

EINZELHANDELSKONZEPT 2021

Flecken Gieboldehausen

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny (Sprecher)
Thomas Voßkamp
Sven Carstensen

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058

bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

erstellt für: Flecken Gieboldehausen vertreten durch:
Samtgemeinde Gieboldehausen
Fachbereich 4 – Bauen und Wohnen
Rathaus Hahlestraße 1
37434 Gieboldehausen (Flecken)

Projekt-Nr.: P2010-7009

Bearbeiter: Lena Finke
Projektleiter: Andreas Gustafsson, Bereichsleiter

Hamburg, 9. April 2021
Redaktionelle Änderungen und Korrekturen am
30. August 2021 und
1. Februar 2022

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	VORBEMERKUNG	1	
1.1	Auftraggeber und Untersuchungsanlass	1	
1.2	Methodik und Datengrundlage	3	
1.3	Funktion eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes	8	
2	DER DEUTSCHE EINZELHANDEL – ENTWICKLUNGEN UND TRENDS	11	
2.1	Entwicklung Einzelhandelsumsatz und privater Konsum	11	
2.2	Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben	13	
2.3	Update: Mittelfristige Handelsperspektive unter Berücksichtigung der Covid-19-Pandemie	14	
2.4	Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren	17	
2.5	Entwicklungstrends in der Nahversorgung	22	
3	STANDORTRAHMENDATEN	28	
3.1	Lage, Siedlungsentwicklung und zentralörtliche Funktion	28	
3.2	Verkehrsanbindung	30	
3.3	Einwohnerstand, Einwohnerentwicklung und sozioökonomische Rahmendaten	32	
3.4	Beschäftigung und Pendlerverflechtungen	35	
4	EINZELHANDELSSTANDORT GIEBOLDEHAUSEN	37	
4.1	Überblick Einzelhandel in der SG Gieboldehausen	37	
4.2	Lagebereiche des Einzelhandels	37	
4.3	Evaluierung Zentraler Versorgungsbereiche	38	
4.3.1	Merkmale und Abgrenzungskriterien	38	
4.3.2	Zentrale Standorte in Gieboldehausen	43	
4.4	ZVB Ortskern	43	
4.4.1	Baulich-funktionales Konzept und Verkehrserschließung	43	
4.4.2	Bewertung	46	
4.5	Versorgungsbereich Stockenbreite	47	
4.6	Nahversorgungsabdeckung im Flecken Gieboldehausen	50	
4.7	Nahversorgung und Einzelhandel in der übrigen Samt- gemeinde Gieboldehausen	52	
4.8	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	52	
5	LEISTUNGSMERKMALE DES FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN ALS EINZELHANDELSSTANDORT	58	
5.1	Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung	58	
5.2	Verkaufsflächenausstattung	58	
5.3	Tragfähige Verkaufsflächenpotenziale	60	
5.3.1	Methodik	60	
5.3.2	Implikationen auf die durchsetzbare Kaufkraftbindung in der Samtgemeinde	60	
5.3.3	Tragfähigkeitsermittlung	60	
5.3.4	Voreinschätzung tragfähiger Verkaufsflächenpotenziale in der Samtgemeinde – Mittelfristvorausschau	65	
6	Konzeptteil	71	
6.1	Grundsätze der Einzelhandelssteuerung im Flecken Gieboldehausen	71	
6.2	Standortkonzept	72	
6.3	Sortimentskonzept	76	
6.4	Nahversorgungskonzept	82	
6.5	B-Plan Nr. 25 "Gewerbegebiet Stockenbreite"	83	
6.6	Ergänzende Hinweise	84	

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
ALQ	Arbeitslosenquote	MA	Marktanteil
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MF	Mietfläche
BA	Bauabschnitt	MI	Mischgebiet
BAB	Bundesautobahn	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MZ	Mittelzentrum
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche	OG	Obergeschoss
BIP	Bruttoinlandsprodukt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OTZ	Ortsteilzentrum
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	PH	Parkhaus
EFH	Einfamilienhaus	Pkw	Personenkraftwagen
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PP	Parkplätze/Stellplätze
EH	Einzelhandel	qm	Quadratmeter
EKZ	Einkaufszentrum	ROG	Raumordnungsgesetz
EW	Einwohner	SBWH	Selbstbedienungswarenhäuser
EZG	Einzugsgebiet	SG	Samtgemeinde
FGZ	Fußgängerzone	SM	Supermarkt
FM	Fachmarkt	SO	Sondergebiet
GE	Gewerbe	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	UE	Unterhaltungselektronik
GG	Gebrauchsgüter	UKZ	Umsatzkennziffer
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	VA	Verbrauchsausgaben
GVZ	Güterverkehrszentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
GZ	Grundzentrum	VKF	Verkaufsfläche
HAKA	Herrenoberbekleidung	VM	Verbrauchermarkt
HWS	Hauptwohnsitz	VZ	Versorgungszentrum
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	WA	Allgemeines Wohngebiet
KIKA	Kinderbekleidung	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Kfz	Kraftfahrzeug	WZ	Wohnnahes Zentrum
KKZ	Kaufkraftkennziffer	ZSG	Zentrales Siedlungsgebiet
Konz.	Konzessionär	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LK/Lkr.	Landkreis		
LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter		

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftraggeber erteilt dem Nutzer insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrucke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch.

Kommunale oder regionale Entwicklungskonzepte, raumordnerische und städtebauliche Stellungnahmen, regionale Marktanalysen, projektbegleitende Auswirkungsanalysen und vergleichbare Gutachten dürfen durch den Auftraggeber oder die Träger der Kommunal- und Regionalplanung auf übliche Weise in analoger und digitaler Form öffentlich zugänglich gemacht werden. Über diesen Zweck hinausreichende Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teile davon (z. B. für Marketing-Zwecke, in politischen Kampagnen oder Diskursen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind nur nach vorheriger Genehmigung durch die bulwiengesa AG erlaubt.

Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Der Begriff „Gutachten“ steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Hamburg, der 1. Februar 2022

1 VORBEMERKUNG

1.1 Auftraggeber und Untersuchungsanlass

Der Flecken Gieboldehausen prüft Potenziale für den Ausbau seiner grundzentralen Angebotsstrukturen. Konkret stehen eine Neuordnung und teilweise Umwidmung nicht genutzter Flächen eines bestehenden Sondergebietes an der sogenannten "Stockenbreite" für anderweitige Einzelhandelssortimente im Raum.

Eine Potenzialanalyse zur Ableitung tragfähiger und städtebaulich zielkonformer Verkaufsflächenpotenziale und Sortimente soll unter Einbeziehung des diesbezüglich erarbeiteten Datenkranzes nunmehr zu einem beschlussfähigen Einzelhandelskonzept ausgebaut werden.

Ein kommunales Einzelhandelskonzept (EHK) für den Flecken Gieboldehausen wurde bisher noch nicht aufgestellt.

Die Steuerung großflächiger Einzelhandelsentwicklungen orientiert sich bislang an einem im Jahr 2010 in Kraft getretenen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den LK Göttingen, das aktuell nach Fusion mit dem LK Osterode neu aufgestellt wird.

Den verbindlichen Zielrahmen stellt das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017, welches in Kap. 2.3 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben teilweise erheblich veränderte sowie ergänzte Zielsetzungen enthält.

Um diese Ziele mit Leben füllen zu können, sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) künftig flächendeckend

- Festlegungen der grundzentralen Orte (war auch bisher bereits eine Aufgabe) vorzunehmen;

- die Zentralen Siedlungsgebiete in den Zentralen Orten zu bestimmen (war auch bisher bereits eine Aufgabe, jedoch noch nicht flächendeckend vorliegend);
- mögliche Schwerpunkte der Nahversorgung unterhalb Zentraler Orte im ländlichen Raum auszuweisen (ab LROP 2017 neu);
- grundzentrale Verflechtungsbereiche bzw. sogenannte „Kongruenzräume“ für Grundzentren festzulegen für den Fall, dass innerhalb einer Samt- oder Einheitsgemeinde mehrere Grundzentren ausgewiesen sind (war grundsätzlich auch bisher eine Aufgabe, wurde jedoch nur in Ausnahmefällen umgesetzt);

Ferner können Verflechtungsräume der höherklassigen Zentren Orte für Gebrauchsgüter-Sortimente bestimmt werden, welche sich im Gegensatz zu grundzentralen Kongruenzräumen auch gegenseitig überlagern dürfen. (ab LROP 2017 neu).

U. a. zur Aufnahme der genannten Festlegungen und zur Anpassung der Entwicklungsziele für großflächigen Einzelhandel befinden aktuell fast alle Regionalen Raumordnungsprogramme in Niedersachsen in Überarbeitung – auch das des LK Göttingen. Im Vorwege hierzu erstellte der LK Göttingen in 2018 - 2020 ein Regionales Einzelhandelskonzept.

Jedoch nicht nur die veränderten Zielsetzungen des LROP zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben geben Anlass für die Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzept für Gieboldehausen, sondern auch der Umstand, dass sich aktuell Entwicklungsoptionen für die Restrukturierung bestehender großflächiger Standorte eröffnen oder an die Gemeinde herangetragen werden.

Für den Flecken Gieboldehausen bestehen in der Ausgangslage insgesamt zwei mehr oder weniger verbindliche Ressourcen für Ziele und Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung:

- das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den LK Göttingen, welches Ziele des vormaligen Landes-Raumordnungsprogramms 2008 in Teilen vertiefte und zudem grundzentrale Orte sowie die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte verbindlich festlegte,
- das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 für den LK Göttingen (Entwurf), welches sich aktuell in der Neuauaufstellung befindet nebst dem zugrunde liegen Regionalen Einzelhandelskonzept aus 2020 sowie
- das fortgeschriebene Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, welches mit seinen in Kap. 2.3 festgelegten Zielen alle übrigen Ressourcen majorisiert.

Das Landes-Raumordnungsprogramm 2017 enthält mit seinen aktuell verbindlichen Zielen zur Einzelhandelsentwicklung aus unserer Sicht die wesentlichen gegenwärtig zu beachtenden Leitplanken für ein kommunales Einzelhandelskonzept. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Göttingen befindet sich aktuell in der Neuauaufstellung und wird in der Entwurfsfassung 2020 als Ressource im vorliegenden Einzelhandelskonzept berücksichtigt, z. B. hinsichtlich der räumlichen Festlegung des zentralen Siedlungsgebietes für das Grundzentrum Gieboldehausen sowie den dort enthaltenen innerörtlichen Versorgungskern.

Das im RROP enthaltene Standortsystem ist – soweit es den Flecken Gieboldehausen betrifft – ebenso Gegenstand des kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Hingegen wurde der lokale Katalog zentrenrelevanter Sortimente im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren zur Neuordnung des FM-Standortes Stockenbreite festgelegt.

Vor diesem Hintergrund wurde die bulwiengesa AG mit einer Untersuchung der besonderen Gegebenheiten zur Sicherstellung einer umfänglichen Grundversorgung und entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten im Flecken Gieboldehausen beauftragt. Die im Rahmen der Potenzialanalyse erarbeitete Sortimentsliste zur Definition zentrenrelevanter Sortimente wurde im Juli 2020 vom Flecken Gieboldehausen bereits beschlossen.

Kommunale Einzelhandelskonzepte sind ihrerseits geeignete Ressourcen, um lokale Befunde in die Fortschreibung regionaler Konzepte einfließen zu lassen. Dies betrifft die Identifikation und Abgrenzung lokaler Zentraler Versorgungsbereiche ebenso wie die Ermittlung tatsächlicher Einzugsgebiete, welche Eingang in die Bestimmung mittelzentraler Kongruenzräume finden können. Für den Fall, dass eine Samtgemeinde mehrere Grundzentren enthält, können sie auch zur Bestimmung der jeweiligen Kongruenzräume herangezogen werden. Ansonsten sind sie auf das Gebiet der Einheits- oder Samtgemeinde festgelegt.

Der Datenkranz zum vorliegenden Konzept wurde auftragsgemäß aus der Potenzialanalyse 2020 (Datenstand 1. Quartal 2020) übernommen und gibt die entsprechende Marktlage mit Einwohnerstand aus der amtlichen Fortschreibung zum 31.12.2018 wieder. Natürlich entwickelt sich die Einzelhandelslandschaft auch in Gieboldehausen permanent weiter, so dass die im Konzept dargestellten Bestands- und Leistungsdaten für den ansässigen Einzelhandel nur eine Momentaufnahme darstellen können. Wo zwingend erforderlich, weisen wir in Bewertung des im Frühjahr 2020 erhobenen Einzelhandelsbestandes auf wesentliche zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen hin und berücksichtigen diese insbesondere im Konzeptteil. Das Einzelhandelskonzept wurde am 9.4.2021 fertiggestellt und am 30.8.2021 und 01.02.2022 redaktionell überarbeitet und ergänzt.

1.2 Methodik und Datengrundlage

Grundsätzlich basiert das Einzelhandelskonzept auf fünf analytischen Säulen, aus denen wiederum der Konzeptteil abgeleitet ist:

- Aufbereitung der für den Einzelhandel relevanten Standort-Rahmenbedingungen im Flecken Gieboldehausen und Umgebung
- Evaluierung des Einzugsgebietes und Neuberechnung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens nebst Trendvorausschau
- Erfassung und Analyse der Einzelhandelsstandorte und des Einzelhandelsbestandes im Flecken Gieboldehausen
- Analyse der Marktleistung (Umsatzermittlung durch Belegung des Bestandes mit einschlägigen Flächenproduktivitäten), Zentralität, Ziel-Kaufkraftbindung, Nahversorgungsabdeckung) und Ermittlung der Verkaufsflächentragfähigkeit für Gieboldehausen
- Führung explorativer Gespräche mit Verwaltung, Wirtschaftsförderung und ausgewählten Händlern

Im abschließenden Konzeptteil werden die Befunde zu einer mittelfristigen Guidance für die Einzelhandelssteuerung in Gieboldehausen zusammengefasst.

Rahmenbedingungen des Makrostandortes Gieboldehausen

Dieser Abschnitt untersucht die Nachfrageseite und die Entwicklung wesentlicher Standort-Rahmenbedingungen; u. a. Siedlungsstruktur und Verkehrsgerüst, Einwohnerentwicklung, Haushaltsstruktur, Sozioökonomie, und Pendlerverflechtungen.

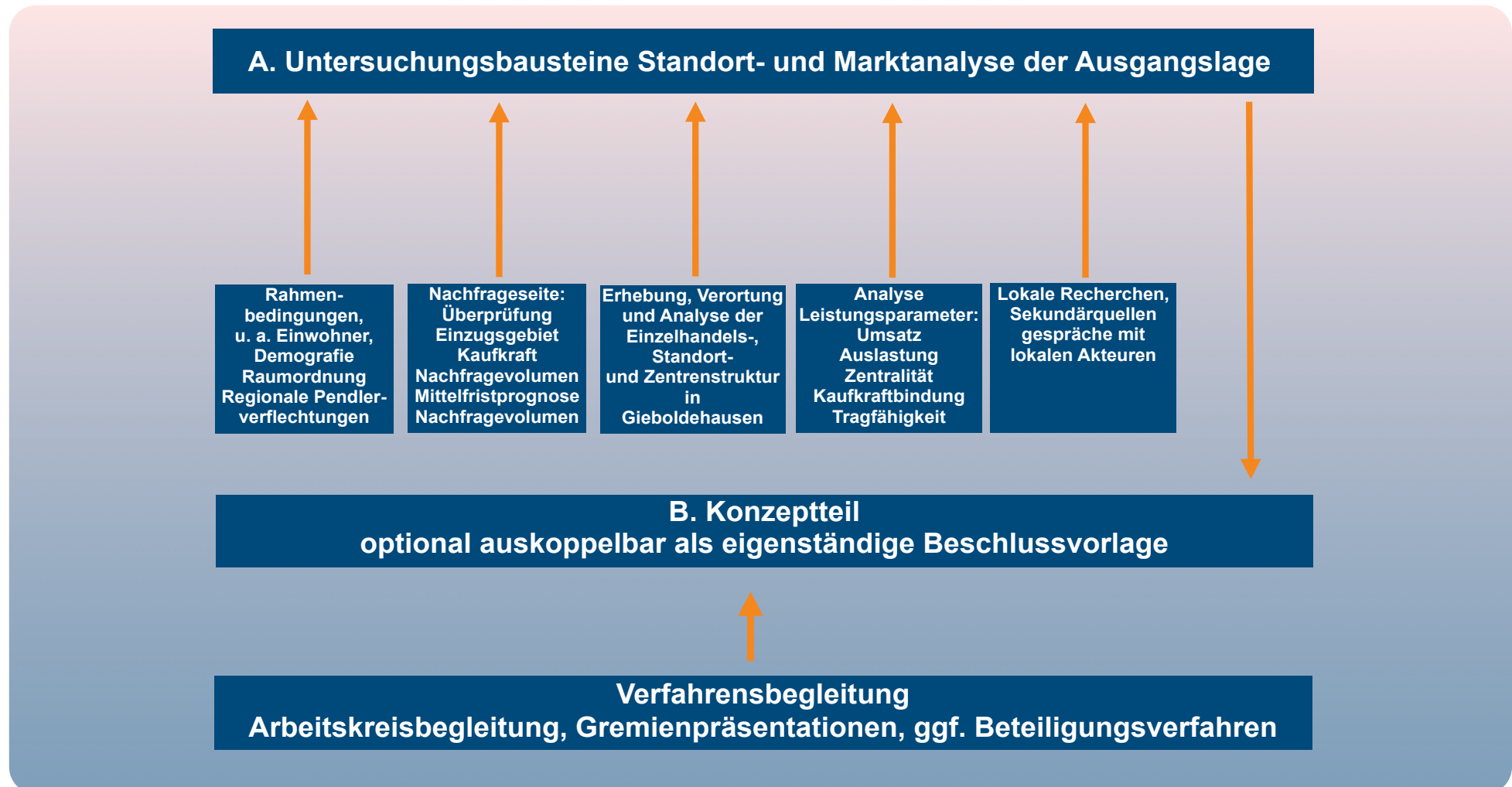
Hierbei greifen wir neben amtlichen Daten auch auf Haushaltsstrukturdaten und Kaufkraftkennziffern der Firmen Microm und MB-Research zurück. Die Kaufkraftkennziffern geben das Niveau der konsumrelevanten Kaufkraft wieder. Eine Anpassung an die einzelhandelsrelevanten sowie die untersuchungsrelevanten Teilsortimente erfolgt über eine Gewichtung des Kaufkraftindex mit warengruppenspezifischen Einkommenselastizitäten.

Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Grundzentrum und in der Samtgemeinde Gieboldehausen

Die Berechnung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens erfolgt über die Gewichtung bundesdurchschnittlicher warengruppenspezifischer Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben mit dem lokalen Kaufkraftindex je Mitgliedsgemeinde, der wiederum für jede Warengruppe mit einer individuellen Einkommenselastizität angepasst wird. Hintergrund ist, dass die privaten Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht gleichermaßen linear auf Einkommensveränderungen reagieren. Ausgaben für Nahversorgung reagieren dabei mit geringerer Elastizität (Anpassungskoeffizient <1) auf Einkommensänderungen, als Ausgaben für längerfristige und höherwertige Konsumgüter (Anpassungselastizität >1).

Die warengruppenspezifische Einkommenselastizität wird von der bulwiengesa AG anhand einkommensabhängiger Auswertungen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamtes regelmäßig neu berechnet. Die einzelhandelsrelevante Gesamtelastizität liegt derzeit bei knapp 1, d. h. die Gesamtausgaben für Konsumgüter reagieren nahezu proportional auf Änderungen des Einkommensniveaus.

Einzelhandelskonzept Flecken Gieboldehausen – Untersuchungsaufbau



Die Nachfrageberechnung erfolgt verdichtet zu den untersuchten Hauptwarengruppen zunächst für die Ausgangslage. Da ein Einzelhandelskonzept in die Zukunft gerichtete Standortentscheidungen unterstützen soll, erfolgt zusätzlich eine mittelfristige Fortschreibung des Nachfragevolumens in Gieboldehausen und in der umgebenden Samtgemeinde anhand der Variablen

- lokale Einwohnerentwicklung
- Entwicklung der bundesdurchschnittlichen ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben

Die Variablen Einkommenselastizität und lokaler Kaufrastindex werden konstant gehalten, dafür hierfür keine Tendaussagen vorliegen.

