

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

für die Gemeinde Hollenstedt

für die

Gemeinde Hollenstedt

Am Markt 10

21279 Hollenstedt

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Andreas Weidmann
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm
(Gesamtleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Wendenstraße 1a
20097 Hamburg
Deutschland

Tel +49 40 180 410 6 -23

Fax +49 40 180 410 6 -10

E-Mail weidmann@bbe.de

© BBE Handelsberatung 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.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Köln - Leipzig - Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	6
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung.....	6
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	7
2	Makrostandort Hollenstedt.....	8
2.1	Lage und Siedlungsstruktur.....	8
2.2	Bevölkerungsdaten.....	9
2.3	Erreichbarkeit und Verkehr.....	10
2.4	Regionale Wettbewerbssituation	10
3	Nachfrageanalyse.....	11
3.1	Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex und Nachfragevolumen.....	11
3.2	Verflechtungsbereich / Marktgebiet der Gemeinde Hollenstedt.....	14
4	Die Entwicklung des Onlinehandels	16
5	Einzelhandelssituation in der Gemeinde Hollenstedt	23
5.1	Einzelhandelsausstattung in der Gemeinde / Samtgemeinde Hollenstedt	23
5.2	Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten	27
5.3	Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbewegungen	30
5.4	Strukturen im Gemeindegebiet von Hollenstedt.....	34
5.5	Wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Hollenstedt.....	38
6	Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung.....	43
7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hollenstedt	47
7.1	Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte und Grundlagen der Landesplanung	47
7.2	Begriff des zentralen Versorgungsbereiches.....	50
7.3	Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Hollenstedt	52
7.3.1	Empfehlung zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels	53
7.3.2	Empfehlung zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung	52
7.4	Hollenstedter Sortimentsliste	54
7.5	Zentrenhierarchie in der Gemeinde Hollenstedt.....	61
7.6	Räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums/Ortszentrums von Hollenstedt und Empfehlungen zur Weiterentwicklung.....	63
7.7	Räumliche Abgrenzung des Ergänzungs-/Sonderstandortes Gewerbegebiet "Am Ahrensbusch"	65
7.8	Einordnung laufender Planungen in das Einzelhandelskonzept	67

8	Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	71
8.1	Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten	71
8.2	Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels	72
8.3	Festsetzung von Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels	74
8.4	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten	75
8.5	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten	76
8.6	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich.....	77
8.7	Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung – Zusammenfassung der Empfehlungen.....	77
9	Fazit	79

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Einstufung	8
Abbildung 2: Einwohner im Samtgemeindegebiet	9
Abbildung 3: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im Vergleich	11
Abbildung 4: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Gemeinde Hollenstedt p.a.	12
Abbildung 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten	13
Abbildung 6: Einwohner und Nachfrageplattform im Verflechtungsbereich / Marktgebiet	14
Abbildung 7: Verflechtungsbereich / Marktgebiet der Gemeinde Hollenstedt.....	15
Abbildung 8: Entwicklung von Umsatz und Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel	17
Abbildung 9: Onlineanteil am deutschen Einzelhandelsumsatz.....	18
Abbildung 10: Wachstumsraten und Onlineanteile nach Warengruppen 2019	19
Abbildung 11: Auswirkungen der Corona Pandemie nach Branchen	20
Abbildung 12: Verkaufsflächen und Umsätze in Hollenstedt sowie der Samtgemeinde Hollenstedt	24
Abbildung 13: Verkaufsflächen-Größenklassen in der Gemeinde Hollenstedt	25
Abbildung 14: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Hollenstedt.....	26
Abbildung 15: Verkaufsflächen und Umsätze nach Sortimenten in der Gemeinde Tostedt	27
Abbildung 16: Lebensmittelangebot nach Betriebsformen in der Gemeinde Hollenstedt.....	28
Abbildung 17: Lebensmittelangebot nach Betriebsformen in der Samtgemeinde Hollenstedt	28
Abbildung 18: Umsatz-Kaufkraft-Relation der Gemeinde Hollenstedt	31
Abbildung 19: Kaufkraftbewegungen in der Gemeinde Hollenstedt	32
Abbildung 20: Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Samtgemeinde Hollenstedt.....	33
Abbildung 21: Kaufkraftbewegungen in der Samtgemeinde Hollenstedt	34
Abbildung 22: Nutzungsstruktur im Ortszentrum von Hollenstedt	35
Abbildung 23: Umsatz- und Verkaufsflächenanteile im Ortszentrum nach Sortimenten	35
Abbildung 24: Räumliche Verteilung der Nutzungsstruktur im Ortszentrum von Hollenstedt	36
Abbildung 25: Umsatz- und Verkaufsflächenanteile im Gewerbegebiet Am Ahrensbusch nach Sortimenten	37
Abbildung 26: Umsatz- und Verkaufsflächenanteile im sonstigen Gemeindegebiet nach Sortimenten	38
Abbildung 27: Eingangsbereich des Anbieters Edeka Janke in Hollenstedt.....	39
Abbildung 28: Nahversorgung in der Gemeinde Hollenstedt	41
Abbildung 29: Hollenstedter Sortimentsliste.....	59
Abbildung 30: Zentrenkonzept der Gemeinde Hollenstedt	62
Abbildung 31: Räumliche Abgrenzung Hauptzentrum/Ortszentrum Hollenstedt (ZVB).....	64
Abbildung 32: Räumliche Abgrenzung Sonderstandort Gewerbegebiet "Am Ahrensbusch"	66
Abbildung 33: Nachnutzung des Areals der Gärtnerei Heins.....	67
Abbildung 34: Modernisierung/Erweiterung des Edeka-Marktes am Standort Hauptstraße	68

Abbildung 35: Modernisierung/Erweiterung des Aldi-Marktes am Standort Am Stinnberg..... 69

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Gemeinde Hollenstedt (rd. 3.800 Einwohner), zugleich Verwaltungssitz der Samtgemeinde Hollenstedt (rd. 11.700 Einwohner) und Grundzentrum für die Samtgemeinde befindet sich im Landkreis Harburg im Nordosten des Bundeslandes Niedersachsen, südlich der Hansestadt Hamburg. Die Gemeindeverwaltung wird derzeit u.a. mit verschiedenen großflächigen Einzelhandelsplanungen (Erweiterungsabsichten wie auch mögliche Neu- und Umsiedelungen) 'konfrontiert' und ist auch selber mit Strukturierungsplanungen (z.B. Verlagerung der Samtgemeindeverwaltung) befasst. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel wurde dies zum Anlass genommen, eine dezidierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen auf gesamtgemeindlicher Ebene bei der BBE Handelsberatung GmbH in Auftrag zu geben, um auf vorliegende wie auch zukünftige Anfragen entsprechend reagieren zu können.

Aufgaben dabei sind:

- Aufzeigen der aktuell vorhandenen Wettbewerbsstrukturen des Einzelhandels
- Bewertung der Einzelhandelssituation unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrageentwicklungen
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche
- Erstellung einer Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ("Hollenstedter Liste")
- Vorschläge zur Weiterentwicklung bestehender Einzelhandelsstandorte unter Berücksichtigung der jeweiligen baurechtlichen Situation mit besonderem Fokus auf mögliche neue Einzelhandelschwerpunkte
- Aufzeigen von Entwicklungspotenzialen, z.B. hinsichtlich neuer Potenzialflächen und vorhandener Leerstände zum Zwecke der Stabilisierung und Stärkung der Versorgungszentren

Das Gutachten wird zunächst den gegenwärtigen Zustand der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Hollenstedt aufzeigen. Darauf basierend werden grundsätzliche Empfehlungen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet mit entsprechender Versorgungsausrichtung auf das Samtgemeindegebiet ausgesprochen. Der Fokus liegt dabei immer auf der zielgerichteten Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern, welcher im Rahmen der konzeptionellen Überlegungen definiert wird.

Dieses Einzelhandelskonzept dient letztlich als fundierte Bewertungsgrundlage für zukünftige Planvorhaben im Bereich des Einzelhandels und wird auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche Handlungsnotwendigkeiten für die Zukunft aufzeigen. Es werden zudem Empfehlungen zur Entwicklung und Stärkung der Nahversorgung ausgesprochen. Nicht zuletzt sind - sofern vorhanden - auch diejenigen Standorte zu identifizieren, die für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich geeignet sind. Ausgehend von der konkreten einzelhandelsbezogenen Situation in der Gemeinde Hollenstedt und den möglichen Entwicklungsperspektiven werden Empfehlungen für eine ortsspezifische Festlegung derjenigen Sortimente ausgesprochen, die künftig ausschließlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden sollten. Diese "Hollenstedter Liste" kann anschließend im Rahmen der Bauleitplanung beispielsweise dazu verwendet werden, genaue Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel in einzelnen Baugebieten zu treffen.

1.2 Methodische Vorgehensweise

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

Begehung und Erfassung aller Einzelhandelsbetriebe in der Samtgemeinde Hollenstedt.

Im November 2020 wurde von der BBE in der Samtgemeinde Hollenstedt eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe¹ durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 17 Warengruppen differenziert erhoben. Zudem wurden Leerstände und, sofern einsehbar, auch die Leerstandsflächen erfasst. Darüber hinaus wurden in der Innenstadt die sonstigen publikumsintensiven Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) kartografisch dokumentiert. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der branchen- und betriebsformenspezifischen Leistungskennziffern wurde die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe eingeschätzt. Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich auf den Datenstand November 2020.

Weitere Grundlagen

Das Kaufkraftpotenzial basiert auf IfH-Daten zum Branchenumsatz (Brancheninformationssystem Datenstand: 2019), aus dem die Pro-Kopf-Ausgaben berechnet werden. Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen MB-Research-Veröffentlichung "Kaufkraft nach Sortimenten 2019" zugrunde gelegt.

Für die Konzeptentwicklung wurde auf relevante Daten der Gemeinde Hollenstedt, aus sekundärstatistischen Quellen sowie auf einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen der Gemeinde Hollenstedt wurden berücksichtigt.

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

2 Makrostandort Hollenstedt

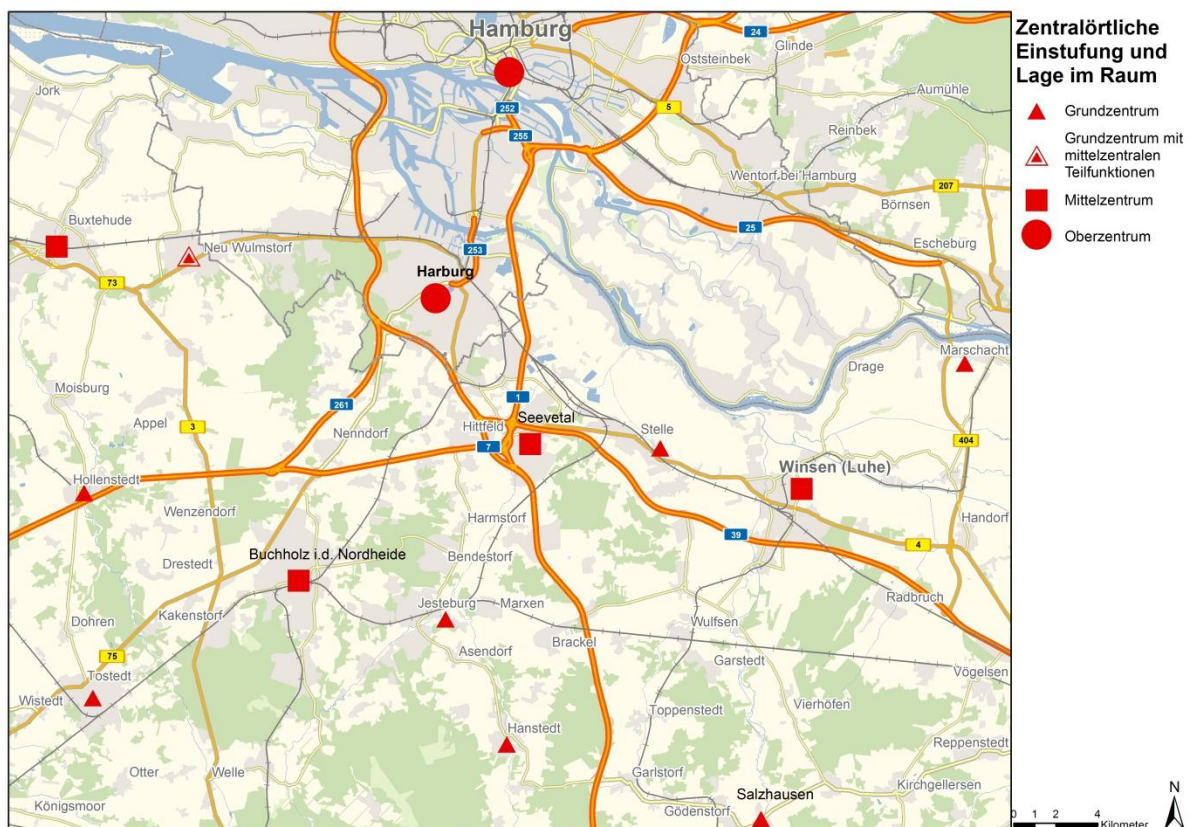
Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemografische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Gemeinde Hollenstedt im Landkreis Harburg.

2.1 Lage und Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Hollenstedt befindet sich im Nordwesten des Landkreis Harburg in Niedersachsen und gehört zur Metropolregion Hamburg. Laut Regionalem Raumordnungsprogramm 2025 (RROP) des Landkreis Harburg ist die Gemeinde Hollenstedt als Grundzentrum eingestuft. Die ca. 14 km südöstlich gelegene Nachbargemeinde Buchholz in der Nordheide stellt das nächstgelegene Mittelzentrum dar. Wichtiges Oberzentrum im regionalen Kontext ist die ca. 40 km entfernte Metropole Hamburg.

Zusammen mit sechs weiteren Mitgliedsgemeinden (Appel, Moisburg, Drestedt, Halvesbostel, Regesbostel, Wenzendorf) bildet Hollenstedt die gleichnamige Samtgemeinde Hollenstedt.

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Einstufung



Quelle: RROP 2025 Landkreis Harburg, Kartengrundlage 2019 Nexiga TomTom

2.2 Bevölkerungsdaten

Die Einwohnerzahlen sind in der Gemeinde Hollenstedt seit dem Jahr 2010 kontinuierlich gestiegen, von rd. 3.149 (2010) auf aktuell 3.826 Einwohner.² Dies entspricht einem prozentualen Anstieg von rd. + 21% und unterstreicht die herausgehobene Bedeutung der Gemeinde als beliebter Wohnstandort im Speckgürtel der Metropole Hamburg. Angesichts der angedachten Ausweisung von weiteren Neubaugebieten im Gemeindegebiet dürfte sich dieser positive Bevölkerungstrend voraussichtlich auch zukünftig weiter fortsetzen. Demnach bestehen bereits erste Überlegungen zur Ansiedlung weiterer Wohneinheiten auf bzw. im Umfeld des Areals der ehem. Gärtnerei Heins an der Moisburger Straße. Für diesen Bereich wird derzeit auch über die Verlagerung und Neuansiedlung der Samtgemeindeverwaltung nachgedacht.

In der Samtgemeinde Hollenstedt leben derzeit insgesamt 11.737, wobei die Gemeinde Hollenstedt mit rd. 33% der Einwohner den Siedlungsschwerpunkt bildet und gleichzeitig Sitz der Samtgemeindeverwaltung ist.

Abbildung 2: Einwohner im Samtgemeindegebiet

Teilraum	Einwohner (30.06.2020)	
	absolut	%
Hollenstedt	3.826	33%
Appel	1.986	17%
Moisburg	1.903	16%
Drestedt	787	7%
Halvesbostel	739	6%
Regesbostel	1.065	9%
Wenzendorf	1.431	12%
Samtgemeinde	11.737	100%

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 30.06.2020

² Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 30.06.2020

2.3 Erreichbarkeit und Verkehr

Die Gemeinde Hollenstedt verfügt mit einer unmittelbaren Autobahnanschlussstelle an die A 1 über eine hervorragende überregionale straßenverkehrliche Anbindung. Zudem ist die Hansestadt Hamburg via A 1 innerhalb weniger Pkw-Fahrminuten erreichbar. Vor diesem Hintergrund weist Hollenstedt erwartungsgemäß einen negativen Pendlersaldo von - 371 Personen aus, was z.T. zu erheblichen Stauwirkungen im 'Feierabendverkehr' führt. Darüber hinaus befinden sich die Bundesstraßen B 75 bzw. B 3 in räumlicher Nähe zum Gemeindegebiet. Zudem verläuft die Landstraße L 141 durch die Gemeinde und verbindet mit weiteren Nebenstraßen das Gebiet mit den umliegenden Nachbargemeinden der Samtgemeinde. Über einen Bahnanschluss verfügt die Gemeinde zwar nicht, jedoch ist Hollenstedt durch diverse Linien des Hamburger Verkehrsverbundes gut an das regionale Umfeld angebunden.

2.4 Regionale Wettbewerbssituation

Die Gemeinde Hollenstedt befindet sich zwar innerhalb der Metropolregion Hamburg, ihr unmittelbares näheres Umfeld ist jedoch stark durch ländliche Strukturen geprägt. Dennoch befinden sich im regionalen Umland eine Reihe von Wettbewerbsstandorten, in die spürbare Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind.

Als wesentliche Wettbewerbsstandorte sind zum einen das Mittelzentrum Buchholz/Nordheide zu nennen, das sich rd. 15 km südöstlich von Hollenstedt befindet, zum anderen das nördlich lokalisierte Mittelzentrum Buxtehude (rd. 12 km). Die Stadt Buchholz in der Nordheide mit rd. 39.000 Einwohnern verfügt über ein breites einzelhändlerisches Angebotsspektrum mit zwei innerstädtischen Einkaufszentren (City-Center / Buchholz Galerie) sowie dem Fachmarktzentrum Vaenser Heide. Buchholz in der Nordheide ist somit sortimentsübergreifend als ein zentraler Wettbewerbsstandort für die Gemeinde Hollenstedt herauszustellen. Dies wird auch durch die sehr hohe Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums mit einem Wert von 168,2 unterstrichen und die damit verbundenen Kaufkraftzuflüsse von außerhalb. Auch die Stadt Buxtehude mit rd. 40.000 Einwohnern weist eine hohe Wettbewerbsrelevanz für die Gemeinde Hollenstedt auf. So verfügt das Mittelzentrum über eine städtebaulich ansprechende Innenstadt mit einer hohen Aufenthaltsqualität sowie einer Reihe leistungsstarker Einzelhandelsanbieter (u.a. Marktkauf Center, Kaufhaus Stackmann, C&A, H&M). Weitere zugkräftige Einzelhandelsfachmärkte wie z.B. Media Markt, Rewe Center, toom Baumarkt oder Expert Elektrofachmarkt befinden sich im weiteren Stadtgebiet. Mit einer Einzelhandelszentralität von 118,7 weist Buxtehude deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtgebietes auf.

Darüber hinaus spielt auch die rd. 10 km südlich gelegene Gemeinde Tostedt unter wettbewerbsseitigen Gesichtspunkten eine gewisse Rolle. Zum einen befinden sich hier eine Reihe von großflächigen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka Einkaufszentrum Bade, 2 x Rewe), zum anderen ist auf das Gewerbegebiet "Zinnhütte" hinzuweisen, indem zahlreiche Einzelhandelsfachmärkte (u.a. ABC Schuhcenter, Dänisches Bettenlager, Kik, Tedi, Jawoll, Futterhaus) angesiedelt sind. Aktuell ist in diesem Bereich auch eine Erweiterung und Modernisierung des Aldi Lebensmitteldiscounters inkl. Neuansiedlung eines Budnikowsky Drogeriemarktes in Umsetzung, parallel wie der Aldi-Markt im Ortskern von Tostedt schließen.

Zudem bieten Hamburg und Harburg noch vielfältigere Einzelhandelsstrukturen und sind über die Bundesautobahnen A 1 bzw. A 7 in knapp 30 Autominuten erreichbar. Damit ist die Gemeinde Hollenstedt, trotz ihrer Lage im ländlich geprägten Raum, mit einer Reihe von starken Wettbewerbsstandorten im regionalen Umfeld konfrontiert.

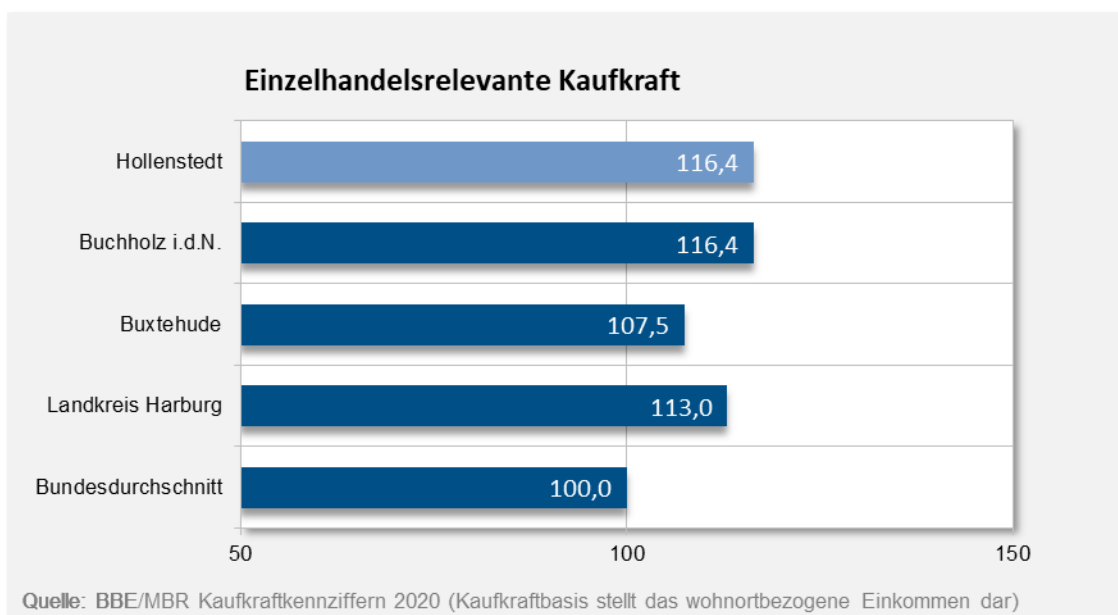
3 Nachfrageanalyse

3.1 Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex und Nachfragevolumen

Zur Berechnung des in der Gemeinde Hollenstedt vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziales werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die sich wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote ergeben. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach aktuell pro Kopf insgesamt 6.546 Euro einzelhandelsrelevant.³

Die IfH-BBE-Marktforschung weist aktuell für die Gemeinde Hollenstedt mit einem Pro-Kopf-Ausgabebeitrag von rd. 7.618 Euro ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau je Einwohner von 116,4 % aus.

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im Vergleich



Wie der vorstehenden Abbildung 4 zu entnehmen ist, rangiert die Gemeinde Hollenstedt mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex von 116,4 auf dem Niveau von Buchholz in der Nordheide und somit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 100,0 %.

In Verbindung mit der vorhandenen Einwohnerzahl von rd. 3.800 Personen ergibt sich somit für die Gemeinde Hollenstedt ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 29,3 Mio. Euro. Für die Samtgemeinde Hollenstedt mit rd. 11.700 Einwohnern ergibt sich eine potenzielle einzelhandelsrelevante Kaufkraft von insgesamt rd. 88,0 Mio. Euro.

³ Quelle: IfH Institut für Handelsforschung, Ergänzungen und Berechnungen der BBE (Marktvolumina 2019); unberücksichtigt bleiben u. a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Abbildung 4: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Gemeinde Hollenstedt p.a.

