explizit hervorgehoben werden soll. Das betrifft solche Fälle, in denen es z.T. mehrere Einkaufslagen gibt, von denen jeweils nur eine Auswahl die zentralen Funktionen abdeckt:

- Mittelzentraler Einzelhandelsbereich
- Grundzentraler Einzelhandelsbereich

Fachmarktzentrum

Fachmarktzentren sind großflächige Konzentrationen mehrerer (mind. drei) Fachmärkte verschiedener Branchen, die i.d.R. mit einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder einem Lebensmitteldiscounter kombiniert sind. Fachmarktzentren sind durch eine meist periphere Lage und eine große Anzahl von (kostenlosen) Parkplätzen gekennzeichnet. Da oft auch zentrenrelevante aperiodische Güter angeboten werden, kann eine deutliche Konkurrenzsituation zu den gewachsenen integrierten Lagen bestehen.

In Unterscheidung zu den drei genannten Typen, werden solitäre Standorte von Lebensmitteldiscountern und Vollsortimentern (z.T. ergänzt durch einen Getränkemarkt) nicht gesondert ausgewiesen und betrachtet. Zwar sind diese mit einer Verkaufsfläche von i.d.R. insgesamt über 800 qm ebenfalls großflächig und damit regionalplanerisch relevant, jedoch stellen sie weder (faktische) zentrale Versorgungsbereiche¹¹ im Sinne des hiesigen Untersuchungsdesigns dar, noch können durch einen Regionalplan (RROP), der einen mittelfristigen Planungshorizont hat, z.B. standortbezogene Aussagen hierzu getroffen werden. Dennoch wird im Folgenden an geeigneter Stelle auch auf diese Standorte eingegangen.

¹¹ Zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie § 34 Abs. 3 BauGB bzw. § 9 Abs. 2a BauGB

ÖPNV-Anbindung

Neben der Darstellung der internen Ausstattung von Einzelhandelsagglomerationen (Branchen- und Angebotsmix), werden diese auch hinsichtlich der Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bewertet. Bei dem groben Überblick geht es in erster Linie um die räumliche Zuordnung der Haltestellen der Buslinien zu den Einzelhandelsschwerpunkten sowie deren Zentralität. Auf qualitative Kriterien wie den Netzplan oder die Taktung muss in diesem Schritt verzichtet werden. Als fußläufig erreichbar gelten im Allgemeinen Wegstrecken von bis zu 500 Metern, was einer Gehzeit von maximal 5 bis 7 Minuten entspricht. Jenseits dieser Entfernung ist eine Unterversorgung zu vermuten. Da es sich im vorliegenden Zusammenhang jedoch um einen Wegabschnitt innerhalb der gesamten Wegekette „Einkauf“ handelt, der per ÖPNV zurückgelegt würde¹², werden diese Distanzen herabgesetzt. Neben den sozialen Zielen ist dabei zu beachten, dass die Konkurrenz des öffentlichen Verkehrsmittels mit dem privaten Pkw in das individuelle Kalkül der Verkehrsmittelwahl einbezogen wird. Eine „sehr gute“ ÖPNV-Anbindung liegt im Rahmen dieser Untersuchung folglich dann vor, wenn eine unmittelbare Zuordnung der Haltestelle zum Einzelhandelsschwerpunkt vorhanden ist („direkt vor der Tür“). Entfernungen von bis zu 300 Metern werden als „gut“ bewertet. Eine Distanz von z.B. 350 Metern wird entsprechend einer vorrangigen Orientierung an Kundschaft mit eigenem Pkw bewertet. Da die Taktungen jedoch nicht weiter betrachtet werden, ist davon auszugehen, dass die Anbindung der Standorte im Durchschnitt eher ungünstiger ausfällt als angenommen.

Einzelne Einzelhandelslagen sind darüber hinaus an den Heide-Shuttle (Buslinie) angebunden. Dies sind Jesteburg, Hanstedt, Garlstorf, Salzhausen, Egestorf, Undeloh, Holm-Seppensen, Sprötze, Buchholz (Ring 3) sowie Welle

und Handeloh (Ring 2). Hierauf wird an einzelnen Stellen gesondert hingewiesen.

¹² Hierzu wird das Argument des hohen Gewicht-Volumen-Verhältnisses, insbesondere bei Lebensmitteln, herangezogen sowie die Tatsache, dass die Distanz zwischen ÖPNV-Haltestelle und Einkaufsort nur einen Teilabschnitt der gesamten Wegekette „Einkauf“ (z.B. Wohnung–Verkehrsmittel–Einkaufsort–Verkehrsmittel–Wohnung) darstellt.

4.3.1 Stadt Buchholz i.d.N.

Die Stadt Buchholz in der Nordheide ist eine sehr junge Stadt, da sie ihre Stadtrechte erst im Jahr 1958 verliehen bekam. Seitdem hat sich die Bevölkerungszahl ebenso wie die Wirtschaftsstruktur stark verändert. Im Zuge der Gebietsreformen vom 1. Juli 1972 vergrößerte sich durch die Eingemeindung von sechs ehemals selbständigen Gemeinden und Teilen zweier weiterer Gemeinden nicht nur die Gemeindefläche um das Vierfache. Ebenso stieg die Bevölkerungszahl von 14.000 auf 21.000 Einwohner. War Buchholz i.d.N. bis vor wenigen Jahrzehnten noch überwiegend als Naherholungszentrum bekannt, gilt die Stadt heute als aufstrebender Wohn-, Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort des Landkreises Harburg. Konzentrierte sich die wirtschaftliche Entwicklung lange Zeit auf den heutigen Stadtteil Buchholz, so hat die Ausweisung neuer Gewerbe- und Wohngebiete zu einer deutlichen Verteilung geführt.

Veränderungen bei den einzelhandelsrelevanten Kennzahlen haben sich seit dem letzten regionalen Einzelhandelsgutachten im Jahr 2006 im periodischen Bedarfsbereich u.a. durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters, zweier Lebensmitteldiscounter und eines Drogeriemarktes ergeben. Im aperiodischen Bedarfsbereich fanden weitaus großflächigere Veränderungen statt. So siedelte sich ein Baumarkt an, ebenso wie ein Elektronik-Markt. Neben den Neuan siedlungen erfolgten einige Umnutzungen im Bestand, die entsprechende Auswirkungen auf die Flächenproduktivität und damit auf die erzielten Umsätze innerhalb des Stadtgebietes nach sich zogen. Ohnehin ist die Verkaufsfläche im aperiodischen Bereich stark durch den hiesigen Betriebsstandort der Möbel Kraft AG geprägt.

Für Buchholz i.d.N. wurden mehrere aktuelle Flächenausweisungen, Bebauungspläne und Baugenehmigungen mitgeteilt, so etwa für die Buchholz Galerie (rd. 9.500 qm), zwei Nahversorgungszentren mit Lebensmittellern (insges. 2.500 qm) sowie im Wohn-/ Geschäftshaus Gnosa Hof (500 qm).

Abb. 18: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen Buchholz i.d.N.

Stadt Buchholz i.d.N.	2006	2010
Verkaufsfläche in qm	102.790	124.250
Umsatz in Mio. €	222,1	284,4
Flächenproduktivität in € / qm	2.160	2.289
Nachfragepotenzial in Mio. €	212,4	236,7
Zentralität in %	104,6	120,2
Einwohner	38.174	38.498
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	2,69	3,23
Verkaufsfläche periodisch je Einwohner in qm	0,45	0,61
Verkaufsfläche aperiodisch je Einwohner in qm	2,25	2,62
Umsatz je Einwohner in €	5.818	7.389
Anzahl Betriebe	287	292
einzelhandelsrelev. Kaufkraftkennziffer in %	116,4	116,3

*Stand 30.09.

Quelle: GfK 2007, CIMA GmbH 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

In der Stadt Buchholz i.d.N. wurden im Zuge der Untersuchung fünf relevante Einzelhandelskonzentrationen erfasst (vgl. Abb. 21):

- Zentraler Einzelhandelsbereich „Innenstadt“
- Fachmarktzentrum „Vaenser Heide“
- Stadtteilzentrum „Soltauer Straße“
- Stadtteilzentrum „Sprötze“
- Stadtteilzentrum „Holm-Seppensen“

Zentraler Einzelhandelsbereich „Innenstadt“

Die „Innenstadt“ gilt als zentraler Einzelhandelsbereich der Stadt Buchholz. Das Zentrum weist sowohl Hauptverkehrs- als auch Nebenverkehrslagen auf. Der Branchenmix ist ausgewogen, eine Konzentration der Verkaufsfläche besteht – wie für Innenstädte typisch – auf die Warengruppe „Bekleidung“. Mehrere Plätze und Grünanlagen bewirken eine hohe Aufenthaltsqualität.

Neben vielen kleineren Geschäften bekannter Filialisten ist auch inhabergeführter Facheinzelhandel vorzufinden. Hingegen konnten bislang nur wenige großflächige Filialbetriebe angesiedelt. Hierzu zählt ein C&A-Bekleidungskaufhaus, das vor rd. fünf Jahren angesiedelt werden konnte. Als wichtige Frequenzbringer können ferner der Familia-Markt und Woolworth aufgeführt werden. Das 1985 errichtete City-Center Buchholz beinhaltet einige wenige Textil-, Wäsche- und Schuhanbieter, einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriemarkt sowie einzelne weitere Anbieter im aperiodischen Bedarfsbereich, ergänzt durch verschiedene Dienstleister. Neben dem City-Center bietet auch das Einkaufszentrum Kabenhof sowie der am Innenstadtrand gelegene Vollsortimenter witterungsunabhängige Einkaufsmöglichkeiten. Die Realisierung der geplanten „Buchholz-Galerie“ könnte zukünftig die Zentralität der

Stadt und vor allem der Innenstadtlage deutlich erhöhen. Die Erweiterung des Einzelhandelsbesatzes soll nach Aussage der Stadt zusätzliche Kaufkraft binden und die Kaufkraftabflüsse insbesondere ins Phoenix-Center in Hamburg-Harburg (in rd. 16 km Entfernung) sowie nach Buxtehude (u.a. Kaufhaus Stackmann; rd. 20 km Entfernung) deutlich verringern. In der Randzone des Kernstadtbereiches (Unterbrechung durch den Ring), westlich der Bremer Straße, befinden sich in einer Nebenlage weitere Angebote des periodischen und aperiodischen Bedarfsbereichs.

Insgesamt ist die Innenstadt von Buchholz i.d.N. infrastrukturell gut an das Verkehrsnetz angebunden. Auch die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als gut bis sehr gut zu bewerten.

Abb. 19: City Center Buchholz i.d.N



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Der engere Innenstadtbereich wird in der Randzone, westlich der Bremer Straße, durch weitere Angebote des periodischen und aperiodischen Bedarfsbereichs ergänzt. Hier sind insbesondere ein Baumarkt sowie ein Raiffeisen-Markt zu nennen. Auf dem ehemaligen Barakuda-Gelände/ Hamburger Straße wurde ein Nahversorger-Verbund realisiert.

Fachmarktzentrum „Vaenser Heide“

Das Fachmarktzentrum „Vaenser Heide“ ist Standort einiger sehr großflächiger Einzelhandels-Filialisten. Seit 2006 fanden hier in erheblichem Maße Flächen- ausweisungen statt, die z.T. mittels Sortimentslisten planerischen Eingriffen unterworfen werden mussten, um die Innenstadtlage nicht nachhaltig zu schädigen. Dennoch werden nicht nur durch den ansässigen Elektronik-Fachmarkt zahlreiche innenstadtrelevante Sortimente angeboten, die sortimentsbezogen durchaus nachteilige Wirkung auf die integrierten Lagen entfalten. Eine ÖPNV-Anbindung ist gegeben.

Stadtteilzentrum „Soltauer Straße“

Bei dem Stadtteilzentrum an der Soltauer Straße handelt es sich um eine integrierte, auf die Nahversorgung konzentrierte Einzelhandelsagglomeration mit Anbietern im periodischen Bedarfsbereich (Lebensmittel-Frischemarkt, Bäcker, Blumengeschäft) und einem Anbieter im aperiodischen Bedarfsbereich (Tep- pich-/ Tapetenfachgeschäft). Ergänzend finden sich einzelne weitere Dienst- leister im näheren Umfeld. Die ÖPNV-Anbindung ist als gut zu bewerten.

Stadtteilzentrum „Sprötze“

Die im Stadtteil Buchholz-Sprötze gelegene Agglomeration ist vorrangig durch Anbieter des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Lebensmittel-Frischemarkt, Ge- tränkemarkt, Apotheke, Bäckerei, Hofladen) sowie einzelne kleinflächige An- bieter im aperiodischen Bereich (etwa für Bürobedarf) gekennzeichnet. Weite- re Dienstleister (Bank, Postshop) ergänzen das Angebot.

Es handelt sich um einen integrierten Standort, in dem die Anbieter relativ dispers verteilt sind. Die Nahversorgungsrelevanz wird als hoch eingeschätzt. Eine ÖPNV-Anbindung ist nur mittelbar durch Bahnhof Sprötze (Metronom) gegeben.

Stadtteilzentrum „Holm-Seppensen“

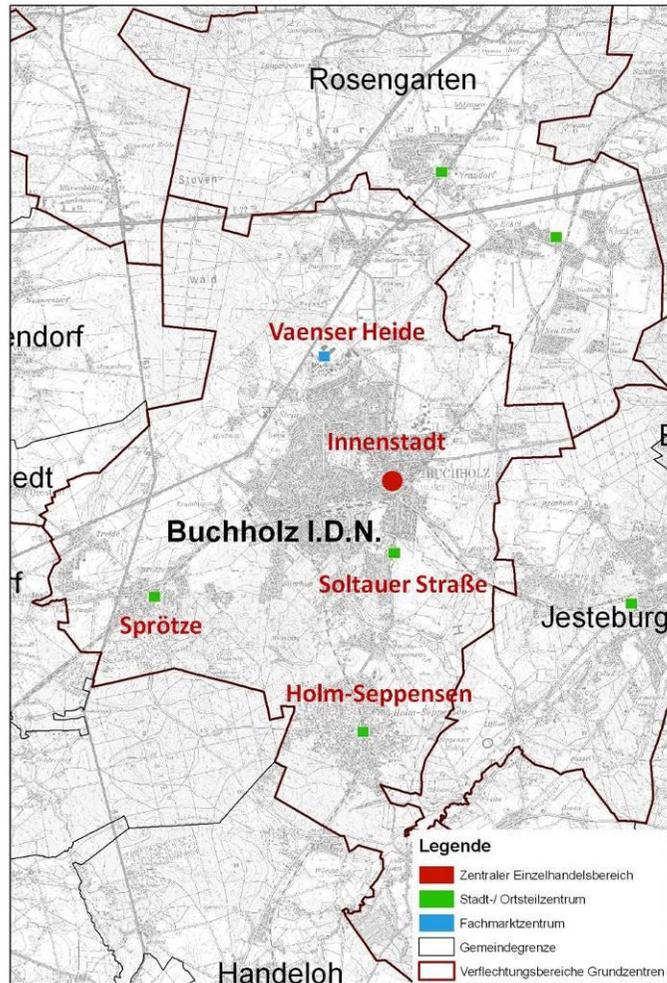
Im Stadtteilzentrum „Holm-Seppensen“ ist das Angebot ebenfalls auf den kurz- fristigen Bedarfsbereich konzentriert (Lebensmittel-Discounter, Frischemarkt, Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Reformhaus, Bäcker, Apotheke), wengleich auch einzelne Anbieter im aperiodischen Bedarfsbereich (z.B. Geschenkartikel) ansässig sind, wodurch die Kaufkraft zumindest örtlich gebunden wird. Einzel- ne Dienstleister ergänzen das Angebot. Der integrierte Standort weist durch den Stadtbus sowie eine Haltestelle der Heidebahn unmittelbar im Ortskern eine sehr gute ÖPNV-Anbindung auf.

Abb. 20: Stadtteilzentrum „Holm-Seppensen“



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Abb. 21: Übersichtskarte Buchholz i.d.N.



Quelle: Landesvermessungsamt Niedersachsen
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

4.3.2 Stadt Winsen (Luhe)

Abb. 22: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen Winsen (Luhe)

Stadt Winsen	2006	2010
Verkaufsfläche in qm	64.210	65.910
Umsatz in Mio. €	171,4	178,6
Flächenproduktivität in €/ qm	2.670	2.709
Nachfragepotenzial in Mio. €	166,2	191,0
Zentralität in %	103,1	93,5
Einwohner	33.203	34.070
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,93	1,93
Verkaufsfläche periodisch je Einwohner in qm	0,55	0,57
Verkaufsfläche aperiodisch je Einwohner in qm	1,38	1,37
Umsatz je Einwohner in €	5.162	5.241
Anzahl Betriebe	238	240
einzelhandelsrelev. Kaufkraftkennziffer in %	106,4	106,0

*Stand 30.09.

Quelle: GfK 2007, CIMA GmbH 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Im Unterschied zu Buchholz i.d.N. ist Winsen (Luhe) eine alte Stadt, die in ihrem Zentrum zugleich über langsam gewachsenen Baubestand verfügt, der sich aus die Attraktivität der City auswirkt (z.B. viel Fachwerk). Dem einstigen Burgort Winsen wurden bereits 1322 die Stadtrechte verliehen, wobei im Zuge der Gemeindegebietsreform 1972 immerhin 13 bislang selbständige Gemeinden eingemeindet wurden und heute Ortsteile von Winsen (Luhe) darstellen. Heute ist Winsen (Luhe) Kreisstadt des Landkreises Harburg und gilt als kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt seines Umlandes, das sich sowohl in die Elbmarsch als auch auf die Geest erstreckt. Wichtige Impulse erhielt die Siedlungsentwicklung der Kreisstadt durch den Anschluss an das überörtliche Autobahnnetz Mitte der 1980er Jahre. Damit nimmt die Stadt die klassische Rolle eines Mittelzentrums wahr.

Wesentliche Veränderungen im Einzelhandelsbestand haben sich seit dem letzten regionalen Einzelhandelsgutachten im Jahr 2006 nicht ergeben. Aus diesem Grund führte insbesondere die nicht in entsprechendem Umfang zur Einwohnerentwicklung stattgefundenen Verkaufsflächenzunahme zu einer sinkenden Zentralitätskennziffer. Das Nachfragepotenzial stieg hingegen zwischen 2006 und 2010 signifikant an. Geplant ist aktuell ein Lebensmittelmarkt im Stadtteil Pattensen (Blumenstraße), der rd. 800 qm Verkaufsfläche umfassen soll. Perspektivisch sind ergänzende Nutzungen (z.B. eine Apotheke) angedacht. Weiterhin soll der bestehende Einzelhandel in der Plankenstraße durch einen Discounter ergänzt und im Umfeld der Stadthalle das Nahversorgungsangebot durch einen Discounter wieder verbessert werden. Darüber hinaus befinden sich in den Stadtteilen, abgesehen von Roydorf, keine oder nur sehr untergeordnete Nahversorgungsangebote (z.B. Bäcker mit Randsortiment).

In der Stadt Winsen (Luhe) wurden im Zuge der Untersuchung vier relevante Einzelhandelskonzentrationen erfasst (vgl. Abb. 25):

- Zentraler Einzelhandelsbereich „Innenstadt“ (Winsen)
- Fachmarktzentrum „Luhe Park“
- Fachmarktzentrum „Ladenzentrum Osttangente“

- Fachmarktzentrum „Gewerbepark Winsen Ost“

Zentraler Einzelhandelsbereich „Innenstadt“

Der Haupteinkaufsbereich Winsens ist die historische Altstadt. Hierbei handelt es sich um ein Innenstadtzentrum mit städtebaulich attraktivem Gebäudebestand und durchgestalteten Plätzen. Der Branchenmix setzt sich aus den gängigen Filialisten und einzelnen inhabergeführten Fachgeschäften zusammen. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes liegt eindeutig in der Warengruppe Bekleidung. Lebensmittelsupermärkte oder -discounter fehlen in der eigentlichen Einkaufsstraße weitgehend. Stattdessen sind mehrere Bäckereien, ein Fischgeschäft oder auch Fleischereien zu finden. Ergänzt wird der Standort durch die Nebenlage Schanzenhof am Schanzenring. An diesem Standort, der außerhalb des Innenstadtrings gelegen ist, ist ein Verbrauchermarkt wichtiger Frequenzbringer (daneben existiert u.a. ein Schuhgeschäft). Ähnliche Funktion nimmt ein Lebensmitteldiscounter an dem Altstadtring ein. In der südlich anschließenden Bahnhofstraße befinden sich in deutlicher Entfernung weitere Fachgeschäfte und ein Lebensmitteldiscounter (Lidl).

Die ÖV-Anbindung an die Innenstadt von Winsen (Luhe) ist – einem Mittelzentrum entsprechend – gut. Hingegen fehlt ein unmittelbarer Anschluss der o.g. Lebensmittelanbieter in den Randlagen an das ÖPNV-Netz. So liegt z.B. der Schanzenhof (Standort eines Lebensmittel-Vollsortimenters) ca. 300m vom Zentralen Omnibusbahnhof entfernt¹³.

¹³ Lediglich der Lebensmitteldiscounter in der südlichen Bahnhofstraße liegt unmittelbar am Bahnhof. Dabei ist dieser Standort eher zum äußersten Randbereich der Innenstadt zu zählen.

Abb. 23: Innenstadt Winsen (Luhe)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Fachmarktzentrum „Luhe Park“

Das Fachmarktzentrum „Luhe Park“ ist neben der Innenstadt die bedeutendste Einzelhandelsagglomeration in Winsen, da es neben nicht-zentrenrelevanten Angeboten (PC, Unterhaltungselektronik, Matratzen etc.) auch Güter mit Zentrenrelevanz umfasst. Ein SB-Warenhaus ist der bedeutendste Frequenzbringer des Standortes. Der Standort ist eindeutig auf Pkw-Kunden orientiert, jedoch auch gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Aufgrund der geringen räumlichen Distanz zur Innenstadt, befindet sich der Standort in direkter Konkurrenz mit der Innenstadtlage und kann durch kostenlose Parkmöglichkeiten profitieren.

CIMA Beratung + Management GmbH 2011

Fachmarktzentrum „Ladenzentrum Osttangente“

Ein weiteres Fachmarktzentrum innerhalb des Stadtgebietes stellt der Standort an der Lüneburger Straße, am westlichen Rand von Winsen dar. Dort findet sich ein Branchenmix aus Sortimenten sowohl des periodischen als auch des aperiodischen Bedarfsbereichs. Wichtigste Frequenzbringer sind ein Lebensmitteldiscounter, ein Schuhmarkt sowie ein Möbel- und Heimtextilien-Fachmarkt. Separat zum Standort, jedoch fußläufig erreichbar, ist ein Möbelhaus gelegen. Der Standort weist einen großen Teil zentrenrelevanter Sortimente auf, wobei der nicht-integrierte Standort vorrangig auf den MIV ausgelegt ist. In räumlicher Nähe befinden sich zwei Lebensmittel Vollsortimenter der Firma REWE (Osterbülte, Lüneburger Straße). Eine ÖPNV-Anbindung befindet sich lediglich im nordöstlichen Teil des Gebietes.

Abb. 24: Fachmarktzentrum Luhe Park

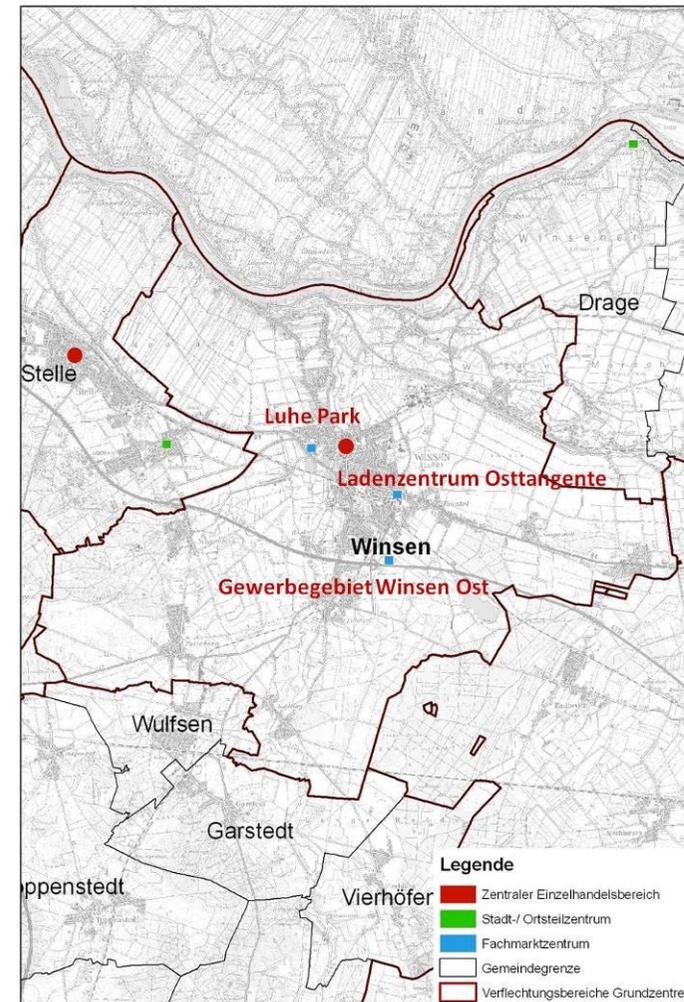


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Fachmarktzentrum „Gewerbepark Winsen Ost“

Ein drittes Fachmarktzentrum mit regional bedeutsamer Relevanz ist im Gewerbepark Winsen Ost (Luhdorf) gelegen. Dies ist der Standort eines Baumarktes, eines Teppichmarktes sowie eines Autoteile-Anbieters. Neben den i.d.R. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten findet sich kein Anbieter, der sich auf Einzelhandelsgüter des periodischen Bedarfsbereichs spezialisiert hat. Eine ÖPNV-Anbindung existiert an dem MIV-orientierten Standort lediglich für dort tätige Arbeitnehmer.

Abb. 25: Übersichtskarte Winsen (Luhe)



Quelle: Landesvermessungsamt Niedersachsen
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

4.3.3 Gemeinde Seevetal

Abb. 26: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen Seevetal

Gemeinde Seevetal	2006	2010
Verkaufsfläche in qm	47.960	57.050
Umsatz in Mio. €	124,6	156,5
Flächenproduktivität in € / qm	2.600	2.742
Nachfragepotenzial in Mio. €	246,7	266,0
Zentralität in %	50,5	58,8
Einwohner	41.520	41.786
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,16	1,37
Verkaufsfläche periodisch je Einwohner in qm	0,37	0,54
Verkaufsfläche aperiodisch je Einwohner in qm	0,78	0,81
Umsatz je Einwohner in €	3.001	3.744
Anzahl Betriebe	199	205
einzelhandelsrelev. Kaufkraftkennziffer in %	122,5	120,4

*Stand 30.09.

Quelle: GfK 2007, CIMA GmbH 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Zur einwohnerstärksten Gemeinde Deutschlands wurde Seevetal 1972 durch den Zusammenschluss von vormals 19 selbstständigen Gemeinden. Infolge dessen ist Seevetal heute durch unterschiedliche Gemeindeteile mit Kleinstadtcharakter oder dörflichem Charakter geprägt. Aufgrund der landschaftlichen Attraktivität des Seevetals gilt das Mittelzentrum als beliebter Wohnstandort insbesondere der Arbeitspendler nach Hamburg. So erleben auch die ehemaligen Waldsiedlungen der Talränder Seevetals insbesondere seit Ende der 1980er Jahre neben dem Strukturwandel zur Dauerwohnnutzung zusätzlich starke Verdichtungstendenzen.

Im Vergleich zu den Mittelzentren Buchholz i.d.N. und Winsen (Luhe) verfügt Seevetal aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur über keinen typisch Innenstadt-ähnlichen Bereich als zentrale Einkaufslage. Die regional bedeutsame Einzelhandels- bzw. Versorgungsstruktur der Gemeinde ist vielmehr durch verschiedene Ortsteilzentren sowie ein Fachmarktzentrum gekennzeichnet.

In Seevetal haben sich seit der Erhebung im Jahr 2006 zahlreiche Veränderungen ergeben. Im periodischen Bedarfsbereich entstand ein neuer Lebensmittel-Frischemarkt, zwei solcher Märkte wurden vergrößert, ebenso wie ein Lebensmittel-discounter. Ein Lebensmittelverbrauchermarkt über 2.000 qm wurde zwischenzeitlich in der Ortsmitte von Hittfeld realisiert. Im aperiodischen Bereich entstanden ein Bekleidungsdiscounter, ein weiteres Bekleidungs-geschäft sowie ein Anbieter für Fotografie, Parfümerie, Kosmetik und Reformwaren. In Planung befindet sich aktuell ein Discountmarkt im Ortsteil Maschen (Schulstraße).

In Seevetal wurden im Zuge der Untersuchung neun relevante Einzelhandelskonzentrationen erfasst, womit sich die Einzelhandelsstruktur als sehr heterogen darstellt (vgl. Abb. 30):

- Mittelzentraler Einzelhandelsbereich „Kirchstraße“ (Hittfeld)
- Fachmarktzentrum „An der Reitbahn“ (Hittfeld)
- Ortsteilzentrum „Bullenhausen“ (Bullenhausen)

- Mittelzentraler Einzelhandelsbereich „Schulstraße“ (Maschen)
- Mittelzentraler Einzelhandelsbereich „Fleester Markt /- Hoff“ (Fleestedt)
- Mittelzentraler Einzelhandelsbereich „Glüsinger Straße – Am Saal“ (Meckelfeld)
- Ortsteilzentrum „Glüsinger Straße – Süd“ (Meckelfeld)
- Ortsteilzentrum „Mattenmoorstraße“ (Meckelfeld)
- Ortsteilzentrum „Ohlendorfer Straße“ (Ramelsloh)

Mittelzentraler Einzelhandelsbereich „Kirchstraße“ (Hittfeld)

Das Ortsteilzentrum von Hittfeld (Kirchstraße und Hittfelder Schulstraße) bietet als integrierter Standort durch die historische Baustruktur eine besonders reizvolle Lage. Der Branchenmix setzt sich aus Angeboten des periodischen, aber auch des aperiodischen (mittelfristige Güter wie z.B. Geschenkartikel, Bekleidung, Bücher, Spielwaren) Bedarfsbereichs zusammen, die um weitere Dienstleistungen (Sparkasse) und Straßencafés ergänzt werden. Die Geschäfte sind meist inhabergeführt, die Anbindung an den ÖPNV ist gut. Die Nahversorgung steht eindeutig im Mittelpunkt dieses Zentrums.

Fachmarktzentrum „An der Reitbahn“ (Hittfeld)

Das Fachmarktzentrum „An der Reitbahn“ liegt ebenfalls in Hittfeld, unmittelbar am Autobahnkreuz Horster Dreieck. Das Warenangebot ist stark auf den aperiodischen Bedarfsbereich konzentriert. Es finden sich ein Gartenmarkt, ein Wohn-/ Einrichtungsgeschäft sowie die Niederlassung eines Bekleidungsanbieters. Eine unmittelbare ÖPNV-Anbindung ist nicht vorhanden.

Ortsteilzentrum „Bullenhausen“ (Bullenhausen)

Im Ortsteil Bullenhausen ist das Angebot auf einen Lebensmittel-Frischemarkt als wichtigen Frequenzbringer konzentriert. Daneben finden sich wenige ergänzende Anbieter des aperiodischen Bedarfsbereichs. Die ÖPNV-Anbindung ist gut, wenngleich auch dieses Ortsteilzentrum in erster Linie auf die Nahversorgung ausgerichtet ist.

Abb. 27: Mittelzentraler Einzelhandelsbereich „Kirchstraße“



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Mittelzentraler Einzelhandelsbereich „Schulstraße“ (Maschen)

Das Ortsteilzentrum in Seevetal-Maschen (Schulstraße) kennzeichnet sich durch eine relativ disperse Verteilung der Geschäfte entlang der Straße (Hamburger Str. bis Abzweig Wiesenweg) aus. Es ist eine deutliche Unterteilung in einen Nord- und einen Südteil zu erkennen (Entfernung wirkt als Barriere).

Es handelt sich hierbei um einen integrierten Standort, dessen Branchenmix eine eindeutige Konzentration auf Angebote des periodischen Bedarfsbereichs aufweist. Ein hoher Anteil der Geschäfte ist inhabergeführt (z.B. Bekleidung, Blumen, Lebensmittel/Fischhandel). Lebensmitteldiscounter liegen im nördlichen und südlichen Randbereich der Schulstraße. Die ÖPNV-Anbindung ist gut.

Abb. 28: Mittelzentraler Einzelhandelsbereich „Schulstraße“



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Mittelzentraler Einzelhandelsbereich „Fleester Markt /-Hoff“ (Fleestedt)

Auch das Ortsteilzentrum im Ortsteil Fleestedt weist mit einer Konzentration der Anbieter auf den periodischen Bedarfsbereich (Lebensmittel-Discounter, Drogerie), ergänzt durch diverse Dienstleister, die Merkmale eines Nahversorgungsstandortes auf. Derzeit erfolgt die deutliche Erweiterung des Lebensmittelangebotes durch zwei großflächige Anbieter (Supermarkt und Lebensmittel-

CIMA Beratung + Management GmbH 2011

Discounter) am Dorfgemeinschaftshaus „Fleester Hoff“. Die ÖPNV-Anbindung ist gut.

Mittelzentr. Einzelhandelsbereich „Glüsinger Straße – Am Saal“ (Meckelfeld)

Im nördlichen Bereich der Glüsinger Straße (Ortsteil Meckelfeld) wurde durch einen attraktiven Neubau mit großflächigen, neuen Verkaufskonzepten als Ergänzung zum Bestand ein neues Ortsteilzentrum geschaffen. Dieses liegt unweit des Ortsteilzentrums „Glüsinger Straße - Süd“. Am Standort ist ein Branchenmix aus Angeboten vorrangig des periodischen, aber auch des aperiodischen Bedarfsbereichs vorzufinden, wobei diese vorrangig im Niedrigpreisbereich liegen. Verschiedene Dienstleister ergänzen das Angebot. Eine unmittelbare ÖPNV-Anbindung ist bislang nicht vorhanden.

Abb. 29: Mittelzentr. Einzelhandelsbereich „Glüsinger Straße – Am Saal“



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Ortsteilzentrum „Glüsinger Straße – Süd“ (Meckelfeld)

Südlich des Standortes „Glüsinger Straße – Am Saal“ liegt ein weiteres, vom Gebäudebestand deutlich älteres Ortsteilzentrum. Die Verkaufskonzepte des ansässigen Einzelhandels sind entsprechend der Gebäudestruktur nicht mehr zeitgemäß. Auch hier liegt eine Konzentration auf die Nahversorgung vor, wobei Lebensmittelangebote (Discounter, Frischemarkt) zentral sind. Weitere Dienstleistungen (z.B. Friseur, Restaurant) ergänzen den Standort. Die Gestaltung ist wenig attraktiv, dennoch ist eine gute ÖPNV-Anbindung vorhanden.

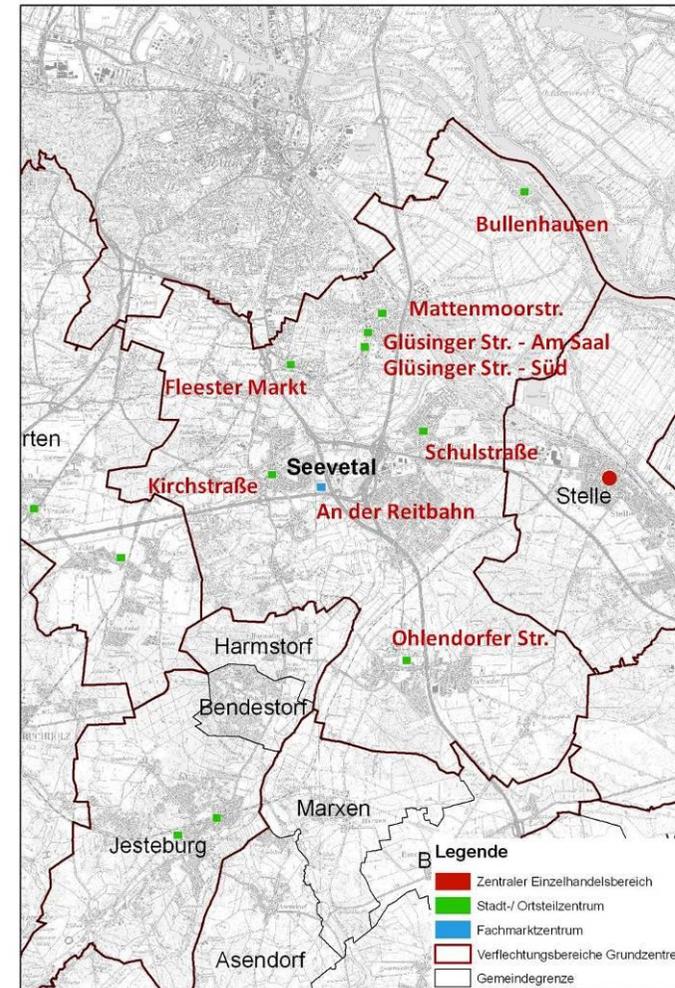
Ortsteilzentrum „Mattenmoorstraße“ (Meckelfeld)

Unweit der beiden zuvor aufgeführten Standorte liegt ein weiteres Ortsteilzentrum Meckelfelds an der Mattenmoorstraße, südlich von An den Höfen. Der gut in die Siedlungsstruktur integrierte Standort weist einen Branchenmix des periodischen (Lebensmittel-Frischemarkt, Drogeriemarkt, Bäckerei) und aperiodischen (Kindermode, Spielwaren) Bedarfsbereichs auf. Die Anbieter werden durch umfangreiche Dienstleistungen ergänzt. Bei guter fußläufiger Erreichbarkeit der Umgebung ist auch die ÖPNV-Anbindung sehr gut.

Ortsteilzentrum „Ohlendorfer Straße“ (Ramelsloh)

Im Ortsteil Ramelsloh befindet sich an der Ohlendorfer Straße eine relevante Einzelhandelsagglomeration. Auch hier steht wiederum die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung im Mittelpunkt. Magnet ist ein Lebensmittel-Frischemarkt, der durch Dienstleistungen oder ein Blumengeschäft ergänzt wird. Die Ansiedlung eines Discountmarktes ist geplant. Die ÖPNV-Anbindung ist gut.