Alle Nachfragegrößen sind Bruttowerte inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Einzelhandelsmarktanalyse

Die Marktanalyse bildet die gegenwärtige Nachfrage- und Angebots-situation in Gieboldehausen, die Kaufkraftverflechtungen mit dem zuzuordnenden Umland-Einzugsgebiet sowie den Umsatzbeitrag etwaiger externer Kunden ab. Externe Kunden haben bei einigen profilierten Fachgeschäften – insbesondere im Eichsfelder Möbelcenter – eine besondere Bedeutung. Diese Firmen/Standorte generieren Einzugsbereiche, die über das grundzentrale Einzugsgebiet hinausgehen.

Grundlage der Marktanalyse ist eine Totalerhebung des aktiven Einzelhandelsbestandes in Gieboldehausen im Frühjahr 2020 durch erfahrene Mitarbeiter der bulwiengesa AG im Rahmen einer Potenzialanalyse (P1911-6117), die um zwischenzeitliche Bestandsveränderungen bis zum 4. Quartal 2020 aktualisiert wurde.

Erhobene Merkmale des Einzelhandelsbestandes:

- Standort (Gemeinde/Lagebereich)
- Branche
- Betriebstyp/Betreiber sowie
- Verkaufsfläche

Die Umsatzermittlung erfolgt durch Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit (in absteigender Priorität)

- betriebsformtypischen,
- betriebsformtypischen oder
- branchentypischen

Flächenproduktivitäten, modifiziert um das lokale und regionale Kaufkraftniveau, die örtliche Wettbewerbsintensität sowie ggf. spezifische Lage- und Objektmerkmale. Bei Mehrsortimentern (z. B. Edeka Vollsortimenter, Eichsfelder Möbelcenter, Bau- und Heimwerkermärkte, Sonderpostenmärkte usw.) wurde eine anteilige Sortimentsdifferenzierung vorgenommen (inkl. Nonfood-Aktions- und Randsortimente in Lebensmittelmärkten).

Warengruppensystematik bulwiengesa

Hauptwarengruppen	Enthaltene Sortimente/Teilwarengruppen
Periodischer Bedarf (nahversorgungsrelevantes Sortiment)	Nahrungs- und Genussmittel Drogerieartikel Pharmaziewaren Heimtierfutter Zeitungen/Zeitschriften
Modischer Bedarf	Bekleidung inkl. Sportbekleidung (breitensportlich) Schuhe inkl. Sportschuhe (breitensportlich) Modische Accessoires Kurzwaren
Elektro / Technik	Unterhaltungselektronik EDV und Telekommunikation (Hard-/Software) Ton- und Datenträger Foto / Video (Imaging) Haushaltselektrogroß- und Kleingeräte
DIY (Do it Yourself) / Garten / Freizeit	Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Baustoffe Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf Kfz- und Zweiradzubehör (ohne Fahrzeuge), Fahrräder Campingbedarf und Sportgeräte/Sportausrüstung
Einrichtungsbedarf	Möbel inkl. Küchen, Gartenmöbel, Badmöbel, Matratzen, Kunstgegenstände Teppiche, Bodenbeläge Leuchten Heimtextilien, Bettwaren
Hartwaren / Persönlicher Bedarf	Spielwaren, Bastelbedarf Bücher Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik Schreibwaren / Bürobedarf Uhren / Schmuck Optik / Hörgeräteakustik, Sanitätsbedarf Taschen / Schirme / Lederwaren Musikalien Heimtierbedarf (ohne Futter / Verbrauchsgüter)

Evaluierung Zentrumsystem / Bestimmung Zentraler Versorgungsbereiche in der Samtgemeinde Gieboldehausen

Bestandteil eines Einzelhandelskonzeptes ist regelmäßig die Prüfung auf das Vorhandensein und die räumliche Eingrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen sowie – soweit mehrere Zentrale Versorgungsbereiche vorhanden sind – die Erstellung einer Zentrenhierarchie. Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Göttingen 2020 sind als zentrale Standorte im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches (RROP: „Versorgungskern“) in Gieboldehausen vorläufig festgelegt:

- Ortskern Gieboldehausen („Versorgungskern GZ Gieboldehausen“)

Nur dieser Lagebereich gilt gegenwärtig als „städtebaulich integriert“ im Sinne des Integrationsgebotes/LROP 2017¹ und ist insoweit für Einzelhandelsgroßvorhaben mit zentrenrelevanten sowie auch nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten geeignet.

Ferner ist in der Samtgemeinde Gieboldehausen als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung² (RROP: "Herausgehobene Nahversorgungsstandorte") vorläufig ausgewiesen:

- Nahversorgungsstandort Rhumspringe (SG Gieboldehausen).

Diese Lagebereiche liegen außerhalb der Zentralen Orte und übernehmen aufgrund der gegebenen Ausstattung mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs die flächendeckende Nahversorgungsfunktion.

¹ sowie zuvor bereits gem. LROP 2008, dessen Integrationsgebot in das LROP 2017 übernommen und um Ausnahmetatbestände ergänzt wurde

² LROP Niedersachsen 2017 Ziffer 2.3 10

Für die Erstellung des lokalen Einzelhandelskonzeptes wird das Zentrumsystem in dieser Form übernommen und auf zwischenzeitlich eingetretenen Anpassungsbedarf überprüft, u. a. anhand einer Erhebung der Erdgeschossnutzungen aus dem 1. Quartal 2020 sowie unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher Rechtsprechung und der Fortentwicklung einschlägiger fachlicher Standards zur Qualifikation von Zentralen Versorgungsbereichen.

Quellenverzeichnis

- Potenzialanalyse für Einzelhandelsnutzungen im Flecken Gieboldehausen, bulwiengesa AG vorgelegt im Juli 2020
- Beschlussvorlage "Einzelhandelsentwicklung – Katalog zentrenrelevanter Sortimente für den Flecken Gieboldehausen vom 22.06.2020 (Drucksachen-Nr. WP 16-21-FI-0266)
- Stellungnahmen zur Fachmarktentwicklung Gieboldehausen B-Plan Nr. 25 GE Stockenbreite, bulwiengesa AG vorgelegt am 26. November 2020
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Göttingen 2010
- Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Göttingen 2020
- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 nebst Begründung und zugehörige Arbeitshilfe zu Kap. 2.3 Großflächiger Einzelhandel, in Text und Quellen kurz als "LROP 2017" und "Arbeitshilfe zum LROP" bezeichnet.

1.3 Funktion eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes

Im vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzept werden für den Flecken Gieboldehausen kommunale Zielsetzungen und Richtlinien zur Einzelhandelsentwicklung abgeleitet, ein oder ggf. mehrere Zentrale Versorgungsbereiche bestimmt sowie eine örtliche Liste zentrenrelevanter Sortimente für den Flecken erstellt.

Ein Einzelhandelskonzept hat den Charakter eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist – sofern es vom Stadt- oder Gemeinderat beschlossen wurde – als städtebaulicher Belang im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Konzept ersetzt insofern keine verbindliche Bauleitplanung, doch erfüllt es Rechtsbegriffe, wie zentrenrelevante Sortimente und Zentrale Versorgungsbereiche, mit Leben und bildet als informelles Instrument der Planung die städtebauliche Grundlage und Legitimation für die Regelung von Einzelhandelsvorhaben in Bebauungsplänen sowie im Flächennutzungsplan.

Mit den Festlegungen im Einzelhandelskonzept werden eine Reihe von Rechtsvorschriften berührt, v. a.:

- Einzelhandels-Projektprüfungen von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 (3) BauGB im Hinblick auf schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche
- Prüfung von Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11.3 BauNVO (Vermutungsregel großflächiger Einzelhandel, Zentrenschutz, Versorgung der Bevölkerung)

- Interkommunales Abstimmungsgebot § 2 (2) BauGB: Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben auf Zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden
- § 9 (2a) BauGB: Vereinfachter Bebauungsplan, Zentrenschutz
- Die Novellierung des BauGB 2013 sieht mit der Erweiterung des § 5 Abs. 2 um die Nr. 2d die Möglichkeit vor, Zentrale Versorgungsbereiche nunmehr auch im Flächennutzungsplan kleinräumig darzustellen. Dadurch können sie eine größere Rechtsverbindlichkeit erhalten. Dies wird von den Gutachtern allerdings nur bedingt und jedenfalls nicht grundstücksscharf empfohlen, da Zentrale Versorgungsbereiche stetigen Veränderungen unterliegen können und eine Nachführung der Gegebenheiten an die faktischen Umstände im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes, einer Teilfortschreibung oder auch einer qualifizierten städtebaulichen Prüfung jeweils Änderungsbedarf am Flächennutzungsplan bewirken würde.

Auch ordnungsrechtliche Instrumente, wie Veränderungssperren oder Zurückstellungen, können u. a. aus Zielsetzungen eines Einzelhandelskonzeptes heraus begründet werden. Damit leistet ein schlüssig erstelltes und konsequent umgesetztes Einzelhandelskonzept für die Standortgemeinde einen elementaren Beitrag zu einer sachgerechten und vor allem rechtssicheren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Unter einer „konsequenten Umsetzung“ ist dabei weniger eine unmittelbare Exekution der im Einzelhandelskonzept enthaltenen Empfehlungen und Leitlinien als vielmehr eine langfristig verlässliche und konsequente Orientierung der Einzelhandelssteuerung an den selbst gesetzten Zielen und Leitlinien gemeint.

Einzelfallbezogene Abweichungen bedürfen – sofern überhaupt angezeigt – einer sorgfältigen und stichhaltigen Begründung. Eine willkürliche Steuerungspraxis oder eine widersprüchliche Anwendung hingegen entwertet das Konzept, z. B. wenn eine Veränderungssperre für eine beabsichtigte Einzelhandelsnutzung verhängt wird, für die auf einem anderen Grundstück unter vergleichbaren Lagebedingungen erst kurz zuvor Baurecht geschaffen wurde, oder wenn planungsrechtliche Nutzungseinschränkungen ohne hinreichende städtebauliche Begründung diskriminierenden Charakter erhalten. Eine Verletzung des zuvor selbst beschlossenen Konzeptes kann die Standortgemeinde insoweit auch rechtlich angreifbar machen.

Das Einzelhandelskonzept bewegt sich hinsichtlich seiner Leitlinien und Empfehlungen ferner auch innerhalb verbindlicher raumordnerischer Leitplanken. Insbesondere hat es regelmäßig die verbindlichen Zielsetzungen der Landesraumordnungsprogramme zu beachten und deren Grundsätze zu berücksichtigen. Dies gilt ebenso, wenn landesplanerische Zielsetzungen in regionalen Raumordnungsprogrammen ergänzt oder konkretisiert werden. Maßgebend ist für das vorliegende Einzelhandelskonzept daher das LROP Niedersachsen 2017, Kap. 2.3 Großflächiger Einzelhandel.

Um Vorgaben des LROP umsetzen zu können, müssen bestimmte Sachverhalte in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) geregelt werden. Für das RROP für den LK Göttingen steht dies mit Ausnahme der Festlegung grundzentraler Orte noch aus; es befindet sich während der Konzepterstellung in der Neuaufstellung.

Im LROP 2017 besteht ferner ein neu eingeführter Ausnahmetatbestand zum städtebaulichen Integrationsgebot, der direkt in einem kommunalen Einzelhandelskonzept oder einem geeigneten städtebaulichen Konzept nachzuweisen ist (Kap. 2.3 Ziff. 05).

Das Integrationsgebot verweist großflächige Lebensmittelmärkte grundsätzlich in „städtebaulich integrierte“ Lagen bzw. Lagen in einem „engen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang“³ mit einem Zentralen Versorgungsbereich, was faktisch einer Integration in einen Zentralen Versorgungsbereich oder einer sehr engen, unmittelbaren fußläufigen Nachbarschaft hierzu gleichkommt. In vielen Gemeinden kann das Nahversorgungsnetz jedoch nicht ausreichend flächendeckend auf Haupt- und Subzentren basierend organisiert werden, weshalb das bisherige Integrationsgebot ein zunehmendes Konfliktpotenzial barg. Das LROP 2017 führt hierzu einen Ausnahmetatbestand ein und führt dazu aus:

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

Auf Basis eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes können, sofern die städtebaulichen Voraussetzungen hierfür vorliegen, großflächige Lebensmittelmärkte insoweit vom städtebaulichen Integrationsgebot ausgenommen werden.

Darüber hinaus schafft ein Einzelhandelskonzept bzw. die darin enthaltene Marktanalyse Transparenz über die jeweilige Marktsituation.

³ Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Begründung Teil C, Seite 26

Die Befunde sowie die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen sollen allen interessierten Akteuren zugänglich sein. Damit wird eine gewisse Investitions- und Planungssicherheit für die lokalen Akteure geschaffen. Das politische Handeln der Gemeinde hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung wird für Betreiber und Vorhabenträger berechen- und nachvollziehbar.

Da ein Einzelhandelskonzept über die jeweilige Legislaturperiode hinaus in seinen Grundzügen eine mittel- bis langfristige Guidance vermitteln soll, ist eine Einbeziehung der jeweiligen Ratsfraktionen und ggf. eine öffentliche Auslegung nebst Beteiligung relevanter TÖBs, üblich. Ziel sollte sein, dass das Konzept von einer breiten Ratsmehrheit getragen wird. Ein kommunales Einzelhandelskonzept muss dabei vom Rat der Standortgemeinde nicht nur zur Kenntnis genommen, sondern auch beschlossen werden; nur dann erhält es die notwendige Verbindlichkeit.

2 DER DEUTSCHE EINZELHANDEL – ENTWICKLUNGEN UND TRENDS

2.1 Entwicklung Einzelhandelsumsatz und privater Konsum

Die Marktentwicklung im deutschen stationären Ladeneinzelhandel wird vornehmlich durch die privaten Konsumausgaben, das Verhalten expandierender Filial- und Franchisesysteme sowie die fortlaufenden Marktanteilsverschiebungen vom Stationären Handel zum Distanzhandel geprägt. Aktuell treten die ökonomischen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie hinzu, welche darüber hinaus voraussichtlich auch nachhaltige Folgen auf das Einkaufsverhalten haben wird.

Grundsätzlich steigt die Inlandsnachfrage nach Konsumgütern mittlerweile seit rund 10 Jahren kontinuierlich an und trug auch zuvor in der Immobilien- und Finanzkrise 2008 bereits zur Stabilisierung der Konjunktur bei. Eine vergleichsweise hohe Beschäftigung sowie ein robuster Arbeitsmarkt haben das Verbrauchervertrauen gestärkt; die weiter anhaltende Niedrigzinsphase sowie zuletzt auch recht hohe Tarifaabschlüsse stimulierten den Konsum zusätzlich. Die Covid-19-Pandemie dämpfte die Konsumneigung erheblich. Die üblicherweise um 10-12 % pendelnde Sparquote erhöht sich aktuell auf >16 %. In früheren Dekaden entwickelte sich der Einzelhandelsumsatz weniger positiv als die gesamten Konsumausgaben¹; beide Aggregate entkoppelten sich sukzessive. Während der Private Konsum von 2005 bis 2018 um ca. +39 % auf rd. 1.794 Mrd. Euro angestiegen ist, hat der Einzelhandel im gleichen Zeitraum einen deutlich niedrigeren Zuwachs um knapp +27 % auf rd. 544 Mrd. Euro erfahren².

¹ Privater Konsum hier definiert als Konsumausgaben privater Haushalte zzgl. der Ausgaben von Organisationen ohne Erwerbszweck im Inland oder salopp formuliert: Alle Ausgaben nichtgewerblicher privater Akteure.

² Einzelhandelsumsatz „im engeren Sinne“ ohne Kraftfahrzeuge und Brennstoffe, ebenso noch ohne Ladenverkäufe des Lebensmittelhandwerks und ohne Apothekenumsätze.

Der Anteil des Einzelhandels am gesamten Privaten Konsum nahm im langfristigen Trend bis etwa 2014 kontinuierlich ab. Seither stabilisierte er sich jedoch und bewegt sich vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie bei rd. 30 %.

Distanzhandel vs. stationärer Ladenhandel – Methodische Vorbemerkung

Der Begriff „Distanzhandel“ schließt alle Vertriebsformen ein, bei denen die Ware per Versand zum Kunden gelangt und der Bestellvorgang/Kaufakt nicht in einem Ladenlokal ausgeführt wurde.

Enthalten sind der klassische Katalogversand, der sogenannte „interaktive“ oder onlinebasierte Versandhandel sowie auch Teleshopping.

Die methodische Trennung ist schwierig, da sie einerseits rein funktional nach dem tatsächlichen Einkaufsvorgang unterschieden werden kann (Verbraucher- und Haushaltsbefragungen messen z. B. diese Art „Online“- oder „Distanzhandelsanteil“) oder eine Zuordnung der Handelsunternehmen nach ihrem vertrieblichen Schwerpunkt vorgenommen werden kann. Beide Methoden haben spezifische Nachteile.

Aus Verbraucherbefragungen ist zwar eine Einkaufsneigung und ihre Veränderung im Zeitablauf abfragbar, jedoch lassen sich daraus kaum zuverlässig monetäre Größenordnungen zu getätigten Umsätzen und Marktanteilen ableiten. Die nachfrageseitige Messung von Marktanteilen für den Distanzhandel birgt insoweit ein Risiko der Überzeichnung, zumal damit auch Kanäle außerhalb des deutschen Einzelhandels erfasst würden, z. B. Herstellerdirektverkauf, private Verkäufe über Online-Marktplätze oder der Einkauf bei ausländischen Anbietern.

Umgekehrt erzielen immer mehr Handelsunternehmen ihre Umsätze sowohl stationär als auch über eigene Onlineshops, so dass auch eine Zuordnung nach Umsatzschwerpunkten mit Unschärfen behaftet ist.

Die bulwiengesa AG wertet zur überschlägigen Berechnung des Distanzhandelsanteils auf Ebene einzelner Handelsbranchen prioritär fortlaufende und auf möglichst breiter Basis erstellte Branchenpanels aus; ferner werden Daten und Erkenntnisse führender Handelsforschungsinstitute (z. B. EHI Retail Institute, IfH Köln, GfK) und Verbände (HDE) ausgewertet.

Zur Analyse des Nachfrageverhaltens ziehen wir zudem fortlaufende eigene repräsentative Kunden- und Haushaltsbefragungen heran.

Umsatzeinbrüche des Einzelhandels waren zuletzt während der Immobilien- und Finanzkrise nach 2008 zu verzeichnen; Steigerungen dagegen zuvor besonders in konjunkturellen Erholungsphasen sowie seit 2010 ohne weiteren zwischenzeitlichen Einbruch bis 2019 anhaltend. Nominal nahm der Einzelhandelsumsatz „im engeren Sinne“ (inkl. Distanzhandel, ohne Brennstoffe, Kfz, Lebensmittelhandwerk und Apotheken) nach dem letzten Einbruch in 2009 im folgenden Zeitraum bis 2019 um rd. +30 % zu.

Eine insgesamt recht niedrige Preissteigerung im Einzelhandel bewirkt dabei, dass das Umsatzwachstum weit überwiegend auch von tatsächlicher Nachfragesteigerung getragen wurde.

