Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Hemmoor

Auftraggeber: Samtgemeinde Hemmoor

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger
Dipl.-Ing. Florian Komossa

Hamburg, am 14.12.2018

GMA
Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und der Auftraggeberin unter Angabe der Quelle zulässig.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040-30997778-0
Telefax: 040-30997778-9
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im April 2018 beauftragte die Samtgemeinde Hemmoor die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, ein Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde zu erstellen. Die Stadt Hemmoor übernimmt als Mittelzentrum nicht nur einen Versorgungsauftrag für die Mitgliedsgemeinden Hechthausen und Osten der Samtgemeinde Hemmoor, sondern auch für weitere Umlandgemeinden. Dies bezieht sich nicht nur auf den Einzelhandel, sondern auch auf weitere Angebote, u. a. schulische und medizinische Einrichtungen sowie ärztliche Versorgung. Verschiedene Betreiber von Lebensmitteldiscountern zeigten Interesse, die Verkaufsfläche der Filialen zu erweitern. Da es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt, bedarf es einer sachgerechten Grundlage, um diese Erweiterungsvorhaben einordnen zu können.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, MB Research Nürnberg, der Samtgemeinde Hemmoor sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen der Samtgemeinde Hemmoor. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität von sekundärstatistischen Daten, u. a. Landesamt für Statistik, MB Research, kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 14.12.2018
KST/KOF-aw

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**Grundlagen**	**6**
1.	Aufgabenstellung und Methodik	6
2.	Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung	6
3.	Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	7
3.1	Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	7
3.2	Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung	9
4.	Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	12
4.1	Bauplanungsrecht	12
4.1.1	Gebiete mit Bebauungsplan	12
4.1.2	Gebiete ohne Bebauungsplan	14
4.1.3	Besonderes Städtebaurecht	14
4.2	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	14
4.3	Vorgaben der Regionalplanung	18
5.	Zentrale Versorgungsbereiche	18
5.1	Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	18
5.2	Abgrenzung und Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche	20
II.	**Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Hemmoor**	**23**
1.	Makrostandort Hemmoor	23
2.	Aktueller Einzelhandelsbestand	25
3.	Nahversorgungssituation	26
III.	**Nachfragesituation**	**30**
1.	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Samtgemeinde Hemmoor	30
2.	Grund- und mittelzentraler Kongruenzraum des Mittelzentrums Hemmoor	34
3.	Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in der Samtgemeinde Hemmoor	37
4.	Einzelhandelszentralität	38

IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes 40

1. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale 40

1.1 Bewertung des Einzelhandelsangebotes im periodischen Bedarf 40

2. Bewertung des Einzelhandelsangebotes im aperiodischen Bedarf 42

V. Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Hemmoor 45

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes 45

2. Sortimentskonzept 46

3. Standortkonzept 49

3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt 52

3.2 Standortlagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs 56

3.2.1 Marktkauf, Stader Straße 56

3.2.2 Netto-Markendiscount, Stader Straße 57

3.2.3 Netto-Markendiscount, Cuxhavener Straße 58

3.2.4 Netto-Markendiscount, Hechthausen 59

3.3 Gewerbegebiete 60

4. Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung 60

4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt 60

4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs 61

5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes 61

Verzeichnisse 63

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung und Methodik

Das Einzelhandelskonzept dient als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel der Samtgemeinde Hemmoor. Es bildet ein umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument für weitere Planungen.

Die Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis, wobei es sich überwiegend um primärstatistisches Datenmaterial handelt:

- Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe
- Nutzungskartierungen
- Kundenwohnortbefragung vor den Supermärkten und Discountern.

Im Rahmen der Kartierung wurden neben den genutzten Einheiten (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung) auch leerstehende Einheiten erfasst. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer kartografischen Darstellung und bildet eine wichtige Grundlage zur sachgerechten Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche. Weiter erfolgte eine **Kundenwohnortbefragung** vor den Vollsortimentern Marktkauf und Combi, den Lebensmitteldiscountern in Hemmoor und Hechthausen sowie vor dem Team Baucenter und in der Zentrumstraße in Hemmoor. Diese Befragung diente dazu, die Umlandbedeutung der Einzelhandelsbetriebe bzw. Nachfrageverflechtungen innerhalb der Samtgemeinde Hemmoor aufzuzeigen.

Die flächendeckende Aufnahme der Verkaufsflächen[1] aller Einzelhandelsbetriebe erfolgte im Frühjahr / Sommer 2018.

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mit dem **Standortkonzept** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen

[1] Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen zur Vorbereitung / Portionierung der Waren sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

und dezentralen Einzelhandelslagen erreicht werden. Der Fokus liegt dabei auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird. Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich eine kommunale Steuerung des Einzelhandels. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss des Stadt- oder Samtgemeinderates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Als wesentliches Ziel der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen[2]. Durch die Konzentration von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben (insb. sog. Magnetbetriebe) in den zentralen Versorgungsbereichen können diese nachhaltig gestärkt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

Ausgehend von dem Geschäftsbesatz in zentralen Lagen werden Sortimente als zentrenrelevant benannt, welche für diese Lagen unverzichtbar sind und deren Attraktivität begründen. Umgekehrt werden Sortimente als nicht zentrenrelevant bestimmt, welche weniger bzw. nicht bedeutsam für die Zentrumsentwicklung sind. Durch Sortimentsfestsetzungen können zentrenrelevante Sortimente an unerwünschten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten) ausgeschlossen werden, um den erforderlichen Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. § 34 Abs. 3 BauGB[3]) zu gewährleisten.

3. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

3.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

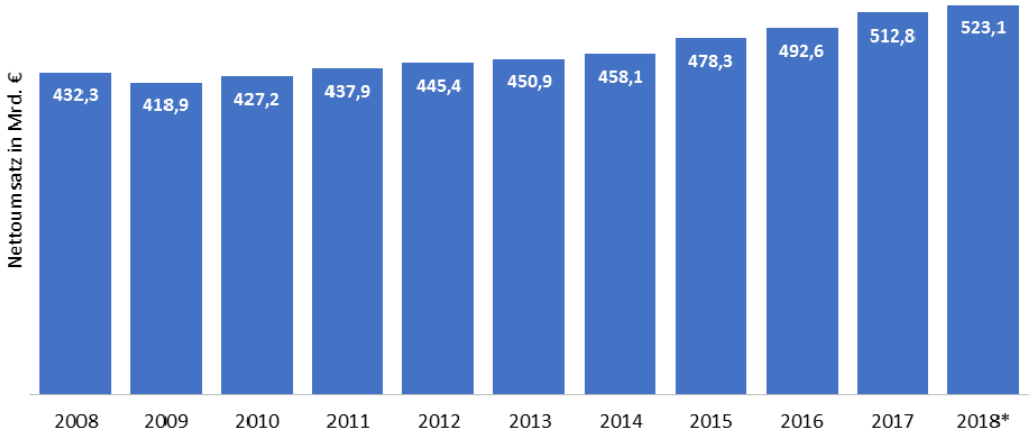
Mögliche Entwicklungschancen des örtlichen Einzelhandels können nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel gesehen werden.

2 Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

3 § 34 Abs. 3 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (vgl. BGBl. I S. 1548).

- Mit rund 510 Mrd. € Jahresumsatz im Jahr 2017 ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe; etwa jeder sechste Arbeitsplatz ist dem Handel zuzuordnen.
- Der Einzelhandelsumsatz[4] in Deutschland ist in den letzten 10 Jahren fast kontinuierlich jedes Jahr gestiegen.

Abbildung 1: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (netto) in Mrd. € in Deutschland

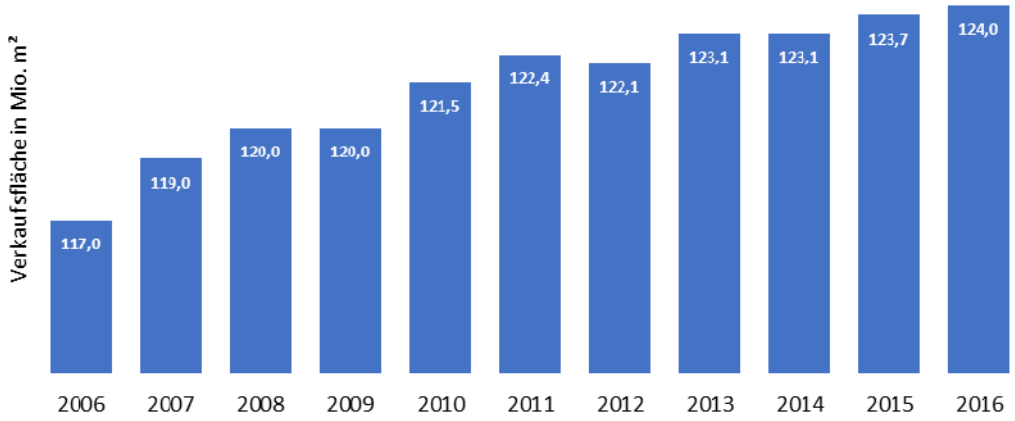


* Prognose

Quelle: Handelsdaten aktuell 2017, GMA-Darstellung 2018, Umsatz ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken

Der deutsche Einzelhandel war bis 2011 durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion gekennzeichnet; in den Folgejahren hat sich der Verkaufsflächenzuwachs deutlich verringert.

Abbildung 2: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2002 – 2016



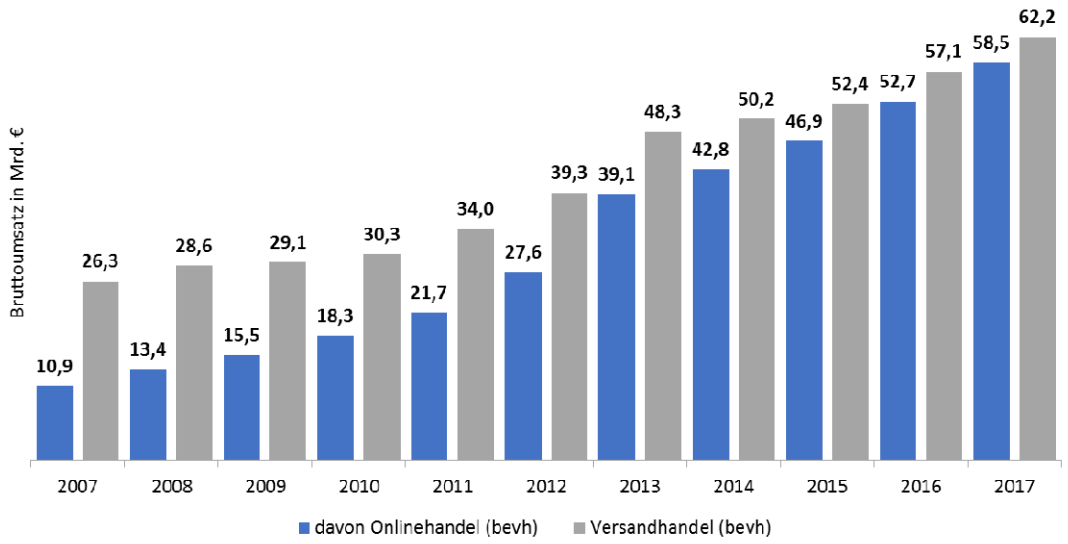
Quelle: Handelsdaten aktuell 2017, GMA-Darstellung 2018

Seit Jahrzehnten vollzieht sich ein **Strukturwandel**, welcher v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Der Anteil von Einzelunternehmen nahm von rd. 55 % im Jahr 1980 auf aktuell

4 Bezogen auf den Einzelhandel „im engeren Sinne“, d. h. ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen, und verschreibungspflichtigen Apothekenwaren.

rd. 20 % ab.[5] Als Gewinner zeigen sich filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Internethandel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert. Während der Umsatz des gesamten Einzelhandels in den vergangenen Jahren nur leichte Steigerungen verzeichnen konnte, verbuchte der Onlinehandel eine rasante Entwicklung.

Abbildung 3: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland



Quelle: bevh 2017, GMA-Darstellung 2018

Für 2017 gibt der Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland (bevh) einen Umsatz von 58,5 Mrd. € an. Der Umsatzanteil des Onlinehandels am gesamten Einzelhandel liegt bei etwa 12 %.[6] Die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel sind mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar, da viele (stationäre) Einzelhändler auch Onlineshops anbieten, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Ziel der sog. Multi-Channel-Strategien des Einzelhandels ist die Verknüpfung der unterschiedlichen Vertriebskanäle. In Großstädten zeigt sich, dass auch reine Online-Händler (sog. Pure-Player) in den vergangenen Jahren ein stationäres Netz aufgebaut haben bzw. aufbauen.

3.2 Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung

Die Nahversorgung wird heute durch sehr unterschiedliche Anbieter- und Betriebsformen abgedeckt, wobei insbesondere die Lebensmittelmärkte strukturprägend sind. Es werden folgende Betriebstypen vom EHI Köln unterschieden[7].

5 GMA-Grundlagenforschung.

6 Allerdings schwanken die Anteile des Onlinehandels je nach Branche stark. Während im Bereich Consumer-Electronics / Elektro rd. 17 % und im Bereich Mode Werte von knapp über 20 % erreicht werden, liegt im Heimwerker- und Gartenbereich der Anteil lediglich bei 3 %. Auch der Lebensmitteleinzelhandel weist mit unter 2 % noch sehr geringe Anteile im Onlinehandel auf. (Quelle:bevh.org: Waren im E-Commerce 2016).

7 vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2018, Seite 381.

Kleines Lebensmittelgeschäft
Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment[8] anbietet.

Lebensmitteldiscounter
Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II[9] führt.

Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter
Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Convenience Store
Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Ethnischer Lebensmittelmarkt
Als ethnische Lebensmittelmärkte werden Lebensmittelmärkte bezeichnet, die i. d. R. von Inhabern mit Migrationshintergrund geführt werden und überwiegend ausländische Lebensmittelspezialangebote führen, wie z. B. Asiamarkt.

Großer Supermarkt
Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus
Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Besondere Bedeutung für die Entwicklung des **Lebensmitteleinzelhandels** kommt discountierenden Angebotsformen zu. Es handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen wie z. B. Lebensmitteldiscounter. Diese verfügen über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %[10], wobei mittlerweile über 16.000 Lebensmitteldiscounter in Deutschland vorhanden sind. Supermärkte und SB-Warenhäuser konnten ebenfalls in den letzten Jahren noch expandieren, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen hohen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl der kleineren Lebensmittelgeschäfte

8 Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

9 Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

10 Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Handelsdaten aktuell, 2017.

von über 12.800 (2009) auf etwa 8.750 Geschäfte (2016)[11]. Als Standorte für großflächige Lebensmitteldiscounter oder Supermärkte wurden aufgrund raumordnerischer Vorgaben zunehmend Standorte in städtebaulich integrierten Lagen in den letzten Jahren nachgefragt.

In einem Lebensmitteldiscounter werden im feststehenden Sortiment (ohne wöchentliche Aktionswaren) zwischen 1.200 Artikel (Aldi Nord) und 4.000 Artikel (Netto Markendiscount) angeboten. Ein Supermarkt führt auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² bereits über 15.000 Artikel und auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² über 30.000 Artikel. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei Discountern als auch bei Supermärkten auf den periodischen Bedarf, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei etwa 85 %, bei kleineren Supermärkten bei rd. 95 % und bei großen Supermärkten bei etwa 75 %.

Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen

mögliche / typische Angebotselemente	Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m² (ca.-Werte)
Supermarkt in sehr ländlich geprägten Räumen	4.000	1.200
Großer Supermarkt (z. B. Marktkauf, E-Center)	15.000	2.500
Supermarkt (z. B. Combi, Rewe)	7.000	1.800
Lebensmitteldiscounter Netto Markendiscount	4.000	800 – 1.200
Lebensmitteldiscounter Aldi-Nord	8.000	1.200 – 1.400
Lebensmitteldiscounter Lidl	8.000	1.300 – 1.500
Getränkemarkt	5.000 - 10.000	300 – 500
Drogeriefachmarkt Rossmann	ab 10.000	600 – 800
Drogeriefachmarkt dm	ab 20.000	800

GMA-Standortforschung 2018

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel wird durch demographische Faktoren beeinflusst, wie die älter werdende Gesellschaft, heterogene Lebens- / Familienbilder und zunehmende Unterschiede[12] zwischen ländlichen und urbanen Regionen. Auch der technologische Wandel wirkt sich im Lebensmitteleinzelhandel aus. So führt der Einsatz neuer Technologien zu ständigen Optimierungsprozessen, v. a. in der Warenlogistik und in der Warenbewirtschaftung. Hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen, Sortimente etc. sind folgende Veränderungen zu erwarten:

- Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel, aber auch im Drogeriehandel, werden weiterhin ihr **Standortnetz** konsequent **optimieren** und **modernisieren.** Das beinhaltet v. a. den Neubau (green building) und die Erweiterung der Verkaufsfläche.

11 Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Handelsdaten aktuell, 2017.

12 Vielfach gehören ländliche Regionen zu den sog. Entleerungsgebieten, während städtische Regionen von Zuwanderungsgewinnen profitieren.

In Abhängigkeit vom Betriebstyp und vom jeweiligen Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.

- Grundsätzlich ziehen sich die Themen **Bio**, **regionale Produkte**, **internationale Produkte**, zunehmend auch **fair** gehandelte Produkte, durch die gesamte Branche. War es lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten alle Betreiber diese Sortimente an. Gleichzeitig bildete sich der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ heraus.
- Auch kleinere Verpackungsgrößen und bequemeres Einkaufen durch breitere Gänge sowie niedrigere Regalhöhen für die Kunden werden zu größeren Einheiten beitragen.
- Strukturveränderungen werden sich durch **Onlinehandel** ergeben. Allerdings konzentrierte sich der Erfolg im Lebensmittelhandel bislang auf Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen). Über den gesamten Lebensmittelhandel machte dies noch nicht einmal einen Umsatzanteil von 1 % aus. Aktuell haben sich jedoch alle Händler dem Thema angenommen, wobei neben dem klassischen Onlinehandel mit Bring- bzw. Lieferservice (z. B. edeka24, rewe.de) dem Konzept des Drive-In-Modells tendenziell größere Erfolgschancen in Deutschland eingeräumt werden (z. B. Edeka, Rewe, Real). Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang und Dauer sich die Marktanteile, v. a. vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland, verschieben werden.

4. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

4.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB (Baugesetzbuch) und der BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert wird.

4.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebietstypen festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO wie folgt vorgesehen:

Tabelle 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen

Bau-gebiet	Bezeichnung	Zulässigkeit Einzelhandel	Großflächiger Einzelhandel
WA, WS	Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen	nein
WR	Reines Wohngebiet	Nur ausnahmsweise: Läden zur Deckung des täglichen Grundbedarfs für die Bewohner des Gebiets	nein
WB	Besonderes Wohngebiet	Läden, soweit mit Wohnnutzung vereinbar	nein
MD	Dorfgebiet	Allgemein zulässig*	nein
MI	Mischgebiet	Allgemein zulässig*	nein
MU	Urbanes Gebiet	Allgemein zulässig*	nein
GE GI	Gewerbegebiet Industriegebiet	Allgemein zulässig*	nein
MK	Kerngebiet	Allgemein zulässig	ja
SO	Sondergebiet	Allgemein zulässig	ja

* sofern nicht sondergebietspflichtig gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung. **Einkaufszentren** und **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind **außer in Kerngebieten nur in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten** zulässig.

In Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB.

Zudem können nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO in Bebauungsplänen Nutzungsarten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden:

„(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,

1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder

2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“

4.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet, entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

In Gemengelagen, z. B. Mischgebieten, ist eine Steuerung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Dies soll der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, über § 9 Abs. 2 a BauGB im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

4.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

4.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Landes-Raumordnung, festgelegt im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017, heranzuziehen. Im LROP werden Ober- und Mittelzentren abschließend festgelegt, die Stadt Hemmoor ist als Mittelzentren ausgewiesen. Bei

der zentralörtlichen Einstufung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung[13], wobei Grund-, Mittel- und Oberzentren unterschieden werden:

- **Oberzentrum**: Einrichtungen für den spezialisierten höheren Bedarf
- **Mittelzentrum**: Einrichtungen für den gehobenen Bedarf
- **Grundzentrum**: Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.

Die Vorgaben der Landes-Raumordnung sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beachten, sofern ein Bebauungsplan neu aufgestellt bzw. ein bestehender Bebauungsplan geändert wird. Nach dem LROP 2017, Kapitel 2.3 Ziffer 02, Satz 1-3 werden Einzelhandelsgroßprojekte beschrieben:

> „Neue Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffer 03 – 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 – 3 der BauNVO einschließlich Hersteller / Direktverkaufszentren. „Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. 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 Bezug auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind folgende Ziele zu beachten:

- **Konzentrationsgebot**

  „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig." (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)

- **Integrationsgebot**

  „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." (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5)

  „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom 100 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

13 Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG). Die Ziele der Raumordnung sind von den öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs. 2 ROG). Zudem besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt."

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 größeres Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt." (LROP, Kapitel 2.3 Nr. 6)

Kongruenzgebot

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

[3]In einem **Mittel- oder Oberzentrum** soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral**).[4] Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

• der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,

• der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,

• von grenzüberschreitenden Verflechtungen und

• der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist."

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde." (LROP, Kap. 2.3 Nr. 03)

Beeinträchtigungsverbot

„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." (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)

Für Betriebe mit periodischen Kernsortimenten, d. h. sämtliche Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte, ist die Regelung der sog. **Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte** zu beachten:

> „Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom 100 der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn
>
> - sie an Standorten errichtet werden, die im regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
> - sie den Anforderungen der Ziffer 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
> - sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
> - ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich i. S. des Satzes 4 nicht überschreitet.
>
> Die Standorte mit **herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 10).

Mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind i. d. R. Betriebe gemeint, welche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. BauNVO hervorrufen können. Diese Betriebe fasst man unter dem Begriff **raumbedeutsam** zusammen. Im Gegensatz dazu gibt es auch Einzelhandelsvorhaben ohne raumbedeutsame Auswirkungen. Für diese gelten die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. Darunter werden folgende Betriebe verstanden:

- Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche, sofern sie keine Agglomeration mit anderen Betrieben gemäß Ziffer 02 Satz 3 bilden. Für diese Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wird generalisierend ohne weiteren Nachweis angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.

- Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind **Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung.** Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter den ein Vorhaben als Betrieb der wohnortnahen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen.

Bei großflächigen nicht raumbedeutsamen Vorhaben müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- überwiegend fußläufiger Einzugsbereich
- mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes stammt aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes (10 Minuten-Laufdistanz)[14]
- mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf nahversorgungsrelevantes Sortiment[15].

4.3 Vorgaben der Regionalplanung

Das für Hemmoor relevante Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven aus dem Jahr 2012 ist im Jahr 2017 (1. Änderung) um die Fortschreibung des sachlichen Teilabschnitts Windenergie ergänzt worden. Für die Ergänzung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Hemmoor durch das Grundzentrum Lamstedt im Möbelbereich wird folgende Festlegung getroffen:

> 10: Das Grundzentrum Lamstedt ist neben dem Mittelzentrum Hemmoor Standort für großflächigen Einzelhandel. Dabei ist durch Bauleitplanung auszuschließen, dass der großflächige Möbeleinzelhandel zusammen mit weiteren Einzelhandelsbetrieben die Sogwirkung eines Einkaufszentrums entfalten kann. (RROP LK Cuxhaven, Kapitel 2.3.10)

5. Zentrale Versorgungsbereiche

5.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und verschiedener Schutznormen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs[16]:

- **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u. a. „auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.

---

14 10 Gehminuten auf Basis des Straßen- / Wegenetzes. In Ergänzung hierzu benennt das LROP einen 1.000-Meter-Radius um das Vorhaben als maximale Ausdehnung des fußläufigen Einzugsbereichs

15 nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf, v.a. Lebensmittel und Drogeriewaren, auch pharmazeutische Artikel, Zeitschriften, Schnittblumen und Tiernahrung

16 Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

- **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

> „Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. […].

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt[17]. In diesem Bereich, ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat[18].

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

17 Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

18 Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

5.2 Abgrenzung und Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als **„Muss-Kriterien"** gelten. Die Abgrenzung[19] erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.

- **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.

- **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben" gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden[20] und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.[21]

- In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.

- **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus**: Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Bereich als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist dafür nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in

19 BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

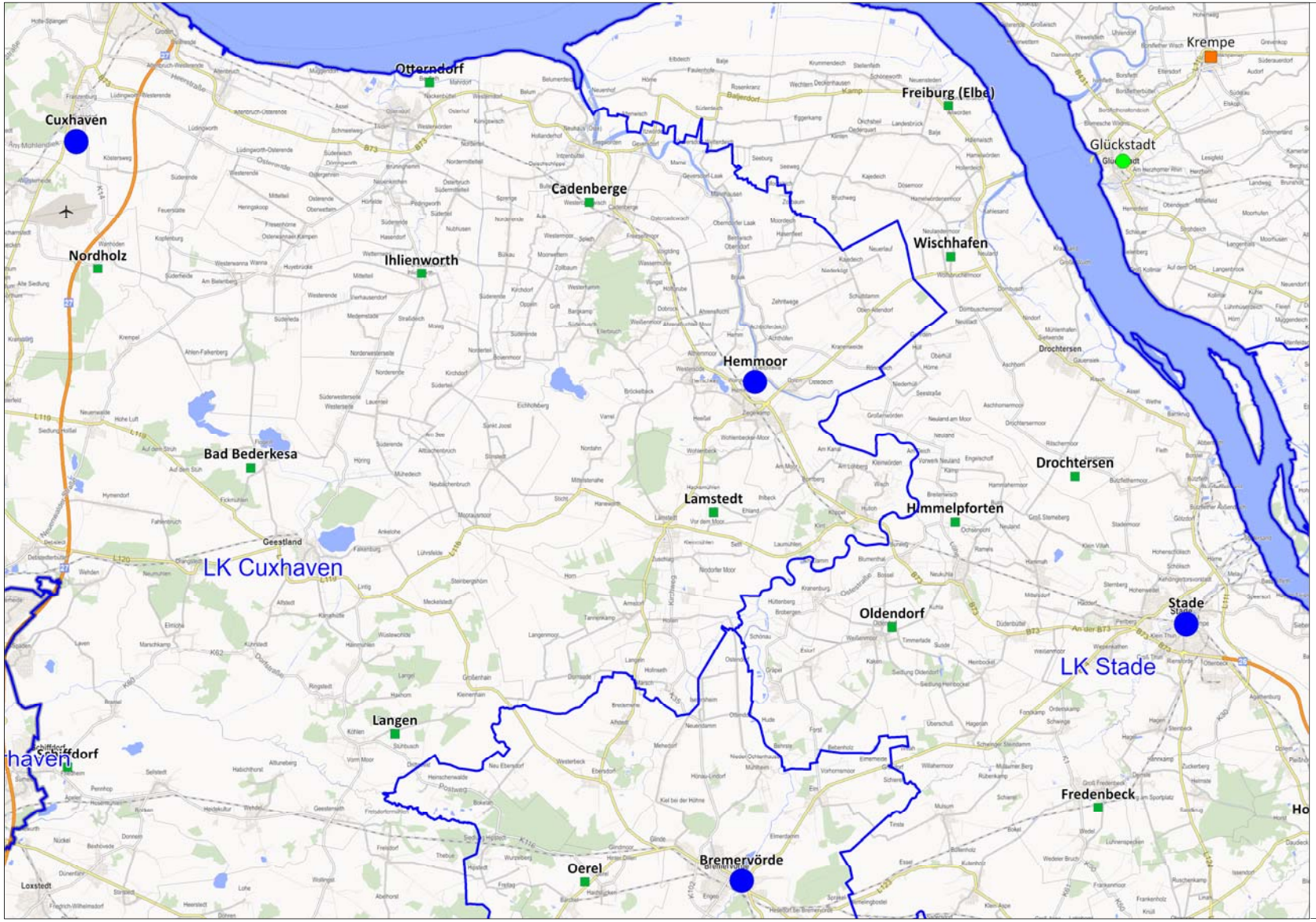
20 vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

21 d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein Zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Faktor ist die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

Karte 1: Lage im Raum und zentralörtliche Struktur



Legende

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum
- Unterzentrum
- ländlicher Zentralort

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2018

II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Hemmoor

1. Makrostandort Hemmoor

Die ca. 13.900 Einwohner zählende SG Hemmoor am östlichen Rand des Landkreises Cuxhaven setzt sich aus der Stadt Hemmoor sowie den beiden Mitgliedsgemeinden Hechthausen und Osten zusammen und grenzt unmittelbar an den Landkreis Stade. Mit ca. 8.600 Einwohnern[22] bildet Hemmoor den Einwohnerschwerpunkt. Die Stadt gliedert sich in die sechs Ortsteile Althemmoor, Basbeck, Heeßel, Hemm, Warstade und Westersode, aus denen sie 1968 entstanden ist. Die beiden größten Ortsteile sind Basbeck und Warstade, sie bilden mit je über 3.000 Einwohnern den Kernbereich. Die weiteren Ortsteile sind dörflich geprägte Ortschaften, die teilwiese direkt an die Kernstadt anschließen und teilweise bereits in einiger Entfernung zu dieser liegen. Mit Ausnahme von Westersode leben in den weiteren Ortsteilen weniger als 1.000 Einwohner. Die Stadt Hemmoor ist als Mittelzentrum ausgewiesen. In der südöstlich gelegenen Mitgliedsgemeinde Hechthausen leben ca. 3.400 Einwohner, die für ihre historische Schwebefähre bekannte Gemeinde Osten zählt ca. 1.800 Einwohner.

Tabelle 3: Einwohnerveränderung innerhalb der Samtgemeinde Hemmoor

Daten	Einwohner (31.12)		Veränderung 12 / 17	
	2012	2017	abs.	in %
Hechthausen	3.441	3.424	-17	-0,5
Hemmoor	8.723	8.614	-109	-1,2
Osten	1.833	1.801	-32	-1,7
Summe	**13.997**	**13.839**	**- 158**	**-1,1**

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Während von 2013 bis 2015 Wanderungsgewinne zu verzeichnen waren, haben diese im Jahr 2016 nachgelassen. Die natürliche Bevölkerungsbilanz fiel durchgehend negativ aus.

Tabelle 4: Natürliche Bevölkerungsbilanz und Zu- bzw. Fortzüge in der SG Hemmoor

	2012	2013	2014	2015	2016
Geburten	92	124	110	126	127
Sterbefälle	188	217	203	191	221
Natürliche Bevölkerungsbilanz	**-96**	**-93**	**-93**	**-65**	**-94**
Zuzüge	819	958	949	1.094	772
Fortzüge	844	873	784	909	939
Wanderungsbilanz	**-25**	**85**	**165**	**185**	**-167**

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, GMA-Zusammenstellung 2018

22 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

In den letzten 5 Jahren verzeichnete die Samtgemeinde Hemmoor eine konstante bis leicht negative Einwohnerentwicklung. Auch die benachbarten SG Börde Lamstedt oder Land Hadeln weisen keine größeren Veränderungen der Einwohnerzahlen auf, wie etwa im deutlich größeren Mittelzentrum Stade.