Abb. 30: Übersichtskarte Seevetal



Quelle: Landesvermessungsamt Niedersachsen
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

4.3.4 Gemeinde Neu Wulmstorf

Abb. 31: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen Neu Wulmstorf

Gemeinde Neu Wulmstorf	2006	2010
Verkaufsfläche in qm	30.520	32.920
Umsatz in Mio. €	68,6	79,3
Flächenproduktivität in €/ qm	2.250	2.409
Nachfragepotenzial in Mio. €	* 109,5	121,1
Zentralität in %	62,6	65,5
Einwohner	20.532	20.653
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,49	1,59
Verkaufsfläche periodisch je Einwohner in qm	0,57	0,57
Verkaufsfläche aperiodisch je Einwohner in qm	1,03	1,03
Umsatz je Einwohner in €	3.341	3.841
Anzahl Betriebe	100	102
einzelhandelsrelev. Kaufkraftkennziffer in %	111,5	110,9

*Stand 30.09.

Quelle: GfK 2007, CIMA GmbH 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Im nördlichen Bereich des Landkreises Harburg liegt die Einheitsgemeinde Neu Wulmstorf. Die Kommune entstand in ihrer heutigen Form und Ausdehnung im Zuge der Gebietsreform 1972. Hierdurch wurden die bis dato unabhängigen Gemeinden Elstorf, Ardestorf, Schwiederstorf, Rade, Mienenbüttel, Ohlenbüttel, Rübke sowie Tempelberg eingegliedert. Das Ortszentrum mit Rathaus und zentraler Einkaufsstraße entstand zwischen 1990 und 1995.

Nennenswerte Veränderungen im Verkaufsflächenbestand haben sich seit 2006 lediglich in Form eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie eines Lebensmittel-Discounters ergeben. Geplant ist nördlich des Bahnhofs und westlich der Bahnhofstraße in einem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (1.600 qm VKF) und eines Lebensmittel-Discounters (800 qm VKF), ebenfalls sieht der aktuelle Bebauungsplan Konzessionäre / Shops (250 qm VKF) vor, die um weitere Ladeneinheiten (500 qm VKF) erweitert werden.

In Neu Wulmstorf werden drei regional relevante Einzelhandelskonzentrationen erfasst, wobei die Verortung des Standortes nördlich des Bahnhofs der Planumsetzung vorgeht. Der Einzelhandel weist eine hohe Konzentration auf die Ortsmitte auf (vgl. Abb. 33):

- Zentraler Einzelhandelsbereich „Ortsmitte“ (Neu Wulmstorf)
- Ortsteilzentrum „Elstorf“ (Elstorf)
- Ortsteilzentrum „Apfelgarten“ (Neu Wulmstorf)

Zentraler Einzelhandelsbereich „Ortsmitte“ (Neu Wulmstorf)

In Neu Wulmstorf hat sich ein weit auslaufendes Ortszentrum entlang der Bahnhofstraße (samt Nebenstraßen) gebildet, das nördlich in Teilen durch reine Wohnbebauung unterbrochen wird, wodurch eine Zweiteilung im Einzelhandelsbesatz entsteht. Der zentrale Einzelhandelsbereich umfasst einen umfangreichen Branchenmix im periodischen (Lebensmittel, Drogeriemärkte etc.) sowie im aperiodischen Bedarfsbereich (Bekleidung, Schuhe, Geschenkartikel etc.). Dabei konzentrieren sich die Anbieter vorrangig auf das Niedrigpreissegment. Eine in die Bebauung integrierte Passage mit inhabergeführten Fachgeschäften schafft Abwechslung und sorgt für eine größere Branchenbreite. Der Gehweg ist als Einkaufspromenade gestaltet, die aber im zentralen Abschnitt durch eine Tiefgarageneinfahrt unterbrochen wird. Die Aufenthaltsqualität durch vereinzelt Plätze im nördlichen Bereich vermittelt. Insgesamt bietet sich eine gute ÖPNV-Anbindung, insbesondere im nördlichen Teil. Die Parkmöglichkeiten sind hingegen beschränkt, wenngleich im südlichen Bereich ein lang gestreckter Parkplatz vorzufinden ist.

Der zentrale Versorgungsbereich setzt sich entlang der B73 durch einzelne Fachgeschäfte sowie Lebensmitteldiscounter (LIDL, ALDI) fort, wobei sich im Bereich eines ehemaligen Möbelmarktes ein struktureller Leerstand von Einzelhandelsflächen abzeichnet.

Ortsteilzentrum „Elstorf“ (Elstorf)

Ein zweites Ortsteilzentrum liegt im Ortsteil Elstorf. Es handelt sich hierbei um ein Nahversorgungszentrum an der Lindenstraße am Ortsrand mit nur geringer Angebotsbreite. Die Anbieter konzentrieren sich auf den periodischen Bedarfsbereich (vorrangig Edeka-Frischemarkt), der durch kleinere Geschäfte und einzelne, dispers verteilte Dienstleister im weiteren Umfeld ergänzt wird. Es besteht keine regelmäßige ÖPNV-Anbindung.

Ortsteilzentrum „Apfelgarten“ (Neu Wulmstorf)

An den zentralen Einkaufsbereich in der Ortsmitte wird ein Ortsteilzentrum in der Lage Apfelgarten anschließen, das an dieser Stelle bereits aufgeführt wer-

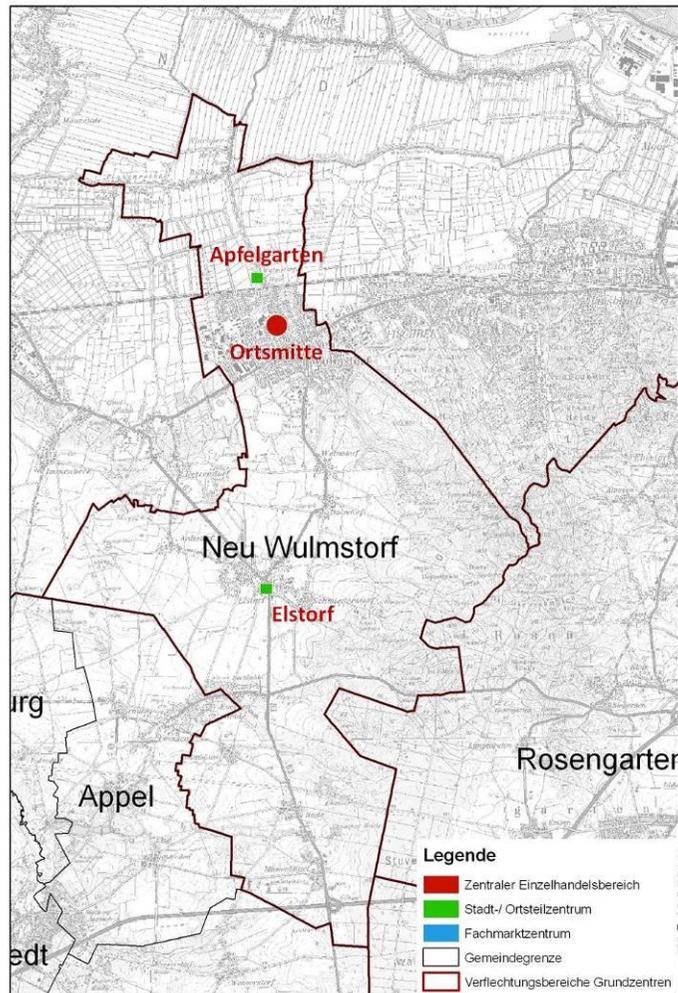
den soll: Für das dortige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ nördlich des Bahnhofs und westlich der Bahnhofstraße ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (1.600 qm VKF) vorgesehen. Ein Lebensmittel-Discounter (800 qm VKF) wurde zwischenzeitlich realisiert. Weiterhin sieht der aktuelle Bebauungsplan Konzessionäre / Shops auf 250 qm VKF vor, die um weitere Ladeneinheiten mit insgesamt 500 qm VKF erweitert werden sollen. Durch die barriere Wirkung der Bahnlinie wird ein nennenswerter Gegenpol zur bestehenden Einkaufslage „Ortsmitte“ geschaffen. Die ÖPNV-Anbindung ist aufgrund der unmittelbaren Lage am Bahnhof Neu Wulmstorf gut.

Abb. 32: Zentraler Einzelhandelsbereich „Ortsmitte“ (Bahnhofstr.)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Abb. 33: Übersichtskarte Neu Wulmstorf



Quelle: Landesvermessungsamt Niedersachsen
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

4.3.5 Gemeinde Rosengarten

Die Einheitsgemeinde Rosengarten wurde 1972 auf Grund eines Beschlusses des niedersächsischen Landtages aus zehn eigenständigen Gemeinden gebildet. Rosengarten liegt nördlich von Buchholz im Zentrum der Harburger Berge.

Wesentliche Veränderungen seit der letzten regionalen Einzelhandelserhebung 2006 haben sich durch die Ansiedlung eines großflächigen Pferdesportmarktes sowie eines großen Elektrofachgeschäftes ergeben, wodurch sich eine deutliche Zentralitätssteigerung im aperiodischen Bedarfsbereich ergeben hat. Die aktuelle Planung sieht die Ansiedlung eines Lebensmittel-Frischemarktes in Eckel vor. Weitere Vorhaben sind nicht bekannt.

Ähnlich wie die Gemeinde Seevetal verfügt Rosengarten nicht über einen zentralen Einzelhandelsbereich bzw. über eine Ortsmitte. Es werden zwei regional relevante Einzelhandelskonzentrationen erfasst (vgl. Abb. 36):

- Grundzentraler Einzelhandelsbereich „Eckeler Straße“ (Nenndorf)
- Ortsteilzentrum „Landhaus“ (Klecken)

Grundzentraler Einzelhandelsbereich „Eckeler Straße“ (Nenndorf)

An der Eckeler Straße liegt ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmittel-Frischemarkt und Lebensmitteldiscounter als Frequenzbringer, der um einzelne weitere Dienstleister ergänzt wird. Es handelt sich hierbei um einen wichtigen Nahversorgungsstandort in Rosengarten, der zwar in die Siedlungsstruktur integriert ist, aber am Ortsrand liegt und dabei eine eindeutige Pkw-Orientierung aufweist. Das Angebot soll ergänzt werden durch ein Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum (Textil, Schuhe, Elektro) auf 5.150 qm Verkaufsfläche. Es existiert keine regelmäßige ÖPNV-Anbindung. In Tagesrandzeiten besteht die Möglichkeit eines Anrufsammeltaxis (AST).

Abb. 34: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen Rosengarten

Gemeinde Rosengarten	2006	2010
Verkaufsfläche in qm	5.850	8.609
Umsatz in Mio. €	22,4	31,9
Flächenproduktivität in €/ qm	3.830	3.702
Nachfragepotenzial in Mio. €	* 80,0	87,4
Zentralität in %	28,0	36,5
Einwohner	13.200	13.441
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	0,44	0,64
Verkaufsfläche periodisch je Einwohner in qm	0,24	0,24
Verkaufsfläche aperiodisch je Einwohner in qm	0,20	0,40
Umsatz je Einwohner in €	1.697	2.371
Anzahl Betriebe	40	42
einzelhandelsrelev. Kaufkraftkennziffer in %	123,2	122,9

*Stand 30.09.

Quelle: GfK 2007, CIMA GmbH 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

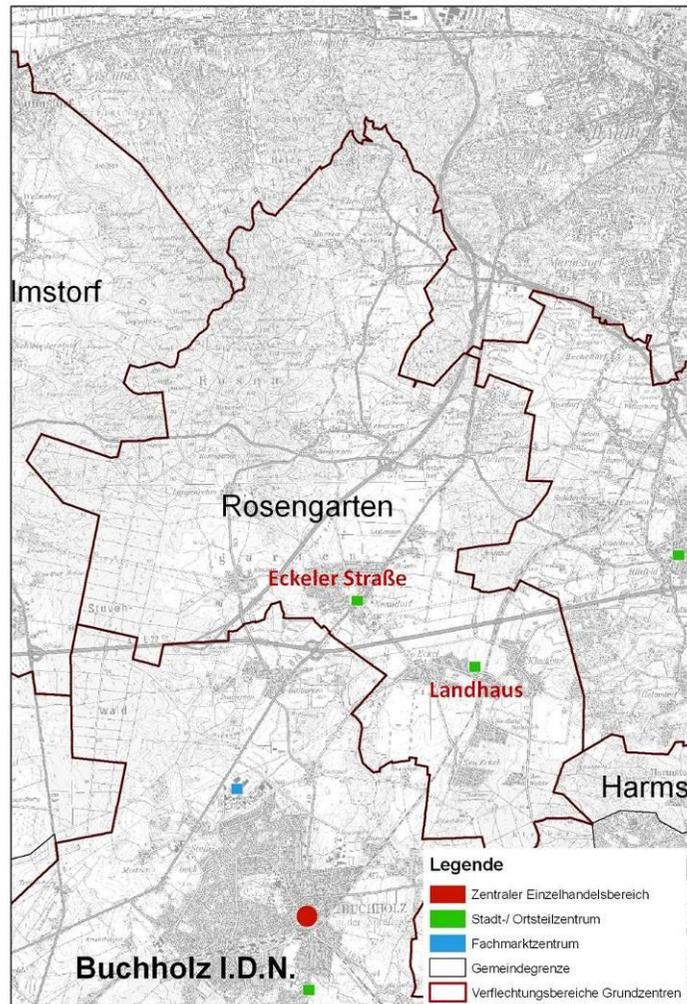
Abb. 35: Grundzentraler Einzelhandelsbereich Eckeler Straße

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Ortsteilzentrum „Landhaus“ (Klecken)

Bei dem Standort „Landhaus“ handelt es sich um ein kleines Ortsteilzentrum an der Bahnhofstraße zwischen den Ortsteilen Klecken und Eckel mit Konzentration auf den periodischen Bedarfsbereich (Edeka, Apotheke), wobei auch eine Parfümerie sowie wenige ergänzende Dienstleister ansässig sind. Geplant ist eine zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmittel-Frischemarktes, der das Angebot erweitern soll. Der Standort befindet sich in der Randlage und kann daher nicht als integriert angesehen werden. Eine unmittelbare ÖPNV-Anbindung ist nicht gewährleistet, der Bahnhof Klecken befindet sich ca. 200m südöstlich.

Abb. 36: Übersichtskarte Rosengarten



Quelle: Landesvermessungsamt Niedersachsen
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

4.3.6 Gemeinde Stelle

Wie viele Kommunen im Landkreis, ist auch die Gemeinde Stelle in ihrer heutigen Form im Zuge der Gebietsreform im Jahr 1972 aus dem Zusammenschluss mehrerer Gemeinden entstanden, wenngleich Stelle bereits 1197 erstmals urkundlich erwähnt wird. Die Einheitsgemeinde Stelle wurde aus den bis dato eigenständigen Gemeinden Stelle (mit Fachenfelde), Ashausen (mit Büllhorn), Fliegenberg und Rosenweide (mit Wuhlenburg) gebildet.

Die Steller Ortsteile Wuhlenburg, Rosenweide und Fliegenberg liegen unmittelbar am südlichen Elbufer. Die Ortsteile Achterdeich sowie der nördliche Teil des Hauptortes Stelle liegen in der Marsch, hingegen liegen der südliche Teil des Hauptortes, Ashausen und Büllhorn auf der Geest, den nördlichen Enden der eiszeitlichen Moränenlandschaft am südlichen Rand des Elbe-Urstromtals.

Seit der Erhebung im Jahr 2006/2007 haben sich in Stelle laut Aussage keine Bestandsänderungen ergeben. Der kürzlich aufgestellte Bebauungsplan „Harburger Straße“ definiert den Zentralen Versorgungsbereich, der eine verbrauchernahe Versorgung sicherstellen soll, was mittelfristig mit weiteren Konzentrationen insbesondere zentrenrelevanter Sortimente an diesem Standort verbunden sein kann.

Stelle verfügt über zwei regional relevante Einzelhandelskonzentrationen (vgl. Abb. 40):

- Zentraler Einzelhandelsbereich „Harburger Straße/ Hainfelder Hof“ (Stelle)
- Ortsteilzentrum „Ashausen“ (Ashausen)

Abb. 37: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen Gemeinde Stelle

Gemeinde Stelle	2006	2010
Verkaufsfläche in qm	13.530	13.530
Umsatz in Mio. €	36,8	36,8
Flächenproduktivität in €/ qm	2.720	2.720
Nachfragepotenzial in Mio. €	* 59,6	64,8
Zentralität in %	61,7	56,8
Einwohner	10.978	11.103
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,23	1,22
Verkaufsfläche periodisch je Einwohner in qm	0,46	0,46
Verkaufsfläche aperiodisch je Einwohner in qm	0,77	0,76
Umsatz je Einwohner in €	3.352	3.314
Anzahl Betriebe	63	63
einzelhandelsrelev. Kaufkraftkennziffer in %	111,6	110,4

*Stand 30.09.

Quelle: GfK 2007, CIMA GmbH 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Zentraler Einzelhandelsbereich „Harburger Straße/ Hainfelder Hof“ (Stelle)

Der zentrale Einzelhandelsbereich der Gemeinde liegt im relativ kleinen Zentrum Stelles an der Harburger Straße und reicht bis zur westlichen Lüneburger Straße. Eine Besonderheit ist dabei die städtebauliche Integration des Fachmarktzentrum „Hainfelder Hof“, das als Frequenzbringer dient. Der weitere Einzelhandelsbesatz umfasst überwiegend inhabergeführten Facheinzelhandel mit relativ kleinen Verkaufsflächen. Neben dem Sonderpostenmarkt sowie dem Bekleidungsdiscounter im FMZ konzentriert sich das sonstige Angebot auf Güter des periodischen Bedarfs. Im Bereich der Harburger Straße ist ein weiterer Verbrauchermarkt geplant, an der Lüneburger Straße wurde in Distanz zum Ortskern ein Discountmarkt angesiedelt. Der zentrale Einzelhandelsbereich von Stelle ist nicht hinreichend an das ÖPNV-Netz angeschlossen, da dieser ca. 300m vom Bahnhof Stelle entfernt liegt.

Abb. 38: Fachmarktzentrum „Hainfelder Hof“

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Ortsteilzentrum „Ashausen“ (Ashausen)

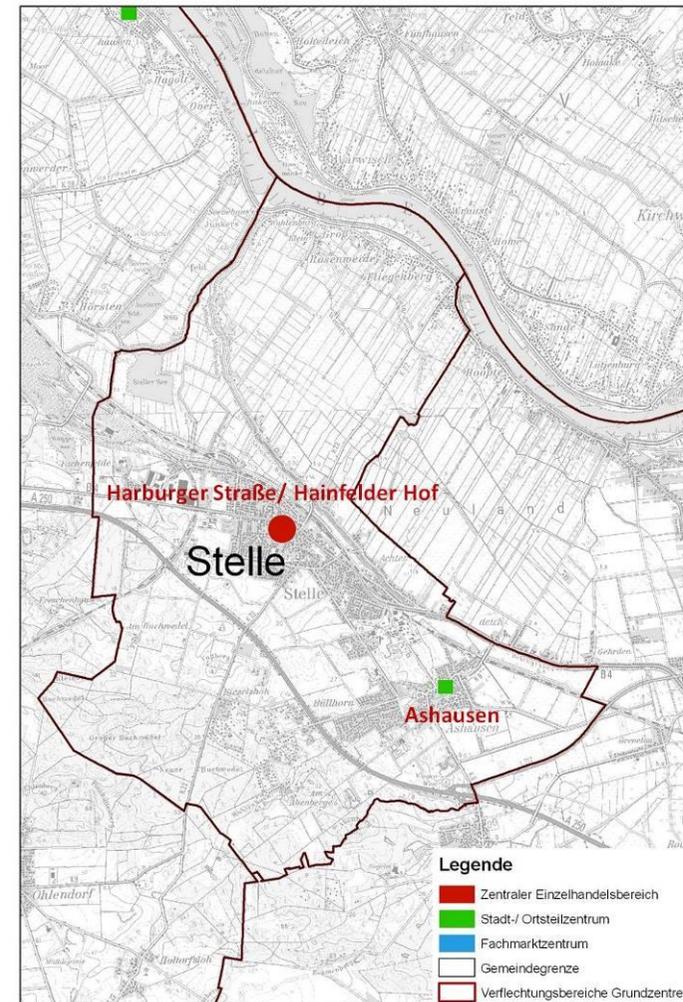
Im Ortsteil Ashausen liegt zwischen der Bahnhofstraße und der Lindenstraße eine Ansammlung verschiedener Nahversorger vor, die sich insbesondere auf Hofläden und Bäckereien beschränken. Daneben wurde ein kleinflächiges Computergeschäft erfasst. Der Standort besitzt eine besondere Relevanz für die Nahversorgung, wenngleich sicherlich nur der sehr kurzfristige Bedarf gedeckt werden kann und seitens der Wohnbevölkerung regelmäßig auf größere Lebensmittelmärkte ausgewichen wird.

Abb. 39: Geschäfte in Ashausen



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Abb. 40: Übersichtskarte Stelle



Quelle: Landesvermessungsamt Niedersachsen
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

4.3.7 Samtgemeinde Elbmarsch

Abb. 41: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen SG Elbmarsch

Samtgemeinde Elbmarsch	2006	2010
Verkaufsfläche in qm	6.170	7.230
Umsatz in Mio. €	18,9	23,1
Flächenproduktivität in €/ qm	3.060	3.198
Nachfragepotenzial in Mio. €	* 60,3	67,1
Zentralität in %	31,3	34,5
Einwohner	11.400	11.655
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	0,54	0,62
Verkaufsfläche periodisch je Einwohner in qm	0,28	0,35
Verkaufsfläche aperiodisch je Einwohner in qm	0,26	0,27
Umsatz je Einwohner in €	1.658	1.984
Anzahl Betriebe	60	68
einzelhandelsrelev. Kaufkraftkennziffer in %	111,1	108,8

*Stand 30.09.

Quelle: GfK 2007, CIMA GmbH 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Die Samtgemeinde Elbmarsch, die im Zuge der Gebietsreform im Jahr 1972 aus ebenfalls zusammengeschlossenen Gemeinden (Drage, Marschacht, Tespe) gegründet wurde, nimmt durch die Lage am äußersten nord-östlichen Rand des Landkreises, die weite ost-westliche Ausdehnung und die Begrenzung durch die Elbe eine besondere Stellung ein, die für die Ausbildung der Siedlungsstruktur verantwortlich war.

Seit der letzten regionalen Einzelhandelserhebung 2006 wird der Einzelhandelsbestand im periodischen Bedarfsbereich um einen Lebensmitteldiscounter und einen Drogeriemarkt sowie im aperiodischen Bereich um einen Reitsportartikel-Anbieter und ein kleinflächiges Bekleidungsgeschäft ergänzt. Aktuell ist in Marschacht (Niedermarschacht) ein Vollsortimenter in Planung, der das dortige Angebotsspektrum deutlich erweitern wird.

Die Samtgemeinde Elbmarsch verfügt in allen drei Orten über eine jeweils nur gering konzentrierte Ansammlung diverser Einzelhändler (vgl. Abb. 44):

- Zentrale Einkaufslage „Niedermarschacht“ (Marschacht)
- Ortsteilzentrum „Stove“ (Drage)
- Ortsteilzentrum „Tespe“ (Tespe)

Zentrale Einkaufslage „Niedermarschacht“ (Marschacht)

Im Ortsteil Niedermarschacht im Grundzentrum Marschacht ist die bestehende Einzelhandelsagglomeration auf die Nahversorgung der dortigen Bevölkerung entlang der Elbuferstraße ausgelegt. Es liegt ein Branchenmix aus Anbietern vorrangig des periodischen (Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt) und auch einigen wenigen Anbietern des aperiodischen Bedarfsbereichs (Optiker etc.) vor.

Abb. 42: Zentrale Einkaufslage Niedermarschacht



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Der Standort, der grundzentrale Funktionen auf sich vereint, liegt in der historischen Mitte von Niedermarschacht. Dabei ist dieser aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte auf Pkw-Kunden orientiert, wenngleich die ÖPNV-Anbindung gut ist. Der geplante Vollsortimenter im näheren Umfeld wird die Angebotsbreite und -tiefe merklich erweitern.

CIMA Beratung + Management GmbH 2011

Ortsteilzentrum „Stove“ (Drage)

Im Ortsteil Drage liegt ein weiterer zentraler Einkaufsbereich, der sich in erster Linie auf einen Lebensmittel-Frischemarkt als zentralem Anlaufpunkt konzentriert. Im Markt integriert finden sich ein umfangreicher Verkauf von Garten Geräten, eine Bäckerei und andere Anbieter als Konzessionäre. An diesem Standort ist keine unmittelbare, regelmäßige ÖPNV-Anbindung vorhanden.

Abb. 43: Ortsteilzentrum Stove

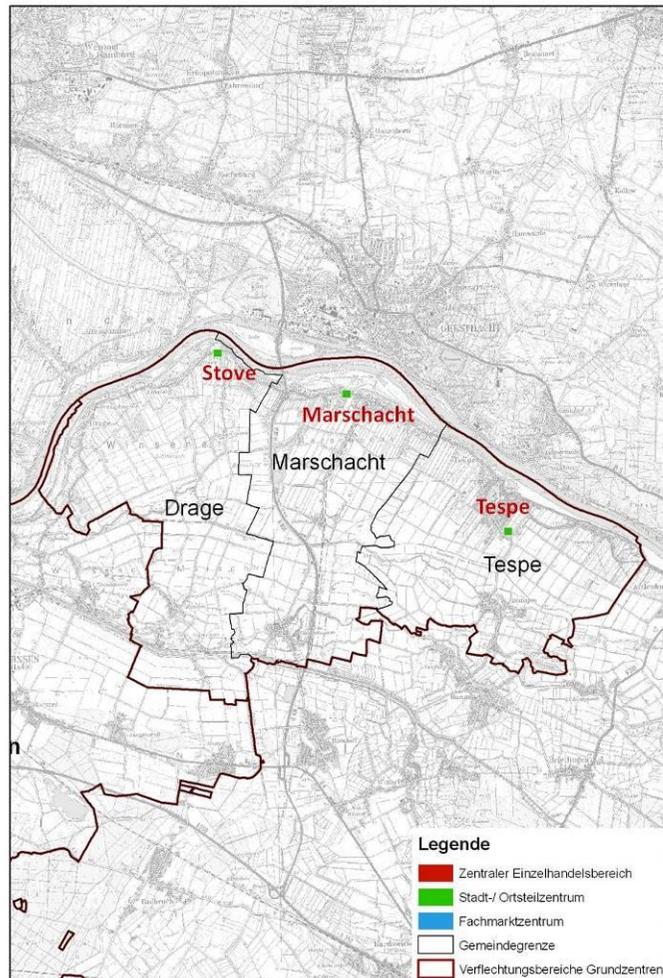


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Ortsteilzentrum „Tespe“ (Tespe)

In Tespe befindet sich ein Ortsteilzentrum an der Lüneburger Straße, das u.a. einen Lebensmittelfrischemarkt, eine Apotheke und ein Blumengeschäft umfasst. Weitere Dienstleister ergänzen das Angebot. Wenngleich die Agglomeration einen nicht-integrierten Standort am Ortsrand darstellt, ist dieser fußläufig erreichbar und damit nahversorgungsrelevant, bei schwacher ÖPNV-Anbindung. Es ist eine Vergrößerung des Vollsortimenters und eine Verlagerung des lokalen Zentrums auf die Südseite der Lüneburger Straße geplant.

Abb. 44: Übersichtskarte Elbmarsch



Quelle: Landesvermessungsamt Niedersachsen
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

4.3.8 Samtgemeinde Hanstedt

Die Samtgemeinde Hanstedt ist Erholungs- und Tourismusschwerpunkt im Naturpark Lüneburger Heide. Hieraus ergeben sich entsprechende touristische Potenziale. Mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 4,7 Tagen (10.2009)¹⁴ entfallen auf jede Ankunft mehr Übernachtungen als irgendwo sonst im Landkreis Harburg.

Im Unterschied zu den anderen Kommunen im Landkreis hat in der Samtgemeinde Hanstedt die Verkaufsfläche im Zuge zweier Geschäftsaufgaben (Lebensmittel-Frischemarkt, Drogeriemarkt) seit 2006 abgenommen, was deutliche Auswirkungen auf die Kaufkraftbindung und die Zentralität hat.

Der aktuelle Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hauskoppel/ Lübberstedter Straße (Gemeinde Egestorf)“ sieht in solitärer Lage die Entwicklung eines Gewerbegebietes östlich des Siedlungsbereichs an der Lübberstedter Straße mit ortsbezogenen Einkaufs- und Nahversorgungseinrichtungen (1.200 qm VKF) sowie der Integration eines kleinen Sondergebietes für einen Fachmarkt (Pferdesport auf 2.000 qm VKF) vor. In Undeloh und Marxen wird die Nahversorgung durch kleine Vollsortimenter sichergestellt, die Einzelhandelsbetriebe in Brackel und Asendorf haben in der Vergangenheit den Betrieb eingestellt. Für die südlichen Teile der Samtgemeinde spielt der Fremdenverkehr für den Einzelhandel eine gewisse Bedeutung. Die Samtgemeinde Hanstedt verfügt über zwei regional relevante Einzelhandelsagglomeration (vgl. Abb. 47):

- Zentraler Einzelhandelsbereich „Ortskern“ (Hanstedt)
- Ortsteilzentrum „Egestorf“ (Egestorf)

¹⁴ Quelle: LSKN (2009): Statistische Berichte Niedersachsen: Gäste und Übernachtungen im Reiseverkehr Oktober 2009 und Sommerhalbjahr 2009

Abb. 45: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen SG Hanstedt

Samtgemeinde Hanstedt	2006	2010
Verkaufsfläche in qm	15.080	14.430
Umsatz in Mio. €	41,6	39,0
Flächenproduktivität in € / qm	2.760	2.703
Nachfragepotenzial in Mio. €	75,1	79,0
Zentralität in %	55,6	49,3
Einwohner	12.938	13.204
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,17	1,09
Verkaufsfläche periodisch je Einwohner in qm	0,48	0,42
Verkaufsfläche aperiodisch je Einwohner in qm	0,68	0,67
Umsatz je Einwohner in €	3.215	2.954
Anzahl Betriebe	98	96
einzelhandelsrelev. Kaufkraftkennziffer in %	111,4	113,2

*Stand 30.09.

Quelle: GfK 2007, CIMA GmbH 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Zentraler Einzelhandelsbereich „Ortskern“ (Hanstedt)

Im Ortskern des Grundzentrums Hanstedt ist eine relativ weitläufige zentrale Einzelhandelsagglomeration in der Lage Bei der Kirche/ Winsener Straße/ Buchholzer Straße/ Am Ehrenmal/ Am Steinberg vorzufinden. Der ausgeglichene Branchenmix wird durch Anbieter des periodischen und aperiodischen Bedarfsbereichs bestimmt. Das Warenhaus Dittmer fungiert als ein wichtiger Frequenzbringer. Der integrierte Standort weist eine attraktive Lage (Fachwerk und Backstein) mit vergleichsweise hoher Aufenthaltsqualität auf. Dennoch sind die Anbieter aufgrund der städtebaulichen Struktur relativ dispers verteilt (geringe Konzentration), wodurch die Einzelhandelslage in Teilen wenig kompakt wirkt. Hierunter leidet die Attraktivität des Einkaufsstandortes.

Östlich der Aue befinden sich an der Winsener Straße ein Vollsortimenter und ein ehemaliger Discounter, der aktuell für den Verkauf von Kulturartikeln zwischengenutzt wird. Die ÖPNV-Anbindung der inneren und äußeren Lage ist gut.

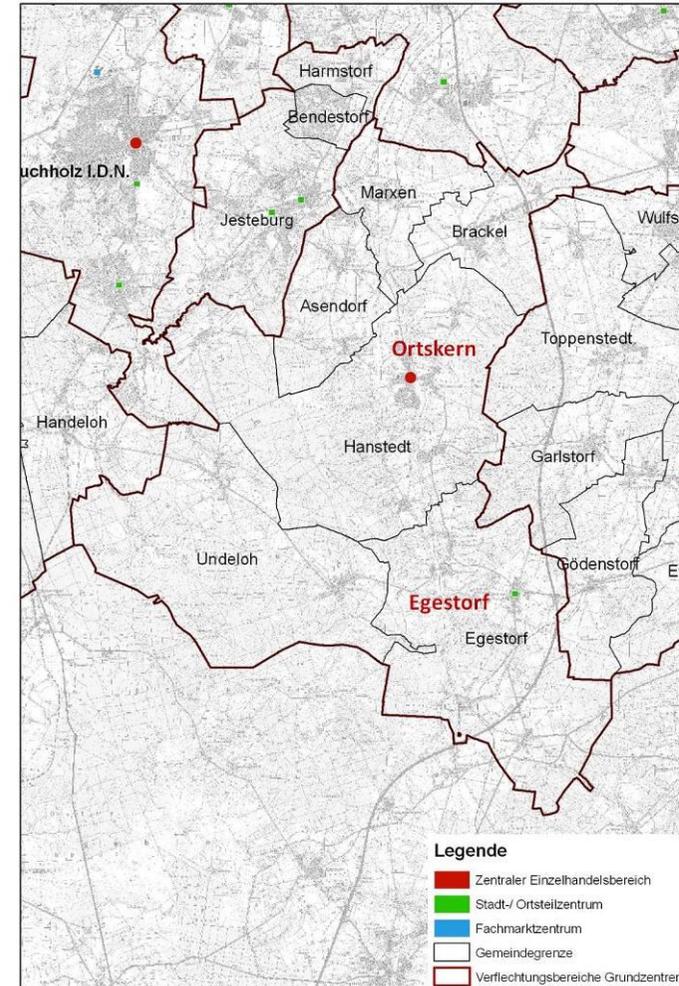
Abb. 46: Ortskern Hanstedt

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Ortsteilzentrum „Egestorf“ (Egestorf)

Das Ortsteilzentrum umfasst die historische Ortslage und soll durch ein am Ortsrand gelegenes neues Zentrum erweitert werden. Hierzu zählen ein zusätzlicher Reitsport-Ausrüster (1.220 qm) sowie ein Lebensmittel-Frischemarkt. Aktuell stellt ein Lebensmittel-Vollsortimenter den wichtigsten Frequenzbringer dar, der durch einzelne Dienstleister ergänzt wird. Die ÖPNV-Verbindung ist gut. Zudem verbindet der saisonal eingesetzte „Heideshuttle“ den Ortskern direkt mit der touristischen Kernregion Lüneburger Heide.

Abb. 47: Übersichtskarte SG Hanstedt



Quelle: Landesvermessungsamt Niedersachsen
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

4.3.9 Samtgemeinde Hollenstedt

Abb. 48: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen SG Hollenstedt

Samtgemeinde Hollenstedt	2006	2010
Verkaufsfläche in qm	5.460	5.460
Umsatz in Mio. €	20,9	22,1
Flächenproduktivität in € / qm	3.830	4.048
Nachfragepotenzial in Mio. €	57,8	64,7
Zentralität in %	36,2	34,2
Einwohner	10.727	10.848
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	0,51	0,50
Verkaufsfläche periodisch je Einwohner in qm	0,24	0,30
Verkaufsfläche aperiodisch je Einwohner in qm	0,27	0,20
Umsatz je Einwohner in €	1.948	2.037
Anzahl Betriebe	82	82
einzelhandelsrelev. Kaufkraftkennziffer in %	113,8	112,8

*Stand 30.09.

Quelle: GfK 2007, CIMA GmbH 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Die altbesiedelten Grundmoränenrücken der Stader Geest und der Nordheide geben seit jeher ein gutes Getreideland ab. An ihren Rändern hat sich das alte Haufendorf Hollenstedt entwickelt, das sich in verkehrsgünstiger Lage zu einem geschlossenen Kirchdorf verdichtet hat.

Auch die Samtgemeinde Hollenstedt wurde im Zuge der Gebietsreform 1972 gegründet, wobei das Grundzentrum, die Gemeinde Hollenstedt, vor rd. 1.200 Jahren erstmals urkundlich erwähnt wurde.

Im Einzelhandelsbestand ergab sich nach 2006 durch den Wegfall des ehemaligen Kaufhauses Kück, an dessen Fortbestand die Gemeindeverwaltung bis zuletzt festzuhalten versuchte, eine punktuelle Veränderung, die mit städtebaulichen Maßnahmen verbunden war. Der Verkaufsflächenbestand blieb trotz der Verschiebungen im Zuge der Schließung dabei in etwa gleich. So entstand am Standort ein Drogeriemarkt und der bislang bestehende Lebensmittel-Discounter wurde vergrößert.

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lidl-Markt“ entstand zwischenzeitlich südlich der Hauptstraße-K16 und nördlich von „Am alten Bahndamm“ gelegen ein Lebensmitteldiscounter (800 qm VKF). Bau-Interesse bestand weiterhin zeitweise vom Betreiber des ehemaligen Kaufhauses. Angedacht ist die Neueröffnung des Kaufhauses in zentraler Lage.

Die Samtgemeinde Hollenstedt verfügt lediglich über ein Ortsteilzentrum; eine zentrale Einzelhandelslage gemäß der Definition existiert nicht (vgl. Abb. 50):

- Ortsteilzentrum an der Hauptstraße (Hollenstedt)

Ortsteilzentrum an der Hauptstraße („Am Stinnberg“) (Hollenstedt)

Das genannte Ortsteilzentrum befindet sich in der Lage Am Stinnberg/ Hauptstraße/ Tostedter Straße. Dort liegt eine Konzentration auf den periodischen Bedarfsbereich (zwei Lebensmitteldiscounter) mit Ergänzung durch wenige aperiodische Warengruppen (Optiker, Küchenmöbel) und Dienstleister (Restaurant etc.) vor. Der Lebensmittel-Discounter und der Drogeriemarkt befinden sich in einem attraktiven Neubau auf der Fläche des ehemaligen Kaufhauses Kück. Ergänzende Cafés sorgen für Aufenthaltsqualität, jedoch lediglich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Standortes, der eindeutig Pkw-orientiert ist. Eine ÖPNV-Anbindung besteht im östlichen Teil.