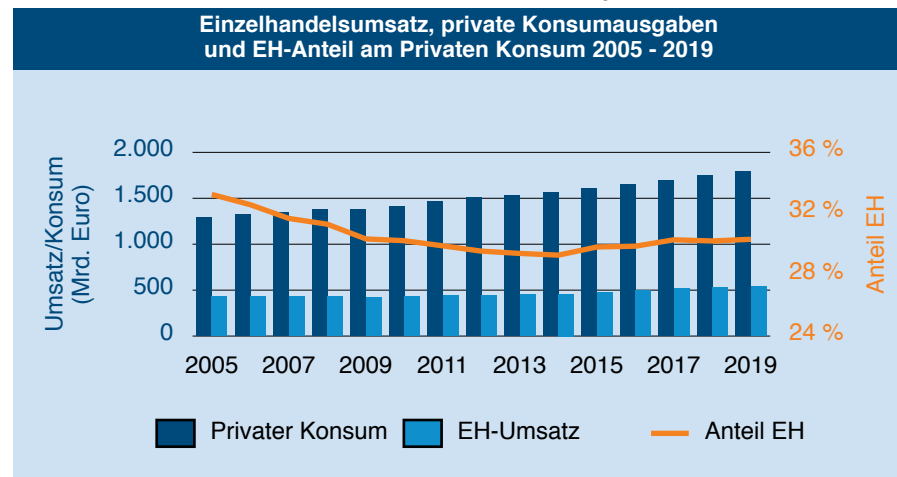
Jahr	EH-Umsatz* p. a. im engeren Sinne Mrd. Euro	Nominale Veränderung zum Vorjahr %	Reale Veränderung zum Vorjahr %
2005	430	0,9 %	1,1 %
2006	433	0,6 %	0,1 %
2007	428	-1,2 %	-1,0 %
2008	432	1,1 %	-0,6 %
2009	419	-3,1 %	-3,3 %
2010	427	2,0 %	1,5 %
2011	438	2,5 %	1,5 %
2012	445	1,7 %	0,0 %
2013	451	1,2 %	-0,3 %
2014	458	1,6 %	1,5 %
2015	478	4,3 %	3,8 %
2016	493	3,1 %	2,6 %
2017	514	4,3 %	2,8 %
2018	527	2,5 %	0,7 %
2019	544	3,3 %	1,8 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE, ausgewiesen sind Bruttoumsätze

* Umsatz im Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken,

Jahr	Privater Konsum p. a. (Mrd. Euro)	EH-Umsatz im engeren Sinne p. a. (Mrd. Euro)	Anteil Einzelhandel am Konsum %
2005	1.294	430	33,3 %
2006	1.328	433	32,6 %
2007	1.350	428	31,7 %
2008	1.381	432	31,3 %
2009	1.380	419	30,3 %
2010	1.413	427	30,2 %
2011	1.465	438	29,9 %
2012	1.507	445	29,5 %
2013	1.534	451	29,4 %
2014	1.564	458	29,3 %
2015	1.602	478	29,8 %
2016	1.650	493	29,9 %
2017	1.697	514	30,3 %
2018	1.744	527	30,2 %
2019	1.794	544	30,3 %

Quellen: Statistisches Bundesamt, HDE. Privater Konsum inkl. Organisationen ohne Erwerbszweck



Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE-Berechnungen

Umsatz im Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken
Privater Konsum inkl. Organisationen ohne Erwerbszweck

Kommunale Einzelhandelskonzepte aus dem Zeitraum von ca. 2005 bis ca. 2013 sind hinsichtlich ihrer Annahmen zur künftig zu erwartenden einzelhandelsrelevanten Nachfrageentwicklung vielfach vom wechselhaften Verlauf der Vordekade geprägt und trafen entsprechend verhaltene Voreinschätzungen für die zukünftig erwartbare Nachfrageentwicklung. Tatsächlich entwickelten sich Nachfrage und Umsatz jedoch nach 2009 erheblich besser als zuvor allgemein erwartet.

2.2 Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben

Die Umsatzentwicklung des Einzelhandels spiegelt, da es sich um ein Inlandsmodell³ handelt, weitgehend auch die Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben privater und in Deutschland ansässiger Haushalte wider. Eine geringfügige Abweichung ergibt sich durch die zwischenzeitliche Einwohnerentwicklung. Bei steigender Einwohnerzahl steigen die Pro-Kopf-Ausgaben insoweit etwas schwächer an als der gesamte Einzelhandelsumsatz.

Eine besondere Wachstumsdynamik erfuhren in den vergangenen Jahren die Ausgaben für Periodischen Bedarf (Lebensmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Pharmazieprodukte) sowie für Elektroartikel und Consumer Electronics. Letztere wurden v. a. dadurch stimuliert, dass die Digitalisierung und Technisierung immer mehr Bereiche des Alltags erfasst – vom E-Reader an Stelle des gedruckten Buches über hochwertige Haushaltsgeräte (z. B. Espresso-Maschinen), Artikel zur Gesundheits- und Körperpflege (z. B. Fitness-Tracker), Sicherheits-

und Überwachungstechnik (Diebstahlsicherung/Einbruchsprävention) bis hin zum Smart Home, d. h. dem digital vernetzten Haushalt.

In den einzelnen Teilsegmenten dieses Bereichs vollzogen sich dabei in wechselnden Produktzyklen durchaus unterschiedliche Entwicklungen. Bild-, Ton- und Datenträger sind z. B. anhaltend auf dem Rückzug, ebenso Desktop-PCs und klassische Unterhaltungselektronik sowie digitale Kameras.

Der Bereich Mode ist trotz leicht zunehmender Gesamtumsätze bereits seit Jahren durch Marktsättigungstendenzen und fallende Preise gekennzeichnet. Letzteres sowohl durch das Vordringen preisaggressiver und niedrigpreisiger Vertriebsformen für sogenannte „Fast Fashion“ (z. B. Primark) als auch immer virulenter durchgeführter Rabattaktionen sowie die Etablierung von Off-Price-Einrichtungen wie Factory- und Designer-Outlet-Center. Dabei nimmt die Zahl der abgesetzten Artikel stärker zu als die Umsatzerlöse.

Die Segmente Heimwerken/Garten/Freizeit sowie Sportartikel und Zweirad erfuhren insgesamt ein solides, für Fahrräder auch forciertes Wachstum; dabei im Baumarktbereich durch die Insolvenz der Praktiker/Max Bahr-Märkte in 2014 vorübergehend getrübt.

Das Einrichtungssegment profitiert mit seinen angeschlossenen Fachsortimenten weiterhin vom Cocooning-Trend, anhaltender Haushaltsteilung sowie einer forcierten Bautätigkeit, verliert jedoch aktuell beschleunigt Marktanteile an den Distanzhandel.

Unter den Sonstigen Hartwaren und den Gütern des Persönlichen Bedarfs verläuft die Entwicklung wechselhafter, wenngleich zuletzt insgesamt noch positiv. Insbesondere der Büchermarkt stagniert zwischenzeitlich – print on demand und Hörbücher als streaming setzen den

³ Inlandsmodell: Der im Bundesgebiet getätigte Einzelhandelsumsatz wird durch die Bevölkerung geteilt und in Pro-Kopf-Ausgaben umgerechnet. Damit beinhalten diese Pro-Kopf-Ausgaben auch gewerbliche Umsätze im Einzelhandel, Käufe von nicht gewerblichen Organisationen (Kirchen, Vereine, Verbände) sowie von nicht in Deutschland gemeldeten Ausländern (z. B. Touristen). Nicht enthalten sind Umsätze, die deutsche Haushalte bei ausländischen Distanz-Handelsunternehmen tätigen und nach Deutschland liefern lassen oder auf Auslandsreisen im Stationären Handel vor Ort tätigen.

Buchhandel unter Druck und in der heranwachsenden Generation lässt die Leseneigung zusehends nach.

Die Marktanteile des gesamten Distanzhandels variieren je nach Warengruppe stark und bewegen sich zwischen derzeit noch unter 2 % im Lebensmittelhandel bis zu Größenordnungen bis um 30 % in den Bereichen Mode, Consumer Electronics sowie auch in einigen Hartwarenbranchen (v. a. Bücher, Haushaltswaren, Spielwaren).

In einigen Warengruppen, v. a. bei Consumer Electronics, absorbiert der Distanz- bzw. Onlinehandel künftig voraussichtlich das gesamte Wachstumspotenzial. In allen übrigen Warengruppen wird das Wachstumspotenzial für den Ladenhandel durch Marktanteilsverluste an den Onlinehandel merklich reduziert.

In Warengruppen mit noch relativ geringen Marktanteilen des Onlinehandels – allen voran dem Lebensmittelhandel – besteht noch Nachholbedarf, vor allem auch im Vergleich zum europäischen Ausland, wo wie in Frankreich und England auch im Lebensmittelhandel teilweise bereits Marktanteile des Onlinehandels von rund 10 % überschritten werden. Allerdings sind im Lebensmittelversand hohe Handling- und Logistikkosten zu bewältigen, die bei den in Deutschland typischerweise preissensibel agierenden Verbrauchern voraussichtlich schwerer durchsetzbar sind. Grundsätzlich gilt in der Branche bisher die Devise, dass der Onlinehandel mit Lebensmitteln kaum wirtschaftlich zu betreiben sei.

Insgesamt jedoch gewinnen onlinebasierte Lieferdienste im Lebensmittelhandel vor allem in den Großstadtreionen an Marktanteilen. Haushaltsbefragungen u. a. der bulwiengesa AG signalisieren, dass kundenseitig offensichtlich ein hohes Interesse an einer Nutzung besteht, wenn derartige Dienste flächendeckend und zu auskömmlichen

Preisen zur Verfügung stehen. Amazon erreicht mit seinen Prime-Kunden bereits über 40 % aller deutschen Haushalte⁴ und kann damit auf eine sehr hohe Marktdurchdringung und Kundenbindung zurückgreifen. Start Ups wie Gorillas gewinnen in Großstädten rasant Kunden.

2.3 Update: Mittelfristige Handelsperspektive unter Berücksichtigung der Covid-19-Pandemie

Seit März 2020 nahm die Covid-19-Pandemie und der damit verbundene Shutdown für viele Einzelhandels- sowie Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen sowie anhaltende Bewegungs- und Kontakteinschränkungen eruptiv Einfluss auf das wirtschaftliche Geschehen. Während anfänglich die Nahversorgung durch einsetzende Vorratskäufe profitierte, verlagerte sich dieser Benefit ab Mitte März 2020 zusehends auf Mehrumsätze durch Effekte wie geschlossene Gastronomieeinrichtungen und unterbundene oder aufgeschobene Reisetätigkeiten, die allesamt die Lebensmittel-Nahversorgung begünstigen.

Auch entfallende externe Verpflegung am Arbeitsplatz und in der Schule führten zu erhöhten Umsätzen des Lebensmittelhandels. Vor allem Drogeriemärkte und Apotheken profitierten von der gestiegenen Nachfrage nach Hygieneprodukten sowie den obligatorischen Gesichtsmasken.

Da die Menschen gezwungenermaßen häuslicher wurden, Sport- und Fitnessseinrichtungen geschlossen werden mussten und die Mobilität sich weg vom Öffentlichen Verkehr zu anderen Verkehrsarten verlagerte, konnten im Windschatten dieser Entwicklung auch Bau- und Heimwerkermärkte (die zudem regional als "systemrelevante" Anbieter

⁴ Lt. Amazon sind zu Jahresbeginn 2019 in Deutschland um 17 Mio. Prime-Abos abgeschlossen, hinter denen üblicherweise nicht nur eine Person, sondern ein Haushalt steht. Aktuell gibt es in Deutschland um 41 Mio. Haushalte.

nicht von Schließungen betroffen waren), Gartenmärkte sowie der ohnehin wachsende Markt für Fahrräder und Zubehör ebenfalls Umsatzsteigerungen verzeichnen.

Der stationäre Umsatz für Modischen und Persönlichen Bedarf hingegen kam zeitweise sogar fast zum Erliegen. Umsätze wanderten verstärkt in den Onlinehandel ab. Besonders stark von Umsatz- und Frequenzrückgängen betroffen wurden die A-Lagen der Metropolen, in denen sich üblicherweise sehr viele auswärtige Besucher aufhalten, sowie regionale Shoppingcenter. Inwieweit ländliche Innenstädte in Mitleidenschaft gezogen werden, bleibt noch abzuwarten, denn derzeit spricht vieles dafür, dass Standorte mit lokaler Versorgungsfunktion sich als vergleichsweise robust erweisen könnten – zumal zahlreiche, sonst auspendelnde Berufstätige nunmehr im Home Office vor Ort bleiben.

Mit der Eindämmung der Covid-19-Pandemie und damit einhergehenden Lockerungen der Beschränkungen wurde das wirtschaftliche Leben in Deutschland und anderen europäischen Ländern seit dem Frühsommer 2020 zunächst wieder agiler. Seit spätestens Juni konnten auch Einzelhandelsgeschäfte landesweit wieder uneingeschränkt öffnen.

Seit November 2020, landesweit seit der Vorweihnachtszeit, führt ein erneuter Lockdown - zuletzt regional zusehends fragmentiert - zu erneuten und länger als im Frühjahr 2020 anhaltenden Schließungen im stationären Nonfoodhandel. Eine Umsatzerholung für die schließungs-betroffenen Branchen noch im Jahre 2021 wird zusehends unwahrscheinlich.

Zahlreiche Handelsbetriebe werden den derzeitigen Einbruch nicht überstehen; vor allem jene, die sich in ohnehin schwierigen oder gar

latent rezessiven Marktumfeldern wie Modehandel und Warenhaus bewegen. Die Zahl der Insolvenzen und Schutzschirmverfahren bewegt sich bisher dank staatlicher Unterstützungsgelder noch in einem mäßigen Rahmen, umfasst jedoch bereits namhafte Filialisten (z. B. Galeria Karstadt Kaufhof, Esprit, Schuh Kay, AppelrathCüpper, Sinn, Bonita, Reserved, Colloseum) und dürfte nach Auslaufen staatlicher Soforthilfen und Mietnachlässen durch die Vermieter zunehmen, wenn das alte Umsatzniveau nicht wieder erreicht wird, und danach sieht es derzeit in diesen Branchen durchaus aus.

Im Fachhandel ist zu erwarten, dass ohnehin kurz- bis mittelfristig geplante altersbedingte Schließungen vorgezogen werden, mithin sich der Rückgang aktiver Einzelhandelsbetriebe aktuell beschleunigt.

Für den Zeitraum 2019 - 2020 hochgerechnet schätzen wir vorläufig folgende Umsatzentwicklungen im Stationären Handel (ca.):

Umsatzentwicklung im Stationären Handel 2019 - 2020			
Periodischer Bedarf	+6 %	bis	+8 %
Modischer Bedarf	-30 %	bis	-20 %
Elektro/Technik	-5 %	bis	-0 %
DIY/Garten/Freizeit	+3%	bis	+5 %
Einrichtungsbedarf	-3 %	bis	+2 %
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	-5 %	bis	+2 %
Ladenhandel gesamt	-2 %	bis	+1 %

Nicht alle Markteinbrüche können nach Überwindung der Pandemie wieder ausgeglichen werden. Insbesondere im modischen Segment dürften erneute Marktanteilsverluste an den Onlinehandel (nunmehr auch die bisher recht ladentreue ältere Generation betreffend) sowie ein Preisverfall einem Ausgleich entgegenstehen.

Vorausschau: Entwicklung der Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben nach Warengruppen und Vertriebswegen												
Hauptwarengruppe	2019		Prognose 2020		Δ 2019 - 2020		Prognose 2025		Δ 2020 - 2025		Δ 2019 - 2025	
	Euro p. a.	Anteil	Euro p. a.	Anteil	Euro p. a.	Veränderung	Euro p. a.	Anteil	Euro p. a.	Veränderung	Euro p. a.	Veränderung
Periodischer Bedarf	3.872		4.150		278	7 %	4.333		183	4 %	461	12 %
... darin für Ladenhandel	3.788		4.042		254	7 %	4.181		139	3 %	393	10 %
... darin für Distanzhandel	84	2 %	108	3 %	24	28 %	152	4 %	44	41 %	68	81 %
Modischer Bedarf	978		810		-168	-17 %	970		160	20 %	-8	-1 %
... darin für Ladenhandel	745		527		-219	-29 %	660		133	25 %	-85	-11 %
... darin für Distanzhandel	233	24 %	284	35 %	51	22 %	310	32 %	27	9 %	77	33 %
Elektro/Technik	655		690		35	5 %	720		30	4 %	65	10 %
... darin für Ladenhandel	424		414		-10	-2 %	418		4	1 %	-6	-2 %
... darin für Distanzhandel	231	35 %	276	40 %	45	19 %	302	42 %	26	10 %	71	31 %
DIY/Garten/Freizeit	744		800		56	8 %	850		50	6 %	106	14 %
... darin für Ladenhandel	677		712		35	5 %	740		28	4 %	63	9 %
... darin für Distanzhandel	67	9 %	88	11 %	21	31 %	111	13 %	23	26 %	44	65 %
Möbel/Einrichtungsbedarf	636		660		24	4 %	680		20	3 %	44	7 %
... darin für Ladenhandel	571		578		7	1 %	588		11	2 %	17	3 %
... darin für Distanzhandel	65	10 %	83	13 %	18	27 %	92	14 %	9	11 %	27	41 %
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	651		700		49	8 %	700		0	0 %	49	8 %
... darin für Ladenhandel	516		525		9	2 %	518		-7	-1 %	2	0 %
... darin für Distanzhandel	135	21 %	175	25 %	40	30 %	182	26 %	7	4 %	47	35 %
Einzelhandel gesamt	7.536		7.810		274	4 %	8.253		443	6 %	717	10 %
... darin für Ladenhandel	6.721		6.797		76	1 %	7.104		307	5 %	383	6 %
... darin für Distanzhandel	815	11 %	1.013	13 %	198	24 %	1.149	14 %	136	13 %	334	41 %

Quellen: EHi, bevh, Berechnungen bulwiengesa AG; für 2019 vorläufige Werte. Berechnungsstand: März 2021

Derzeit in der Mittelfristbetrachtung ergibt sich von 2019 - 2025 ein erwartetes Umsatzwachstum für den gesamten Ladenhandel von etwa +5 bis +7 %, wobei wie vorstehende Übersicht zeigt, dass nicht alle Warengruppen gleichermaßen daran teilhaben würden.

Unter dem Strich trägt vor allem erneut die Nahversorgung künftiges Nachfragewachstum für Stationären Handel.

In einigen stärker von der Corona-Krise betroffenen Nonfood-Warengruppen werden Marktanteile beschleunigt und dauerhaft an den Distanz-/Onlinehandel abgegeben. Das Ausgabenniveau im Stationären Handel des Jahres 2019 dürfte v. a. in den Warengruppen Mode/Schuhe, Elektrik/Technik und Teile des Persönlichen Bedarfs nicht mehr erreicht werden. Ausgaben für Möbel/Einrichtungsbedarf im Stationären Handel dürften ihr Niveau halten bzw. wieder erreichen können. Die Handelsbranchen Heimwerken/Garten/Sport/Freizeit haben auch stationär durchaus eine Wachstumsperspektive.

Das verstärkte Ausgabenwachstum für Güter des Periodischen Bedarfs in 2020 ist zumindest in Teilen ein Einmaleffekt und normalisiert sich durch die allmähliche erneute Inanspruchnahme der Gastronomie und der Wiederaufnahme von Auslandsreisen. Diese Korrekturen können in 2021/2022 unter Umständen sogar zu einem vorübergehenden Aussetzen des Wachstumspfades der Nahversorgung führen, der mittelfristig (d. h. bis zum Jahr 2025) jedoch im Grundsatz Bestand haben dürfte.

Im Zeitraum 2020 - 2025 erwarten wir im Ladenhandel insgesamt eine Erholung um etwa +5 bis +6 %, weiterhin getragen von der Nahversorgung und Teilkompensationen der vorherigen Umsatzabgaben im Nonfood-Handel. Der Distanzhandel dürfte im gleichen Zeitraum um das Dreifache zulegen können.

2.4 Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren

Überblick

Insgesamt wird stationärer Einzelhandel aufwändiger, professionalisierter und der Markteintritt für Newcomer durch zusätzlichen technischen Aufwand infolge obligatorischer IT-Investitionen teilweise erschwert. Vermehrt erfolgt die Expansion in den stationären Bereich daher auf einem umgekehrten Weg als bisher: Nach erfolgreicher Etablierung des Online- bzw. Distanzgeschäfts folgt [der Aufbau eines stationären Filialnetzes](#) (Bsp. Cyberport, Krämer Pferdesport).

Zunehmend umstritten ist, ob erfolgreiche Distanzhandelskonzepte künftig weiterhin völlig ohne stationäre Flächen auskommen, denn aufgrund der zahlreichen vorhandenen Betreiber, [die Onlineshops mit einem stationären Ladennetz kombinieren](#), gewöhnen sich auch die Kunden zusehends an diese Multi-Optionalität. Allerdings dürfte sich ein stationäres Engagement bei vielen Akteuren auf Metropolen beschränken.