Sortiment	Deutschland	Gemeinde Hollenstedt	
	Pro-Kopf-Ausgaben	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftpotenzial
	in €	in €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.516	2.838	10,9
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	355	388	1,5
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	722	778	3,0
Bekleidung	531	607	2,3
Schuhe/Lederwaren	120	141	0,5
Sport-, Campingartikel	112	140	0,5
Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	182	212	0,8
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	96	131	0,5
Möbel, Küchen, Bettwaren, Lampen/ Leuchten	435	540	2,1
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	61	77	0,3
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen	45	54	0,2
Unterhaltungselektronik, Ton-/ Bildträger, Computer, Telekommunikation, Foto, Elektrohaushaltsgeräte	482	558	2,1
Optik, Uhren, Schmuck	128	155	0,7
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche, Zoobedarf, Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	571	756	2,9
Fahrräder, Fahrradzubehör	79	103	0,4
Sonstiger Einzelhandel**	111	141	0,5
Gesamt	6.546	7.618	29,3

* Glas, Porzellan, Keramik ** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen, Autozubehör

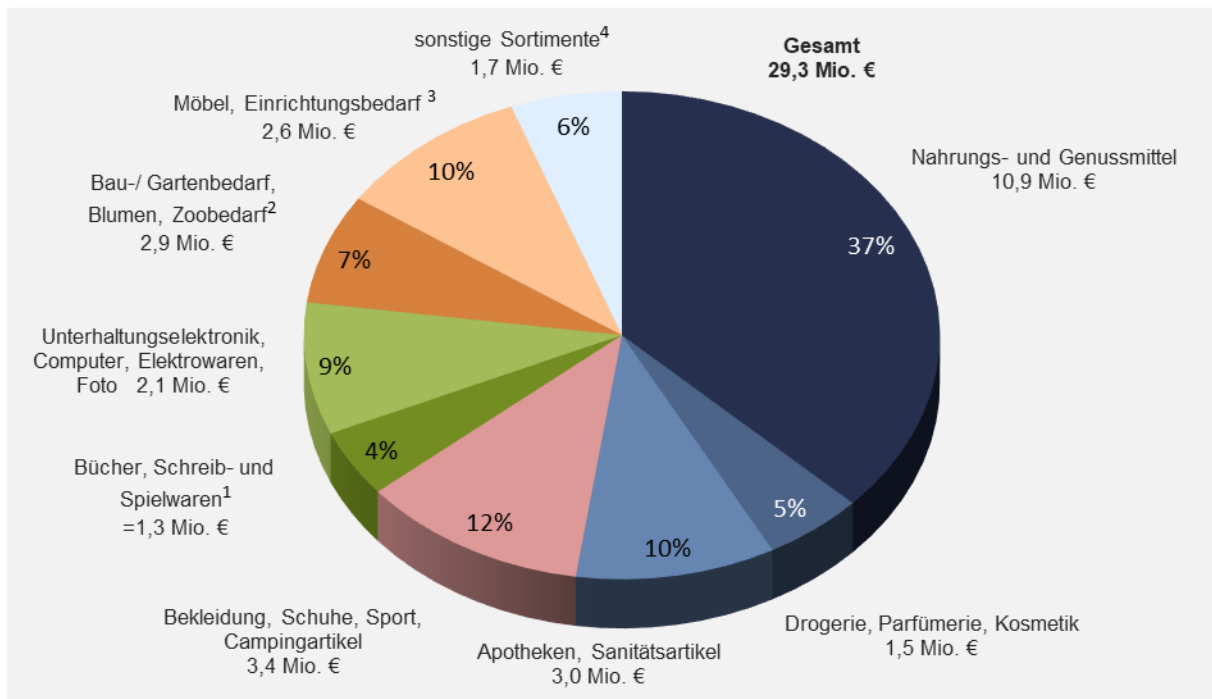
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IffH-Daten und unter Verwendung der sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern 2020 und der Einwohnerzahlen der Gemeinde Hollenstedt 2020 (nur Hauptwohnsitze)

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lassen sich darüber hinaus auch Aussagen über das Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen bzw. Sortimentsbereichen treffen. Bei der Betrachtung des Kaufkraftpotenzials nach Warengruppen lässt sich für die Gemeinde Hollenstedt feststellen, dass mit rd. 37 % bzw. rd. 10,9 Mio. Euro das mit deutlichem Abstand größte Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel vorhanden ist.

Rechnet man Drogeriewaren, Parfümerie und Kosmetik als klassische nahversorgungsrelevante Sortimente hinzu, zeigt sich, dass rd. 42 % des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf die nahversorgungsrelevanten Warengruppen entfallen.

Für die Leitbranchen Bekleidung/Schuhe und Sport sowie Unterhaltungselektronik/Elektrowaren stehen im Gemeindegebiet insgesamt rd. 5,5 Mio. Euro Kaufkraft (ca. 21 %) zur Verfügung. Auf Bücher/ Schreib- und Spielwaren entfallen rd. 1,3 Mio. Euro. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf rd. 5,5 Mio. Euro (ca. 17 %), die sonstigen Warengruppen umfassen rd. 1,7 Mio. Euro Kaufkraft bzw. ca. 6% des Gesamtvolumen (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten



¹ Zeitschriften, Papier-, Bürowaren, Hobby, Musikinstrumente

² Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche, Zoobedarf, Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf

³ Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

⁴ Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen, Autozubehör

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IfH-Daten und unter Verwendung der sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern

3.2 Verflechtungsbereich / Marktgebiet der Gemeinde Hollenstedt

Laut Landesentwicklungsprogramm Niedersachsen 2017 sowie dem Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg 2025 entspricht der grundzentrale Verflechtungsbereich eines zentralen Ortes dem jeweiligen Stadt-, Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet. Dabei soll das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes den landes- und regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten.

Als landesplanerisch eingestuftes Grundzentrum entspricht der grundzentrale Verflechtungsbereich der Gemeinde Hollenstedt somit dem Gebiet der Samtgemeinde Hollenstedt. Damit ist das Marktgebiet der Gemeinde Hollenstedt 'vordefiniert' und entspricht dem grundzentralen Verflechtungsbereich, der wiederum durch die räumliche Ausdehnung der Samtgemeinde definiert wird. Als Grundzentrum hat die Gemeinde Hollenstedt als Verwaltungssitz der Samtgemeinde somit auch einen Versorgungsauftrag für die angrenzenden Gemeinden im Samtgemeindegebiet im Bereich der periodischen Bedarfsgüter (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte lässt sich aus Gutachtersicht somit ein Kerneinzugsgebiet (Zone I) abgrenzen, das sich auf die Gemeinde Hollenstedt mit einem Bevölkerungspotenzial von 3.826 Personen bezieht. Der grundzentrale Verflechtungsbereich (Zone II) mit weiteren 7.911 Personen, erstreckt sich über das Gebiet der Samtgemeinde Hollenstedt.

Damit beläuft sich die Einwohnerplattform im Verflechtungsbereich / Marktgebiet der Gemeinde Hollenstedt in der Summe aktuell auf 11.737 Personen, die über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 88,0 Mio. Euro verfügen.

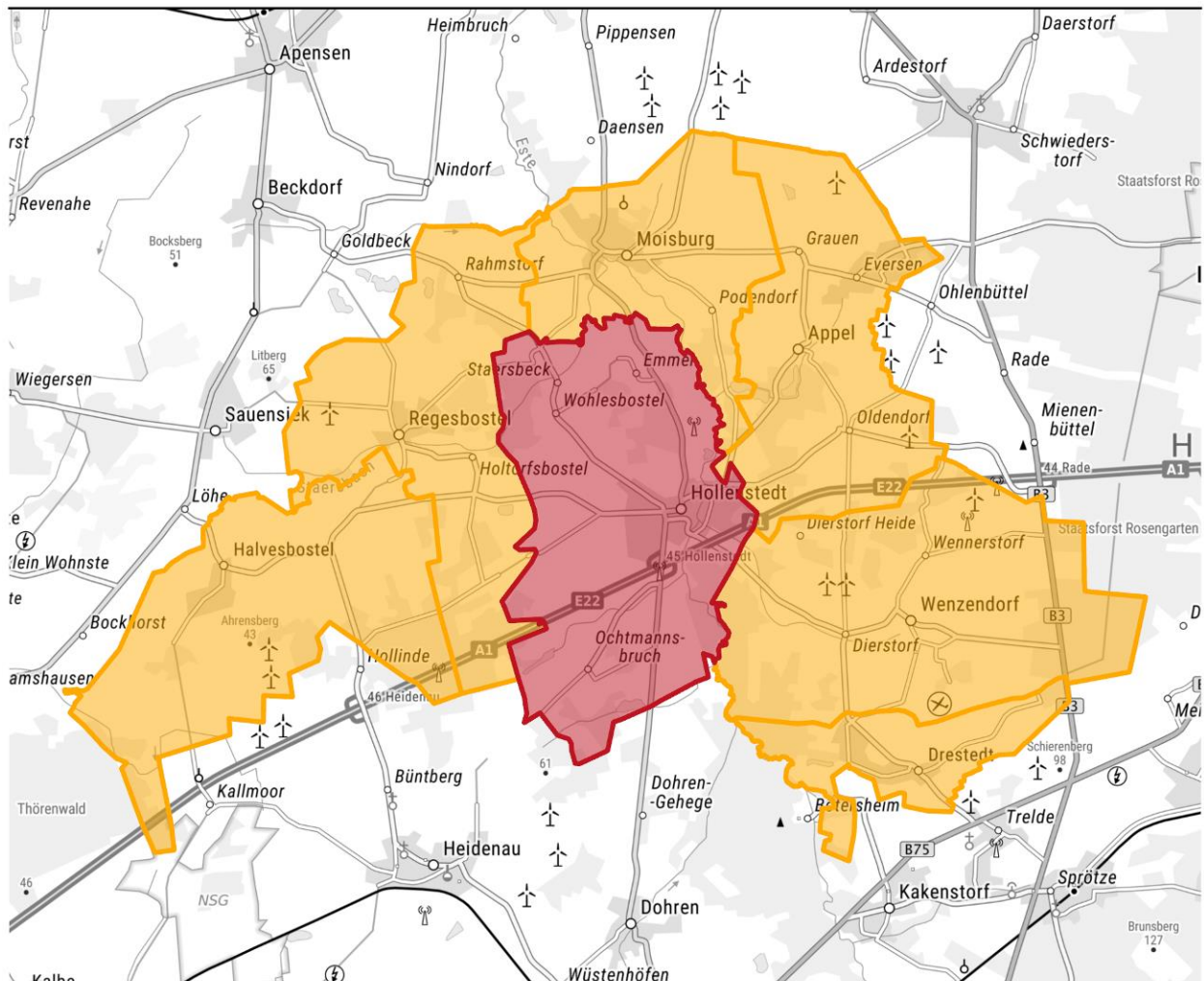
Abbildung 6: Einwohner und Nachfrageplattform im Verflechtungsbereich / Marktgebiet

Zone	Struktur des Verflechtungsbereiches / Marktgebiet					
	Einwohner		Index	Einzelhandelskaufkraft ¹⁾		
	absolut	in %		in €/Kopf	in Mio. €	in %
Zone I (Hollenstedt)	3.826	32,6	116,4	7.618	29,3	33,3
Zone II (übriges Samtgemeindegebiet)	7.911	67,4	113,4	7.425	58,7	66,7
Gesamt	11.737	100,0	114,6	7.501	88,0	100,0

Quelle: BBE Handelsberatung 2020, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (IffH 2020), eigene Berechnung.

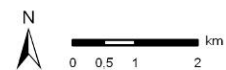
Die räumliche Verteilung der Nachfrageplattform dokumentiert, dass rd. ein Drittel des vorhandenen Kaufkraftpotenzials im Verflechtungsbereich in der Gemeinde Hollenstedt verortet ist, während das Gros (rd. zwei Drittel) in der Zone II bzw. dem Samtgemeindegebiet lokalisiert ist.

Abbildung 7: Verflechtungsbereich / Marktgebiet der Gemeinde Hollenstedt



Verflechtungsbereich / Marktgebiet der Gemeinde Hollenstedt

- Kerneinzugsgebiet (Zone I) = Gemeindegebiet Hollenstedt (rd. 3.800 EW)
- Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II) = Samtgemeindegebiet (rd. 11.700 EW)



Kartengrundlage: © BKG 2020.
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

4 Die Entwicklung des Onlinehandels

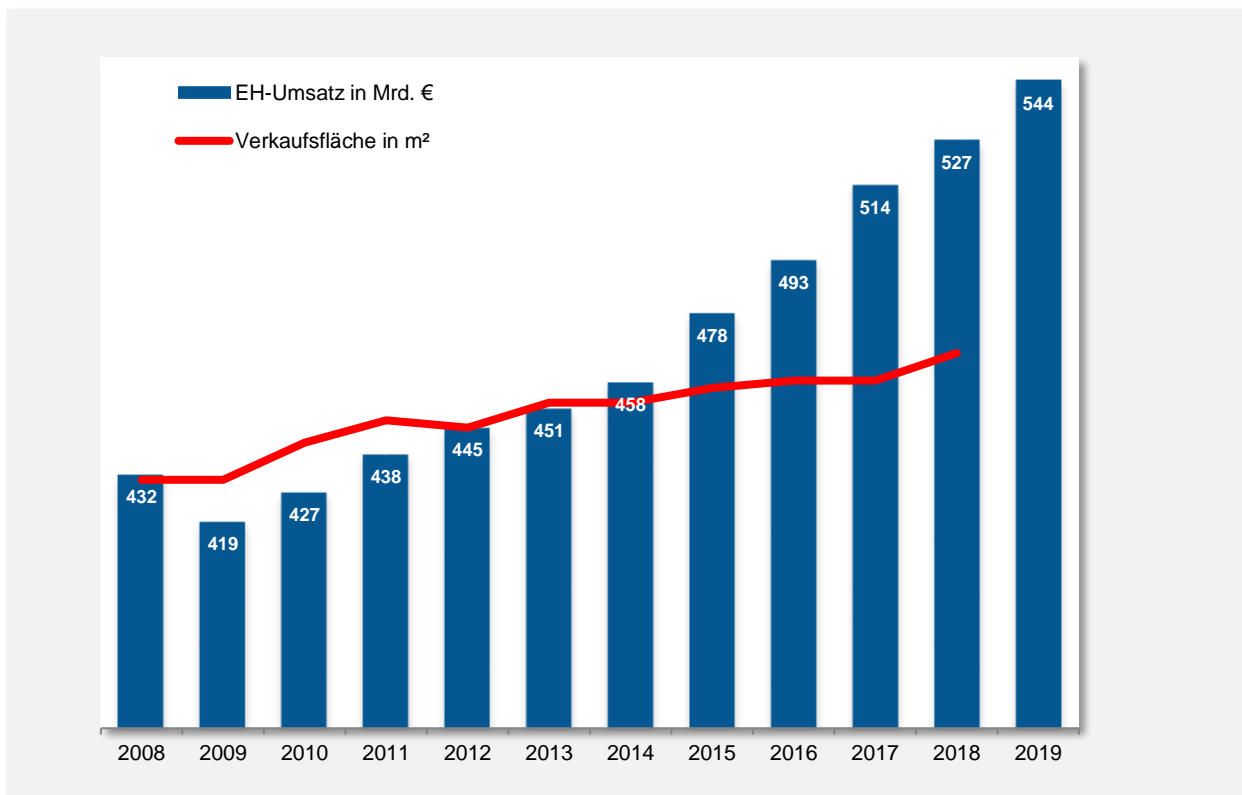
Die Veränderungen im Handel (u. a. Konzentrationsprozesse und Betriebsformenwandel) haben in den letzten Jahrzehnten stets auch Auswirkungen auf die Stadtgestaltung und die Lebensqualität in den Städten entfaltet.

Derzeit wird die Einzelhandelsentwicklung insbesondere durch den Onlinehandel bestimmt. Die starke Dynamik des Online-Einkaufs wird sich ebenfalls vielschichtig auf Stadt und Raum auswirken. Dabei werden als Folgen u. a. zunehmende Leerstände in klassischen Geschäftsstraßen, die kürzer werdenden Nutzungszyklen von Handelsimmobilien, die Verödung des öffentlichen Raumes oder die Verschlechterung der Versorgungssituation in einzelnen Siedlungsräumen befürchtet.

Die aktuelle Diskussion um die weiteren Trends im Onlinehandel und dessen Auswirkungen – insbesondere auf die deutschen Innenstädte als Einkaufsstandorte – lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die technischen Möglichkeiten werden sich weiterentwickeln, sodass das Online-Angebot und die Online-Nachfrage weiter ansteigen werden. Dabei gewinnen Fragen zur Sicherheit und zum Datenschutz immer mehr an Bedeutung.
- Die Kunden werden gleichermaßen online und offline einkaufen. Die Motive sind dabei sehr unterschiedlich. Der demografische Wandel wird zukünftig nur sehr eingeschränkte Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten haben, da die Unterschiede zwischen den Altersgruppen weiter abnehmen werden.
- Der Umsatzanteil des Einzelhandels am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen wird weiter sinken und gleichzeitig wird der Onlineanteil in vielen Sortimenten steigen. Damit werden der Wettbewerb um Marktanteile und der Druck auf den stationären Einzelhandel – insbesondere auf den inhabergeführten Einzelhandel – weiter zunehmen. Der bereits seit Jahren anhaltende Strukturwandel im Handel wird durch den zunehmenden Onlinehandel noch verstärkt.
- Die Zukunft liegt in einer intelligenten Verknüpfung von Online- und Offlinehandel („Cross- bzw. Omni-Channel“). Bisher fehlten hierzu für den kleinteiligen und inhabergeführten Einzelhandel jedoch noch tragfähige Strukturen und Konzepte, sodass vor allem der filialgestützte Einzelhandel hiervon profitiert. Zukünftig können Showrooms die klassischen Einzelhandelsnutzungen vor allem in den Zentren größerer Städte zumindest teilweise ablösen.
- Der Wettbewerb um zentrale „Toplagen“ wird zunehmen, während sich Strukturprobleme vor allem auf Streulagen, kleinere zentrale Versorgungsbereiche und die Nebenlagen von Innenstädten beziehen werden. Damit wird es insbesondere innerhalb der Innenstädte zu Konzentrationstendenzen kommen, ohne dass sich die Stadtzentren mittelfristig komplett verändern werden.

Der Onlinehandel hat mit der Smartphone-Entwicklung einen erheblichen Bedeutungsgewinn erlangt. Dies spiegelt sich zwischenzeitlich auch in einer stagnierenden Flächenentwicklung des deutschen Einzelhandels wider, wengleich im konsumstarken Jahr 2018 nochmals ein Flächenzuwachs zu verzeichnen ist, der sich wesentlich auf Flächenentwicklung bei den Lebensmittel- und Drogeriemärkten bezieht.

Abbildung 8: Entwicklung von Umsatz und Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel


Quelle: HDE-Daten (Einzelhandel im engeren Sinne: institutioneller Einzelhandel inkl. Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel)

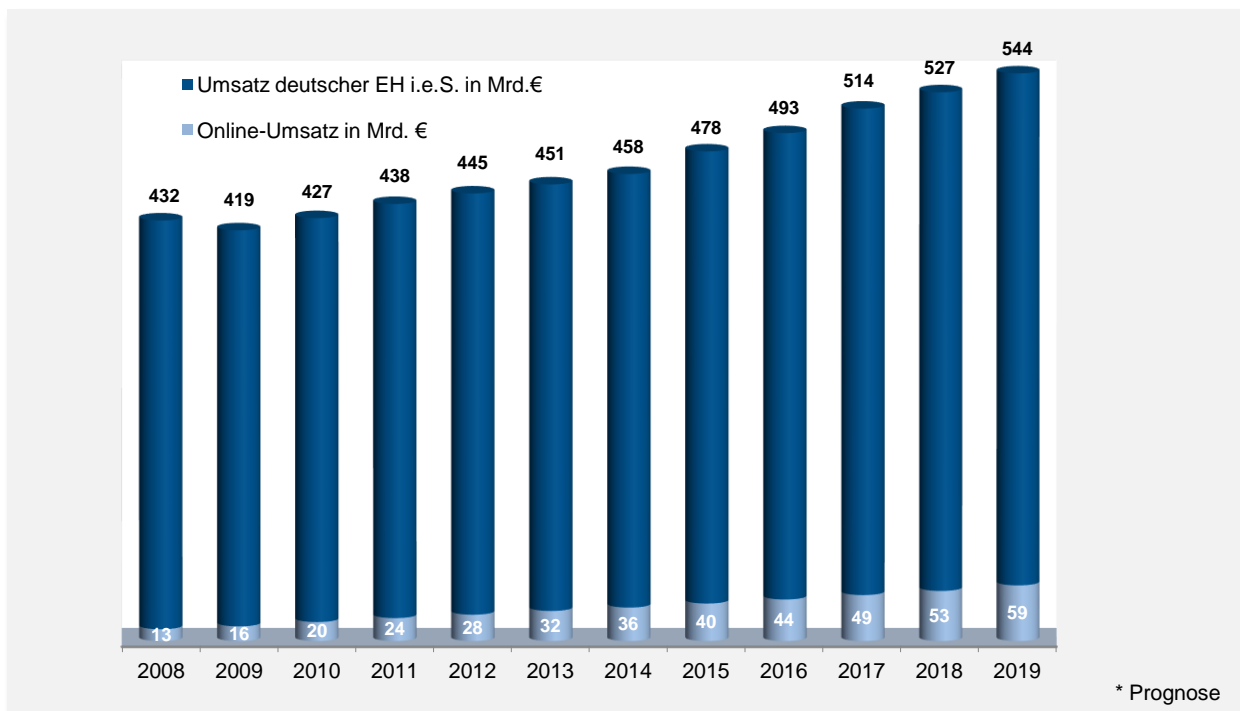
Der deutsche Onlinehandel wuchs 2019 auf ein Volumen von 59,2 Mrd. Euro (netto). Damit konnte nach Jahren relativ stabiler jährlicher Umsatzsteigerungen (2015 - 2018: ca. 4,3 - 4,7 Mrd. Euro p. a.) im vergangenen Jahr ein deutlich höheres absolutes Umsatzwachstum um 5,9 Mrd. € erzielt werden.

In fast allen Branchen sorgt das anhaltende Wachstum im Onlinehandel für Umsatzverluste im „Offlinehandel“. So liegt der Onlineanteil bei den innenstadtypischen Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Elektrowaren / Unterhaltungselektronik, Spielwaren u. a. bereits mit Werten von über 30 % auf einem hohen Niveau. Im Nahrungs- und Genussmittelbereich hingegen liegt der Onlineanteil aktuell bei ca. 1,4 %.

Beispielhaft ist der Onlineumsatz bei Consumer Electronics im Jahr 2019 um ca. 1,35 Mrd. Euro in Deutschland angestiegen, während gleichzeitig der Offline-Umsatz um 1,5 Mrd. Euro zurückgegangen ist. Im Lebensmittel- und Drogeriebereich ist der Onlineumsatz um ca. 0,7 Mrd. Euro angestiegen, gleichzeitig ist auch der Offlineumsatz um ca. 2,7 Mrd. Euro gewachsen.