Tabelle 5: Einwohnerveränderung der Samtgemeinde Hemmoor im Vergleich

Daten	Einwohner (31.12)		Veränderung 12 / 17	
	2012	2017	abs.	in %
Hemmoor, SG	13.997	13.839	- 158	-1,1
Himmelpforten	4.963	5.263	300	6,0
Drochtersen	11.273	11.164	- 109	-1,0
Bremervörde	18.615	18.623	8	0,0
Otterndorf	7.136	7.237	101	1,4
Stade	45.218	47.330	2.112	4,7
Cuxhaven	48.657	48.470	- 187	-0,4
Geestland	30.515	30.873	358	1,2
Land Hadeln, SG	27.194	26.849	- 345	-1,3
Börde Lamstedt, SG	6.031	6.053	22	0,4
LK Cuxhaven	**197.433**	**198.100**	**667**	**0,3**
Niedersachsen	**7.778.995**	**7.962.775**	**183.780**	**2,4**

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

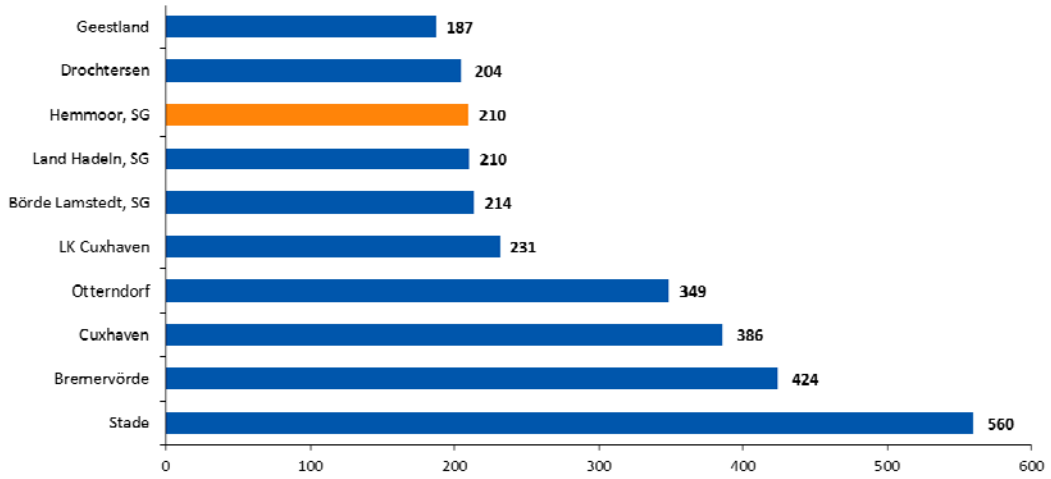
Zukünftig dürfte von einem weiteren leichten Bevölkerungsrückgang auszugehen sein. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose für Niedersachsen[23] rechnet für die Samtgemeinde Hemmoor für das Jahr 2026 mit einer Einwohnerzahl von ca. 13.537 Einwohnern, was ca. – 2 % entspricht.

Im vergangenen Jahr waren in der Samtgemeinde Hemmoor **rd. 2.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**[24] am Arbeitsort registriert. In Relation zur Einwohnerzahl liegt ein Besatz von rd. 210 Beschäftigten je 1.000 Einwohner vor. Damit liegt der Beschäftigtenbesatz leicht unter dem Niveau im Landkreis Cuxhaven. Den 1.569 Einpendlern in die Samtgemeinde standen 3.597 Auspendler gegenüber, woraus sich ein negativer Pendlersaldo ableitet. Bezogen allein auf die Stadt Hemmoor liegt der Beschäftigtenbesatz mit 267 Beschäftigten je 1.000 Einwohnern jedoch deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises.

23 Quelle Landesamt für Statistik Niedersachsen, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden - Basis 31.12.2016

24 Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.06.2017.

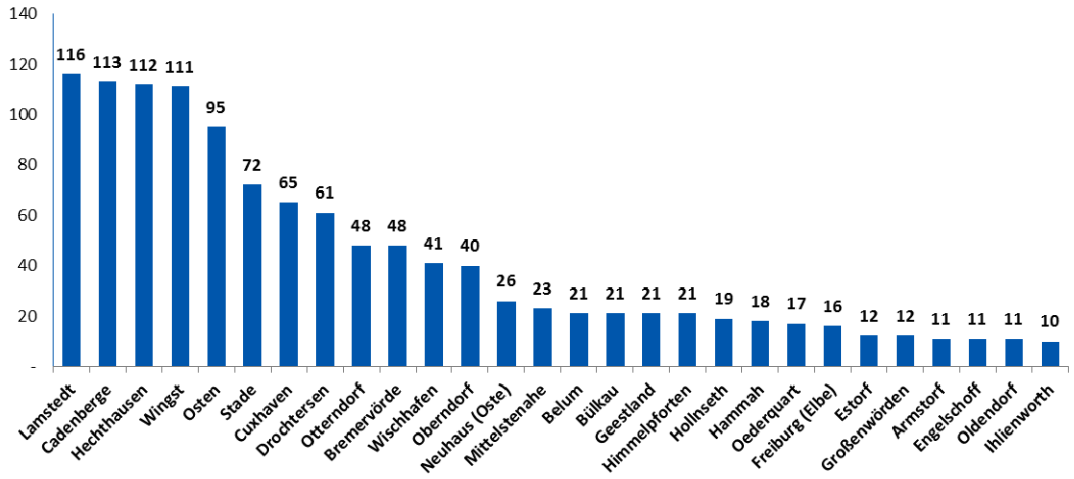
Abbildung 4: Beschäftigtenbesatz in der SG Hemmoor im Vergleich



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2017, GMA-Darstellung 2018

Das Mittelzentrum Hemmoor stellt insbesondere für die direkten Umlandgemeinden einen Arbeitsplatzstandort dar. Mit 116 Einpendlern steht das Grundzentrum Lamstedt an erster Stelle der zehn häufigsten Herkunftsorte der Einpendler.

Abbildung 5: Einpendler Stadt Hemmoor



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2017, GMA-Darstellung 2018

2. Aktueller Einzelhandelsbestand

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren in der SG Hemmoor 92 Betriebe[25] mit einer Verkaufsfläche von rd. 34.880 m² vorhanden. Mit 75 Betrieben und ca. 32.700 m² Verkaufsfläche ist der Großteil des Angebotes in Hemmoor zu finden. In Hechthausen sind 12 Betriebe mit rd. 1.700 m² VK und im Osten5 Betriebe mit knapp 500 m² VK lokalisiert. Der Angebotsschwerpunkt liegt, wie für ein

25 Die Umsätze der Betriebe mit diversen Sortimenten werden dem jeweiligen Sortiment zugeordnet. Dies bezieht sich insbesondere auf Supermärkte und Lebensmitteldiscounter.

Mittelzentrum üblich, im periodischen Bedarf. Aufgrund der geringen Anzahl an Betrieben müssen mit Blick auf datenschutzrechtliche Belange die Branchen zusammengefasst werden.

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand der Samtgemeinde Hemmoor

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²
Nahrungs- und Genussmittel	**27**	**10.400**
Drogerie-, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel	7	1.610
Blumen, Pflanzen, Tiernahrung, Zeitschriften / Zeitungen	5	1.050
Bekleidung, Schuhe, Sport	9	3.570
Elektrowaren, Medien, Foto	7	1.070
Hausrat, Einrichtung, Möbel	10	3.100
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	8	11.640
Optik / Akustik / Uhren, Schmuck	4	230
Sonstige Sortimente	18	2.210
Nichtlebensmittel insg.	65	24.480
Einzelhandel gesamt	**92**	**34.880**

GMA-Erhebungen 2018 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.800 m² je 1.000 Einwohner in der Stadt Hemmoor wird eine für ein Mittelzentrum überdurchschnittliche Flächendichte erreicht. Der GMA-Referenzwert liegt bei rd. 2.300 m². Diese hohe Flächendichte resultiert v. a. aus dem Lebensmittelbereich, in dem die Versorgungsfunktion für die Mitgliedsgemeinden sehr ausgeprägt ist. Zudem weist Hemmoor im Bau-, Heimwerker; und Gartenbereich sowie bei Sonderpostenmärkten eine überdurchschnittliche Ausstattung auf.

3. Nahversorgungssituation

Die für die Nahversorgung wichtigen verschiedenen Betriebstypen unterscheiden sich in einer Vielzahl von Kriterien, dies betrifft nicht nur die Verkaufsflächengröße, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die wohnortnahe Versorgung (Nahversorgung). Für ein hinsichtlich der Größe des Ortes angemessenes Angebot im periodischen Bedarf sind verschiedene Faktoren, wie z. B. die Größe der Betriebe, Sortimentszusammensetzung, räumliche Verteilung der Betriebe im Gemeindegebiet, Verhältnis der Betriebstypen zueinander, entscheidend. In der Samtgemeinde Hemmoor wird die Angebotsstruktur und -qualität insbesondere durch die beiden Supermärkte und vier Lebensmitteldiscounter in Hemmoor, den Lebensmitteldiscounter in Hechthausen sowie deren räumliche Verteilung geprägt.

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** wurde um die Standorte der **Supermärkte und Discounter** jeweils eine fußläufige Laufdistanz von 1.000 m gesetzt[26], welche etwa zehn Gehminuten entspricht. Es soll aufgezeigt werden, wie viele Einwohner in kurzer Distanz zu einem Lebensmittelmarkt wohnen und damit theoretisch als „versorgt" zu klassifizieren sind.

In der Kernstadt Hemmoor konzentrieren sich die Lebensmittelmärkte auf Besbeck und Warstade, in Althemmoor ist ein eigenständiges Lebensmittelangebot durch einen Netto-Marken-Discounter vorhanden (vgl. Karte 2). Dabei konzentrieren sich die Betriebe entlang der Hauptverkehrsstraßen, einerseits in dem für großformatige Handelsbetriebe angelegten „Einkaufszentrum" südlich der Lamstedter Straße (B 495) sowie entlang der Hauptstraße / Stader Straße (B 73). Die meisten Einwohner leben im fußläufigen Einzugsgebiet von Netto Markendiscount in Basbeck (Stader Straße), die Betriebe an der Otto-Peschel-Straße sprechen überwiegend einen identischen fußläufigen Nahbereich an.

Tabelle 7: Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet

Anbieter	Straße	Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet
Netto	Steinberg	936
Netto	Stader Straße	1.884
Marktkauf	Stader Straße	654
Aldi	Otto-Peschel-Str.	1.111
Combi	Otto-Peschel-Str.	1.111
Lidl	Otto-Peschel-Str.	1.034
Netto	Cuxhavener Straße	715

Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Darstellung 2018

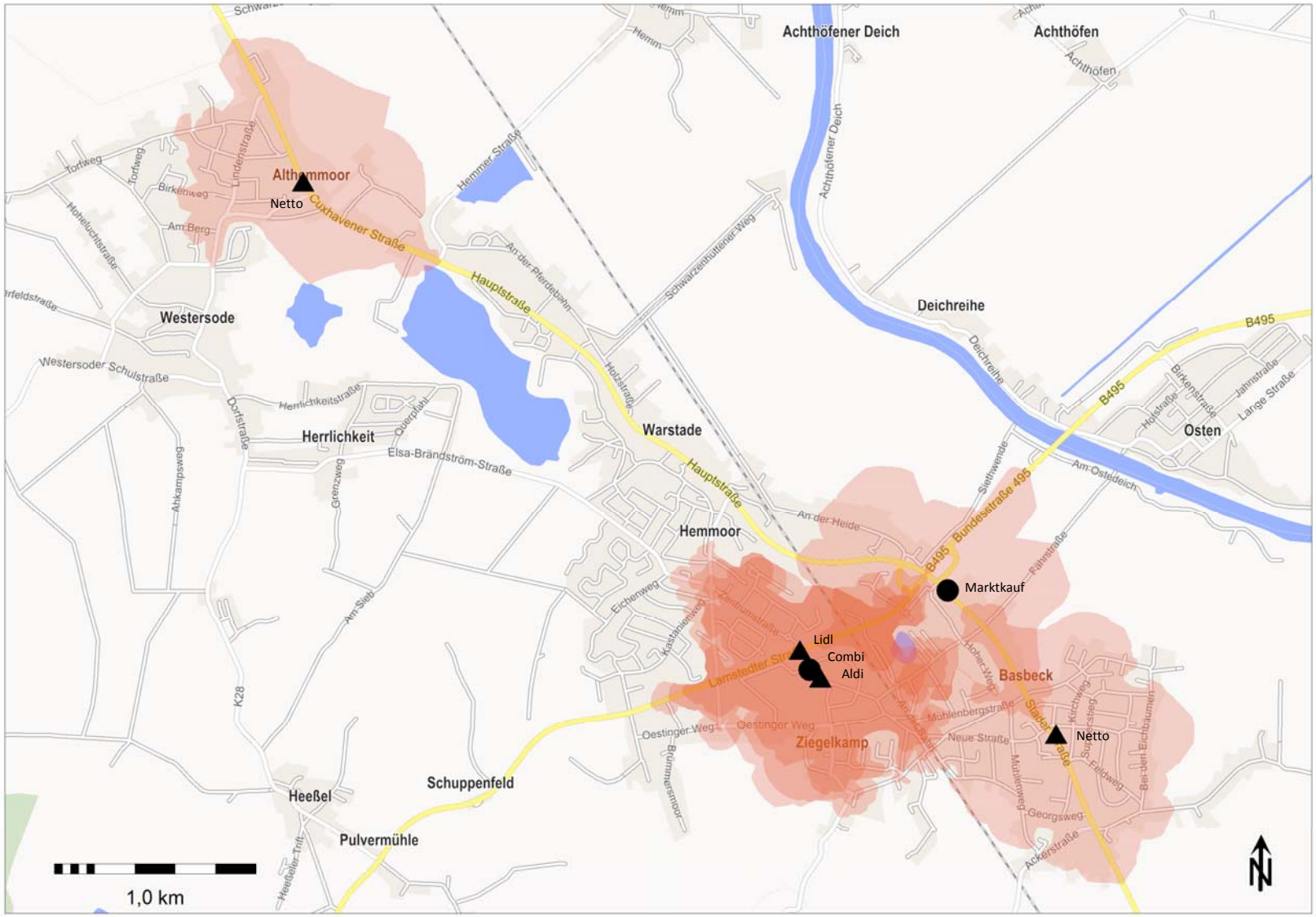
Räumliche Versorgungslücken zeigen sich in der Kernstadt in den Wohngebieten nordwestlich der Zentrumsstraße, hier müssen z. T. mehr als 10 Gehminuten in Kauf genommen werden.

In den weiteren Ortsteilen ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl (z. T. unter 1.000 Einwohner) nicht genügend Kaufkraft vorhanden, um einen Supermarkt oder einen Discounter zu betreiben.

In der Gemeinde **Osten** ist die fußläufige Grundversorgung für Einwohner und Feriengäste durch das Lebensmittelhandwerk (Fleischerei mit Bäckertheke und Lebensmittelgrundangebot) gewährleistet. Die Distanz nach Hemmoor fällt vergleichsweise gering aus, es sind allerdings die nicht höhengleiche Kreuzung der Lamstedter Straße mit der Stader Straße sowie sie Oste zu überwinden. Der Netto-Discounter in **Hechthausen** (Steinberg) deckt den größten Teil des Hauptortes Hechthausen ab und versorgt so fast ein Drittel der Hechthausener Einwohner innerhalb von zehn Gehminuten.

26 Die 10 min-fußläufige Entfernungen wird mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen, Fluss, Bahntrassen als Zäsur). Größtenteils nicht berücksichtigt, werden jedoch Abkürzungen oder „Schleichwege" (z. B. über Parkflächen, Grünanlagen).