In ländlichen Räumen mit begrenzt tragfähigen Einzugsgebieten gerät der Stationäre Ladenhandel allerdings unter besonderen Druck, denn er kann dort häufig nur ein eingeschränktes Präsenzsortiment ausreichend wirtschaftlich vorhalten. Produktvarianten und spezialisierte oder hochwertige Artikel mussten dort von jeher im Einzelfall bestellt werden – eine Alternative hierzu stellte für die Kunden die weitere Anfahrt in die regionalen Oberzentren mit ihrem tieferen Angebot dar. Zumindest angenäherte Just-in-time-Lieferungen von Online-Händlern an stationäre Filialen im ländlichen Raum wären natürlich durchaus möglich, setzen jedoch die Partizipation der Händler an einem übergeordneten Einkaufs- und Serviceverbund voraus, wie z. B. Electronic Partner im Segment Haushaltselektrogeräte/Consumer Electronics.

Der Onlinehandel gewährt auch den Haushalten im strukturschwachen ländlichen Raum den kurzfristigen Zugriff auf das gesamte Produktspektrum und gleicht die Nachteile eines eingeschränkt verfügbaren stationären Angebotes aus. Seine Produktverfügbarkeit bewegt sich z. B. bei Amazon um Zehnerpotenzen über dem, was bisher aus stationären Waren- und SB-Warenhäusern mit etwa 50.000 bis 100.000 vorgehaltenen Artikeln bekannt war.

In der Konsequenz ist ein verstärkter und vielfach weit vorangeschrittener Rückzug des Fachhandels zu beobachten, was vor allem in kleineren Zentralorten einen Teufelskreis aus zunehmenden Angebotslücken und zurückgehender Angebotskompetenz, Zentralität und Reichweite in Gang setzen kann und coronabedingt vermutlich beschleunigt wird. Hiervon sind verbreitet mittlerweile auch größere Mittelzentren betroffen, denn professionell filialisierende und expandierende Konzepte, welche diese Lücken schließen könnten, setzen zunehmende Ansprüche an Frequentierung und Reichweite ihrer Standorte. Unterhalb von ca. 100.000 Einwohnern im Einzugsgebiet sind viele Modefilialisten, vollsortierte Anbieter für Sportartikel und Unterhaltungselektronik, vollsortierte Buchhandlungen sowie umfassend sortierte Bau- und Heimwerkermärkte der Größenklasse um 10.000 qm Verkaufsfläche häufig nicht mehr ausreichend tragfähig.

Das klassische Warenhaus ist mittlerweile außerhalb von Großstädten und den mittlerweile vereinigten Galeria Kaufhof Karstadt-Häusern, deren Netz zudem empfindlich ausgedünnt wird, nur noch mit wenigen lokalen Betreibern präsent und in vielen Regionen faktisch ausgestorben. Es bestehen allerdings wenige Ausnahmen: Sich als "Warenhaus-Nahversorger" begreifend, expandiert weiterhin der bekannte Filialist Woolworth.

An Stelle des Fachhandels und der Kauf- und Warenhäuser treten in kleineren Zentralorten sowie in Stadtteil- und Vorortzentren vermehrt niedrigpreisige bzw. diskontierende Vertriebsformen, welche zudem keine Vollversorgung anbieten, sondern auf wechselnde Partiewaren, saisonale Sortimente sowie Eigenmarken setzen. Beispiele sind z. B. Kleinpreiskaufhäuser wie TEDi oder Aktionskaufhäuser wie der niederländische Filialist Action.

Die klassische unabhängige Absatzmittlerrolle des Handels kommt insgesamt jedoch zusehends abhanden; etablierte Herstellermarken sind außerhalb von Großstädten und Einkaufszentren vielfach stationär nicht mehr verfügbar. Insbesondere für die gewachsenen Innenstädte, denen die Kunden eine besondere Erwartungshaltung hinsichtlich des dort verfügbaren Angebotes entgegenbringen (oder eben bei jüngeren Altersgruppen bereits auch nicht mehr) eröffnet sich ein schwer lösbares Problem: Standortprägende Fachgeschäfte können nach einem Marktaustritt nicht mehr gleichwertig ersetzt werden, weil entsprechende Betreiber und Betriebsformen lokal und regional nicht mehr verfügbar sind – häufig auch dann, wenn die Tragfähigkeit des Standortes einen wirtschaftlichen Betrieb eigentlich zulassen würde.

Die Kunden derartig geschwächter Standorte wandern in die regionalen Oberzentren oder Fachmarktlagen ab oder wenden sich verstärkt dem Onlinehandel zu. Diese Abwanderung geht überproportional von jüngeren und mittleren Altersgruppen aus und sie wird von uns verstärkt in kleineren Städten und im suburbanisierten Umfeld großer Metropolen beobachtet. Befeuert wird sie durch gut ausgebaute und auf die jeweilige Oberzentren ausgerichtete ÖV-Netze.

Die Entwicklung der im Rahmen von bulwiengesa-Kundenbefragungen erhobenen Bewertungsprofile zu Leistungsmerkmalen der Stadt- und Ortszentren weisen ferner darauf hin, dass sich städtebauliche

Parameter, wie z. B. bauliches Erscheinungsbild, Erreichbarkeit, Schaffung von innenstadtnahem Parkraum, Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie Stadtmarketingaktivitäten, im Zeitablauf häufig verbessert haben; Angebotskompetenz und Angebotsqualität des lokalen Einzelhandels jedoch infolge einer Angebotsverflachung und zunehmenden Angebotslücken kritischer wahrgenommen werden als in der Vergangenheit.

Auch die Besuchsmotive wandeln sich. Vor 10 - 20 Jahren konnte noch mit einem weit überwiegenden Einkaufsmotiv (um 80 %) beim Innenstadtbesuch gerechnet werden; aktuell pendelt sich dieser Wert zwischen 70 und 80 % ein. Zerstreuung ("Stadtbummel"), soziale Motive ("Menschen treffen"), das Aufsuchen therapeutischer Einrichtungen sowie vor allem der Besuch von Cafés und Tagesgastronomie gewinnen an Gewicht. Innenstädte, die eine hohe städtebauliche Qualität mit einer starken und attraktiven Nutzungsmischung verbinden können und denen weiterhin eine breite Zielgruppenansprache gelingt, können ihre Frequenz halten oder sogar ausbauen.

Hauptgeschäftslagen vs. Rand- und Nebenlagen

Die mittlerweile weitgehend von professionell agierenden Franchise-konzepten sowie von Filialisten getragene Ladenflächennachfrage agiert hinsichtlich der nachgefragten Objekt- und Lagemerkmale zunehmend kompromisslos: Stehen keine idealtypischen Flächen zur Verfügung, unterbleibt eine Ansiedlung bzw. sie wird zurückgestellt, bis geeignete Flächen angeboten werden. Ferner gewinnt ein leistungsstark aufgestellter Lebensmittelmarkt als Ankerbetrieb am Standort an Bedeutung. In Innenstädten und Ortszentren, in denen solche Märkte nicht (mehr) verfügbar sind, fällt die Neuansiedlung von Einzelhandelsgeschäften nochmals schwerer.

Insgesamt ist in nahezu allen Städten eine starke Konsolidierung des Einzelhandels auf die Hauptgeschäftslagen zu beobachten; die Gesamtzahl der aktiven Ladeneinheiten ist dabei zunehmend rückläufig. Aus Rand- und vielfach auch bereits aus Nebenlagen zieht sich der Einzelhandel kontinuierlich zurück. Erhöhte Leerstandsquoten sind dort symptomatisch und, solange die Leerstandsbildung nicht auf die Hauptgeschäftslage übergreift, nicht unbedingt Ausdruck einer Erosion des gesamten Stadtzentrums.

Gleichwohl werden die Städte vor die Aufgabe gestellt, für innerstädtische Randlagen neue Entwicklungsperspektiven zu entwickeln. Die Ansiedlung von Gastronomiebetrieben kann häufig Nebenlagen mit noch auskömmlicher Frequentierung stützen (Nebenlagen sollten rund 30 - 50 % der Frequenz in der A-Lage aufweisen); diese Methode ist jedoch kein Allheilmittel und in vielen Städten bereits ausgereizt.

Ausgesprochene Randlagen mit stark lückenhaftem Geschäftsbesatz und ohne nennenswertes Besucheraufkommen hingegen haben als Bestandteil eines innerstädtischen Geschäftsquartiers meist keine Entwicklungsperspektive mehr.

Unter günstigen Umständen können in Randlagen administrative, soziale oder therapeutische, zuweilen auch kulturelle Einrichtungen angesiedelt werden, denn immerhin knüpfen auch innerstädtische Randlagen prinzipiell weiterhin an die Zentralität und Erreichbarkeit des gesamten Hauptgeschäftszentrums an.

Jedoch kann auch eine Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion als Entwicklungsziel für Randlagen durchaus in Betracht kommen. Als problematisch erweisen sich dabei regelmäßig die vorhandenen und noch durch erdgeschossige Ladenlokale geprägte Kubaturen, die für Wohnzwecke aufwändig um- oder rückgebaut werden müssen.

Auch dieser innerstädtische Konzentrationsprozess auf A-Lagen dürfte sich coronabedingt beschleunigen, wobei der Gastronomiesektor derzeit wirtschaftlich noch empfindlicher getroffen wird und seine Rolle als möglicher Motor innerstädtischer Revitalisierungen zumindest vorübergehend abgeben dürfte. Eine stärkere Nutzungsmischung sowie eine forcierte Einbindung der Innenstädte in kulturelle und sonstige frequenzinduzierende Veranstaltungen dürfte erforderlich sein, um Zentralität und Zuspruch zu erhalten.

Wettbewerb Innenstadt vs. Fachmarktlagen

Die in früheren Jahren häufig thematisierte Konkurrenz zwischen Innenstadt und peripheren Zentren besteht dort, wo sie tradiert vorhanden ist, grundsätzlich fort. Da verbindliche Ziele der Raumordnung sowie lokale Entwicklungskonzepte der Bildung von Wettbewerbsstandorten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in nicht integrierten Lagen jedoch mittlerweile nahezu flächendeckend entgegenstehen und entsprechende „Verdachtsflächen“ verbreitet durch aktuelle Überplanung nach BauNVO 1990 oder vereinfachte B-Pläne zum Zentrenschutz gemäß § 9 Abs. 2a BauGB entschärft sind, hat sich die Brisanz dieser Problematik in vielen Kommunen zumindest für Neuentwicklungen zwischenzeitlich entschärft. Neue periphere großflächige Standorte für zentrenrelevante Kernsortimente werden kaum mehr entwickelt. Allerdings sind auch dezentrale Handelscluster dem Strukturwandel des Einzelhandels ausgesetzt und vielfach können festgesetzte Sortimente nach einem Betreiberverlust nicht mehr in der gleichen Branche ersetzt werden. Restrukturierungsbedarf zeichnet sich also auch dort verstärkt ab und infolgedessen werden auch Konkurrenzbeziehungen zur Innenstadt gegenwärtig wieder intensiviert.

Derzeit werden verbreitet größere SB-Warenhäuser der 1980er und 1990er Jahre unter Aufgabe von Nonfood-Randsortimenten flächenreduziert. Im Sinne einer Flächenoptimierung wird im Regelfall angestrebt, die freigewordenen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente durch entsprechende Fachmärkte zu belegen, so dass sich der Branchenmix insgesamt wenig ändert. Die Leistungsfähigkeit des Zentrums kann sich dadurch jedoch spürbar erhöhen. Inwieweit dies im Hinblick auf mögliche Konkurrenzwirkungen auf zentrale Standorte tolerierbar ist, muss im Einzelfall geprüft und abgewogen werden. Grundsätzlich bietet ein derartiges Restrukturierungsvorhaben mit etwas Geschick umgesetzt auch die Chance, die Arbeitsteilung des Standortes mit der Innenstadt zu intensivieren und Wettbewerbsbeziehungen zu entzerren.

Begünstigende Faktoren für Fachmarktstandorte sind weiterhin relativ niedrige Mieten bei marktgerecht konzipierten und dimensionierten Ladeneinheiten, die unmittelbare Nähe zu synergetischen Betriebsformen und frequenzbildenden Ankerbetrieben (v. a. Verbrauchermärkte) sowie gute Verkehrsanbindungen und direkt zugeordnete (gebührenfreie) Stellplätze.

In Innenstädten, die aus Kundensicht an Angebotskompetenz verloren haben, sinkt auch die Akzeptanz gebührenpflichtiger Stellplätze. Eigentlich müsste dem durch Gebührensenkungen Rechnung getragen werden. Auf diese Weise würde auch das Management eines Shoppingcenters auf sinkenden Kundenzuspruch reagieren. Tatsächlich wird in vielen Innenstädten jedoch die Parkraumbewirtschaftung flächendeckend ausgeweitet und verschärft somit noch eingetretene Wettbewerbsnachteile gegenüber dem Onlinehandel und peripheren Standorten. Lediglich in großen Städten stehen Car-Sharing-Angebote zwischenzeitlich als alternative Formen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zur Verfügung. Ferner gewinnt das Fahrrad zu-

nehmend an Bedeutung im Modal-Split privater Haushalte; auch hier zeichnet sich eine Trendbeschleunigung in der Corona-Krise ab – allerdings weniger durch den Umstieg vom Auto als vielmehr aus dem Öffentlichen Verkehr induziert. Im ländlichen Raum bleibt der Pkw jedoch weiterhin dominant im Einkaufsverkehr.

Fazit: Innerstädtische Handelsentwicklung

Alles in allem steht die innerstädtische Handelsentwicklung derzeit im Zeichen der Konsolidierung; die Corona-Krise wird diesen Druck weiter erhöhen.

Die originäre innerstädtische Leitbranche Modischer Bedarf schwächt bereits eine ganze Dekade nachfrageseitig und verliert weiter an Bedeutung. Hier sind allenfalls noch dort Impulse zu erwarten, wo aufgestaute Flächennachfrage filialisierender Anbieter bisher aus baulich-strukturellen Gründen nicht befriedigt werden konnte und nunmehr moderne marktgerecht konzipierte Ladenflächen bereitgestellt werden können. Allerdings verwenden die meisten Betreiber derzeit Investitionen auf ihre IT-Systeme und den Aufbau ihrer Online-Aktivitäten und weniger in Ladennetzverdichtung. Die Corona-Krise zehrt die Investitionsfähigkeit zudem auf.

Daher ist vornehmlich die Sicherung oder gar Wiederansiedlung von Lebensmittelmärkten in den Stadt- und Ortszentren ein prioritäres Thema, denn diese erweisen sich nicht nur als wichtige Frequenzbringer, sondern haben sich zudem bisher als robust gegenüber dem Strukturwandel im Einzelhandel und den Marktanteilsverlusten an den Onlinehandel sowie auch in der aktuellen Corona-Krise erwiesen; zudem entwickelt sich hier auch die Nachfrage weiterhin zuverlässig positiv.

Prädestiniert für innerstädtische Standorte ist vor allem der inhabergeführte Lebensmittel-Vollsortimenter mit qualitätsorientiertem Marktauftritt und individueller Sortimentsgestaltung, der sich deutlich von der stadtteilbezogenen Standardnahversorgung absetzen kann. Allerdings ist es für diesen idealerweise großflächigen Betriebstyp besonders schwierig, geeignete Standorte in den eng bebauten Innenstädten zu finden.

Insgesamt reduziert sich zusehends die Rolle des Einzelhandels als tragende Säule von Geschäftsquartieren; er bleibt jedoch für eine funktionierende Geschäfts-Innenstadt weiterhin unentbehrlich. Versorgungsaspekte verlieren als Besuchsmotiv vor allem für den Kauf von Nonfood-Produkten an Gewicht. Damit einhergehende Frequenz- und Kundenverluste können vor allem in kleineren Zentralorten durch ein qualifiziertes Nahversorgungsangebot aufgefangen werden. Allgemein werden Innenstädte zusehends als Erlebnisräume betrachtet; eine städtebaulich attraktive Gestaltung, gute Zugänglichkeit für alle Verkehrsarten (in ländlichen Räumen weiterhin mit dem MIV an erster Stelle), ein umfassendes und über den Handel hinaus auch Dienstleistungen, therapeutische, öffentliche und kulturelle Einrichtungen sowie zunehmend nachgefragt niedrigschwellige Tagesgastronomie einschließendes Angebot bietet weiterhin recht gute Voraussetzungen für eine auskömmliche Frequentierung sowie auch eine halbwegs gleichgewichtete Zielgruppenansprache. Gleichwohl ist eine zunehmende und durch die lokale Haushaltsstruktur meist nicht gedeckte Alterung des Publikums in Ortskernen und Innenstädten nicht zu übersehen. Regelmäßige Feste und kulturelle Veranstaltungen, sprich Events, belassen die Innenstädte auch im Fokus der vorwiegend jüngeren Besuchergruppen, die sich dort ansonsten zunehmend rar machen.

2.5 Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Überblick

Als Motor der stationären Einzelhandelsentwicklung in Deutschland fungiert in Zeiten des vordringenden Onlinehandels und vermutlich erst recht nach der Corona-Krise der filialisierende Lebensmittelhandel nebst begleitenden Drogeriemärkten. Im Vordergrund stehen hierbei vor allem Anpassungsbedarfe des Bestandsnetzes an aktuelle Betreiberstandards, häufig getrieben von einem intensivierten Wettbewerb. Vor allem die miteinander konkurrierenden Discounter-Betreiber Aldi und Lidl modernisieren derzeit systematisch ihr Ladennetz.

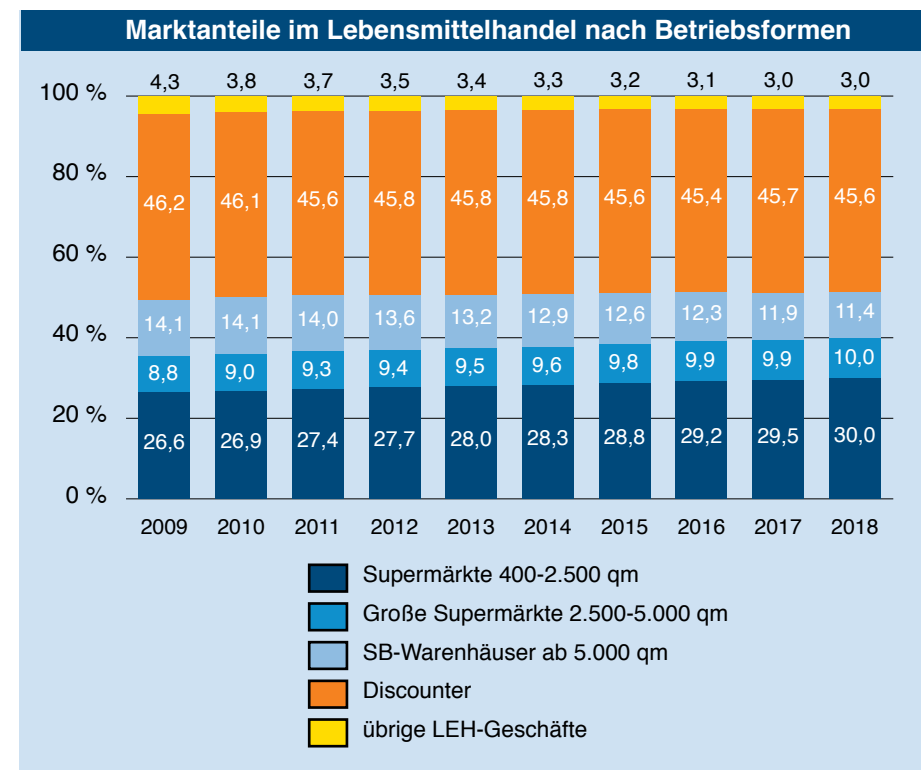
Weitere Trends bestehen in der Clusterbildung, wobei der bekannte Verbundstandort Vollsortimenter/Discounter zunehmend um einen Drogerie- und/oder Bio-Supermarkt ergänzt wird. Derartige Standorte entfalten eine hohe Zentralität und verschaffen den beteiligten Betrieben spürbare Wettbewerbsvorteile gegenüber Stand-alone-Standorten.