Damit findet in allen Branchen – außer bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) – eine mehr oder weniger starke Kannibalisierung des stationären Handels durch den Onlinehandel statt. So hat der Einzelhandel in Deutschland seit 2010 fast 39.000 Geschäfte verloren.⁴

Abbildung 9: Onlineanteil am deutschen Einzelhandelsumsatz



Quelle: HDE-Online-Monitor 2020 (Einzelhandel im engeren Sinne: institutioneller Einzelhandel inkl. Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel)

Die aktuellen Entwicklungen im Onlinehandel werden im HDE-Online-Monitor 2020 wie folgt zusammengefasst:

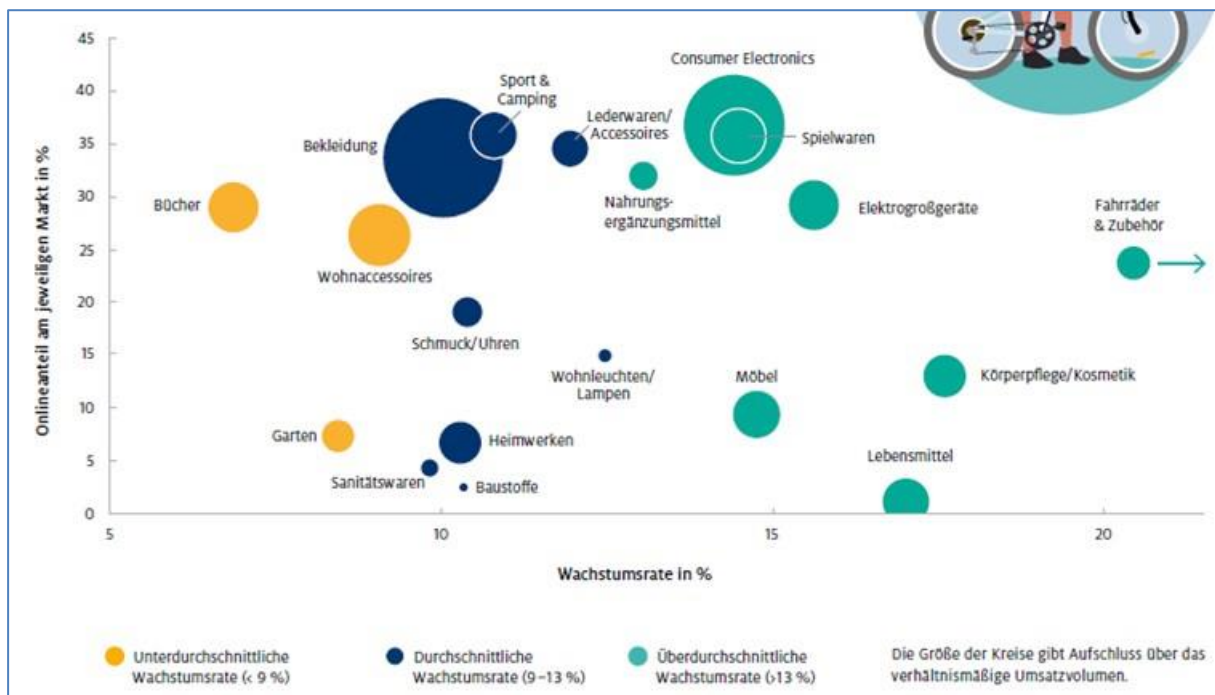
- „Das Wachstum im Onlinehandel hat sich wieder (deutlich) erhöht. Mit einem Plus von 11,0 % ist der absolute Umsatzzuwachs online 2019 auf 5,9 Mrd. Euro angestiegen (2018: 4,4 Mrd. Euro).
- Die Ursachen für das neue Wachstumstempo sind vielfältig. Wesentliche Gründe sind: Die gesamte Einzelhandelskonjunktur war 2019 besser als im Vorjahr. Die Konsumenten geben (deutlich) mehr Geld online aus. Das Smartphone bzw. das mobile Shopping verringert die Zugriffsschwelle und fördert die Kauffrequenzen im Onlinehandel. Aus den jüngeren, besonders onlineaffinen Altersgruppen wachsen mehr und mehr Personen in kaufkräftigere Altersgruppen hinein.

⁴ HDE-Standortmonitor 2020, Seite 21

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hollenstedt

- Wachstumsimpulse lieferten vor allem die Marktplätze von Amazon, Zalando, About You und anderen. Alle zusammen erzielten ein weit überdurchschnittliches Wachstum von 19,6 %.
- Marktplätze, andere Plattformen und Social-Media-Dienste werden immer mehr zu zentralen Touchpoints der Verbraucher. Nahezu alle Branchen sind Wachstumstreiber – das Onlinewachstum der Branchen hat sich angeglichen, was für Marktreife spricht. Ausnahme: FMCGs⁵ wachsen online weiterhin deutlich über dem Durchschnitt.
- Bei Fashion, Consumer Electronics, Wohnen und Freizeit kannibalisiert der Onlinehandel zunehmend den stationären Handel offline.
- Die durchschnittlichen Onlineausgaben je Onlineshopper/in steigen weiter. Dabei gewinnen Onlinekäufe im Ausland an Bedeutung, was nicht zuletzt durch Marktplätze gestützt wird.⁶

Abbildung 10: Wachstumsraten und Onlineanteile nach Warengruppen 2019



Quelle: HDE Online-Monitor 2020

⁵ Fast Moving Consumer Goods = Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Körperpflege & Kosmetik, Heimtierbedarf

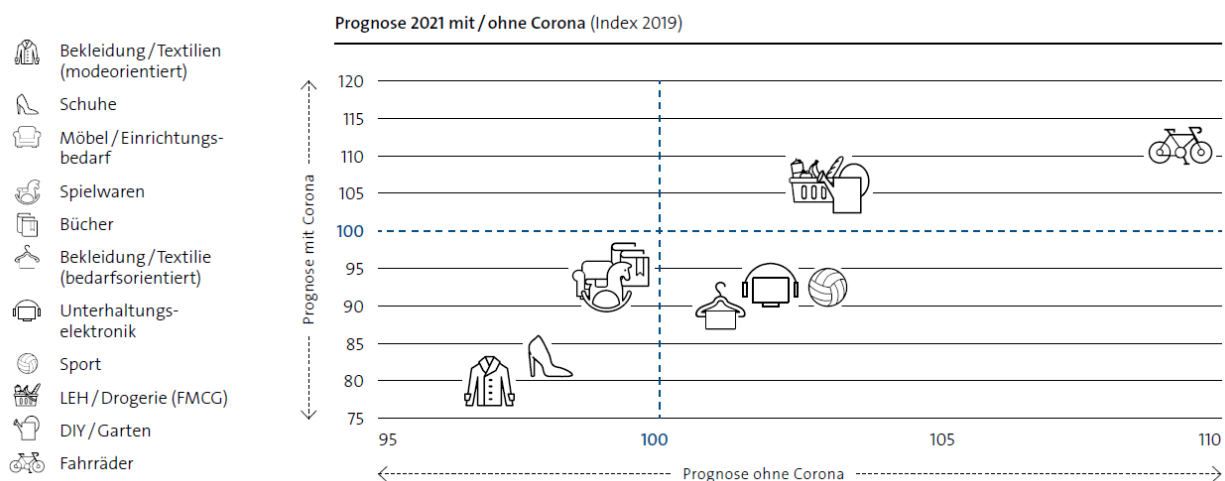
⁶ HDE-Online-Monitor 2020, Seite 3

Exkurs: Corona Pandemie

Die Corona-Pandemie und der damit einhergehende Lockdown haben den Einzelhandel hart getroffen. Die Konsumstimmung der Bürger ist 2020 deutlich angeschlagen und die gefühlte unsichere Lage hinsichtlich Konjunkturerwartung und Arbeitsplatzsicherheit - aufgrund der steigenden Arbeitslosen- und Kurzarbeiterzahlen - schlägt auf die Anschaffungsneigung der Bürger durch. Mit Blick auf das Kundenverhalten lässt sich feststellen, dass einerseits die zeitweise Schließung des stationären Einzelhandels auch Kundengruppen an den Online-Handel herangeführt hat, die diesem bisher zurückhaltend gegenüberstanden. Hierdurch sind Unternehmen, die bereits eine Multi-Channel-Strategie verfolgt haben, im Wettbewerbsvorteil denjenigen gegenüber, die erst in der Krise mit dem Onlinehandel begonnen haben. Andererseits wird bewusster eingekauft und die Bedeutung des stationären Einzelhandels als Kommunikationspunkt mit Servicequalität wird noch stärker wertgeschätzt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte hat die BBE Handelsberatung GmbH ein Prognosemodell entwickelt, das Aussagen zu den möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die wichtigsten Warengruppen des Einzelhandels zulässt. Die Ergebnisse sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 11: Auswirkungen der Corona Pandemie nach Branchen



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH 2020; Quo vadis Einzelhandel im Corona-Zeitalter; S. 4

Folgende Kernaussagen lassen sich für die Gesamtbetrachtung aller Branchen treffen:

- Es bestätigt sich, dass Konjunkturkrisen direkte Beschleuniger struktureller Entwicklungen im Einzelhandel sind. So hatten stationäre, mode-orientierte Bekleidungs-, aber auch Schuhhändler vor Corona die schlechtesten Prognosen und erleiden auch nach Einbeziehung des Corona-Effekts die höchsten kumulierten Umsatzverluste bis Ende 2021. Allein 2020 wird der modeorientierte Bekleidungshandel 25 % bis 30 % seines Umsatzes gegenüber dem Vorjahr einbüßen.
- Es gibt keine Unternehmen, die vor Corona eine negative Prognose hatten und durch Corona eine positivere Entwicklung nehmen werden.

- Die Gewinner der Krise sind Branchen, die auch vor Corona eine positive Umsatzprognose hatten.
- Allen voran ist hier der Fahrradhandel zu nennen, der trotz des Lockdowns seine sehr hohen Prognosewerte von vor Corona erreichen wird. Der Fahrradfachhandel hat sich trotz stark wachsender Online-Anteile in den vergangenen Jahren mit umsatzseitigen Steigerungsraten sehr gut entwickelt. Treiber der Entwicklung war – und ist – das Pedelec oder E-Bike, das neben steigenden Verkaufszahlen auch zu einem sehr deutlichen Plus des durchschnittlichen Verkaufspreises beigetragen hat. Das durch den Lockdown bedingte veränderte Freizeitverhalten hat die Bedeutung des Fahrradfahrens weiter erhöht.
- Lebensmittel und Drogeriewaren hatten schon vor Corona eine leicht positive Prognose und haben bislang am meisten durch die dauerhafte Öffnung ihrer Läden bei gleichzeitiger langer Schließung gastronomischer Angebote profitiert.
- Im DIY⁷ / Gartenbereich ist davon auszugehen, dass trotz Corona die positiven Prognosewerte von vor Corona erzielt werden können. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass während der Isolation vermehrt Garten-, Haus-, und Renovierungsprojekte angeschoben wurden. Die teilweise sehr hohen Durchschnittsbons und -umsätze in den Märkten unterstreichen diesen Trend. Sollten die Reisebeschränkungen weiter bestehen bleiben und die Fernurlaubsprospektive der Menschen gleichbleibend schlecht sein, steht vielen ein Urlaub auf „Balkonien“ bevor. Das könnte der Branche ab Sommer noch einmal zusätzlich Auftrieb geben.
- Die Branchen Bücher und Möbel / Einrichtungsbedarf hatten eine leicht negative Prognose für ihr stationäres Geschäft, verlieren durch Corona aber deutlich weniger als zum Beispiel die Textilbranche.
- Die Branchen Sport, Spielwaren, bedarfsorientierte Textilien und Unterhaltungselektronik hatten allesamt eine leicht positive Prognose vor Corona und werden von 2020 bis 2021 signifikante Umsatzverluste von insgesamt 7 bis 8 % auch nach der Erholung 2021 erleiden.
- Der Schuhhandel befindet sich in einer ähnlichen Lage wie der Textilhandel. Mit der Corona-Krise sind bei vielen Händlern, insbesondere bei den modisch-orientierten Anbietern, die Umsätze dramatisch eingebrochen. Insgesamt wird in der Branche eine Umsatzentwicklung von -18 % bis -23 % für das Jahr 2020 erwartet und im darauffolgenden Jahr nur ein gewisse Umsatzerholung (+2 % bis +7 %), die den Verlust aus 2020 aber bei weitem nicht ausgleichen kann.

Gemäß Herbstgutachten des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) sind viele Unternehmen trotz politischer Maßnahmen nachhaltig in ihrer Existenz bedroht.⁸ Das betrifft den stationären Einzelhandel in den Innenstädten ebenso wie die Hotellerie. So haben trotz staatlicher Unterstützung die dramatischen

⁷ DIY: Do it yourself

⁸ Viele Handelsunternehmen haben Hilfsmaßnahmen und Förderungen des Bundes im 1. Halbjahr 2020 genutzt. So wurde unter anderem die Insolvenzantragspflicht ausgesetzt. In einer Handelsbefragung gaben 63 % der Unternehmen an, Kurzarbeit beantragt zu haben (vgl. Vgl. Hahn Gruppe: Hahn Retail Real Estate Report 2020). Zudem wurde die Möglichkeit zum Aussetzen der Mietzahlung verbreitet genutzt – etwa jedes zweite Handelsunternehmen machte hiervon Gebrauch. Ende März hatte die Bundesregierung die Regelung geschaffen, wonach der Vermieter nicht kündigen kann, wenn Mietzahlungen aufgrund von Auswirkungen der Corona-Pandemie zwischen 1. April und 30. Juni 2020 nicht geleistet werden. Diese Mietzahlungen müssen allerdings bis Juni 2022 nachgezahlt werden.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hollenstedt

Umsatzrückgänge eine Reihe von Insolvenzanträgen und Schutzschirmverfahren im Handel zur Folge. Betroffen sind hiervon bekannte Modefilialisten wie Appelrath Cüpper, Bonita, Esprit Deutschland, Hallhuber, Promod, Sinn und Sør. Auch die Warenhauskette Galeria Karstadt Kaufhof suchte Anfang April die Rettung in einem Schutzschirmverfahren, welches nach drei Monaten in einem Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung mündete.

Hinsichtlich der Einzelhandelslagen sind von der Krise insbesondere Innenstädte und Shoppingcenter betroffen, da viele Mieter durch die Umsatzausfälle nicht in der Lage sind, ihre Mieten zu bezahlen. Dadurch werden auch die Eigentümer und Manager der Center vor neue Probleme gestellt.

Dagegen profitieren Stadtteilzentren und wohnortnahen Versorgungslagen sowie dezentrale Fachmarkt-agglomerationen, sofern diese stark von Nahversorgungsangeboten wie Lebensmittel- und Drogeriemärkten und persönlichen Dienstleistern geprägt sind, von der derzeitigen Situation.

Zur Wiederbelebung der Wirtschaft wurde von der Bundesregierung ein Konjunkturpaket beschlossen. Die Senkung der Mehrwertsteuer – bei der der reguläre Steuersatz von 19 % auf 16 % und der ermäßigte Steuersatz von 7 % auf 5 % gesenkt werden, ist ein Aspekt aus dem Konjunkturpaket, welcher den Einzelhandel und die Gastronomie unmittelbar betrifft und wodurch das Konsumklima angekurbelt werden soll. Sie gilt vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2020. Auch der Kinderbonus von 300 Euro je Kind soll zusätzliche Kaufanreize schaffen, da hierdurch die finanzielle Situation vieler Familien verbessert wird. Aus handels- und immobilienwirtschaftlicher Sicht ist allerdings schwer vorhersehbar, inwieweit die Maßnahmen dem schwer getroffenen stationären Nonfood-Handel helfen werden.

Die Schließungen von Einzelhandelsbetrieben kann eine nachhaltige Schwächung des Mietermixes zur Folge haben. Um dies zu vermeiden, müssen Mieter und Vermieter tragfähige Lösungen für beide Seiten entwickeln. Hierbei müssen Mietverhältnisse an die neue Situation angepasst und regelmäßig neu bewertet werden. In diesem Zusammenhang übernimmt die Standortentscheidung im Rahmen von Einzelhandelsentwicklungen eine wichtige Rolle. So können nur wenige unpassende Ansiedlungen bestehende Einzelhandelsstandorte nachhaltig schädigen.

5 Einzelhandelssituation in der Gemeinde Hollenstedt

5.1 Einzelhandelsausstattung in der Gemeinde / Samtgemeinde Hollenstedt

Im Rahmen der Betriebsstättenerhebung wurden die Verkaufsflächen (VKF) aller im Samtgemeindegebiet ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe⁹ einschließlich der Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops¹⁰, differenziert nach Warengruppen, erfasst.

Zusätzlich wurden im Bereich der Ortsmitte von Hollenstedt alle weiteren Erdgeschossnutzungen, differenziert nach Gastronomie, Dienstleistung, und Leerständen zusätzlich erhoben.

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

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

Im Gemeindegebiet Hollenstedt gibt es derzeit insgesamt

- 35 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine
- Verkaufsfläche von rd. 9.065 m² verfügen und
- für die ein Gesamtumsatz von ca. 27,4 Mio. Euro prognostiziert wird.

Im Samtgemeindegebiet Hollenstedt sind in Summe

- 42 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine
- Verkaufsfläche von rd. 9.555 m² verfügen und
- für die ein Gesamtumsatz von ca. 29,5 Mio. Euro prognostiziert wird, ansässig.

⁹ Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

¹⁰ Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

Zusätzlich waren zum Erhebungszeitpunkt drei leerstehende Ladenlokale im Gemeindegebiet von Hollenstedt vorhanden. Dies entspricht einer Leerstands-Quote von rd. 8,0 % für die Gemeinde Hollenstedt.¹¹

Bezogen auf die Einwohnerzahl der Gemeinde Hollenstedt (3.826 Einwohner) lässt sich ein Dichtewert der Verkaufsfläche (Arealitätsziffer) von knapp 2,4 m² je Einwohner berechnen. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,6 m² je Einwohner weist die Gemeinde Hollenstedt somit einen spürbar überdurchschnittlichen Flächenbesatz auf. Die Betrachtung der Samtgemeinde relativiert den hohen Flächenbesatz allerdings deutlich, hier kommen aktuell 9.555 m² Verkaufsfläche auf 11.737 Einwohner, dies entspricht einem Dichtewert von rd. 0,8 m² je Einwohner.

Abbildung 12: Verkaufsflächen und Umsätze in Hollenstedt sowie der Samtgemeinde Hollenstedt

Ortsteil	Einzelhandelsbetriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Hauptzentrum Ortskern Hollenstedt	21	50,0	4.405	46,1	21,0	71,1
Gewerbegebiet "Am Ahrensbusch"	3	7,1	200	2,1	0,8	2,8
sonstiges Gemeindegebiet	11	26,2	4.460	46,7	5,6	18,9
Gemeinde Hollenstedt	35	83,3	9.065	94,9	27,4	92,8
Samtgemeinde Hollenstedt	42	100,0	9.555	100,0	29,5	100,0

Quelle: BBE-Erhebungen 2020

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe lässt sich eine eindeutige Dominanz in der Gemeinde Hollenstedt feststellen. Gut 83 % der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, knapp 95 % des Gesamtverkaufsflächenbestandes und knapp 93 % des erwirtschafteten Einzelhandels-Gesamtumsatzes der Samtgemeinde Hollenstedt entfallen auf den Hauptort.

Innerhalb der Gemeinde Hollenstedt sind wiederum die Hauptanteile an Betrieben und Umsätzen innerhalb des Ortszentrums gelegen. Demnach befinden sich in Bezug auf das Gemeindegebiet rd. 60 % aller Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum der Gemeinde.

¹¹ Als Leerstände wurden diejenigen Objekte aufgenommen, die augenscheinlich auch weiterhin als Ladenflächen genutzt werden können.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hollenstedt

Der Verkaufsflächenanteil im Ortszentrum beträgt rd. 46 %, der Umsatzanteil liegt mit rd. 21,0 Mio. Euro bei rd. 70 %. Vor diesem Hintergrund ist der einzelhändlerische Angebotsschwerpunkt im Ortszentrum der Gemeinde Hollenstedt verortet.

Demgegenüber wird das im südlichen Gemeindegebiet lokalisierte Gewerbegebiet Am Ahrensbusch überwiegend durch verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe sowie dem Dienstleistungssektor geprägt und spielt aktuell unter einzelhändlerischen Gesichtspunkten nur eine untergeordnete Rolle.

Im sonstigen Gemeindegebiet von Hollenstedt befinden sich weitere rd. 4.460 m² Einzelhandelsverkaufsfläche mit einem Einzelhandelsumsatz von rd. 5,6 Mio. Euro.

In den übrigen Gemeinden des Samtgemeindegebietes von Hollenstedt spielt der Einzelhandel kaum eine Rolle. Demnach sind hier in der Summe aktuell 7 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 490 m² lokalisiert, auf denen gerade einmal knapp 7 % (rd. 2,1 Mio. Euro) des gesamten Einzelhandelsumsatzes im Samtgemeindegebiet erwirtschaftet werden.

Der Einzelhandelsbesatz in der Gemeinde Hollenstedt umfasst 7 großflächige Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit insgesamt rd. 7.900 m² Verkaufsfläche, gleichbedeutend knapp 87 % an der Gesamtverkaufsfläche im Gemeindegebiet. Dabei handelt es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka), drei Lebensmitteldiscounter (Lidl, Aldi, Penny¹²), einen Baustoffhändler / Baumarkt (Bauwelt Hollenstedt) sowie einem Raiffeisen Bau- und Gartenfachmarkt zzgl. einem Gartencenter (Lüdemann Gartencenter).

Abbildung 13: Verkaufsflächen-Größenklassen in der Gemeinde Hollenstedt

Verkaufsfläche	Gesamtstadt		Ortszentrum	
	abs.	in %	abs.	in %
< 100	24	68,6	16	72,7
100 - 200	3	8,6	1	4,5
200 - 500	1	2,9	1	4,5
500 - 800	0	0,0	0	0,0
> 800	7	20,0	4	18,2
Gesamt	35	100,0	22	100,0

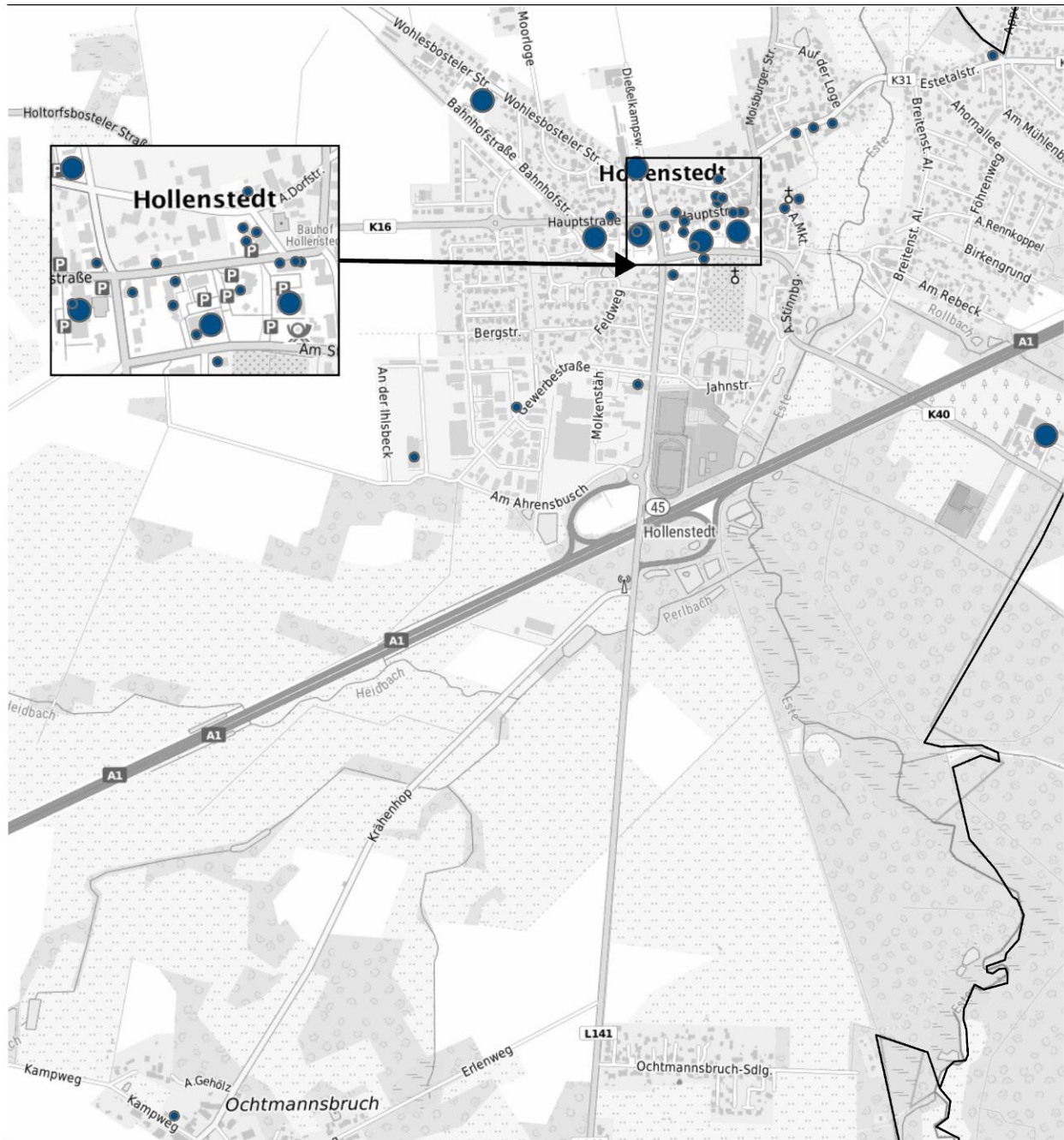
Quelle: BBE-Erhebungen 2020

Die räumliche Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe hat ihren Schwerpunkt im Ortszentrum von Hollenstedt. Demnach befinden sich vier großflächige Anbieter im Ortszentrum der Gemeinde sowie drei weitere Anbieter im übrigen Gemeindegebiet. In den Gemeinden der Samtgemeinde sind keine großflächigen Einzelhandelsanbieter vorhanden.