Karte 2: Fußläufige Einzugsgebiete der Supermärkte und Discounter in Hemmoor

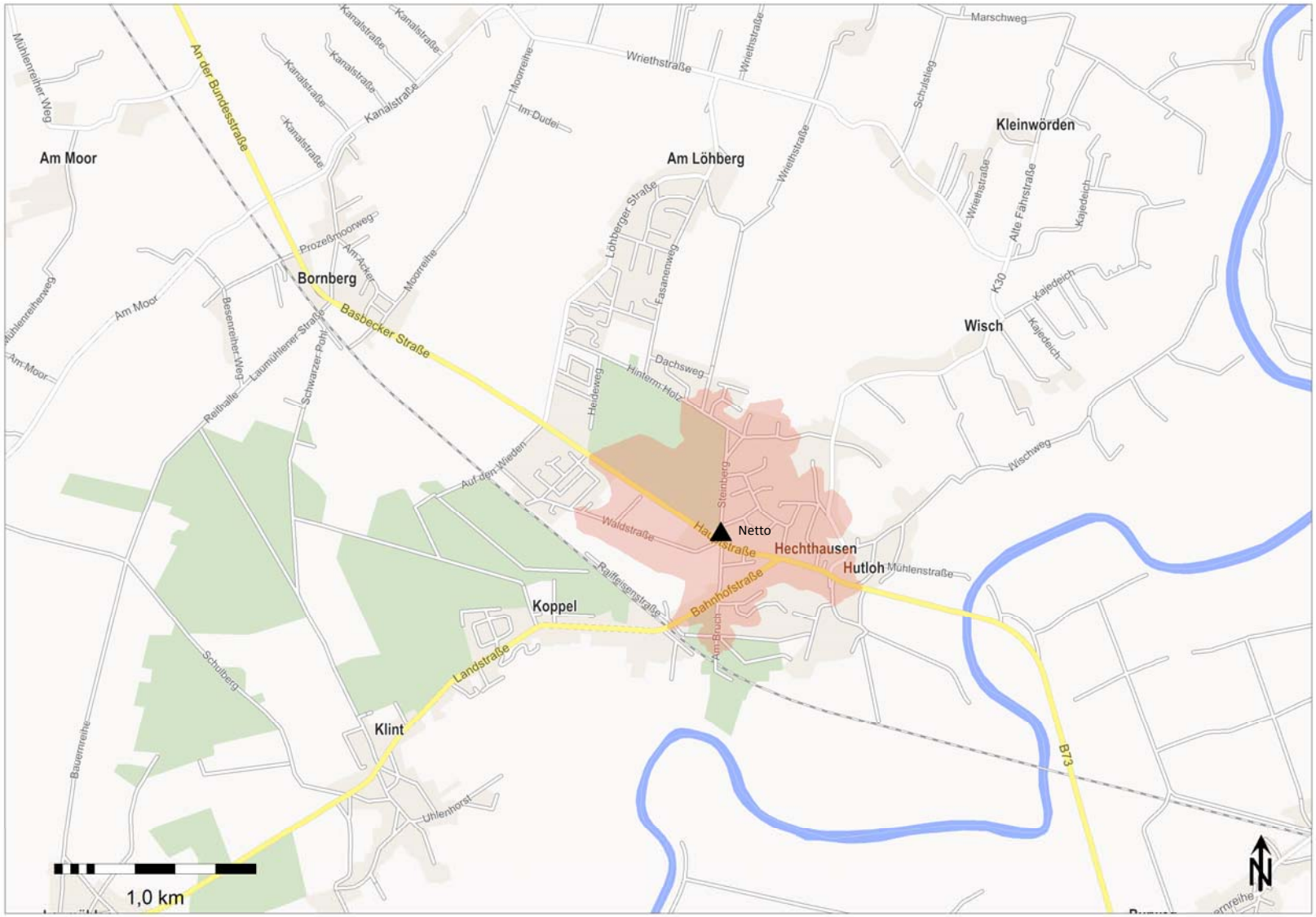


Legende

- Supermärkte
- Discounter
- 10 min fußläufiges Einzugsgebiet

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2018

Karte 3: Fußläufiges Einzugsgebiet des Discounters in Hechthausen



Legende

- Supermärkte
- Discounter
- 10 min fußläufiges Einzugsgebiet

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2018

III. Nachfragesituation

1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Samtgemeinde Hemmoor

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung wurden folgende Kriterien herangezogen:

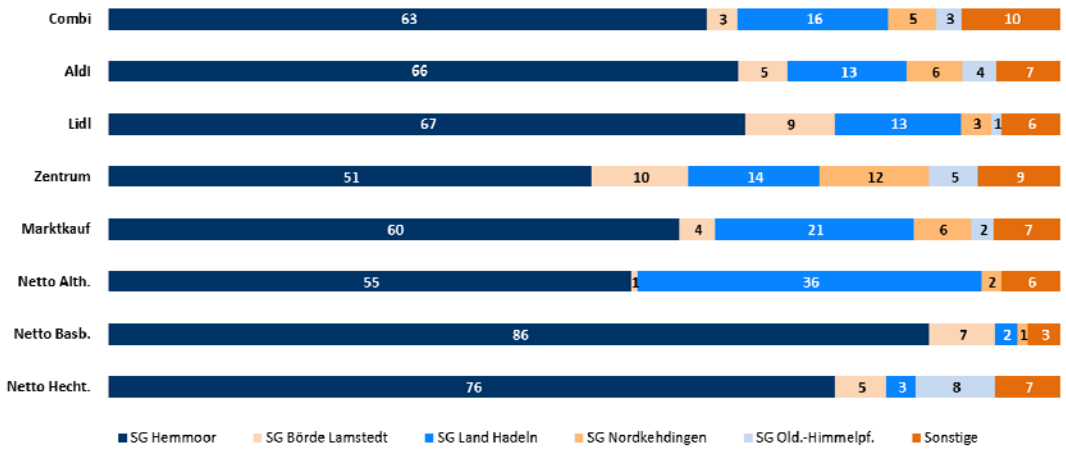
- Angebotssituation in der Samtgemeinde Hemmoor und im Umland
- siedlungs- und zentralörtliche Strukturen der SG Hemmoor und im Umland
- verkehrliche Gegebenheiten und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte mit ÖPNV-Anbindung
- Ergebnisse der Befragung von Kunden zu ihren Wohnorten.

Zur Einschätzung der Reichweite der Lebensmittelmärkte erfolgten Kundenbefragungen vor den Supermärkten und Discountern im Juni, August und September 2018, insgesamt wurden über 2.500 Kunden[27] befragt.

Der Verbundstandort Otto-Peschel-Straße (u. a. Combi, Aldi, Lidl) weist mit 63 – 67 % der Kunden einen Schwerpunkt im Bereich der SG Hemmoor auf, einen weiteren größeren Anteil (ca. 13 – 16 %) machen Kunden aus der SG Land Hadeln aus. Der Zentrumsbereich spricht auch vermehrt Kunden aus der SG Börde Lamstedt und der SG Nordkehdingen an. Bei Marktkauf in Basbeck und Netto in Althemmoor ist ein höherer Kundenanteil aus der SG Land Hadeln zu erkennen, insbesondere aus Oberndorf und Wingst. Der Netto Discounter in Basbeck spricht mit 86 % hauptsächlich Kunden aus der SG Hemmoor an, diese wiederum stammen fast ausschließlich aus Basbeck. Somit ist für diesen Standort eine wohnortbezogene Versorgungsfunktion festzustellen, während der Zentrumsbereich und Marktkauf der Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion dienen. Bei Netto in Hechthausen ist mit 76 % eine starke Ausrichtung auf die SG Hemmoor festzustellen, hier stammen 94 von 100 Kunden direkt aus Hechthausen. Diesem Standort kommt somit eine besondere Bedeutung in der Nahversorgung zu.

27 Die Abfrage der Kundenwohnorte erfolgte am 15.06.2018 (Freitag) vor den Supermärkten und Discountern in Hemmoor und Hechthausen, sowie in der Zentrumstraße (Höhe Wolf Apotheke). Aufgrund geringer Teilnahme der Kunden wurde am 03.08.2018 (Freitag) vor Marktkauf und Combi eine zweite Befragung durchgeführt, am 23. und 24.08 (Donnerstag, Freitag) fand eine weitere Befragung bei Aldi und Lidl statt. Um die Verflechtungen im aperiodischen Bedarf besser einschätzen zu können wurde am 29.09. (Samstag) vor dem Team Baucenter und erneut vor Marktkauf befragt.

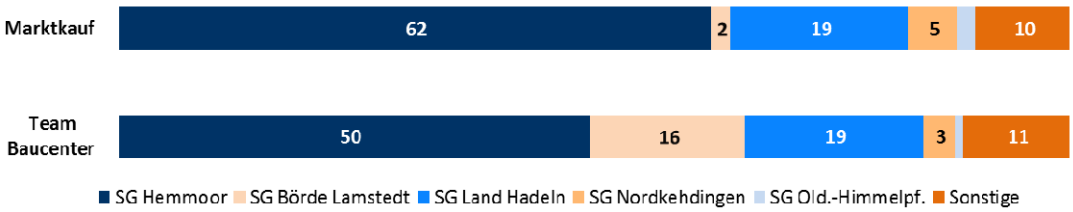
Abbildung 6: Kundenanteile nach Standorten



GMA-Erhebung 06/18; 08/18

Die Befragung am Samstag (29.09.2018, insg. 621 Kunden) liefert für Marktkauf im Wesentlichen das gleiche Ergebnis wie die Befragungen am Freitag, die Daten im Baumarktbereich (langfristiger Bedarf) zeigt ausgeprägte Kundenverflechtungen in die SG Börde Lamstedt und Land Hadeln, was sich mit den Ergebnissen der Befragungen in der Zentrumstraße deckt.

Abbildung 7: Kundenanteile der Lebensmitteldiscounter nach Orten



GMA-Erhebung 09/18

Setzt man die Kundenzahl in Relation zur jeweiligen Einwohnerzahl, so ergibt sich die sog. Kundendichte, wobei die Kundendichte für die Standortgemeinde jeweils am höchsten ausfällt. Dies ist auch für die SG Hemmoor (= 91 Kunden / 1.000 Einwohner) und ihre einzelnen Mitgliedsgemeinden der Fall.

Verbraucher aus Lamstedt, Oberndorf, Wingst und Großenwörden kaufen verstärkt in Hemmoor ein. Auch aus Mittelstenahe, Bülkau, Cadenberge und den meisten Mitgliedsgemeinden der SG Nordkehdingen (Balje, Oederquart, Freiburg, Wischhafen) sind nennenswerte Kundendichtewerte erkennbar.

Seitens der Kaufleute bzw. Expansionsleiter aus dem Lebensmitteleinzelhandel wurden die Ergebnisse der Wohnortbefragung bestätigt. Von den befragten Fachgeschäften in der Innenstadt von Hemmoor wurde ein Anteil an auswärtigen Kunden zwischen ca. 10 und 20 % betont. Diese kommen überwiegend aus einem Umkreis von weniger als 20 km.

Tabelle 8: Kundenverteilung und Kundendichte in der Samtgemeinde Hemmoor

	Combi	Aldi	Lidl	Jawoll	Marktkauf	Netto Alt-hemmoor	Netto Bas-beck	Netto Hechthau-sen	Summe	Einwohner	Kunden / 1.000 EW
Hemmoor	167	166	193	52	196	70	63	6	913	8.634	106
Hechthausen	16	23	25	10	33	2	9	94	212	3.439	62
Osten	28	28	30	8	27	7	3	-	131	1.804	73
Summe SG Hemmoor	211	217	248	70	256	79	75	100	1.256	13.877	91
Armstorf	1	-	2	1	-	-	-	-	4	657	6
Hollnseth	-	-	2	1	-	-	-	-	3	878	3
Lamstedt	8	15	29	10	15	1	6	7	91	3.342	27
Mittelstenahe	2	2	2	1	-	-	-	-	7	608	12
Stinstedt	-	-	-	1	1	-	-	-	2	568	4
Bülkau	6	1	3	-	1	2	-	-	13	866	15
Ihlienworth	-	1	3	1	-	-	-	3	8	1.529	5
Neuenkirchen	-	-	1	-	-	-	-	1	2	1.324	2
Neuhaus (Oste)	-	2	1	1	3	3	-	-	10	1.164	9
Nordleda	2	-	-	-	-	-	-	-	2	1.043	2
Oberndorf	12	12	20	3	9	11	-	-	67	1.333	50
Odisheim	1	1	-	-	-	-	-	-	2	488	4
Osterbruch	-	1	-	-	1	-	-	-	2	480	4
Otterndorf	2	-	-	-	-	1	-	-	3	7.268	0
Steinau	1	-	-	3	-	-	-	-	4	833	5
Wingst	16	14	20	11	52	23	2	-	138	3.348	41
Cadenberge	13	9	1	-	23	12	-	-	58	4.237	14
Balje	-	3	1	-	7	3	-	-	14	1.006	14

	Combi	Aldi	Lidl	Jawoll	Marktkauf	Netto Alt-hemmoor	Netto Bas-beck	Netto Hechthau-sen	Summe	Einwohner	Kunden / 1.000 EW
Oederquart	5	4	1	-	1	-	-	-	11	1.043	11
Freiburg (Elbe)	6	4	4	5	6	-	-	-	25	1.864	13
Wischhafen	6	8	6	10	12	-	1	-	43	2.976	14
Krummendeich	-	-	-	1	-	-	-	-	1	488	2
Großenwörden	4	3	-	3	4	-	-	-	14	461	30
Himmelpforten	-	3	3	1	3	-	-	6	16	5.245	3
Kranenburg	2	2	-	-	-	-	-	-	4	727	6
Burweg	1	4	-	2	2	-	-	2	11	1.015	11
Oldendorf	-	-	1	-	1	-	-	-	2	3.016	1
Hammah	2	-	-	1	-	-	-	3	6	3.102	2
Drochtersen	6	7	8	4	8	1	-	1	35	11.194	3
Sonstige Orte	29	15	15	8	22	8	3	8	108	-	-
Summe Auswärtige	125	111	123	68	171	65	12	31	706	-	-
Insgesamt	**336**	**328**	**371**	**138**	**427**	**144**	**87**	**131**	**1.962**	**-**	**-**

GMA-Kundenwohnortbefragung Juni / August 2018

2. Grund- und mittelzentraler Kongruenzraum des Mittelzentrums Hemmoor

Der **grundzentrale Kongruenzraum** mit ca. 13.800 Einwohnern bleibt auch bei einem Mittelzentrum auf das Samtgemeindegebiet begrenzt. Anderes verhält es sich bei Betrieben mit aperiodischen Sortimenten, welche für den mittelzentralen Kongruenzraum ausschlaggebend sind.

Mit Blick auf die Lage direkt an der Landkreisgrenze sind Überlappungen mit dem Marktgebiet der Hansestadt Stade unvermeidbar. Neben der Intensität der Einkaufsorientierung (Kundendichte) wurden verkehrliche Erreichbarkeiten und detaillierte Pendlerdaten zur Identifikation des **mittelzentralen Kongruenzraumes** herangezogen.

So hat Hemmoor insbesondere für Pendler in den direkt angrenzenden Gemeinden wie Lamstedt, Wingst und Cadenberge eine Bedeutung, südlich von Wischhafen (u. a. Drochtersen, Hammah, Himmelpforten, Oldendorf) sind die Pendler überwiegend auf Stade ausgerichtet. Westlich der SG Land Hadeln ist Cuxhaven der präferierte Arbeitsort.

Die SG Nordkehdingen sowie die Gemeinde Großenwörden (Landkreis Stade) sind dem Marktgebiet des Einzelhandels in Hemmoor zuzuordnen. Auch mit Blick auf die verkehrliche Erreichbarkeit[28] sowie die Versorgung mit Schulen und Fachärzten sind diese Gemeinden zumindest teilweise auf Hemmoor ausgerichtet. Bei den Pendlerverflechtungen nimmt Stade die größere Bedeutung ein, außerdem ist auch im Einzelhandel eine Überschneidung der Marktgebiete erkennbar. Dem Nahverkehrsplan des Landkreises Stade[29] ist zu entnehmen, dass das Mittelzentrum Hemmoor für die SG Nordkehdingen teilweise mittelzentrale Aufgaben wahrnimmt, was sich in einer entsprechenden Zielsetzung für die ÖPNV-Anbindung widerspiegelt. Daher werden diese Gemeinden anteilig zum mittelzentralen Kongruenzraum von Hemmoor und Stade gezählt. Hierdurch wird der nachweislich vorhandenen Ausrichtung auf beide Mittelzentren Rechnung getragen. Es wird vorgeschlagen, die SG Nordkehdingen und Großenwörden jeweils zu 30 % dem mittelzentralen Kongruenzraum von Hemmoor und zu 70 % der Hansestadt Stade zuzuordnen[30].