Entwicklung der Vertriebsformen

Anhand der von den jeweiligen Betriebsformen gebundenen Marktanteile verdeutlicht sich die Entwicklungsdynamik der Branche:

Lebensmittel-Discounter halten mit knapp 46 % den größten Marktanteil unter den Betriebsformen des Lebensmittelhandels. Er stieg bis etwa 2010 sukzessive an und stagniert seither mit kleinen Ausschlägen näherungsweise. In der Vergangenheit konnten vor allem Discounter mit ihrem Flächenbedarf unter 800 qm VKF von der Reglementierung des großflächigen Einzelhandels profitieren und Standorte entwickeln, die für einen Lebensmittelvollsortimenter zu klein waren.

Nachdem seit etwa 10 Jahren auch die meisten Discountformate großflächig geworden sind, entfiel dieser strategische Vorteil. Aufholen konnten dagegen die Supermärkte, die fortlaufend modernisiert und erweitert werden und ihren Marktanteil von knapp 27 % auf etwa 30 % ausbauen konnten.



Quelle: EHI Retail Institute, Köln

Gesamtumsatz inkl. Non-Food

Innerhalb des Betriebstyps Supermarkt ist eine differenzierte Entwicklung festzustellen. Es erfolgt ein Abschmelzungsprozess bei den kleineren Objekten, neu eröffnet werden vor allem Märkte mit mehr als 1.200 qm Verkaufsfläche; im Mittel werden für typische Nahversorger Verkaufsflächen von etwa 1.500 - 2.000 qm VKF angestrebt. Darin sind auch zahlreiche Erweiterungen kleinerer Märkte enthalten, die im Sinne des langfristigen Markterhalts durchgeführt werden.

Auch die großen Supermärkte (vulgo: Verbrauchermärkte) mit Verkaufsflächen von 2.500 - 5.000 qm konnten ihre Position etwas ausbauen; ihr Marktanteil beträgt gegenwärtig rd. 10 %.

Bei Standortneuentwicklungen für Verbrauchermärkte in der Range 2.500 - 5.000 qm, liegt der Schwerpunkt bei etwa 2.500 - 4.000 qm eigengenutzte VKF.⁵ Dabei konzentrieren sich die meisten Betreiber zunehmend auf ihr Kernsortiment Lebensmittel/Verbrauchsgüter (Periodischer Bedarf); ergänzende Nonfood-Sortimente nehmen meist nicht mehr als 15 % der Verkaufsfläche ein; häufig sogar <10 %. Damit werden übliche raumordnerische Vorgaben über max. 10 % Nonfood-Randsortimente in der Regel eingehalten.

Verlierer sind neben dem Kleinhandel am anderen Ende der Flächenrange die großen SB-Warenhäuser über 5.000 qm VKF. Neue Objekte werden in diesem Segment kaum mehr entwickelt bzw. genehmigt; die vorhandenen Märkte veralten zusehends und agieren zudem überproportional an nicht integrierten Standorten.

⁵ Gemeint ist die selbst bewirtschaftete Verkaufsfläche innerhalb der Kassenzone. Vorkassen-/Mall und Konzessionärsflächen zählen baurechtlich ebenfalls zur Verkaufsfläche und können bis zu ca. 20 % zusätzliche VKF ausmachen. Allerdings zählen sie dann im Regelfall nicht zu der Verkaufsfläche, auf die betriebswirtschaftlich die wichtige Kennzahl Flächenproduktivität (Umsatz/qm VKF) des Verbrauchermarktes angelegt wird. Dieser Unterschied führt gelegentlich zur Verunsicherung bei der Einwertung von Planvorhaben.

Kleinere Haushalte, gestiegene Verkehrskosten, eine attraktivierte wohnortnahe Versorgung und Umsatzverschiebungen hin zu diskontierenden Fachmärkten und in den Onlinehandel nehmen den nicht integrierten Großflächen zusehends Marktanteile ab. Eine gute Verkehrsanbindung ohne nennenswerte siedlungsstrukturelle Integration ist nicht nur städtebaulich unerwünscht, sondern auch absatzwirtschaftlich mittlerweile eher von Nach- als von Vorteil. Infolgedessen werden vielfach SB-Warenhäuser verkleinert und die gewonnenen Verkaufsflächen durch Fachmärkte ersetzt. Da größere restrukturierungsbedürftige SB-Warenhäuser meist bereits älter sind, besitzen sie entsprechend häufig auch älteres Baurecht mit größeren Freiheitsgraden für eine Neuentwicklung als jüngere Fachmärkte mit detailliert sortimentsfixierten Baurechten.

Umgekehrt konnten SB-Warenhäuser nach der flächendeckenden Schließung kleinerer Warenhäuser (zuletzt nach Aufgabe der Fa. Hertie) teilweise mit ihren Nonfood-Sortimenten wieder stärker profilieren; sie fungieren in solchen Fällen quasi als Warenhausersatz.

Entwicklungstrends Lebensmittel-Vollsortimenter

Lebensmittelvollsortimenter führen ein umfassendes Angebotsspektrum von der discountorientierten Eigenmarke über einen profilierten Frischebereich nebst integriertem Drogeriemarkt bis zum Bio-Grundsortiment sowie einem häufig separierten Getränkemarkt. Der Flächenanspruch für ein etwa 15.000 - 20.000 Artikel umfassendes Vollsortiment erhöht sich dabei fortlaufend und liegt je nach Betreiber bei derzeit rund 1.500 - 2.000 qm VKF.

Den anstehenden Herausforderungen eines zunehmenden Online-Wettbewerbs sowie der aktuellen Ladennetzmodernisierung der

Discounter begegnen die Vollsortimenter ebenfalls mit Flächenerweiterungen und qualitativen Aufwertungen.

Nur in hochverdichteten Kernstadtlagen sowie in ländlichen Räumen mit geringer Bevölkerungsdichte kommen zunehmend auch kleinere Verkaufsflächen als auch spezielle Kleinflächenkonzepte (z. B. Rewe to go) zur Umsetzung. Als „Einstieg“ in das Vollsortiment mit etwa 13.000 - 15.000 Artikeln kann im strukturschwachen ländlichen Raum eine Größenordnung ab ca. 1.200 qm VKF gelten. Der boomende Wohnungsbau, knappe Flächen und stark steigende Grundstückspreise stellen die Nahversorgungsentwicklung in großen Städten derzeit vor erhebliche Herausforderungen und erfordern verbreitete Abstriche von Idealkonzepten. In hoch verdichteten urbanen Lagen der Großstädte werden deshalb verstärkt auch wieder Flächen unter 1.200 qm entwickelt.

Nahversorgung ist insoweit bereits seit vielen Jahren im Regelfall großflächig; Ausnahmen beschränken sich im Zuge von Standortneuentwicklungen wie vorstehend geschildert immer stärker auf

- hoch verdichtete urbane Quartiere mit starker Flächenknappheit bzw. sehr hohen Mietbelastungen;
- auf das Segment der Bio-Lebensmittelmärkte sowie
- nur vereinzelt noch auf ausgesprochen nachfrageschwache ländliche Räume.

Der Stellplatzschlüssel bewegt sich weiterhin bei etwa 6 - 7 Parkplätzen je 100 qm VKF; er wird jedoch in hoch verdichteten Umfeldern tlw. auch unterschritten. Kleinflächige City-Konzepte in hoch frequentierten Lauflagen kommen zuweil auch ohne eigene Stellplätze aus.

Entwicklungstrends Discounter

Insgesamt ist aktuell ein spürbares Trading-up der deutschen Lebensmitteldiscounter, zunächst eingeleitet durch neue Ladenkonzepte der „Harddiscounter“ Aldi und Lidl zu beobachten: Auf die erhöhte Wettbewerbsintensität durch die aufgewerteten Supermärkte reagieren die Discountbetreiber ihrerseits u. a. mit der Verbreiterung des Sortiments, z. B. mit dem Anbieten von Frischfleisch, der Integration von Backstationen sowie einer Ausdehnung von Bio-Sortimenten. Auch die Soft-Discounter ziehen mittlerweile nach. Der klassische 1,5-geschossige Satteldach-Baukörper weicht einem verputzten oder auch geklinkerten Kubus mit aufwändig gestalteten verglasten Entrée-Bereichen, umlaufenden Lichtbändern und einer wertigeren Anmutung der Ladengestaltung.

Bei einigen „Soft-Discountern“ wie Netto Markendiscount und Penny werden auch Backshops nebst Sitzbereichen in den Vorkassenbereich aufgenommen.

Der durchschnittliche Verkaufsflächenbedarf der Discounter steigt dabei ebenfalls an und hat branchenweit die 1.000-qm-Marke überschritten. Bei Aldi und Lidl liegt das Verkaufsflächeoptimum für neue Märkte mittlerweile bei knapp 1.300 bis knapp 1.500 qm. Jüngst werden in hochverdichteten Kernstadtlagen sowie in einwohnerschwachen ländlichen Räumen auch wieder kleinere Flächen entwickelt.

Die Artikelzahl liegt jedoch mit maximal ca. 2.000 - 4.000 Artikeln weiterhin deutlich unter der eines Vollsortimenters und auch Serviceparameter wie Lieferdienst, integrierte Postagentur usw. werden in Discountern i. d. R. nicht bereitgestellt. Gegenwärtig ist bei einigen Anbietern (z. B. Aldi, Lidl) ein Ausbau der Frischekompetenz zu beobachten; die Sortimentstiefe der Vollsortimenter wird bei den Discountern jedoch auch künftig nicht ansatzweise erreicht werden.

Insbesondere die Harddiscounter Lidl und Aldi und hierbei wiederum primär Aldi gelten bei Kunden weiterhin als durchaus synergetisch zum Supermarkt, weil viele Kunden ihre Einkäufe an sogenannten Verbundstandorten auf beide Vertriebstypen aufteilen. Da der Discounter in der Regel Eigenmarken anbietet, wird das Wettbewerbsverhältnis zum Supermarkt nur eingeschränkt wahrgenommen, denn es vollzieht sich bisher vorwiegend auf Hersteller- bzw. Markenebene. Mit dem Ausbau des Frischeangebotes und der Aufnahme ausgewählter renommierter Herstellermarken zu Niedrigpreisen in das Sortiment der Harddiscounter wird diese symbiotische Beziehung zum Vollsortimenter allerdings zusehends verwässert und der Wettbewerb zwischen den Betriebsformen intensiviert. In diesen werden auch Drogeriemärkte zusehends einbezogen.

Vereinfacht gesagt: Verhält sich ein 800 qm Discounter im Verbund mit einem 1.200 - 1.400 qm Vollsortimenter im Marktauftritt der 1990er Jahre als ausreichend synergetisch; ein 1.200 qm Discounter jüngsten Typus hingegen löst auch beim begleitenden Vollsortimenter entsprechenden Anpassungsbedarf auf mindestens 1.500 bis 2.000 qm aus.

Hintergründe von Verkaufsflächenerweiterungen

Die zusätzliche Verkaufsfläche dient bei Discountern kaum⁶ und bei Vollsortimentern nur nachgeordnet der Aufnahme zusätzlicher Artikel. Im Vordergrund stehen vielmehr großzügigere Kundenverkehrswege im Geschäft, eine Vergrößerung der Warenstellflächen zur Reduktion des Aufwands für Lagerhaltung und Regalpflege (zudem erhöht die

Massierung von Artikelmenzen das akquisitorische Potenzial für Impulskäufe), die Erhöhung von Kassenskapazitäten in Spitzenzeiten zur Vermeidung von Wartezeiten, der Aufnahme von Leergutannahmen sowie bei Vollsortimentern einer Absenkung der Regalhöhen sowie je nach Betreiber der Aufnahme von Sonderflächen (z. B. Ruhezeiten) im Markt. Mit vielen der genannten Maßnahmen tragen die Betreiber auch den Erfordernissen des demografischen Wandels Rechnung, indem die Märkte auf die Ansprüche einer älteren und zunehmend auch mobilitätseingeschränkten Kundschaft ausgerichtet werden.

Allein die Absenkung der Regalhöhen von den bisher verbreitet üblichen 1,80 m auf 1,60 m nimmt bei identischem Sortimentsumfang rundgerechnet ca. 10 % mehr Verkaufsfläche in Anspruch.

Weitere Aspekte der Modernisierung sind (bau)technischer Natur und reichen von verschärften Hygienevorschriften mit Auswirkungen auf Lagerhaltung und Kühlung über einen effizienteren Energieeinsatz (Kühlung, Heizung, Beleuchtung inkl. Einrichtungen zur Energierückgewinnung) bis hin zu modernen Gesichtspunkten hinsichtlich Beleuchtung/Beleuchtung, Deckenhöhen, farblicher Gestaltung und eingesetzter Materialien.

Schließlich gewinnen auch modernisierte und großzügige Personal- und Sanitärräume sowie emissionsarme Anlieferungen zunehmend an Bedeutung.

⁶ Da weitestgehend identische Sortimente geführt werden, ist eine einzelbetriebliche Erweiterung grundsätzlich nicht mit einer Sortimentserweiterung verbunden. Ausnahmen bestehen in der Aufnahme von Backstationen (in besonders beengten Altobjekten fehlen sie u. U. weiterhin) sowie in einem längeren Verbleiben von Nonfood-Aktionsartikeln im Geschäft, bevor sie durch die nächsten Aktionen abgelöst werden.

Nachnutzungsoptionen für ältere Lebensmittelmärkte

Die Modernisierungsoffensive führt verbreitet dazu, dass ältere, nicht modernisierte bzw. modernisierbare Lebensmittelmärkte ihre Wettbewerbsfähigkeit verlieren. Nachnutzungsoptionen bestehen durchaus; verbreitet durch Bio-Supermärkte, Drogerie-, Zoo-, Getränke-, und Sonderpostenmärkte bzw. Kleinpriekaufhäuser.

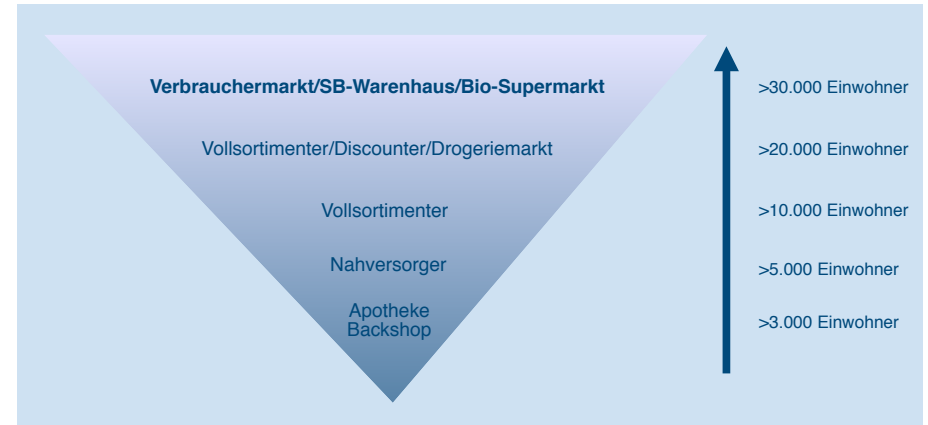
Städtebaulich stellt sich einmal mehr die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ältere und kleinere Objekte in zentralen Lagen ertüchtigt oder falls dies nicht möglich ist, am Markt gehalten werden können. Hinsichtlich der Entwicklung von Verbundstandorten werden die bereits bekannten Discounter/Vollsortiment-Verbünde zusehends um Drogeriemärkte ergänzt. Damit ist eine umfassende Nahversorgung gewährleistet und für die Standortkommune stellt sich die Aufgabe, mit derart umfassend ausgebauten Nahversorgungsstandorten nicht die gewachsenen Zentren in ihrer Tragfähigkeit und Versorgungsfunktion zu beeinträchtigen. Hierbei ist auch die tatsächliche Versorgungsfunktion der Standorte zu berücksichtigen.

Tragfähigkeitsvoraussetzungen für Lebensmittelmärkte

Generell ist ein zeitgemäßer Lebensmittelmarkt der Grundversorgung (Soft-Discounter) ab etwa 4.000 - 5.000 Einwohner im zurechenbaren Einzugsgebiet als alleiniger Versorger darin ausreichend tragfähig, wobei es hier auch stark auf die Wettbewerbssituation der weiteren Umgebung ankommt. In wettbewerbsarmen Räumen reichen ausnahmsweise auch 3.000 - 4.000 Einwohner als Mantelbevölkerung.

Moderne Vollsortimenter ab ca. 1.200 qm VKF sind in derart einwohnerschwachen Umgebungen nur in Ausnahmefällen bei entspannter Wettbewerbsslage bzw. hoher Kaufkraft tragfähig – meist handelt es sich hier nicht um neu eröffnete Betriebe sondern um bereits seit längerer Zeit ansässige Kaufleute, welche sich eine herausgehobene Marktstellung (d. h. eine hohe Kaufkraftbindung) im Zeitablauf regelrecht erarbeitet haben.

Ab etwa 10.000 Einwohnern kann üblicherweise mit ausreichender Tragfähigkeit für einen modernen Vollsortimenter um 2.000 qm VKF oder einen Harddiscounter gerechnet werden; letztere tendieren jedoch gegenwärtig ebenso wie Drogeriemärkte vermehrt zu 15.000 - 20.000 Einwohnern.



Verbundstandorte weisen üblicherweise ebenfalls einen Einzugsbereich ab ca. 15.000 Einwohnern auf; größere Verbrauchermärkte und Bio-Märkte als Sortimentsspezialisten etwa ab 30.000 Einwohner.

Ein verbreiteter Irrtum ist die Vorstellung, einen unterdimensionierten Lebensmittelmarkt universell durch einen Bio-Supermarkt oder Drogeriemarkt nachnutzen zu können – dies funktioniert nur an Standorten mit hinreichender Ausstrahlung, nicht jedoch als Stand alone der Quartiersversorgung.

Die aufgeführten Dimensionierungen sind Richtwerte. Die benötigte Einwohnerzahl im Einzugsgebiet kann bei hoher Wettbewerbsintensität auch überschritten werden. Umgekehrt kann ein niedriges Einwohnerpotenzial an verkehrsorientierten Standorten durch ein erhöhtes Aufkommen an Durchgangskunden kompensiert werden; ebenso können Fremdenverkehr und eine hohe Arbeitsplatzzentralität die Tragfähigkeit erheblich verbessern. Das Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet beeinflusst dagegen weniger dessen Gesamttragfähigkeit als vielmehr die Hinwendung zu bestimmten Betriebstypen bzw. deren erzielbare Marktanteile.