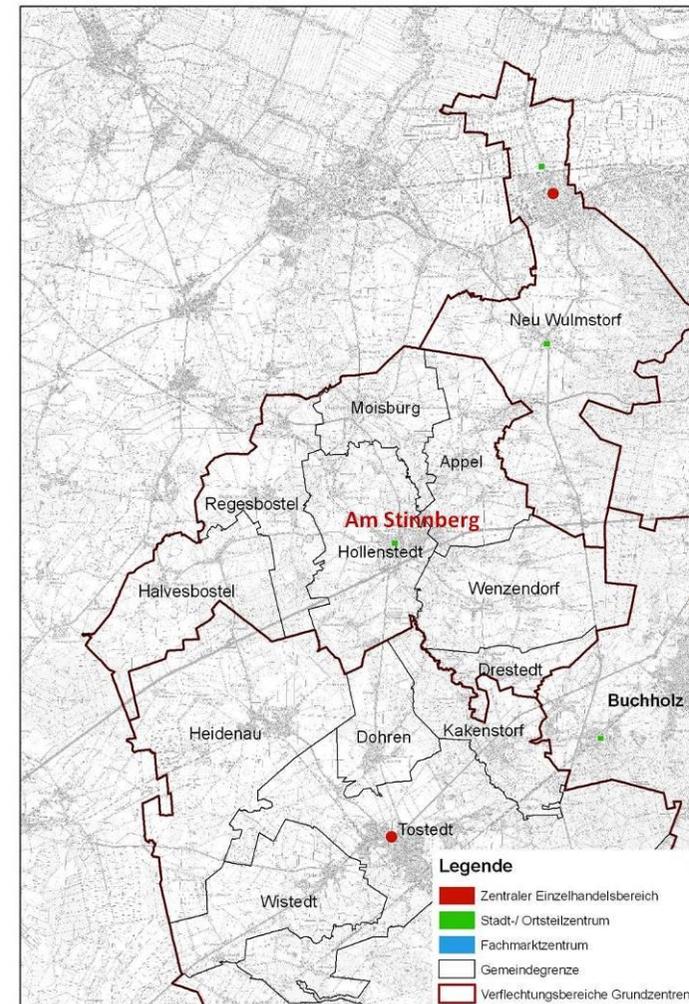
Durch den Wegfall des Kaufhauses fehlt ein wichtiger Frequenzbringer und Absatzschwerpunkt innerhalb der Gemeinde.

Abb. 49: Hollenstedt – Hauptstraße (Blick auf „Am Stinnberg“)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Abb. 50: Übersichtskarte SG Hollenstedt



Quelle: Landesvermessungsamt Niedersachsen
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

4.3.10 Samtgemeinde Jesteburg

Abb. 51: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen SG Jesteburg

Samtgemeinde Jesteburg	2006	2010
Verkaufsfläche in qm	9.030	9.030
Umsatz in Mio. €	29,2	29,2
Flächenproduktivität in €/ qm	3.230	3.234
Nachfragepotenzial in Mio. €	63,2	69,3
Zentralität in %	46,2	42,1
Einwohner	10.510	10.713
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	0,86	0,84
Verkaufsfläche periodisch je Einwohner in qm	0,46	0,45
Verkaufsfläche aperiodisch je Einwohner in qm	0,40	0,39
Umsatz je Einwohner in €	2.778	2.726
Anzahl Betriebe	72	72
einzelhandelsrelev. Kaufkraftkennziffer in %	124,4	122,3

*Stand 30.09.

Quelle: GfK 2007, CIMA GmbH 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Die Samtgemeinde Jesteburg entstand ebenfalls im Zuge des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden in Niedersachsen 1972. Mitgliedsgemeinden sind Jesteburg, Bendestorf und Harmstorf, die bis dahin selbständig waren. Die erstmals 1202 urkundlich erwähnte, heutige Mitgliedsgemeinde Jesteburg liegt am Zusammenfluss der Hanstedter Aue mit der Seeve. An dieser Stelle lag die Grenze zwischen den Territorien der Grafen von Stade und den Herzögen von Lüneburg. Die ehemalige Burg, nach der das Dorf benannt wurde, existiert nicht mehr.

Im Einzelhandelsbestand haben sich laut Aussage seit 2006 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Aktuell beabsichtigt die Gemeinde am östlichen Ortsrand ein Nahversorgungszentrum zu realisieren. Diskutiert wird auch die Ansiedlung eines Vollsortimenters im zentralen Ortsbereich.

In der Samtgemeinde Jesteburg werden zwei Ortsteilzentren erfasst; eine zentrale Einzelhandelslage gemäß der Definition existiert nicht (vgl. Abb. 53):

- Zentrales Ortsteilzentrum „Hauptstraße/ Lüllauer Straße“ (Jesteburg)
- Ortsteilzentrum „Allerbeeksring“ (Jesteburg)

Zentrales Ortsteilzentrum „Hauptstraße/ Lüllauer Straße“ (Jesteburg)

Im Bereich an der Hauptstraße bis Abzweig Lüllauer Straße/Brückenstraße befindet sich im südlichen Teil ein städtebaulich auffallend attraktives Ortsteilzentrum, in dem der teilweise historische Gebäudebestand von den Einzelhändlern als Ladenfläche genutzt wird. In diesem Teilbereich findet man einen Branchenmix aus Anbietern im periodischen und in geringerem Maße auch aperiodischen Bedarfsbereich, wenngleich von der Anzahl her auf insgesamt niedrigem Niveau. Am Standort selbst resultiert aus der städtebaulichen Struk-

tur eine relativ geringe Konzentration der Ladenlokale. Zahlreiche Geschäfte sind Inhaber-geführt, z.T. werden auf kleinen Verkaufsflächen höherwertige Artikel (Juwelier, Bio-Lebensmittel, Bekleidung) angeboten. Auch die Schaufenstergestaltung hinterlässt einen guten Eindruck.

Im nördlichen Teil der Hauptstraße liegen u.a. ein Lebensmitteldiscounter, ein Elektrofachgeschäft sowie ein Sportgeschäft, die durch zahlreiche Dienstleister (auch Restaurants) ergänzt werden. Die Lage ist weniger attraktiv als im südlichen Teil.

Insgesamt wird die Aufenthaltsqualität, insbesondere südlich, durch die stark befahrene Straße geschmälert. Zudem existieren nur wenige Parkmöglichkeiten. Die ÖPNV-Anbindung ist gut.

Abb. 52: Südliche Hauptstraße Jesteburg



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

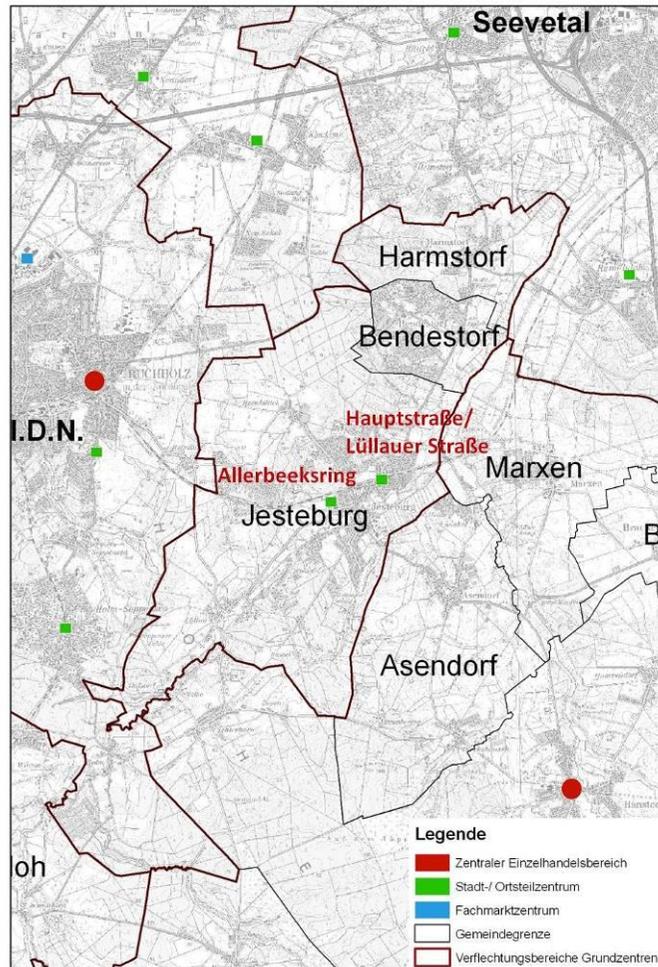
Ortsteilzentrum „Allerbeeksring“ (Jesteburg)

Am Allerbeeksring (Abzw. Lüllauer Straße) liegt eine weitere Einzelhandelsagglomeration, die mit einem Lebensmittel-Frischemarkt, einem Lebensmittel-discounter und einem Getränkemarkt insbesondere auf den periodischen Bedarfsbereich konzentriert ist. Ergänzt wird das Angebot durch ein Sportgeschäft.

Es handelt sich hierbei um einen nicht-integrierten Standort in Randlage, der v.a. auf Pkw-Kundschaft ausgerichtet ist. Die ÖPNV-Anbindung ist mangelhaft.

Neben den aufgeführten Lagen befinden sich in der Gemeinde Bendestorf einige überwiegend inhabergeführte Läden des periodischen und aperiodischen Bedarfs. Diese werden um einen am Ortsrand gelegenen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter ergänzt. Weiterhin befindet sich eine Laden-gruppe im Altdorf-Bereich. Auf diese Standorte wird jedoch nicht einzeln eingegangen.

Abb. 53: Übersichtskarte SG Jesteburg



Quelle: Landesvermessungsamt Niedersachsen
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

4.3.11 Samtgemeinde Salzhausen

Abb. 54: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen SG Salzhausen

Samtgemeinde Salzhausen	2006	2010
Verkaufsfläche in qm	15.310	18.910
Umsatz in Mio. €	40,5	47,7
Flächenproduktivität in €/ qm	2.650	2.524
Nachfragepotenzial in Mio. €	73,9	81,9
Zentralität in %	54,8	58,3
Einwohner	13.861	14.094
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,10	1,34
Verkaufsfläche periodisch je Einwohner in qm	0,43	0,45
Verkaufsfläche aperiodisch je Einwohner in qm	0,67	0,90
Umsatz je Einwohner in €	2.922	3.387
Anzahl Betriebe	95	95
einzelhandelsrelev. Kaufkraftkennziffer in %	110,9	109,9

*Stand 30.09.

Quelle: GfK 2007, CIMA GmbH 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Der alte Amts- und Kirchort Salzhausen liegt, am altbesiedelten Grundmoränenrücken der Nordheide. Zusammen mit sieben weiteren Gemeinden, mit denen Salzhausen im Zuge der Gebietsreform zur Samtgemeinde Salzhausen zusammengefasst wurde, bildet sie ein überwiegend ländlich geprägtes Gemeindegebiet am östlichen Rand der Lüneburger Heide.

Seit der letzten regionalen Einzelhandelserfassung im Jahr 2006 haben sich in der Samtgemeinde durch die Vergrößerung eines Möbelmarktes sowie eines Lebensmittel-Discounters erhebliche Verkaufsflächenzunahmen ergeben.

In Garstedt-Wulfsen ist im „Auetal-Zentrum“ die Erweiterung eines Lebensmittel-Frischemarktes geplant.

In der Samtgemeinde Salzhausen werden im Zuge dieser Untersuchung sowohl ein zentraler Einzelhandelsbereich als auch ein Fachmarktzentrum erfasst, die beide in der Mitgliedsgemeinde, dem Grundzentrum Salzhausen, liegen (vgl. Abb. 56):

- Zentraler Einzelhandelsbereich „Ortszentrum“ (Salzhausen)
- Fachmarktzentrum „Oelstorf“ (Salzhausen)

In den Ortslagen Garlstorf, Toppenstedt und Eyendorf befinden sich darüber hinaus ein lokaler Einzelhandel für die Nahversorgung. Durch den Turniersport verfügt der Salzhäuser Ortsteil Luhmühlen über ein regional ausgerichtetes Reitsportangebot.

Zentraler Einzelhandelsbereich „Ortszentrum“ (Salzhausen)

Das Ortszentrum von Salzhausen erstreckt sich von der Lüneburger Straße/ Hauptstraße bis zur Bahnhofstraße und umfasst auch Teile der Eyendorfer Straße. Der Branchenmix zeigt sich bei einer Konzentration auf den periodischen und aperiodischen (v.a. mittelfristigen) Bedarfsbereich ausgeglichen. Es finden sich auch einzelne Anbieter langfristiger Einzelhandelsgüter (Elektronik-Fachgeschäft), wenngleich die Verkaufsflächen relativ gering und die Ladenkonzepte in die Jahre gekommen sind. Oftmals sind die Geschäfte Inhaber geführt.

Abb. 55: Hauptstraße Salzhausen



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

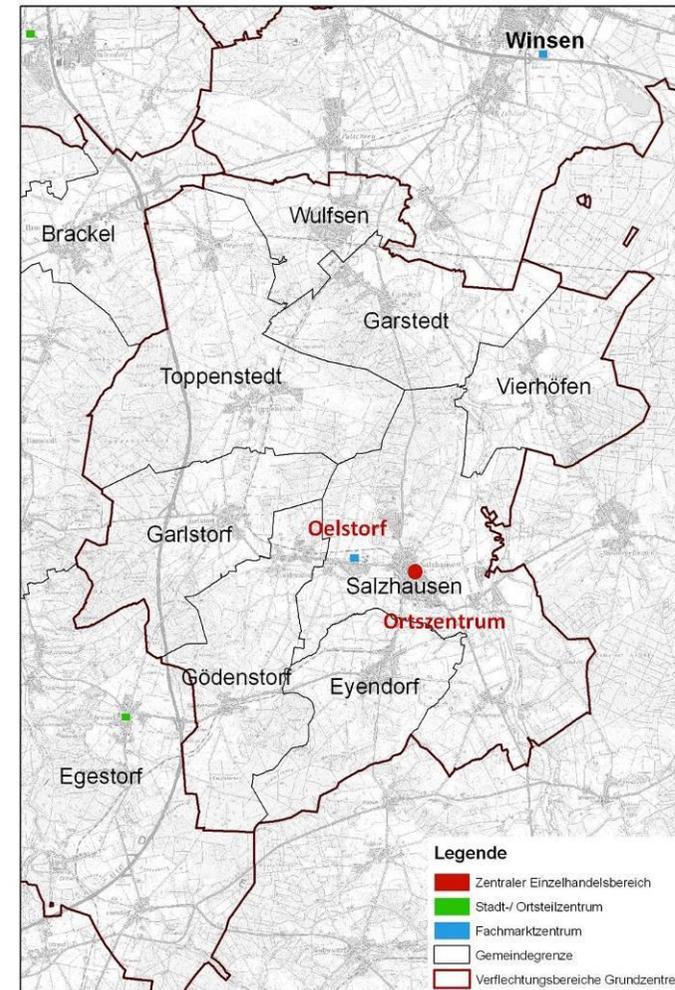
Neben Lebensmittelfrischmärkten und -discountern sowie Drogeriemärkten, Reformhäusern und einem Optiker sind auch z.B. Juweliere, ein Bilder- und Rahmengeschäft, ein Spielwarengeschäft, Werkzeug- und Gartengeräteanbieter

ter, Boutiquen sowie ein Reitsportfachgeschäft ansässig. Dienstleister ergänzen das Angebot. Neben der Ortsmitte mit dem Heidmarkhof ist die Verteilung der Anbieter eher dispers, oftmals in Form kleinerer Agglomerationen in Nebenstraßen und Höfen oder in Randlagen. Lebensmittel-Frische- und Discountmärkte liegen lediglich in Randlage (Bahnhofstraße, Abzw. Am Waldbad) und müssen von den Kunden mit dem Pkw angefahren werden. Die ÖPNV-Anbindung ist gut.

Fachmarktzentrum „Oelstorf“ (Salzhausen)

Das Fachmarktzentrum an der Oelstorfer Landstraße beheimatet ein großes Einrichtungshaus (Möbelhaus Michaelis) und weitere Anbieter im aperiodischen Bedarfsbereich (Kaminöfen, Autoteilehandel etc.). Dieser Standort ist nicht Nahversorgungsrelevant. Es existiert keine ÖPNV-Anbindung.

Abb. 56: Übersichtskarte SG Salzhausen



Quelle: Landesvermessungsamt Niedersachsen
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

4.3.12 Samtgemeinde Tostedt

Abb. 57: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen SG Tostedt

Samtgemeinde Tostedt	2006	2010
Verkaufsfläche in qm	29.930	34.315
Umsatz in Mio. €	84,1	94,3
Flächenproduktivität in € / qm	2.810	2.747
Nachfragepotenzial in Mio. €	126,9	140,5
Zentralität in %	66,3	67,1
Einwohner	25.400	25.477
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,18	1,35
Verkaufsfläche periodisch je Einwohner in qm	0,42	0,47
Verkaufsfläche aperiodisch je Einwohner in qm	0,76	0,88
Umsatz je Einwohner in €	3.311	3.700
Anzahl Betriebe	154	157
einzelhandelsrelev. Kaufkraftkennziffer in %	105,9	104,3

*Stand 30.09.

Quelle: GfK 2007, CIMA GmbH 2010, Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Auch der alte Amtssitz Tostedt entstand aus einer Lagegunst am Grundmoränenrücken der Stader Geest / Nordheide. Tostedt erfuhr besonders durch die Lage an der Eisenbahnstrecke Hamburg-Bremen sowie der B 75 als Einkaufs-, Gewerbe- und Pendlerwohnort einen beachtlichen Aufschwung, sodass Tostedt mit ihren 25.477 Einwohnern (30.09.2009) heute die zweitgrößte Samtgemeinde in Niedersachsen darstellt.

In Tostedt haben sich seit 2006 in wesentlichem Maße sowohl im periodischen als auch im aperiodischen Bereich Veränderungen im Einzelhandelsbestand ergeben. Am Südrand des Ortskerns soll ein weiterer, 2.400 qm großer Verbrauchermarkt angesiedelt werden.

In der Samtgemeinde Tostedt werden ein zentraler Einzelhandelsbereich sowie ein Fachmarktzentrum erfasst, die beide innerhalb des Gemeindegebietes von Tostedt liegen (vgl. Abb. 60):

- Zentraler Einzelhandelsbereich „Ortszentrum“ (Tostedt)
- Fachmarktzentrum „Zinnhütte“ (Tostedt)

Darüber hinaus existiert ein Fachmarktzentrum im Gewerbegebiet am Vorwerk-Bogen, das überwiegend durch einen Baumarkt geprägt wird.

Lokale Nahversorgung ist in Handeloh vorhanden, während in relativ großen Ortslagen wie Heidenau, Kakenstorf und Wistedt die ursprünglichen Einzelhandelsstrukturen weggefallen sind.

Zentraler Einzelhandelsbereich „Ortszentrum“ (Tostedt)

Das Ortszentrum der Mitgliedsgemeinde, dem Grundzentrum Tostedt, stellt die verhältnismäßig größte Einzelhandelskonzentration innerhalb der Kommune dar.

Das Angebot, das auf den Bereich Unter den Linden/ Kastanienallee/ Bahnhofstraße konzentriert ist, bietet Haupt- und Nebeneinkaufslagen, wobei im Branchenmix neben periodischen Einzelhandelsgütern auch z.T. hochwertige aperiodische Güter (z.B. hochwertige Bekleidung, Fahrradladen, Optiker etc.) vorhanden sind. Der integrierte Standort weist ein Kaufhaus und auch weitere relativ großflächige Ladenlokale auf (z.B. ein Schuhgeschäft).

In der zentralen Lage ist ein Lebensmittel-discounter integriert, ein Frischemarkt befindet sich in Randlage. Die ÖPNV-Anbindung ist gut.

Abb. 58: Ortszentrum Tostedt



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Fachmarktzentrum „Zinnhütte“ (Tostedt)

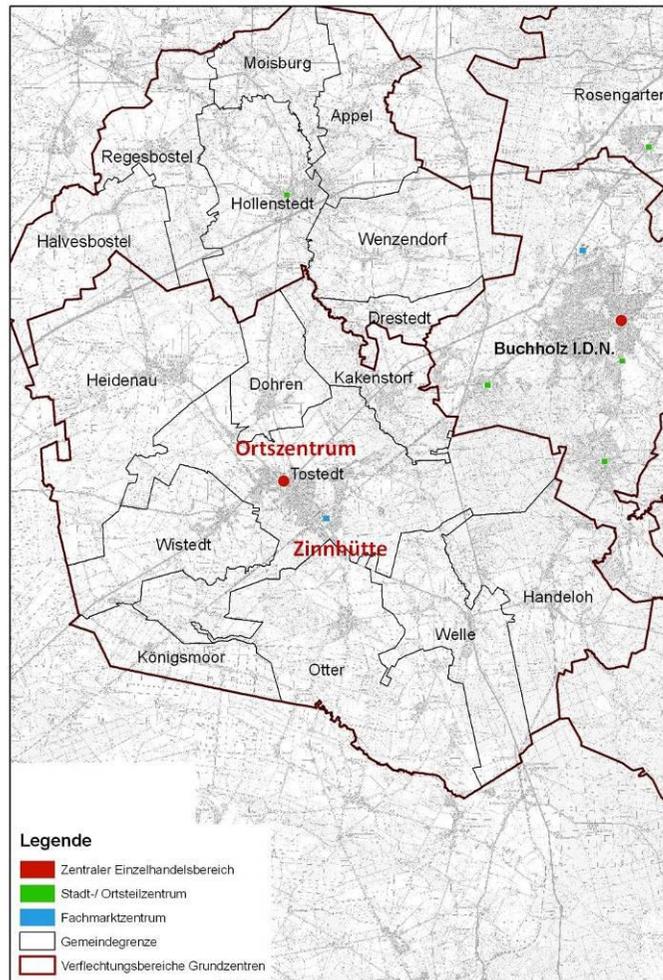
In der Lage an der Zinnhütte befindet sich eines der größten Fachmarktzentren im Landkreis Harburg. Dieses bietet einen Branchenmix aus Anbietern des periodischen (Lebensmittelfrischemarkt und -discounter) und aperiodischen Bedarfsbereichs (z.B. Bekleidung, Möbel, Sonderpostenmarkt). Die Entfernung zum Ortskern ist nur gering, weshalb eine warengruppenspezifische Konkurrenzsituation besteht. Die Parkplatzsituation ist gut, wobei gleichzeitig eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht.

Abb. 59: Zinnhütte Tostedt



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Abb. 60: Übersichtskarte SG Tostedt



Quelle: Landesvermessungsamt Niedersachsen
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Fazit:

In der Gesamtschau der Einzelhandelsagglomerationen im Landkreis Harburg lassen sich deutliche Unterschiede in der städtebaulichen Struktur sowie im Sortimentsbesatz der einzelnen Kommunen erkennen. Besondere Siedlungsstrukturen lassen sich dabei in vielen Fällen aus der geschichtlichen Entwicklung und einer unterschiedlichen Lagegunst erklären. Während Buchholz i.d.N. und Winsen (Luhe) die ihnen zugeteilten mittelzentralen Versorgungsfunktionen typischerweise erfüllen, so zeichnet sich etwa Seevetal durch eine Aufspaltung der mittelzentralen Funktionen auf mehrere Ortsteile aus. Ergänzend hierzu liegen im Gemeindegebiet weitere Ortsteilzentren, die – wirtschaftsgeographisch erklärbar – nicht hinreichend Käuferpotenzial zu binden vermögen, um entsprechende Angebote im aperiodischen Bedarfsbereich bereitzustellen. Dies hat deutliche Auswirkungen auf die Einzelhandelszentralität. Gleiches trifft auf eine Reihe weiterer Samtgemeinden und deren Grundzentren zu. Eine sortimentsübergreifende Bündelung an wenigen Standorten wirkt sich in jedem Fall positiv auf die Kaufkraftbindung aus.

Insgesamt lässt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen den Branchenstrukturen und der Konzentration der jeweiligen Handelsagglomerationen – innerhalb der (Samt-)Gemeinden und auch innerhalb ein und desselben Ortes – erkennen.

4.4 Räumliche Darstellung der Versorgungsgrade

Die Darstellung der Versorgungsgrade der Bevölkerung ist zentrale Aufgabe der Einzelhandelsexpertise, denn sie stellt die Grundlage zur Ableitung regionalplanerischer Zielaussagen dar.

Im Folgenden stehen nachstehende Kennziffern bzw. Werte im Mittelpunkt:

- Verkaufsflächendichte (Verkaufsfläche in qm/ Einwohner)
- Erreichbarkeitsmaße ÖPNV (Minuten)
- Abweichungen der Einzelhandelszentralität (in %-Punkten)

4.4.1 Verkaufsflächendichte

Die Verkaufsflächendichte wurde auf Ebene der Samtgemeinden erhoben.

Es zeigt sich (vgl. Abb. 61), dass innerhalb des Landkreises große Abweichungen in der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner zwischen den einzelnen Samt-/ Einheitsgemeinden und Städten existieren, wie bereits 2006 festgestellt werden konnte.

Landkreisweit liegt die Verkaufsflächendichte im Durchschnitt bei 1,59 qm je Einwohner. Entsprechend ihrer Funktion als Mittelzentren haben die Städte Buchholz i.d.N. und Winsen (Luhe) die höchste Verkaufsflächenausstattung insgesamt.

- Die höchste Verkaufsflächendichte weist mit 3,23 qm je Einwohner Buchholz auf. Winsen (Luhe) hat mit 1,93 qm je Ew. eine im Vergleich zu Buchholz vergleichsweise geringe Verkaufsflächendichte, die lediglich geringfügig über dem – stark durch die Werte von Buchholz ten-

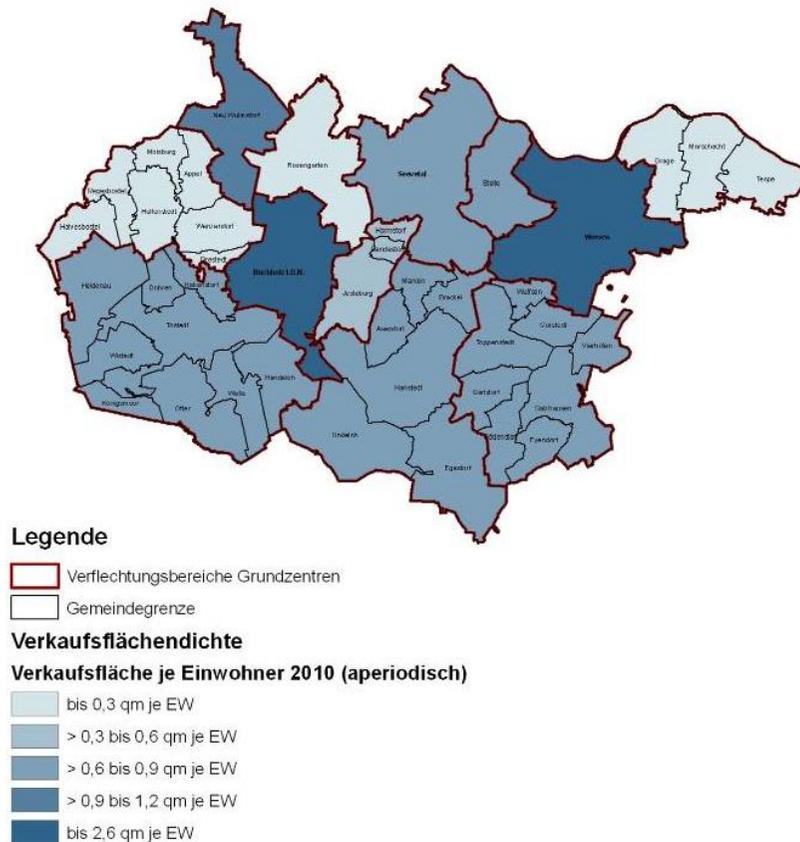
dierten – Durchschnitt des Landkreises liegt. Es liegt ein für Mittelzentren ungünstiges Verhältnis von Verkaufsfläche und Einwohnerzahl vor.

- Seevetal, ebenfalls Mittelzentrum, weist dabei mit lediglich 1,37 qm VKF je Einwohner eine ähnlich hohe Verkaufsflächenausstattung auf wie manches Grundzentrum, z.B. Neu Wulmstorf.
- Die niedrigste Verkaufsflächendichte insgesamt liegt mit 0,5 qm je Einwohner in der Samtgemeinde Hollenstedt vor, dicht gefolgt von der SG Elbmarsch und der Einheitsgemeinde Rosengarten
- Es zeigt sich, dass insbesondere einzelne Randgemeinden im Norden und Nordosten des Landkreises geringere Verkaufsflächendichten aufweisen.
- Diese Differenzen sind unabhängig von der Flächengröße der betreffenden Samt- oder Einheitsgemeinden.

Die Differenzierung der Gesamtverkaufsflächendichte in den periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich zeigt weitere Differenzen und räumliche Muster. So relativieren sich die Disparitäten im periodischen Bedarfsbereich in fast allen Samtgemeinden deutlich, wenngleich diese nach wie vor vorhanden sind (vgl. Abb. 62).

- Erneut weist die Stadt Buchholz mit 0,61 qm je Einwohner auch in der Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarfsbereich die höchsten Werte auf.
- Die Stadt Winsen liegt mit 0,57 qm je Ew. gleichauf mit der Einheitsgemeinde Neu Wulmstorf an zweiter bzw. dritter Stelle.
- Mit 0,54 qm je Ew. steht das Mittelzentrum Seevetal im periodischen Bedarfsbereich lediglich an vierter Stelle, wenngleich insgesamt die höchste Anzahl an Ortsteilzentren vorhanden ist. Dennoch liegen die Werte leicht über dem Landkreis-Durchschnitt von 0,5 qm je Einwohner.

Abb. 61: Verkaufsflächendichte insgesamt (2010)



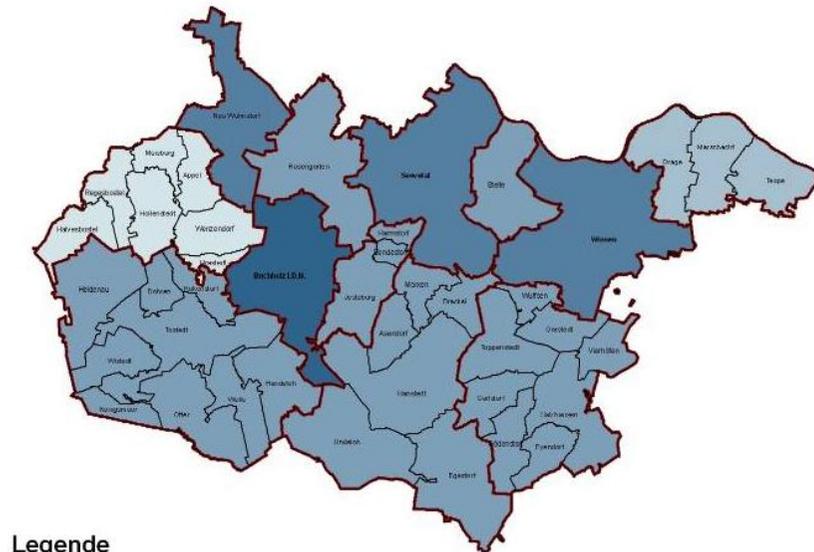
Quelle: CIMA 2010; IHK Lüneburg-Wolfsburg 2010; GfK 2006

- In der SG Hollenstedt ist die Versorgungslage der dortigen Bevölkerung mit lediglich 0,3 qm je Einwohner am geringsten ausgeprägt, was darauf zurückzuführen ist, dass sich die einzige größere Einzelhandelsagglomeration auf ein sehr kleines Ortsteilzentrum in der Lage „Hauptstraße“ beschränkt.

Anders als im periodischen Bereich sind die Differenzen bei der Verkaufsflächenausstattung im aperiodischen Bedarfsbereich hingegen vergleichsweise hoch.

- Erneut weist die Stadt Buchholz mit 2,62 qm je Einwohner auch im aperiodischen Bedarfsbereich die höchste Verkaufsflächendichte im Landkreis auf – dies mit großem Abstand vor den übrigen Kommunen und weit über dem Landkreis-Durchschnitt von 1,10 qm je Einwohner. Wenngleich die Verkaufsflächendichte bereits vor 2007 sehr hoch lag, trugen die großflächigen Ansiedlungen im Gewerbegebiet I (Vaenser Heide) der letzten Jahre nicht unwesentlich zu diesem hohen Wert bei.
- Die Stadt Winsen liegt trotz geringerer positiver Veränderungen seit 2007 mit 1,37 qm je Ew. an zweiter Stelle, was auch ihrem Versorgungsauftrag als Mittelzentrum entspricht.
- Mit 1,03 qm je Ew. liegt die Einheitsgemeinde Neu Wulmstorf leicht unterhalb des Landkreis-weiten Durchschnitts von 1,10 qm/ Ew.
- Die Samtgemeinde Salzhausen bewegt sich mit 0,9 qm/ Ew. vor der Samtgemeinde Tostedt (0,88 qm/ Ew.). Die im Vergleich zu 2007 sehr positiven Werte sind im Falle von Salzhausen auf eine Vergrößerung des ansässigen Möbelhauses und in der Samtgemeinde Tostedt auf eine größere Neuansiedlung zurückzuführen.
- Das Mittelzentrum Seevetal ist mit lediglich 0,81 qm/ Ew. im aperiodischen Bedarfsbereich deutlich unterdurchschnittlich ausgestattet, was vorrangig auf die fehlende Konzentration des Einzelhandels auf wenige Ortsmittelpunkte zurückgeführt werden kann.

Abb. 62: Verkaufsflächendichte periodisch (2010)



Legende

- Verflechtungsbereiche Grundzentren
- Gemeindegrenze

Verkaufsflächendichte

Verkaufsfläche je Einwohner 2010 (periodisch)

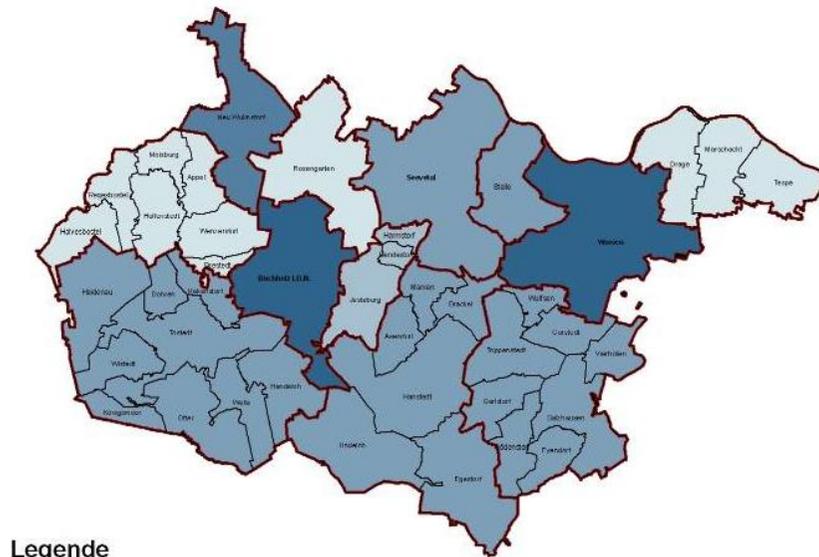
- bis 0,3 qm je EW
- > 0,3 bis 0,4 qm je EW
- > 0,4 bis 0,5 qm je EW
- > 0,5 bis 0,6 qm je EW
- bis 0,6 qm je EW

Quelle: CIMA 2010; IHK Lüneburg-Wolfsburg 2010; GfK 2006

- Rosengarten konnte von der Ansiedlung eines großflächigen Reitsportanbieters sowie eines Elektronikfachgeschäftes profitieren, wenngleich die Verkaufsfläche weiterhin bei lediglich 0,4 qm je Ew. liegt.
- In der Samtgemeinde Hollenstedt werden, ähnlich wie im periodischen Bedarfsbereich, lediglich geringe Werte erreicht: 0,2 qm je Ew.

Stellt man der Verkaufsflächendichte die Bevölkerungsdichte (vgl. Abb. 64) auf Samtgemeindeebene gegenüber, so zeigen sich im Falle der Samtgemeinde Hollenstedt, der Samtgemeinde Elbmarsch und auch der Gemeinde Rosengarten Parallelen zur Bevölkerungsdichte (zur Verdeutlichung sind die Gemeindegrenzen und -namen zusätzlich eingezeichnet). Im Falle der Samtgemeinden Salzhausen und Hanstedt sind unmittelbare Zusammenhänge hingegen nicht zu erkennen.

Abb. 63: Verkaufsflächendichte aperiodisch (2010)



Legende

-  Verflechtungsbereiche Grundzentren
-  Gemeindegrenze

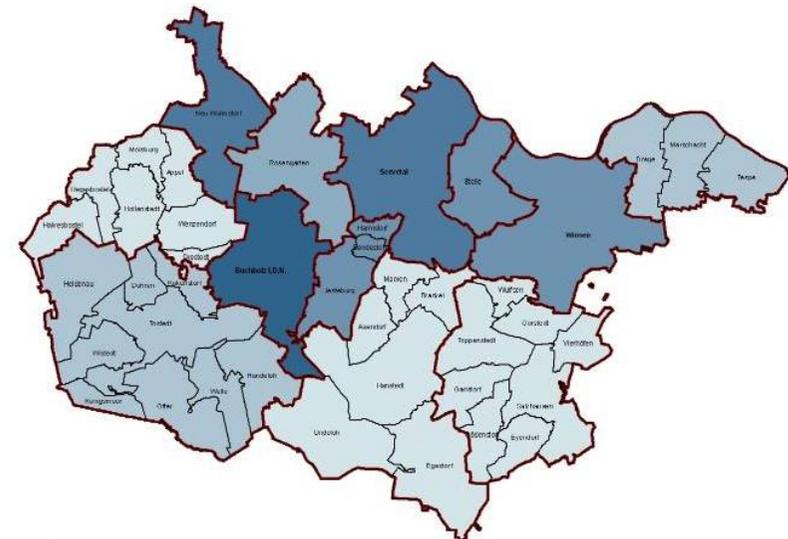
Verkaufsflächendichte

Verkaufsfläche je Einwohner 2010 (aperiodisch)

-  bis 0,3 qm je EW
-  > 0,3 bis 0,6 qm je EW
-  > 0,6 bis 0,9 qm je EW
-  > 0,9 bis 1,2 qm je EW
-  bis 2,6 qm je EW

Quelle: CIMA 2010; IHK Lüneburg-Wolfsburg 2010; GfK 2006

Abb. 64: Einwohnerdichte auf Samtgemeindeebene (2009)



Legende

-  Verflechtungsbereiche Grundzentren
-  Gemeindegrenze

Einwohnerdichte 2009 (Samtgemeindeebene)

Einwohner je Katasterfläche (in ha)

-  bis 1 EW je ha
-  > 1 bis 1,4 EW je ha
-  > 1,4 bis 2,1 EW je ha
-  > 2,1 bis 3,1 EW je ha
-  > 3,1 bis 4 EW je ha
-  > 4 bis 5,2 EW je ha

Quelle: Landesvermessungsamt; Statistisches Landesamt Nds.
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2010

4.4.2 ÖPNV-Entfernungsmaße

In einem weiteren Schritt wurden die ÖPNV-Entfernungen von allen Gemeinden zum nächstgelegenen Grundzentrum (innerhalb des Landkreises) erfasst. Entfernungen innerhalb von Grund- und Mittelzentren wurden aus methodischen Gründen (da Bevölkerungsdaten auf Stadtteilebene und in Bezug zur Siedlungs- und Verkehrsfläche nicht vorliegen) außen vor gelassen.