Für das Mittelzentrum Hemmoor wird auf Basis der Abgrenzung des Marktgebietes, der Erreichbarkeiten und der Pendlerverflechtungen ein **Kongruenzraum (mittelzentral)** vorgeschlagen. Dieser umfasst neben Hechthausen und Osten die Samtgemeinde Börde Lamstedt, die Gemeinden Bülkau, Cadenberge, Neuhaus (Oste), Oberndorf, Wingst, Odisheim und Steinau. Die SG Nordkehdingen und die Gemeinde Großenwörden werden dem Kongruenzraum zu 30 % zugeordnet. Somit sind insgesamt ca. 34.500 Einwohner dem Kongruenzraum zuzuordnen.

28 die verkehrliche Erreichbarkeit stellt zugleich die wesentliche Grundlage für die ÖPNV-Erreichbarkeit dar

29 vgl. Nahverkehrsplan 2018 – 2023, Landkreis Stade, S. 17, 94

30 hierzu hat im November 2018 eine Abstimmung mit den Landkreisen Cuxhaven und Stade stattgefunden

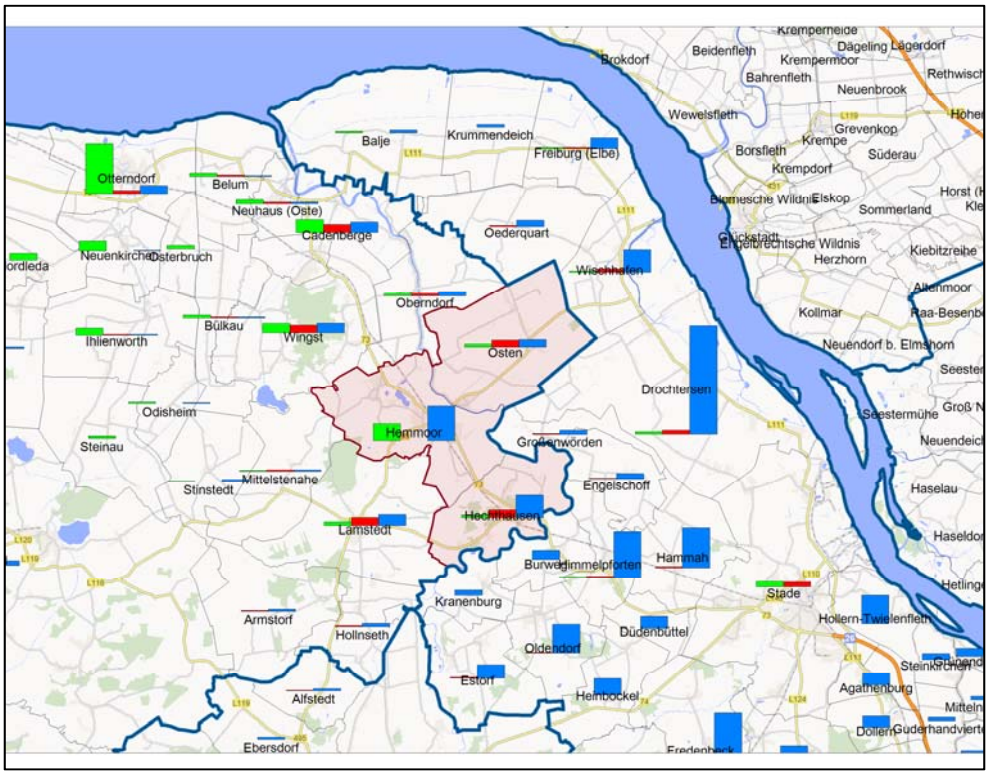
Karte 4: Entfernungsradien der Mittelzentren Hemmoor, Cuxhaven und Stade

Legende

- 10 Minuten
- 20 Minuten
- 30 Minuten

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2018

Karte 5: Einpendler in die Mittelzentren Hemmoor, Cuxhaven und Stade



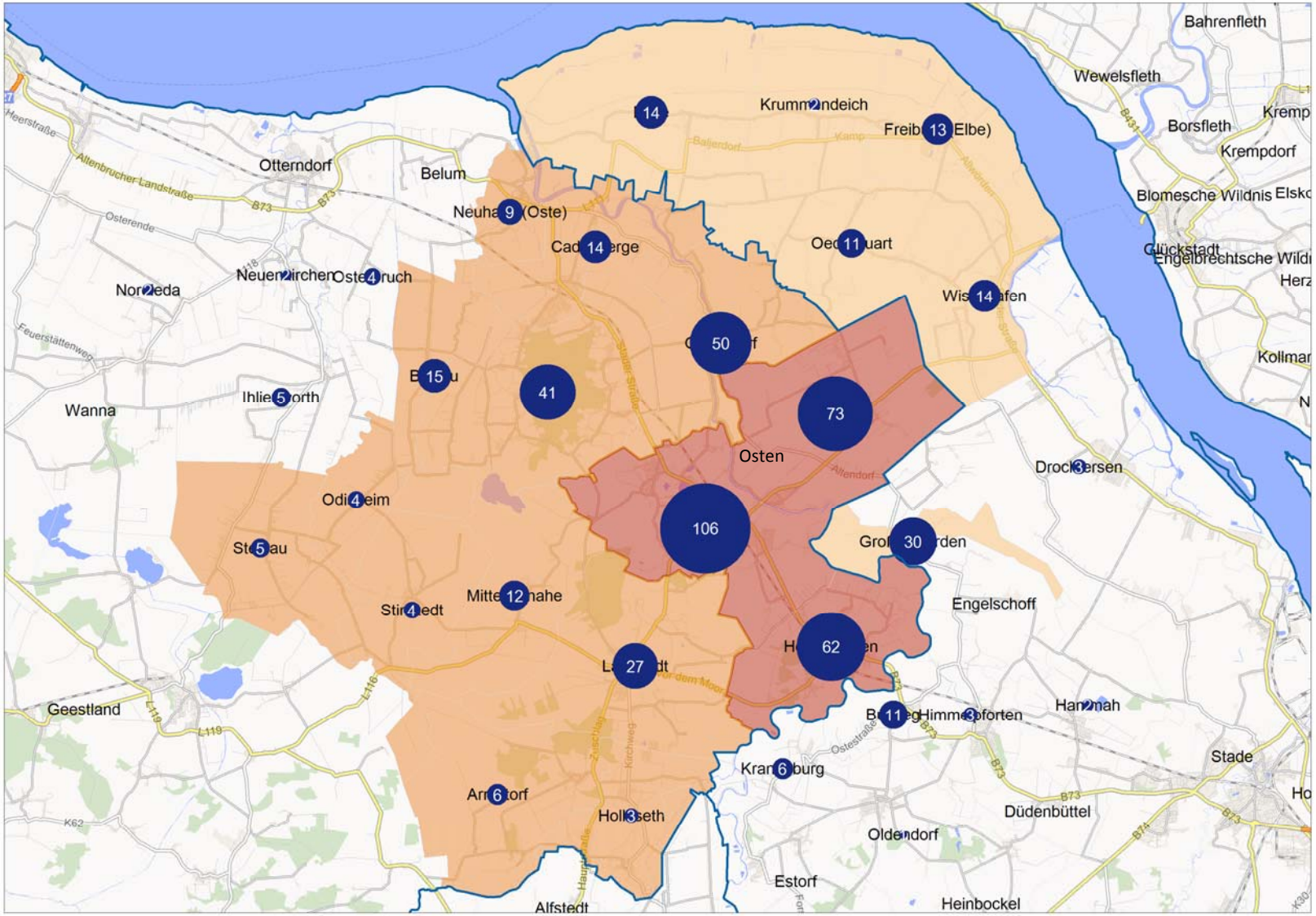
Legende

Einpendler nach Cuxhaven, Hemmoor und Stade, Stand: 30.06.2017

nach Cuxhaven	nach Hemmoor	nach Stade

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Bundesagentur für Arbeit, GMA-Bearbeitung 2018

Karte 6: Kongruenzraum (mittelzentral) des Mittelzentrums Hemmoor



Kongruenzraum (mittelzentral)

Zone I:	13.839 EW	
Zone II:	32.132 EW	
Zone III:	2.338 EW*	
Insg.:	**34.470 Einwohner**	

100
50
10

Kunden / 1.000 Einwohner

* Zone III: zu 30 %
Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2018

3. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in der Samtgemeinde Hemmoor

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Autohandel) berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe lag im vergangenen Jahr in Deutschland bei ca. 6.035 €, davon entfielen ca. 2.859 € auf den periodischen Bedarf[31].

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Im Jahr 2017 lag mit 88,1 in Hemmoor mit 100,0 und in Hechthausen 91,2 bzw. im Osten ein unter- bis durchschnittliches Kaufkraftniveau[32] vor. Entsprechend des Kaufkraftniveaus wurde der durchschnittliche Ausgabesatz für den Einzelhandel gewichtet, d. h. in Hemmoor lag der Ausgabesatz bei rd. 5.317 € p. a. pro Einwohner[33], in Osten bei 5.504 € p. a. pro Einwohner und in Hechthausen genau im Bundesdurchschnitt. Das Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel ist in der SG mit ca. 76,5 Mio. € p. a. zu beziffern.

Tabelle 9: Kaufkraftvolumen in der Samtgemeinde Hemmoor

Sortimente	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	28,0
Drogerie-, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel	5,7
Blumen, Pflanzen, Tiernahrung, Zeitschriften	2,5
Bücher, Schreib-, Spielwaren	3,2
Bekleidung, Schuhe, Sport	9,3
Elektrowaren, Medien, Foto	7,1
Hausrat, Einrichtung, Möbel	7,8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	6,6
Optik / Akustik / Uhren, Schmuck	2,0
Sonstige Sortimente	4,4
Gesamt	**76,5**

GMA-Zusammenstellung 10/2018

31 Bei Apotheken wird nur der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

32 Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2018: Werte über 100 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

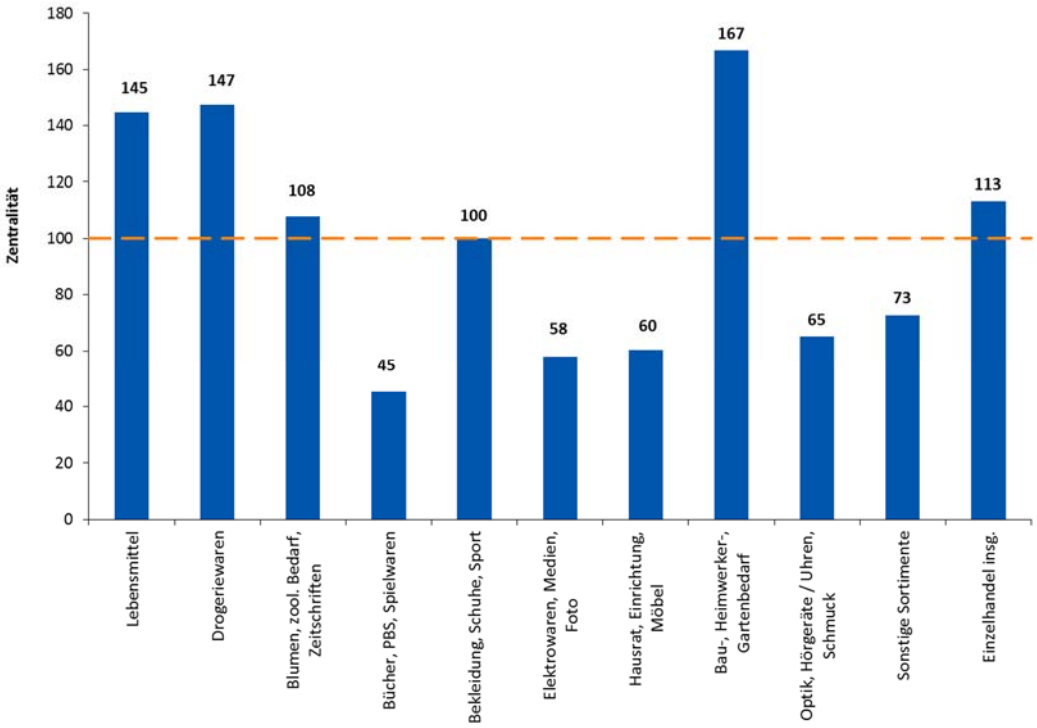
33 Nur Hauptwohnsitze, die Nebenwohnsitze werden nicht berücksichtigt, um Kaufkraft in Deutschland nicht doppelt zu verteilen.

4. Einzelhandelszentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Stadt oder Gemeinde sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Die **einzelhandelsrelevante Zentralität** zeigt das Verhältnis zwischen Umsatz und einzelhandelsbezogener Kaufkraft der Bevölkerung. Werte über 100 kommen zustande, wenn mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft am Ort vorhanden ist. Der Einzelhandel bindet die Kaufkraft der Wohnbevölkerung in einem hohen Maße und generiert gleichzeitig Zuflüsse mit Kunden aus dem Umland.

Die in der SG Hemmoor ansässigen Einzelhandelsbetriebe erwirtschafteten im vergangenen Jahr einen Umsatz von rd. 83 - 84 Mio. €[34], wovon der überwiegende Teil auf das Mittelzentrum Hemmor entfiel. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von rd. 76 - 77 Mio. € gegenüber, so dass sich eine Zentralität über alle Branchen von etwa 110 % ergibt. Dieser Wert fällt für ein Mittelzentrum durchschnittlich aus und resultiert aus hohen Zentralitäten im periodischen Bedarf (104 – 142 %), bei Bekleidung, Schuhe, Sport (ca. 100 %) sowie im Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (ca. 155 %).

Abbildung 8: Einzelhandelsrelevante Zentralität



GMA-Berechnungen 2018

Für den grundzentralen Versorgungsauftrag im periodischen Bedarf ist das Angebot bei Nahrungs- und Genussmitteln ausschlaggebend. Der Umsatz in den relevanten Betrieben lag im vergangenen Jahr bei rd. 39 Mio. €. Bezogen auf das relevante Kaufkraftvolumen von rd. 28 Mio. €

34 Quelle: GMA 2018

leitet sich eine Zentralität von 140 % ab. Dies zeigt, dass in der SG eine Versorgungsfunktion für die umliegenden, überwiegend ländlich geprägten Umlandgemeinden, neben der Versorgung der Wohnbevölkerung übernimmt. Ein Bedarf zur Ansiedlung zusätzlicher Supermärkte oder Discounter lässt sich daraus nicht ableiten, die quantitative Ausstattung ist sehr gut.

Unter den Branchen des aperiodischen Bedarfs liegt die höchste Zentralität im Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf mit ca. 155 % vor. Bei Bekleidung / Schuhe / Sport wird mit rd. 100 % angesichts der Nähe zu Stade, mit einem sehr umfangreichen Angebot v. a. in großflächigen Formaten, ebenfalls ein sehr guter Wert erreicht.

IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes

1. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale

1.1 Bewertung des Einzelhandelsangebotes im periodischen Bedarf

Mit Combi und Marktkauf sind die sog. Vollversorger in Relation zur Einwohnerzahl ausreichend vertreten. Mit den Discountern Aldi, Lidl und Netto Markendiscount (3 Filialen) liegt für die Größe der SG Hemmoor ein mehr als ausreichender Besatz vor. Eine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit für Supermärkte ist gewährleistet, wenn rd. 7.000 Einwohner auf einen Supermarkt entfallen. Der Referenzwert für Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 5.000 Einwohner. Bedarf für einen neuen Supermarkt oder einen neuen Discounter besteht nicht. Die einzelnen Märkte / Discounter werden wie folgt bewertet:

- Marktkauf an der Stader Straße ist mit ca. 3.000 m² angemessen dimensioniert. Der Markt wurde zuletzt im Jahr 2014 umgebaut, ist leistungsfähig und modern gestaltet. Der Standort weist eine verkehrsgünstige Lage an der B 73 und der Anbindung an die B 495 auf und ist als tradierter Einkaufsort in der Region etabliert.