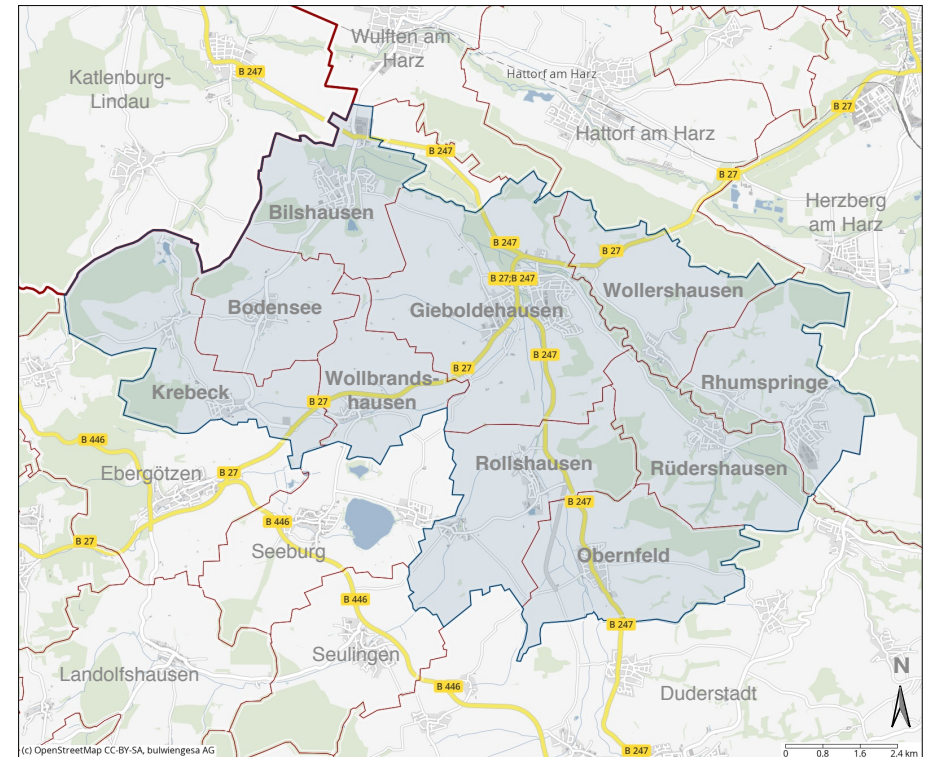
3 STANDORTRAHMENDATEN

3.1 Lage, Siedlungsentwicklung und zentralörtliche Funktion

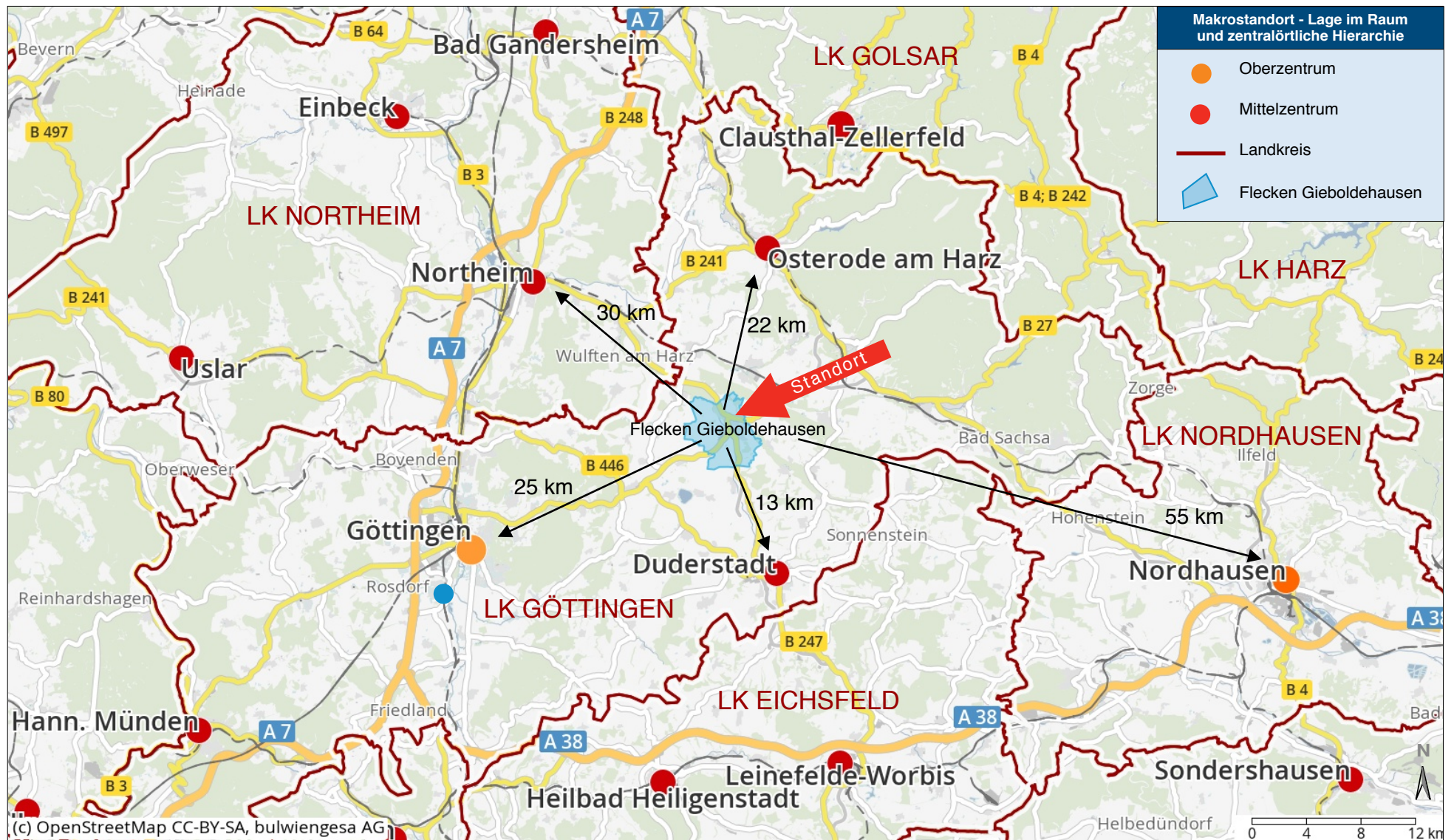
Der nach amtlicher Fortschreibung zum 31.12.2018 4.041 Einwohner zählende Flecken Gieboldehausen ist Verwaltungssitz und Kernort der gleichnamigen Samtgemeinde. Gieboldehausen liegt nahezu mittig im Landkreis Göttingen, ca. 25 km östlich des Oberzentrums Göttingen, und befindet sich am südlichen Rand von Niedersachsen.

Die Samtgemeinde Gieboldehausen mit rund 13.626 Einwohnern setzt sich aus insgesamt zehn Mitgliedsgemeinden zusammen, wobei der Flecken Gieboldehausen den siedlungsstrukturellen Kernbereich bildet, auf den die meisten Umlandgemeinden verkehrlich ausgerichtet sind. Lediglich die Gemeinden Bilshausen, Bodensee und Krebeck setzen sich aufgrund von Wegebeziehungen räumlich etwas ab.

Innerhalb des Flecken Gieboldehausen liegt der siedlungsstrukturelle Schwerpunkt im östlichen Siedlungsbereich, der von den Bundesstraßen B 27 und B 247 umfasst wird. Hier befindet sich der historisch gewachsene Ortskern und rund 73 % der Einwohner des Fleckens Gieboldehausen leben hier. Ein weiterer Siedlungsbereich, der etwa 23 % der Einwohner ausmacht, liegt westlich des Ortskerns sowie der Göttinger Straße (B 27/247).



In dem derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) für den Landkreis Göttingen 2020 ist Gieboldehausen als Grundzentrum definiert. Damit übernimmt der Flecken Gieboldehausen eine zentralörtliche Versorgungsfunktion für die gleichnamige Samtgemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die überwiegend recht großen Distanzen zu umgebenden Grundzentren spiegeln den ländlichen Charakter großer Teile des Landkreises wider.



Distanzen zu umgebenden Zentralorten, jeweils in Luftlinie zwischen Innenstadt/Ortskernen gemessen:

– Göttingen, Oberzentrum	ca. 25 km
– Osterode am Harz, Mittelzentrum	ca. 22 km
– Duderstadt, Mittelzentrum	ca. 13 km
– Herzberg am Harz, Grundzentrum	ca. 11 km
– Hattorf am Harz, Grundzentrum	ca. 10 km
– Ebergötzen, Grundzentrum	ca. 10 km

3.2 Verkehrsanbindung

Der Flecken Gieboldehausen profitiert von einer günstigen Anbindung an die Hauptverkehrsachsen der Samtgemeinde. Die regional bedeutsamen Bundesstraßen B 27 und B 247 kreuzen sich im nordwestlichen sowie südwestlichen Siedlungsbereich des Kernortes und verbinden diesen mit den übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde.

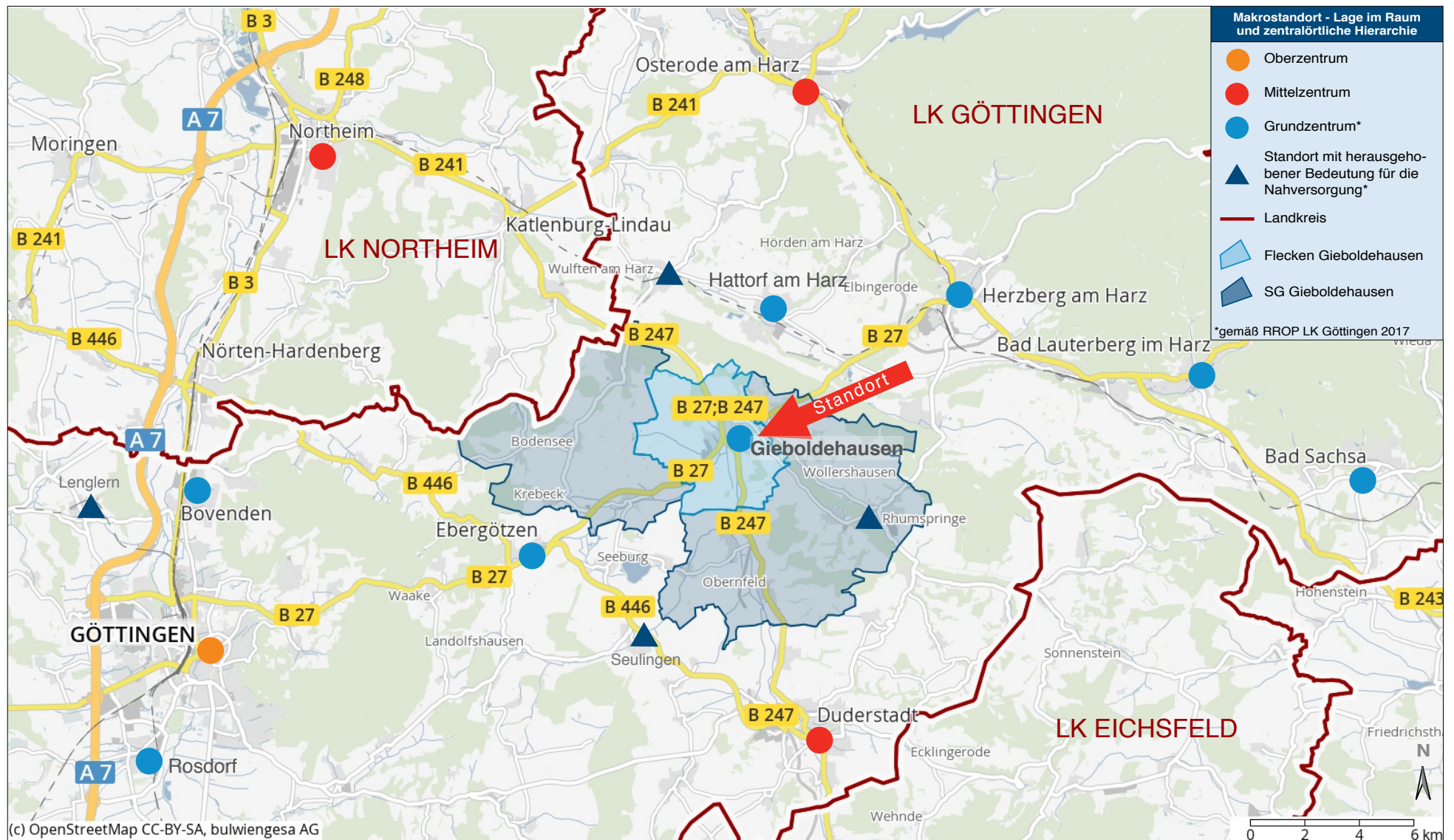
Über die B 27 sind in ca. 25 km Distanz sowohl das südwestlich gelegene Oberzentrum Göttingen als auch die westlich von Göttingen verlaufende BAB 7 (Hannover – Kassel) zu erreichen. Zudem besteht Anschluss an die umliegenden Grundzentren Herzberg am Harz, Hattorf am Harz und Ebergötzen sowie das westliche Gemeindegebiet der Samtgemeinde Gieboldehausen. Dabei liegt die südwestlich gelegene Mitgliedsgemeinde Wollbrandshausen rd. 5 km bzw. 6 Fahrminuten entfernt.

Die in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet verlaufende B 247 verbindet den Flecken Gieboldehausen mit den umliegenden Mittelzentren Northeim und Duderstadt und gewährleistet eine gute Anbindung an die südlichen Umlandgemeinden, darunter an die Mitgliedsgemeinden Obernfeld und Rollshausen.

Eine weitere wichtige Verbindungsachse, die den Flecken mit dem östlichen Gemeindegebiet verbindet, bilden die Kreisstraßen K 107 und 108. Rhumspringe befindet sich in rd. 8 km Entfernung.

Der Flecken sowie die SG Gieboldehausen sind nicht an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden. Nächste Haltepunkte des Regionalverkehrs befinden sich in ca. 9 bis 10 km Distanz in den nördlich gelegenen Gemeinden Wulften, Herzberg am Harz und Hattorf am Harz. Der Bahnhof Göttingen mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr befindet sich rd. 26 km entfernt. Die in Gieboldehausen verkehrenden Buslinien (162, 170, 171) sind in den Tarifverbund des Verkehrsverbundes Süd-Niedersachsen integriert und werden im Siedlungskern (Haltestelle Gieboldehausen Hahlestraße) zusammengeführt. Der liniengebundene ÖV hat in Gieboldehausen vor allem für den Berufsverkehr nach Göttingen, Duderstadt und Northeim sowie für den Schülerverkehr eine Bedeutung. Lediglich die etwa stündlich verkehrenden Linien 162 und 170 weisen einen durchgängigen Betrieb mit näherungsweise vertaktetem Fahrplan auf. Die Linie 170 durchquert den Flecken Gieboldehausen und verbindet den Kernort mit Göttingen und Duderstadt. Die östlichen Mitgliedsgemeinden werden durch die Linie 162 an den Kernort sowie an das Mittelzentrum Duderstadt bedient. Hingegen verkehrt die Linie 171 nur sporadisch; sie verbindet das westliche Siedlungsgebiet der Samtgemeinde mit dem Kernort sowie mit dem südwestlich gelegenen Grundzentrum Ebergötzen.

Die Gewerbelage Stockenbreite ist über die an der Göttinger Landstraße gelegene Bushaltestelle (Buslinie 170) in das ÖV-Netz zwar integriert, unter Einkaufsaspekten ist das gesamte ÖV-Netz in Gieboldehausen jedoch auch für ländliche Verhältnisse wenig attraktiv aufgestellt.



3.3 Einwohnerstand, Einwohnerentwicklung und sozioökonomische Rahmendaten

Der Flecken Gieboldehausen zählte zum 31.12.2018 gemäß Landesamt für Statistik Niedersachsen 4.041 Einwohner.

SG Gieboldehausen: Einwohner nach Mitgliedsgemeinden		
Gemeinde	Einwohner 31.12.2018	Prognose 2024 (-0,36 % p. a.)
Flecken Gieboldehausen	4.041	3.955
Bilshausen	2.222	2.175
Bodensee	792	775
Krebeck	1.046	1.024
Wollbrandshausen	636	623
Westliche Samtgemeinde	4.696	4.597
Obernfeld	963	943
Rhumspringe	1.788	1.750
Rollshausen	835	817
Rüdershausen	811	794
Wollershausen	492	482
Östliche Samtgemeinde	4.889	4.786
SG Gieboldehausen gesamt	13.626	13.338

Landesamt für Statistik Niedersachsen;
Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden
bis 2023 und 2028 – Basis 31.12.2018 linear angepasst auf Mitgliedsgemeinden der SG Gieboldehausen

Damit bildet der Kernort den Einwohnerschwerpunkt der gleichnamigen Samtgemeinde mit insgesamt 13.626 Einwohnern. Sowohl der Flecken als auch die Samtgemeinde Gieboldehausen verzeichneten in den letzten Jahren eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Gemäß aktueller Bevölkerungsvorausberechnung bis 2023 und 2028 wird auf Grundlage des Basisjahres 2018 ein weiterer Einwohnerrückgang prognostiziert. Demnach verliert die Samtgemeinde bis 2028 rd. - 3,6 %, was einem jährlichen Rückgang von ca- -0,4%-Punkten p. a. entspricht. Unter Berücksichtigung der jährlichen Veränderungsrate

von -0,36 % ist für die SG Gieboldehausen Ende 2024 mit einem Einwohnerstand von rechnerisch rd. 13.340 Einwohnern zu rechnen.

Unter den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Gieboldehausen stechen v. a. das im Osten gelegene Rhumspringe, das in westlicher Richtung gelegene Bilshausen sowie Krebeck im Südwesten als einwohnerstärkere Gemeinden hervor.

Hinsichtlich der Altersstruktur sind im Flecken Gieboldehausen etwas positivere Voraussetzungen als in der gleichnamigen Samtgemeinde, jedoch etwas schlechtere als im Landkreis Göttingen und im Bundesland gegeben.

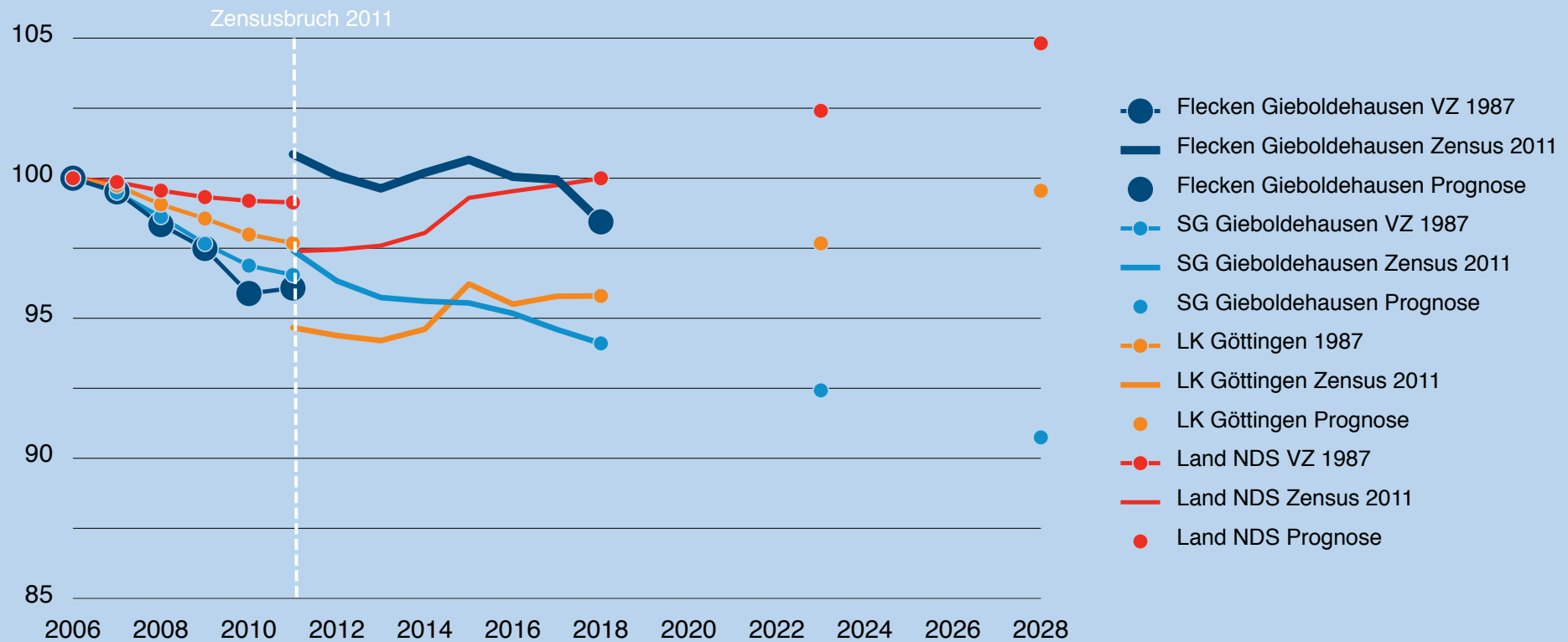
Bevölkerung nach Altersgruppen in Gieboldehausen im Vergleich								
Altersgruppen	Flecken Gieboldehausen		Samtgemeinde Gieboldehausen		Landkreis Göttingen		Nieder- sachsen	
	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
unter 25	24,6	98	23,9	95	24,5	98	24,6	98
25 bis 39	16,0	89	15,0	83	18,8	105	17,9	100
40 bis 59	29,3	103	30,1	106	27,0	95	28,6	101
60 bis 64	8,1	119	7,9	117	7,0	103	6,8	100
65 bis 75	11,1	100	11,1	99	10,8	97	10,5	94
75+ Jahre	10,9	102	12,1	114	12,0	113	11,6	110

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2019, Eigene Berechnungen

Hervorzuheben sind die deutlichen Überalterungstendenzen, die jedoch geringer sind als auf Samtgemeindeebene.