Als Quellorte wurden verschiedene Siedlungsbereiche innerhalb der Mitgliedsgemeinden gewählt, sodass im Ergebnis auch solche Orte als problematisch gekennzeichnet werden, die an einzelnen Ortsteilen eine durchaus gute Verbindung aufweisen, jedoch im restlichen Gebiet eher schlechter versorgt sind.

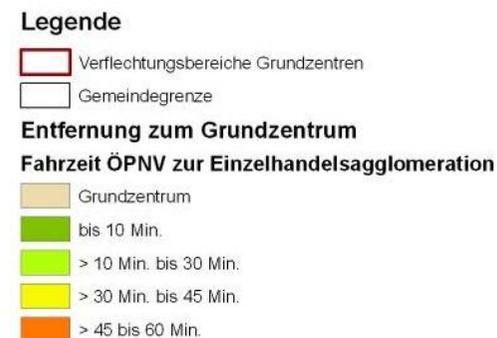
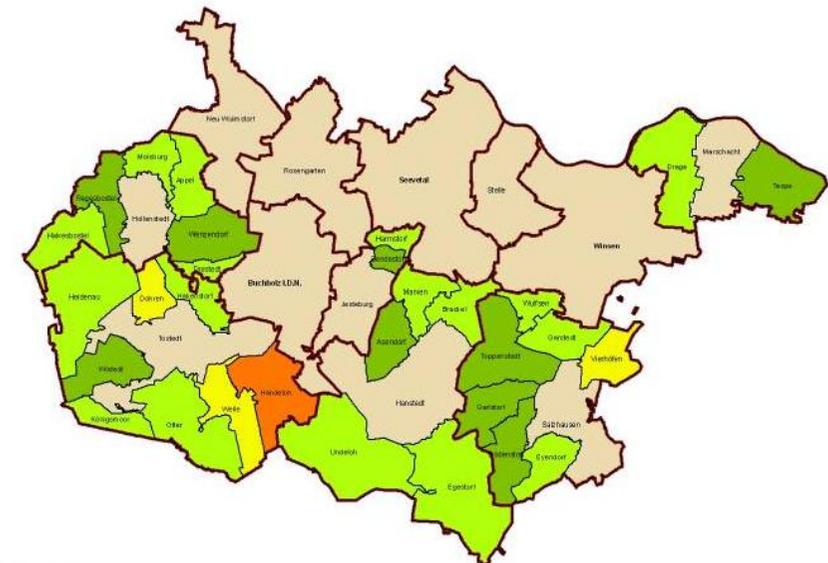
Entsprechend den Vorgaben des aktuellen RROP für den Landkreis Harburg 2000 (D. 1.4) wird eine Schwelle von mehr als 45 Minuten ÖPNV-Fahrzeit zum zugehörigen Grundzentrum als unzureichend angesehen. Als zugehöriges Grundzentrum wurde die jeweilige Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde gewählt, da diese in allen Fällen auch die beste Verkaufsflächenausstattung aufweist.

Als Zielpunkt eines Grundzentrums wurde der dortige zentrale Einzelhandelsbereich bzw. das Ortsteilzentrum gewählt. Für die Entfernungsmessung wurden Fahrplandaten der Verkehrsgemeinschaft Nord-Ost-Niedersachsen (VNO) ausgewertet¹⁵.

Im Ergebnis (vgl. Abb. 65) zeigt sich, dass nahezu alle Grundzentren von den Mitgliedsgemeinden aus innerhalb von 45 Minuten erreichbar sind. Lediglich das Grundzentrum Tostedt ist von der Mitgliedsgemeinde Handeloh aus nur innerhalb von knapp 60 Minuten zu erreichen. Allerdings ist das Mittelzentrum Buchholz von Handeloh aus mit der Heidebahn in unter 30 Minuten erreichbar.

¹⁵ Hierzu wurde die Online-Datenbank der Verkehrsgemeinschaft Nordost-Niedersachsen (VNN) genutzt.

Abb. 65: Erreichbarkeit des nächstgelegenen Grundzentrums



Quelle: VNN – Verkehrsgemeinschaft Nordost-Niedersachsen
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

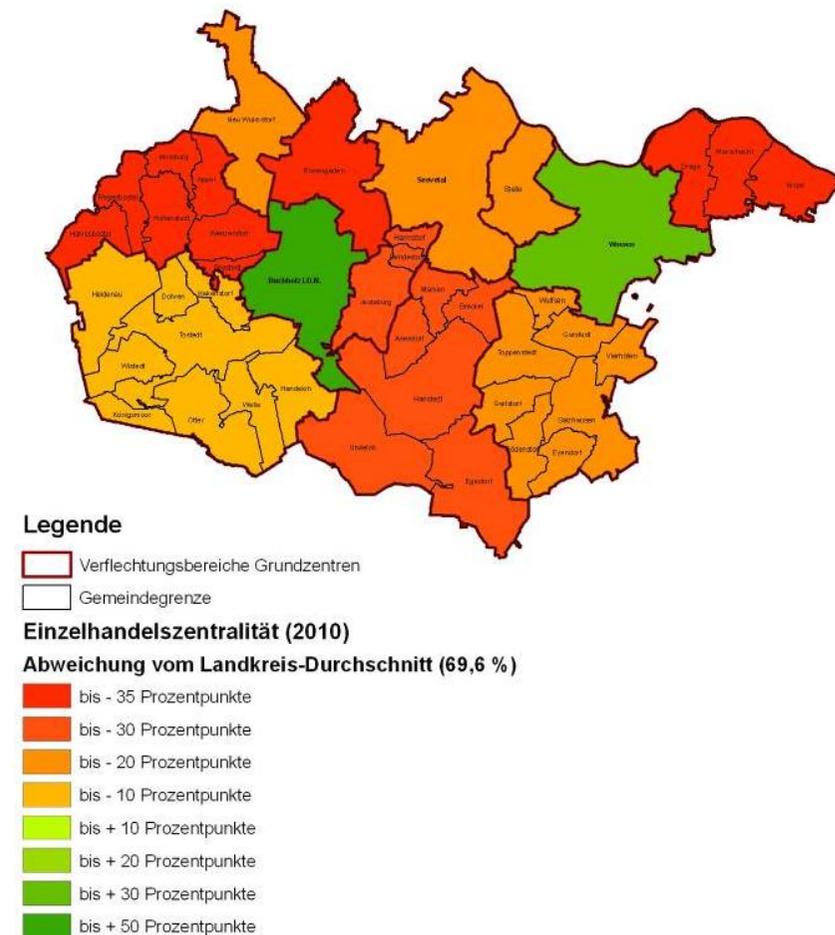
Aufgrund der Vielzahl möglicher Verbindungen und Fahrpläne konnte keine Untersuchung der Taktdichte durchgeführt werden, die neben der Erreichbarkeit jedoch die Qualität des ÖPNV-Anschlusses bestimmt. Die Angaben sind daher entsprechend zu relativieren.

4.4.3 Abweichungen der Handelszentralität

Für Vergleichszwecke wird zusätzlich die Abweichung der Handelszentralität vom Landkreis-Durchschnitt auf Basis einer Karte dargestellt (vgl. Abb. 66). Hierbei zeigt sich folgendes Bild:

- Die Handelszentralität liegt im Landkreis-Durchschnitt bei 69,6 %.
- Lediglich die Mittelzentren Buchholz (120,2 %) und Winsen (93,5%) liegen oberhalb des landkreisweiten Durchschnitts.
- Alle anderen Samt- und Einheitsgemeinden weichen negativ von diesem Durchschnitt ab, wobei sich kein eindeutiges räumliches Muster zeigt.
- Mit bis zu 35 Prozentpunkten unter dem Durchschnitt vereinen die Samtgemeinde Hollenstedt, die Samtgemeinde Elbmarsch und die Einheitsgemeinde Rosengarten die geringsten Einzelhandelszentralitäten im Landkreis, d.h. hier liegen saldiert die größten prozentualen Kaufkraftabflüsse vor.
- Auffallend ist eine gewisse Parallelität der Handelszentralitäts-Abweichung und der verkaufsfächendichte im aperiodischen Bedarfsbereich.

Abb. 66: Abweichungen der Handelszentralität insges. (2009)



Quelle: MB Research 2009
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

5 ABGRENZUNG DER VERFLECHTUNGSBEREICHE

Abgrenzungen zentralörtlicher Verflechtungsbereiche sind in hohem Maße relevant für die regionale Einzelhandelsentwicklung, da mögliche Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben, aber auch die aktuelle Versorgungslage hieran bewertet werden.

Bislang verzichtete man im Landkreis Harburg auf die zeichnerische Festlegung von Verflechtungsbereichen im RROP und beschränkte sich stattdessen darauf, Bevölkerungs- und Erreichbarkeitsrichtwerte aufzuführen, was einen dynamischen Umgang der Regionalplanung mit Standortanfragen bzgl. großflächiger Einzelhandelsvorhaben ermöglichte. Ein weiterer Vorteil rein textlicher Abgrenzungen ist die Möglichkeit, hierdurch auch Lagebeziehungen zu Ballungskernen (z.B. Einzelhandelsagglomerationen) außerhalb der an administrativen Grenzen orientierten planerischen Verflechtungsbereiche zu beachten. Diese Möglichkeit wird durch zeichnerische Darstellung von Verflechtungsbereichen ausgeblendet. Entsprechend dieser und anderer Gründe existieren im Land Niedersachsen in den Regionalen Raumordnungsprogrammen aktuell keine derart abgegrenzten Verflechtungsbereiche (wenngleich die ehemalige Bezirksregierung von diesem Instrument in ihren Regionalplänen Gebrauch gemacht hat). Hingegen macht man sich in einzelnen anderen Bundesländern die Vorteile der zeichnerischen Abgrenzung von Verflechtungsbereichen zu Nutze. So kann ein solcher transparenter Abwägungsmaßstab in Einzelfällen die Entscheidungsfindung beschleunigen und ist einfach nachvollziehbar.

Hintergrund ist die verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung, die eine tragfähige Basis für den Betrieb von Einzelhandelsgeschäften erfordert. Die Tragfähigkeit wird ganz wesentlich durch die Siedlungsstruktur bestimmt. Ein umfassendes und vielfältiges Warenangebot findet man i.d.R. nur in stärker verdichteten Gebieten. Je dichter die Siedlungsstruktur ist, desto kleiner wird der Mindesteinzugsbereich, den eine Einzelhandelsagglomeration aufweisen muss, um für den Einzelhandel eine tragfähige Basis darzustellen. Entsprechend stellt

die vorzufindende Siedlungsstruktur die wichtigste Grundlage dar, anhand derer ein Verflechtungsbereich gebildet wird. In dicht besiedelten Räumen beschränkt sich dieser hinsichtlich periodischer Güter (vgl. Abb. 68) oftmals auf das Gemeindegebiet. In dünn besiedelten Räumen umfasst der Verflechtungsbereich periodischer Angebote vielfach das Gebiet mehrerer Gemeinden. Im langfristigen Bedarfsbereich kann die durchschnittliche Mindesteinzugszahl auch in dicht besiedelten Kommunen oftmals nicht innerhalb der eigenen administrativen Grenzen erreicht werden und der Verflechtungsbereich umfasst auch in diesem Fall Gemeinden außerhalb des Gemeinde-/ Stadtgebietes. In dünn besiedelten Regionen erweitert sich der Verflechtungsbereich bei aperiodischen Gütern umso mehr. Dies bis zu der Grenze, ab der die Zeitdistanz vom Wohn- zum Einkaufsort eine kritische Grenze erreicht und sich der Kunde zu einem anderen Ort hin orientiert.

Diese Tatsache wird vom Zentrale-Orte-Konzept aufgegriffen, das eine möglichst optimale Verteilung des Angebotes im Raum anstrebt, wenngleich die Bevölkerungsentwicklung (sowie die sozioökonomische Struktur) in großen Teilen unbekannte Variablen bleiben müssen, denn diese lassen sich nur schwer steuern.

Aus planungspraktischen Gründen werden bei der Bezeichnung bzw. Verortung von Verflechtungsbereichen die bestehenden Zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) als Standorte von Einzelhandelsballungen angenommen und Verflechtungsbereiche um diese Zentralen Orte gebildet. Die Einzelhandelsverteilung innerhalb der Orte bleibt hingegen unberücksichtigt.

5.1 Raumordnerische Steuerung des Einzelhandels

5.1.1 Landesplanerische Aussagen zum Einzelhandel

Das 2008 novellierte Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) enthält wesentliche übergeordnete (Neu-)Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung innerhalb der kreisfreien Städte und der Landkreise. Diese sind gemäß § 8 Abs. 3 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) neben den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms sowie den Grundsätzen nach § 2 ROG und weiteren im NROG genannten Grundsätzen von der Regionalplanung auszuführen bzw. zu konkretisieren: „Die Regionalen Raumordnungsprogramme sind aus dem Landes-Raumordnungsprogramm zu entwickeln.“ (§ 8 Abs. 3 Satz 1 NROG) Der durch das aktuelle LROP 2008 vorgegebene Rahmen ist bei der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Harburg auch deshalb von wesentlicher Bedeutung, weil den Landkreisen neue Möglichkeiten zur Steuerung der regionalen Einzelhandelsentwicklung an die Hand gegeben werden.

Gemäß den Regelungen des NROG sind Ober- und Mittelzentren im Landes-Raumordnungsprogramm festgelegt, wohingegen die Grundzentren in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) festgelegt sind.

Neben dem Anpassungserfordernis der teilträumlichen Planung an die gesamt-räumliche Planung gilt im Umkehrschluss auch, dass die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraums die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen soll (Gegenstromprinzip). Entsprechend dienen die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung auch als Abwägungsgrundlage für die Landesplanung.

Den Einzelhandel im Land betreffend, finden sich im LROP Niedersachsen 2008 entsprechend Aussagen insbesondere zu den Ober- und Mittelzentren. Diese werden von der Landesplanung textlich und zeichnerisch festgelegt, wobei als

Ergänzung auch das neue Instrument der Mittelzentren mit oberzentralen Teilfunktionen zur Anwendung kommt. Gleichfalls findet sich im Landes-Raumordnungsprogramm die Möglichkeit der Zuweisung mittelzentraler Teilfunktionen an bestehende Grundzentren, was jedoch den Regionalplanungsbehörden im Rahmen ihrer Raumordnung (RROP) obliegt.

Ferner regelt das LROP 2008, dass Zentrale Orte in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen sind, was hinsichtlich des Einzelhandels insbesondere Wirkungen für Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat. Hierdurch wird insbesondere das Ziel verfolgt, neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zuzulassen (Konzentrationsgebot).

Zur räumlichen Steuerung der Daseinsvorsorge gelten, einschließlich dieser Vorgabe, fünf Grundprinzipien, die für sich Zielcharakter beanspruchen:

- **Kongruenzgebot:** (2.2, Ziffer 03, Satz 1): Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.
- **Konzentrationsgebot** (2.2, Ziffer 03, Satz 5): Die Zulässigkeit neuer Einzelhandelsgroßprojekte ausschließlich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes bezweckt eine angemessene und nachhaltige Bündelung der Angebote für die Daseinsvorsorge an Zentralen Orten zur Erzielung vielfältiger positiver Synergieeffekte.
- **Integrationsgebot** (2.2, Ziffer 03, Satz 6): Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Dieses Gebot ist das am kleinteiligsten wirkende raumordnerische Instrument, welches die Sicherung und Entwicklung der Handelsfunktionen vor allem von Innenstädten und Ortsmitten bezweckt. Raumordnerische und städtebauliche Gestaltungsmittel werden gebündelt (siehe auch Def. im Anhang).

- **Abstimmungsgebot** (2.2, Ziffer 03, Satz 17): Durch die Vorgabe, neue Einzelhandelsgroßprojekte interkommunal abzustimmen, wird eine umfassenden Betrachtung der regionalen Einzelhandelsentwicklung gefordert.
- **Beeinträchtungsverbot** (2.2, Ziffer 03, Satz 19): Neue Einzelhandelsgroßprojekte dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigen. Dieses Gebot wirkt als Regulativ bei der Einzelfallbeurteilung der Auswirkungen von Warensortiment und Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte. Die Prüfnorm ermöglicht auch Ausnahmen vom LROP.

Speziell hinsichtlich des Einzelhandels regelt das LROP unter Punkt 2.2, dass in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf, in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sowie außerhalb der Zentralen Orte Einrichtungen und Angebote zur wohnortbezogenen Nahversorgung zu sichern und zu entwickeln sind. Die jeweils entstandenen Versorgungsstrukturen gilt es im Umkehrschluss im Zuge weiterer Einzelhandelsentwicklung zu schützen.

Weitere Ausführungen speziell zum Begriff des großflächigen Einzelhandels können neben der einschlägigen Rechtsprechung dem Materialienband zur Änderungsverordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen entnommen werden, das unter großflächigem Einzelhandel folgende Einrichtungen bzw. Agglomerationen zusammenfasst:

- Einkaufszentren
- großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO
- Gegebenenfalls Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe von jeweils weniger als 800 qm VKF

Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit fallen nicht pauschal unter den Zwang einer landesplanerischen Steuerung, da sie auch bei einer Fläche größer als 800 qm Verkaufsfläche nahversorgungsrelevant sein können, was im Einzelfall zu prüfen ist.

Entscheidend bei dieser Einschätzung der Auswirkungen sind:

- die Zweckbestimmung,
- die Ausrichtung,
- der Einzugsbereich,
- das Angebot (bei zentrenrelevanten Kernsortimenten max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 qm absolut)

Dabei ist der großflächige Einzelhandel nicht pauschal außerhalb der integrierten Lagen unzulässig, was im Falle großen Flächen- und Transportbedarfs (z.B. bei sperrigen Gütern wie Möbeln oder Baumarktsortimenten) auch nicht sinnvoll wäre. Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb von städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, soweit das Konzentrationsgebot (s.o.) erfüllt wird. Eine Zulässigkeit ergibt sich laut LROP

- wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente in diesen Geschäften nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt, oder
- wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als verträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Für die Einteilung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird seitens der Landesplanung die Aufstellung von Sortimentskatalogen oder Listen als Beurteilungs- und Entscheidungshilfe empfohlen. Wenn gleich zu beachten ist, dass solche Listen sich an dem tatsächlichen Bestand (d.h. auf kommunaler Ebene) orientieren müssen, wird im Materialienband zur Änderungsverordnung über das LROP eine Empfehlungsliste zentrenrelevanter Sortimente aufgeführt:

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

Diese Liste soll durch eine Einzelfallbetrachtung der jeweiligen örtlichen/ regionalen Situation angepasst und von der Gemeinde konkretisiert werden. So sind Anbieter der Segmente „Tiernahrung und Zoobedarf“ oder „Haus- und Heimtextilien“ in vielen Gemeinden des Landkreises Harburg bereits partiell in Gewerbegebiete an nicht-integrierten Standorten abgewandert. Dennoch haben diese in zentralen Lagen nach wie vor eine hohe Bedeutung.

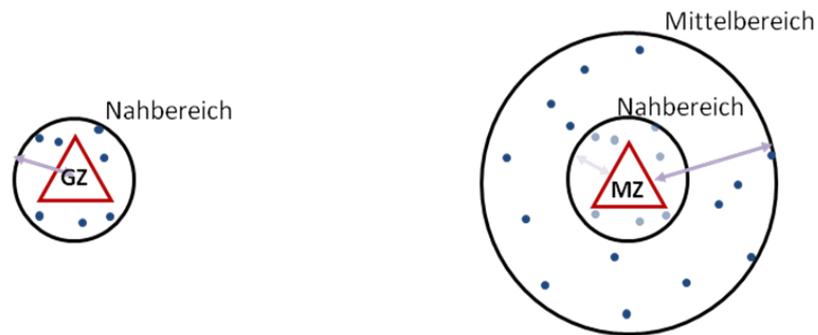
5.1.2 Regionalplanerische Aussagen zum Einzelhandel

Während die Landesplanung den Verflechtungsbereich insbesondere zur Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben heranzieht und gemäß dem Materialienband zur Änderungsverordnung über das LROP eine wesentliche Überschreitung dann sieht, wenn mehr als 30 % des Umsatzes einer Neuansiedlung aus Räumen außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs stammen, stellt das aktuelle RROP für den Landkreis Harburg 2000 die Sicherstellung der Versorgung in den Mittelpunkt.

Auf regionaler Ebene gewinnt das Zentrale-Orte-Konzept durch weitere Konkretisierungen zusätzliche Bedeutung für die Einzelhandelsentwicklung. Dieses landes- und regionalplanerische Instrument verfolgt vorrangig die Steuerung der Siedlungsentwicklung gemäß dem Leitbild der dezentralen Konzentration (vgl. § 2 ROG), indem eine großräumig dezentrale Siedlungsstruktur bei zugleich kleinräumiger Konzentration der Siedlungstätigkeit und Infrastruktur-entwicklung anzustreben ist. Die zentralen Orte erfüllen dabei sowohl Ordnungs- als auch Entwicklungsfunktionen, wobei sich die Ordnungsfunktion in erster Linie auf die Steuerung der Siedlungstätigkeit konzentriert, die Entwicklungsfunktion hingegen wirtschaftliche Ziele verfolgt. Neben der Bündelung öffentlicher Einrichtungen (z. B. Behörden, Schulen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen), die weniger vom erzielbaren Umsatz abhängig sind und daher auch eher in der Fläche angeboten werden können (wenngleich die Ökonomisierung der öffentlichen Daseinsvorsorge angesichts engerer finanzieller Spielräume ein aktuelles Thema ist), sollen private Dienstleistungen (z.B. medizinische Einrichtungen, Banken) und vor allem der Einzelhandel gesteuert werden. Somit besteht – abhängig vom Inhalt – ein grundsätzlicher Konflikt zwischen der Nahversorgung und einem Konzentrationserfordernis, den es durch siedlungsentwicklungspolitische Aussagen (Flächenausweisungen, Sicherstellung der Mobilität etc.) auszugleichen gilt.

Im RROP legt der Landkreis Harburg gemäß seinem Auftrag die Grundzentren fest, die in Kap 3.1.1 aufgeführt sind. Hinsichtlich dieser Grundzentren sowie der landesplanerisch vorgegebenen Mittelzentren sind im RROP Konkretisierungen zur Abgrenzung der Verflechtungsbereiche getroffen, die in der nachfolgenden Abbildung verdeutlicht werden.

Abb. 67: Abgrenzung des Nah- und Mittelbereichs im RROP 2000



Nahbereich

- um alle Zentralen Orte
- mind. 5.000 Einw.
- Nahbereichszentrum mit ÖPNV in max. 30 Min. (Abgrenzung des Versorgungskerns durch BLP)

Mittelbereich

- um die Mittelzentren
- mind. 20.000 Einw.
- Mittelzentrum mit ÖPNV in max. 60 Min. erreichbar

Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg 2000
 Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Das RROP definiert Verflechtungsbereiche als Orte und Ortsteile, die in wechselseitiger Abhängigkeit zueinander stehen. Der Zuschnitt wird bestimmt durch die vorherrschende räumliche Ausrichtung der Bevölkerung und die Tragfähigkeit vorhandener zentralörtlicher Einrichtungen.

Dabei werden die Verflechtungsbereiche der zentralen Orte in einen Nahbereich unterteilt, der jedem Grund- und Mittelzentren zuzuordnen ist sowie in einen Mittelbereich, über welchen nur Mittelzentren verfügen.

Als Kriterien für die Abgrenzung des Nahbereiches wird für Grundzentren eine Mindestbevölkerungszahl von 5.000 Einwohnern genannt, ab der innerhalb der Siedlungskonzentrationen periodische Einzelhandelsagglomerationen wirtschaftlich aufrechterhalten werden können. Für Mittelzentren werden mindestens 20.000 Einwohner im Verflechtungsbereich gefordert, die zur Aufrechterhaltung mittelfristiger (aperiodischer) Angebote hinreichend seien. Dabei gilt, dass die Nahbereichszentren (Grundzentren) von den Gemeinden bzw. Orten ihres Verflechtungsbereiches innerhalb von möglichst nicht mehr als 30 Minuten ÖPNV-Fahrzeit erreichbar sein sollen (RROP, D 1.6). Hiermit orientiert sich der Landkreis Harburg im RROP 2000 an einer Empfehlung der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) aus dem Jahr 1968. Für Mittelbereiche wird im RROP 2000 eine zumutbare Entfernung von maximal 60 Minuten (einschließlich Wegzeiten von und zu den Haltepunkten) als Richtmaß genannt, das auf eine Empfehlung der MKRO von 1973 zurückgeht.

Würden die erforderlichen Entfernungen diese Richtwerte deutlich überschreiten, müssten entweder Anpassungen in der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr vorgenommen werden oder eine Ausweisung zusätzlicher Zentraler Orte (bzw. eine Zuordnung höherer zentraler Teilfunktionen) würde erforderlich werden. Limitierend wirkt hier allerdings einerseits die Vorgabe des LROP 2008, wonach Hochstufungen die Leistungsfähigkeit benachbarter Zentren nicht einschränken dürfen. Andererseits dürfte durch eine zusätzliche Ausweisung zentraler Orte bzw. die zentralörtliche Hochstufung die Mindesteinwohnerzahl (s.o.) nicht unterschritten werden. Es sei bereits den weiteren

Ausführungen insofern vorgegriffen, dass eine Ausweisung zusätzlicher Grundzentren im Landkreis Harburg in jedem Fall Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte und auch die Nahversorgungssituation nichtzentraler Orte mit sich bringen würde, wenngleich auf das Maß dieser Wirkungen erst an späterer Stelle eingegangen werden kann. Insbesondere die mit einer Hochstufung verbundene prinzipielle Möglichkeit von Flächenausweisungen für großflächige Einzelhandelsvorhaben führt die Wahrscheinlichkeit erheblicher Umsatzumverteilungen vor Augen, die v.a. in ländlich strukturierten Gebieten der Aufrechterhaltung ausgeglichener Versorgungsstrukturen entgegenstehen kann.

Aus seiner Lagebeziehung zur Freien und Hansestadt Hamburg sowie zum Oberzentrum Lüneburg wurde die Vorgabe der Landesplanung zur überregionalen Abstimmung des zentralörtlichen Systems im Landkreis Harburg dahingehend umgesetzt, dass Hamburg und Lüneburg für den Landkreis bzw. Teile davon explizit Versorgungsaufgaben wahrnehmen (sollen). Ebenfalls ist im RROP 2000 schriftlich verankert, dass es nicht der Anspruch der an Hamburg angrenzenden zentralen Orte ist, sämtliche der zugeordneten Zentralitätsfunktionen zu übernehmen, da diese vom Oberzentrum Hamburg teilweise übernommen werden.

Zur landesplanerischen Forderung, zentrale Orte in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen, führt das aktuelle RROP 2000 aus, dass der zentrale Ort in Form eines Versorgungskerns von den Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung räumlich konkret abzugrenzen ist. Bezüglich der Gemeinde Seevetal wird explizit ausgeführt, aufgrund der gewachsenen dezentralen Siedlungsstruktur und den besonderen kulturräumlichen Beschränkungen, die Zusammenfassung zentraler Einrichtungen sowie eine siedlungsstrukturelle Konzentration auf mehrere zentralörtliche Standorte zu gewährleisten. Um welche Standorte es sich handelt, wird offengelassen.

Bezüglich der Samtgemeinde Elbmarsch wird geregelt, dass die gewachsene Struktur und die dadurch resultierende Aufteilung der grundzentralen Funkti-

onen auf drei Ortsteile aufrechterhalten werden soll, wenngleich innerhalb der Mitgliedsgemeinde Marschacht ein Grundzentrum existiert.

Neben den wenigen Sonderregelungen für einzelne Kommunen werden die Träger der Bauleitplanung laut RROP 2000 dazu angehalten, zentrale Einrichtungen möglichst zusammengefasst in einem engen räumlichen Zusammenhang (Versorgungskern) auszuweisen. Ergänzend und im Hinblick auf die Sicherstellung der Nahversorgung soll die funktionale Vernetzung der zentralen Orte in der Region ausgebaut werden, was insbesondere auch die tangentielle Verbindung der zentralen Orte um die Freie und Hansestadt Hamburg betrifft.

Mögliche Negativwirkungen nicht-standortgerechter Verteilungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen werden ebenfalls thematisiert. Der Landkreis konkretisiert entsprechend die Forderungen der Landesplanung dahingehend, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben i.d.R. nur in Mittelzentren zugelassen werden soll. Ebenfalls gilt es in diesem Fall zu vermeiden, dass überwiegend Kaufkraft aus benachbarten Mittel- und Oberzentren abgeschöpft wird.

5.2 Abgrenzungssystematiken

Ziel der Untersuchung ist es u.a., die bestehenden zentralörtlichen Verflechtungsbereiche im Landkreis abzugrenzen, um anhand dessen standortbezogene Entscheidungen seitens der Regionalplanung treffen zu können. Bezüglich der künftigen Einzelhandelsentwicklung dient dieses Vorgehen dazu, auf überörtlicher Ebene die regionale Einzelhandelsentwicklung zu steuern und durch Regelungen im Einzelfall der kommunalen Bauleitplanung einen entsprechenden Entwicklungsrahmen vorzugeben. Vorrangig ist hierbei neben der Stärkung der zentralen Einkaufslagen und der dadurch erzielten Reduzierung der Kaufkraftabflüsse durch Konzentration und Branchenoptimierung, einen bestmöglichen Versorgungsgrad der Bevölkerung sicherzustellen.

Durch die Verortung regional relevanter Einzelhandelsagglomerationen wurde bereits eine wesentliche Vorarbeit geleistet, Handelsschwerpunkte innerhalb der Verflechtungsbereiche zu identifizieren.

Aufgrund der Vorgaben des RROP 2000 (Forderung der Konzentration des großflächigen Einzelhandels auf Mittelzentren), der aktuellen zentralörtlichen Systematik im Landkreis Harburg sowie der Schwerpunktsetzung der Untersuchung auf die Samtgemeindeebene, liegt der Fokus bei der Abgrenzung von Verflechtungsbereichen vorrangig auf der Betrachtung von Mittelbereichen. Da die Grundzentren Neu Wulmstorf und Tostedt als Prüfstandorte für eine Zuweisung mittelzentraler Teilfunktionen vorgegeben wurden, wird sowohl die aktuelle Verflechtungssituation bei gegenwärtig drei Mittelzentren, als auch eine hypothetische Situation unter Zugrundelegung von fünf zentralen Orten mittlerer Stufe (mit Neu Wulmstorf und Tostedt) zu Grunde gelegt. Hier gilt es, relevante Kennzahlen zu ermitteln und im Ergebnis Empfehlungen für oder wider eine Höherstufung der beiden Grundzentren zu geben.

Eine weitere Aufgabe ist die Prüfung von fünf Gemeinden bzw. Ortsteilen, denen aktuell durch die regionale Raumordnung keine zentralörtlichen Funktionen zugewiesen sind. Hier gilt es ebenfalls zu prüfen, ob diese für eine Zuweisung grundzentraler Funktionen gegebenenfalls in Frage kommen. Hierbei handelt es sich um die Gemeinden bzw. Ortsteile:

- Moisburg (Samtgemeinde Hollenstedt)
- Rosengarten-Klecken (mit dem Ortsteil Eckel)
- Seevetal-Ramelsloh (mit Ortsteil Ohlendorf)
- Wulfsen und Garstedt (Samtgemeinde Salzhausen)
- Egestorf (Samtgemeinde Hanstedt)

Auch diese Standorte werden dahingehend überprüft, ob hinsichtlich des Einzelhandels eine grundzentrale Funktionszuweisung erforderlich ist, ob dies sinnvoll wäre und welche Auswirkungen damit für das zentralörtliche System im Landkreis Harburg verbunden sein können. Da die Versorgungssituation der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen nur ein Kriterium für zentralörtliche Funktionszuweisungen darstellt, ist jedoch nicht allein anhand der Ergebnisse dieser Expertise über eine Funktionszuweisung zu entscheiden.

Für eine Analyse bestehender Verflechtungsbereiche wird gemäß der Vorgaben des RROP insbesondere die vorherrschende räumliche Ausrichtung der Bevölkerung betrachtet. Der zweite Bestimmungsgrund, die Tragfähigkeit vorhandener zentralörtlicher Einrichtungen, wird anhand der empfohlenen Mindesteinwohnerzahlen sowie aus den qualitativen Ergebnissen einer Vor-Ort-Erhebung ermittelt.

Vorherrschende räumliche Ausrichtung der Bevölkerung

- Pendlerbeziehungen
- Erreichbarkeitsmaße
- Empirisch belegte Marktgebiete
- kulturelle/ historische Grenzen

Tragfähigkeit vorhandener zentralörtlicher Einrichtungen

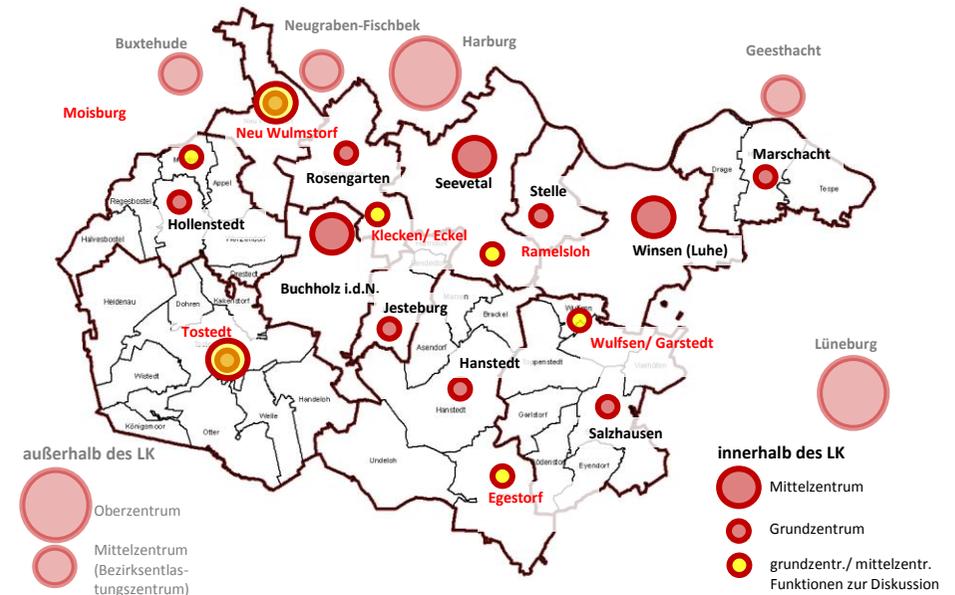
- Bevölkerungsdichte und Kaufkraft

Nebenstehende Abbildung (Abb. 68) gibt einen Überblick über die aktuellen Mittel- und Grundzentren sowie die mittel- und grundzentralen Prüfstandorte im Zuge dieser Untersuchung.

In drei Fällen würden durch eine zusätzliche Ausweisung von Grundzentren in den jeweiligen Samtgemeinden zwei zentrale Orte existieren. Hingegen würde durch eine Zuweisung mittelzentraler Teilfunktionen in der Gemeinde Tostedt (Samtgemeinde Tostedt) und auch innerhalb der Einheitsgemeinde Neu Wulmstorf einer Konzentration Vorschub geleistet, die ohnehin bereits besteht.

Das Interesse an einer weiteren Ausweisung zentraler Orte fällt mit einer Erhöhung der Anzahl zentraler Orte im Land Niedersachsen seit einigen Jahren zusammen. Anders als z.B. im Bundesland Sachsen, in dem in der Vergangenheit sogar Mittelzentren ihren Status verloren haben, sieht sich der Landkreis Harburg einer positiven Entwicklung der Bevölkerungszahl gegenübergestellt – und damit auch der (einzelhandelsrelevanten) Nachfrage, die es zu bedienen gilt.