- Der Combi Supermarkt an der Otto-Peschel-Straße ist mit rd. 1.950 m² Verkaufsfläche ausreichend dimensioniert, modern gestaltet und sehr leistungsfähig. Der Markt profitiert von den Verbundeffekten u. a. mit Aldi, Rossmann, Schuh Mann und Ernsting's family in der südlichen (zweiten) Erweiterung des Zentrumsbereichs für großflächige Handelsformate.

- Der Aldi Discounter an der Otto-Peschel-Straße weist ca. 930 m² Verkaufsfläche und eine noch zeitgemäße Erscheinung auf. Da Verbraucher seit Jahren höhere Ansprüche an die Gestaltung bzw. die Warenpräsentation bei Discountern und Supermärkten stellen, werden bei Aldi Nord heutzutage Einheiten von rd. 1.200 – 1.400 m² als zukunftsfähig betrachtet. Aufgrund des durch die Firma Aldi bereits angedeuteten Erweiterungsbedarfs werden Maßnahmen zur Standortsicherung[35] empfohlen.

- Der Lidl Discounter an der Otto-Peschel-Straße liegt mit knapp 1.300 m² Verkaufsfläche nur geringfügig unter den gängigen und als zukunftsfähig angesehenen Größen von rd. 1.300 – 1.500 m². Diese Filiale bildet mit mehreren Fachmärkten, u. a. Hol' Ab (ca. 450 m²), Dänisches Bettenlager (ca. 1.200 m²) und Tedi (ca. 500 m²) den nördlichen (ersten) Teil der südlichen Zentrumserweiterung. Aufgrund des durch die Firma Lidl bereits angedeuteten Erweiterungsbedarfs werden Maßnahmen zur Standortsicherung empfohlen.

35 Bedingt durch hohe Einsparungen in energetischer Hinsicht bei der sog. neuen green buildings werden Bestandsimmobilien abgerissen und neu gebaut.

- Der Netto Markendiscount an der Cuxhavener Straße wurde im Jahr 2014 eröffnet und stellt seitdem die Nahversorgung in Althemmoor und Westersode sicher. Mit ca. 1.040 m² stellt die moderne Filiale einen zeitgemäßen Standort dar. Bei Neuansiedlungen wird von Netto Markendiscount eine Größenordnung von 800 – 1.200 m² Verkaufsfläche angestrebt.

- Mit einer Verkaufsfläche von knapp 700 m² wird die Netto-Filiale an der Stader Straße den Ansprüchen der Kunden an einen modernen und übersichtlichen Verkaufsraum nicht mehr gerecht. Seitens der Verbraucher werden seit Jahren höhere Ansprüche an die Gestaltung bzw. die Warenpräsentation bei Discountern und Supermärkten gestellt. Dies betrifft nicht nur den Eingangsbereich bzw. die Kassenzone, sondern v. a. die Breite der Gänge[36] und niedrige Regale. Die ehemalige Plus-Immobilie weist diesbezüglich deutlichen Erneuerungsbedarf auf. Der Standort selbst deckt den südöstlichen Teil von Basbeck ab und sichert dort die Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete. Daher wird eine Modernisierung und Sicherung des Standortes empfohlen.

- Der Ende 2013 eröffnete Netto Markendiscount am Steinberg stellt in Hechthausen eine überwiegend fußläufige Nahversorgung sicher. Mit ca. 1.080 m² ist die Filiale modern und zeitgemäß.

- Das Angebot bei **Drogerie- / Parfümeriewaren** verteilt sich auf den Rossmann Drogeriemarkt in der Otto-Peschel-Straße, auf die Teilsortimente der Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und der Sonderpostenmärkte Jawoll sowie schauen & kaufen. Die innerstädtische Filiale von Rossmann weist mit rd. 630 m² eine durchschnittliche Verkaufsfläche auf. Neuansiedlungen werden bei Rossmann aktuell mit Einheiten von ca. 600 – 800 m² VK vollzogen.

- Der Besatz bei **Apotheken** ist für die Größe der SG angemessen. In Hemmoor sind zwei Apotheken in zentraler Lage vorhanden, Hechthausen und Osten verfügen jeweils über eine Apotheke. Hierbei ist zu beachten, dass Apotheken nicht großflächig sind und damit auch keiner planungsrechtlichen Steuerung bedürfen.

- Das Angebot bei **Blumen** verteilt sich auf verschiedene Fachgeschäfte bzw. filialisierende Anbieter mit üblichen Einheiten, d. h. deutlich unter 100 m². Sofern hier Ansiedlungen / Erweiterungen vollzogen werden, ist dies nicht planungsrechtlich abzusichern.

36 In Filialen, die bereits seit Jahrzenten betrieben werden, sind die Gänge rd. 1,40 m breit. Mittlerweile werden diese Gänge auf rd. 3,0 m erweitert. Insofern ist jeweils ein Teil der Verkaufsflächenerweiterung, der Verbreiterung der Gänge geschuldet.

- Das Angebot bei **Tiernahrung** verteilt sich auf den Fachmarkt Futterhaus (Am Zentrum) sowie auf die Teilsortimente in den Sonderpostenmärkten, Supermärkten und Lebensmitteldiscountern. Am Alten Postweg ist auf eine kleinere Zoohandlung hinzuweisen. In diesem Bereich besteht ein sehr gutes Angebot, unmittelbarer Handlungsbedarf ist nicht zu erkennen.

2. Bewertung des Einzelhandelsangebotes im aperiodischen Bedarf

- Bei **Büchern / Schreib- und Papierwaren** verteilt sich das Angebot auf zwei innerstädtische Fachgeschäfte (Schreibwarengeschäft und Sortimentsbuchhandlung), einen Kiosk mit Lotto-Annahme und die Fachabteilungen in den Supermärkten bzw. den Discountern. Entwicklungspotenziale bei Büchern sind angesichts des hohen Online-Anteils kaum mehr gegeben.

- Das Angebot bei **Spielwaren** beschränkt sich auf die Fachabteilungen bei Marktkauf und in den Sonderpostenmärkten. Grundsätzlich würde ein Anbieter für Spielwaren zu einer Angebotsabrundung beitragen, wobei dies in der Innenstadt von Hemmoor vollzogen werden sollte. Entwicklungspotenziale bei Spielwaren sind aufgrund des hohen Online-Anteils jedoch ebenfalls eingeschränkt.

- Bei **Bekleidung** sind neben den bundesweit tätigen Filialisten Kik und Takko, die eher dem unteren Preis- und Markengenre zuzuordnen sind, auch der regional vertretene Trend-Store „Blues“ von Modehaus Steffen, das inhabergeführte Modehaus Schröder (mit zugehörigem Store Hemmoor) und kleinere inhabergeführte Anbieter (u. a. Wäsche) vorhanden. Über Kinderbekleidung (Ernsting’s family) wird nahezu ein umfassendes Angebotsspektrum abgebildet. Weniger günstig ist die gegenüber dem Zentrumsbereich deutlich geringere Passantenfrequenz in der Bahnhofstraße (Modehaus Schröder, Store Hemmoor), während in der Zentrumstraße kein Bekleidungsanbieter ansässig ist. Weitere Angebote finden sich als Randsortimente (ca. 50 – 100 m² VK) bei Marktkauf sowie den beiden Sonderpostenmärkten.

- **Schuhe / Lederwaren** werden in dem Fachgeschäften Schuh Mann und Schuhhaus Steffens angeboten. Beide Geschäfte weisen übliche, fachmarkttypische Einheiten auf.

- Im Sortiment **Sport** sind keine Fachgeschäfte vorhanden, Sportschuhe finden sich jedoch im Schuhfachhandel. Weitere Sportartikel sind zudem unregelmäßig in den Sonderpostenmärkten erhältlich. Ein Sportfachgeschäft würde eine sinnvolle Ergänzung des mittelzentralen Angebotsspektrums darstellen und sollte in der Innenstadt von Hemmoor realisiert werden.

- **Elektrowaren, Medien, Toto** werden u. a. in Handyshops angeboten, Elektrohaushaltsgeräte finden sich in Fachgeschäften, die an Installationsbetriebe angegliedert sind, sowie bei Marktkauf. In einem Kiosk an der Stader Straße sind gebrauchte Elektrohaushaltsgeräte erhältlich. Angesichts der hohen Marktanteile des Online-Handels leiten sich keine Potenziale für Neuansiedlungen im großflächigen Elektrobereich ab, der bestehende Geschäftsbesatz ist der Einwohnerzahl angemessen.

- Im Sortiment **Optik, Akustik** sind je zwei Fachgeschäfte im Mittelzentrum Hemmoor zu finden, im Gegensatz zum Bereich Akustik sind bei den Optikern keine Filialisten vertreten.

- Das Sortiment **Uhren, Schmuck** wird in der SG Hemmoor derzeit nicht angeboten und würde eine gute Ergänzung in der Innenstadt des Mittelzentrums Hemmoor darstellen. Dass Uhren- und Schmuckgeschäfte nicht großflächig sind bedürfen diese auch keiner planungsrechtlichen Steuerung.

- Das Sortiment **Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik / Wohnaccessoires** wird im Dänischen Bettenlager, in kleinen Fachgeschäften und in einem geringen Umfang in den Supermärkten (v. a. Tchibo) bzw. als Aktionswaren in den Lebensmitteldiscountern geführt. Auch Tedi und die Sonderpostenmärkte schauen & kaufen und Jawoll führen dieses Sortiment. Das größte Fachgeschäft ist mit Stilsicher in Hechthausen zu finden. Klassische Fachgeschäfte für Glas / Porzellan / Keramik bzw. Hausrat mit Einheiten von rd. 400 – 500 m² VK werden seit längerem nicht mehr in Innenstädten eröffnet. Dies hängt mit der starken Konkurrenz der Möbelhäuser, welche ein sehr umfangreiches Angebot in diesem Sortiment vorhalten, zusammen.

- Im **Möbelsektor** verteilt sich das Angebot auf das Dänische Bettenlager in Hemmoor und das Küchenhaus Toborg in Osten. Großflächige Formate sind nicht vertreten, was auch mit dem nur rd. 10 km südlich gelegenen Möbelhaus Steffens in Lamstedt (über 20.000 m² Verkaufsfläche) zusammenhängt. Aufgrund des eher dünn besiedelten Einzugsgebietes ist die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Möbelhaus oder ggf. eines Möbeldiscounters (Mindestanforderungen: ca. 60.000 – 100.000 Einwohner innerhalb von 15 bzw. 20 Fahrminuten) jedoch eher unwahrscheinlich.

- Im **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** weist das Mittelzentrum Hemmoor eine sehr gute Ausstattung auf. Das team Baucenter ist mit ca. 3.000 m² Verkaufsfläche relativ klein, aber modern und serviceorientiert aufgestellt. Hervorzuheben sind außerdem die kompetenten Spezialanbieter für Teppichböden (Kröncke) und Fliesen (Fliesenmarkt Hemmoor). Im Gartenbedarf ist mit mehreren Betrieben (z. B. Gärtnerei Beese, Baumschule Sumfleth, Primel & Co, Bütje Gartengeräte) ein umfangreiches Angebot vorhanden, einzig der Raiffeisenmarkt ist teilweise in einem ehemaligen Wohnhaus

untergebracht und ist hinsichtlich des äußeren und inneren Erscheinungsbildes nicht mehr zeitgemäß. Hier zeichnet sich Modernisierungsbedarf ab. Das wechselnde Angebot in den Sonderpostenmärkten trägt zur Angebotsvielfalt in diesem Sortiment bei. Für das Team-Baucenter wird eine Standortsicherung empfohlen.

- **Fahrräder / Zubehör** werden in den Fachgeschäften in Hemmoor (Bike Point und Fahrradshop Hemmoor) sowie dem sehr kleinen Radstübchen in Hechthausen geführt. Angesichts der hohen Dynamik in dieser Branche, u.a. pedelecs, cargo-bikes, e-bikeleasing, werden Erweiterungen im Bestand empfohlen.

- In den **sonstigen Sortimenten** ist eine Vielzahl an Sonderpostenmärkten (u. a. Jawoll Sonderposten, schauen & kaufen, Tedi und Second-Hand-Läden) vertreten. Diese Nische ist ausreichend besetzt, Bedarf an Neuansiedlungen von großen Sonderpostenmärkten zeichnet sich nicht ab.

V. Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Hemmoor

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels wird empfohlen das Einzelhandelskonzept zu verabschieden. Dieses dient als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs-, / Verlagerungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung[37]. Berücksichtigt werden auch die übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in der SG Hemmoor werden wie folgt gesehen:

- Sicherung und Ausbau der grund- und mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Hemmoor
  - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
  - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung, ggf. Anpassung bestehender Bebauungspläne an die Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes und der aktuellen Raumordnung
- Schutz und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
  - Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten, d.h. keine Ansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
  - Erhalt der Multifunktionalität der Innenstadt durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Medizin, Gastronomie und Hotellerie
- Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung in Hechthausen und Osten

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

- **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient als Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels.
- **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2

37 Durch den Beschluss des Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den Einzelhandelsbetrieben.

2. Sortimentskonzept

Für das **Sortimentskonzept** wird geklärt, welche Sortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstrukturen heute den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen. Diese Sortimente werden als **zentrenrelevant** bezeichnet.

Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe). Zu zentrenrelevanten Sortimenten gehören **nahversorgungsrelevante Sortimente,** da eine möglichst wohnortnahe Versorgung im periodischen Bedarf erreicht werden sollt. Das Angebot an **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für zentrale Lagen dar. Sie sind an solchen Standorten unter Umständen aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der Verkehrsfrequenz sogar erwünscht.

Zur Bewertung der Sortimente werden folgende Kriterien zugrunde gelegt.

Tabelle 10: Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten

Kriterium	Prüfmaßstäbe
Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in der Stadt	Alltagstauglichkeit, Zielgruppenansprache, Leitsortiment
Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
Synergien mit anderen Sortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
Städtebauliche Ziele, Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt	Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt

GMA Zusammenstellung 2018

Die nachfolgende Übersicht stellt die Einstufung der Sortimente dar, diese orientiert sich an der räumlichen Verteilung des Einzelhandels in der SG Hemmoor, den rechtlichen Vorgaben und berücksichtigt die städtebaulichen Zielsetzungen. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden. Voraussetzung ist, dass Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen.

Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind häufig in dezentralen Lagen angesiedelt. Diese Sortimente sind i.d.R. nicht kritisch im Hinblick auf die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in zentralen Versorgungsbereichen zu sehen. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Tabelle 11: Sortimentsliste des Einzelhandels in der Samtgemeinde Hemmoor

Zentrenrelevante Sortimente = periodischer Bedarf	**Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf**
- Nahrungs-/ Genussmittel - Drogerie-, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen - Tiernahrung	- Tierpflegemittel, Tierbedarf, zoologischer Bedarf - Gartenbedarf / Pflanzen, Gartengeräte - Gartenmöbel - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern - baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Leitern, Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer) - Sanitär / Fliesen - Rollläden, Rollos, Markisen - Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung - Matratzen, Matratzenschoner - Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) - Teppiche, Bodenbeläge - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campingartikel - Auto- / Motorradzubehör - Sanitätswaren (großteilig) - Arbeitskleidung - Reitsportartikel - Fahrräder / Zubehör - Angel- / Jagdbedarf
zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	
- Sanitätswaren (kleinteilig) - Bücher - Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder), Wäsche - Sportbekleidung und -geräte - Schuhe, Lederwaren - Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten / Stoffe - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires - Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen, - Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken) - Uhren, Schmuck, Optik, Akustik - Gardinen / Zubehör - Telekommunikation, Foto - Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Elektrogroßgeräte - Baby-/ Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze	

GMA-Empfehlungen 2018

Mit Blick auf **zentrenrelevante Randsortimente** bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind die Vorgaben des LROP 2017, 2.3.06 zu berücksichtigen:

> „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,
>
> c) wenn die **Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert** der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
>
> d) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeres Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt."