Einwohnerentwicklung in Gieboldehausen im regionalen Vergleich

Darstellung in Indexform 2006 = 100
ab 2019 Prognosewerte harmonisiert auf Mikrozensus 2011



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen;
Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden
bis 2023 und 2028 – Basis 31.12.2018

Während die Anteile der unter 25-Jährigen (knapp 25 %), der 40- bis 59-Jährigen (ca. 29 %) sowie der 65- bis 75-Jährigen (rd. 11 %) im durchschnittlichen Bereich liegen, ist vor allem die Altersgruppe junger Erwerbstätiger zwischen 25 und 39 Jahren mit 89 Indexpunkten bzw. einem Anteil von 16 % im Flecken unterproportional vertreten.

Noch deutlicher fällt die Abweichung der Altersgruppe der über 60-Jährigen aus. Mit einem Indexwert von 119 Punkten liegt der Anteil dieser Alterskohorte deutlich über dem des Bundeslandes sowie des Landkreises Göttingen und übersteigt auch den Anteil in der Samtgemeinde.

In Summe weist die Altersstruktur mit unterproportionalen Bevölkerungsanteilen von Kindern und Jugendlichen sowie Erwachsenen im Alter nach dem Eigenheimerwerb typisch ländliche Merkmale auf.

Die mittlere Haushaltsgröße von rd. 2,1 Personen je Haushalt bewegt sich über dem Niveau des Landkreises (ca. 1,9 Personen) jedoch ähnliche wie im Land Niedersachsen (2,01 Personen).

Haushaltsstruktur in Gieboldehausen im Vergleich								
Ø Haushaltsgröße	Flecken Gieboldehausen 2,13		Samtgemeinde Gieboldehausen 2,30		Landkreis Göttingen 1,88		Niedersachsen 2,01	
	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
Single	33,5	82	30,0	74	45,6	112	40,1	98
Mehrpersonen mit Kindern	33,9	119	34,4	121	24,5	86	28,7	101
Mehrpersonen ohne Kinder	32,7	106	35,5	115	29,8	97	31,1	101

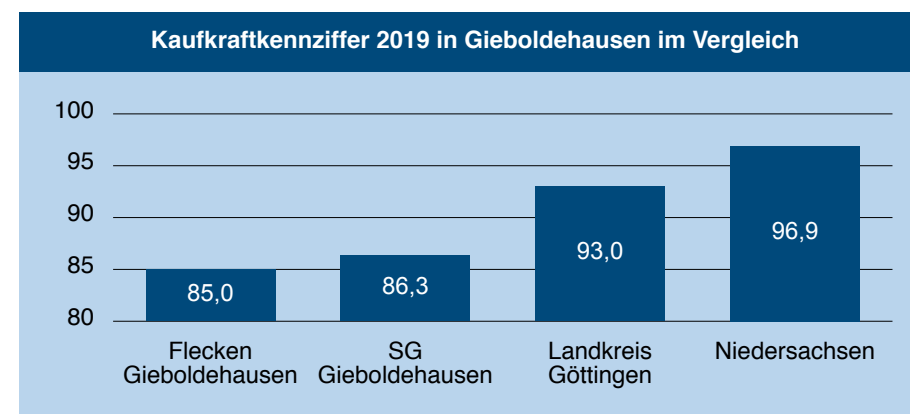
Quelle: MB-Research 2020, Berechnungen bulwiengesa

Die erhöhte Haushaltsgröße spiegelt sich in einem vergleichsweise geringen Anteil an Singlehaushalten mit einem Indexwert von 82 wider. Gleichzeitig ist der Anteil von Familien mit Kindern und Mehrpersonen-Haushalten ohne Kinder verglichen mit dem Bundesdurchschnitt deutlich überproportional.

Kaufkraftniveau

Der Index der konsumrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft (Kaufkraftkennziffer) liegt im Flecken Gieboldehausen mit einem Wert von 85 geringfügig unter dem der Samtgemeinde, gleichzeitig jedoch deutlich unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt.

Das niedrige Kaufkraftniveau wirkt sich vor allem abträglich auf die Nachfrage nach höherwertigen Konsumgütern aus.



Quelle: lt. MB-Research, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

Pkw-Mobilität

Mit rd. 660 privaten Pkw/1.000 Einwohner weist der Flecken Gieboldehausen eine sehr hohe Pkw-Dichte auf, die über dem Niveau der Samtgemeinde liegt (SG Gieboldehausen: 657 private Pkw/1.000 Einwohner).

Während in großen Städten meist nicht mehr als etwa 400 Pkw/1.000 Einwohner registriert sind (Stadt Göttingen: 442 Pkw/1.000 Ew.), werden in ländlichen Räumen mit gering ausgebauten ÖV-Netzen verbreitet 500 - 600 Pkw/1.000 Einwohner, teilweise sogar darüber, gezählt. Entsprechend weisen sowohl der Flecken als auch die Samtgemeinde Gieboldehausen eine überdurchschnittlichen Pkw-Mobilität auf.

3.4 Beschäftigung und Pendlerverflechtungen

Die Arbeitslosenquote bewegt sich auf auf einem durchschnittlichen Niveau (Ø 2018 etwa 5,7 %).

Der Flecken Gieboldehausen zählte Ende des Jahres 2018

- 819 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen am Arbeitsort
- 1.635 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen am Wohnort.

Daraus resultiert ein Auspendlerüberschuss von 817 Personen. Ein Auspendlerüberschuss ist durchaus charakteristisch für kleinere Grundzentren in ländlich geprägten Räumen.

Gieboldehausen: Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlerverflechtungen					
	2014	2015	2016	2017	2018
SVP-Beschäftigte am Arbeitsort	691	708	725	779	819
SVP-Beschäftigte am Wohnort	1.556	1.576	1.614	1.642	1.635
Einwohner (zum 31.12.)	4.113	4.132	4.107	4.103	4.041
Arbeitsplatzquote (Beschäftigte am Arbeitsort/ Einwohner)	16,8 %	17,1 %	17,7 %	19,0 %	20,3 %
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsort/ Beschäft. am Wohnort x100)	44	45	45	47	50
Einpendler	485	500	504	550	576
Auspendler	1.351	1.369	1.394	1.414	1.393
Auspendlerquote (Auspendler/ Beschäftigte am Wohnort)	86,8 %	86,9 %	86,4 %	86,1 %	85,2 %
Pendlersaldo	-866	-869	-890	-864	-817
Arbeitslosenquote (LK Göttingen, alle zivilen Erwerbspers.)	6,7 %	6,1 %	6,0 %	5,9 %	5,7 %

Quellen: Statistisches Landesamt, Agentur für Arbeit

Im Zeitablauf entwickelten sich der Arbeitsmarkt (Steigerung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen am Arbeitsort) und die Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäftigte am Wohnort) im Flecken Gieboldehausen kontinuierlich positiv. Auch die Arbeitslosenquote (Anteil der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen an der Gesamteinwohnerzahl) im Landkreis Göttingen ging deutlich zurück. Damit gewinnt Gieboldehausen wirtschaftlich in der Region an Gewicht.

Vice versa und trotz des leichten Bevölkerungsrückgangs in den letzten Jahren nimmt die Auspendlerquote tendenziell ab; jedoch arbeiten knapp 71 % der im Flecken Gieboldehausen wohnenden Beschäftigten außerhalb der Gemeinde.

Rund 480 Einwohner (ca. 30 % der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner) pendeln nach Göttingen aus, weitere rd. 15 % haben ihren Arbeitsplatz vor Ort im Flecken Gieboldehausen und etwa 12 % arbeiten in Duderstadt.

In Summe arbeiten im Landkreis Göttingen knapp 65 % der Beschäftigten. Fast 10 % pendeln in den benachbarten Landkreis Northeim, dagegen pendeln lediglich rd. 2 % in den Landkreis Eichsfeld. Der Anteil überregionaler Fernauspendler liegt bei etwa 10 %.

Umgekehrt bezieht der Flecken Gieboldehausen schwerpunktmäßig Einpendler aus Duderstadt sowie aus den umliegenden Mitgliedsgemeinden. Rund 10 % pendeln aus Bilshausen, Rhumspringe und Rüdershausen in den Kernort.

Insgesamt empfängt der Flecken Gieboldehausen vornehmlich Berufseinpendler aus dem ländlichen Umland und gibt Beschäftigte vor allem an Göttingen und an das Mittelzentrum Duderstadt ab.

Unter Handelsaspekten bedeutet dies zunächst, dass es durch das leicht erhöhte Auspendleraufkommen tendenziell schwieriger wird, die lokale Kaufkraftbindung in Gieboldehausen stabil zu halten oder gar auszubauen, da Pendlerverflechtungen auch Einkaufsbeziehungen mitprägen – insbesondere dann, wenn sie gut ausgestattete Zentralorte, hier vor allem das Oberzentrum Göttingen und das Mittelzentrum Duderstadt, zum Ziel haben.

Pendlerverflechtungen Flecken Gieboldehausen (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Bilshausen	34	35	-1
Rhumspringe	22	10	12
Rüdershausen	22	0	22
Duderstadt	101	195	-94
Göttingen, Stadt	19	480	-461
Herzberg am Harz	40	66	-26
Osterode am Harz	11	65	-54
LK Göttingen, Sonstige	171	205	-34
Katlenburg-Lindau	22	29	-7
Northeim Stadt	10	69	-59
LK Northeim, Sonstige	17	52	-35
Niedersachsen, Sonstige	19	63	-44
LK Eichsfeld	61	24	37
Thüringen	13	5	8
Sonstige	14	95	-81
Ein-/Auspendler gesamt	576	1.393	-817
Wohn- und Arbeitsort	242	242	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	818	1.635	-817

Quelle: Agentur für Arbeit; Stand 30.06.2018

Andererseits bildet der Flecken Gieboldehausen den Kernort der gleichnamigen Samtgemeinde, wodurch Einpendlerverflechtungen sowie die Einkaufsorientierung aus den umliegenden Mitgliedsgemeinden auf diesen ausgerichtet sein sollten.

4 EINZELHANDELSSTANDORT GIEBOLDEHAUSEN

4.1 Überblick Einzelhandel in der SG Gieboldehausen

Die Einzelhandelserhebung basiert auftragsgemäß auf einer im Rahmen einer Potenzialanalyse durchgeführten Vollerhebung des Einzelhandels in der Samtgemeinde Gieboldehausen von der bulwiengesa AG mit Datenstand Januar 2020. Diese wurde um zwischenzeitliche Bestandsveränderungen bis zum Zeitpunkt der Erstellung aktualisiert und um einzelbetriebliche Umsatzschätzungen auf Basis von Flächenproduktivitäten ergänzt.

Die vollständige Erhebung des Einzelhandelsnetzes in Gieboldehausen erfasste insgesamt:

- 60 aktive Ladeneinheiten
- mit einer Gesamtverkaufsfläche von 21.440 qm und einem
- Umsatzpotenzial von rd. 49,0 Mio. Euro p. a.

4.2 Lagebereiche des Einzelhandels

Das im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Göttingen 2020 derzeit in Aufstellung befindliche Standortkonzept weist für die Samtgemeinde Gieboldehausen folgende Lagebereiche des Einzelhandels aus (Entwurf des RROP für den Landkreis Göttingen 2020, S. 22 u. 88):

- Versorgungskern GZ Gieboldehausen als Standort mit Qualifikation als "Zentraler Versorgungsbereich".
- Nahversorgungsstandort Rhumspringe als "Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung".

Nur der Versorgungskern Gieboldehausen würde damit als "städtebaulich integriert" im Sinne des Integrationsgebotes/LROP 2017¹ gelten und insoweit für Einzelhandelsgroßvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten geeignet sein.

Hinzu käme Nahversorgung in der Gemeinde Rhumspringe, soweit sie den dort zugewiesenen Versorgungsraum nicht überschreitet.

Das nachstehende Kapitel dient der aktuellen Evaluierung eines oder mehrerer Zentraler Versorgungsbereiche in Gieboldehausen aus heutiger Perspektive unter Berücksichtigung des Entwurfs zum RROP 2020 mit dem darin enthaltenen Standort- und Zentrenkonzept. Die Evaluierung von Versorgungsbereichen außerhalb des Fleckens Gieboldehausen ist nicht Gegenstand der Analyse.

¹ sowie zuvor bereits gem. LROP 2008, dessen Integrationsgebot in das LROP 2017 übernommen und um Ausnahmetatbestände ergänzt wurde.

4.3 Evaluierung Zentraler Versorgungsbereiche

4.3.1 Merkmale und Abgrenzungskriterien

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bezeichnen in der Regel die gewachsenen innerörtlichen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten auch den Hauptzentren nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren mit teilräumlichen Versorgungsfunktionen. Im ländlichen Raum bilden meist Geschäftskerne in den gewachsenen Ortszentren die dortigen Zentralen Versorgungsbereiche ab, jedoch können in Einzelfällen auch geplante Nahversorgungsstandorte diese Funktion wahrnehmen.

Das Schutzbedürfnis solcher zentraler Lagebereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist u. a. im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer thematisiert. Zwischenzeitlich fand dieser Begriff Eingang in weitere gesetzliche Regelungen, wie z. B. seit 2004 den § 34 (3) BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nunmehr auch davon abhängig macht, dass davon keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürften, was im Regelfall durch den Vorhabenträger in Form eines Fachgutachtens nachzuweisen ist.

Auch das Interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 (2) BauGB operiert mit diesem Begriff, ferner der § 9 (2a) BauGB, welcher die Möglichkeit von vereinfachten Bebauungsplänen im nicht beplanten Innenbereich regelt und schließlich seit 2007 auch der überarbeitete § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Die Landesentwicklungspläne bzw. Raumordnungsprogramme der Bundesländer verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige Einzelhandels-Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in die Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden.

Entsprechende Zielsetzungen finden sich auch im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, dargelegt im Abschnitt 2.3, Ziff. 03 (Integrationsgebot), welches großflächige Einzelhandelsprojekte nach § 11.3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich an städtebaulich integrierte Standorte im Sinne Zentraler Versorgungsbereiche oder in deren unmittelbare Nachbarschaft verweist:

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

Diese Lagen werden wie folgt charakterisiert²:

„Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können. Städtebaulich integrierte Lagen sind in das ÖPNV-Netz eingebunden“.

Auch Standorte außerhalb abgegrenzter Zentraler Versorgungsbereiche können noch als ausreichend städtebaulich integriert im Sinne des LROP gelten, wenn sie sich räumlich eng an diesen „anschmiegen“ oder zumindest in ortsüblich fußläufiger Distanz ausreichend und

² LROP 2017, Begründung zum Integrationsgebot sowie als Quelle des Zitats vertiefend Arbeitshilfe zum LROP, Ziff. 5.8

ohne trennende Barrieren mit diesem verknüpft sind und sich dem Zentralen Versorgungsbereich funktional unterordnen und/oder diesen wirksam ergänzen. Rechtsprechung des OVG Lüneburg aus 2013 und 2014 setzt hierzu entsprechende Maßstäbe, welche in das LROP übernommen sind³.

Erschwerend für eine Identifikation und räumliche Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche ist, dass bisher keine verbindliche Legaldefinition über die Beschaffenheit eines Zentralen Versorgungsbereiches existiert. Die Rechtsprechung gibt hierfür jedoch Hinweise. Eine Funktionsbeschreibung des BVerwG (Az 4C 7.07/11, Oktober 2007) lautet wie folgt:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“

Das BVerwG führte in seiner Entscheidung vom 17.12.2009⁴ weiter aus, dass es für den Zentralen Versorgungsbereich entscheidend sei, dass er nach „Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion“ habe. Der Begriff Zentraler Versorgungsbereich ist also nicht primär räumlich im Sinne einer geografischen Mittelpunktslage sondern vielmehr funktional zu verstehen.

³ Vgl. OVG Lüneburg 17.5.2013 Az 1 ME 56/13 2 B 29/11 und 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14 sowie Arbeitshilfe zum LROP, Ziff. 5.9

⁴ Vgl. Az 4C 2.08

Der zu versorgende Einzugsbereich kann dabei eine überörtliche, örtliche wie auch teilörtliche Ausdehnung haben, solange er sich nicht lediglich auf den oben genannten „unmittelbaren Nahbereich“ beschränkt, worunter meist ein fußläufig erreichbarer Bereich verstanden wird.

Entsprechend kann es sich bei einem Zentralen Versorgungsbereich sowohl um das (alleinige) Hauptzentrum einer Gemeinde, bei ausreichender Gemeindegröße aber auch um ein nachgeordnetes Subzentrum der Bezirks- oder Stadtteilversorgung handeln.

Desgleichen ist es möglich, dass sich zwei im Wettbewerb zueinander stehende oder im Idealfall sich funktional ergänzende Versorgungsbereiche die Versorgung eines Gebietes teilen. Dies ist in ländlichen Räumen zwar untypisch, jedoch nicht ausgeschlossen.

Neben Leitsätzen der Rechtsprechung haben sich übereinstimmend flankierende fachliche Kriterien zur Bestimmung Zentraler Versorgungsbereiche durchgesetzt.

Maßgeblich für eine Einstufung einer Geschäftslage als Zentraler Versorgungsbereich ist zunächst die Masse und der Umfang der Einzelhandelsnutzungen, welche als Orientierungswert mindestens 1.000 qm Verkaufsfläche aufweisen sollten, doch macht erst die weitere Arrondierung mit ladennahen Dienstleistern, aber auch Gastronomie oder ggfs. sonstige Einrichtungen der Daseinsfürsorge den Zentrencharakter aus⁵.

⁵ Ein Orientierungswert von 1.000 qm VKF wurde bisher in der einschlägigen Literatur verbreitet. Im Jahre 2012 untersuchte auch das OVG NRW (Az 10 A 1770/09 und 10 D 2/11.NE vom 15.2.2012) diesen Sachverhalt und stellte fest, dass ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem kleinen Discounter, arrondiert mit Kleinhandel und weiteren Dienstleistungen mit einer Gesamt-VKF von knapp 600 qm im Regelfall keine für eine Klassifikation als ZVB ausreichende Versorgungsfunktion ausüben würde. Implizit ist der Orientierungswert insoweit durch einschlägige Rechtsprechung gestützt.

Unterhalb eines Hauptzentrums ist ferner der Nahversorgungscharakter, d. h. das Vorhandensein eines oder mehrerer Lebensmittelmärkte, ein entscheidendes Kriterium für die Qualifikation eines Lagebereiches als Zentraler Versorgungsbereich. Das Vorhandensein eines Lebensmittelmarktes bildet de facto auch die Voraussetzung für eine geforderte regelmäßig über einen fußläufigen Nahbereich hinausgehende Reichweite. Hierbei kommt lt. OVG Münster (s. vorhergehende Fußnote) auch der Zukunftsfähigkeit des standortprägenden Lebensmittelmarktes eine bedeutende Rolle zu. Im beispielgebenden Falle wurde der Charakter eines Zentralen Versorgungsbereiches vom Gericht u. a. deshalb bestritten, weil neben der insgesamt geringen Angebotssubstanz der standortprägende Lebensmittelmarkt auf einer – gemessen an den Flächenansprüchen des Betriebstyps – stark unterdimensionierten Verkaufsfläche agierte, am vorhandenen Standort nicht zu ertüchtigen und insoweit auf Sicht abgänglich war.

Dem gebotenen Nahversorgungscharakter nachgeordneter Zentren mit reduzierter Angebotsmasse entsprechend können einzelne Fachmärkte oder Fachmarkttagglomerationen mit spezialisiertem Angebot (z. B. Baumarkt, Möbelhaus, Elektro-Fachmarkt) demzufolge keine Zentralen Versorgungsbereiche sein, auch wenn sie durch diese Betriebe eine weitreichende Ausstrahlung aufweisen mögen. Ebenso reicht ein einzelner Lebensmittelmarkt mit einem oder wenigen Konzessionären oder begleitenden Fachmärkten mangels zureichender Angebotsbreite regelmäßig nicht aus, um als Zentraler Versorgungsbereich qualifiziert zu werden. Selbiges gilt für die aktuell bei Kunden und Betreibern beliebten Verbundstandorte Lebensmittel-Vollsortimenter/Discounter.

In städtischen Umfeldern ist hinsichtlich Angebotsumfang, Nutzungsmischung und Nutzungsdichte in der Regel ein strengerer Maßstab als in aufgelockerter bebauten und weniger dicht besiedelten ländli-

chen Räumen anzulegen. Einzelne oder wenige Grundstücke mit Lücken im Geschäftsbestand können im Gesamtzusammenhang durchaus übersprungen werden. Markante Zäsuren wie Bahntrassen, vielstreifige Hauptverkehrsstraßen, Gewerbegürtel, Wasserläufe oder Grünzüge dagegen limitieren im Regelfall die Ausdehnung eines Zentralen Versorgungsbereiches zumindest dann, wenn keine ausreichend sichere und fußläufig komfortable Quermöglichkeit besteht. Auch eine fehlende Sichtverbindung kann ein gewichtiges Indiz für eine Trennwirkung von Barrieren sein.