Abb. 68: Mittel- und grundzentrale Prüfstandorte



Quelle: Landkreis Harburg
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

5.3 Prüfstandorte für mittenzentrale Funktionszuweisungen

5.3.1 Kriterienkatalog

Nachfolgend werden die entsprechend der aktuellen Situation bei drei Mittelzentren bestehenden, vorherrschenden räumlichen Orientierungen der Bevölkerung zugrunde gelegt. Diese werden um angebotsseitige Parameter ergänzt, die in Teilen bereits im Vorfeld aufgezeigt wurden. Relevante Kriterien für die Zuweisung mittenzentraler Teilfunktionen sind im Rahmen dieser Expertise:

- Pendlerverflechtungen und administrative Grenzen:
 - Anteil der Auspendler zu einem bestimmten Arbeitsort an der Gesamtzahl der Auspendler des Wohnortes sowie der am Wohnort selbst Beschäftigten
 - Vorrangige Pendlerorientierung zum nächstgelegenen Mittelzentrum (bei gleichen Auspendleranteilen Entscheidung anhand der ÖPNV-Verbindung)
 - Zuteilung ausschließlich auf Samtgemeinde-Ebene, d.h. keine Untergliederung von bestehenden Samtgemeinden bei starker Pendlerausrichtung nur einzelner Mitgliedsgemeinden; entscheidendes Kriterium ist die absolute Pendlerzahl
- ÖPNV-Verbindungen zum nächstgelegenen Mittelzentrum:
 - Darstellung der ÖPNV-Verbindung innerhalb des anhand der Pendlerströme dargestellten Verflechtungsbereichs
 - Auswertung einschlägiger Fahrpläne (hier: VNN)
 - Schwellenwert 60 Minuten, innerhalb dessen das Mittelzentrum von den zugehörigen Gemeinden im Verflechtungsbereich (Mittelbereich) erreichbar sein soll

- Verkaufsflächendichte innerhalb des Verflechtungsbereichs
- Einschätzungen von Experten in Gesprächen mit Akteuren und Institutionen der Region
- Gutachterliche Bewertung der Einzelhandelsagglomerationen

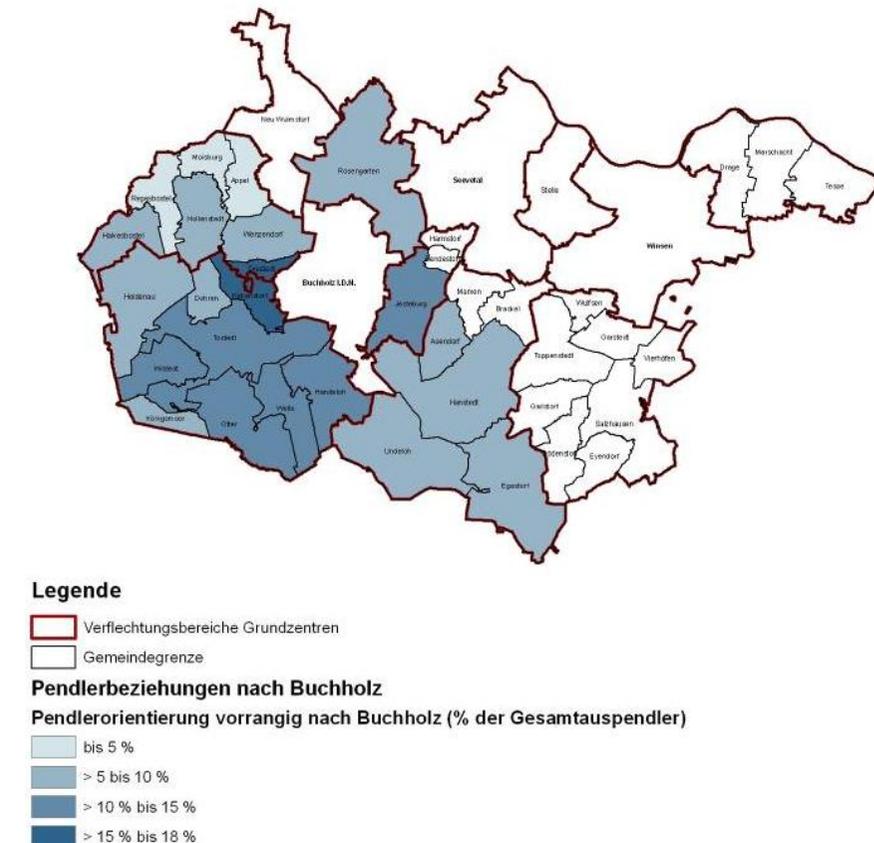
5.3.2 Pendlerverflechtungen

Die Betrachtung der Pendlerverflechtungen mit den bestehenden drei Mittelzentren erfolgt anhand der vorrangigen Orientierung der Auspendler aus den jeweiligen Umlandgemeinden in die Mittelzentren des Landkreises. Pendleranteile aus den Mittelzentren selbst (z.B. Auspendler aus Seevetal nach Winsen/Luhe) wurden im vorliegenden Fall nicht betrachtet. Zudem werden lediglich Pendleranteile ab einer Größe von mindestens 3 % dargestellt. Entsprechend fällt das Grundzentrum Neu Wulmstorf aus diesem Raster, da hier zwar enge Pendlerverflechtungen mit Hamburg (rd. 76 %) und – wenn auch in deutlich geringerem Maße – auch mit dem benachbarten Mittelzentrum Buxtehude (rd. 4 %) bestehen. In andere Gemeinden innerhalb des Landkreises, wie z.B. nach Buchholz pendeln jedoch lediglich 1,88 % der Gesamtauspendler.

Wenngleich für alle Kommunen im Landkreis gilt, dass die Hauptpendlerströme nach Hamburg zu verzeichnen sind und folglich die Anteile der Mittelzentren relativ gering bleiben (dies zeigt eine sehr hohe wirtschaftliche Abhängigkeit des Landkreises Harburg von der Entwicklung Hamburgs), so sind dennoch klare Muster zu erkennen. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen für den Großteil der Samtgemeinden im Landkreis Harburg eine vorrangige Orientierung in das Mittelzentrum Buchholz i.d.N. (vgl. Abb. 69).

Die Auspendleranteile nach Winsen (Luhe) (vgl. Abb. 70) und v.a. Seevetal (vgl. Abb. 71) liegen deutlich darunter. Dabei fällt auf, dass Seevetal für die Umlandgemeinden insgesamt eine nur vergleichsweise geringe Bedeutung hat.

Abb. 69: Vorrangige Orientierung nach Buchholz i.d.N.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2010
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Abb. 70: Vorrangige Orientierung nach Winsen (Luhe)

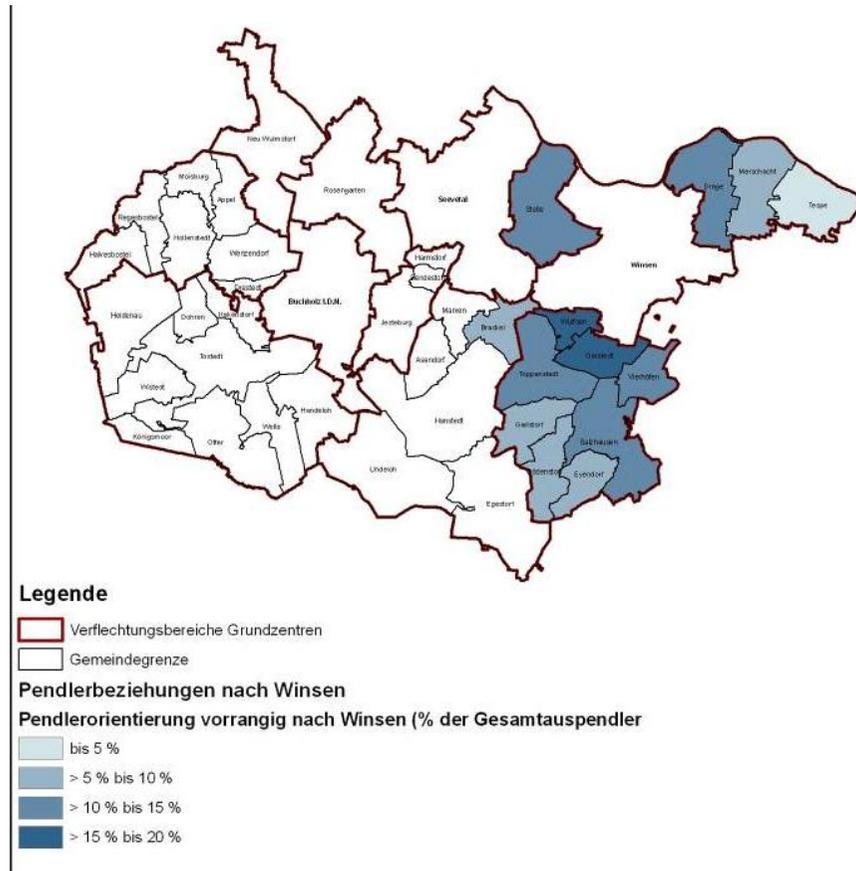
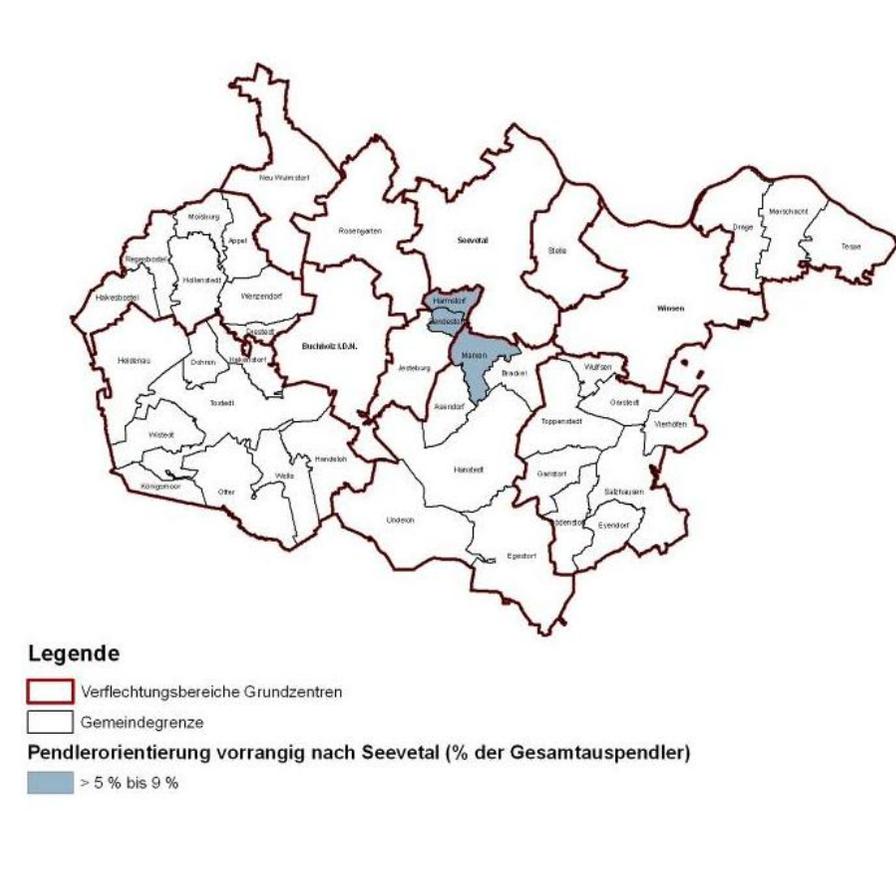


Abb. 71: Vorrangige Orientierung nach Seevetal



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2010
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2010
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

5.3.3 ÖPNV-Verbindungen

Der Anbindung von Einzelhandelsstandorten an den öffentlichen Nahverkehr kommt insbesondere durch die raumordnerisch geforderte Versorgungssicherheit aller Bevölkerungsteile eine besondere Bedeutung zu, wengleich ein wesentlicher Teil der Bevölkerung für Einkaufszwecke auf einen Pkw zurückgreifen kann. Die jedermann mögliche Versorgung ist von bedeutendem öffentlichem Interesse und zeigt auch, wie dem Kap. 4.3 zu entnehmen ist, die Problematik von Standorten auf der „grünen Wiese“ bzw. städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelslagen auf.

Zur Analyse der ÖPNV-Verbindungen werden die in Kap. 4.3 dargestellten relevanten Einzelhandelsagglomerationen als Zielpunkte angenommen, wohingegen Haltestellen in den Siedlungskernen der umliegenden Gemeinden als Quellorte der potenziellen Kunden angesehen werden. Taktzeiten blieben unberücksichtigt, womit keine Aussage zur Qualität einer Verbindung getroffen werden kann. Ebenfalls bleibt die Anbindung an zentrale Orte außerhalb des Landkreises unberücksichtigt, da diese ÖPNV-Analyse der Abgrenzung der Verflechtungsbereiche innerhalb des Landkreises dient.

Die Analyse der Bus-/ Bahnfahrpläne ergibt, dass die geforderte Erreichbarkeit der Mittelzentren in allen Gemeinden gegeben ist. Die Quantität der ÖPNV-Verbindungen entspricht dabei i.d.R. der bereits erfolgten Abgrenzung der Verflechtungsbereiche gemäß den Pendlerverflechtungen, weshalb in der Karte keine Zuordnung zu bestimmten Mittelzentren anhand der Verkehrsverbindung vorgenommen wurde. Ziel soll lediglich sein, die verkehrsseitige Versorgungssituation auf gegebenenfalls bestehende Mängel hin zu untersuchen, etwa um die Notwendigkeit zentralörtlicher Hochstufungen zu erklären.

Es verwundert nicht, dass die besten ÖPNV-Verbindungen zum jeweiligen Mittelzentrum in den unmittelbaren Umlandgemeinden der Mittelzentren vorzufinden sind. Insbesondere die Stadt Buchholz i.d.N. profitiert von einer guten Erreichbarkeit der Innenstadt durch das Umland.

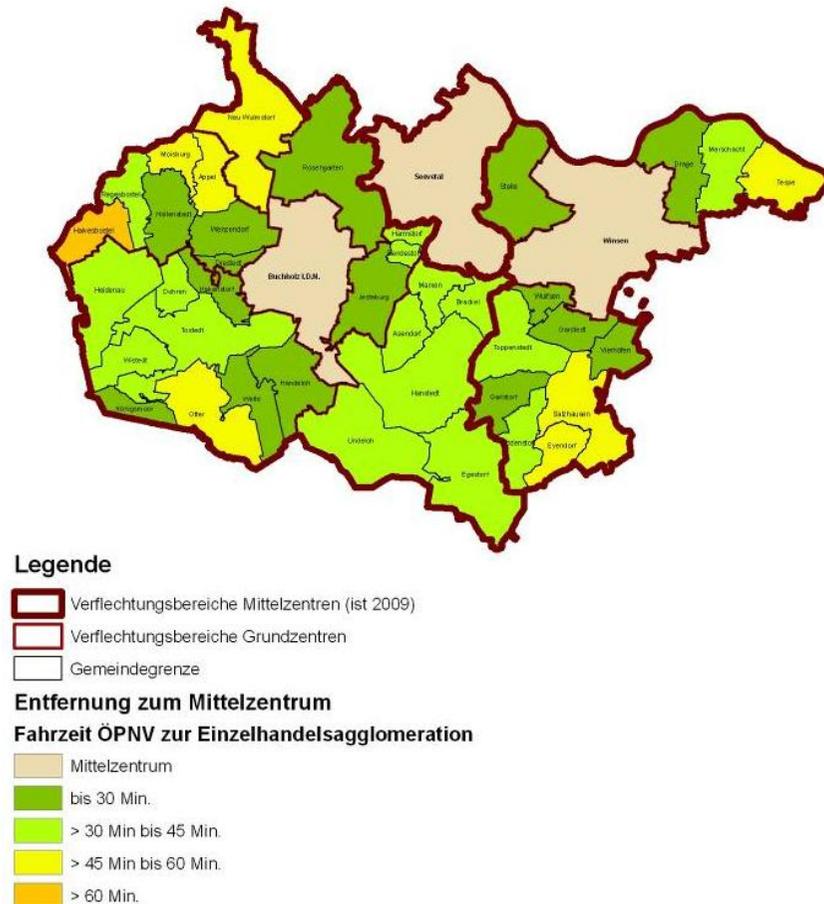
Im Falle der Gemeinde Halvesbostel im äußersten Westen des Landkreises ist die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum (Buchholz i.d.N.) am größten. Da Buchholz i.d.N. jedoch auch von Halvesbostel in nur geringfügig längeren Fahrzeit als 60 Minuten zu erreichen ist, kann im Landkreis von einer durchgehend ausreichenden Anbindung an die Mittelzentren gesprochen werden, sofern die 60-Minuten-Schwelle zugrunde gelegt wird.

Dennoch wird deutlich, dass insbesondere in den Randbereichen keine ideale Verbindung zum zugehörigen Mittelzentrum bzw. den mittelzentralen Handelsagglomerationen innerhalb des Landkreises Harburg selbst besteht (vgl. Abb. 72). Dies zeigt sich v.a. dann, wenn die vom BBR geforderte Erreichbarkeit mit dem Pkw von 30 Minuten gegenüber gestellt wird. Aus landesplanerischer Sicht werden bestehende Engpässe innerhalb des Landkreises (z.B. in Elstorf, Tespe) in vielen Fällen jedoch durch die Nähe zu Mittelzentren außerhalb des Landkreises (z.B. Buxtehude, oder Geesthacht) aufgefangen. Die in Neu Wulmstorf gegebene ÖPNV-Verbindung nach Buchholz hat dabei lediglich eine Bedeutung für die Schulen und den Standort Arbeitsagentur/ Finanzamt.

Hinsichtlich des Ziels der Steigerung der Kaufkraftbindung sollten die Anbindungen innerhalb des Landkreises selbst regelmäßig überprüft werden¹⁶, wobei Entfernungen auch im Verhältnis zur Ausstattungsqualität und Quantität der zentralen Einzelhandelslagen zu sehen sind.

¹⁶ Aus diesem Grund sind in Abb. 72 lediglich die Verbindungen innerhalb der Landkreis-Grenzen abgebildet.

Abb. 72: ÖPNV-Verbindung zum nächstgelegenen Mittelzentrum innerhalb des Landkreises Harburg



Quelle: VNN – Verkehrsgemeinschaft Nordost-Niedersachsen
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Schlägt man diejenigen Samtgemeinden den Mittelzentren zu, mit denen die größten Verflechtungen (bezogen auf deren Mitgliedsgemeinden) bestehen, so ergibt sich das Bild (vgl. 73), dass insbesondere um die Stadt Buchholz i.d.N. ein großer Verflechtungsbereich besteht, der nicht zuletzt die Relevanz der Stadt für das Umland widerspiegelt.

Der Mittelbereich um das Mittelzentrum Winsen (Luhe) ist deutlich kleiner, wengleich aufgrund der Randlage der Stadt der kommunale Einzelhandel auch von Kaufkraftzuflüssen aus einzelnen Gemeinden im benachbarten Landkreis Lüneburg profitieren dürfte. Dennoch stellen die räumliche Nähe zur Hansestadt Lüneburg und zum Mittelzentrum Geesthacht, die Begrenzung durch die Elbe im Norden sowie teilweise auch die unmittelbare Lagebeziehung zum Mittelzentrum Seevetal im Westen deutliche Restriktionen der Einzelhandelsentwicklung dar, die kaum zu beeinflussen sind.

5.3.4 Zwischenfazit

Bei der Betrachtung der so ermittelten drei mittelzentralen Verflechtungsbereiche (Mittelbereiche) bleibt zu erwähnen, dass eine fixe Festlegung eine deutliche Zäsur in der aktuell praktizierten Stadt- und Regionalplanung bedeuten würde. Schließlich existieren bislang keine derartigen Abgrenzungen, anhand derer über Ansiedlungen oder Beschränkungen zusätzlicher, großflächiger Einzelhandelsvorhaben entschieden werden könnte.

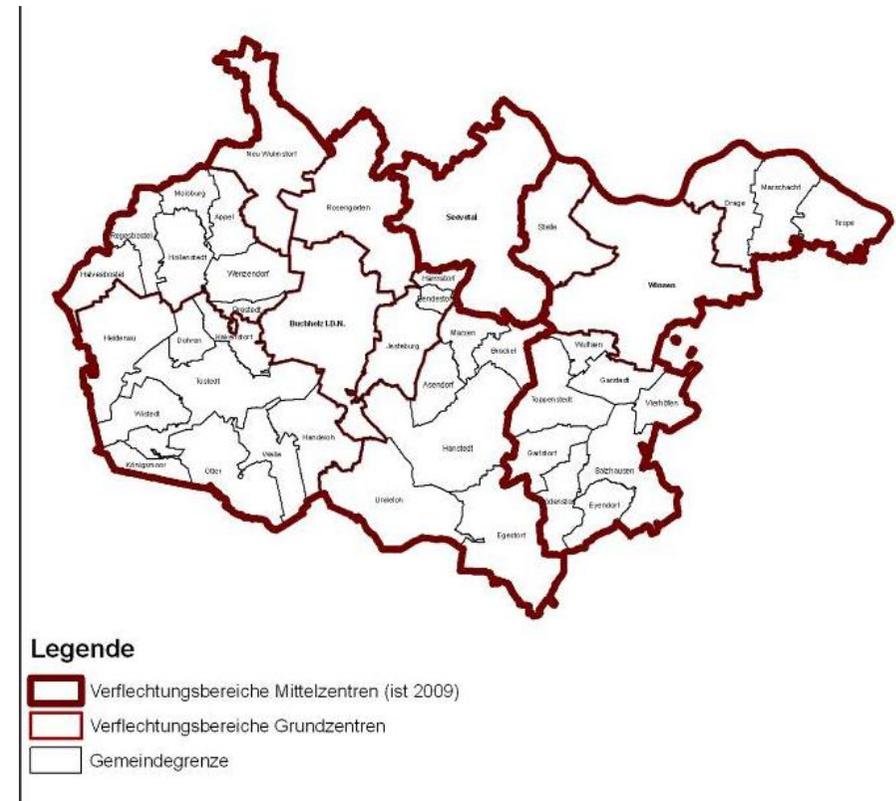
Die Möglichkeit, Mittelbereiche festzulegen, wird in den einzelnen Kommunen sehr skeptisch gesehen. Dies belegen auch die Ergebnisse der durchgeführten Gespräche mit kommunalen Vertretern. Dennoch kann eine räumliche Abbildung eine wichtige Prüfgrundlage sein, um vorab über Ansiedlungsanfragen entscheiden zu können. Somit können Planungsverfahren mit Hilfe dieses Instrumentes erleichtert bzw. beschleunigt und Entscheidungsfindungsprozesse transparent gestaltet werden.

Eine Festlegung von Verflechtungsbereichen als förmliche Ziele der Raumordnung ist hingegen kritisch zu betrachten, da die Verflechtungen der Status quo sind und i.d.R. die bestehenden Arbeitsmarkt- und/ oder Einkaufsverflechtungen widerspiegeln und somit – ungeachtet der bestehenden Versorgungsqualität – den aktuellen Stand verfestigen. Die vielfältigen und stetig anwachsenden Verflechtungsbeziehungen lassen eine exakte und eindeutige Abgrenzung von Verflechtungsbereichen innerhalb des Ordnungsraums „Metropolregion Hamburg“ kaum zu. Aufgrund der ausgeprägten Verflechtungsbeziehungen ist es in Verdichtungsräumen wie dem Landkreis Harburg daher äußerst schwierig, Nah- und Mittelbereiche von Zentralen Orten eindeutig abzugrenzen. Schließlich ist, wie sich zeigt, auch die hierarchische Struktur der Zentralen Orte aus heutiger Sicht nicht immer stimmig.

Dennoch würde auch die Festlegung von Verflechtungsbereichen gewisse Spielräume offen lassen, wie die Möglichkeit des raumordnerischen Zielabweichungsverfahrens zeigt. Hierin ist geregelt, dass eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung zulässig sein kann, „wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“ (§ 11 Abs. 1 NROG). Im Falle großflächiger Einzelhandelsansiedlungen wäre eine Verknüpfung mit dem Raumordnungsverfahren gemäß § 13 NROG möglich.

Die Einwohnerzahl innerhalb der abgegrenzten Mittelbereiche würde den raumordnerischen Vorgaben (mind. 20.000 Ew.) in allen Fällen entsprechen.

Abb. 73: Abgrenzung der Mittelbereiche bei drei Mittelzentren



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010
 Kartengrundlage: Landesvermessungsamt

Abb. 74: Verkaufsflächendichte innerhalb der 3 Verflechtungsbereiche

Verflechtungsraum (3 MZ)	Verkaufsflächendichte 2010	periodisch (qm/EW)	aperiodisch (qm/EW)
VB Buchholz i.d.N.	1,72 qm/EW	0,48	1,24
VB Winsen (Luhe)	1,49 qm/EW	0,49	1,00
VB Seevetal	1,35 qm/EW	0,54	0,81
LK Harburg	1,59 qm/EW	0,50	1,10

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Angebotsseitig ist weiterhin die Betrachtung der Verkaufsflächendichten innerhalb der abgegrenzten Verflechtungsbereiche von Interesse (vgl. Abb. 74), die Aufschluss über die insgesamt vorhandene Versorgungslage im Verflechtungsbereich gibt. Hier zeigt sich, dass lediglich im Mittelbereich von Buchholz i.d.N. (1,72 qm / Ew.) die Verkaufsflächendichte insgesamt sowie im aperiodischen Bedarfsbereich oberhalb des landkreisweiten Durchschnitts liegt. Hingegen steht dem periodischen Bedarfsbereich eine nur unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte mit entsprechenden Gütern gegenüber.

Die Mittelbereiche der Stadt Winsen (Luhe) sowie der Gemeinde Seevetal weisen sowohl in der Versorgung mit periodischen als auch mit aperiodischen Einzelhandelsgütern unterdurchschnittliche Werte auf

Stellt man dieser Betrachtung die errechneten Zentralitäten (Verhältnis des am Ort erzielten Umsatzes zum bestehenden Nachfragepotenzial) gegenüber (vgl. Abb. 75), so liegen die Werte des Mittelbereiches von Buchholz i.d.N. sowie von Winsen (Luhe) über dem landkreisweiten Durchschnitt von 69,6 %. Lediglich Seevetal, dessen mittelzentraler Verflechtungsbereich sich entsprechend der Berechnungen auf das Gemeindegebiet begrenzt, weist eine unterdurchschnittliche Zentralität auf.

Abb. 75: Zentralität innerhalb der 3 Verflechtungsbereiche

Verflechtungsraum (3 MZ)	Zentralität 2010	Umsatz (Mio. €)	Nachfragepotenzial (Mio. €)
VB Buchholz i.d.N.	72,64	580,20	798,70
VB Winsen (Luhe)	70,70	286,20	404,80
VB Seevetal	58,87	156,60	266,00
LK Harburg	69,59	1.022,90	1.469,80

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

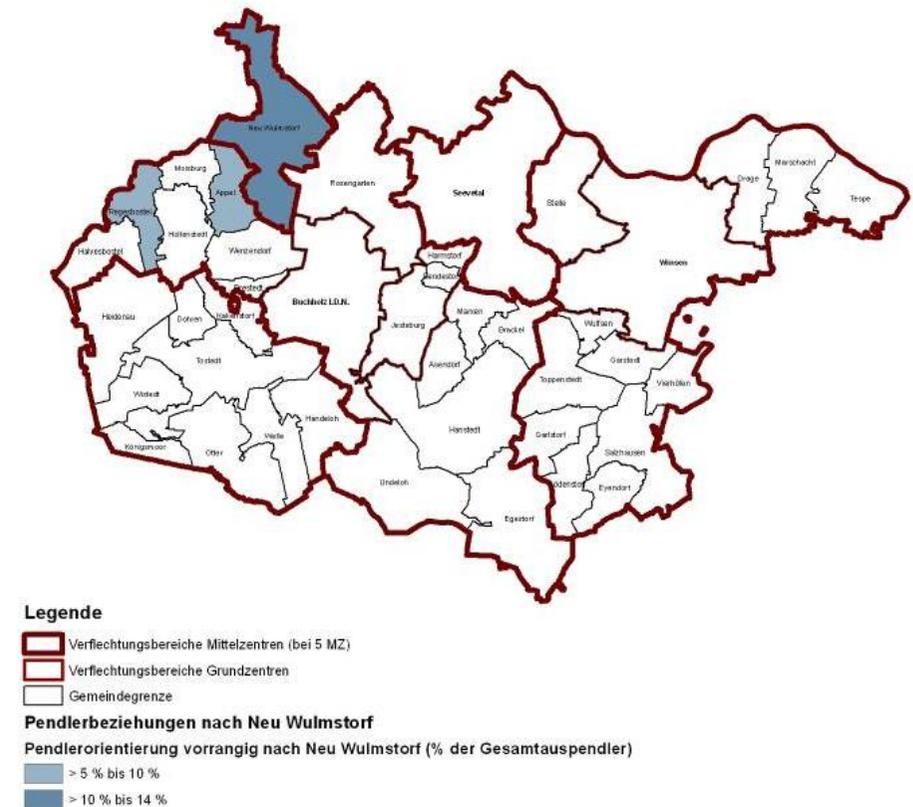
5.3.5 Zentralörtliche Ausweisung weiterer Mittelzentren

Gemäß der Vorgabe gilt es, die Wirkungen zweier zusätzlicher Mittelzentren auf das zentralörtliche System des Landkreises hinsichtlich des Einzelhandels zu prüfen.

Da eine Hochstufung des Grundzentrums Neu Wulmstorf planungspolitisch eine gleichzeitige zentralörtliche Aufwertung des Grundzentrums Tostedt – und umgekehrt – erfordern würde, werden einerseits die (möglichen) Wirkungen von fünf Mittelzentren für die Einzelhandelsversorgung betrachtet. Andererseits wird eine jeweils gesonderte Bewertung vorgenommen. Bezüglich Neu Wulmstorf sind ferner auch die hypothetischen Effekte auf das benachbarte Mittelzentrum Buxtehude sowie den Hamburger Stadtteil Neugraben, der die Funktion eines Bezirksentlastungszentrums (B2-Zentrum) einnimmt, zu berücksichtigen. Die gewählte Methodik ähnelt der vorher genannten, wenn gleich insbesondere auf die Pendlerverflechtungen abgestellt wird. Eine Hochstufung würde logischerweise die Erreichbarkeiten der Mittelzentren deutlich verbessern, was angesichts der regionalplanerischen Steuerung des Einzelhandels, die auch unter Tragfähigkeitsgesichtspunkten des Einzelhandels erfolgen muss, im Falle der hinreichenden Distanzen jedoch nachrangig ist.

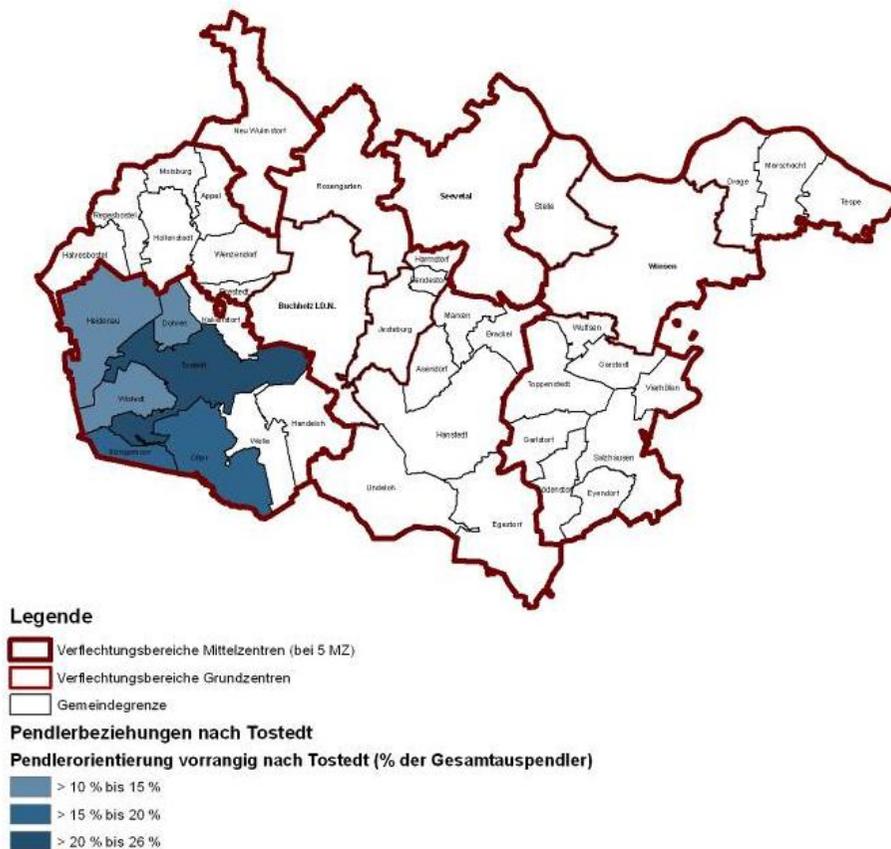
Im Falle von fünf Mittelzentren werden die Pendlerbeziehungen zu einem der (möglichen) Mittelzentren nur dann dargestellt, wenn diese Beziehungen stärker sind als in eines der anderen (möglichen) Mittelzentren. Weiterhin werden bei Hinzunahme der beiden zu prüfenden Zentralen Orte Neu Wulmstorf und Tostedt ebenfalls die Anteile der Beschäftigten am Wohnort dargestellt und zwar dann, wenn der jeweilige Anteil größer ist als der Anteil der Auspendler in jedes einzelne der übrigen (möglichen) Mittelzentren des Landkreises. Erneut werden aus administrativen Gesichtspunkten die Samtgemeinden als Ganzes einem mittelzentralen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) zugeschlagen.

Abb. 76: Vorrangige Orientierung nach Neu Wulmstorf



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2010
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Abb. 77: Vorrangige Orientierung nach Tostedt



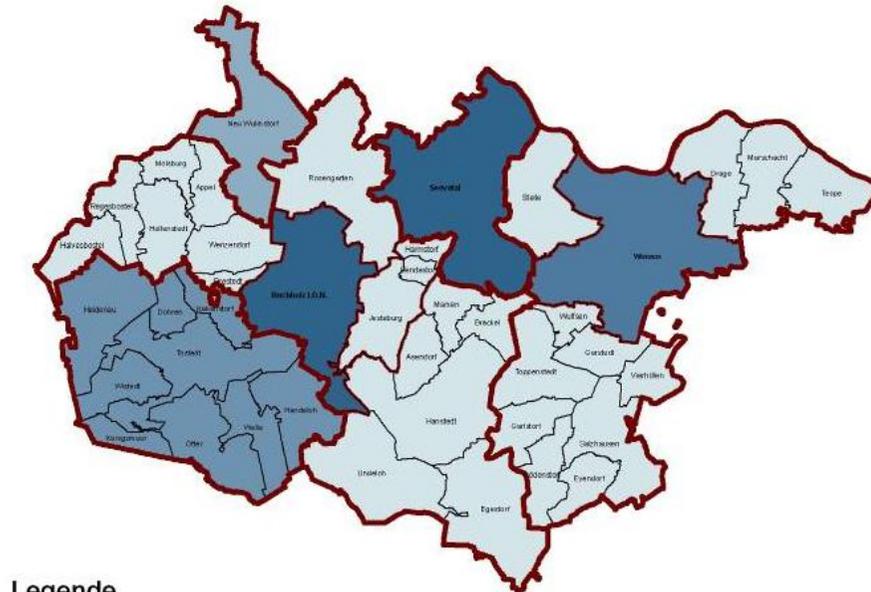
Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2010
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Es erfolgt keine Untergliederung von bestehenden Samtgemeinden bei hoher Pendlerausrichtung nur einzelner Mitgliedsgemeinden; entscheidendes Kriterium ist wiederum die absolute Anzahl der Pendler in ein Mittelzentrum. Die Analyse der Pendlerbeziehungen unter Hinzunahme der Grundzentren Neu Wulmstorf (vgl. Abb. 76) und Tostedt (vgl. Abb. 77) zeigt, dass die Anteile der in den Kommunen selbst beschäftigten Einwohner tatsächlich über den Anteilen der Auspendler in die bestehenden Mittelzentren Buchholz i.d.N., Winsen (Luhe) und Seevetal liegen. Insofern zeigt sich zumindest eine weitgehende Unabhängigkeit von anderen Kommunen innerhalb des Landkreises, die jedoch nicht über die weiterhin bestehende große Abhängigkeit von der Metropole Hamburg hinwegtäuschen sollte. Auch das Kriterium der Mindesteinwohnerzahl von 20.000 Personen wäre bei einer Erweiterung um zwei auf insgesamt fünf Mittelzentren erfüllt (vgl. Abb. 78).

Bei fünf Mittelzentren im Landkreis Harburg würden sich die Mittelbereiche entsprechend der Abb. 79 darstellen, was insbesondere für den Mittelbereich von Buchholz i.d.N. hinsichtlich der Größe des Mittelbereiches eine deutliche Zäsur bedeuten würde.

Gemäß LROP sollen Hochstufungen nicht zu Lasten bestehender zentraler Orte erfolgen. Bei Ausweisung weiterer mittelzentraler Funktionen würde sich jedoch – durch eine Verkleinerung der bestehenden mittelzentralen Verflechtungsbereiche – eine Reduzierung des Nachfragepotenzials im Mittelbereich ergeben (vgl. Abb. 80). So würde der Mittelbereich der Stadt Buchholz i.d.N. durch eine mittelzentrale Funktionszuweisung für Neu Wulmstorf und Tostedt deutlich kleiner werden, was auch eine deutliche Reduktion des Nachfragepotenzials für den im Mittelzentrum ansässigen Einzelhandel mit sich brächte. Mit Blick auf Buchholz wären v.a. die nord- und südwestlich gelegenen Gemeinden tendiert. Ebenso wäre das Mittelzentrum Buxtehude durch eine Hochstufung Neu Wulmstorfs betroffen. Hinsichtlich Winsen (Luhe) und Seevetal sind keine Auswirkungen zu erwarten, da sich die Größe der Verflechtungsbereiche dieser Mittelzentren entsprechend des verwendeten Rechenmodells nicht verändern würde.

Abb. 78: Einwohnerzahl bei 5 Mittelbereichen



Legende

-  Verflechtungsbereiche_Mittelzentren (bei 5 MZ)
-  Verflechtungsbereiche Grundzentren
-  Gemeindegrenze

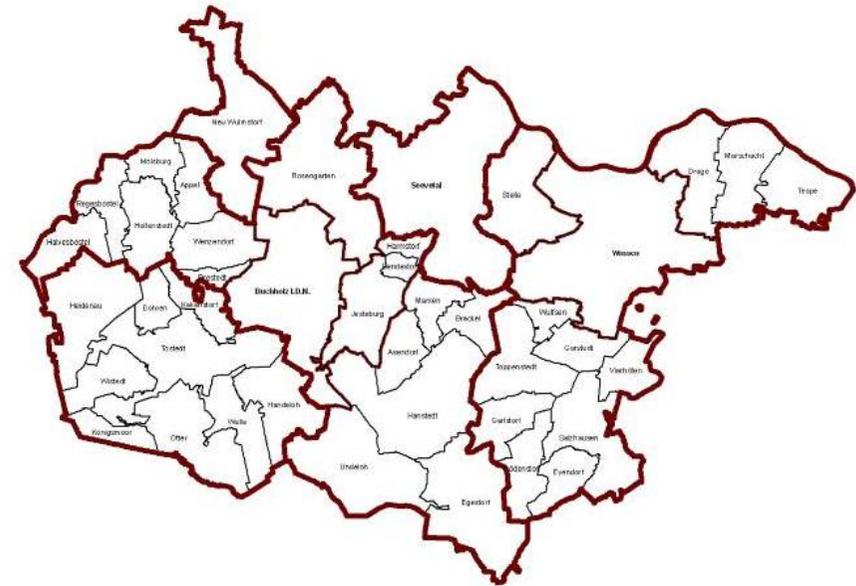
Einwohnerzahl 2009

Einwohner ab Samtgemeindeebene

-  10.700 bis 15.000 EW
-  > 15.000 bis 20.000 EW
-  > 20.000 bis 25.000 EW
-  > 25.000 bis 30.000 EW
-  > 30.000 bis 35.000 EW
-  > 35.000 bis 42000 EW

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen 2010; Auswertung: CIMA
 *Anmerkung: Die Werte zeigen den Durchschnitt auf Samtgemeindeebene

Abb. 79: Abgrenzung der Mittelbereiche bei 5 Mittelbereichen



Legende

-  Verflechtungsbereiche Mittelzentren (bei 5 MZ)
-  Verflechtungsbereiche Grundzentren
-  Gemeindegrenze

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010
 Kartengrundlage: Landesvermessungsamt

Abb. 80: Veränderung der Nachfragepotenziale im Verflechtungsbereich bei fünf Mittelzentren

mittelzentrale Verflechtungsbereiche	Nachfragepotenzial (in Mio. €) bei 3 Mittelzentren	Nachfragepotenzial (in Mio. €) bei 5 Mittelzentren	Veränderung (in %)
Mittelbereich Buchholz i.d.N.	798,70	537,10	-32,8
Mittelbereich Winsen (Luhe)	404,80	404,80	0,0
Mittelbereich Seevetal	266,00	266,00	0,0
Mittelbereich Neu Wulmstorf	-	121,10	
Mittelbereich Tostedt	-	140,50	
Summe Landkreis Harburg	1.469,80	1.469,80	0,0

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Wie die Abb. 80 verdeutlicht, würden die hypothetischen Mittelbereiche sowohl von Neu Wulmstorf als auch von Tostedt in Bezug auf das Nachfragepotenzial deutlich unterdurchschnittlich ausfallen. Hierbei wird berücksichtigt, dass das Oberzentrum Hamburg nicht von Neu Wulmstorf mitversorgt werden soll und Neu Wulmstorf zudem auch im Verflechtungsbereich von Buxtehude liegt. Die Ergebnisse weisen darauf hin, dass auch nach einer Hochstufung zum Mittelzentrum weder in Neu Wulmstorf noch in Tostedt gewichtige Einzelhandelsneuan siedlungen stattfinden könnten, die das Einzelhandelsangebot in diesen neuen Mittelzentren auf ein gleiches Niveau mit Buchholz, Winsen oder Seevetal anzuheben vermögen.