¹² Die Anbieter Aldi und Penny rangieren marginal unterhalb der Verkaufsfläche von 800 m², werden jedoch in diesem Kontext den filialisierten, großflächigen Einzelhandelsbetrieben zugeordnet.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hollenstedt

Abbildung 14: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Hollenstedt



Verkaufsfläche des Einzelhandels (in m²) in Hollenstedt

- < 800
- ≥ 800



Kartengrundlage: © BKG 2019.
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

5.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Das Einzelhandelsangebot der Gemeinde Hollenstedt lässt sich nicht nur räumlich, sondern auch nach Sortimenten differenzieren. Hierzu wurde die Verkaufsfläche der Betriebe differenziert nach Branchen erhoben. Die Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Hollenstedt weist verkaufsflächenbezogene Angebotsschwerpunkte bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, sowie Bau- und Gartenbedarf auf (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 15: Verkaufsflächen und Umsätze nach Sortimenten in der Gemeinde Hollenstedt

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	3.385	37%	18,2	67%
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	405	4%	1,6	6%
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	35	0%	0,7	3%
Bekleidung	145	2%	0,3	1%
Schuhe/Lederwaren	25	0%	0,1	0%
Sport-, Campingartikel	25	0%	0,1	0%
Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	90	1%	0,2	1%
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	20	0%	0,0	0%
Möbel, Küchen, Bettwaren, Lampen/Leuchten	380	4%	0,9	3%
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	455	5%	0,4	1%
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen	165	2%	0,3	1%
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto, Elektrohaushaltsgeräte	90	1%	0,3	1%
Optik, Uhren, Schmuck	15	0%	0,1	0%
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Zoobedarf, Gartenbedarf	3.805	42%	4,1	15%
Fahrräder, Fahrradzubehör	25	0%	0,1	0%
Sonstiger Einzelhandel**	0	0%	0,0	0%
Gesamt	9.065	100%	27,4	100%

* Glas, Porzellan, Keramik
 ** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen, Autozubehör
 Quelle: BBE-Erhebungen 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)

Der höchste sortimentsbezogene Umsatz wird mit **Nahrungs- und Genussmitteln** erzielt. Prägend sind die Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi, Penny und Lidl, die sich alle im Ortszentrum der Gemeinde Hollenstedt befinden. Eine darüber hinausgehende kleinteilige Grundversorgung, vor allem durch das Lebensmittelhandwerk (Bäckereien, Fleischerei) sowie Spezialanbieter (Weinkontor, Bio-Hofladen) im übrigen Gemeindegebiet, ergänzt die Nahversorgung.

Das Ausstattungsniveau bei filialisierten Lebensmittel-SB-Märkten liegt in der Gemeinde Hollenstedt aktuell mit rd. 0,96 m² Verkaufsfläche je Einwohner deutlich über dem deutschen Durchschnittsniveau (rd. 0,44 m² Verkaufsfläche je Einwohner; vgl. Abbildung 16). Betriebstypenbezogen stellen sich sowohl bei Lebensmittel-Supermärkten wie auch bei Discountern vergleichsweise hohe Angebotsausstattungen dar. Dies hängt v.a. mit dem vorhandenen Lebensmittelangebot im Ortszentrum der Gemeinde zusammen.

Demgegenüber sinkt das Ausstattungsniveau bei filialisierten SB-Lebensmittelmärkten im Verhältnis zu den Einwohnern der Samtgemeinde Hollenstedt deutlich. Als Grundzentrum hat die Gemeinde Hollenstedt einen zentralen Versorgungsauftrag im Bereich der periodischen Bedarfsgüter (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) für die umliegenden Gemeinden im grundzentralen Verflechtungsbereich. Hier zeigt sich aktuell mit rd. 0,31 m² Verkaufsfläche je Einwohner ein bundesweit unterdurch-

schnittlicher Ausstattungsgrad im Bereich der filialisierten Lebensmittel-SB-Märkte. Während für die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter noch ein überdurchschnittliches Angebotsniveau von rd. 0,23 m² Verkaufsfläche je Einwohner zu konstatieren ist, weist die Betriebsform der Supermärkte mit einem Wert von 0,08 m² je Einwohner einen spürbar unterdurchschnittlichen Ausstattungsgrad auf (vgl. Abb. 17).

Abbildung 16: Lebensmittelangebot nach Betriebsformen in der Gemeinde Hollenstedt

Vertriebstypen	Gemeinde Hollenstedt (3.826 EW)		Bundesdurchschnitt (82.522.000 EW)	
	Verkaufsfläche ¹	Arealität	Verkaufsfläche ¹	Arealität
	in m ²	in VKF m ² /EW	in Mio. m ²	in VKF m ² /EW
SB-Warenhäuser (> 5.000 m ² VKF)	-	-	5,9	0,07
Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m ² VKF)	-	-	3,9	0,05
Supermärkte (400 – 2.500 m ² VKF)	rd. 1.000	0,26	11,2	0,14
Discounter	rd. 2.700	0,70	12,6	0,15
Lebensmittel-SB-Geschäfte (< 400 m ² VKF)	-	-	2,5	0,03
Summe	rd. 3.700	0,96	36,1	0,44

¹ inkl. der Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente, ohne Getränkemärkte
Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2018 (Stand: 2018), BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Abbildung 17: Lebensmittelangebot nach Betriebsformen in der Samtgemeinde Hollenstedt

Vertriebstypen	Samtgemeinde Hollenstedt (11.737 EW)		Bundesdurchschnitt (82.522.000 EW)	
	Verkaufsfläche ¹	Arealität	Verkaufsfläche ¹	Arealität
	in m ²	in VKF m ² /EW	in Mio. m ²	in VKF m ² /EW
SB-Warenhäuser (> 5.000 m ² VKF)	-	-	5,9	0,07
Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m ² VKF)	-	-	3,9	0,05
Supermärkte (400 – 2.500 m ² VKF)	rd. 1.000	0,08	11,2	0,14
Discounter	rd. 2.700	0,23	12,6	0,15
Lebensmittel-SB-Geschäfte (< 400 m ² VKF)	-	-	2,5	0,03
Summe	rd. 3.700	0,31	36,1	0,44

¹ inkl. der Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente, ohne Getränkemärkte
Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2018 (Stand: 2018), BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Der Nahversorgung dienen darüber hinaus die Angebotsbereiche **Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik sowie Pharmazie/ Sanitätswaren**. Der Drogeriebereich wird derzeit lediglich durch die Fachabteilungen der großen Lebensmittelanbieter vorgehalten, ein qualifizierter Drogeriefachmarkt fehlt derzeit sowohl in der Gemeinde Hollenstedt, wie auch dem Samtgemeindegebiet. Die Apothekenausstattung ist mit zwei Betrieben im Gemeindegebiet aus gutachterlicher Sicht als zufriedenstellend zu bewerten. Die Apothekenausstattung ist im Verhältnis zum Landesdurchschnitt überdurchschnittlich.¹³ Beide Apotheken befinden sich im Ortszentrum der Gemeinde. Demgegenüber befindet sich im übrigen Samtgemeindegebiet keine Apotheke.

Im Angebotssegment **Bekleidung und Schuhe** weist die Gemeinde Hollenstedt eine sehr geringe Angebotsausstattung auf, was jedoch angesichts der geringen Einwohnerzahl der Gemeinde nicht überraschend ist. So stellt der Anbieter Ankerkreuz den einzigen 'echten' Textilanbieter im Gemeindegebiet dar, Schuhfachgeschäfte bzw. Schuhfachmärkte existieren nicht. Dabei ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass einige Anbieter (z.B. Lebensmittelmärkte, Baumärkte) in ihrem Randsortiment Schuhe und auch Bekleidung anbieten. Auch **Sportartikel** werden lediglich als Randsortimente branchenfremder Betriebe und des Lebensmittelhandels angeboten, ein entsprechendes Fachgeschäft bzw. ein Sportfachmarkt fehlt. Das Angebot stellt sich insofern kaum befriedigend dar, gleichwohl sind Ansiedlungsspielräume für eine Stadt in dieser Größenklasse nur bedingt vorhanden.

Der Angebotsbereich **Bücher, Schreib- und Spielwaren** ist insgesamt als standortadäquat zu bewerten. Im Bereich Bücher/Schreibwaren ist ein Anbieter (S+R Bücherstube) im Ortszentrum der Gemeinde ansässig. Zeitschriften, Schreibwaren und Büroartikel werden zudem in einem DHL-Shop, dem kleinen Kaufhaus sowie als Randsortimente der filialisierten Lebensmittelbetriebe angeboten. Im Segment Spielwaren besteht kein Fachgeschäft im Gemeindegebiet, wobei der Anbieter "kleines Kaufhaus" über ein überschaubares Angebot in diesem Sortimentsbereich verfügt. Zudem ist wiederum auf die Non-Food-Sortimente der filialisierten Lebensmittelanbieter hinzuweisen.

Im Segment **Unterhaltungselektronik und Elektrowaren** agieren zum einen der kleinflächige Anbieter Maack Fachbetrieb Elektro sowie zum anderen der Anbieter Matthies Elektro im Gemeindegebiet, wobei letzterer eher als Elektroinstallateur bzw. Handwerksbetrieb einzustufen ist. Großflächige Elektrofachmärkte existieren nicht im Gemeindegebiet, was angesichts der Gemeindegröße auch zukünftig nicht denkbar ist.

Im Bereich **Möbel und Einrichtungsbedarf** ist zunächst auf den Küchenfachmarkt "Lebenstraum Küche" im Ortszentrum der Gemeinde hinzuweisen sowie den Anbieter Raum & Objekt. Zudem befindet sich im Gewerbegebiet "Am Ahrensbusch" der Anbieter Einbauküchen Vockeroth mit einer kleineren Ausstellungsfläche. In den Sortimenten **Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel** sowie **Heimtextilien/Gardinen/Haus-, Tisch- und Bettwäsche** sind mit den Fachgeschäften Juni Design, Austermann/Lang sowie Edelstein Ecke drei Spezialanbieter vertreten. Insofern stellt sich das Angebot im örtlichen Kontext positiv dar.

¹³ In der Gemeinde Hollenstedt liegt die Apothekendichte bei einer Apotheke je rd. 1.900 Einwohner. Im Landesdurchschnitt wird ein Wert von ca. 4.200 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: APDA-Statistik 2020).

Ein hoher Verkaufsflächenanteil entfällt auf den **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** (ca. 42 % der Verkaufsfläche, inkl. Blumen, Pflanzen und Tierbedarf). Damit wird in dieser Warengruppe etwa 15 % des Hollenstedter Einzelhandelsumsatzes generiert. Aus diesen Zahlen ist die flächenintensive Warenpräsentation der Anbieter von Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Pflanzen/Gartenbedarf ablesbar. Als wesentliche Anbieter sind der Raiffeisen-Markt, das Gartencenter Lüdemann sowie der Baustoffmarkt Bauwelt Hollenstedt zu nennen. Das Angebotssegment zoologischer Bedarf / Tierfutter wird durch eine Verkaufsfläche innerhalb einer Tierarztpraxis (Dogs & Friends) im Ortszentrum der Gemeinde sowie typischerweise auch ergänzend durch die ortsansässigen Lebensmittelanbieter vorgehalten. In Hollenstedt findet sich zudem ein Blumengeschäft in unmittelbarer Nähe zum Friedhof.

Ein Angebot im Bereich **Fahrräder** fehlt in der Gemeinde Hollenstedt. Auch im Randsortiment etwa der großen Lebensmittelfilialisten oder im Raiffeisen-Baumarkt konnten keine Fahrräder erfasst werden, lediglich ein Kernangebot im Bereich Fahrradzubehör ist vorhanden. Demgegenüber ist auf der Ebene der Samtgemeinde Hollenstedt auf ein Fahrrad(Reparatur)-geschäft in der Gemeinde Halvesbostel hinzuweisen. Die **sonstigen Sortimente** beziehen sich vor allem auf ein Fachgeschäft für Optik (Augenwinkel Optik) im Ortszentrum von Hollenstedt.

Zusammenfassend ist hervorzuheben, dass das Einzelhandelsangebot der Gemeinde Hollenstedt vor allem durch eine starke Konzentration auf das zentral gelegene Ortszentrum bestimmt wird. Hier sind mit Edeka, Aldi, Penny und Lidl sowohl nahversorgungsrelevante Schwerpunkte festzustellen, als auch das auf gesamtstädtischer Ebene größte Einzelhandelsangebot mit 22 Einzelhandelsbetrieben. Demgegenüber weist das Gewerbegebiet "Am Ahrensbusch" eine überwiegend gewerblichen/industriellen Charakter auf und ist gleichzeitig Schwerpunkt von Dienstleistungsbetrieben im Segment Autohandel und Kfz-Reparatur. Das sonstige Gemeindegebiet wird durch punktuellen Einzelhandel im Bereich der großflächigen Bau- und Gartenfachmärkte geprägt.

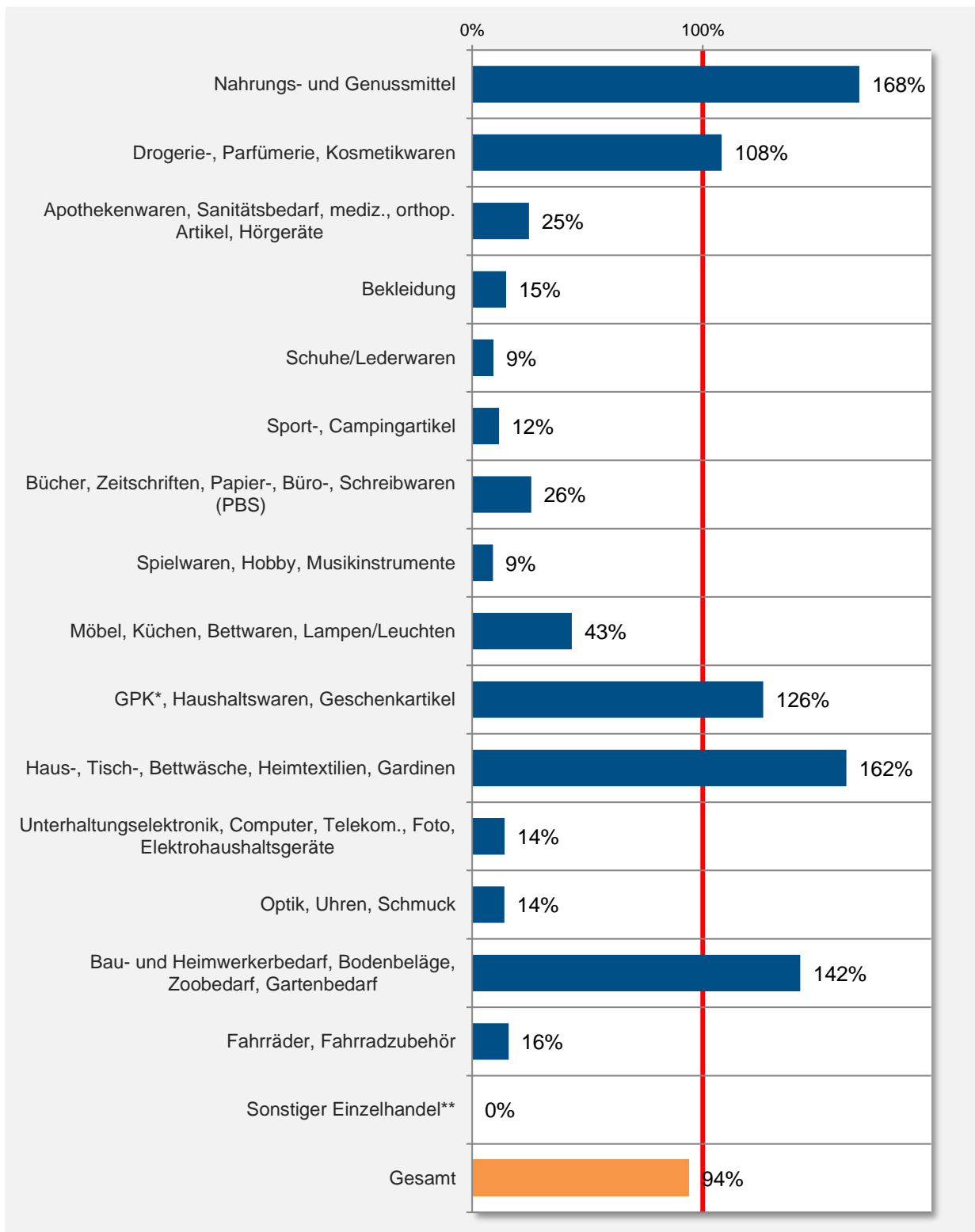
5.3 Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbewegungen

Aufbauend auf den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels mit Hilfe der Einzelhandelszentralität bewerten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des Hollenstedter Einzelhandels und dem Kaufkraftpotenzial der Wohnbevölkerung dar.

Für die Gemeinde Hollenstedt liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei rd. 94 %, so dass der erwirtschaftete Gesamtumsatz das vorhandene Kaufkraftpotenzial um rd. 6 %-Punkte unterschreitet und somit per Saldo rd. 1,8 Mio. Euro Kaufkraft in das Umland abfließen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten lassen Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Hollenstedt in Verbindung mit der regionalen Wettbewerbssituation zu (vgl. Abb. 18).

Im Bereich der **Nahrungs- und Genussmittel** dokumentiert die Zentralität von 168 % eine sehr gute Situation in der Grund- bzw. Nahversorgung der Bevölkerung in Hollenstedt selbst. Gerade Artikel des kurzfristigen Bedarfs werden vorwiegend am Wohnort bzw. wohnortnah eingekauft. Ein Kaufkraftzufluss von per Saldo rd. 7,4 Mio. Euro dokumentiert eine Ausstattung, die offenkundig auch die Gemeinden im Samtgemeindegebiet ohne eigene Angebote versorgen kann.

Abbildung 18: Umsatz-Kaufkraft-Relation der Gemeinde Hollenstedt



** ohne besonderen Schwerpunkt u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Gebrauchtwaren
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2020

Auch für den Bereich der **Drogeriewaren** errechnet sich für die Gemeinde Hollenstedt eine positive Zentralität von rd. 109 %. Damit fließen rd. 0,1 Mio. Euro per Saldo aus dem Umland zu. Die im Vergleich zu dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel deutlich geringere Zentralität steht im Zusammenhang mit der Tatsache, dass derzeit kein Drogeriefachmarkt in Hollenstedt ansässig ist. Insofern wird der Drogeriebedarf derzeit in erster Linie durch die Fachabteilungen der großen Lebensmittelanbieter abgebildet. Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes könnte hier eine deutliche Verbesserung der örtlichen Versorgung erzielt werden.

Abbildung 19: Kaufkraftbewegungen in der Gemeinde Hollenstedt

Sortiment	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	10,9	18,2	168%	7,4
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	1,5	1,6	109%	0,1
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	3,0	0,7	25%	-2,2
Bekleidung	2,3	0,3	15%	-2,0
Schuhe/Lederwaren	0,5	0,1	9%	-0,5
Sport-, Campingartikel	0,5	0,1	12%	-0,5
Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	0,8	0,2	26%	-0,6
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	0,5	0,0	9%	-0,5
Möbel, Küchen, Bettwaren, Lampen/Leuchten	2,1	0,9	43%	-1,2
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	0,3	0,4	123%	0,1
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen	0,2	0,3	162%	0,1
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto, Elektrohaushaltsgeräte	2,1	0,3	12%	-1,9
Optik, Uhren, Schmuck	0,6	0,1	14%	-0,5
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Zoobedarf, Gartenbedarf	2,9	4,1	142%	1,2
Fahrräder, Fahrradzubehör	0,4	0,1	16%	-0,3
Sonstiger Einzelhandel**	0,5	0,0	0%	-0,5
Gesamt	29,1	27,4	94%	-1,8

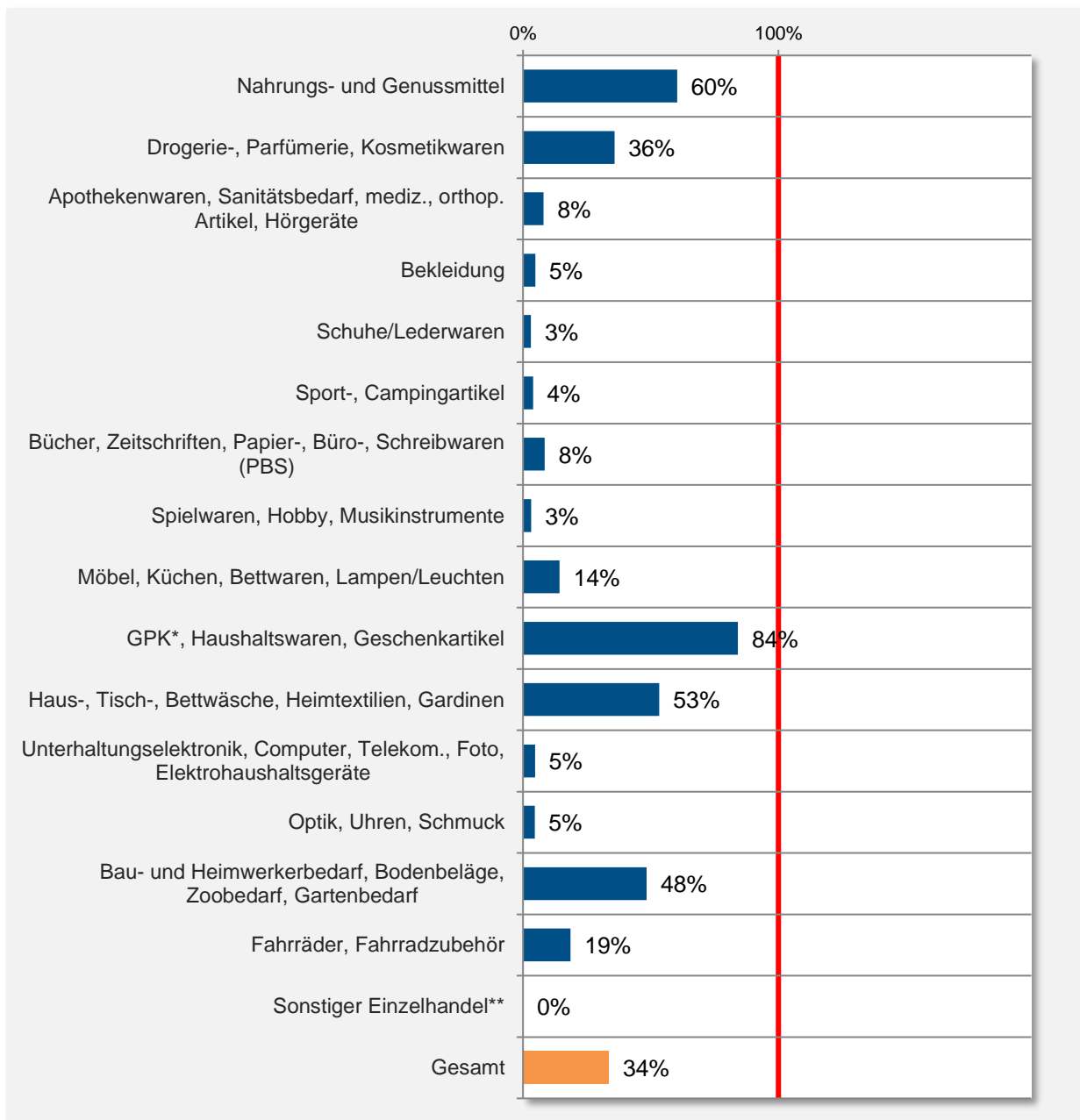
* Glas, Porzellan, Keramik
 ** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Gebrauchtwaren
 Quelle: BBE-Erhebungen 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)

Auch für die Warengruppen **GPK/Haushaltswaren/Geschenkartikel, Haus-, Tisch- und Bettwäsche/Heimtextilien/Gardinen** sowie **Bau- und Heimwerkerbedarf/Bodenbeläge/Zoobedarf/Gartenbedarf** errechnen sich positive Zentralitätswerte mit Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Gemeindegebietes von Hollenstedt. Dabei kommen, neben einigen Spezialanbietern in diesem Angebotssegment (u.a. Juni Design, Austermann/Lang, Edelstein Ecke, Raum & Objekt) sowie den Randsortimentsbereichen der größeren Lebensmittelfilialisten, insbesondere die ortsansässigen und großflächigen Bau- und Gartenfachmärkte zum Tragen.