Zu beachten ist ferner, dass bei Erweiterungen in vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe jeweils das gesamte Vorhaben, also nicht nur die Erweiterungsfläche, bewertet werden müssen. Dies bezieht damit auch die Betrachtung der Randsortimente mit ein.

Das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung erwies sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher. So können mit dem Instrumentarium der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- Die positive Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen werden ausgeschlossen.
- Die negative Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen werden zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen bestehen für Kommunen Differenzierungsmöglichkeiten, mit denen zentrenrelevante Sortimente auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit ausgeschlossen werden können, um damit zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und weiterzuentwickeln.

Von dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels können bestimmte Betriebstypen, wie Werksverkauf, Nachbarschaftsläden, Tankstellenshops, Kioske usw. ausgenommen und ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie zentrenverträglich sind. Gleichzeitig ist generell darauf hinzuweisen, dass alle bestehenden Betriebe **Bestandsschutz** genießen.

Da die Entwicklungspotenziale sehr begrenzt sind, sollte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt restriktiv hinsichtlich großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortiment verfahren werden. Dies ist letztlich nur durch entsprechende Ausschlüsse in den jeweiligen

Bebauungsplänen umsetzbar. Ein schlüssiges Gesamtkonzept muss damit neben konkreten Maßnahmen im zentralen Versorgungsbereich auch durch eine entsprechende Bebauungsplanung in den übrigen Standortlagen abgesichert werden. Bestehende Bebauungspläne wären nach Abwägung planerisch relevanter Gesichtspunkte anzupassen. Sortimentsausschlüsse bzw. -beschränkungen außerhalb der geschützten Bereiche (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) sind als flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt zu sehen.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Ein wesentliches Augenmerk liegt auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in der SG Hemmoor in eine Zentren- und Standortstruktur.

Innerhalb des Bereichs in Basbeck, welcher als neue Stadtmitte angelegt wurde, wird der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** festgelegt. Der Bereich entlang der Zentrumstraße ist durch einen durchgehenden Geschäftsbesatz mit Einzelhandel, Gastronomie- und Dienstleistungsanbietern geprägt, der teilweise nur einseitig vorhanden ist. Besonders hervorzuheben ist der hohe Besatz an Fachärzten. Ergänzt wird der Bereich entlang der Zentrumstraße durch das sog. „Einkaufszentrum“ an der Otto-Peschel-Straße, das die Anbindung der Zentrumstraße an den Bahnhof herstellt und moderne, größere Einzelhandelsflächen aufnimmt, die dort in fachmarkttypischer Bauweise errichtet wurden. Als Magnetbetriebe fungieren Combi, Aldi, Lidl und Rossmann, darüber hinaus sind Fachmärkte und inhabergeführte Fachgeschäfte vorhanden. Unter den Fachmärkten finden sich das Dänische Bettenlager, Jawoll Sonderposten, schauen & kaufen, das Futterhaus, Kik, Takko, Tedi und Schuh Mann. Die größten Fachgeschäfte sind Blues Fashion, Schuhhaus Steffens und Ernsting´s family. Ergänzende Angebote sind etwa bei Büchern, Haushaltswaren und Optik, Akustik in inhabergeführten Fachgeschäften und z.T. bei Filialisten vorhanden.

Im Bereich der Stader Straße sind mehrere Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister vorhanden, diese weisen jedoch zahlreiche größere Unterbrechungen durch Wohnhäuser auf und erstrecken sich (von Marktkauf bis Netto Markendiscount) über etwa einen Kilometer Länge entlang der Bundesstraße. Somit stellt der Bereich keine zusammenhängende Versorgungslage dar. Neben Marktkauf und Netto sind überwiegend nicht zentrenrelevante Angebote vorhanden (u. a. Baumschule, Raiffeisen Tankstelle, Second-Hand-Laden, Teppichboden Kröncke). Südlich setzt sich der Geschäftsbesatz u. a. mit einer Badboutique, Bike Point, und Primel & Co etwa einen weiteren halben Kilometer bis zum Ortseingang fort, wo leerstehende Handelsflächen zuletzt in Wohn-

raum umgewandelt worden sind. Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, auch für großflächige Formate, bietet sich die Stader Straße daher aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung besonders an.

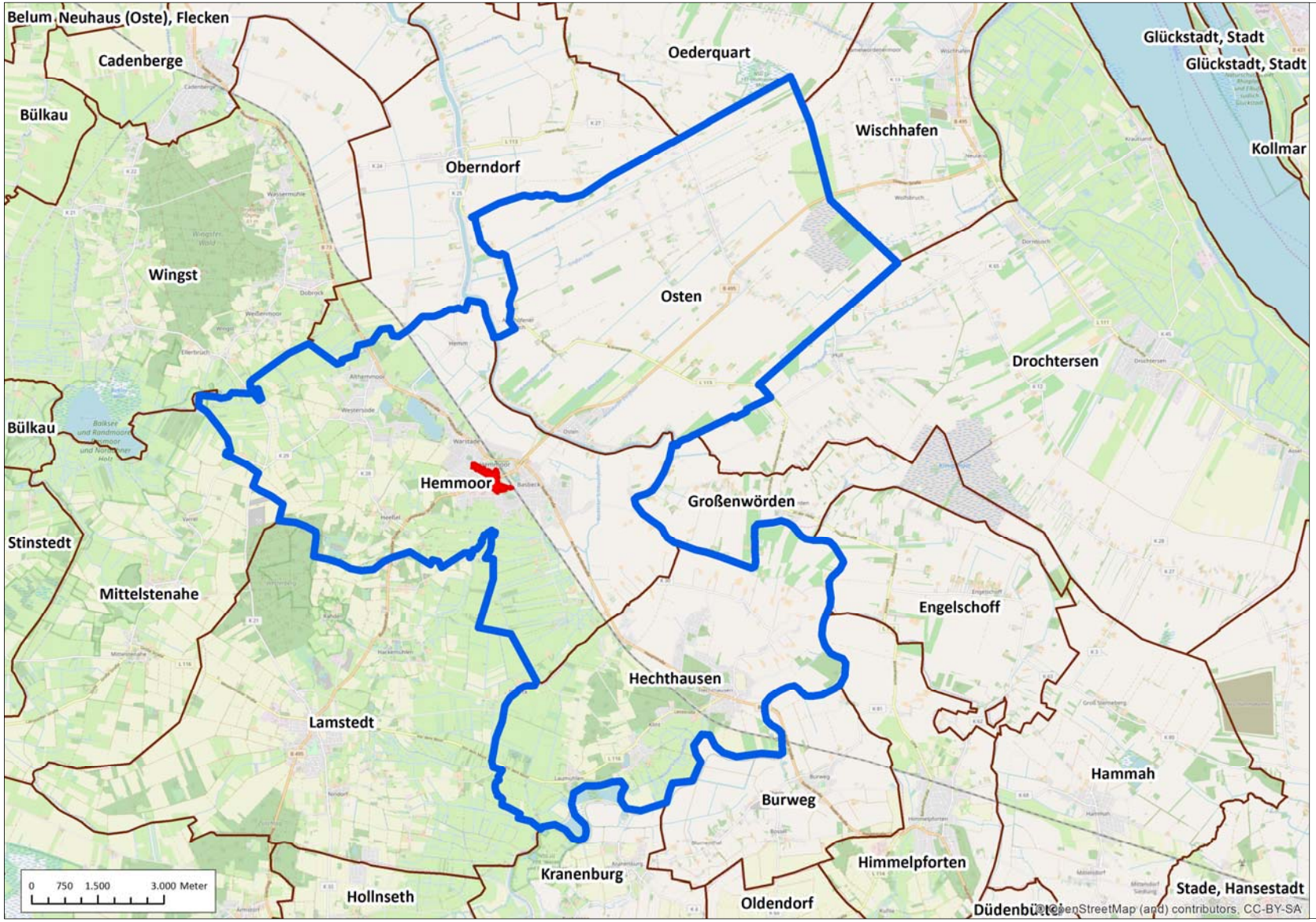
Tabelle 12: Einzelhandelsbestand nach Lagen

Lage	Betriebe		Verkaufsfläche	
	absolut	in %	absolut	in %
Innenstadt zentraler Versorgungsbereich	34	37	14.660	42
Streu- und Nebenlagen	58	63	20.220	58
Gesamt	**92**	**100**	**34.880**	**100**

GMA-Berechnungen 2018

Die Gemeinden Osten und Hechthausen sind nicht als zentrale Orte ausgewiesen, hier sind großflächige Einzelhandelbetriebe generell nicht zulässig. Für den Standort des Netto Discounters in Hechthausen wird aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung die Festlegung als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Cuxhaven empfohlen.

Karte 7: Zentren- und Standortstruktur in der Samtgemeinde Hemmoor



Legende

Zentraler Versorgungsbereich

Innenstadt

Samtgemeinde Hemmoor

Quelle:
Kartengrundlage Samtgemeinde Hemmoor; © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2018

3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Foto 1: Rathausplatz **Foto 2: Otto-Peschel-Straße**

Aufnahmen: GMA 2018

Räumliche Situation

- Entsprechend der faktischen Prägung umfasst der zentrale Versorgungsbereich den in den 1980er Jahren als Mitte errichteten Bereich entlang der Zentrumsstraße, der durch zwei Kreisverkehre räumlich eingefasst wird, sowie das zur Ergänzung angegliederte Sondergebiet an der Otto-Peschel-Straße, in dem sich die großflächigen Magnetbetriebe konzentrieren.

- Die Hauptlage bildet die Zentrumstraße mit den beiden Fachmarktstandorten an der Otto-Peschel-Straße, die jeweils über eine eigene Einfahrt und gemeinsam genutzte Parkplätze verfügen.

- Als Nebenlage ist der Fachmarktstandort Am Schulzentrum (ehemaliger Rewe-Standort) auszumachen, welcher in zweiter Reihe hinter dem Fitnessstudio und schauen & kaufen liegt.

- Potenzialflächen sind im Zentrum mehrfach vorhanden. Im Verlauf der Otto-Peschel-Straße bis zum Bahnhof sieht ein städtebauliches Entwicklungskonzept die Errichtung eines neuen, urbanen Stadtquartiers mit Wohnnutzung, Facheinzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Büronutzung vor. Dabei soll kein großflächiger Einzelhandel (insb. kein Lebensmitteldiscounter) entstehen. Die Entwicklung soll zu einem Zusammenwachsen der Bahnhofstraße und der Zentrumstraße beitragen, daher werden die bislang ungenutzten Flächen als Potenziale in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Weitere Potenzialflächen sind zwischen Combi und Rossmann zu finden, hier befindet sich eine Halle, die nur über die Anlieferung der Fachmärkte (u. a. Dänisches Bettenlager, Kik, Hol Ab!) anfahrbar ist. Im Bereich der Zentrumstraße sind mehrere Nutzungsunterbrechungen vorhanden, die planungsrechtlich bereits z. B. als Mischgebiet gesichert sind. Diese Bereiche stellen Potenzialflächen zur Etablierung eines zukünftigen, beidseitig durchgehenden Geschäftsbesatzes an der Zentrumsstraße

dar und werden daher aufgenommen. Somit soll der beidseitige Ausbau der Zentrumsstraße fortgesetzt werden, der mit der Portland Apotheke und der Volksbank bereits begonnen hat.

- Der zentrale Versorgungsbereich wird im Norden v. a. durch das Schulzentrum begrenzt. Im Osten stellen die Bahntrasse und die Wohnbebauung am Klinkerbogen die Begrenzung des Zentrums dar, wobei das Zentrum in diesem Bereich an die Bahnhofstraße heranwachsen soll. Im Süden umfasst das Zentrum die Otto-Peschel-Straße, dahinter schließen Wohngebäude und Gewerbeflächen an. Im Westen grenzen Wohngebieten beiderseits der Schützenstraße sowie im Bereich Akazienweg an.

Versorgungsfunktion

- Die Betriebe der Innenstadt übernehmen für sämtliche Einwohner der SG Hemmoor eine Versorgungsfunktion, wobei insbesondere die größeren Betriebe und die vielen weiteren Dienstleister insbesondere Ärzte, Innenstadt auch Kunden aus dem mittelzentralen Kongruenzraum anziehen.

Ausstattung

Sortimente	Anzahl	Verkaufsfläche in m²
periodischer Bedarf	**15**	**6.990**
Bekleidung, Schuhe, Sport	6	2.820
Elektrowaren, Medien, Foto, Hausrat, Einrichtung	4	2.450
sonstige Sortimente	9	2.400
Einzelhandel insgesamt	**34**	**14.660**

Aus Datenschutzgründen ist eine Ausweisung bei drei und weniger Betrieben nicht möglich. GMA-Erhebung 2018 (ca.-Werte gerundet; Rundungsdifferenzen möglich)

- **öffentliche Einrichtungen:** Rathaus / SG-Verwaltung, Polizei

- **Komplementärnutzungen:** 57 ergänzende Nutzungen mit Schwerpunkt bei medizinischer Versorgung (insb. Fachärzte)

- **Leerstände:** 4 Ladeneinheiten (Leerstandsquote ca. 4 %, fällt gering aus). Durch die Ansiedlung des Fitnessstudios in der Straße Am Zentrum hat sich die Anzahl der Leerstände etwa halbiert. Vereinzelte Leerstände sind im Bereich des Hemmoor Center Einkaufs-Treffs zu finden.

- Bei **Nahrungs- und Genussmitteln** stellen Combi, Lidl und Aldi die strukturprägenden Anbieter dar, der Verkaufsflächenschwerpunkt befindet sich an der Otto-Peschel-Straße. Für die Aldi-Filiale ist eine Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen.

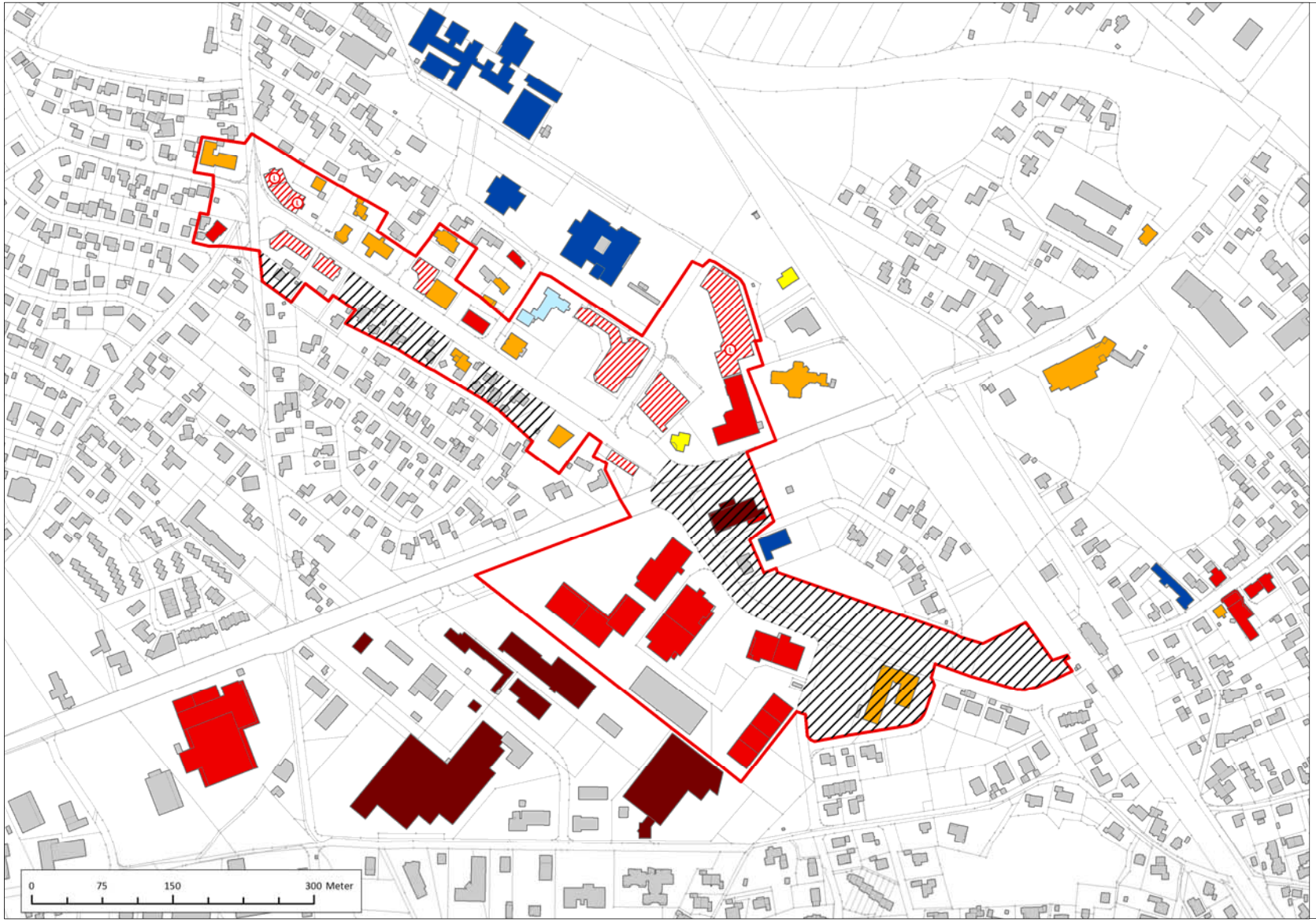
- Bei **Drogeriewaren** stellt der moderne Rossmann Drogeriemarkt den strukturprägenden Anbieter dar. Eine Parfümerie ist in Hemmoor bislang nicht vorhanden.