Da sich die Betrachtung der Prüfstandorte auf den Landkreis Harburg beschränkt, werden Veränderungen des Nachfragepotenzials an Standorten außerhalb des Landkreises nicht quantifiziert. Bezüglich möglicher Auswirkungen auf das benachbarte Mittelzentrum Buxtehude sowie das Hamburger Bezirksentlastungszentrum Neugraben (B2-Zentrum) ist jedoch Folgendes festzustellen:

Betrachtet man die Einpendler, so zeigt sich, dass die Ausrichtung überwiegend kleinräumig ausgeprägt ist. Dabei arbeiten in Neu Wulmstorf jeweils genauso viele Neu Wulmstorfer wie Hamburger; allerdings liegt die Auspendlerquote nach Hamburg um das 5-fache über der Einpendlerquote. In Bezug auf Buxtehude besteht ein ausgeglichenes Ein- und Auspendler-Verhältnis¹⁷. Die Verzahnung beider Gemeinden zeigt, dass Neu Wulmstorf primär im Verflechtungsbereich von Hamburg und dem B-Zentrum Neugraben liegt, und darüber hinaus eine Verflechtung mit Buxtehude besteht. Eine ausgeprägte Ausstrahlung Neu Wulmstorfs in benachbarte Kommunen lässt sich nicht direkt ableiten, es besteht aber eine gewisse Autarkie innerhalb der Gemeinde.

Bezüglich der Einkaufsverflechtungen im Einzelhandel ist folgendes auszuführen: Die Buxtehuder Innenstadt wird insbesondere von der Einkaufsachse Lange Straße/ Bahnhofstraße geprägt, an der wichtige Magnete ansässig sind (Kaufhaus Stackmann, Douglas, S. Oliver etc.)¹⁸. Eine durch mittelzentrale Funktionszuweisung grundsätzlich mögliche Ausweitung des Einzelhandelsbestandes in Neu Wulmstorf in Form großflächiger Angebote würde die tatsächlichen Verflechtungsbereiche möglicherweise verändern und gegebenenfalls zu Lasten des Mittelzentrums Buxtehude führen (was abhängig ist von den konkreten Folgen einer Hochstufung, d.h. anhand konkreter Einzelhandelsvorhaben in dessen Folge). Dies hätte unter Umständen Folgen für die Wettbewerbssituation mit der Stadt Buxtehude, die aufgrund der mittelzentralen Funktionszuweisung nicht zu Lasten dieser weiter verschärft werden sollte. Gleiches trifft auf das Bezirksentlastungszentrum Neugraben zu. Bereits jetzt weist das dort prägende Süderelbe-Einkaufszentrum baulich-funktionale Mängel auf und auch die Fußgängerzone zeichnet sich vorrangig durch Anbieter unterer Preislagen aus. Da Umsatzumverteilungen durch die Neuansiedlung

¹⁷ 4,29 % der gesamten Auspendler aus Neu Wulmstorf pendel nach Buxtehude. Im Gegenzug pendeln immerhin 4,05 % der Gesamtauspendler aus Buxtehude nach Neu Wulmstorf (Quelle Bundesagentur für Arbeit).

¹⁸ Vgl. GfK (2008): Geplante Nahversorger/ Einzelhandelseinrichtungen in der Gemeinde Neu Wulmstorf, 2. Änderung des B-Plans 70

großflächigen Einzelhandels jedoch ohnehin im Einzelfall zu prüfen wären, steht aus Sicht der CIMA eher die Frage im Mittelpunkt, ob eine Hochstufung mittelzentraler Teilfunktionen überhaupt sinnvoll wäre. Aus der geringen zu erwartenden Bevölkerungszunahme (zwischen 2010 und 2025: 1,61%) kann jedenfalls keine Notwendigkeit hierzu abgeleitet werden.

Eine zusätzliche Berücksichtigung von Nachfragepotenzial außerhalb des Landkreises wäre zudem (ebenfalls) rein hypothetischer Natur und müsste fallspezifisch ermittelt werden. Zudem wären dann raumordnerische Abstimmungen mit dem Landkreis Stade erforderlich. Da die Voraussetzungen der Bevölkerungszahl (mind. 20.000 Ew.) bei gleichzeitiger Erreichbarkeit jedoch innerhalb des Landkreises bereits gegeben sind, ist im Zuge hiesiger Fragestellung eine weitere Prüfung in dieser Richtung nicht erforderlich.

In jedem Fall wird aber deutlich, dass eine isolierte Betrachtung von Neu Wulmstorf und Tostedt nicht zielführend ist, sondern das Ziel der Raumordnung zu beachten ist, Hochstufungen (z.B. Zuweisung mittelzentraler Teilfunktionen) nicht zu Lasten benachbarter zentraler Orte durchzuführen (vgl. LROP 2008).

5.3.6 Ergänzende Kriterien einer Mittelbereichs-Abgrenzung

Im Zuge der Untersuchung wurden folgende weitere Kriterien herangezogen, die für eine Abgrenzung von Verflechtungsbereichen in die Überlegungen der Regionalplanung einzubeziehen sind.

Aufgrund der nur geringen Fallzahl befragter Kommunal- und Regionalvertreter sowie einzelner Unternehmer können zumindest diese Ergebnisse nur einen Trend abbilden. Den Gesprächspartnern wurde Vertraulichkeit zugesichert, weshalb die Ergebnisse nicht einzeln wiedergegeben werden. Bei der Frage nach weiteren Funktionszuweisungen ist zu beachten, dass hinsichtlich der Gesprächspartner eine (der zentralörtlichen Bedeutung entsprechende)

Konzentration auf Buchholz i.d.N. und Winsen (Luhe) als wichtigste Mittelzentren des Landkreises existierte.

Expertenbefragung:

- Kommunale Einzugsbereiche:
 - Darstellung der Einzugsbereiche von Buchholz i.d.N. und Winsen (Luhe)
- Marktgebiete:
 - Ausbreitungsgrad von Zeitungen

Wie bereits dargelegt, werden die Einzeleinschätzungen befragter Personen zu den kommunalen Einzugsbereichen sowie die Marktgebiete von Einzelbetrieben aus Gründen des Datenschutzes nicht einzeln dargestellt. Grundsätzlich zeigt sich jedoch ein ähnliches Bild, wie bereits aus der Pendleranalyse hervorgeht. Vorrangig wird ein deutlicher Bedeutungsüberschuss der Städte Buchholz i.d.N. und Winsen (Luhe) gegenüber dem Mittelzentrum Seevetal deutlich. So scheint der Landkreis Harburg hinsichtlich seiner Funktion als Marktgebiet – bis auf einige Randbereiche – in relativer Hinsicht¹⁹ zwischen diesen beiden Städten aufgeteilt zu sein. Seevetal nimmt neben den westlichen Randgemeinden und dem äußersten Süden eine Sonderstellung ein. Dies trifft auch auf Neu Wulmstorf zu. Ein weiteres Merkmal, das bei der Abgrenzung von Mittelbereichen zumindest ergänzend hinzugezogen werden kann, ist der Ausbreitungsgrad von regionalen Zeitungen bzw. entsprechender Regionalausgaben. In den Abb. 81 und Abb. 82 wird stellvertretend der Verbreitungsgrad der Kreiszeitung Wochenblatt dargestellt, da hieran eine differenzierte Aufteilung der Marktgebiete zu erkennen ist. Es zeigt sich eine Unterscheidung in zwei Bereiche um die Mittelzentren Buchholz i.d.N. und Winsen (Luhe).

¹⁹ Die Betrachtung ist hierbei auf Standorte lediglich innerhalb des Landkreises bezogen. Der Einfluss Hamburgs oder benachbarter Mittelzentren bzw. dortiger Anbieter bleibt außen vor und würde eine gesonderte Erfassung an diesen Standorten außerhalb des Landkreises Harburg erfordern.

Abb. 81: Ausbreitungsgrad von Zeitungen (I: Nordheide)



Quelle: www.kreiszeitung-wochenblatt.de
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Abb. 82: Ausbreitungsgrad von Zeitungen (II: Elbe & Geest)



Quelle: www.kreiszeitung-wochenblatt.de
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Die Verbreitungsgebiete weiterer Zeitungen bzw. der entsprechenden Regionalausgaben verdeutlichen die Randlege einzelner (Samt)Gemeinden.

So wird Neu Wulmstorf – anders als der übrige Landkreis – z.B. von verschiedenen (Regional)Ausgaben des Tageblattes versorgt (Marktplatz, MittwochsJournal). Hingegen zählt Neu Wulmstorf nicht zum Marktgebiet des Tageblattes selbst.

Die Hamburger Rundschau schlägt durch das Verbreitungsgebiet der Regionalausgabe „Lüneburger Rundschau“ die Samtgemeinde Salzhausen im Südosten des Landkreises dem Einzugsgebiet Lüneburg zu; die Beilage „Harburger Rundschau“ umfasst den übrigen Landkreis Harburg (und darüber hinaus weitere Städte und Gemeinden).

Andere Zeitungen bzw. Regionalausgaben wie etwa die Harburger Anzeigen und Nachrichten decken den gesamten Landkreis ab – jedoch mit Ausnahme der Samtgemeinde Elbmarsch.

5.3.7 Bewertung

Insgesamt sind im Landkreis Harburg nach Berechnungen der CIMA rd. 446,9 Mio. € p.a. an Kaufkraftabflüssen vorhanden. Im Vergleich zu 2006 (450,3 Mio. € p.a.) fand demnach nur eine geringfügige Positiventwicklung statt, die vorrangig auf die Ansiedlung zusätzlichen Einzelhandels zurückzuführen war. Hinsichtlich der aktuellen Entwicklungen und der Prüfstandorte fanden insbesondere in Buchholz i.d.N., in Seevetal sowie in dem aktuellen Grundzentrum Tostedt Erweiterungen in wesentlichem Maße statt.

Neben den Mittelzentren Buchholz i.d.N., Winsen (Luhe) und Seevetal sind die größten Einzelhandelsagglomerationen in Neu Wulmstorf und Tostedt vorzufinden, was diese Grundzentren als Prüfstandorte für mittelzentrale Funktionszuweisungen zumindest nicht ausschließt. Auch andere Kriterien würden eine Hochstufung prinzipiell zulassen.

Das Grundzentrum Neu Wulmstorf verzeichnet 2010 Kaufkraftabflüsse von rd. 41,8 Mio. € jährlich. Die Samtgemeinde Tostedt verzeichnet 2010 Kaufkraftabflüsse von rd. 46,2 Mio. € jährlich. Hochstufungen der Grundzentren würden gemäß der Vorgaben des aktuellen RROP prinzipiell eine Reduzierung der Kaufkraftabflüsse ermöglichen, da die Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Folge dessen nicht mehr prinzipiell ausgeschlossen wären. Schließlich sollen diese gemäß RROP auf Mittelzentren beschränkt bleiben. Dies würde jedoch in erster Linie zu einer Verschiebung der Kaufkraftströme innerhalb des Landkreises Harburg zu Lasten bestehender Versorgungskerne führen. Eine Reduzierung der Kaufkraftabflüsse aus der Region insgesamt, also vor allem nach Hamburg, Buxtehude und Lüneburg, könnte dadurch nur in geringem Maße erzielt werden.

Auch die Ergebnisse aus dem durchgeführten Workshop mit Vertretern der Kommunen machen deutlich, dass zumindest Tostedt kein Interesse an einer mittelzentralen Funktionszuweisung hat. Hingegen scheint Einigkeit darüber zu bestehen, dass vielmehr die Relevanz der bestehenden Grundzentren hervorgehoben werden muss, die es durch geeignete Strategien und Maßnahmen zu fördern gilt. Vorrangig sind dies Anstrengungen der kleinräumigen Konzentration innerhalb bestehender Einkaufslagen und Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität. Diese müssen einhergehen mit weiteren Aktivitäten auf kommunaler Ebene, wie z.B. der entsprechenden Vermarktung der Standorte, sowie der Förderung von kooperativen Ansätzen zur Steigerung der Standortqualität maßgeblich durch die ansässigen Einzelhändler selbst.

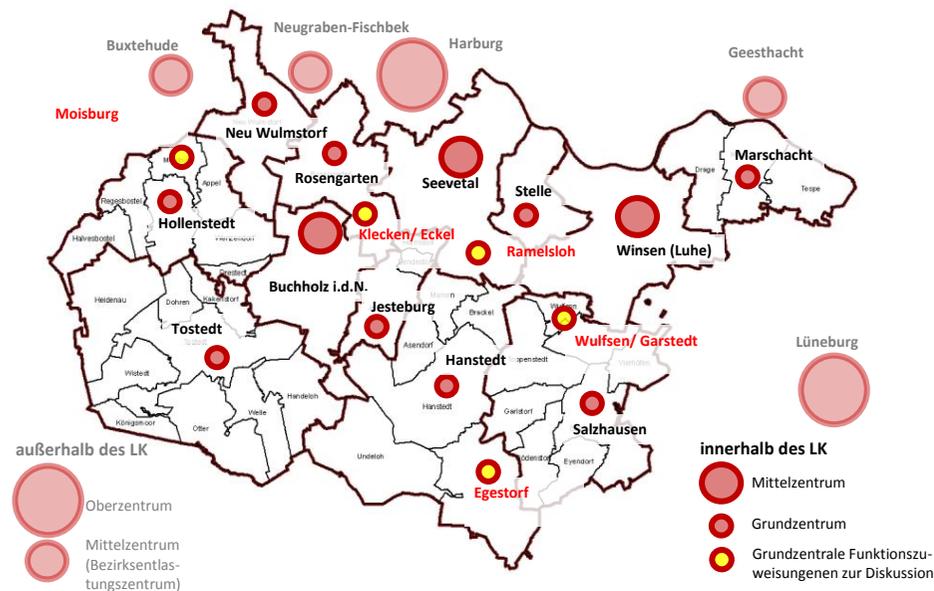
Aufgrund der beschriebenen siedlungsstrukturellen Merkmale bzw. der Erhebung des regionalen Einzelhandelsbestandes wird deutlich, dass weitere Mittelzentren – wie bereits erwähnt – allenfalls zu einer marginal höheren Kaufkraftbindung in der Region führen würden, da die Verflechtungen mit den Oberzentren Hamburg sowie auch Lüneburg bezüglich des aperiodischen Bedarfsbereichs die Möglichkeiten begrenzen. Auch die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung von Neu Wulmstorf und v.a. innerhalb der Samtgemeinde Tostedt (vgl. Abb. 7) lässt keine Notwendigkeit einer Hochstufung erkennen.

In Anbetracht der vorliegenden Ergebnisse rät die CIMA hinsichtlich des Einzelhandels von einer Hochstufung bzw. der Zuordnung mittelzentraler Teilfunktionen für die Grundzentren Neu Wulmstorf und Tostedt ab, wenngleich beide Gemeinden bezüglich der Verkaufsflächendichte, der Einzelhandelszentralität sowie der Einwohnerzahl längst mittelzentrale Merkmale aufweisen. Diese Entscheidung wird insbesondere durch die vergleichsweise geringe Verflechtung mit den Umlandgemeinden begründet, ebenso wie durch die Erreichbarkeit innerhalb des Landkreises. Im Falle von Neu Wulmstorf kommt hinzu, dass insbesondere durch den Stadtstaat Hamburg wichtige Funktionen bereits erfüllt werden, was auch seitens der Raumordnung erwünscht ist (vgl. RROP 2000). Ferner sind die im Vergleich zu Mittelzentren anderer Regionen geringen Zentralitätswerte im Landkreis Harburg anzuführen, die auf die hohen Kaufkraftabflüsse insbesondere in das direkt benachbarte Oberzentrum Hamburg zurückzuführen sind. Aus Gutachtersicht könnten diese Kaufkraftabflüsse nur dann spürbar reduziert werden, wenn eine Konzentration des Einzelhandels im aperiodischen Bedarf auf möglichst wenige, dafür aber starke und attraktive Innenstädte erfolgt. Eine Ausweisung weiterer Mittelzentren und damit eine weitere Dispersion der Einzelhandelsangebote wäre dementsprechend kontraproduktiv, da die Agglomerationsvorteile (v.a. durch Schaffung von hinreichenden Kopplungsmöglichkeiten der Einkäufe hins. der Sortimente) kleiner bis mittelgroßer Zentren im Vergleich zu den Konkurrenzstandorten außerhalb des Landkreises nicht entsprechend groß wären. So kann ein notwendiger Gegenpol zu den konkurrierenden Standorten lediglich durch eine Konzentration der Versorgungseinrichtungen – in Abstimmung mit weiterer Siedlungstätigkeit, bestehenden und neuen Arbeitsplätzen innerhalb des Landkreises – geschaffen werden.

5.4 Prüfstandorte für grundzentrale Funktionszuweisungen

Neben den Prüfstandorten für mittelzentrale Funktionszuweisungen sollen die fünf o.g. Gemeinden bzw. Ortsteile auf Sinnhaftigkeit und Bedarf einer grundzentralen Funktionszuweisung hin überprüft werden (vgl. Abb. 83).

Abb. 83: Grundzentrale Prüfstandorte



Quelle: Landkreis Harburg
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Vor dem Hintergrund der im Folgenden durchgeführten Analyse bleibt zu beachten, dass eine fehlende zentralörtliche Ausweisung kein Ausschlusskriterium für die Ansiedlung zusätzlichen (Lebensmittel) Einzelhandels ist. Vielmehr ist die wohnortnahe Nahversorgung gemäß LROP 2008 auch außerhalb der Zentralen Orte sicherzustellen und zu entwickeln.

Allerdings ist mit einer möglichen Hochstufung auch der Vorteil verbunden, dass ein Grundzentrum dann entsprechend seines geltenden Versorgungsauftrags die allgemeine, tägliche Grundversorgung für das Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet weiter ausbauen kann. Die Handelszentralität, also der Anteil des Umsatzes am Nachfragepotenzial kann im betreffenden Güterbereich (periodischer Bedarf) hypothetisch schließlich 100 % betragen (siehe hierzu auch Kap. 6.1).

5.4.1 Kriterienkatalog

Nachfolgend werden, analog zum Vorgehen bei der Überprüfung mittelzentraler Funktionszuweisungen, für die fünf Gemeinden bzw. Ortsteile die bestehenden räumlichen Orientierungen der Bevölkerung insbesondere in Form der Pendlerverflechtungen zugrunde gelegt. Limitierend kommt in diesem Fall hinzu, dass Pendleranteile erst ab einer Anzahl von mindestens zehn Personen erfasst werden, wobei Pendlerdaten nicht unterhalb der Gemeindeebene vorliegen, was angesichts der Prüfstandorte innerhalb von Einheitsgemeinden eine Bewertung erschwert und zusätzliche Prüfkriterien erfordert.

Die Pendlerverflechtungen werden um angebotsseitige Kriterien ergänzt, die in Teilen bereits im Vorfeld aufgezeigt wurden (siehe 4.3). Einzelhandelsrelevante Kriterien für die Beurteilung der Zuweisung mittelzentraler Teilfunktionen sind im Rahmen dieser Expertise folgende:

- Erreichbarkeiten und Bevölkerungszahl:

- 30 Minuten-Erreichbarkeitsschwelle (gem. RROP) als max. ÖPNV-Fahrzeit in das zugehörige Grundzentrum (Nahbereich); Auswertung des VNN-Fahrplans
- Bevölkerung im Nahbereich mind. 5.000 Ew. (gem. RROP)
- Pendlerverflechtungen und administrative Grenzen:
 - Darstellung der Pendlerverflechtungen zur analytische Bewertung der Eignung als Grundzentrum
 - Ausweisung von Pendlerverflechtungen erst ab einem Pendleranteil von mehr als 2 % an den Gesamtauspendlern (inkl. der am Wohnort Beschäftigten)
 - bzgl. der Prüfstandorte zusätzliche Betrachtung der Anteile der Beschäftigten am Wohnort je Gesamtauspendler
 - keine Darstellung der Pendlerverflechtungen zu Mittelzentren
 - bei hoher Pendlerausrichtung lediglich einzelner Mitgliedsgemeinden wird keine Untergliederung einer Samtgemeinde vorgenommen
- Entsprechend der geringen Siedlungsdichte des Landkreises Harburg sind die nächstgelegenen Grundzentren in den meisten Fällen in deutlich mehr als 10 Minuten zu erreichen.
- Jedoch erfüllen nur einzelne Gemeinden nicht das Kriterium des 30 Minuten-Schwellenwertes.
- In der Samtgemeinde Tostedt ist das Grundzentrum Tostedt von der Mitgliedsgemeinde Handeloh in 59 Minuten, von den Mitgliedsgemeinden Welle und Dohren in 39 bzw. 35 Minuten erreichbar, wobei das Mittelzentrum Buchholz von Welle-Handeloh in unter 30 Minuten erreichbar ist.
- In der Samtgemeinde Salzhausen ist das Grundzentrum Salzhausen von der Mitgliedsgemeinde Vierhöfen innerhalb von 34 Minuten erreichbar.

Abweichend von den Aussagen des RROP 2000, sollten gemäß der Arbeitshilfe für Planzeichen in der Regionalplanung Gemeinden mit Grundzentren in verdichteten Regionen zur Erfüllung der Grundversorgung in Verbindung mit dem standortgebundenen Eigenpotential mindestens 10.000 bis 15.000 Einwohner aufweisen. Außerhalb verdichteter Regionen sollten es mindestens 7.000 Einwohner bei jeweils 3.000 Einwohnern im zentralen Ort sein²⁰.

5.4.2 ÖPNV-Verbindungen und Bevölkerungszahl

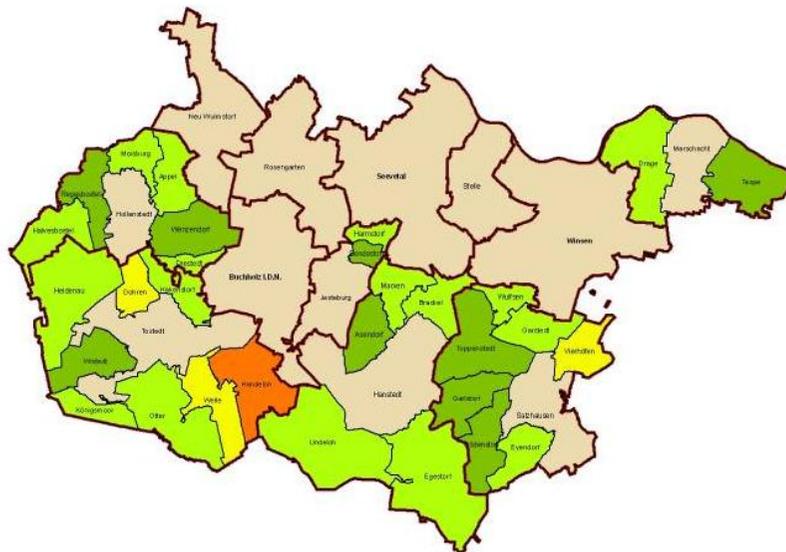
Die Analyse der ÖPNV-Fahrpläne zeigt (siehe auch Kap. 4.4.2), dass die geforderte Erreichbarkeitsgrenze der Grundzentren von maximal 30 Minuten zu den Nahbereichszentren nicht in allen Gemeinden erfüllt ist (vgl. Abb. 84).

²⁰ Vgl. Niedersächsischer Landkreistag (11.2010): Planzeichen in der Regionalplanung – Arbeitshilfe

In allen Fällen der Überschreitung – außer in der Gemeinde Handeloh – kann die bisherige regionalplanerische Vorgabe prinzipiell als erfüllt angesehen werden. Geringfügige Überschreitungen der 30 Minuten-Schwelle sind aufgrund der ländlichen Strukturen zu akzeptieren, sollten aber bei zukünftigen Überplanungen des ÖPNV-Streckennetzes besondere Berücksichtigung finden.

Die Bevölkerungszahlen ermöglichen entsprechend den Vorgaben des RROP – zumindest auf Gemeindeebene – prinzipiell eine grundzentrale Funktionszuweisung. Auch auf Ebene der Einheitsgemeinden (Rosengarten und Seevetal) wäre eine zusätzliche Ausweisung von Ortsteilen als Grundzentrum möglich.

Abb. 84: Erreichbarkeit des nächstgelegenen Grundzentrums innerhalb des Landkreises



Legende

- Verflechtungsbereiche Grundzentren
- Gemeindegrenze

Entfernung zum Grundzentrum

Fahrzeit ÖPNV zur Einzelhandelsagglomeration

- Grundzentrum
- bis 10 Min.
- > 10 Min. bis 30 Min.
- > 30 Min. bis 45 Min.
- > 45 bis 60 Min.

Quelle: VNN – Verkehrsgemeinschaft Nordost-Niedersachsen
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

5.4.3 Pendlerverflechtungen

Moissburg (Samtgemeinde Hollenstedt)

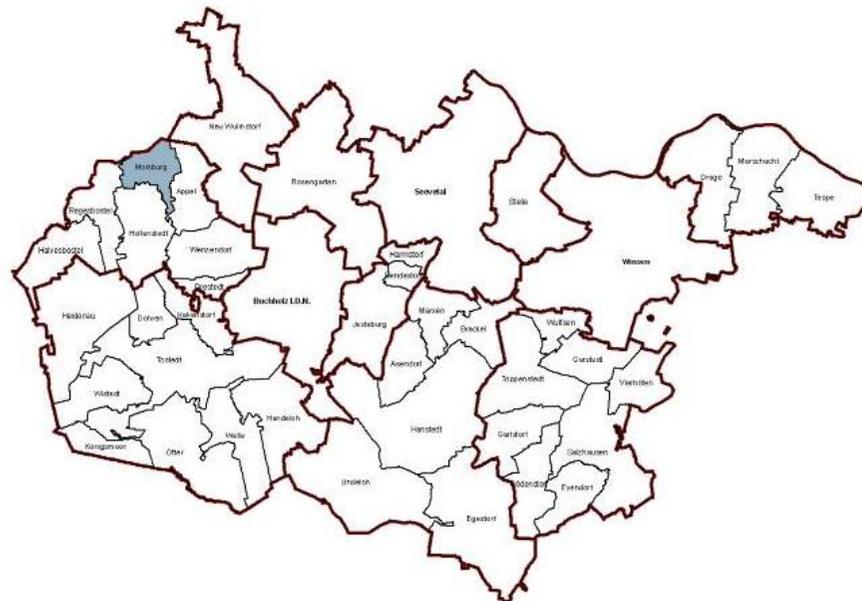
Die Pendlerverflechtung der Gemeinde Moissburg mit den umliegenden Gemeinden zeigt folgende Merkmale:

- Lediglich 7,7 % der gesamten Arbeitsauspendler aus der Gemeinde Moissburg sind am Wohnort selbst beschäftigt; 6,7 % arbeiten in Hollenstedt.
- Ein deutlich größerer Anteil (über 16 %) ist zum benachbarten, knapp 10 km entfernten Mittelzentrum Buxtehude orientiert. Moissburg befindet sich aufgrund der geringen Distanz im direkten Marktgebiet Buxtehudes.
- Über 45 % der Auspendler sind nach Hamburg orientiert.

Moissburg ist durch keine nennenswerten Pendlerbeziehungen mit den benachbarten Gemeinden verbunden. Durch die Verflechtung mit Buxtehude und Hamburg weist die Gemeinde eine nur geringe Beziehung zum Landkreis Harburg auf. Dies kann gleichzeitig als Grund gesehen werden, dass Moissburg kein leistungsfähiges Nahversorgungszentrum entwickeln konnte.

Da Moissburg keine nennenswerte Einzelhandelsagglomeration aufweist und größere Neuansiedlungen aufgrund des hohen Auspendler-Anteils eher unwahrscheinlich sind, kommt eine Zuweisung grundzentraler Funktionen trotz der beabsichtigten Entwicklung eines Nahversorgungszentrums aus Sicht der CIMA nicht in Betracht.

Abb. 85: Pendlerorientierung nach Moissburg



Legende

 Verflechtungsbereiche Grundzentren

 Gemeindegrenze

Anteil der Auspendler (in %)

 > 5 % bis 8 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2010

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Rosengarten-Klecken (mit Eckel)

Die Pendlerverflechtung des Ortsteils Klecken (mit Eckel) kann aufgrund der Datengrundlagen lediglich auf Ebene der Einheitsgemeinde Rosengarten erfolgen. Hier zeigen sich folgende Merkmale:

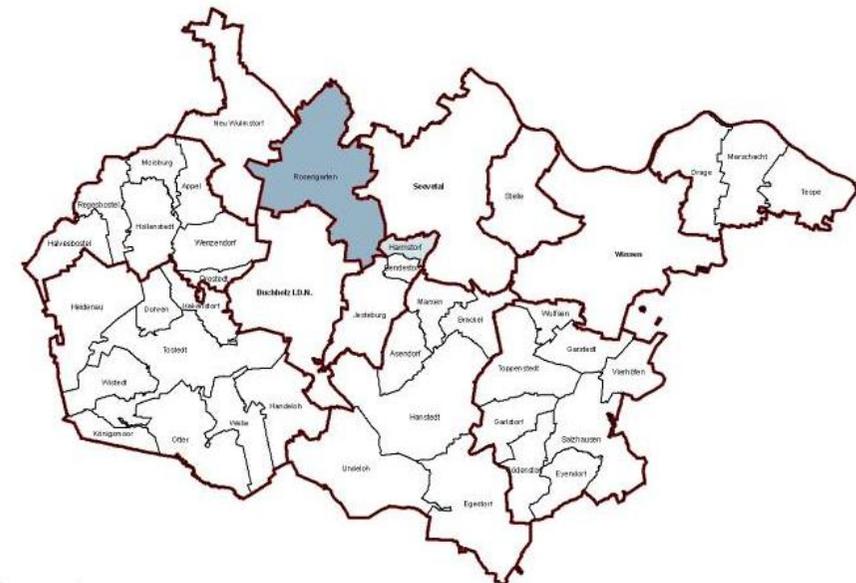
- Die Pendlerbeziehungen der Nachbarkommunen mit Rosengarten sind äußerst gering.
- Lediglich aus der Gemeinde Harmstorf sind Pendlerbeziehungen über 2% (knapp 3,5%) zu verzeichnen.
- 10,4 % der Erwerbstätigen aus Rosengarten finden vor Ort einen Arbeitsplatz.
- Mit 6,2 % bzw. 5,6 % liegt eine deutliche Orientierung der Auspendler nach Buchholz und Seevetal vor.
- 67 % der Arbeitsauspendler pendeln nach Hamburg.

Mit dem Ortsteilzentrum „Landhaus“ existiert an der Bahnhofstraße zwischen den Ortsteilen Klecken und Eckel ein auf die Nahversorgung (periodischer Bedarfsbereich) konzentrierter Standort mit ergänzenden Dienstleistungen. Insbesondere die geplante Ansiedlung eines REWE-Marktes wird das Angebot deutlich verbessern. Die ÖPNV-Anbindung ist fußläufig erreichbar, gemäß der in Kap. 4.3 genannten Definition jedoch nicht unmittelbar am Versorgungszentrum ausgerichtet.

Da die Entfernung zum Ortsteilzentrum „Eckeler Straße“ im Ortsteil Rosengarten-Nenndorf weniger als 3 km beträgt und Nenndorf zudem über ein deutlich breiteres Angebot verfügt (wenn auch mit ebenfalls vorhandener Konzentration auf den periodischen Bedarfsbereich und schwacher ÖPNV-Infrastruktur), wird von der Ausweisung zusätzlicher grundzentraler Funktionen an diesem Standort abgeraten. An einer – der örtlichen Nachfrage entsprechenden – Stärkung der Nahversorgung sollte dennoch festgehalten werden, nicht zuletzt aufgrund der Bevölkerungszahlen. Aktuell zählt der Ortsteil Nenndorf, der

vorrangig die grundzentralen Funktionen wahrnimmt, 2.644 Einwohner²¹. Die Ortsteile Klecken und Eckel zählen 2.535 Ew. bzw. 1.867 Ew. Eine zusätzliche Zuweisung von grundzentralen Teilfunktionen an die Ortsteile Klecken und Eckel würde entsprechend der Vorgaben des aktuellen RROP (2000) aufgrund der aktuell rd. 13.400 Ew. zwar mit der Anforderung von mindestens 5.000 Einwohnern im Nahbereich konform sein. Aufgrund der Distanz zum zentralen Siedlungsgebiet Nenndorf, besteht die Gefahr, dass durch die prinzipiell ermöglichte Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten negative Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen zu erwarten wären²². Denn die Siedlungsschwerpunkte der Ortsteile Klecken und Eckel liegen im faktischen Verflechtungsbereich von Nenndorf, wodurch sich allein aufgrund der Einwohnerzahl negative Auswirkungen durch deren Wegfall ergeben können. Auf kleinräumlicher Ebene ist auch die verkehrliche Anbindung von Nenndorf mehr als hinreichend und die Notwendigkeit zur Ausweisung eines zusätzlichen Grundzentrums erübrigt sich.

Abb. 86: Pendlerorientierung nach Rosengarten



Legende

-  Verflechtungsbereiche Grundzentren
-  Gemeindegrenze

Pendlerbeziehungen nach Rosengarten

Anteil der Auspendler (in %)

-  > 2 % bis 5 %
-  > 5 % bis 10 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2010
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

²¹ Quelle: Melderegister der Gemeinde Rosengarten: Stand: 15.11.2010

²² Dies gilt trotz der landesplanerischen Zielsetzung, die zu erwartenden Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Vorfeld einer Ansiedlung zu prüfen.

Egestorf (Samtgemeinde Hanstedt)

Die Pendlerverflechtung der Gemeinde Egestorf ist gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- Die Pendlerbeziehungen der Nachbarkommunen nach Egestorf sind mit rd. 5,3 % lediglich aus Gödenstorf erwähnenswert.
- Mit einem Anteil von rd. 12,4 % an den Erwerbstätigen ist der Anteil der am Wohnort Beschäftigten vergleichsweise hoch.
- Der Auspendleranteil von 34,5 % nach Hamburg ist im landkreisweiten Vergleich sehr gering, was durch die vergleichsweise große Distanz zum Oberzentrum zu erklären ist.
- 7 % bzw. 6,8 % der Auspendler sind nach Buchholz und Hanstedt orientiert. Die Gemeinde Hanstedt liegt knapp 9 km entfernt und ist mit dem ÖPNV innerhalb von weniger als 20 Minuten zu erreichen.

Der zentrale Einzelhandelsbereich in Egestorf umfasst einen Frische-Markt sowie ergänzende Dienstleistungen, die in Kürze durch einen weiteren Lebensmittelvollsortimenter ergänzt werden sollen.

Neben der am Ort vorhandenen Kaufkraft ist in Egestorf auch das touristische Potenzial zu berücksichtigen. Da insbesondere der Reitsport eine wichtige Funktion einnimmt, sollten einerseits für freizeitbezogene Angebote bei Bedarf von der Regionalplanung entsprechende Möglichkeiten (Ausnahme-Regelungen) geschaffen werden. Denn hierin zeichnet sich ein Alleinstellungsmerkmal ab, das bei einer entsprechenden Förderung (Angebotsplanung) zur Kaufkraftbindung beitragen kann.

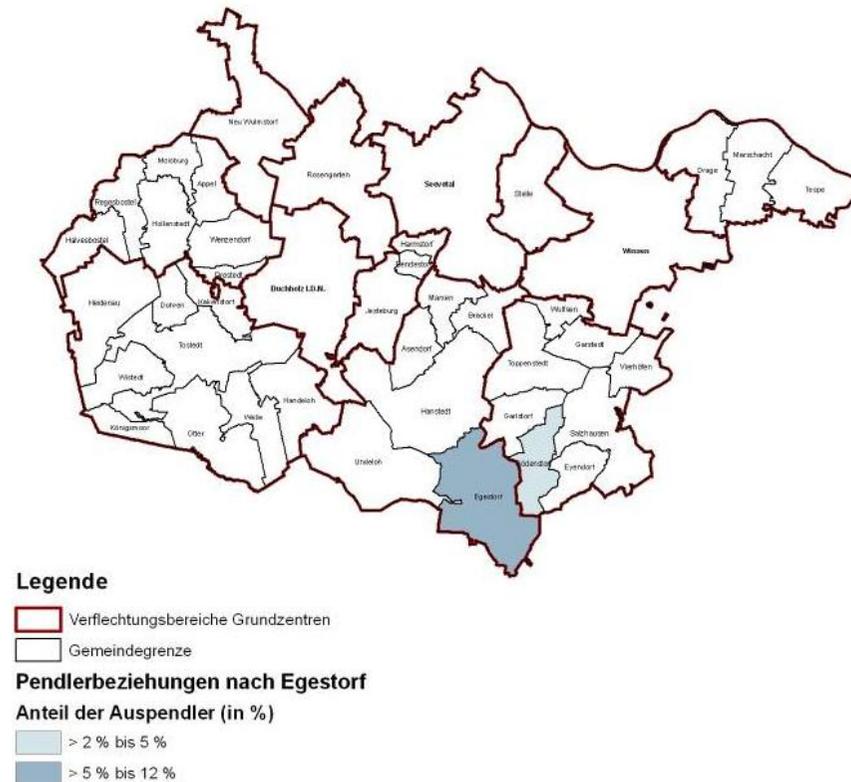
Weiterhin ist die Kaufkraftbindung durch die vorhandene Angebote für den Tagestourismus – insbesondere aus dem Ballungskern Hamburg – zu erwähnen. Allein das Naturerlebnisbad Aquadies und der Barfusspark binden nach Aussage des Landkreises jährlich rd. 100.000 Tagestouristen an den Ort. Für die Zukunft ist mit einer Steigerung der Bettenanzahl durch ein Feriencenter

am Ortsrand zu rechnen. Auch von den rd. 5,9 Mio. Übernachtungen (bei durchschnittlich 2,9 Aufenthaltstagen)²³ in der Lüneburger Heide profitiert Egestorf, indem während der Durchquerung des Ortes vom Urlaubsverkehr Ausgaben vor Ort getätigt werden.