In den **übrigen Sortimentsbereichen** sind mitunter erhebliche Angebotsdefizite ablesbar. Dies gilt vor allem für die Sortimente, bei denen die Verbraucher die Angebotsvielfalt größerer Einkaufsstädte (Buchholz in der Nordheide, Buxtehude) schätzen, wie Bekleidung und Schuhe, Sport- und Campingartikel, Spielwaren, Fahrräder oder auch Bücher und sonstiger persönlicher Bedarf (Uhren, Schmuck, Optik).

Für das Gebiet der Samtgemeinde Hollenstedt errechnet sich eine negative Umsatz-Kaufkraft-Relation mit einem Wert von 34 %. Somit können derzeit per saldo rd. 58,3 Mio. Euro des potenziell vorhandenen Nachfragevolumens nicht durch den ortsansässigen Einzelhandel im Samtgemeindegebiet von Hollenstedt 'gebunden' werden (siehe Abb. 20).

Abbildung 20: Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Samtgemeinde Hollenstedt



** ohne besonderen Schwerpunkt u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Gebrauchtwaren
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2020

Sortimentspezifisch weisen **alle Warengruppen** auf der Ebene der Samtgemeinde eine **negative Umsatz-Kaufkraft-Relation** auf. Dabei bewegen sich alle Werte naturgemäß unterhalb der errechneten Umsatz-Kaufkraft-Relationen auf Ebene der Gemeinde Hollenstedt.

Der periodische Bedarfsbereich (**Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Gesundheitsbedarf**) weist mit insgesamt rd. 15,9 Mio. Euro den höchsten Kaufkraftabfluss per saldo auf.

Abbildung 21: Kaufkraftbewegungen in der Samtgemeinde Hollenstedt

Sortiment	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	32,9	19,8	60%	-13,0
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	4,5	1,6	36%	-2,9
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	9,1	0,7	8%	-8,4
Bekleidung	7,1	0,3	5%	-6,8
Schuhe/Lederwaren	1,6	0,1	3%	-1,6
Sport-, Campingartikel	1,6	0,1	4%	-1,5
Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	2,5	0,2	8%	-2,2
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	1,4	0,0	3%	-1,4
Möbel, Küchen, Bettwaren, Lampen/Leuchten	6,3	0,9	14%	-5,4
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	0,9	0,7	84%	-0,1
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen	0,6	0,3	53%	-0,3
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto, Elektrohaushaltsgeräte	6,4	0,3	5%	-6,1
Optik, Uhren, Schmuck	1,8	0,1	5%	-1,7
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Zoobedarf, Gartenbedarf	8,4	4,1	48%	-4,3
Fahrräder, Fahrradzubehör	1,1	0,2	19%	-0,9
Sonstiger Einzelhandel**	1,6	0,0	0%	-1,6
Gesamt	87,8	29,5	34%	-58,3

* Glas, Porzellan, Keramik
 ** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Gebrauchtwaren
 Quelle: BBE-Erhebungen 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)

Damit wird deutlich, dass die Gemeinde Hollenstedt mit einer Einzelhandelszentralität von 168 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zwar eine zentrale Versorgungsfunktion im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung für die Mitglieder der Samtgemeinde übernimmt, jedoch in Bezug auf die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Samtgemeindegebiet mit einem Wert von 60 % durchaus Optimierungsbedarf signalisiert.

Mit anderen Worten heißt das, dass der Versorgungsgrad im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung in der Gemeinde Hollenstedt selbst als sehr gut zu bewerten ist, jedoch die grundzentrale Versorgungsfunktion für die Mitglieder der Samtgemeinde im grundzentralen Verflechtungsbereich noch spürbar optimiert werden kann.

5.4 Strukturen im Gemeindegebiet von Hollenstedt

Das Hauptgeschäftszentrum von Hollenstedt befindet sich im Bereich Am Stinnberg/Hauptstraße und Tostedter Straße, während sich das historische Ortszentrum um den Bereich Am Markt gruppiert. Hier findet sich neben einem Seniorenzentrum, der örtlichen Polizeidienststelle auch die Gemeindeverwaltung. Zusammen bilden die beiden räumlichen Einheiten aus gutachterlicher Sicht das **Ortszentrum** von Hollenstedt.

Das Ortszentrum stellt in erster Linie einen Dienstleistungsstandort dar, ergänzend finden sich Funktionen im Bereich Gastronomie, Hotellerie und öffentliche Einrichtungen (u.a. Gemeindeverwaltung und Samtgemeindeverwaltung). Der vorhandene Einzelhandel macht einen Anteil von knapp 28 % aus und stellt im Vergleich zum sonstigen Gemeindegebiet den Einzelhandelsschwerpunkt der Gemeinde dar. Die Leerstandsquote liegt bei geringen knapp 4 % und fokussiert sich mit drei Leerständen auf einen kleinen Bereich der Hauptstraße. Aufgrund der geringen Flächengrößen dürften diese nur noch eingeschränkt für (klassische) Einzelhandelsnutzungen in Frage kommen. Wahrscheinlicher ist, dass sich auch hier die bereits vorhandene strukturelle Veränderung in Richtung Dienstleistung und ggf. Gastronomie bzw. Mischnutzungen fortführen dürfte.

Abbildung 22: Nutzungsstruktur im Ortszentrum von Hollenstedt

Betriebsform	Ortszentrum Hollenstedt	
	abs.	in %
Einzelhandel	21	27,6
Dienstleistung/sonstige	38	50,0
Gastronomie	3	3,9
Hotel/Pension	1	1,3
öffentliche Einrichtungen	10	13,2
Leerstand	3	3,9
Innenstadt gesamt	76	100,0

Quelle: BBE-Erhebungen 2020

Abbildung 23: Umsatz- und Verkaufsflächenanteile im Ortszentrum nach Sortimenten

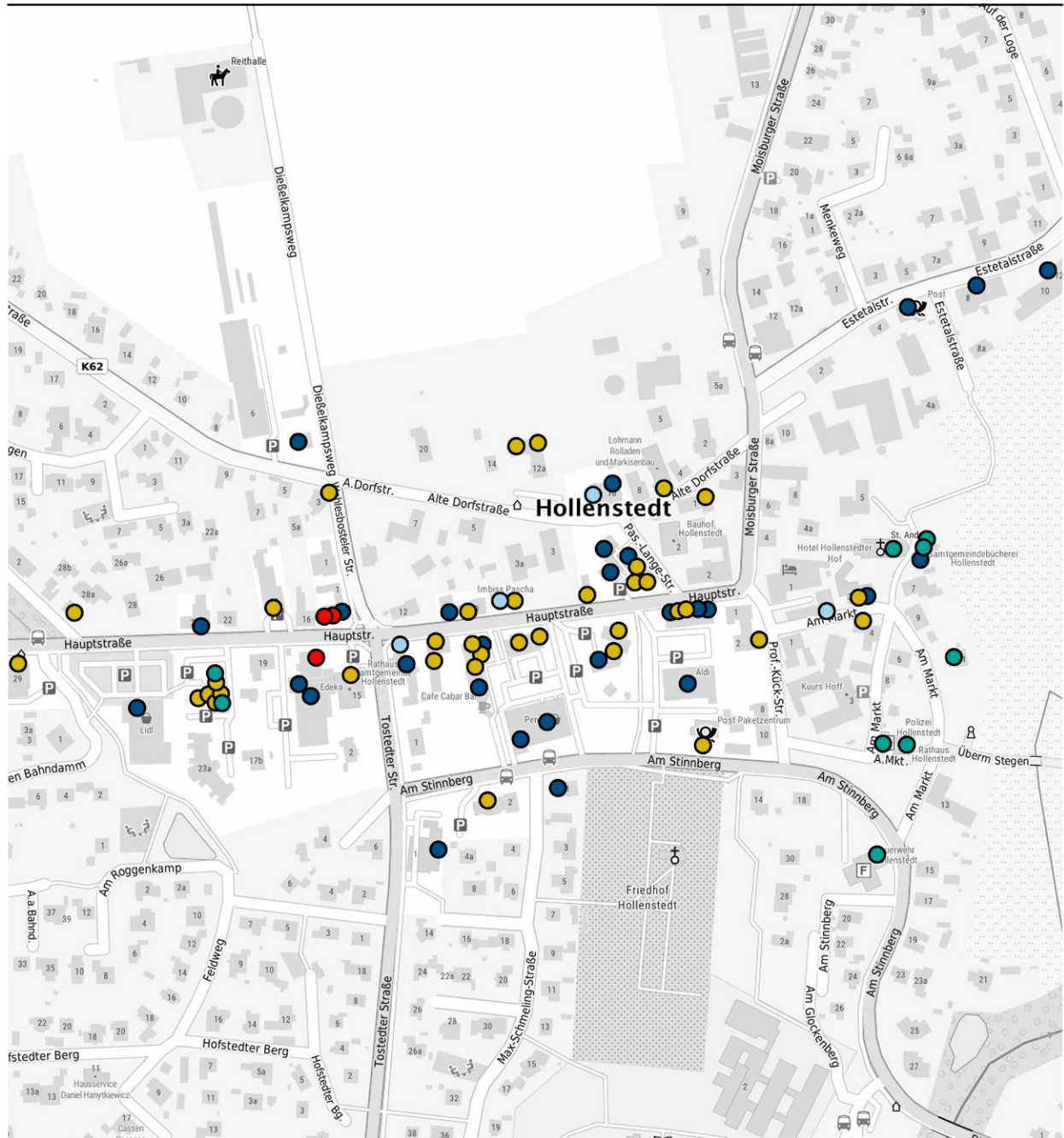
Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	3.200	73%	17,2	82%
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	395	9%	1,6	7%
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	15	0%	0,3	2%
Bekleidung	70	2%	0,2	1%
Schuhe/Lederwaren	10	0%	0,0	0%
Sport-, Campingartikel	0	0%	0,0	0%
Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	50	1%	0,1	1%
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	20	0%	0,0	0%
Möbel, Küchen, Bettwaren, Lampen/Leuchten	300	7%	0,8	4%
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	65	1%	0,1	1%
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen	165	4%	0,3	2%
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto, Elektrohaushaltsgeräte	90	2%	0,3	1%
Optik, Uhren, Schmuck	15	0%	0,1	0%
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Zoobedarf, Gartenbedarf, Blumen	10	0%	0,0	0%
Fahrräder, Fahrradzubehör	0	0%	0,0	0%
Sonstiger Einzelhandel**	0	0%	0,0	0%
Gesamt	4.405	100%	21,0	100%

* Glas, Porzellan, Keramik
 ** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Gebrauchsgüter
 Quelle: BBE-Erhebungen 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)

Mit rd. 89 % stellt die Warengruppe der periodischen Bedarfsgüter (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Gesundheitsbedarf) das flächenseitig größte Einzelhandelsangebot im Ortszentrum von Hollenstedt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hollenstedt

Abbildung 24: Räumliche Verteilung der Nutzungsstruktur im Ortszentrum von Hollenstedt



Nutzungsstruktur

- Einzelhandel
- Dienstleister / sonstige Nutzung
- Gastronomie / Hotellerie
- Öffentliche Einrichtung
- Leerstand



Das **Gewerbegebiet Am Ahrensbusch** befindet sich am südlichen Rand der Gemeinde mit unmittelbarer straßenverkehrlicher Anbindung an die Landstraße L 141 bzw. Bundesautobahn A 1. Der Bereich wird im Norden in etwa durch die Straßenzüge Bergstraße/Hofstedter Berg und Gewerbestraße, im Westen durch die Straße An der Ihlsbeck, im Süden durch den Verlauf der Gewerbestraße bzw. Am Ahrensbusch und in östlicher Richtung durch die Tostedter Straße begrenzt.

Das Gewerbegebiet ist überwiegend durch verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe sowie den Dienstleistungssektor geprägt und spielt aktuell unter einzelhändlerischen Gesichtspunkten nur eine untergeordnete Rolle. Demnach befinden sich mit dem Anbieter Weinkontor sowie Einbauküchen Vockeroth gerade einmal zwei Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich.

Abbildung 25: Umsatz- und Verkaufsflächenanteile im Gewerbegebiet Am Ahrensbusch nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	110	55%	0,7	80%
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	0	0%	0,0	0%
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	0	0%	0,0	0%
Bekleidung	0	0%	0,0	0%
Schuhe/Lederwaren	0	0%	0,0	0%
Sport-, Campingartikel	0	0%	0,0	0%
Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	0	0%	0,0	0%
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	0	0%	0,0	0%
Möbel, Küchen, Bettwaren, Lampen/Leuchten	80	40%	0,1	17%
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	10	5%	0,0	3%
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen	0	0%	0,0	0%
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto, Elektrohaushaltsgeräte	0	0%	0,0	0%
Optik, Uhren, Schmuck	0	0%	0,0	0%
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Zoobedarf, Gartenbedarf, Blumen	0	0%	0,0	0%
Fahrräder, Fahrradzubehör	0	0%	0,0	0%
Sonstiger Einzelhandel**	0	0%	0,0	0%
Gesamt	200	100%	0,8	100%

* Glas, Porzellan, Keramik
 ** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Gebrauchtwaren
 Quelle: BBE-Erhebung 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)

Das **sonstige Gemeindegebiet** von Hollenstedt weist zwar im Vergleich zum Ortszentrum mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 4.460 m² eine vergleichbare Angebotsfläche im Einzelhandel auf, diese bildet jedoch in erster Linie die drei großflächigen Anbieter im Bereich der Bau- und Gartenfachmärkte ab, während sich das übrige Einzelhandelsangebot durch punktuellen, kleinteilige Besitzstrukturen charakterisiert. Während sich die drei großflächigen Einzelhandelsmärkte (Raiffeisenmarkt, Bauwelt Hollenstedt, Gartencenter Lüdemann) an verkehrsorientierten Standorten am Rande der Siedlungsstrukturen positioniert haben, wird das sonstige Gemeindegebiet von kompakten Wohngebieten dominiert, ohne nennenswerten Einzelhandelsbesatz.

Abbildung 26: Umsatz- und Verkaufsflächenanteile im sonstigen Gemeindegebiet nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	75	2%	0,4	7%
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	10	0%	0,0	1%
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	20	0%	0,4	8%
Bekleidung	75	2%	0,2	3%
Schuhe/Lederwaren	15	0%	0,0	1%
Sport-, Campingartikel	25	1%	0,1	1%
Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	40	1%	0,1	2%
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	0	0%	0,0	0%
Möbel, Küchen, Bettwaren, Lampen/Leuchten	0	0%	0,0	0%
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	380	9%	0,2	4%
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen	0	0%	0,0	0%
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto, Elektrohaushaltsgeräte	0	0%	0,0	0%
Optik, Uhren, Schmuck	0	0%	0,0	0%
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Zoobedarf, Gartenbedarf, Blumen	3.795	85%	4,1	73%
Fahrräder, Fahrradzubehör	25	1%	0,1	1%
Sonstiger Einzelhandel**	0	0%	0,0	0%
Gesamt	4.460	100%	5,6	100%

* Glas, Porzellan, Keramik
 ** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Gebrauchtwaren
 Quelle: BBE-Erhebungen 2020 (Rundungsdifferenzen möglich)

5.5 Wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Hollenstedt

Die räumlichen Angebotsschwerpunkte des Lebensmitteleinzelhandels befinden sich im Ortszentrum Von Hollenstedt. Hier befinden sich entlang der Hauptstraße bzw. Am Stinnberg, drei Lebensmitteldiscounter sowie ein Lebensmittelvollsortimenter, die wie folgt skizziert werden:

Am östlichen Ende des Ortszentrums ist ein Lidl Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² (inkl. Leergutannahme) lokalisiert. Der Markt entspricht zwar flächenseitig nur noch bedingt der aktuell avisierten Größendimensionierung von neu geplanten Lidl-Märkten,¹⁴ ist jedoch augenscheinlich noch als marktgerecht einzustufen, was sich durch das allgemeine Erscheinungsbild, einer gesonderten Leergutannahme, vorhandene Fahrradstellplätze sowie ausreichende Pkw-Stellplätze am Objekt dokumentiert. Aufgrund unmittelbar angrenzender Wohnbebauung sowie fehlender Flächenkapazitäten im unmittelbaren Standortumfeld, ist eine umfassende Erweiterung/Modernisierung des Marktes am Standort nicht gegeben. Bestandsichernde Maßnahmen, z.B. in Form einer 'überschaubaren' Verkaufsflächenvergrößerung um ca. 100 bis 200 m², sollten ggf. am Standort möglich sein. Von einer Verlagerung aus

¹⁴ Aktuell werden an bestimmten prädestinierten Standorten Lidl-Märkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche realisiert, wobei die 'gängige' Zielgröße für moderne Basisfilialen im ländlichen Raum bei rd. 1.200 m² Verkaufsfläche liegt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hollenstedt

dem Ortszentrum im Zuge einer Modernisierung/Erweiterung des Anbieters ist aus gutachterlicher Sicht jedoch zwingend abzuraten, um den Einzelhandelsbesatz im Hauptgeschäftszentrum nicht zu schwächen.

In unmittelbarer Nähe des Kreuzungsbereiches Hauptstraße/Tostedter Straße befindet sich mit dem Anbieter Edeka Janke der einzige filialisierte Lebensmittelvollsortimenter im Gemeindegebiet. Der Anbieter verfügt über eine integrierte Bäckerei in der Vorkassenzone, stößt mit einer Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.000 m² jedoch an seine flächenseitigen Grenzen. Dies dokumentiert sich zum einen in einer räumlich begrenzten internen Erschließung (Gangbreite, Warenpräsentation), zum anderen befindet sich die Leergutannahme unmittelbar im Ein- und Ausgangsbereich. Die begrenzte Verkaufsflächengröße 'zwingt' den Anbieter darüber hinaus einen Teil seiner Waren vor dem Objekt zu präsentieren (siehe Abb. 27).

Abbildung 27: Eingangsbereich des Anbieters Edeka Janke in Hollenstedt



Quelle: BBE Handelsberatung, 2020

Vor diesem Hintergrund entspricht der Lebensmittelmarkt, insbesondere im Hinblick auf seine Größendimensionierung, nicht mehr modernen Konsumentenansprüchen. Daher wäre auch hinsichtlich des grundzentralen Versorgungsauftrages der Gemeinde Hollenstedt für die angrenzenden Gemeinden der Samtgemeinde eine Modernisierung/Erweiterung des Marktes am Standort wünschenswert.

Die hierfür notwendigen Flächenpotenziale könnten bei der angedachten Verlagerung der unmittelbar benachbarten Samtgemeindeverwaltung für eine Modernisierung/Erweiterung herangezogen werden. Damit würde ein moderner Lebensmittelmarkt realisiert werden, der mittel- bis langfristig die haushaltsnahe Grundversorgung im Bereich des Lebensmittelvollsortiments für die Gemeinde Hollenstedt, insbesondere aber auch für das zu versorgende Samtgemeindegebiet, nachhaltig gewährleistet und darüber hinaus das Ortszentrum/Hauptgeschäftszentrum attraktiviert. Von einer möglichen Verlagerung des Edeka-Marktes an den Ortsrand auf das Areal der ehem. Gärtnerei an der Moisburger Straße sollte zwingend Abstand genommen werden. Damit würde ein zentraler Ankermieter im Hauptgeschäftszentrum der Gemeinde 'verloren' gehen, mit entsprechend negativen Folgewirkungen für den dort ansässigen Einzelhandelsbesatz.

Am Stinnberg 9 und damit ebenfalls im Ortszentrum von Hollenstedt ist auf einen Penny Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsflächengröße von knapp 800 m² hinzuweisen. Der Markt verfügt über einen räumlich integrierten Backshop sowie ausreichende Pkw-Stellplatzkapazitäten am Objekt. Alles in Allem

ist der Anbieter hinsichtlich seines Marktauftrittes zwar nicht mehr als top-modern einzustufen, jedoch aus gutachterlicher Sicht durchaus als marktgängig zu bewerten.

Ein dritter Lebensmitteldiscounter (Aldi) befindet sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage in Nachbarschaft zum Penny-Markt. Der Anbieter ist vor dem Hintergrund seiner Größendimensionierung von rd. 800 m² Verkaufsfläche nur noch bedingt als marktgerecht einzustufen,¹⁵ weist jedoch augenscheinlich eine hohe Kundenfrequenz auf. Eine Modernisierung/Erweiterung des Anbieters erscheint aus Sicht der BBE Handelsberatung nicht zwingend erforderlich, sollte jedoch auch nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Da sich der Anbieter in einer städtebaulich integrierter Lage im Ortszentrum der Gemeinde befindet, sind bestandssichernde Maßnahmen in Form einer Modernisierung bzw. Verkaufsflächenerweiterung durchaus wünschenswert. Entscheidend ist hierbei wiederum die Standortwahl für eine mögliche Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes, die im Bereich des Ortszentrums stattfinden sollte. Die bereits diskutierte Projektplanung mit einer Realisierung eines neuen Marktes unmittelbar südlich des Ist-Standortes auf dem Post-Areal ist aus Sicht der Gutachter durchaus denkbar, wenngleich die erhöhte Bau- last/Geschossigkeit bzw. Flächenversiegelung unmittelbar vis à vis des Friedhofes zu diskutieren ist und ein städtebauliches Hindernis darstellt.

Darüber hinaus ergänzen Betriebe des Ladenhandwerks (Bäckerei/Fleischerei) das Lebensmittelangebot im Gemeindegebiet von Hollenstedt, die durch Spezialgeschäfte (z.B. Weinkontor, Bio-Hofladen) ergänzt werden.

Als wohnungsnah Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs (vor allem Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren) verstanden, die möglichst in räumlicher Nähe zum Konsumenten (in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1.000 m) erfolgen soll.¹⁶

Aktuell ist damit eine fußläufige Nahversorgung nahezu flächendeckend für den Großteil der Bevölkerung im Gemeindegebiet von Hollenstedt gegeben. In einem 2,5-km-Nahbereich wird zudem ein Großteil der Ortsteile im Gemeindegebiet angebunden (siehe Abb. 28).

¹⁵ Aktuell werden an bestimmten prädestinierten Standorten Aldi-Märkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche realisiert, wobei die 'gängige' Zielgröße für moderne Basisfilialen im ländlichen Raum bei rd. 1.200 m² Verkaufsfläche liegt.