- Der **Tiernahrung und Tierbedarf** wird hauptsächlich durch das Futterhaus bedient, das ein umfangreiches Angebot vorhält.
- Im **Textilsektor** sind größere, fachmarkttypische Formate vorherrschend. Die strukturprägenden Anbieter sind Blues fashion, Kik und Takko, Kinderbekleidung ist bei Ernsting's family zu finden. Im Schuhbereich sind mit Schuh Mann und Schuhhaus Steffens gleich zwei größere Betreiber vorhanden, außerdem weisen die Sonderpostenmärkte z. T. ein nennenswertes Angebot auf.
- Im **Elektronikbereich** sind zwei Mobilfunkanbieter in der Innenstadt von Hemmoor vertreten. Elektrokleingeräte sind zudem in den Sonderpostenmärkten erhältlich. Traditionell werden Elektrogroßgeräte in Hemmoor hauptsächlich angegliedert an Installationsbetriebe und bei Marktkauf gehandelt, welche sich außerhalb der Innenstadt befinden.
- Bei **Einrichtung und Möbeln** ist auf das Dänische Bettenlager hinzuweisen, das sich an der Otto-Peschel-Straße befindet.
- Bei **Optik, Akustik / Uhren, Schmuck** ist bei Optik und Akustik ein gutes Angebot vorhanden, (je zwei Betriebe), Bei Uhren / Schmuck ist das Angebot ausbaufähig.
- Eine Besonderheit bilden die beiden **Sonderpostenmärkte**, die sich im Bereich Am Zentrum / Rathausplatz angesiedelt haben. Diese haben somit eine Nische besetzt und können durch die Lage in der Innenstadt auch in größerem Umfang zentrenrelevante Sortimente (u. a. Bekleidung, Elektronik etc.) führen.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung und Stärkung der Innenstadt als Versorgungsstandort im periodischen und aperiodischen Bedarf
- ➔ Steigerung der Attraktivität der Innenstadt als Handels- und Aufenthaltsort, auch durch Veranstaltungen
- ➔ Verbesserung der Anbindung des Bereichs Bahnhofstraße an die Hauptlage

Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Legende

Zentraler Versorgungsbereich

Innenstadt

Nutzungen

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Mehrfachnutzung
- Leerstand

Kartengrundlage: Samtgemeinde Hemmoor; GMA-Bearbeitung 2018

3.2 Standortlagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Darüber hinaus ist auf weitere Standorte der Nahversorgung hinzuweisen, welche zwar größere Lebensmittelanbieter aufweisen, jedoch aufgrund dezentraler Lage bzw. fehlender Nutzungsmischung nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden können.

3.2.1 Marktkauf, Stader Straße

Aufnahme: GMA 2018

Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, Bearbeitung: GMA 2018

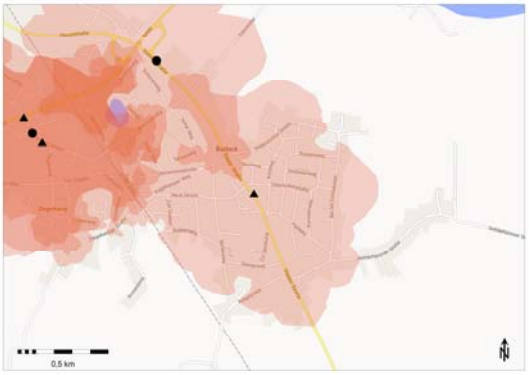
Im Norden der **Stader Straße** stellt Marktkauf einen tradierten Versorgungsstandort für die Region dar. Neben periodischen Sortimenten besteht auch eine Versorgungsfunktion mit aperiodischen Sortimenten wie Elektronik und Haushaltswaren, weitere Handelsnutzungen im Umfeld

Einzelhandel	Marktkauf, Baumschule Sumfleth, Teppich Kröncke
Verkaufsfläche	rd. 3.000 m², zzgl. 5.200 m² für Baumschule, Teppich Kröncke
ergänzende Nutzungen	Hotel Garni, Spielhalle
Wohngebietsbezug	Wohngebiete mit Einfamilienhäusern entlang der Stader Straße im südöstlichen Standortumfeld
B-Plan	unbeplanter Innenbereich
verkehrliche Anbindung	gute Anbindung mit dem Pkw, ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle Basbeck, Bahnhofstraße (Werksverkehr Airbus)
Marktauftritt	zeitgemäß, zuletzt 2014 modernisiert
Handlungsbedarf	kein akuter Handlungsbedarf

Um am Standort eine städtebaulich unverträgliche Entwicklung, etwa durch Umstrukturierung zu einem Einkaufszentrum zu vermeiden, sollte für den Standortbereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

3.2.2 Netto-Markendiscount, Stader Straße

Aufnahme: GMA 2018



Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, Bearbeitung: GMA 2018

In der Mitte der **Stader Straße** stellt Netto eine fußläufige Versorgung für den Ortsteil Basbeck sicher.	
Einzelhandel	Primel & Co, Raiffeisen Tankstelle, Bike Point
Verkaufsfläche	Netto rd. 700 m²
ergänzende Nutzungen	Sanitär und Heizungsbau, Kaminstudio
Wohngebietsbezug	Wohngebiete mit Reihen- und Ein- und Mehrfamilienhäusern im direkten Standortumfeld
B-Plan	Bebauungsplan H 12 „Hirschberg“: Festsetzung Mischgebiet (MI)
verkehrliche Anbindung	gute Anbindung mit dem Pkw, ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle Basbeck Neue Straße im direkten Standortumfeld
Marktauftritt	Lebensmitteldiscounter Netto nicht mehr zeitgemäß
Handlungsbedarf	Modernisierung, Standortsicherung

Die Ergebnisse der Kundenwohnortbefragung mit 86 % der Kunden aus Basbeck deuten darauf hin, dass diese Filiale eine wohnortbezogene Nahversorgungsfunktion übernimmt. Diese Filiale kann aufgrund der überwiegenden Ausrichtung auf den fußläufigen Einzugsbereich als nicht raumbedeutsam eingestuft werden somit kann für Netto auf eine übliche großflächige Einheit, d. h. über 800 m² erweitert werden, ohne die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen. Dies ist im Bedarfsfall durch eine konkrete Einzelfallbetrachtung nachzuweisen.

3.2.3 Netto-Markendiscount, Cuxhavener Straße

Aufnahme: GMA 2018

Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, Bearbeitung: GMA 2018

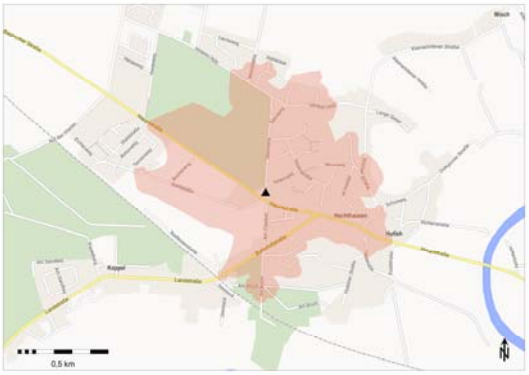
An der **Cuxhavener Straße** ist eine Netto Filiale ansässig, welche zur Versorgung der Einwohner von Althemmoor beiträgt und Kunden aus den nördlich angrenzenden Gemeinden anspricht.

Einzelhandel	Netto, Bäckereifiliale
Verkaufsfläche	rd. 1.080 m² , davon Netto rd. 1.050 m²
ergänzende Nutzungen	Grundschule Althemmoor
Wohngebietsbezug	Wohngebiete mit Reihen- und Einfamilienhäusern im direkten Standortumfeld
B-Plan	Bebauungsplan 66 „Cuxhavener Straße“: Festsetzung Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO), Fläche für Verbrauchermarkt / Discounter inkl. Backshop max. 1.200 m²
verkehrliche Anbindung	gute Anbindung mit dem Pkw, ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle Althemmoor Feldstraße im direkten Standortumfeld
Marktauftritt	Modern und zeitgemäß
Handlungsbedarf	kein akuter Handlungsbedarf

Der Standort kann innerhalb der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bei Bedarf auf insg. max. 1.200 m² VK erweitert werden, d. h. kein weiterer Handlungsbedarf.

3.2.4 Netto-Markendiscount, Hechthausen

Aufnahme: GMA 2018



Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, Bearbeitung: GMA 2018

Am westlichen Eingang des Ortskerns von Hechthausen befindet sich Netto Markendiscount, der den größten Teil der Einwohner von Hechthausen fußläufig versorgt.

Einzelhandel	Netto, Bäckereifiliale, Das Radstübchen
Verkaufsfläche	rd. 1.100 m², davon Netto rd. 1.080 m²
ergänzende Nutzungen	Friseursalon
Wohngebietsbezug	Wohngebiete mit überwiegend Einfamilienhäusern im direkten Standortumfeld
B-Plan	Bebauungsplan 15 (1) „Hauptstraße“: Festsetzung Kerngebiet (MK), Einzelhandelsbetriebe mit maximal 1.200 m² VK
verkehrliche Anbindung	gute Anbindung mit dem Pkw, ÖPNV-Anbindung über Bushaltestelle Hechthausen, Kapellenweg
Marktauftritt	Modern und zeitgemäß
Handlungsbedarf	kein akuter Handlungsbedarf

Die Filiale kann innerhalb der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bei Bedarf auf insg. max. 1.200 m² VK erweitert werden. Aufgrund der nahezu flächendeckenden fußläufigen Versorgungsfunktion für den Kernbereich von Hechthausen und der überwiegenden Ausrichtung auf ortsansässige Kunden (ca. 76 % Kundenanteil) handelt es sich um einen Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Daher wird die Darstellung des Standortes im regionalen Raumordnungsprogramm als **Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** empfohlen.

3.3 Gewerbegebiete

In der SG Hemmoor ist im Wesentlichen auf folgende Gewerbegebiete bzw. gewerblich genutzte Bereiche hinzuweisen:

- Das Mittelzentrum Hemmoor verfügt nur zwischen Lamstedter Straße und Oestinger Weg über ein zusammenhängendes Gewerbegebiet, das für das produzierende Gewerbe verfügbar bleiben sollte. Der Bereich Am Baumarkt trägt mit dem team Baucenter zur mittelzentralen Versorgungsfunktion bei, diese Funktion sollte als Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches am Standort gesichert werden.
- In Hechthausen sind Gewerbegebiete an der Hauptstraße (Bereich Löhberger Straße) und an der Landstraße vorhanden, diese sind jedoch nicht durch Einzelhandel geprägt.

4. Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung werden standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben empfohlen. Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in der SG Hemmoor branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sollten keine Beschränkung hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige[38] Betriebe als auch

[38] großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten (= periodischer Bedarf) und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik sein. Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Um den **zentralen Versorgungsbereich** in seiner Struktur nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, sollte in den Gewerbegebieten die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) ausgeschlossen werden. Die hier vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz. In **sonstigen integrierten Lagen** sollten großflächige Betriebe unabhängig von den geführten Sortimenten **nicht angesiedelt werden.** Auch kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollten nicht in sonstigen integrierten Standorten neu angesiedelt werden, da diese zu einer Belebung der Innenstadt beitragen und deshalb funktional betrachtet hierhin gehören.

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Dies bezieht sich z. B. auf Kernsortimente Möbel-, Bau- und Gartenmärkte, deren zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens bzw. eines Betriebes und höchstens 800 m^2 Verkaufsfläche begrenzt werden sollte.

Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Falls Erweiterungen angestrebt werden, müssen diese den rechtlichen Vorgaben entsprechen. Die Vorhaben müssen überprüft werden.

5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde in Abstimmung mit der SG Hemmoor erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch den Rat als Teil einer städtebaulichen Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Zudem sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in rechtsverbindliches Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat beschlossen worden ist. Mittelfristig sollten die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts bei einer Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms[39] bzw. des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

39 Dies betrifft insb. den mittelzentraler Kongruenzraum und den Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Hechthausen

Verzeichnisse

		Seite
Abbildungsverzeichnis		
Abbildung 1:	Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (netto) in Mrd. € in Deutschland	8
Abbildung 2:	Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2002 – 2016	8
Abbildung 3:	Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland	9
Abbildung 4:	Beschäftigtenbesatz in der SG Hemmoor im Vergleich	25
Abbildung 5:	Einpendler Stadt Hemmoor	25
Abbildung 6:	Kundenanteile nach Standorten	31
Abbildung 7:	Kundenanteile der Lebensmitteldiscounter nach Orten	31
Abbildung 8:	Einzelhandelsrelevante Zentralität	38
Fotoverzeichnis		
Foto 1:	Rathausplatz	52
Foto 2:	Otto-Peschel-Straße	52
Kartenverzeichnis		
Karte 1:	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	22
Karte 2:	Fußläufiger Nahbereich der Supermärkte und Discounter in Hemmoor	28
Karte 3:	Fußläufiger Nahbereich des Discounters in Hechthausen	29
Karte 4:	Entfernungsradien der Mittelzentren Hemmoor, Cuxhaven und Stade	35
Karte 5:	Einpendler in die Mittelzentren Hemmoor, Cuxhaven und Stade	35
Karte 6:	Kongruenzraum (mittelzentral) des Mittelzentrums Hemmoor	36
Karte 7:	Zentren- und Standortstruktur in der Samtgemeinde Hemmoor	51
Karte 8:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	55
Tabellenverzeichnis		
Tabelle 1:	Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	11
Tabelle 2:	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen	13
Tabelle 3:	Einwohnerveränderung innerhalb der Samtgemeinde Hemmoor	23
Tabelle 4:	Natürliche Bevölkerungsbilanz und Zu- bzw. Fortzüge in der SG Hemmoor	23

Tabelle 5:	Einwohnerveränderung der Samtgemeinde Hemmoor im Vergleich	24
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand der Samtgemeinde Hemmoor	26
Tabelle 7:	Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet	27
Tabelle 8:	Kundenverteilung und Kundendichte in der Samtgemeinde Hemmoor	32
Tabelle 9:	Kaufkraftvolumen in der Samtgemeinde Hemmoor	37
Tabelle 10:	Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	46
Tabelle 11:	Sortimentsliste des Einzelhandels in der Samtgemeinde Hemmoor	47
Tabelle 12:	Einzelhandelsbestand nach Lagen	50