Dennoch sind für grundzentrale Funktionszuweisungen zumindest seitens der Einzelhandelsversorgung zu große Lücken erkennbar. Eine zusätzliche Ausweisung grundzentraler Funktionen wird auch deshalb nicht als zielführend angesehen, weil das Umland nur gering besiedelt ist und das Grundzentrum Gemeinde Hanstedt (5.117 Ew.) in Folge einer zusätzlichen zentralörtlichen Funktionszuweisung zum 2.375 Einwohner zählenden Egestorf geschwächt werden könnte.

²³ Quelle: Lüneburger Heide GmbH, 15.11.2010; Angaben bezogen auf 2009

Abb. 87: Pendlerorientierung nach Egestorf



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2010
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Wulfen mit Garstedt (Samtgemeinde Salzhausen)

Die Penderverflechtung der Gemeinden Wulfen und Garstedt untereinander sowie insbesondere mit dem Umland, weist folgende Merkmale auf:

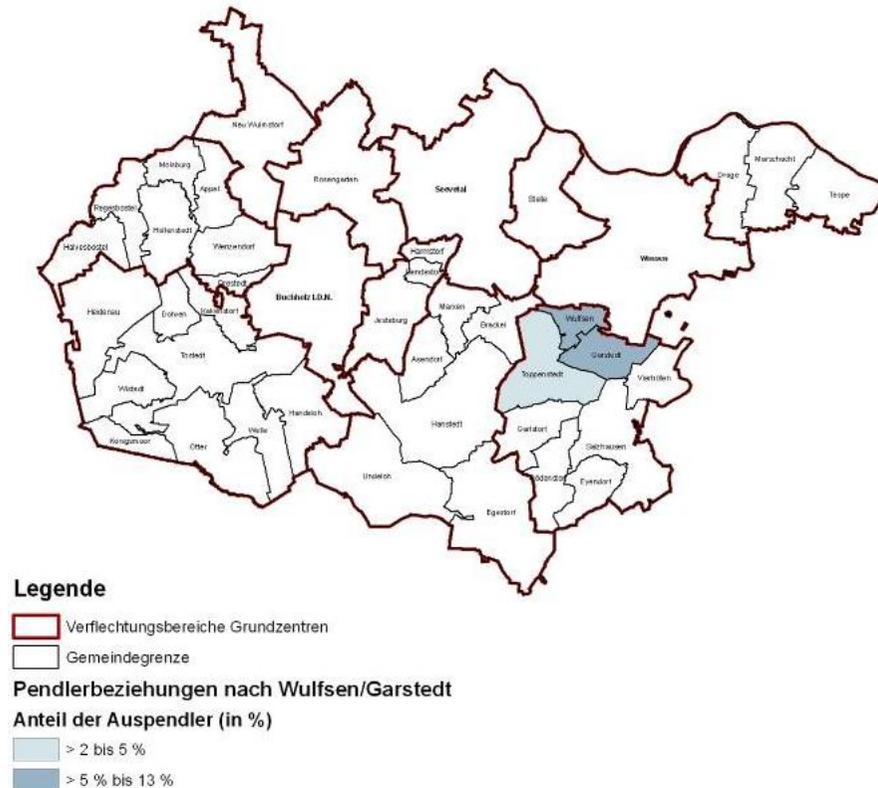
- Die zum Prüfstandort hinggerichteten Pendlerbeziehungen in die kombinierten Gemeinden Wulfen und Garstedt von den Nachbargemeinden sind sehr gering.
- Lediglich aus der Gemeinde Toppenstedt erzielen Wulfen und Garstedt 3,4 % der Einpendler.
- Rd. 13 % bzw. 11% der Erwerbstätigen vom aggregierten Standort Wulfen/ Garstedt arbeiten am Wohnort.

Als Einzelhandelsstandort haben beide Orte nur eine relativ geringe Bedeutung. So wurde z.B. kein zentraler Einzelhandelsbereich oder ein Ortsteilzentrum ausgemacht.

Auch in diesem Fall rät die CIMA von einer Ausweisung grundzentraler Funktionen ab. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die bestehenden Einzelhandelsagglomerationen im Grundzentrum Salzhausen innerhalb von maximal 20 Minuten mit dem ÖPNV erreichbar sind.

Das Ortszentrum von Salzhausen weist einen umfangreichen Einzelhandelsbestand in attraktiver Lage auf, der nicht geschwächt werden sollte. Gleichfalls tangiert eine zentralörtliche Zuweisung an die Gemeinde die südlichen Stadtteile von Winsen, was insbesondere bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen zu deutlichen Kaufkraftumlenkungen führen kann.

Abb. 88: Pendlerorientierung nach Wulfsen/ Garstedt



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2010
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Seevetal-Ramelsloh (Ohlendorf)

Die Pendlerverflechtung des Ortsteils Ramelsloh kann, wie auch im Falle von Rosengarten-Klecken, lediglich auf Ebene der Einheitsgemeinde Seevetal erfolgen. Hier zeigen sich folgende Merkmale:

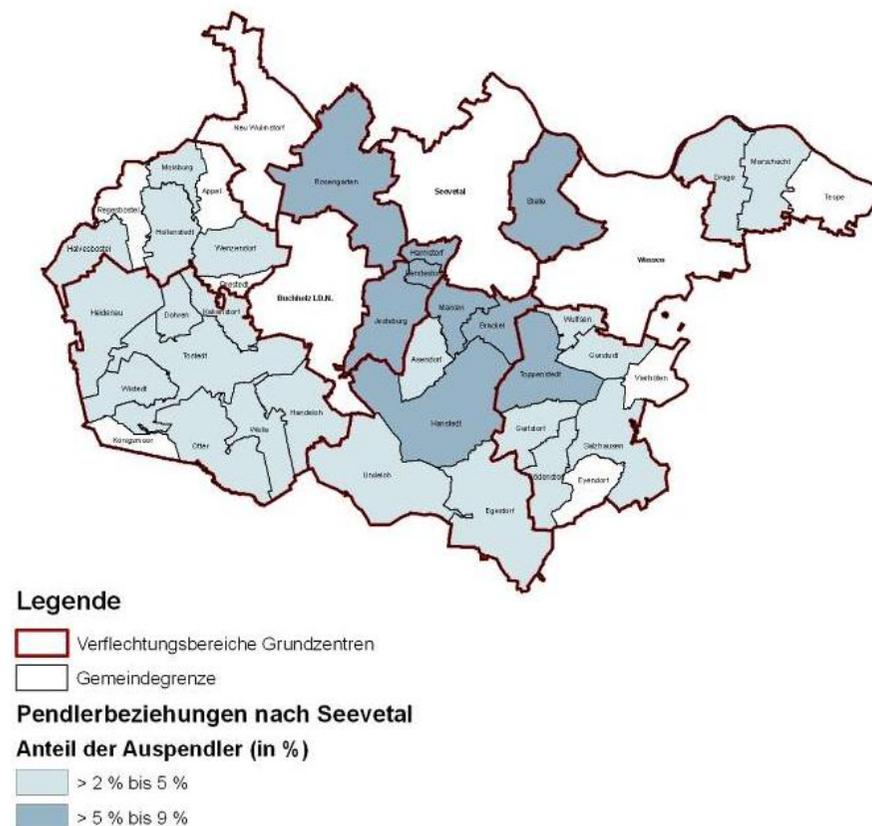
- Das Mittelzentrum Seevetal ist, nicht zuletzt in Folge der geschichtlichen Entwicklung der Siedlungsstruktur, durch eine verhältnismäßig geringe Einzelhandelszentralität gekennzeichnet, die vorrangig durch die geringe Konzentration des Einzelhandels resultieren dürfte.
- Insgesamt hat Seevetal ein relativ weites Einzugsgebiet, wobei die Arbeitseinpender vorrangig aus den unmittelbar benachbarten Gemeinden stammen.
- 18,2 % der Beschäftigten finden in Seevetal selbst einen Arbeitsplatz, womit die Gemeinde nur geringe Verflechtungen mit anderen Städten und Gemeinden im Landkreis Harburg aufweist. Immerhin 75,2 % der Beschäftigten arbeiten jedoch in Hamburg.

Im südlichen Bereich Seevetals bestehen vorrangig Verbindungen mit den Gemeinden Harmstorf und Bendestorf (Samtgemeinde Jesteburg) sowie mit Marxen und Brackel (Samtgemeinde Hanstedt). Die Gemeinde Marxen befindet sich zwar im Nahbereich des Grundzentrums Hanstedt, jedoch liegt sie mit einer Distanz von lediglich 3,6 km näher an Ramelsloh als an Hanstedt (6,4 Km), was eine entsprechende Einkaufsorientierung zur Folge hat. Aufgrund der möglichen negativen Auswirkungen auf das Grundzentrum Hanstedt und damit auch auf die Samtgemeinde Hanstedt, wird von einer grundzentralen Zuweisung an den Ortsteil Ramelsloh abgeraten. Gleiches trifft auf Brackel sowie Bendestorf und Harmstorf zu.

Hinzu kommt, dass die hohen Kaufkraftabflüsse innerhalb Seevetals ohnehin auf eine fehlende Konzentration des Einzelhandels auf wenige Standorte zurückzuführen sind. Mit rd. 1.600 Einwohnern verfügt Ramelsloh dabei nicht über eine für grundzentrale Funktionen hinreichende Bevölkerungszahl, sodass

der erforderliche Nahbereich zwangsläufig zu Lasten der angrenzenden Grundzentren Jesteburg und Hanstedt ausgeweitet würde. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt auch ein aktuelles Gutachten von BulwienGesa (2010).

Abb. 89: Pendlerorientierung nach Seevetal



Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2010
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

5.4.4 Bewertung

Ebenso wie auch im Falle der mittelzentralen Prüfstandorte wird angesichts der Analyse der Pendlerverflechtungen sowie der Anbindung an das ÖPNV-Netz von einer Ausweisung weiterer Grundzentren abgeraten.

Dies legen auch die durchgeführten Expertengespräche sowie die Ergebnisse des Workshops und die Rückläufe zu den vorgestellten Zwischenergebnissen der Einzelhandelsexpertise nahe.

Gründe einer mangelnden Kaufkraftbindung müssen neben der Hauptdeterminante einer großräumigen Lage zwischen Ober- und Mittelzentren vielmehr in zum Teil unzureichenden und nicht zeitgemäßen Angebotsformen gesehen werden, wie etwa unzeitgemäßer Ladenausstattungen, Servicemängeln sowie mangelnder Koordination der Gemeinden untereinander. In letzterem Punkt kann eine Lösung in regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten liegen. Regionale Einzelhandelskonzepte bieten die Chance, eine koordinierte und gemeinsame, verbindliche Grundlage für eine übergemeindlich wirkende Einzelhandelsentwicklung zu schaffen. Es ist zu bedenken, dass Ergebnisse des im Jahr 2006 durchgeführten Einzelhandelsgutachtens aufgrund mangelnder Interessensbündelung nicht entsprechend umgesetzt wurden.

Veränderungen auf Ebene des Mikrostandortes liegen i.d.R. in kommunaler Zuständigkeit. Dennoch kann sich das informelle Instrument des regionalen Marketings anbieten. Eine entsprechende Fokussierung einzelner Maßnahmen auf den Einzelhandel kann entscheidende Entwicklungsimpulse in den Kommunen anstoßen.

Einige Experten sehen wesentliche Versorgungsprobleme u.a. auch dadurch begründet, dass vor Ort eine starke Lobby die Ansiedlung von Discountern verhindert, deren Ansiedlung zur Reduktion von Kaufkraftabflüssen im periodischen Bedarfsbereich erforderlich sei. Ebenfalls ergaben die Expertengespräche, dass Interessenten vereinzelt auch in solchen Fällen abgewiesen werden, in denen großflächige Einzelhandelsangebote eindeutig sinnvoll wären.

Die Festlegung von Verflechtungsbereichen ist von der zentralörtlichen Systematik im Landkreis abhängig. Die durch die Lage zum Ballungskern Hamburg bedingte positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre und Jahrzehnte führte auch zu Anpassungen des Einzelhandels, wenngleich kommunale und regionale Unterschiede deutlich werden.

Die hohen Kaufkraftabflüsse einerseits sowie die z.T. unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichten andererseits werfen die Frage nach einer Höherstufung von einzelnen Grundzentren sowie einer grundzentralen Funktionszuweisung für einzelne Gemeinden auf, die bislang aufgrund fehlender zentralörtlicher Funktionszuweisung lediglich die Nahversorgung der Bevölkerung gewährleisten sollten.

Nicht in jedem Fall ist es jedoch sinnvoll, Branchenlücken durch das Instrument des Zentrale-Orte-Konzeptes schließen zu wollen, wenngleich es eine Entwicklungsfunktion erfüllen kann. Wirkungsvoller können entsprechende Aussagen zur Entwicklung des Einzelhandels sein, die es schließlich auf der kommunalen Ebene, etwa durch die Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen, zu konkretisierten gilt, um die erforderliche Bündelung des Einzelhandels an zentralen Orten unterhalb der Gemeindeebene zu erreichen.

Nach Ansicht der CIMA ist es daher sinnvoll, größere Einzelhandelsagglomerationen lediglich auf die bestehenden zentralen Orte zu konzentrieren, um dort ein gewisses Gewicht und damit attraktive Einzelhandelsangebote zu erreichen. Unterhalb der grundzentralen Ebene muss aber dennoch in allen Kommunen und peripheren Ortsteilen die Möglichkeit zur angemessenen Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung (periodischer Bedarf) gewährleistet bleiben.

Herausragende Bedeutung haben insofern die Mittelzentren des Landkreises, wobei insbesondere in Seevetal darauf zu achten ist, dass trotz der Forderung einer Konzentration zentraler Einrichtungen auf mehrere zentralörtliche

Standorte (vgl. RROP 2000), diese regionalplanerischen Aussagen nicht zu einer dispersen Angebotsstruktur im Sinne einer vorrangigen Nahversorgung interpretiert werden sollten. Ebenso ist die Angebotsdichte (in Form einer Konzentration) innerhalb bestehender Grundzentren zu erweitern, wobei diese Forderung mit der Förderung von Attraktivität als Wohn- und v.a. Arbeitsstandort einhergeht. Nur dadurch kann die notwendige Identifikation mit der Wohnortgemeinde erreicht werden, die letztlich auch für eine Stärkung des Einkaufsstandortes erforderlich ist.

6 AUSSAGEN ZUR ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELS

6.1 Branchenlücken und Branchenpotenziale

Als wichtige Kennzahl zur Beurteilung der Versorgungssituation hat sich bereits in anderen Regionen die Verkaufsflächendichte, also die Verkaufsfläche je Einwohner erwiesen.

Bedingt durch ihre räumliche Lage, einen unzureichenden Branchenmix im Einzelhandelsbesatz oder zu geringe, veraltete Verkaufsflächengrößen, bestehen in einigen Kommunen sehr hohe Kaufkraftabflüsse vorrangig in die Oberzentren außerhalb des Landkreises.

Lediglich das Mittelzentrum Buchholz i.d.N. verzeichnet bei der Verkaufsflächendichte insgesamt wie auch im aperiodischen Bedarfsbereich eine überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität. Trotz aktiver Bemühungen ist es der Verwaltung der meisten Kommunen bisher nicht gelungen, eine angemessene Nahversorgung bei gleichzeitig entsprechendem Gegengewicht im aperiodischen Bedarfsbereich zu den benachbarten Oberzentren zu realisieren und damit der raumordnerisch zugeteilten Versorgungsaufgabe gerecht zu werden.

Diese Tatsache zeigt, wie wichtig ein zu definierender Schwellenwert im periodischen wie auch im aperiodischen Bedarfsbereich ist. Ein solcher käme für eine Aufnahme in das neu aufzustellende RROP für den Landkreis Harburg in Frage. Schwellenwerte zur Verkaufsflächendichte finden beispielsweise bereits in der Region Hannover und im Großraum Braunschweig Anwendung bei der Beurteilung angemessener Versorgungsstrukturen.

Ziel soll es auch im Landkreis Harburg sein, in nicht ausreichend versorgten Kommunen einerseits die Ansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel zu erleichtern und zu beschleunigen, andererseits aber auch eine Vermutungs-

schwelle zu benennen, ab deren Überschreitung in der Regel negative Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsprojektes auf bestehende Einzelhandelsstrukturen nicht mehr ausgeschlossen werden können.

Abb. 90 zeigt eine Gegenüberstellung von Verkaufsflächendichte und Handelszentralität, woraus wichtige Zusammenhänge deutlich werden. So zeigt sich, dass Handelszentralitäten von 100 % und mehr (und damit positive Kaufkraftsaldo) im Landkreis Harburg mit einer durchschnittlichen Verkaufsflächendichte von rd. 2 qm je Ew. verbunden sind. Unter dem Wert von 1 qm je Ew. liegt die Handelszentralität der betreffenden Kommune meist unter 50 %.

Abb. 90: Verkaufsflächendichte und Handelszentralität insgesamt

Kommune	Verkaufsflächendichte (in qm/EW) insgesamt	Kaufkraftsaldo (in Mio. €) insgesamt	Handelszentralität (in %) insgesamt	
SG Hollenstedt	0,50	-42,6	34,2	
SG Elbmarsch	0,62	-44,0	34,4	
Rosengarten	0,64	-55,5	36,5	
SG Jesteburg	0,84	-40,1	42,1	
SG Hanstedt	1,09	-40,0	49,4	50 % Saldolinie
Stelle	1,22	-28,0	56,8	
SG Salzhausen	1,34	-34,2	58,2	
Seevetal	1,35	-109,4	58,9	
Neu Wulmstorf	1,59	-41,8	65,5	
SG Tostedt	1,35	-46,2	67,1	75 % Saldolinie
Winsen (Luhe)	1,93	-12,4	93,5	100 % Saldolinie
Buchholz i.d.N.	3,23	47,7	120,2	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Raumordnerische Aufgabe ist es, dass die Grundzentren, ebenso wie die Mittelzentren, im periodischen Bedarfsbereich ihren Nahbereich versorgen, in dem sich im idealtypischen Fall die Mindesteinzugsbereiche (erforderlicher Umsatz zur Deckung der Kosten) der Einzelhändler mit den Äußeren Einzugsbereichen (maximale Entfernung, die der Kunde in Kauf nimmt) decken.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass hinsichtlich periodischer Güter keine Kaufkraft von außerhalb des Nahbereichs (grundzentraler Verflechtungsbereich) generiert werden soll, d.h. eine Überschreitung des Wertes von 100 % nicht anzustreben ist.

Anders sieht es bei der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des aperiodischen Bedarfsbereiches aus. Hier ist es raumordnerische Aufgabe der Mittelzentren, ihren Mittelbereich mit Gütern des aperiodischen Bedarfsbereichs zu versorgen, weshalb für die Mittelzentren hier eine Überschreitung des Zentralitätswertes von 100 % unproblematisch ist.

Hingegen sollen Grundzentren im aperiodischen Bedarfsbereich den Wert von 100 % nicht erreichen, vielmehr sollen Kaufkraftflüsse in das zugeordnete Mittelzentrum bestehen. Eine Überschreitung von 100 % Zentralität im aperiodischen Bedarf würde erheblich die zentralörtliche Gliederung einer Region stören und zu Ineffizienzen in der räumlichen Funktionsverteilung führen.

6.1.1 Periodischer Bedarfsbereich

Im periodischen Bedarfsbereich nehmen die Städte Buchholz i.d.N. (91,4 %) und Winsen/ Luhe (80,7 %) sowie die Gemeinden Neu Wulmstorf (76,5 %) und Seevetal (71,7 %) die höchsten Zentralitäten ein, wenngleich die 100 %-Schwelle nicht erreicht wird. Dies liegt vordergründig in den bestehenden Kaufkraftabflüssen insbesondere in das benachbarte Oberzentrum Hamburg begründet.

Die höchsten Kaufkraftabflüsse je Einwohner und Jahr verzeichnen die Gemeinden Rosengarten (2.202 €) sowie die Samtgemeinden Hollenstedt (1.692 €), Elbmarsch (1.643 €) und Hanstedt (1.515 €). Die geringsten Abflüsse sind für Buchholz i.d.N. (292 €), Winsen/Luhe (596 €) und Neu Wulmstorf (759 €) sowie für die Samtgemeinde Tostedt (865 €) festzustellen.

Abb. 91: Verkaufsflächendichte und Handelszentralität periodisch

Kommune	Verkaufsflächendichte (in qm/EW) periodisch	Kaufkraftsaldo (in Mio. €) periodisch	Handelszentralität (in %) periodischer Bedarf	
Rosengarten	0,24	-29,6	38,5	
SG Elbmarsch	0,35	-19,2	48,1	
SG Hollenstedt	0,30	-18,4	48,5	50 % Saldolinie
SG Hanstedt	0,42	-20,0	54,0	
SG Jesteburg	0,45	-15,5	59,3	
Stelle	0,46	-12,8	64,1	
SG Salzhausen	0,45	-15,5	65,6	
SG Tostedt	0,47	-22,1	71,5	
Seevetal	0,54	-41,5	71,7	75 % Saldolinie
Neu Wulmstorf	0,57	-15,7	76,5	
Winsen (Luhe)	0,57	-20,3	80,7	
Buchholz i.d.N.	0,61	-11,2	91,4	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Im Mittelzentrum Seevetal, das eine Zentralität von 71,7 % besitzt, fehlt ein zentraler Einzelhandelsbereich, wie man ihn in Buchholz i.d.N., Winsen (Luhe) und – in Teilen – auch in Neu Wulmstorf vorfindet. Vielmehr ist die Versorgungssituation durch zahlreiche kleinere Ortsteilzentren geprägt (vgl. 4.3.3), die im Einzelnen keine bedeutsame Agglomerationswirkung entfalten können und somit nur in geringerem Umfang Kunden binden können. Bei einer Verkaufsflächendichte von 0,54 qm je Einwohner bestehen Kaufkraftabflüsse von 993 € je Einwohner.

Mit der Gemeinde Stelle liegt ein Beispiel vor, bei dem die Verkaufsflächendichte mit 0,46 qm je Einwohner zwar kaum geringer ist als im Falle von Tostedt (0,47 qm/ Ew.), die Zentralität sich aufgrund der dispersen Angebotsstruktur innerhalb der zentralen Einzelhandelsagglomeration und gleichzeitiger Konzentration auf den Niedrigpreissektor mit 64,1 % jedoch deutlich hinter der Samtgemeinde Tostedt (75,1 %) zurück bleibt.

Aus den Ergebnissen ist abzuleiten, dass die Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarfsbereich oberhalb eines Wertes von 0,6 qm je Einwohner liegen müsste, um eine Zentralität von über 100 % und damit saldierte Kaufkraftzuflüsse zu erreichen, wenngleich die Attraktivität des Einzelhandels (Branchenmix und -konzentration, Branchentiefe und -breite, Präsentation, Aufenthaltsqualität, Attraktivität der Umgebung, Werbung etc.) ebenfalls einflussnehmende Faktoren sind.

Da annähernd hohe Werte lediglich von den Städten Buchholz i.d.N. und Winsen (Luhe) erreicht werden und die Überschreitung von 100 % Zentralität aufgrund der besonderen Lage des Landkreises Harburg kaum erreichbar sein wird, wird ein Wert von **0,5 qm je Einwohner als Vermutungsregel** vorgeschlagen, oberhalb derer negative Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen nicht mehr ausgeschlossen werden können. In anderen Regionen, etwa dem Großraum Braunschweig und der Region Hannover, ist eine Zentralität von rd. 100 % mit einer Verkaufsflächendichte von etwa 0,5 qm/ Ew. verbunden, was auch im Falle des Landkreises Harburg nahelegt, ei-

nen nicht wesentlich höheren Wert als Regelvermutungsgrenze negativer Auswirkungen durch geplante zusätzliche Ansiedlungen anzunehmen. Es handelt sich im periodischen Bedarfsbereich um eine einheitliche Bewertung als Grundzentrum, die unabhängig von teilweise mittelzentralen Funktionen ist. Weil auch Mittelzentren mit periodischen Gütern lediglich ihren Nahbereich versorgen sollen, werden hier keine abweichenden Werte für z.B. Buchholz i.d.N. oder Winsen (Luhe) definiert. Bei einem Wert oberhalb der Ausstattung mit mehr als 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner werden Umsatzumverteilungen innerhalb des Landkreises zu Ungunsten der bestehenden Versorgungssituation vermutet. Die Vermutungsregel bedeutet jedoch nicht, dass in Kommunen oberhalb dieses Wertes keine Planvorhaben zugelassen werden sollen. Vielmehr gilt es in Fällen, in denen der Schwellenwert bereits überschritten ist oder durch eine Neuansiedlung überschritten werden würde, die Einzelhandelsvorhaben im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens einer genauen Auswirkungsanalyse zu unterziehen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Neuansiedlung nicht zu wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen an anderer Stelle führt und die Verkaufsflächengröße dem vorhandenen Nachfragepotenzial angemessen ist. Auf der anderen Seite dient der Schwellenwert dazu, das Genehmigungsverfahren für Planvorhaben in nicht ausreichend versorgten Kommunen wesentlich zu erleichtern und zu beschleunigen. Dies betrifft im vorliegenden Fall acht Samt- und Einheitsgemeinden.

Bezüglich des Eigenbedarfs nicht-zentraler Orte kann für den Landkreis Harburg angesichts der fehlenden Datenbasis keine Aussage getroffen werden. Die Betrachtung erfolgte auf Samtgemeindeebene, weshalb die ermittelten Schwellenwerte somit auch die Mitgliedsgemeinden mit einbeziehen. Es liegt in der kommunalen Entscheidungshoheit, ob der Einzelhandel am zentralen Ort selbst konzentriert, oder – ausgenommen dem großflächigen Einzelhandel – möglichst flächendeckende Angebote geschaffen werden sollen. Ein gesonderter Schwellenwert für nicht-zentrale Mitgliedsgemeinden ist demnach überflüssig.

6.1.2 Aperiodischer Bedarfsbereich

Bei der Betrachtung der Verkaufsfläche im aperiodischen Bedarfsbereich wird deutlich, dass einige Samtgemeinden (Hollenstedt, Jesteburg, Hanstedt) im Vergleichszeitraum 2007 bis 2010 rückläufige Werte bei den Verkaufsflächendichten zu verzeichnen hatten, ebenso wie auch die Stadt Winsen (Luhe). Neu Wulmstorf und Stelle verzeichneten eine Stagnation bzw. nur unmerkliche Rückgänge. Die Abnahme kann auf den allgemein zu beobachtenden Trend zurückgeführt werden, dass viele Betreiber sich sukzessive aus der Fläche zurückziehen und die Agglomeration mit anderen Anbietern des aperiodischen Bedarfs in den Grundzentren selbst, vielmehr aber in den Mittel- und Oberzentren, suchen. Den Mitgliedsgemeinden kommt vor allem noch die Nahversorgungsfunktion (periodischer Bedarf) zu.

Weil seitens vieler Projektentwickler weiterhin der Wunsch besteht, Neuansiedlungen des periodischen Bedarfsbereiches durch Fachmärkte mit Konzentration auf den aperiodischen Bedarf zu ergänzen, um dadurch die Rentabilität ihrer Objekte zu erhöhen, besteht in den Grundzentren ebenfalls ein Interesse, neben Schwellenwerten für den periodischen Bedarfsbereich in Grund- und Mittelzentren auch solche für den aperiodischen Bedarfsbereich zu entwickeln. Solche Schwellenwerte erleichtern es der Planung und Politik, zu expansive und unerwünschte Ansiedlungen in den Grundzentren zu unterbinden, wenn diese negative Auswirkungen auf die vorhandenen Strukturen haben würden. Zudem soll durch Anwendung des Schwellenwertes das Ziel unterstützt werden, insbesondere die Kompetenz der Mittelzentren durch eine Konzentration der Angebote des aperiodischen Bedarfs zu stärken

Aufgrund ihrer raumordnerisch zugeordneten Versorgungsfunktion sollen die Grundzentren im aperiodischen Bedarf keine Einzelhandelszentralitäten von 100 % oder mehr erreichen, was diese i.d.R. auch nicht können. So soll für die Grundzentren eine Verkaufsflächendichte bestimmt werden, oberhalb derer negative Auswirkungen in Form von Kaufkraftzuflüssen aus den benachbarten

Grund- und v.a. den Mittelzentren zu erwarten wären. Da allerdings auch die Mittelzentren im Landkreis Harburg aufgrund der engen Verflechtungen mit der Freien und Hansestadt Hamburg nicht in jedem Fall auf mehr als 100 % Zentralität kommen, ist das Verhältnis von Verkaufsflächendichte zu Zentralität im Vergleich zu anderen Regionen als relativ ungünstig zu bewerten: Ähnliche Verkaufsflächendichten im aperiodischen Bedarfsbereich sind – wie auch im periodischen Bedarfsbereich – in anderen Regionen mit höheren Zentralitätskennziffern verbunden. In Harburg sind die Kennziffern i.d.R. lediglich unterdurchschnittlich.

Dies erschwert auch im aperiodischen Bereich die Festlegung von Werten, die als Vermutungsregel für negative Folgewirkungen empfohlen werden können. Aus diesem Grund wird die Verkaufsflächendichte der Mittelzentren im Landkreis als Obergrenze angenommen, die von den Grundzentren nicht überschritten werden sollte. Diesen Wert gilt es gegebenenfalls weiter nach unten anzupassen.

Abb. 92: Verkaufsflächendichte und Handelszentralität aperiodisch

Kommune	Verkaufsflächendichte	Kaufkraftsaldo	Handelszentralität (in %)	
	(in qm/EW) aperiodisch	(in Mio. €) aperiodisch	aperiodischer Bedarf	
SG Hollenstedt	0,20	-24,3	16,7	
SG Elbmarsch	0,27	-24,8	17,8	
SG Jesteburg	0,39	-24,6	21,2	25 % Saldolinie
Rosengarten	0,40	-25,9	34,0	
Seevetal	0,81	-68,2	43,0	
SG Hanstedt	0,67	-20,1	43,5	
Stelle	0,76	-15,3	47,6	
SG Salzhausen	0,90	-18,7	49,3	50 % Saldolinie
Neu Wulmstorf	1,03	-26,1	52,1	
SG Tostedt	0,88	-24,2	61,8	100 % Saldolinie
Winsen (Luhe)	1,37	2,9	103,3	
Buchholz i.d.N.	2,62	58,9	155,3	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Die Kaufkraftabflüsse im Landkreis Harburg sind insgesamt sehr hoch. Hieraus sollte jedoch nicht geschlossen werden, dass die Kaufkraftabflüsse durch eine pauschale Erhöhung der Verkaufsflächendichten reduziert werden könnten. Es ist zu bedenken, dass eine Reduzierung der Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Oberzentren sowie Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Landkreises nur dann in bedeutendem Umfang erreicht werden können, wenn eine Konzentration der Angebote im aperiodischen Bedarf erfolgt. Nur so ist es möglich, attraktive Einzelhandelsstandorte mit einem breiten und tiefen Angebotsmix und somit einer hohen Sogwirkung auf potenzielle Kunden zu erreichen.

An der Gegenüberstellung von Zentralität und Verkaufsflächendichte bei aperiodischen Einzelhandelsgütern (vgl. Dies erschwert auch im aperiodischen Bereich die Festlegung von Werten, die als Vermutungsregel für negative Folgewirkungen empfohlen werden können. Aus diesem Grund wird die Verkaufsflächendichte der Mittelzentren im Landkreis als Obergrenze angenommen, die von den Grundzentren nicht überschritten werden sollte. Diesen Wert gilt es gegebenenfalls weiter nach unten anzupassen.

Abb. 92) ist zu erkennen, dass eine Handelszentralität von mehr als 100 % mit positiven Kaufkraftsalden einhergeht. In solchen Fällen liegt gleichzeitig eine Verkaufsflächendichte von mehr als 1,37 qm je Einwohner vor.

Von Seiten der Raumordnung ist es lediglich für Mittel- und Oberzentren zulässig, im aperiodischen Bedarf eine Handelszentralität von mehr als 100 % zu erreichen, d.h. Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Nahbereichs (Mittelbereich) zu begründen. Tatsächlich verfügen die Mittelzentren Buchholz i.d.N. und Winsen (Luhe) als einzige Orte im Landkreis über eine gewachsene Innenstadt mit breitem Branchenmix (nicht nur im Einzelhandel) und eine hohe Konzentration der Anbieter entlang bestimmter Einkaufsstraßen bei folglich überdurchschnittlicher Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität (über 100 %). Diese Lagen gilt es auch zukünftig gezielt zu stärken und zu entwickeln.

Bei der Versorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfsbereichs rangiert die Samtgemeinde Hollenstedt hinsichtlich der Handelszentralität (16,7 %) wie auch bei der Verkaufsflächendichte im landkreisweiten Vergleich an letzter Stelle. Hiermit sind Kaufkraftabflüsse von 2.235 € je Einwohner verbunden. Die höchsten Pro-Kopf-Kaufkraftabflüsse verzeichnet mit 2.296 € je Einwohner die Samtgemeinde Jesteburg, in der mit 0,39 qm je Einwohner im aperiodischen Bedarfsbereich ebenfalls eine sehr geringe Verkaufsflächendichte erreicht wird und sich die Handelszentralität im unteren Bereich der betrachteten Kommunen befindet.

Bei einer Verkaufsflächendichte von 0,81 qm je Einwohner weist das Mittelzentrum Seevetal eine Handelszentralität von lediglich 34 % auf, wobei Kaufkraftabflüsse von 1.632 € je Einwohner zu verzeichnen sind. Die deutlich unterdurchschnittlichen Werte können auf die disperse Angebotsstruktur zurückgeführt werden, die es entsprechenden Einzelhändlern aufgrund fehlender Agglomerationsvorteile (Kopplungsmöglichkeiten) erschweren, Kaufkraft in größerem Maße zu binden. Dies betrifft insbesondere den Handel mit höher-rangigen Gütern (solchen mit größerem Mindesteinzugsbereich), die der Stellung der Gemeinde als Mittelzentrum jedoch entsprechen würden.

Ein weiteres Beispiel mit relativ hoher Verkaufsflächendichte bei aperiodischen Einzelhandelsgütern (1,03 qm/ Ew.) und gleichzeitig geringer Handelszentralität von lediglich 52,1 % weist die Gemeinde Neu Wulmstorf auf, die von der Regionalplanung des Landkreises Harburg als Prüfstandort im Rahmen dieser Untersuchung vorgegeben wurde. Die dortigen Kaufkraftabflüsse liegen bei 1.264 € je Einwohner. In Neu Wulmstorf liegt eine deutliche Konzentration auf einen einzelnen zentralen Einzelhandelsbereich vor, dessen Händler jedoch vorrangig Waren im Niedrigpreisbereich anbieten. Ähnliches trifft auf die Samtgemeinde Salzhausen mit einer Verkaufsfläche von rd. 0,9 qm je Einwohner und einer Handelszentralität von lediglich 49,3 % zu. Das Angebot in Salzhausen konzentriert sich auf einen zentralen Einzelhandelsbereich sowie ein Fachmarktzentrum in der Gemeinde Salzhausen, wobei trotz umfangreichen Branchenmixes im zentralen Einzelhandelsbereich des Ortes die geringe Kon-

zentration an einer bestimmten Straßenlage festzuhalten ist. Daneben wurde lediglich ein Fachmarktzentrum (begrenzt auf den aperiodischen Bedarfsbereich) verzeichnet.

Da analog zur Versorgungssituation im periodischen Bedarfsbereich gilt, dass die Verkaufsflächenausstattung mit Gütern im aperiodischen Bedarfsbereich nicht so hoch sein sollte wie in den Mittelzentren, bei denen der unterste Wert mit 0,81 qm je Einwohner in Seevetal zu verzeichnen ist, ist auch unter dieser Schwelle ein Wert zu finden, der als regionales Optimum angesehen werden kann. Der Prüfstandort Samtgemeinde Tostedt, der aktuell im RROP als Grundzentrum ausgewiesen ist, verfügt über eine zentrale Einzelhandelsagglomeration mit einer annähernd für Mittelzentren typischen Angebotsstruktur. Die Samtgemeinde Tostedt weist eine Verkaufsflächendichte von 0,88 qm je Einwohner auf. Der vergleichsweise hohe Wert der Verkaufsflächendichte (2007: 0,76 qm je EW) geht wesentlich auf Ansiedlungen im Fachmarktzentrum Zinnhütte zurück. Die vergleichsweise hohe Verkaufsflächendichte in der Samtgemeinde Salzhausen wird wesentlich von einem großen Möbelhaus bestimmt, dessen Erweiterung seit 2007 zu einem Anstieg der Verkaufsflächendichte von 0,67 qm/ Ew. auf 0,9 qm/ Ew. führte.

Weil es sich hierbei um Ansiedlungen im großflächigen Einzelhandel des aperiodischen Bereichs handelt, der vorrangig in Mittelzentren gebündelt werden sollte, wird für **Grundzentren** der **Vermutungsschwellenwert bei 0,8 qm je Einwohner** im Besatz mit aperiodischen Einzelhandelsgütern empfohlen. Oberhalb dieses Wertes liegen lediglich drei Samtgemeinden. Die Festlegung eines einheitlichen Schwellenwertes für alle Grundzentren dient der Realisierung einer zentralörtlich ausgerichteten Siedlungsstruktur innerhalb des Landkreises und damit einer gleichwertigen Entwicklung. Die Vermutungsregel im aperiodischen Bedarfsbereich betrifft nicht die bestehenden Mittelzentren. Würde eine geplante Ansiedlung den Wert von 0,8 qm je Ew. überschreiten, sollte im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens eine Auswirkungsanalyse erfolgen. Zu beachten ist hierbei die erwartete positive Einwohnerentwicklung.

Bezüglich sechs der genannten Samt- und Einheitsgemeinden kann der Schwellenwert dazu herangezogen werden, dort im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten die Branchenstruktur auf Ebene der Warengruppen genauer zu untersuchen und gegebenenfalls Genehmigungsverfahren für dortige Planvorhaben zu beschleunigen und zu erleichtern.