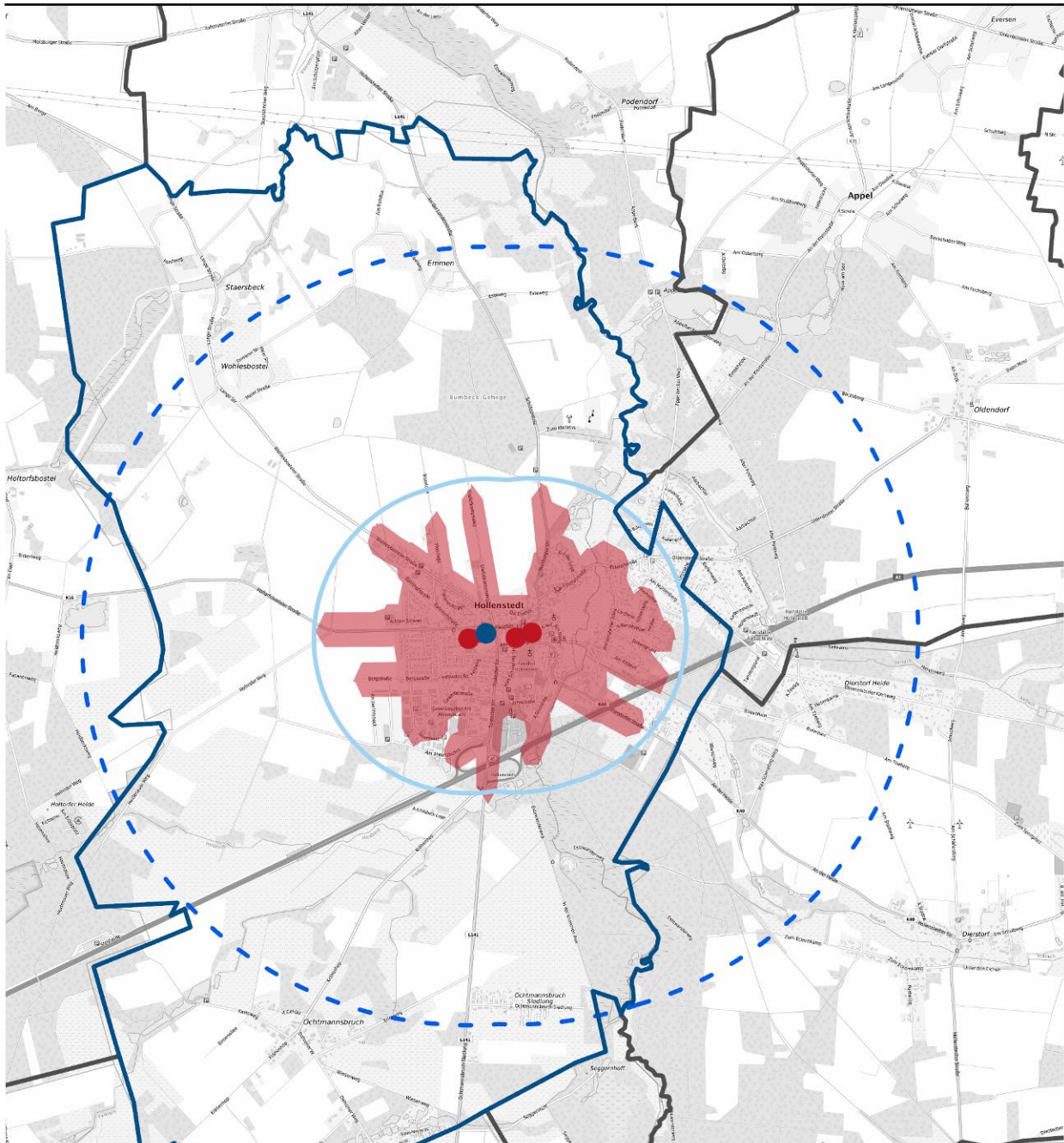
¹⁶ Diese Distanz wird von Fußgängern in durchschnittlich 10 - 12 Minuten zurückgelegt und ist damit als maximal akzeptierte fußläufige Entfernung zu betrachten.

Um den unterschiedlichen Anforderungen an eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in verdichteten städtischen Bereichen einerseits und in dünner besiedelten ländlichen Räumen andererseits Rechnung zu tragen, wird bereits im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (in ZfBR 2002, 598, 601) empfohlen, dass der Nahbereich nach der Einwohnerdichte unterschiedlich abzugrenzen sei.

Da die Gemeinde Hollenstedt mit rd. 180 Einwohnern je km² über eine sehr geringe Einwohnerdichte verfügt, kann der Nahbereich deutlich größer als mit einem 1.000 m-Radius definiert werden, um eine bedarfsgerechte Entwicklung der wohnungsnahen Versorgungsausstattung zu gewährleisten.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hollenstedt

Abbildung 28: Nahversorgung in der Gemeinde Hollenstedt



Nahversorgung

Lebensmittelmärkte

- Discounter
- Supermarkt
- Hollenstedt

- 1.000m fußläufig
- 1.000m Luftlinienradius
- ⋯ 2.500m Luftlinienradius



Kartengrundlage: © BKG 2019,
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Zur **quantitativen Beurteilung** der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Hollenstedt wird als Indikator die Einzelhandelszentralität im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren herangezogen. Demnach verzeichnet die Stadt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren aktuell per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse. Einem Gesamtumsatz von rd. 19,8 Mio. Euro steht eine sortimentspezifische Kaufkraft von rd. 12,3 Mio. Euro zur Verfügung. Somit fließen per Saldo ca. 7,5 Mio. Euro Kaufkraftpotenzial von außerhalb zu.

Die Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft zeigt, dass die Nahversorgung der Wohnbevölkerung in Hollenstedt quantitativ aktuell keinerlei Versorgungsdefizite aufweist.

Gleichwohl kommt der qualitativen wie quantitativen Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes grundsätzlich eine hohe Bedeutung zu. Hierbei sind eine marktgerechte Sicherung der bestehenden Versorgungsstrukturen und eine Ergänzung dann sinnvoll, wenn aktuell Kernangebote fehlen (z.B. Drogeriefachmarkt) oder Verkaufsflächen einzelner Anbieter nicht mehr den wettbewerbsüblichen Anforderungen entsprechen.

Zudem ist zu konstatieren, dass die Gemeinde Hollenstedt als Grundzentrum für die Versorgung der Bevölkerung im landesplanerisch definierten Versorgungsbereich (= Gebiet der Samtgemeinde) zuständig ist und dementsprechend Versorgungseinrichtungen vorhalten muss, welche deutlich über eine Versorgungsausrichtung auf die eigene Bevölkerung hinausgehen.

6 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung

Das Grundzentrum Hollenstedt verfügt angesichts seiner 'überschaubaren Einwohnergröße' sowie Lage im ländlichen Raum über eine gut aufgestellte Einzelhandelsausstattung. Die Gemeinde steht maßgeblich mit dem in der Nähe liegenden Mittelzentrum Buchholz in der Nordheide, Buxtehude sowie dem Grundzentrum Tostedt im Wettbewerb.

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

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

Die Entwicklungspotenziale der Gemeinde Hollenstedt hängen im Wesentlichen davon ab,

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

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

Mindestens genauso bedeutsam wie eine ausreichend hohe Kaufkraftpotenzialbasis, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit zusätzlicher Einzelhandelsangebote ermöglicht, sind standortseitige Anforderungen, die (neue) Einzelhandelseinrichtungen zu erfüllen haben. Denn nur am „richtigen“ Standort machen Neuansiedlungen bzw. Umsiedlungen von Einzelhandelsbetrieben städtebaulich Sinn und stärken tatsächlich den Einzelhandelsstandort Hollenstedt.

Grundsätzlich ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Hollenstedt eine wesentliche Versorgungsfunktion auch für die umliegenden, ländlich geprägten Kommunen des Verflechtungsbereiches, welche weitgehend über keine bzw. nur sehr eingeschränkte eigenen Versorgungsmöglichkeiten verfügen, übernehmen muss.

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

Nahrungs- und Genussmittel

Durch das vorhandene Lebensmittelangebot in der Samtgemeinde Hollenstedt wird bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 60 % ein großer Anteil der zur Verfügung stehende Kaufkraft nicht im Samtgemeindegebiet gebunden - per Saldo fließen rd. 13,0 Mio. Euro aus dem Samtgemeindegebiet ab. Im Sinne der Landesraumordnung ist jedoch ein auf das Samtgemeindegebiet auszurichtender Versorgungsauftrag zu erfüllen (vgl. LROP Niedersachsen, 2017). Die Gemeinde Hollenstedt kann heute eine positive Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 168 % verzeichnen; es werden per Saldo somit Zuflüsse in einer Größenordnung von rd. 7,4 Mio. Euro prognostiziert. Die Grundversorgung ist auf Samtgemeindeebene damit jedoch noch nicht optimal abgedeckt.

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Ansiedlungspolitik zur Verbesserung und Stärkung der überörtlichen Versorgungssituation (Versorgungsauftrag für die Samtgemeinde) wäre die Modernisierung/Erweiterung der z.T. nur noch bedingt marktgerechten Lebensmittelmärkte denkbar. In diesem Zusammenhang kommt insbesondere der 'überholte' Marktauftritt des einzigen Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) im Gemeindegebiet zum Tragen. Eine Ansiedlung zusätzlicher größerer Anbieter im Lebensmittelbereich ist vor dem Hintergrund der Angebots- und Nachfragesituation künftig nicht zu erwarten.

Drogeriewaren- und Gesundheitsbedarf

Wie dargelegt, sind auf Samtgemeindeebene insgesamt im Segment der Drogeriewaren und Gesundheit Kaufkraftbindungsquoten festzustellen, die starke Abflüsse erwarten lassen (36 %). Vor diesem Hintergrund wäre die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes wünschenswert. Hier sind ggf. die baulichen Voraussetzungen zu schaffen, um innerhalb des Ortszentrums von Hollenstedt ansiedeln zu können. In diesem Zusammenhang kommt auch der Standortsicherung des Haupteinkaufsbereiches (= Ortszentrum) als wichtiger Versorgungsschwerpunkt eine besondere Bedeutung zu, damit eine optimale Versorgung der Bevölkerung und die notwendigen Verbundeffekte mit anderen Nutzungen zukünftig erzielt werden können.

Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren, Sport

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsbesatzes in Hollenstedt ist insbesondere eine Weiterentwicklung der Angebotssegmente Bekleidung, Schuhe und ggf. Sport (zumindest als Teil- oder Randsortiment) durch ergänzende Angebotsformate wünschenswert. Dabei sollte insgesamt betrachtet das Ortszentrum von Hollenstedt im Fokus einer Fortentwicklung stehen.

Bücher, Spielwaren

Das Angebot bei Büchern und Spielwaren steht in starkem Wettbewerb mit dem Onlinehandel, sodass hier nur begrenzte Entwicklungspotenziale bestehen. Angebote sind zwar wünschenswert, aber die Ansiedlung eines größeren Anbieters für Spielwaren und Bücher erscheint schon potenziellseitig als eher unwahrscheinlich, zumal in den Sortimentsbereichen zumindest Teilflächen bestehen (u.a. S+R Bücherstube, das kleine Kaufhaus).

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hollenstedt

Elektrowaren / Unterhaltungselektronik

Auch für den Bereich Unterhaltungselektronik und Elektroartikel resultieren, trotz spürbarer Kaufkraftabflüsse, nur sehr geringe Entwicklungspotenziale, sodass insbesondere dem noch vorhandenen Anbieter im Ortszentrum alle Möglichkeiten für eine flächenseitige Weiterentwicklung eingeräumt werden sollten.

Uhren/Schmuck, Foto/Optik

In dieser Warengruppe verfügt die Gemeinde Hollenstedt nur über eine geringe Angebotsausstattung mit einem Optiker sowie einem Geschenk-/Schmuckartikelanbieter im Ortszentrum. Weitere Neuansiedlungen, insbesondere im Segment Uhren/Schmuck, dürften jedoch angesichts der geringen Nachfrageplattform sowie regionalen Wettbewerbsstrukturen nahezu ausgeschlossen sein.

Möbel / Einrichtungsbedarf, GPK, Haushaltswaren/Stoffe

Im Möbel- und Einrichtungsbedarf/GPK verfügt die Gemeinde Hollenstedt über ein Angebot, das angesichts der Einwohnergröße als zufriedenstellend zu bewerten ist. Mit den Anbietern Lebenstraum Küche, Raum & Objekt oder Juni Design verfügt die Gemeinde allein in ihrem Ortszentrum über ein vergleichsweise differenziertes Angebot.

Aufgrund des eingeschränkten Kaufkraftpotenzials erscheint die Ansiedlung eines weiteren Möbelanbieters als unrealistisch, zumal dieses Segment in der Regel auf sehr großen Flächen angeboten wird und zudem aus betriebswirtschaftlichen Gründen ein überregionales Einzugsgebiet angesprochen werden muss. Solche Angebotsstandorte finden sich in der Regel in den umliegenden Mittel- und Oberzentren.

Bau- und Gartenbedarf/Zoologischer Bedarf

Der Heimwerker- und Gartenbedarf/Zoologischer Bedarf in der Gemeinde Hollenstedt wird in erster Linie durch die drei großflächigen Anbieter Raiffeisenmarkt, Bauwelt Hollenstedt und Gartencenter Lüdemann hinreichend abgedeckt. Auch ist ein kleines spezialisiertes Angebot im Segment Heimtierbedarf (Dogs & Friends) vertreten, so dass eine weitergehende Bindung von entsprechender Kaufkraft innerhalb der Gemeinde sowie im Samtgemeindegebiet aus gutachterlicher Sicht kaum realistisch erscheint.

Zusammenfassung

Für die Gemeinde Hollenstedt sind insbesondere der Schutz und die Weiterentwicklung des Ortszentrums von strategischer Bedeutung, um den dort lokalisierten Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes aufrecht zu halten. Dabei ist auch der Entwicklung ergänzender dienstleistungs- und gastronomiebezogener Nutzungen, neben Wohnen (auch in Erdgeschossnutzung!), eine hohe Bedeutung beizumessen.

Insgesamt betrachtet kann, vor dem Hintergrund der Einwohnergröße der Gemeinde, von einem positiv zu bewertenden Nutzungsmix des Einzelhandels gesprochen werden. Optimierungspotenziale sind im Hinblick auf die grundzentrale Versorgungsfunktion von Hollenstedt für die Samtgemeinde im Bereich Nahversorgung vorhanden, den sonstigen Sortimenten wird aufgrund des bereits vorhandenen Sortimentsmixes eher ein eingeschränktes Entwicklungspotenzial diagnostiziert.

Zur nachhaltigen Funktionsstabilisierung und -sicherung empfiehlt die BBE eine weitere Konzentration und Verdichtung des Einzelhandels auf das Ortszentrum von Hollenstedt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hollenstedt

Die "Spielregeln", nach denen sich die künftige Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Hollenstedt richten sollte, werden mit dem folgenden Zentrenkonzept vorgeschlagen.

7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hollenstedt

7.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte und Grundlagen der Landesplanung

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

Dabei formuliert der Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) die Grundsätze der Raumordnung für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.¹⁷ Demnach kommen für großflächigen Einzelhandel künftig nur noch Standorte innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes in Betracht. Wenn es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, sind nur Standorte innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genießen Bestandsschutz. Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und begrenztem Randsortiment dürfen weiterhin außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entstehen.

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

Es gelten laut derzeit rechtskräftigem LROP Niedersachsen (2017) folgende Grundprinzipien:

- **Kongruenzgebot:** Verkaufsflächen und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Bedeutung und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Eine Einzelhandelsneuan siedlung ist dann mit der planenden Gemeinde kongruent, wenn das geplante Vorhaben dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht und die wesentlichen Umsatzzanteile aus dem Verflechtungsbereich der Gemeinde generiert werden.

¹⁷ Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom Januar 2017

- **Beeinträchtungsverbot:** Das Beeinträchtungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbes. auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und der integrierten Versorgungsstandorte (Zentrale Versorgungsbereiche) wäre dann gefährdet, wenn sich ein für den jeweiligen Standortbereich wichtiger Leitbetrieb infolge einer Einzelhandelsansiedlung an einem nicht-integrierten Standort aus wirtschaftlichen Gründen zurückziehen würde oder das vorhandene Einzelhandelsstrukturgefüge in seiner Gesamtheit derart beeinträchtigt würde, dass eine Gewährleistung der zentralen Funktion zukünftig in Frage gestellt würde.

- **Konzentrationsgebot:** Das LROP sieht zudem als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den zentralen Siedlungsgebieten der zentralen Orte zuzuordnen sind. Darüber hinaus bestimmt sich der Umfang neuer Flächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.
- **Integrationsgebot:** Des Weiteren fordert das städtebauliche Integrationsgebot für die Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine standortgerechte Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten mit der Anbindung an den ÖPNV.

In der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26. April 2016 und in der Fassung 2017 sind folgende Änderungen hinsichtlich der genannten landesplanerischen Ziele formuliert:

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

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

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.

Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb der Gemeindegrenze des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (**Konzentrationsgebot**).

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

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

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

- a. wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- b. wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (**Abstimmungsgebot**). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

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

Im Landes-Raumordnungsprogrammes wird zudem gefordert, dem Entstehen von **Einzelhandelsagglomerationen** entgegenzuwirken, sofern sich diese außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen befinden.

- Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**).

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest. Dies beinhaltet neben dem angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie sonstige Sonderstandorte. Dabei werden auf der Grundlage einer konkreten Bestandserhebung und -analyse der Einzelhandelssituation sowie der städtebaulichen Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung die bestehenden tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche räumlich und funktional festgelegt. Zu einem Einzelhandelskonzept gehört auch die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente.

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

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

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

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

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

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

7.2 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten Abgrenzungen und Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte zu bestimmen.

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten im Satz 2 ausdrücklich betont. Diese Regelung lautet wie folgt:

“Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“.

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

Für die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches gelten folgende Anforderungen:

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

Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich somit durch ein multifunktionales Angebot aus, das neben Einzelhandel auch Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen umfasst. Dieses Angebot ist räumlich konzentriert, sodass Verbundeffekte bestehen. Zentrale Versorgungsbereiche befinden sich an städtebaulich integrierten Standorten, die in Flächennutzungsplänen beispielsweise als allgemeine Siedlungsgebiete oder Mischgebiete ausgewiesen sind. Zudem besteht eine gute Einbindung in die Verkehrsnetze, insbesondere in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

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

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

7.3 Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Hollenstedt

Die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung bilden den Orientierungsrahmen für das Einzelhandelskonzept, das sich aus Sicht des Gutachters an folgenden **Leitziele**n ausrichten sollte:

- **Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion und dem zentralen Versorgungsbereich**

Der Einzelhandel in der Gemeinde Hollenstedt soll auch zukünftig die grundzentralen Versorgungsfunktionen für die Mitglieder der Samtgemeinde erfüllen, so dass eine nach städtebaulichen Kriterien ausgerichtete Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen erfolgen soll. Den zentralen Versorgungsbereichen wird dabei eine Vorrangstellung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebote eingeräumt.

- **Priorität der Entwicklung des Ortszentrums**

Das Ortszentrum stellt den wichtigsten Geschäftsbereich der Gemeinde Hollenstedt dar, für das eine quantitative und qualitative Sicherung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen angestrebt wird. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und vor allem zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in erster Linie auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. In besonderem Maße gilt dies für großflächige Betriebe, die die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllen, soweit geeignete Flächenpotenziale im Ortszentrum zur Verfügung stehen.

Dem zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum wird damit die Funktion eines Vorrangstandortes für die Weiterentwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten zugewiesen. Gleichzeitig soll das Ortszentrum auch Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung im Umfeld übernehmen.

- **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung**

Die wohnungsnaher Versorgung stellt ein städtebauliches Schutzgut dar. Die wohnungsnaher Versorgung soll erhalten und marktgerecht weiterentwickelt werden. Da die im Ortszentrum ansässigen Lebensmittelmärkte in ihren fußläufigen Nahbereich (vgl. Abb. 28) eine wohnortnahe Grundversorgung für nahezu das gesamte Kernsiedlungsgebiet der Gemeinde Hollenstedt gewährleisten, ist die zukünftige Realisierung von Lebensmittelmärkten als Solitärstandorte in dezentralen Wohngebieten nicht zielführend. Vielmehr sollten bestandsichernde Maßnahmen für die Lebensmittelmärkte im Ortszentrum präferiert werden.

- **Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf geeignete Ergänzungs-/Sonderstandorte**

- Durch die Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf ausgewählte Standorte soll eine Streuung des Einzelhandels innerhalb des Gemeindegebiets vermieden werden. Somit wird auch für den überwiegend nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eine Konzentration möglicher neuer Betriebe auf im Gemeindegebiet gut erreichbare Standorte verfolgt, um Verbundeffekte zwischen den Nutzungen zu ermöglichen. Zudem wird

durch die Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf ausgewählte Standorte der Ressourceneinsatz reduziert (Verbrauch von Flächen, Bau und Unterhaltung von Verkehrswegen).

Als Standort für zusätzliche großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten weist das Gewerbegebiet "Am Ahrensbusch" günstige Rahmenbedingungen auf. Aufgrund der dort gegebenen Flächenkapazitäten, der vorhandenen Infrastruktur sowie fehlenden Wohnbebauung sind die Ansiedlungsmöglichkeiten hier grundsätzlich positiv zu werten.

7.3.1 Empfehlung zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels

Die größten Chancen zu einer erhöhten Bindung ortsansässiger Kaufkraft zu gelangen, sind aus Sicht der BBE Handelsberatung darin zu sehen, dass die in Hollenstedt bereits ansässigen Betriebe ihr Angebot profilieren und ausbauen. Ansiedlungschancen für weitere, eigenständige Fachmarktconzepte, insbesondere durch Filialbetreiber, bestehen nur bedingt.

Standortseitig wird auch für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten seitens der Gutachter eine Konzentration auf das Gewerbegebiet "Am Ahrensbusch" empfohlen. Hierfür sprechen neben guten infrastrukturellen Ausstattung auch die hohe Verkehrszentralität der Standortbereiche sowie insbesondere die Flächenverfügbarkeit.

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

7.3.2 Empfehlung zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung

Die Gemeinde Hollenstedt weist ihren Schwerpunkt im Bereich Lebensmittelversorgung im Ortszentrum auf. Die dort ansässigen Lebensmittelmärkte sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei ist eine Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an aktuelle Marktanforderungen notwendig,¹⁸ um auch den grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde für das Samtgemeindegebiet zu optimieren.

Da die im Ortszentrum ansässigen Lebensmittelmärkte in ihren fußläufigen Nahbereich (= 1.000 Meter Gehweg-Distanz) eine wohnortnahe Grundversorgung für nahezu das gesamte Kernsiedlungsgebiet der Gemeinde Hollenstedt gewährleisten, ist die zukünftige Realisierung von Lebensmittelmärkten außerhalb des Hauptgeschäftszentrums nicht zielführend. Die Entwicklung von Versorgungsstandorten außerhalb des Ortszentrums ist restriktiv zu behandeln.

¹⁸ Die Empfehlung der bestandsichernden Weiterentwicklung orientiert sich an marktüblichen Betriebsgrößen. So belegen moderne Supermärkte üblicherweise Verkaufsflächen von 1.200 – 2.200 m², die zeitgemäßen Discounter verfügen im Durchschnitt über 1.000 – 1.400 m² Verkaufsfläche.

Da die Versorgung in den Gemeindeteilen der Samtgemeinde über Kleinflächenkonzepte nur ergänzenden Charakter haben kann, kommen den Versorgungsschwerpunkten in Hollenstedt auch künftig wichtige Funktionen im Rahmen der Grundversorgung der Samtgemeinde zu.

7.4 Hollenstedter Sortimentsliste

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

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

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

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

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente anzusehen sind:

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

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

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

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

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

Gleichwohl weisen nahversorgungsrelevante Warenangebote auch eine wichtige Bedeutung für Versorgungszentren auf. Insbesondere in den Zentren von Gemeindezentren, Klein- und Mittelstädten können kundenfrequenzstarke Lebensmittelbetriebe die wichtige Funktion von Frequenzbringern übernehmen. Auch in der Gemeinde Hollenstedt ist dies der Fall. Als Beispiel können hier die innerhalb des Ortszentrums (zentralen Versorgungsbereiches) ansässigen Lebensmittelmärkte (Edeka, Lidl, Penny, Aldi) angeführt werden.

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

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

Dabei gibt es erfreulicherweise keine grundsätzlichen Zweifel daran, dass das Ziel der Erhaltung und der Einzelhandelsfunktion eines Ortszentrums/Innenstadt zur städtebaulichen Rechtfertigung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten herangezogen werden darf¹⁹.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 weist den Kommunen die Aufgabe zu, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eigenverantwortlich festzulegen, da sich diese Festsetzungen als Beurteilungs- und Entscheidungshilfe bewährt hat. Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen wird betont, dass jeweils der Einzelfall für eine sinnvolle Festlegung betrachtet werden muss. Es ist allerdings eine Liste mit den Sortimenten angeführt, die in der Regel als zentrenrelevant gelten, von dieser kann – begründet – abgewichen werden.

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

¹⁹ Vgl. Schmitz / Federwisch (Hrsg.): Einzelhandel und Planungsrecht (2005), S. 165

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hollenstedt

- 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 und Leuchten

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

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Die Nahversorgung wird aufgrund der Einkaufshäufigkeit durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel sowie Apothekenwaren sichergestellt. Die strukturprägenden Betriebe mit diesen Sortimenten befinden sich nahezu ausschließlich im Ortszentrum/Haupteinkaufsbereich der Gemeinde Hollenstedt. Sie sind als zentrenrelevant und gleichzeitig auch als nahversorgungsrelevant zu bewerten.

Zentrenrelevante Sortimente

- Im Ortszentrum (zentralen Versorgungsbereich) von Hollenstedt sind Angebote in den Sortimenten Bücher/ Zeitschriften, Schreibwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Elektrohaushaltsgeräte/ Unterhaltungselektronik, Optik sowie Heimtextilien/Stoffe vorhanden. Diese Sortimente sind in der Gemeinde Hollenstedt als zentrenrelevant zu bewerten. Auch wenn das Warenangebot im Bereich Bekleidung/Textilien im Ortszentrum derzeit nur über Randsortimente abgebildet wird, stellt der Textileinzelhandel ein zentrentypisches Leitsortiment dar und ist für ein funktionsfähiges Ortszentrum/Innenstadt unabdingbar. Vor diesem Hintergrund sollte der Bereich Bekleidung/Textilien vorrangig im Hauptgeschäftsbereich von Hollenstedt angesiedelt werden.
- Die Sortimentsbereiche Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Spiel-/Hobbywaren, Foto, Uhren/Schmuck, Antiquitäten, Kunst/Bilder/Rahmen, Geschenkartikel zeichnen sich durch ein relativ kleinteiliges Sortiment ("Handtaschensortiment") aus, das hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Leistungsfähigkeit (Flächenproduktivität) in die zentrale Geschäftslage integrierbar ist. Auch wenn aktuell in Hollenstedt nur ein geringes Angebot im Ortszentrum vorhanden ist, sind diese Sortimentsbereiche für einen attraktiven Branchenmix im Ortskern wünschenswert. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Sortiments ist auch eine grundsätzliche Entwicklungsfähigkeit im Hauptgeschäftsbereich von Hollenstedt gegeben, sodass die Kriterien der Zentrenrelevanz erfüllt sind.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und des großen Flächenbedarfs der Artikel sind die Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Gartenbedarf, Pflanzen, Düngemittel) sowie Möbel/Küchen in der Gemeinde Hollenstedt als **nicht-zentrenrelevant** zu bewerten.

Die strukturprägenden Betriebe befinden sich überwiegend außerhalb des Ortszentrums, auch wenn der Küchenfachmarkt "Lebenstraum Küche" an der Hauptstraße eine Ausnahme darstellt. Für die Angebotssegmente ist eine Entwicklungsfähigkeit innerhalb des Ortszentrums von Hollenstedt nicht zu erwarten.

- Heimtierzubehör und lebende Tiere sollten in Hollenstedt als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden, wenngleich die Tierarztpraxis an der Hauptstraße auch ein kleines Sortiment Heimtierbedarf anbietet. Aufgrund des Flächenanspruchs moderner Zoofachmärkte ist eine Integration in den zentralen Versorgungsbereich zukünftig kaum zu erwarten. Demgegenüber bestehen u.a. im Gewerbegebiet "Am Ahrensbusch" auseichende Flächenpotenziale.
- Die Sortimente Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“) werden im Ortszentrum von Hollenstedt nicht angeboten. Aufgrund der Sperrigkeit der angebotenen Waren ist eine Integration in diesem Bereich eher schwierig und auch für die Zukunft kaum noch zu erwarten, sodass diese als nicht-zentrenrelevant zu bewerten sind.
- Auch für die Angebotssegmente Fahrräder und Campingartikel wird eine Einstufung als nicht-zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Aktuell besteht kein spezialisiertes Angebot im Gemeindegebiet. Der Flächenbedarf und die geringe Flächenproduktivität eines umfassenden Angebotes in diesen Segmenten lassen eine weitere Zentrenintegration in Hollenstedt nicht erwarten.

- In den Spezialsortimenten Reitsport, Angel- und Bootsbedarf sowie Baby- und Kinderartikel (u. a. Kinderwagen, Kindersitze, ohne Spielwaren, Bekleidung) sind aktuell keine Angebote in der Gemeinde Hollenstedt vorzufinden. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte werden sie sich auch zukünftig nicht zu prägenden Sortimenten für das Hollenstedter Ortszentrum entwickeln. Es wird empfohlen, diese Spezialsortimente als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Von den Vorgaben der Landesplanung ausgehend, wird für die Gemeinde Hollenstedt eine Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Warengruppen in einer Positivliste sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente in einer Negativliste darstellt. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Abbildung 29: Hollenstedter Sortimentsliste

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
aus 47.76.1	Blumen	47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
Fortsetzung folgt			

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Möbel, Einrichtungsbedarf			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1 aus 47.51	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohhwaren, Kinderwagen)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	aus 47.59.9 aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
Sonstige Sortimente			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör
* Aufzählung nicht abschließend			
** gleichzeitig zentrenrelevant			
Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß LROP Niedersachsen			

7.5 Zentrenhierarchie in der Gemeinde Hollenstedt

Für das Zentrenkonzept wird folgende Zentrenhierarchie vorgeschlagen:

- **Hauptzentrum/Ortszentrum von Hollenstedt (zentraler Versorgungsbereich)**
- **Ergänzungs-/Sonderstandort Gewerbegebiet "Am Ahrensbusch"**

Aufgrund der spezifischen Siedlungs- und Versorgungsstruktur von Hollenstedt wird neben dem Hauptzentrum auf die Ausweisung weiterer zentraler Versorgungsbereiche verzichtet. Eine weitergehende Differenzierung mit sonstigen Nebenzentren ist vor dem Hintergrund der geringen Einwohnergröße nicht zielführend.

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

Die Dimensionierung möglicher Einzelhandelsnutzungen ist im Falle des Hauptzentrums von Hollenstedt am Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet auf Samtgemeindeebene (rd. 11.700 Einwohner) auszurichten.

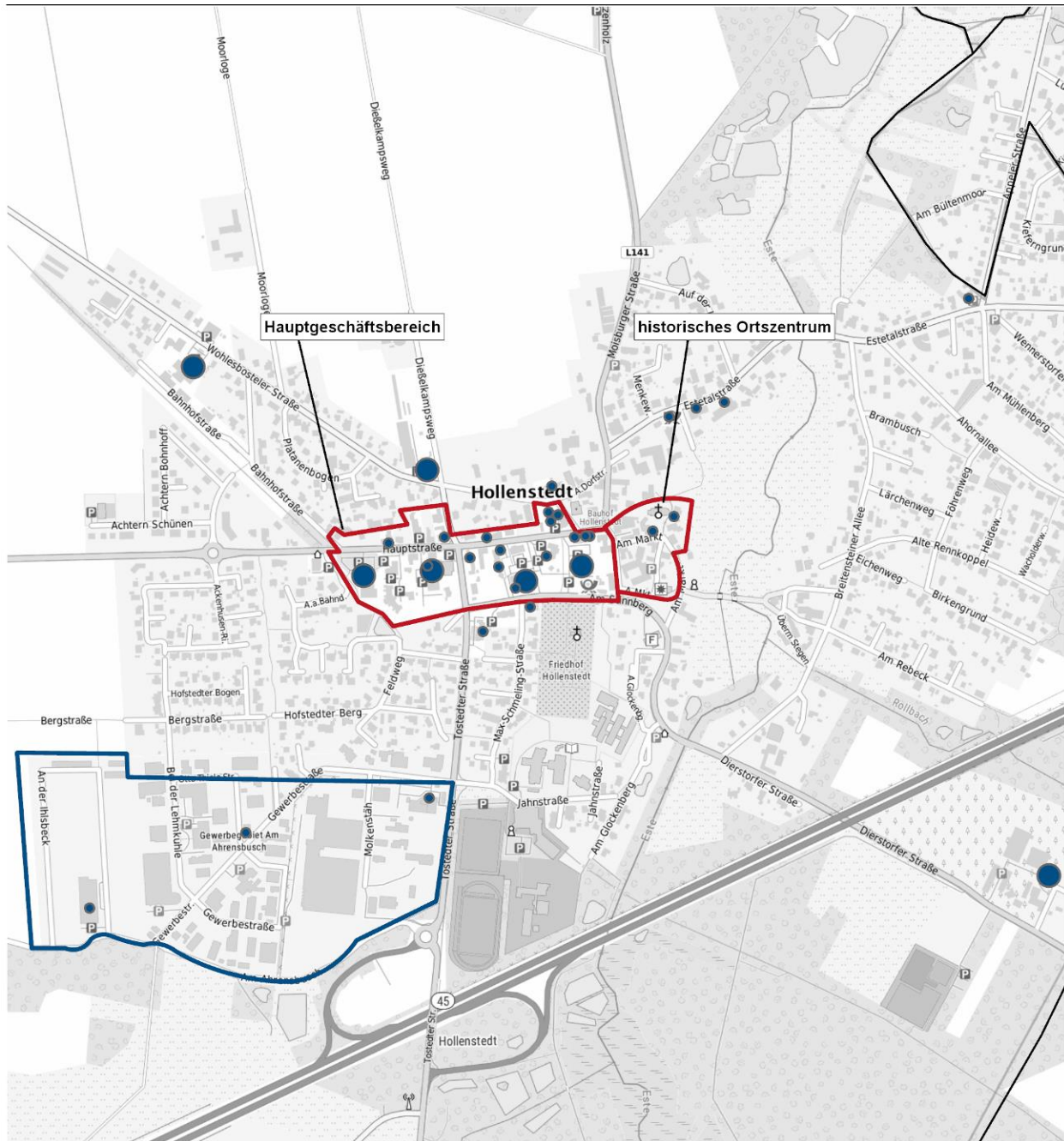
Mit dieser Funktionszuweisung wird das Hollenstedter Hauptzentrum/Ortszentrum dazu privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten anzusiedeln. Voraussetzung ist allerdings, dass diese Vorhaben sich in ihrer Versorgungsreichweite auf den Verflechtungsbereich des Hauptzentrums beschränken.

Die **Ergänzungs-/Sonderstandorte** sind als Vorrangstandorte zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zu bewerten.

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

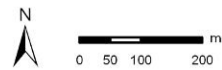
Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hollenstedt

Abbildung 30: Zentrenkonzept der Gemeinde Hollenstedt



Verkaufsfläche des Einzelhandels (in m²) in Hollenstedt

- < 800 m² VKF
- ≥ 800 m² VKF
- Zentraler Versorgungsbereich (Ortszentrum)
- Sonderstandort (GW "Am Ahrensbusch")



Kartengrundlage: © BKG 2019.
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

7.6 Räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums/Ortszentrums von Hollenstedt und Empfehlungen zur Weiterentwicklung

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

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

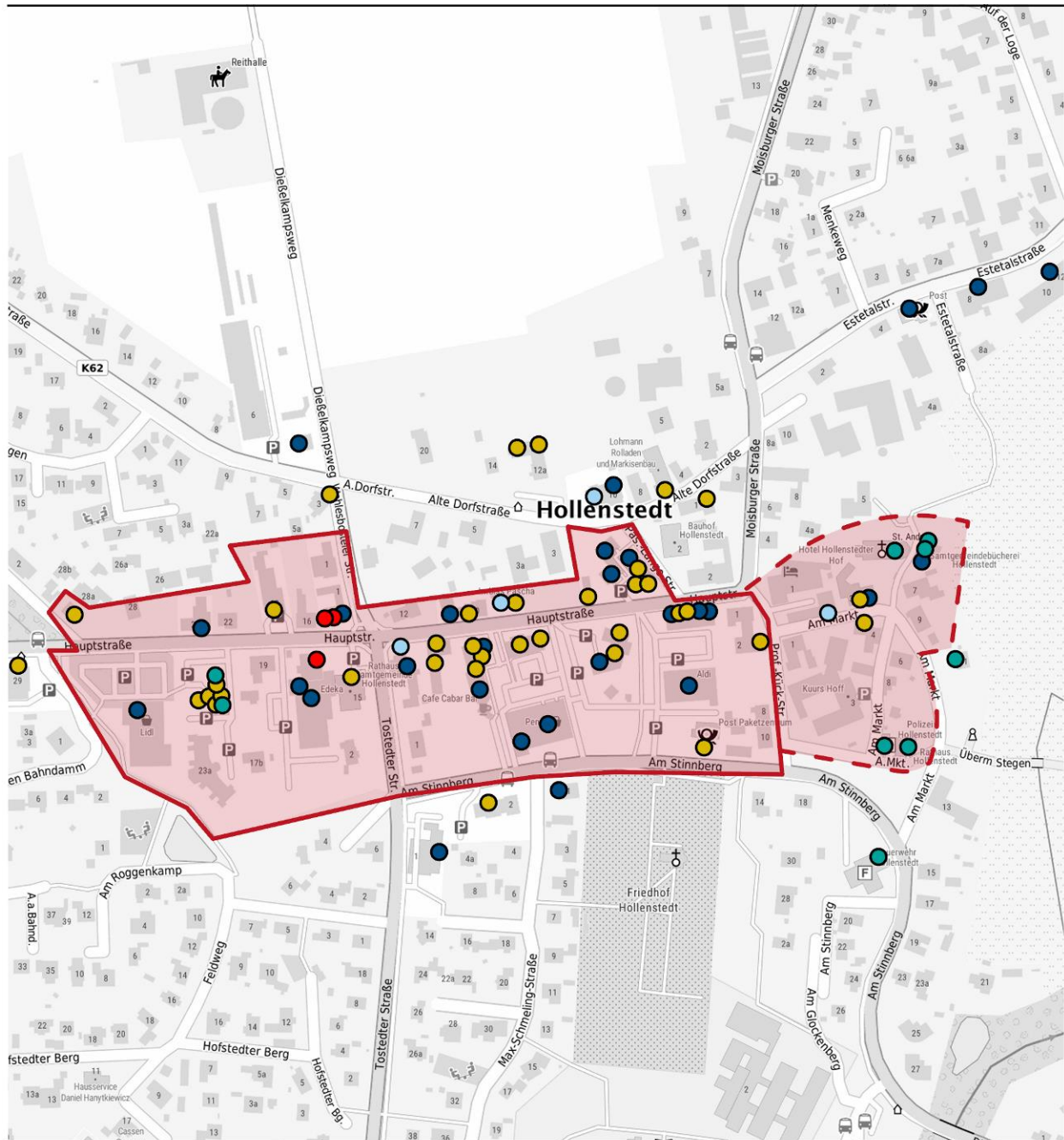
In der Gemeinde Hollenstedt lassen sich Ansätze eines historischen Ortszentrums im direkten Umfeld der Kirche St. Andreas feststellen. Der Haupteinkaufsbereich von Hollenstedt erstreckt sich über diesen Bereich hinaus entlang der innerörtlichen Hauptverkehrsachse Hauptstraße bis zum Kreuzungsbereich Hauptstraße/Bahnhofstraße. Der **zentrale Versorgungsbereich** (ZVB) Hollenstedt umfasst somit den Haupteinkaufsbereich entlang der Haupteerschließungsachsen, der durch einen intensiven Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz (öffentliche und private Dienstleistungen) gekennzeichnet ist (vgl. Abb. 31).

Im Osten stellt der Bereich im Umfeld der Ev. -luth. St. Andreas Kirchengemeinde den historischen Ortskern und gleichzeitig auch das östliche Ende des zentralen Versorgungsbereiches dar. Die südlich von hier abgehende Straße Am Markt hat praktisch keine Bedeutung für den Einzelhandel, weist jedoch mit einem Seniorenzentrum, der örtlichen Polizeidienststelle sowie der Gemeindeverwaltung zentrale Einrichtungen des Gemeindegewesens auf.

Verdichtete Besatzstrukturen, insbesondere auch mit Einzelhandel, finden sich hingegen entlang der westlich verlaufenden Hauptstraße bis zum Kreuzungsbereich Bahnhofstraße. Ab hier nimmt die Nutzungsdichte deutlich ab und die Siedlungsstruktur wird in erster Linie durch Wohnbebauung geprägt. Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches in Ost-West-Richtung beträgt somit rd. 650 m und damit eine Distanz, die problemlos eine fußläufige Erschließung ermöglicht. Im Süden orientiert sich die Abgrenzung des Versorgungszentrums an der Straße Am Stinnberg und den Besatzstrukturen südlich der Hauptstraße mit den Lebensmittelanbieter Edeka und Lidl, während in nördlicher Richtung die Besatzstrukturen nördlich der Hauptstraße den Haupteinkaufsbereich von Hollenstedt definieren.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hollenstedt

Abbildung 31: Räumliche Abgrenzung Hauptzentrum/Ortszentrum Hollenstedt (ZVB)



Nutzungsstruktur

- Einzelhandel
- Dienstleister / sonstige Nutzung
- Gastronomie / Hotellerie
- Öffentliche Einrichtung
- Leerstand

Untersuchungsraum

- Historisches Ortszentrum (ZVB)
- Ortszentrum (ZVB)



Quelle: BBE-Erhebungen 2020

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für den zentralen Versorgungsbereich ist zwar außerhalb der Nahversorgung als begrenzt zu bewerten, dennoch sollte ein umfassender Versorgungsauftrag in allen Sortimentsbereichen für das Gemeindegebiet wie auch dem grundzentralen Verflechtungsbereich Ziel der entwicklungsplanerischen Maßnahmen sein.

So ist für den zentralen Versorgungsbereich eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes grundsätzlich zu präferieren. Dabei steht die Entwicklung/Modernisierung im Nahversorgungsangebot im Vordergrund, da sowohl bei Nahrungs- und Genussmitteln als auch bei Drogeriewaren Ergänzungs- bzw. Erweiterungsmaßnahmen sinnvoll sind. So fehlt etwa ein Drogeriefachmarkt in Hollenstedt derzeit gänzlich und der Anbieter Edeka agiert auf einer nicht mehr wettbewerbskonformen Verkaufsfläche.

Die künftige Entwicklung des gesamten Einzelhandelsstandortes Hollenstedt wird im Wesentlichen davon abhängen, in welchem Maße die Ausstrahlungskraft des Haupteinkaufsbereiches erhalten und ggfs. gesteigert werden kann. Wichtige Funktionen haben die bestehenden großflächigen Versorgungsstandorte entlang der Hauptstraße des zentralen Versorgungsbereichs. Zur nachhaltigen Funktionsstabilisierung und -sicherung empfiehlt die BBE Handelsberatung grundsätzlich eine weitere Konzentration und Verdichtung des Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich.

Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs von Hollenstedt sollten daher bei frei werdenden Flächen weitere Einzelhandels- und Gastronomienutzungen ggf. auch kleinere Fachmarktkonzepte angesiedelt werden, um die Strukturen zu verdichten und die Sortimente zu ergänzen.

7.7 Räumliche Abgrenzung des Ergänzungs-/Sonderstandortes Gewerbegebiet "Am Ahrensbusch"

Der Sonderstandort Gewerbegebiet "Am Ahrensbusch" befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet von Hollenstedt zwischen der östlich verlaufenden Verkehrsachse Tostedter Straße (L 141) und der östlich verlaufenden Straße An der Ihlsbeck. Im Norden wird das Gewerbegebiet von der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Straßenzüge Bergstraße und Gewerbestraße begrenzt, in südlicher Richtung durch die Straße Am Ahrensbusch (siehe Abb. 32).

Der Standortbereich erfüllt aufgrund seiner Lage sowie der nur punktuellen Einzelhandelsausstattung nicht die Kriterien für die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich. Es handelt sich um eine klassische Gewerbegebietslage an einer zentralen Verkehrsachse, ohne direkte Austauschbeziehungen zum definierten zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Hollenstedt.

Im direkten Umfeld finden sich nur in nördlicher Richtung Wohnnutzungen. Darüber hinaus verfügt das Gewerbegebiet über ausreichende Flächenpotenziale sowie eine gute infrastrukturelle Ausstattung, so dass der Bereich als Sonderstandort für fachmarktorientierte Einzelhandelsnutzungen klassifiziert und festgelegt wird. Sonderstandorten kommt kein besonderer Schutz zu, zudem sollen die Angebotsschwerpunkte bei nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten liegen.

Vor diesem Hintergrund ist der Sonderstandort "Am Ahrensbusch" prädestiniert zur Ansiedlung von großflächige Einzelhandelsfachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, da im zentralen Versorgungsbereich (Ortszentrum) die notwendigen Flächenpotenziale nur unzureichend vorhanden sind und stellt damit den geeigneten einzelhändlerischen Ergänzungsstandort zum Hauptgeschäftsbereich der Gemeinde dar.