6.1.3 Empfehlungen

Bei der Betrachtung der Verkaufsflächen je Einwohner im periodischen Bedarf fällt auf, dass in den Grund- wie auch in den Mittelzentren die Verkaufsflächenausstattung seit 2006 oftmals zugenommen hat. Deutlich wird dies insbesondere in den Mittelzentren Seevetal und Buchholz i.d.N. sowie in den Grundzentren Neu Wulmstorf, Marschacht (bzw. Samtgemeinde Elbmarsch), Hollenstedt und Tostedt, wohingegen die Ausstattungsichte in den Grundzentren Salzhausen, Stelle, Rosengarten, Jesteburg und Hanstedt stagnierte oder rückläufig war.

Oberhalb des empfohlenen **Schwellenwertes von 0,5 qm/Ew. im periodischen Bedarfsbereich** lagen neben dem Grundzentrum Neu Wulmstorf nur die Mittelzentren Buchholz i.d.N., Winsen (Luhe) und Seevetal.

Entwicklungen im **aperiodischen Bedarfsbereich sollten im Falle der Grundzentren ab einem Schwellenwert von 0,8 qm je Einwohner** einer genaueren Betrachtung und Verträglichkeitsprognose unterzogen werden.

Die Betrachtung der Verkaufsflächen je Einwohner im aperiodischen Bedarfsbereich zeigt ein vom periodischen Bedarfsbereich abweichendes Bild. Wesentliche Zunahmen gab es lediglich in Buchholz i.d.N. sowie in den Samtgemeinden Salzhausen, Tostedt und Rosengarten, die jedoch in erster Linie auf einzelne großflächige Fachmärkte zurückgehen und damit oftmals zu einseitigen Verschiebungen in der Branchenstruktur führten. In sieben Städten, Einheits- und Samtgemeinden hat die Verkaufsflächendichte hingegen abgenommen, was i.d.R. auf eine nicht der positiven Bevölkerungsentwicklung entspre-

chende Verkaufsflächenausweitung, in einem Fall aber auch auf Standort-schließungen (Samtgemeinde Hanstedt) zurückzuführen ist.

Es wird erkennbar, dass allein aufgrund der weiteren positiven Einwohnerentwicklung – wenngleich mit sinkenden Wachstumsraten – weiterhin Ansiedlungspotenziale bestehen, die durch eine entsprechende Angebotspolitik für zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen genutzt werden sollten.

Ein nicht zu unterschätzendes Potenzial stellt auch der durch die landschaftlich reizvolle Lage und entsprechende Infrastrukturen gebundene Tagestourismus – vorrangig aus Hamburg – dar, von dem einzelne Gemeinden im Landkreis profitieren. Hierzu zählen z.B. Egestorf, Hanstedt, Jesteburg und Rosengarten.

6.2 Begünstigte und gefährdete Versorgungsstandorte

Trotz erkennbaren Anpassungsbedarfs bestehen auch deutliche qualitative Unterschiede innerhalb der betrachteten zentralen Einzelhandelsagglomerationen, die angesichts der hohen Kaufkraftabflüsse bei gleichzeitig relativ hoher Verkaufsflächendichte die Frage aufkommen lassen, welche Standorte besonders begünstigt sind, um dort die Ansiedlung weiteren Einzelhandels zu fördern und andererseits, in welchen Standorten nur geringes Potenzial für sinnvolle Neuansiedlungen gesehen wird.

Die Darstellung der Kommunen (vgl. 4.3) zeigt, dass der Landkreis Harburg neben der Nähe zur Metropole Hamburg durch eine relativ hohe Dekonzentration der Einzelhandelsagglomerationen gekennzeichnet ist. Zusätzlich ist in vielen Fällen innerhalb bestehender Agglomerationen eine nur geringe Konzentration auf einen zentral gelegenen Ortskern festzustellen. Oftmals sind die Geschäfte dispers über den Siedlungsraum verteilt.

Gründe hierfür liegen einerseits in der geringen Bevölkerungsdichte (insbesondere in den südlichen und westlichen Samtgemeinden des Landkreises), die neben einer oftmals kaum realisierbaren Nahversorgung vor allem das Angebot aperiodischer Einzelhandelsgüter erschwert. Schließlich benötigen diese Güter je nach Fristigkeit ein in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte mehr oder weniger großes Einzugsgebiet. Gleichsam hängt die Größe des Einzugsbereichs von den Wirkungen bestehender Agglomerationen mit anderen Anbietern ab. Hieraus ergeben sich auf Seiten der Konsumenten Kopplungsvorteile des Einkaufs und auf Seiten der Einzelhändler eine größere kritische Masse an (potenziellen) Kunden.

Andererseits hat sich, wie die Ergebnisse der Expertenbefragungen annehmen lassen, in vielen Samtgemeinden eine starke Lobby der alt eingesessenen Händler gegen längst überfällige Marktanpassungen gebildet.

6.2.1 Mittelzentren

Hinsichtlich der Mittelzentren kommt den Städten Buchholz i.d.N. und Winsen (Luhe) größte Bedeutung bei der Erfüllung ihrer Aufgabe zu. Sie sollen ihren jeweiligen Mittelbereich mit Gütern des aperiodischen Bedarfs versorgen. Dies bedeutet wiederum, dass eine eindeutige Konzentration planerischer Aktivitäten auf die Innenstädte erfolgen sollte und dort durch geeignete Maßnahmen auf eine attraktive, möglichst breite und tiefe Angebotsstruktur hinzuwirken ist.

Im Falle von Winsen (Luhe) ist auf die im Vergleich zu Buchholz i.d.N. deutlich ungünstigeren Kaufkraftsalden hinzuweisen. Diese liegen im periodischen Bereich bei -596 € je Einwohner und Jahr sowie im aperiodischen Bereich bei einem zwar positiven, aber dennoch geringen Wert von lediglich rd. 84 € je Einwohner jährlich. Hingegen bewegen sich diese Werte in Buchholz bei -292 € (periodischer Bedarf) bzw. dem positiven Wert von rd. 1.530 € je Einwohner (aperiodischer Bedarf) und Jahr. Ein Grund für diese Differenzen liegt im aperiodischen Bedarfsbereich sicherlich in den großen Unterschieden bei der Verkaufsflächenausstattung (1,37 qm/ Ew. gegenüber 2,62 qm/ Ew.). Im periodischen Bedarfsbereich sind die Unterschiede mit 0,57 qm/ Ew. (Winsen/ Luhe) gegenüber 0,61 qm/ Ew. (Buchholz i.d.N.) nur verhältnismäßig gering. Als Grund hierfür kann einerseits die relativ bessere Versorgung des Umlandes von Winsen (Luhe) durch die dortigen Grundzentren mit Gütern des periodischen Bedarfsbereichs angeführt werden.

Andererseits wurde deutlich, dass die Einzelhandelsstruktur in Winsen (Luhe) eine deutliche Unterteilung in die Innenstadtlage und den Luhe Park aufweist, in dem Einzelhandelsanbieter des periodischen und des aperiodischen Bedarfsbereichs ansässig sind, die z.T. innenstadtrelevante Sortimente führen. Kleinere Nahversorgungszentren, wie sie in Buchholz i.d.N. zu finden sind, existieren in Winsen (Luhe) kaum. Dabei sind diese insbesondere zur Deckung des periodischen Bedarfs wichtig. Oftmals werden am Standort neben periodischen Gütern ergänzend auch einzelne weitere Warengruppen der aperiodi-

schen Bedarfs in Kombination mit Dienstleistungen angeboten, was die Versorgungsfunktion noch erhöht.

Die Gemeinde Seevetal nimmt in ihrer Rolle als Mittelzentrum im Landkreis Harburg sicherlich eine Sonderstellung ein. Die mittelzentralen Funktionen verteilen sich aktuell faktisch auf die drei Gemeindeteile Hittfeld, Meckelfeld und Maschen. Vorgesehen ist eine Ausweitung auf den Gemeindeteil Fleestedt. Die Kaufkraftsalden sind je Einwohner und Jahr mit - 993 € im periodischen Bereich und mit - 1.632 € im aperiodischen Bereich sehr hoch.

In einzelnen Gemeindeteile Seevetals sollte über eine stärkere Bündelung der Angebote nachgedacht werden, was sich insbesondere im Falle eventuell anstehender Umverteilungen anbietet, etwa im Lebensmitteleinzelhandel. Dabei ist die Struktur von Seevetal in Form einer Konzentration auf drei Gemeindeteile beizubehalten, die auch ein gewisses Potenzial hinsichtlich der Nahversorgung darstellen.

Dennoch wäre angesichts der relativ geringen Verkaufsflächendichte eine Ausweitung im aperiodischen Bedarfsbereich zu empfehlen, die sich auf zentrale Standorte innerhalb der drei Gemeindeteile beschränken müsste. Hier sind sicherlich solche Standorte mit einer gewachsenen und intakten Einzelhandelsstruktur zu bevorzugen.

Hinsichtlich des Standortes Seevetal-Meckelfeld wird eine weitergehende Prüfung der Ortsteilzentren als sinnvoll erachtet. Gegebenenfalls kann der Standort „Glüsinger Straße Süd“, der ohnehin keine zeitgemäßen Einzelhandelsstrukturen aufweist und in unmittelbarer Entfernung zur neu entstandenen Agglomeration „Glüsinger Straße – Am Saal“ liegt, zurückgebaut und mittelfristig im Rahmen der kommunalen Flächennutzungsplanung Art und Maß der baulichen Nutzung geändert werden.

In Hittfeld sollte eine Konzentration vorrangig im Bereich der Kirchstraße erfolgen, die aufgrund ihrer attraktiven Lage und der bestehenden Strukturen Voraussetzungen für die Entstehung einer zentralen Einzelhandelsagglomera-

tion innerhalb der Gemeinde bietet. Da bislang eine Konzentration vorrangig auf die Nahversorgung besteht, wäre durch eine Förderung der Ansiedlung geeigneter Einzelhändler im aperiodischen Bedarfsbereich der Versuch zu unternehmen, den Einzugsbereich dieser Lage zu vergrößern.

Im Gemeindeteil Maschen käme für weitere Ansiedlungen der Bereich der Schulstraße in Betracht, wengleich der dortige Einzelhandel eine nur geringe Dichte aufweist. In jedem Falle sollten die Folgen großflächiger Ansiedlungsvorhaben im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens überprüft werden.

In Meckelfeld ist abzuschätzen, ob das Ortsteilzentrum „Mattenmoorstraße“ oder der Bereich „Glüsinger Straße – Am Saal“ für weitere Konzentrationen in Betracht kämen. Bezüglich des Standortes „Glüsinger Straße – Am Saal“ ist zu sagen, dass die Angebotsstruktur hinsichtlich ihrer Dimensionierung auf eine große Nachfrage schließen lässt bzw. diese für eine langfristige Aufrechterhaltung erforderlich ist. Konkurrenzen zwischen diesen beiden Standorten sind nicht ausgeschlossen. Hier wäre im Rahmen eines kommunalen Einzelhandelsgutachtens auch zu klären, ob sich eine bauleitplanerisch geförderte Diversifizierung nach verschiedenen Warengruppen anböte und inwiefern dies möglich ist.

Der Forderung, die Verkaufsflächendichte in Seevetal durch eine Ansiedlungsförderung weiterer Anbieter im aperiodischen Bereich zu erhöhen, steht die Aussage der Gemeinde gegenüber, dass – zumindest aktuell – kein Interesse seitens entsprechender Projektentwickler bestehe, am Standort zu investieren. Dies könnte als weiterer Hinweis für die schwierige Lage des Mittelzentrums im unmittelbaren Einzugsbereich Hamburgs einerseits sowie andererseits infolge der geringen Konzentration an wenigen Standorten gesehen werden.

6.2.2 Grundzentren

Neu Wulmstorf verfügt über eine quantitativ gesehen gute Verkaufsflächenausstattung oberhalb der Regelvermutungsgrenze. Dennoch ist unter qualitativen Gesichtspunkten eine Problematik in der Konzentration auf den Niedrigpreissektor und das Fehlen großflächiger Angebotsformen zu sehen. Insbesondere ist ein höherwertiges Angebot, insbesondere am zentralen Standort „Ortsmitte“ wünschenswert, was bei entsprechenden Regelungen des RROP nicht zwingend eine mittelzentrale Funktionszuweisung erfordert. Durch die Forderung zur Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen kann z.B. die Innenentwicklung über die Nutzung der Marktkräfte gestärkt werden. So kann über die weitere Ausdifferenzierung eines zentralen Versorgungsbereichs als Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentrum mit der Forderung zur Formulierung entsprechender Sortimentslisten das Profil eines Standortes weiter geschärft werden und den Nachfrager-Wettbewerb darum erhöhen. Ein solcher Ausschluss einzelner Sortimente unter städtebaulichen Gründen wäre über die Aufstellung regional abgestimmter oder kommunaler Einzelhandelskonzepte möglich. Den zentral gelegenen Einzelhandelsbetrieben hilft die Investitionssicherheit, die über die im Einzelhandelskonzept definierte Schutzfunktion (samt der Entwicklungsspielräume) für solche zentralen Versorgungsbereiche erzielt wird. Gleichzeitig benötigen aber auch diejenigen Einzelhandelsbetriebe Entwicklungsspielräume, die außerhalb solcher zentralen Versorgungsbereiche liegen, um die erforderliche Angebotsqualität nicht-zentrenrelevanter Angebote zu gewährleisten.

Mit einem Kaufkraftabfluss von -2.202 €/ Ew. bzw. -1.929 €/ Ew. im periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich ist die Gemeinde Rosengarten bei 0,24 qm Verkaufsfläche je Einwohner im periodischen und 0,4 qm je Einwohner im aperiodischen Bedarfsbereich deutlich unterdurchschnittlich versorgt. Die Versorgungslage ist mit zwei Standorten, die vorrangig die Nahversorgung der Nachbarschaft sicherstellen (Eckeler Straße in Nenndorf; Landhaus in Eckel/ Klecken), als unzureichend zu bewerten. Zwar liegt Rosengarten im un-

mittelbaren Einzugsbereich von Buchholz i.d.N., dennoch ist die Tragfähigkeit weiterer Anbieter im periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich bei weit über 13.000 Einwohnern prinzipiell gegeben. Anpassungen sollten sich insbesondere auf den Ortsteil Nenndorf konzentrieren, wenngleich ein Ortsteilzentrum in der Art, wie es in den meisten übrigen Kommunen vorzufinden ist, auch in Nenndorf fehlt. Ergänzend ist neben einer zwingenden Konzentration möglicher Ansiedlungen auf integrierte Lagen (zu fördern etwa durch die bauleitplanerische Festsetzung zentraler Versorgungsbereiche), insbesondere auch für eine bessere ÖPNV-Anbindung zu sorgen (siehe hierzu auch im Anhang).

Weitere Ansiedlungsbedarfe gibt es auch in der Gemeinde Stelle, wenngleich ein größerer Leerstand an der Harburger Straße auf einen in Teilbereichen bereits gesättigten Markt schließen lässt. Zentraler Einzelhandelsbereich im Ort ist die Lage „Harburger Straße“ in Kombination mit dem Fachmarktzentrum „Hainfelder Hof“. Auch hier ist der zentrale Einzelhandelsbereich auf ein relativ kleines Zentrum (Unter den Linden, Harburger Straße, Lüneburger Straße) beschränkt, wobei das Angebot stark auf den periodischen Bedarfsbereich konzentriert ist. Dennoch sind neben dem aperiodischen Bereich auch die Kaufkraftabflüsse im periodischen Bedarfsbereich (- 1.153 €) sehr hoch. Die Verkaufsflächen sind dabei relativ klein, was diesen Standort für bestimmte Anbieter unattraktiv erscheinen lässt. Im Ortsteil Ashausen existieren lediglich einzelne Dorfläden, die jedoch in ihrem Stellenwert geschützt werden sollten, z.B. indem diese Standorte eine angemessene Berücksichtigung im Rahmen künftiger Verträglichkeitsgutachten finden. Ferner sollte allgemein darauf geachtet werden, weitere (großflächige) Einzelhandelsvorhaben an integrierten Standorten zu konzentrieren bzw. Flächenausweisungen für Wohngebiete an Versorgungsschwerpunkten zu konzentrieren, wie es bereits raumordnerische Aufgabe ist.

Die Samtgemeinde Elbmarsch ist durch eine siedlungsstrukturell besondere Lage gekennzeichnet. Mit -1.643 € je Ew. im periodischen bzw. -2.130 € je Ew. im aperiodischen Bedarfsbereich zählen die Kaufkraftabflüsse zu den höchsten im Landkreis. Eindeutig ist diese Situation auf die sehr disperse Verteilung der

Einzelhandelsstandorte in der Samtgemeinde zurückzuführen, die sich auf die Mitgliedsgemeinden Drage, Marschacht und Tespe verteilt, ohne jedoch eine relevante Agglomeration zu bilden. Es wird empfohlen, die Vorgaben des RROP 2000 bezüglich der Sondersituation der Samtgemeinde Elbmarsch zu überprüfen. Der Einzelhandelsbestand ist stark auf den periodischen Bedarfsbereich konzentriert. Empfohlen wird künftig eine höhere Konzentration des Einzelhandels in dem bestehenden Grundzentrum Marschacht. Dabei wäre in Kauf zu nehmen, dass trotz der Größe der Samtgemeinde – wenn überhaupt – bloß eine minimale Nahversorgung innerhalb der übrigen Ortsteile aufrechterhalten werden kann. Schließlich steht die Samtgemeinde Elbmarsch in unmittelbarer Konkurrenz zu Geesthacht auf der gegenüberliegenden Elbeseite, der größten Stadt des Kreises Herzogtum Lauenburg. In dem Mittelzentrum existiert entsprechend der Funktionszuordnung ein relativ breites Einzelhandelsangebot. Andererseits sind durch die unmittelbare Nachbarschaft auch Grenzen bei der Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels gesetzt (Abstimmungsgebot), weshalb im Einzelfall ein warengruppenspezifisches Verträglichkeitsgutachten erforderlich würde.

Auch die Samtgemeinde Hanstedt hat mit -1.515 €/ Ew. bzw. -1.523 € je Ew. und Jahr im periodischen wie im aperiodischen Bedarfsbereich deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Es bestehen auch hier theoretisch weitere Ansiedlungspotenziale. Bislang konzentriert sich der Einzelhandel auf den Ortskern in Hanstedt, in dem ein ausgeglichener und relativ vielfältiger Branchenmix mit Anbietern im periodischen wie auch im aperiodischen Bedarfsbereich vorliegt. Ein Warenhaus ergänzt das Angebot. Dennoch sind die Anbieter aufgrund der städtebaulichen Struktur relativ dispers verteilt, potenzielle Kunden müssen weite Wegstrecken zwischen den einzelnen Ladengeschäften in Kauf nehmen, da eine Konzentration auf einen zentralen Einkaufsschwerpunkt bzw. bestimmte Straßenlagen fehlt. Eine im nördlichen Bereich ergänzende weitere Einzelhandelslage mag zwar eine hohe Nahversorgungsrelevanz haben, dennoch vermag sie aus den umliegenden Mitgliedsgemeinden kaum Kundschaft zu binden. In Egestorf existiert ein Ortsteilzentrum, dessen Kern durch einen Frischemarkt gebildet wird, der um einen weiteren Lebensmittelmarkt ergänzt

werden soll. Eine deutliche Ausweitung des aperiodischen Angebotes an diesem Standort sollte nicht stattfinden, wenngleich entsprechend der Freizeitfunktionen (v.a. Pferdesport) über gezielte Regelungen der Raumordnung für diese Sondergebiete nachzudenken ist. Die übrigen Mitgliedsgemeinden sollten in ihrem Nahversorgungsauftrag gestärkt werden (s. u.).

Die Samtgemeinde Hollenstedt weist in der Lage „Ortsteilzentrum an der Hauptstraße“ lediglich ein einzelnes Ortsteilzentrum auf, das eine hohe Konzentration auf Anbieter im periodischen Bedarfsbereich zeigt. Die wenigen umliegenden Ladenlokale von Anbietern langfristiger Güter weisen nur unterdurchschnittliche Verkaufsflächen auf. Diese Struktur führt nicht nur zu hohen Kaufkraftabflüssen im periodischen Bereich von -1.692 € je Einwohner und Jahr, sondern mit -2.235 € je Einwohner zu den zweithöchsten Kaufkraftabflüssen im Landkreis. Verkaufsflächendichten von 0,24 qm je Ew. (periodisch) bzw. 0,2 qm je Ew. (aperiodisch) belegen die weit unterdurchschnittliche Flächenausstattung. Dass Geschäfte mit unterdurchschnittlichen Verkaufsflächengrößen im Einzelhandel nicht wirtschaftlich aufrechterhalten werden (können), zeigt die Schließung des Kaufhauses Kück in Hollenstedt, an dessen ehemaligem Standort das Ortsteilzentrum weiterhin – in Form eines attraktiven Neubaus – existiert. Der Wegfall macht sich in höheren saldierten Kaufkraftabflüssen deutlich bemerkbar, da das Kaufhaus trotz lediglich rd. 700 qm Verkaufsfläche ein wichtiger Versorger für kurz- und mittelfristige Güter war. Ein angedachter Neubau des Kaufhauses wäre nur in unmittelbarer Nachbarschaft zum alten Standort zu empfehlen. Gleiches trifft auf andere Anbieter im aperiodischen Bedarfsbereich zu, die durchaus großflächig sein können. Es sollten jedoch auch hier mögliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsschwerpunkte in Abhängigkeit vom Warensortiment im Zuge einer Verträglichkeitsuntersuchung geprüft werden, sobald der Schwellenwert von 0,8 qm je Einwohner überschritten wird.

Mit einer Verkaufsflächendichte von 0,45 qm je Ew. im periodischen und 0,39 qm je Ew. im aperiodischen Bedarfsbereich verzeichnet die Samtgemeinde Jesteburg hohe Kaufkraftabflüsse im periodischen (-1.447 € je Ew.), aber

mit -2.296 € je Ew. vor allem im aperiodischen Bereich. Hier sind die Kaufkraftabflüsse im landkreisweiten Vergleich am höchsten. Trotz attraktiver Einbindung des Einzelhandels am Ortsteilzentrum an der Hauptstraße/ Lüllauer Straße sind die teils hochwertigen Ladenlokale – bei gleichzeitig geringer Konzentration – relativ klein. Die stark befahrene Straße reduziert die Aufenthaltsqualität deutlich. In Höhe der Seevestraße wandeln sich mit der Gestaltung und der Siedlungsstruktur im Bereich der Hauptstraße auch die Lage und Verteilung des Einzelhandels. Zwar befinden sich auch hier einige hochwertige Anbieter im aperiodischen Bereich (z.B. ein Hifi-Fachgeschäft mit hochwertigen Marken), Flanier-Qualitäten sind jedoch nicht vorhanden. Das Ortsteilzentrum am Allerbeeksring ist hingegen nicht hinreichend in die Wohnlage integriert und weist eine deutliche Konzentration der Anbieter auf den periodischen Bedarf auf. Angesichts des hohen Kaufkraftabflusses und der geringen Verkaufsflächenausstattung sollten Ansiedlungen oder Vergrößerungen im aperiodischen Bedarfsbereich unbedingt auf die Lage an der Hauptstraße und südlich der Bahnlinie konzentriert werden. Auch die Ansiedlung weiterer Anbieter im periodischen Bedarfsbereich wäre auf diese Lage zu konzentrieren. Ansiedlungen sollten im südlichen Teil jedoch mit städtebaulichem Feingefühl und entsprechendem Schutz der bestehenden Nahversorger erfolgen, deren wichtige Versorgungsfunktion nicht gefährdet werden darf.

In der Samtgemeinde Salzhausen liegt eine hohe Konzentration des Einzelhandels auf die Mitgliedsgemeinde Salzhausen vor, was ihrer Aufgabe als Grundzentrum entspricht. Der Ortskern wird durch ein Fachmarktzentrum mit einem großen Möbelhaus als Frequenzbringer ergänzt. Die Kaufkraftabflüsse liegen mit -1.100 EUR je Ew. (periodisch) bzw. -1.324 EUR je Ew. (aperiodisch) im mittleren Bereich. Das Angebot ist sehr umfangreich und der Branchenmix ausgeglichen. Dennoch finden sich Lebensmittelvollsortimenter ebenso wie Discounter lediglich in den Randlagen. Die fußläufige Erreichbarkeit ist als unzureichend zu bewerten. Die Verkaufsflächendichte im aperiodischen Bereich liegt bereits über dem empfohlenen Schwellenwert von 0,8 qm je Einwohner, weshalb Neuansiedlungen im Einzelfall zwingend hinsichtlich der Auswirkungen zu untersuchen wären. Im periodischen Bedarfsbereich bestehen Poten-

ziale, die für Ansiedlungen oder Erweiterungen insbesondere in der zentralen Ortslage Salzhausens genutzt werden sollten. In den Mitgliedsgemeinden Garstedt und Wulfsen soll im Rahmen des „Auetal-Zentrums“ ein Frischemarkt entstehen, dessen Verkaufsfläche keinesfalls diejenige der Lebensmittelnahversorger im Ortskern überschreiten sollte. Das Angebot von Gütern im aperiodischen Bedarfsbereich sollte hingegen auf Salzhausen beschränkt bleiben.

Die Samtgemeinde Tostedt weist eine Konzentration des Einzelhandels auf das Ortszentrum sowie das Fachmarktzentrum Zinnhütte auf. Das Ortszentrum zeigt einen ausgeglichenen Branchenmix bei z.T. hochwertigen Anbietern und auch großflächigen Geschäften. Das Fachmarktzentrum „Zinnhütte“ beinhaltet mehrere große Anbieter im periodischen und aperiodischen Bedarfsbereich, wobei letztere in nicht unwesentlichem Maße zentrenrelevante Sortimente anbieten, wenngleich mit Konzentration auf den Niedrigpreisbereich. Bei vergleichsweise geringen Pro-Kopf-Kaufkraftabflüssen von -993 €/ Ew. im periodischen und -949 €/ Ew. im aperiodischen Bedarfsbereich ist die Handelszentralität im aperiodischen Bereich mit 61,8 % höher als in Neu Wulmstorf.

Abb. 93: Zusammenstellung bestehender Ansiedlungspotenziale

Stadt/ Gemeinde/ Samtgemeinde	Stärkung des Versorgungskerns	Offene Ansiedlungspotenziale	
		periodischer Bedarf	aperiodischer Bedarf
Stadt Buchholz i.d.N.			
Stadt Winsen (Luhe)	x	x (gering, in NVZ)	
Gemeinde Seevetal	x		x (gering, in Z.O.)
Gemeinde Neu Wulmstorf	x		x (Ortsmitte)
Gemeinde Rosengarten	x	x	x (Nenndorf)
Gemeinde Stelle	x	x	x (gering)
Samtgemeinde Elbmarsch	x	x (v.a. Maschen)	x (v.a. Maschen)
Samtgemeinde Hanstedt	x	x	x (Hanstedt)
Samtgemeinde Hollenstedt	x	x (VKF)	x (VKF)
Samtgemeinde Jesteburg	x	x	x (Hauptstr., südl. Bahn)
Samtgemeinde Salzhausen	x	x (Salzhausen)	
Samtgemeinde Tostedt	x	x (gering)	x (gering)

* Anmerkungen: NVZ: Nahversorgungszentren; VKF: insbes. Konzentration auf die einzelnen Verkaufsflächengrößen; Z.O.: Zentrale Orte

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2010

6.3 Ergänzende Empfehlungen zur Sicherstellung der Nahversorgung

Im Rahmen der Regionalplanung sind über zentralörtliche Festsetzungen insbesondere konkrete Vorgaben zur Steuerung des großflächigen, integrierten wie auch nicht-integrierten Einzelhandels möglich. Steuernde Eingriffe in die Nahversorgungssituation, die oftmals (aber nicht ausschließlich) von Betrieben unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 qm VKF) geprägt ist, sind ebenso weitestgehend auf Aussagen zur Zulässigkeit großflächiger Anbieter beschränkt.

Nahversorgungs-relevante Aussagen werden im Rahmen der Regionalplanung in erster Linie über die Benennung von Problemlagen und weitgehend allgemeingehaltene Forderungen getroffen. Dies verdeutlicht die deutliche Zäsur der Möglichkeiten dieser Planungsebene und die Stellung der kommunalen Entscheidungshoheit.

Handelt es sich um Konfliktlagen, die aus interkommunaler Konkurrenz entstehen und dabei zu einer Verschlechterung der Nahversorgung führen, bieten „weiche“ Planungsverfahren eine Möglichkeit, diese Situation zu entschärfen. Vor allem ermöglicht eine umfassende Kommunikation und Abstimmung zwischen den beteiligten Kommunen und der Regionalplanung, die räumliche Verteilung zusätzlicher Verkaufsstellen in dünn besiedelten Räumen besser zu beobachten und so auch mitzugestalten. Ein Monitoring der Versorgungssituation (vgl. Kap. 4.3) ist eine Voraussetzung hierfür.

Ein regional abgestimmtes Einzelhandelskonzept²⁴ ermöglicht ebenfalls Aussagen zur Sicherstellung der Nahversorgung, die aber über einen bloßen Schutz

vor negativen Auswirkungen einzelner großflächiger Einzelhandelsbetriebe hinausgehen, indem sie auch einen Entwicklungsauftrag verfolgen. So können beispielsweise Leitlinien skizziert werden, die zur Feststellung eines regionalen Konsenses über zusätzliche Ansiedlungen oder Erweiterungen dienen können, wie auch zum Schutz bestehender Nahversorgungsstrukturen. Zugleich kann ein regionales Einzelhandelskonzept, wie etwa in der Region Hannover, mit verbindlichen Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm einfließen. Somit kann das Regionale Raumordnungsprogramm grundsätzliche Regelungen für die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten treffen und eine einzelfallbezogene raumordnerische Beurteilung und städtebauliche Abstimmung auf Ebene der Bauleitplanung überflüssig machen. So ist u.a. ist die Bestimmung von Einzelhandelsschwerpunkten, wie etwa die Festlegung von herausgehobenen Nahversorgungsstandorten in nicht-zentralen Orten, möglich.

Eine weitere Möglichkeit der Einflussnahme der regionalen Ebene ist das Hinwirken auf interkommunale Abstimmungsforen, wie sie etwa zwischen den Hamburger Bezirken Bergedorf und Mitte sowie den schleswig-holsteinischen Kommunen Reinbek, Glinde, Geesthacht, Barsbüttel und Wentorf im Oktober 2005 vereinbart wurden. Solche Einzelhandelsforen umfassen gemeinsam festgelegte Zielvorgaben, Mindestausstattungen usw. Sie ermöglicht eine frühzeitige Information über größere Vorhaben und bietet die Chance zur Abstimmung, ohne dass die Planungshoheit der Kommunen eingeschränkt wird. Die Regionalplanung kann solche Verfahren durch Zusammenführung und das Zugänglichmachen aller notwendigen Informationen zum jeweiligen Planvorhaben und durch die Bereitstellung einer Plattform für anstehende Beratungen zwischen den Kommunen und der Raumordnung unterstützen.

²⁴ Ein solches wurde bspw. für die Region Hannover aufgestellt. Das regionale Einzelhandelskonzept Hannover entstand unter enger Beteiligung der Regionalplanung, der Städte und Gemeinden der Region Hannover, der Industrie- und Handelskammer, des Einzelhandelsverbandes sowie der Bezirksregierung Hannover.

7 METHODIK

7.1 Vorgehensweise

Die dieser Untersuchung zu Grunde gelegten Bestandsdaten im Einzelhandel basieren auf einer durch die GfK im Jahr 2006 durchgeführten Vollerhebung des Einzelhandels im Landkreis Harburg, die durch die CIMA im Zuge einer Nacherhebung im Zeitraum zwischen April bis Juni 2010 fortgeschrieben wurden. Die Datenbasis lag auf Samtgemeindeebene (bzw. Ebene der Einheitsgemeinden und Städte) vor und wurde entsprechend aktualisiert. Hierzu wurden die Bürgermeister der Städte, Einheits- und Samtgemeinden mit der Bitte angeschrieben, Veränderungen bei Zu- und Abgängen im Einzelhandelsbestand ihrer Kommune seit 2007 mitzuteilen. Die Angaben bezogen sich auf den periodischen und den aperiodischen Bedarfsbereich sowie der Verkaufsfläche des zusätzlichen bzw. weggefallenen Anbieters. Eine weitere Unterteilung konnte aufgrund der Datenbasis nicht vorgenommen, weshalb ergänzend durch die CIMA-Berater Einschätzungen der Angebotslage vor Ort vorgenommen wurden. Diese dienen vorrangig der qualitativen Einschätzung (Lage, Erreichbarkeit, Umfeldqualität etc.). Zusätzlich zu den Angaben durch die Kommunen selbst, wurden aktuelle Daten der IHK Lüneburg-Wolfsburg hinzugezogen und eventuelle Differenzen nachgeprüft.

Ergänzend fanden Expertengespräche mit Vertretern der Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Landkreis Harburg mbH (WLH), dem Dachverband der Gewerbevereine, der IHK Lüneburg-Wolfsburg, Vertretern der Städte Buchholz i.d.N. und Winsen (Luhe) sowie mit Entscheidern zweier großer Unternehmen der Region statt.

Zur Erstellung des Gutachtens wurden der CIMA durch den Auftraggeber aktuelle Bebauungspläne, Verträglichkeitsgutachten und kommunale Einzelhan-

delskonzepte und –gutachten zur Verfügung gestellt. Hierzu zählen u.a. folgende Gutachten:

Stadt/ Gemeinde	Bezeichnung	Jahr
Buchholz i. d. N.	Einzelhandelsanalyse des Standortes Buchholz in der Nordheide	2002
Hollenstedt	Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Hollenstedt	2007
Neu Wulmstorf	Geplante Nahversorger/ Einzelhandelseinrichtungen in der Gemeinde Neu Wulmstorf, 2. Änderung des B-Planes 70	2008
Salzhausen	Markt- und Standortanalyse für den Einzelhandelsstandort Salzhausen - als Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Einzelhandelsstruktur	1999
Stelle	Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Stelle	2008
Tostedt	Entwicklungskonzept Tostedt. Analytische Bestandsaufnahme und Vorschläge zu Entwicklungszielen und stadtplanerischen Handlungen und Maßnahmen der Gemeinde Tostedt	2001

7.2 Definitionen

Zentraler Einzelhandelsbereich

Als Zentraler Einzelhandelsbereich werden innerörtliche großflächige Agglomerationen von Einzelhändlern mit Warengruppen des periodischen und aperiodischen Bedarfsbereichs gekennzeichnet, die um Dienstleistungseinrichtungen ergänzt sind. Hierzu zählen typischerweise die zentralen Einkaufslagen (Innenstädte und Ortskerne der Kommunen). Es handelt sich um städtebaulich integrierte und gewachsene Standorte mit zentraler Bedeutung für die Kommune selbst und deren Umland (z.B. benachbarte Städte und Gemeinden).

Stadtteil-/ Ortsteilzentrum

Stadtteil- / Ortsteilzentren sind Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, vorrangig im periodischen, aber auch im aperiodischen Bedarfsbereich, die durch Dienstleistungsangebote ergänzt werden. Sie stellen städtebaulich und funktional das Zentrum eines Stadt- oder Ortsteils dar, wobei ihnen wichtige Nahversorgungsfunktionen zukommen. In der Regel sind solche Standorte in die Siedlungsstruktur integriert und fußläufig erreichbar, wobei auch Abweichungen von diesem Idealtypus existieren können.

Im Gutachten wird eine weitere textliche Unterscheidung vorgenommen, wenn die zentralörtliche Funktion eines Stadt-/ Ortsteilzentrums explizit hervorgehoben werden soll. Das betrifft solche Fälle, in denen es z.T. mehrere Einkaufslagen gibt, von denen jeweils nur eine Auswahl die zentralen Funktionen abdeckt:

- Mittelzentraler Einzelhandelsbereich
- Grundzentraler Einzelhandelsbereich

Fachmarktzentrum

Fachmarktzentren sind großflächige Konzentrationen mehrerer (mind. drei) Fachmärkte verschiedener Branchen, die i.d.R. mit einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder einem Lebensmitteldiscounter kombiniert sind. Fachmarktzentren sind durch eine meist periphere Lage und eine große Anzahl von (kostenlosen) Parkplätzen gekennzeichnet. Da oft auch zentrenrelevante aperiodische Güter angeboten werden, kann eine deutliche Konkurrenzsituation zu den gewachsenen integrierten Lagen bestehen.

Städtebaulich integrierte Lage

Gemäß der Erläuterungen zu Abschnitt 2.3 des LROP Niedersachsen 2008 stehen „[s]tädtebaulich integrierte Lagen [...] im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw. Ortsmitten /-kerne als Hauptzentren sowie Stadtteilzentren als Nebenzentren das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage“ erfüllen.“ (Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Erläuterungen zu Abschnitt 2.3, - Entwicklung der Versorgungsstrukturen)

7.3 Kennzahlen

Mittels der **Handelszentralität** erfolgt die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Dort wird die Höhe des Umsatzes im Einzelhandel (in Mio. €) mit dem Nachfragepotenzial (in Mio. €) ins Verhältnis gesetzt.

$$\text{Handelszentralität (in \%)} = \frac{\text{Umsatz}}{\text{Nachfrage}} \times 100$$

Die Handelszentralität wird für

- die gesamte Stadt/ Einheits-/ Samtgemeinde,
- die Warengruppen und
- den periodischen und aperiodischen Bedarf ausgewiesen.

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Darüber hinaus werden folgende Kennzahlen ausgewiesen:

Versorgungsgrad / Verkaufsflächendichte: Wird in Verkaufsfläche (in qm) je Einwohner dargestellt. Der Bundesdurchschnitt beträgt aktuell 1,46 qm/ Ew²⁵.

Flächenproduktivität: Stellt den Umsatz (in Euro) je qm Verkaufsfläche (brutto p.a.) dar.

Kaufkraftstromanalyse: Stellt das Nachfragepotenzial eines Ortes abzüglich der Kaufkraftabflüsse und zuzüglich der Kaufkraftzuflüsse dar, was den Umsatz im Einzelhandel des Ortes ergibt, dargestellt in Mio. Euro.

Discounter-Vollsortimenter-Verhältnis: Wird oft auch als Discounterquote bezeichnet. Stellt das Verhältnis von Lebensmitteldiscountern zu Lebensmittelvollsortimentern, d.h. Supermärkten, Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern dar (Definition der Betriebstypen s.o.) und lässt somit Aussagen über die qualitative Versorgungssituation zu. Das Discounter-Vollsortimenter-Verhältnis wird dargestellt in % der Verkaufsfläche. Dabei werden in den jeweiligen Betrieben nur die Verkaufsflächen für Lebensmittel berücksichtigt. Randsortimente fließen in diese Berechnung nicht mit ein.

²⁵ Prognose für 2008, Quelle: EHI 2008 (nach HDE und Destatis)