Abbildung 32: Räumliche Abgrenzung Sonderstandort Gewerbegebiet "Am Ahrensbusch"



Nutzungsstruktur

- Einzelhandel

Untersuchungsraum

- ▭ Sonderstandort Gewerbegebiet "Am Ahrensbusch"



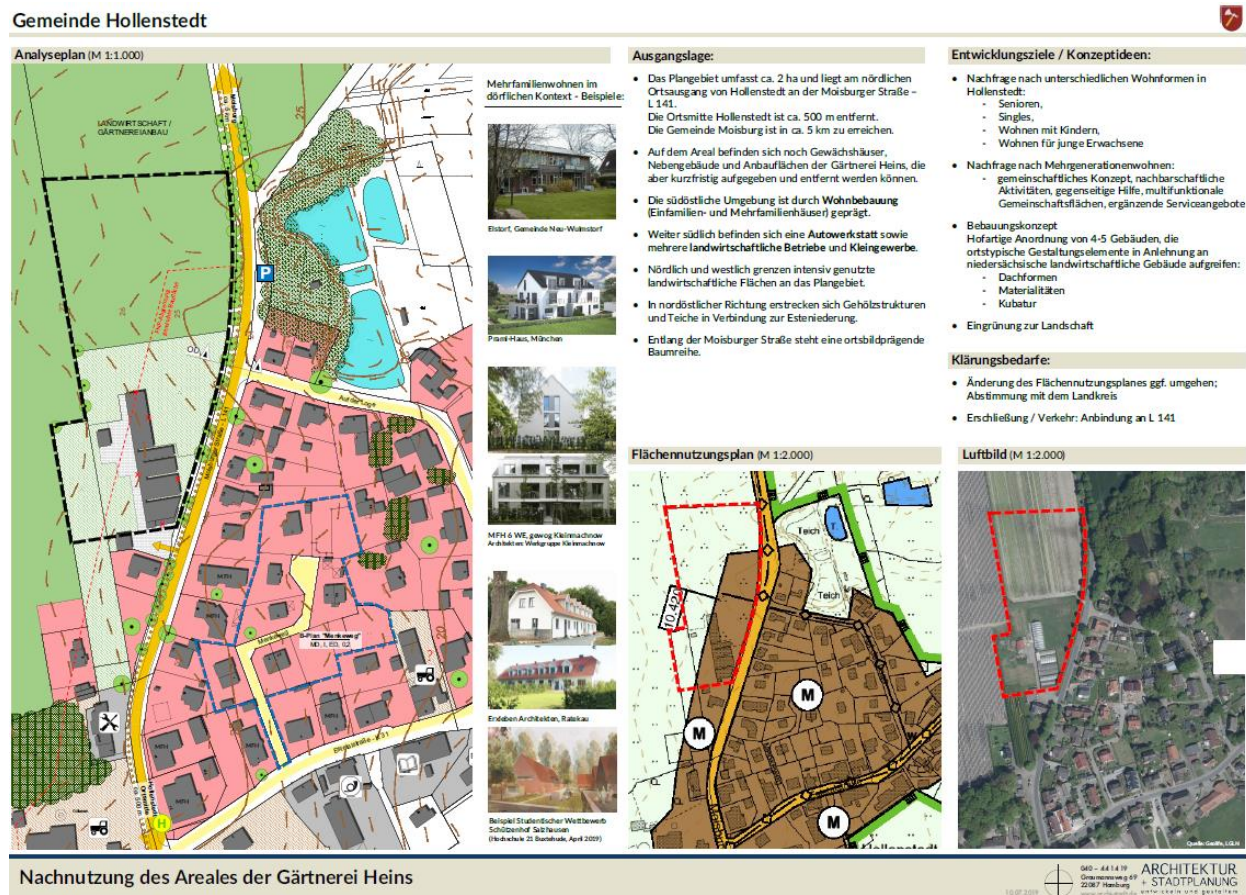
0 20 40 80 m

Kartengrundlage: © Esri Basemaps

7.8 Einordnung laufender Planungen in das Einzelhandelskonzept

In der Gemeinde Hollenstedt stehen derzeit nachstehende Einzelhandelsplanungen in der Diskussion, die im Folgenden in das vorgeschlagene Standortkonzept eingeordnet und einer grundlegenden Bewertung unterzogen werden.

Abbildung 33: Nachnutzung des Areals der Gärtnerei Heins



Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsein-/Ausgang unmittelbar an der Moisburger Straße (L 141). Auf dem rd. 2 ha großen Areal befinden sich derzeit noch die ehemaligen Gewächshäuser/Nebengebäude der Gärtnerei Heins.

Erste Planungen sehen die Errichtung von Wohngebäuden (u.a. auch Mehrgenerationswohnen) auf dem Areal vor. Dabei steht auch die **Verlagerung der Samtgemeindeverwaltung**, die sich derzeit an der Hauptstraße in Nachbarschaft zum Edeka-Markt befindet, in der Diskussion. Im Rahmen dessen wird auch eine mögliche Verlagerung sowie Modernisierung/Erweiterung des Edeka-Marktes aus dem Ortszentrum (Hauptstraße) zum Planstandort diskutiert, wobei auch eine Neuansiedlung eines weiteren Edeka-Marktes mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.000 bis 2.400 m² in Betracht gezogen wird. In diesem Zusammenhang bestehen auch erste Konzeptentwürfe, die zusätzlich zu der Verlagerung/Neuansiedlung des Edeka-Marktes die Verlagerung eines im Ortszentrum ansässigen Lebensmitteldiscounters

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Hollenstedt

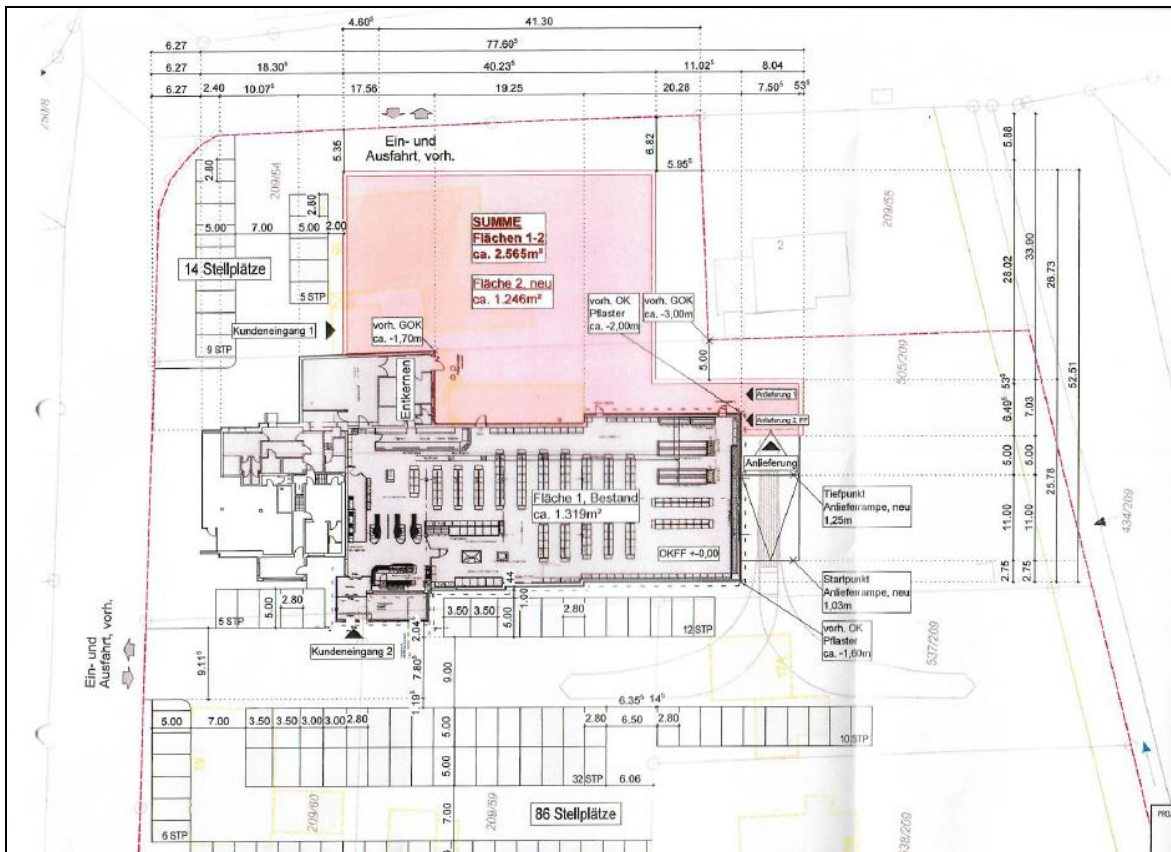
(Lidl) mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.400 m² beinhalten, der ggf. durch einen Drogeriemarkt (rd. 600 m² VKF) arrondiert werden soll.

Aus Sicht der BBE Handelsberatung GmbH sollte von der Verlagerung bzw. Neuansiedlung des Edeka-Marktes bzw. des Lidl Lebensmitteldiscounters auf das Areal der ehemaligen Gärtnerei Heins zwingend Abstand genommen werden.

Zum einen würde der Rückzug des Ankermieters Edeka aus dem Ortszentrum von Hollenstedt eine signifikante Schwächung der Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde nach sich ziehen, zum anderen ist aus gutachterlicher Sicht jetzt schon absehbar, dass die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (d.h. > 800 m² Verkaufsfläche) auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO keine Chancen für eine landes- und regionalplanerische Genehmigung bestehen. Dies ist, neben der fehlenden städtebaulichen Integration des Planstandortes (Integrationsgebot), insbesondere mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen (Umsatzumverteilungseffekten) auf den zentralen Versorgungsbereich (Ortszentrum) von Hollenstedt zu begründen (Beeinträchtungsverbot).

Auch die in der niedersächsischen Landes- und Regionalplanung vorgesehene Ausnahmeregelungen für die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, wird, aufgrund des zu erwartenden Funktionsverlustes des zentralen Versorgungsbereiches (Ortszentrum), aller Voraussicht nach nicht greifen. Diese gutachterliche Bewertung gilt auch für eine mögliche Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters (z.B. Lidl) aus dem Ortszentrum an den Neu-Standort.

Abbildung 34: Modernisierung/Erweiterung des Edeka-Marktes am Standort Hauptstraße (Entwurf)



Demgegenüber ist die alternative Planungsvariante hinsichtlich einer möglichen Modernisierung/Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes am Alt-Standort (Hauptstraße) aus gutachterlicher Sicht ausdrücklich zu begrüßen (siehe Abb. 34).

Vorraussetzung hierfür ist jedoch die angedachte Verlagerung der Samtgemeindeverwaltung an den Standort der ehemaligen Gärtnerei Heins, um die notwendigen Flächenpotenziale am Alt-Standort erschließen zu können. Wie bereits im Kapitel 5.5 ausgeführt, ist der derzeitige Edeka-Markt als nicht mehr marktgerecht einzustufen und benötigt als einziger Lebensmittelvollsortimenter im Samtgemeindegebiet von Hollenstedt die Möglichkeit zu einer Modernisierung zzgl. Verkaufsflächenerweiterung > 2.000 m². Damit würde zum einen ein wichtiger Ankermieter im zentralen Versorgungsbereich von Hollenstedt mittel- bis langfristig 'gesichert', zum anderen würde mit einer Modernisierung/Erweiterung des Edeka-Marktes die Versorgungsfunktion im grundzentralen Verflechtungsbereich der Gemeinde (= Samtgemeindegebiet) nachhaltig optimiert werden. Eine spürbare Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Lebensmitteldiscounter im Ortszentrum kann dabei aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden, ist jedoch im konkreten Einzelfall in Form einer Auswirkungsanalyse gutachterlich gesondert zu prüfen.

Abbildung 35: Modernisierung/Erweiterung des Aldi-Marktes am Standort Am Stinnberg (Entwurf)



Eine dritte Planung, die derzeit im Gemeindegebiet von Hollenstedt diskutiert wird, bezieht sich auf eine mögliche Verlagerung/Modernisierung des Aldi Lebensmitteldiscounters am Standort Am Stinnberg. Hier bestehen erste konzeptionelle Entwürfe den Anbieter auf das Postgelände unmittelbar südlich des derzeitigen Standortes zu verlagern und dabei gleichzeitig auf rd. 1.040 m² Verkaufsfläche zu erweitern.

Vor dem Hintergrund des im Standortbereich vorhandenen Neigungsgefälles sehen die Konzeptentwürfe die Realisierung eines zweigeschossigen Baukörpers vor, wobei im UG Flächen für die neue Postfiliale vorgesehen sind und auf Erdgeschossenebene der neue Aldi-Markt entstehen soll.

Eine Modernisierung/Erweiterung des Anbieters Aldi erscheint aus Sicht der BBE Handelsberatung nicht zwingend erforderlich, sollte jedoch auch nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Da sich der Anbieter in einer städtebaulich integrierten Lage im Ortszentrum der Gemeinde befindet, sind bestandssichernde Maßnahmen in Form einer Modernisierung bzw. Verkaufsflächenerweiterung durchaus wünschenswert.

Entscheidend ist hierbei wiederum die Standortwahl für eine mögliche Neuaufstellung des Lebensmittel-discounters, die im Bereich des Ortszentrums (zentralen Versorgungsbereiches) stattfinden sollte. Die bereits diskutierte Projektplanung mit einer Realisierung eines neuen Marktes unmittelbar südlich des Ist-Standortes auf dem Post-Areal ist aus Sicht der Gutachter durchaus denkbar, wenngleich die erhöhte Baulast/Geschossigkeit bzw. Flächenversiegelung unmittelbar vis à vis des Friedhofes aus städtebaulicher Gesamtsicht zu diskutieren ist und ein 'Manko' darstellt.

Ein positiver Nebeneffekt wäre im Zuge der angedachten Verlagerung/Modernisierung des Lebensmittel-discounters die am Alt-Standort frei werdende Mietfläche des derzeitigen Aldi-Marktes (siehe Abb. 35). Diese wäre aus gutachterlicher Sicht durchaus prädestiniert, einen Drogeriefachmarkt 'aufzunehmen', der bislang im Gemeindegebiet fehlt. Damit könnte die derzeitige Angebotslücke in diesem Marktsegment geschlossen werden und darüber hinaus eine weitere Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich (Ortszentrum) eingeleitet werden. Zudem würde sich mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Hollenstedt die grundzentrale Versorgungsfunktion im Samtgemeindegebiet spürbar optimieren, da bislang kein spezifisches Angebot in diesem Marktsegment existiert.

Bei einer gängigen Größendimensionierung von rd. 600 m² Verkaufsfläche (< 800 m² VKF) wäre die Ansiedlung eines Drogeriemarktes auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei Heins - im Zuge der Verlagerung der Samtgemeindeverwaltung zzgl. Wohnbebauung - zwar durchaus denkbar und voraussichtlich landes- und regionalplanerisch genehmigungsfähig, jedoch wenig realistisch. Demgegenüber würden für den städtebaulich integrierten Alt-Standort im zentralen Versorgungsbereich sowie den zu erwartenden Synergieeffekten zu dem neuen Aldi-Markt sowie Penny Lebensmitteldiscounter gute Chancen zur Bindung eines Drogeriemarkt-Anbieters (z.B. Budnikowsky) bestehen.

8 Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept soll als wichtige Grundlage für die künftige Einzelhandelssteuerung und als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung dienen. Dazu ist es notwendig, dass die Gemeinde das Konzept als "sonstige städtebauliche Planung" gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschließt. Das Konzept kann seine Gestaltungswirkung nur dann entfalten, wenn das planungsrechtliche Instrumentarium sowohl für die Innenentwicklung als auch zur Steuerung der Einzelhandelsstruktur außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angewandt wird.

8.1 Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

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

Bezüglich der Rechtswirksamkeit kommunaler Einzelhandelskonzepte hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteilen von 27.03.2013²⁰ klargestellt, dass sich eine Kommune bei der Rechtfertigung eines Bebauungsplans, der die Einzelhandelsentwicklung außerhalb eines Zentrums mit dem Ziel steuern soll, den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu fördern, allein auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen kann. Es ist somit bei Vorliegen eines Konzepts, das die Kommune als sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschlossen hat, nicht mehr erforderlich, jeden Ausschlussbebauungsplan mit Bezug auf den jeweiligen Einzelfall hinsichtlich seiner städtebaulichen Notwendigkeit zu rechtfertigen.

Die Klarstellung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Anforderungen an die städtebauliche Rechtfertigung sortimentsbezogener Einzelhandelsausschlüsse vereinfacht die kommunale Planungspraxis und schafft Rechtssicherheit.

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

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

²⁰ Urteile 4 C 13.11, 4 CN 6.11 und 4 C 7.11

Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen. Wie vorab bereits dargelegt, kann sich die Kommune zur städtebaulichen Rechtfertigung einer Planung auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen.

Bei einer Überplanung bestehender Gebiete ermächtigt § 1 Abs. 10 BauNVO die Gemeinde dazu, in den Bebauungsplan Festsetzungen aufzunehmen, mit denen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Plangebiet vorhandener baulicher Anlagen ermöglicht werden und damit einen erweiterten Bestandsschutz für Betriebe zu gewähren, die bei typisierender Betrachtungsweise 'an sich' unzulässig sind. In einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 08.10.2013 wurde klargestellt, dass es jedoch im planerischen Ermessen der Gemeinde liege, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen. Voraussetzung für den Ausschluss eines erweiterten Bestandsschutzes sind jedoch eine ausreichende städtebauliche Begründung und eine ordnungsgemäße Abwägung (VGH BW, 3 S 2356/12).

8.2 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

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

Großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus ist eine weitere Grundvoraussetzung entsprechend der Vorgabe des LROP Niedersachsen 2017, dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet (Ausnahmen für Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind möglich) .

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

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

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3

BauNVO zu betrachten ist. Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

- Ob es sich bei einer Verkaufsstätte um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten.
- Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.
- Eine Verkaufsstätte kann nur dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb sein, wenn sie selbstständig, d. h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre.

Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls

- einen eigenen Eingang,
- eine eigene Anlieferung und
- eigene Personalräume haben sowie
- unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z. B. Backshop, Lotto/Toto/Zeitschriften, vgl. OVG Münster, Az. 10 A 1144/11 vom 29. Mai 2013).

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

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

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

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

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

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

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB - also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes - kann die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen Anwendung finden. Sie gilt beispielsweise dann, wenn nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. einem Gewerbe- oder Industriegebiet, entspricht. Auch in diesem Fall ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel unzulässig, es sei denn, die Eigenart der näheren Umgebung wird bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und entspricht somit faktisch einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

8.3 Festsetzung von Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels

Um potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich in einem 'verträglichen Rahmen' zu halten und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, sind in der Regel Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen zu empfehlen. Insbesondere sollten verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgen, die auf der vorab definierten Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente basieren. Dabei ist darauf zu achten, dass vorhabenbezogene und nicht baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsfestlegungen getroffen werden.

Zur Festsetzung „Sondergebiet“ muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Festsetzung der Art der Nutzung (d. h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich.

Bei Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ist zwischen baugebietsbezogenen und vorhabenbezogenen Obergrenzen zu unterscheiden. Die Festsetzung baugebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen ist vom Bundesverwaltungsgericht für ein Sondergebiet für unwirksam erklärt worden, weil sie weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung noch als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zulässig ist.

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind jedoch zulässig, da die Gemeinde auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem von ihr festgesetzten Sondergebiet den vorhabenbezogenen Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen.²¹

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

Gemäß LROP Niedersachsen 2017 ist die Höchstgrenze für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht-integrierten Standorten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. jedoch auf 800 m² zu beschränken.

8.4 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte.²² In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Ein Planungserfordernis kann sich zwingend daraus ergeben, dass sich in einem Gewerbegebiet eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entwickeln könnte, die hinsichtlich Sortiment und Verkaufsflächenumfang nachbargemeindliche Belange im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB berühren könnte und somit raumordnungsrechtliche Relevanz erreichen würde. Unter anderem das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat mit einem Urteil vom 10.07.2014 festgestellt, dass bei Gewerbegebietsplanungen unter Beach-

²¹ BVerwG, 27.04.1990, 4 C 36.87 und 03.04.2008, 4 CN 4.07

²² Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490.

tung der landesplanerischen Ziele zur Verhinderung zentrenschädlicher Agglomerationen und unter Beachtung nachbargemeindlicher Belange Einzelhandelsausschlüsse erforderlich werden können. (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 10.07.2014, 1 KN 121/11)

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

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. Kiosk).

Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Zu beachten ist, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden muss.

Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

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

8.5 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes kann es unter Umständen erforderlich werden, auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Diese setzen jedoch in der Regel besondere städtebauliche Begründungen voraus, die zum Beispiel auf Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes beruhen können.

Auch der Gemeinde Hollenstedt steht der Weg, in Mischgebieten nur bestimmte Einzelhandelsnutzungen zuzulassen, grundsätzlich offen. Denn aufgrund der im zentralen Versorgungsbereich gegebenen Angebotsstrukturen und der marktseitigen Rahmenbedingungen können auch nicht-großflächige Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Sortimenten an Standorten außerhalb des Hauptzentrums so ausgeprägte Wettbewerbsbeziehungen zur Hauptgeschäftslage entfalten, dass deren Ansiedlung der notwendigen Förderung des Zentrums entgegenlaufen würde.

Generell ist aber darauf zu achten, dass durch die Regelungen zum Ausschluss von (bestimmten) Einzelhandelsnutzungen der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

8.6 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit ihm sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert worden.

Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigender Belang ausdrücklich aufgenommen worden. Um dieses Ziel im unbeplanten Innenbereich zu erreichen, ist es nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich, in einem Bebauungsplan beschränkende Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel zu treffen, ohne dass ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen wird.

Die Anwendung dieses Steuerungsinstruments macht eine genaue Begründung erforderlich. Denn wie bereits in früheren Urteilen von hohen Gerichten klargestellt wurde, „... ist der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005)²³.

Wie § 9 Abs. 2a BauGB in Satz 3 ausdrücklich darlegt, ist bei Anwendung der Rechtsvorschrift insbesondere darzulegen, dass in den bestehenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 bereits vorhanden sind oder zumindest durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden sollen.

8.7 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung – Zusammenfassung der Empfehlungen

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

²³ zitiert nach Schmitz, H: Die Novellierung des BauGB 2007 unter Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen, Berlin 2007.

- Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Hollenstedt möglich.
- Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch geeignete Bebauungspläne mit Festlegungen von Verkaufsflächen und Sortimenten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu regeln.
- Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an städtebaulich geeigneten Standorten (Ergänzungs-/Sonderstandorte) grundsätzlich zuzulassen. Dabei ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % zu beschränken, wenn negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden können.
- Um Schädigungen des zentralen Versorgungsbereichs zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an Standorten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen zu steuern. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind in Gewerbegebieten auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.
- In Mischgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann zugelassen werden, wenn deren Ansiedlung die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet. Dies ist im Einzelfall gutachterlich nachzuweisen.
- In den Wohngebieten des Kernortes und in den Ortsteilen sollten nur noch Läden für die Gebietsversorgung wie Nachbarschaftsläden, Lebensmittel SB-Geschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Kioske zugelassen werden.
- Vorhandene Bebauungspläne sind daraufhin zu überprüfen, ob der angestrebte Schutz der zentralen Versorgungsbereiche den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert. Ggf. sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment bis auf eng begrenzte Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen.
- Für den unbeplanten Innenbereich sollten Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Einhaltung der vorab definierten städtebaulichen Ziele gewährleisten. Dabei ist auch zu prüfen, ob als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a BauGB Anwendung finden können. Danach ist es möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Ausweisung von Baugebieten die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen zu treffen, um die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln.

9 Fazit

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes werden für die künftige Bauleitplanung zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- **Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion und des zentralen Versorgungsbereichs**
- **Priorität der Entwicklung des Hauptzentrums/Ortszentrums Hollenstedt**
- **Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf geeignete Sonderstandorte**

Die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes zeigen, dass im Gemeindegebiet von Hollenstedt Chancen bestehen, den Einzelhandel für die Bevölkerung in der Gemeinde sowie dem Samtgemeindegebiet attraktiver zu gestalten. Um diese Entwicklungschancen zielgerichtet zu nutzen, sind folgende Schritte von Bedeutung:

- Beschluss der im Einzelhandelskonzept formulierten Leitziele
- Beschluss des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs, um eine zielgerichtete Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen und alternative Standortplanungen, die den Entwicklungszielen entgegenlaufen, auszuschließen.
- Beschluss der "Hollenstedter Liste" zur Sortimentsdefinition
- Konsequente Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne, um mit Hilfe von textlichen Festsetzungen zum Einzelhandels- bzw. Sortimentsausschluss ungewollte Entwicklungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen.
- Für Neuansiedlungen wie auch die Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten stellt der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum/Ortszentrum Hollenstedt zukünftig den primären Ansiedlungsstandort dar. Dabei sollen sich die Versorgungseinrichtungen an der zu versorgenden Bevölkerung in dem zugeordneten grundzentralen Verflechtungsbereich (= Samtgemeindegebiet) orientieren.
- Der (großflächige) Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an städtebaulich geeigneten Standorten grundsätzlich zuzulassen, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf ein zentrenverträgliches Maß beschränkt werden (i. d. R. max. 10 % der Verkaufsfläche). Als möglicher Entwicklungsstandort steht hierfür das Gewerbegebiet Am Ahrensbusch zur Verfügung.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere die Bestandssicherung der großflächigen Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich Priorität haben sollte. Im Fokus sollte dabei die Modernisierung/Erweiterung des Edeka Lebensmittelvollsortimenters sowie ggf. die Modernisierung/Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounter zzgl. der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes im Ortszentrum der Gemeinde stehen.

Hamburg, Februar 2021

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Andreas Weidmann

Dipl. Geograph

Projektleitung Niederlassung Hamburg

BBE Standortforschung



i.V. Oliver Ohm

Dipl. Geograph

Projektleitung Niederlassung Hamburg

BBE Standortforschung

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