Sodann muss die verkehrliche Erschließung ausreichend gewährleistet sein, ebenso die Regelung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Zentrums. Dies bedeutet auch, dass die Verkehrsinfrastruktur am Standort den zu- und abfließenden Pkw-Kunden- und Wirtschaftsverkehr ausreichend bewältigen kann und dass hinreichende standortintegrierte oder zumindest standortnahe Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen.

Ferner soll das Zentrum auch über den öffentlichen Verkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum angemessen vernetzt sein. Dabei sind zwischen städtisch verdichteten und ländlichen Räumen unterschiedliche Maßstäbe an die Qualität der ÖV-Erschließung – vor allem an eine angemessene Taktdichte – anzulegen.

Während ein kleineres Orts- oder ein städtisches Stadtteilzentrum über öffentlichen Nahverkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum z. B. in Form einzelner Bus- oder Straßenbahnlinien verknüpft ist, werden bei Hauptzentren mittlerer und größerer Städte gewöhnlich höhere Maßstäbe angesetzt. Sie sollen an einen ÖV-Knoten (Hauptbahnhof/ZOB) angeschlossen sein, welcher ihren Versorgungsraum radial und möglichst auch umsteigefrei erschließt.

Nahversorgung soll aus dem zurechenbaren Kernversorgungsgebiet fußläufig oder per Rad möglich sein, was eine entsprechend hinreichende siedlungsstrukturelle Integration voraussetzt. Klassische „Grüne Wiese-Standorte“ außerhalb des Siedlungszusammenhangs kommen als Zentrale Versorgungsbereiche insoweit nicht in Betracht. Hinsichtlich des fußläufig erschlossenen Einwohnerpotenzials sind keine verbindlichen Mindestvorgaben oder Richtwerte bekannt.

Im Allgemeinen wird als „Nahbereich“ eine annähernd 10-minütige Geh-Isochrone operationalisiert, welche nach dem LROP Niedersachsen 2017 maximal mit einer 1.000-m-Distanz operationalisiert wird. Aus Gründen der Vergleichbarkeit ziehen wir für dieses Gutachten einen 700-m-Radius um die Standorte heran, welcher ggf. um Bereiche, die durch Barrieren (z. B. Bahntrassen) abgetrennt sind, bereinigt wird. Da nicht alle von einem Standort ausgehenden Wegebeziehungen geradlinig und vollständig ohne Hemmnisse wie z. B. einer Querung von Hauptstraßen verlaufen, bildet er auch eine 10-Minuten-Gehisochrone recht zuverlässig und dabei auch konservativ ab.

Benchmark „Einwohner im Nahbereich“ (700-m-Radius)

- Stark ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **5.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
- Gut ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **3.000 - 5.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
- Abgeschwächte bis mäßige fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **1.000 - 3.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
- Schwache, nicht mehr ausreichende fußläufige Versorgungsfunktion: **< 1.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld

Hinsichtlich der Wohndichte im fußläufigen Umfeld können nach vielfältigen Vergleichsuntersuchungen der bulwiengesa AG in unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in etwa nachstehende Benchmarks für einen fußläufigen Nahbereich gelten.

Die vorgenannten Maßstäbe sind aus städtisch verdichteten Räumen abgeleitet. Im ländlichen Raum sind auch innerhalb geschlossener Ortslagen zuweilen nicht mehr als 1.000 Einwohner oder weniger innerhalb eines 700-m-Radius anzutreffen⁶. Ursächlich sind große Grundstückszuschnitte, fehlende mehrgeschossige Wohnbebauung, eingestreute landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Grundstücke, geringe Siedlungstiefen und zuweilen auch bandförmige Siedlungsstrukturen mit schmalen, dabei sehr tiefen Grundstückszuschnitten (siedlungsprägend z. B. in Marschland, Obstanbaugebieten). Daher können in Landgemeinden in Ausnahmefällen auch Standorte mit Siedlungsdichten von <1.000 Einwohnern in einem 700-Meter-Umkreis durchaus noch als ausreichend siedlungsstrukturell integriert gelten.

Verbindlichkeit einer ZVB-Bestimmung

Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Ausweisung und Abgrenzung eines bereits vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiches um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche auch gerichtlich überprüfbar ist.

Der gestalterische Wille der Gemeinde spielt hierbei insoweit eine Rolle, als künftige Erweiterungsflächen, welche in der Gegenwart noch keine zentrenadäquaten Nutzungen aufweisen, bei Einleitung entsprechender Planungsabsichten bereits im Vorgriff in einen Zentralen Ver-

⁶ Der Flächeninhalt eines 700 Meter-Radius beträgt etwa 1,54 qkm. 1.000 Einwohner im Standortumfeld entsprechen einer Einwohnerdichte von rd. 650 Einwohner/qkm.

sorgungsbereich einbezogen werden können⁷ oder ggf. die Entwicklung eines ZVB auch zur Gänze neu geplant werden kann.

Grundstücke oder Teilbereiche, die einem Zentralen Versorgungsbereich ausreichend räumlich-funktional zugeordnet sind, dürfen umgekehrt nicht willkürlich oder aus politischen Motiven aus diesem ausgenommen werden. Vgl. hierzu den Leitsatz des BVerwG vom 12.2.2009⁸:

„Die Gemeinde kann einen tatsächlich vorhandenen ‚Zentralen Versorgungsbereich‘ durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept nicht mit Wirkung für § 34 Abs. 3 BauGB räumlich eingrenzen, wenn die von ihr gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem ‚Zentralen Versorgungsbereich‘ abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.“

Eine Ausweisung unqualifizierter Lagebereiche als Zentrale Versorgungsbereiche oder vice versa das Ignorieren von faktisch bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen kann sich somit durchaus als unwirksam erweisen.

Abgesehen von der Vorwegnahme von in die Zukunft gerichteten planerischen Absichten (vor allem die Entwicklung neuer oder die Erweiterung bestehender ZVBs) zählt bei der Identifikation und Abgrenzung zunächst also stets das, was faktisch auch vorhanden ist.

Grundsätzlich sollte in Zentralen Versorgungsbereichen die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewahrt sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als Zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise nicht in Betracht; geeignet sind dagegen Kern-,

⁷ Vgl. zur Begrifflichkeit sowie zur Funktionalität und Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches weiterführend auch: Ulrich Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel; vhw-Verlag 2007; Seite 77f.

⁸ AZ BVerwG 4 B 5/090

Misch- oder Sondergebiete, neuerdings Urbane Gebiete und in Nahversorgungszentren und ländlichen Räumen ggf. auch besondere Wohngebiete und Dorfgebiete.

In faktisch bereits vorhandenen Zentralen Versorgungsbereichen können im Ausnahmefall überkommene anderweitige Gebietsausweisungen vorliegen (häufig: ältere Gewerbegebiete), sollten jedoch nach Erkennen und Feststellung des Zentralen Versorgungsbereiches angepasst werden.

Fazit: ZVB-Bestimmung

Zusammengefasst sind regelmäßig folgende Kriterien für die Bestimmung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche relevant:

- *Umfang, Breite und Ausrichtung des Angebotes*
- *Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)*
- *Fußläufige Verknüpfung der Nutzungen im ZVB untereinander*
- *Ausreichende siedlungsstrukturelle Integration*
- *Gesicherte verkehrliche Erschließung des Zentrums MIV/ÖV*
- *Gestaltung von Raum und Infrastruktur*
- *Potenzielle Barrieren u. Zäsuren wie Bahntrassen, Gewässer, etc.*
- *Planungsrechtlicher Ausweis des Lagebereiches.*

Gemäß vorgenannten Ausführungen ist die konkrete Merkmalsausprägung der o. g. Kriterien nicht anhand eines objektiven Schemas prüfbar, sondern unterliegen gewissen Ermessensspielräumen. In der Tat lassen sich z. B. hinsichtlich des Mindest-Angebotsumfangs und der geforderten Dichte der relevanten zentrenbildenden Nutzungen in Deutschland durchaus regionale Unterschiede ausmachen. Wichtig ist, dass eine Standortgemeinde oder Planungsregion innerhalb ihres Gestaltungsraumes mit einheitlichen Maßstäben operiert und diesbezüglich alle Lagebereiche gleich behandelt

4.3.2 Zentrale Standorte in Gieboldehausen

Die Evaluierung und Neuerhebung der vorhandenen Einzelhandelslagen im Flecken Gieboldehausen einschließlich einer Erfassung der übrigen Erdgeschossnutzungen in verdichteten Geschäftslagen bestätigt grundsätzlich das aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2020 für den Landkreis Göttingen übernommene Zentrensystem.

Einziger Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) im Flecken Gieboldehausen ist demnach der tradierte Ortskern. Funktional ist er allerdings nicht das Hauptgeschäftszentrum der Gemeinde; diesbezüglich weist der Ortskern zu wenig Geschäftsmasse auf. Das Hauptgeschäftszentrum entwickelte sich im Laufe der Jahre am südwestlich des Kernortes vorgelagerten Lagebereich "Stockenbreite".

Der Zentrale Versorgungsbereich ist räumlich identisch mit dem "Versorgungskern" für Gieboldehausen gem. RROP 2020, Begründung zu Kap. 2.3 Ziff. 05 Integrationsgebot.

4.4 ZVB Ortskern

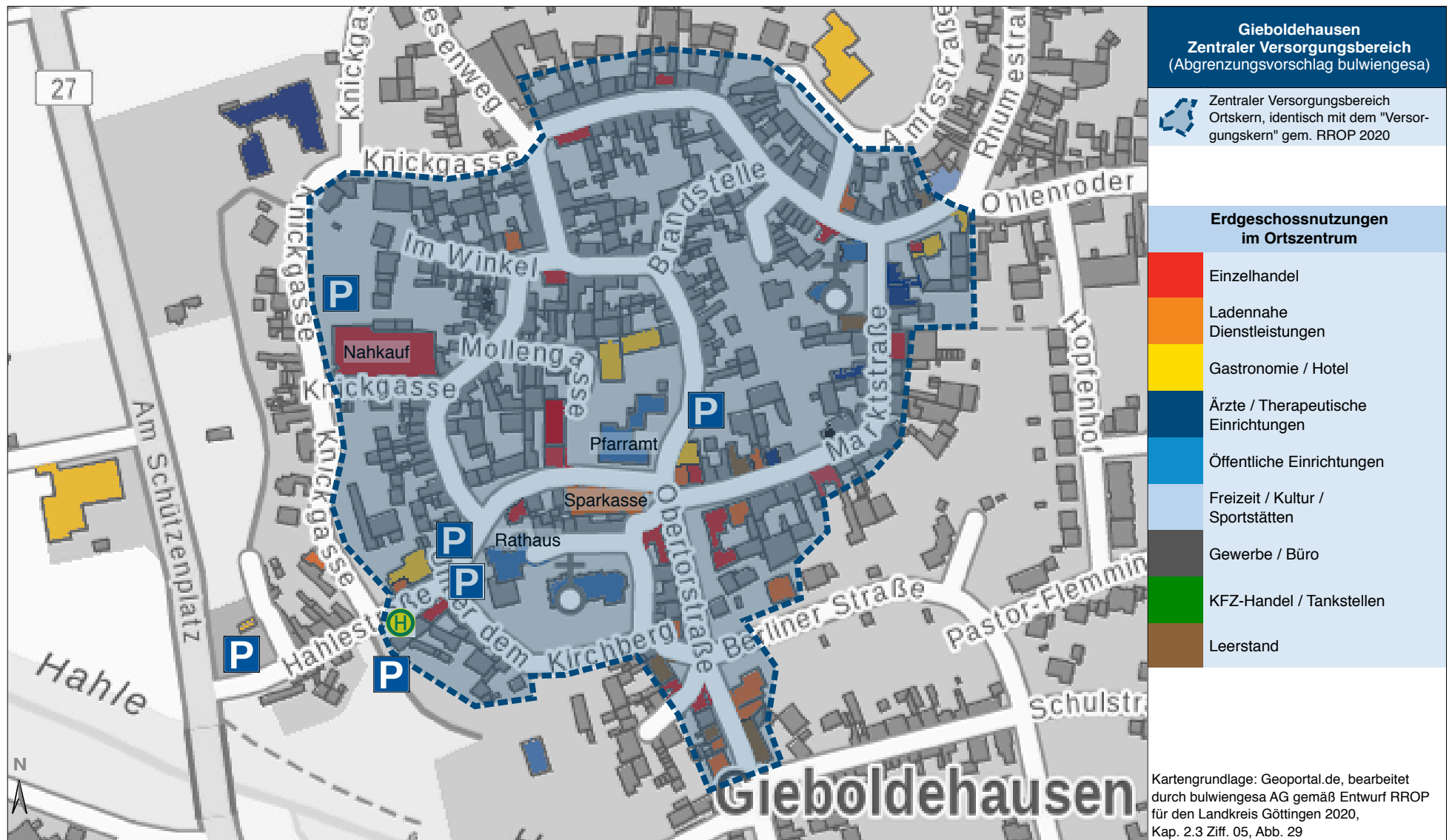
4.4.1 Baulich-funktionales Konzept und Verkehrserschließung

Baulich-funktionales Konzept

Der Zentrale Versorgungsbereich bildet grob den kleinteilig parzellierten historischen Ortskern ab, wobei die Achsen von Knickgasse, Flecken-, Amts- und Marktstraße sowie Unter dem Kirchberg den Zentralen Versorgungsbereich begrenzen. In südlicher Richtung reicht dieser entlang der Obertorstraße bis zur Schulstraße. Damit erreicht der Zentrale Versorgungsbereich in etwa eine Ausdehnung von rd. 330 m.

Der Ortskern ist zwar geprägt durch verdichtete Bebauung mit vielfach geschlossenen Raumkanten, er weist jedoch keinen zusammenhängenden Geschäftsbesatz auf. Vielmehr besteht im Ortskern in Summe eine stark aufgelockerte, von Wohnnutzungen durchsetzte Handels- und Dienstleistungsstruktur. Regelrechter Geschäftscharakter ist lediglich im Bereich um das Rathaus und in der Markt- und Obertorstraße schwach erkennbar. Ein kleinerer Nahkauf-Lebensmittelmarkt als einziger frequenzinduzierender Betrieb liegt der Knickgasse (ca. 800 qm VKF) zugewandt relativ ungünstig in Zentrumsrandlage und leistet dort keinen erkennbaren Beitrag zum Gesamtbesucheraufkommen im übrigen Ortszentrum, welches insoweit allein durch Zielkunden der jeweiligen Einrichtungen geprägt sein dürfte. Der Markt kann am gegebenen Standort nicht weiterentwickelt werden. Gemeinde und Betreiber bemühen sich seit Jahren um einen zentrumsnahen Ersatzstandort. Die topografischen Verhältnisse um den Ortskern, der von den Flüssen Hahle und Rhume mit ihren Niederungen weitgehend umschlossen wird, engen potenzielle Lagen hierfür faktisch auf Standorte um die B 27 zwischen den Flüssen ein. Jedoch konnte ein geeignetes Grundstück (oder mehrere zusammenlegbare) für einen marktgerechten Lebensmittelmarkt bisher nicht gefunden werden. Benötigt werden mindestens 5.000 qm Grundstücksfläche, ein Anschluss an einen Hauptverkehrsträger, konfliktfreie Stellplatzerschließung und Anlieferung sowie eine Lage, die zumindest näherungsweise den bisherigen fußläufigen Umgriff erschließen kann.

Der Einzelhandel im Ortszentrum ist fast ausschließlich geprägt durch kleinflächige, fachgeschäftsbasierte Angebote mit einer Größenordnung bis ca. 150 qm Verkaufsfläche. Ausnahmen bilden einzig der vorgenannte Nahkauf-Markt mit ca. 800 qm VKF im westlichen Randbereich sowie der Möbelanbieter Grobecker Küchen mit rd. 300 qm Verkaufsfläche in zentraler Lage (Hohe Leuchte) gegenüber der Sparkasse.



Insgesamt verfügt das Ortszentrum lediglich über 19 aktive Ladeneinheiten mit knapp 2.130 qm Gesamt-Verkaufsfläche (VKF), was einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 112 qm pro Ladeneinheit entspricht. Gleichzeitig sind mit insgesamt vier Einheiten nur vereinzelt Leerstände zu verzeichnen.

Im Periodischen Bedarf beschränkt sich das Angebot auf den mit rd. 800 qm VKF relativ kleinflächigen Supermarkt in Randlage zum gewachsenen Geschäftskern mit eingeschränktem Sortiment und vereinfachter Betriebsführung ohne einen typischen Frischebereich und entsprechend ohne nennenswerte überörtliche Ausstrahlung, ergänzt um Lebensmittelhandwerk, Apotheke und Hofladen. Daneben besteht das Einzelhandelsangebot aus den Sortimenten Floristik, Fahrräder, Optik/Akustik, Küchen, Wohnaccessoires, Geschenkartikel, Schreibwaren und Haushaltselektronikgeräte. Spiel- und Haushaltswaren sind lediglich als Teilsortimente vertreten.

Mäßig frequenzbildende Anlaufpunkte im Kernbereich sind das Rathaus und die benachbarte Bäckerei Kopp im Kreuzungsbereich Hahlestraße/Hohe Leuchte und Fleckenstraße mit direkt angrenzenden Parkmöglichkeiten.

Verkehrerschließung

Besonders die Hahlestraße und die Straße Hohe Leuchte sowie in Verlängerung die Marktstraße und die abzweigende Obertorstraße bilden trotz der beengten Verhältnisse vormals wichtige innerstädtische Verkehrsachsen, deren überörtliche Bedeutung und Durchgangsverkehr heute weitgehend durch die Ortsumfahrung übernommen wird. Die Verkehrerschließung des Ortskerns erfolgt für überörtliche Pkw-Kunden verbreitet über die sich im Flecken Gieboldehausen kreuzen-

den Bundesstraßen B 247 und B 27, wobei letztere den historisch gewachsenen Ortskern durch die Ortsumfahrung umschließt. Insoweit ist der Zentrale Versorgungsbereich Ortskern heute nicht mehr direkt an die Hauptverkehrsträger angebunden, was zu dessen Verkehrsentslastung im räumlich beengten Straßennetz jedoch auch geboten erscheint.

Aus den nördlichen und östlichen Nachbar- bzw. Mitgliedsgemeinden, darunter Rhumspringe und Wollershausen, ebenso aus dem westlich gelegenen Bilshausen wird der Hauptgeschäftsbereich vorzugsweise aus nördlicher Richtung über die von der B 27 abzweigende Rhumstraße erreicht. Für die Einwohner der östlichen Nachbargemeinde Rüdershausen besteht alternativ eine kürzere Anbindung über die Ohlenroder Straße.

Besucher aus dem südlichen bzw. südwestlichen Umland sowie insbesondere aus den Mitgliedsgemeinden Bodensee, Krebeck, Obernfeld und Wollbrandshausen erreichen den Ortskern über die Hahlestraße im südwestlichen Bereich abzweigend von der B 27. Dabei wird auch der nahe der B 27 gelegene Versorgungsbereich Stockenbreite passiert. Aus Rollshausen kann der Ortskern sowohl über die Hahlestraße als auch von der B 247 kommend über die Oberntorstraße erreicht werden.

Limitierte, für das niedrige Kundenaufkommen jedoch meist ausreichende Stellplätze befinden sich am Kreuzungsbereich Hahlestraße/Unter dem Kirchberg im Bereich des Rathaus sowie in der Mittelstraße gegenüber dem Pfarramt. Der zentrumsabgewandt an der Knickgasse gelegene Nahkauf Supermarkt verfügt über etwa 50 eigene Stellplätze. Es ist durch dessen relative Randlage allerdings nicht anzunehmen, dass diese für den übrigen Zentrumsbesuch eine nennenswerte Bedeutung haben.

Weitere Stellplatzmöglichkeiten befinden sich dem Zentralen Versorgungsbereich vorgelagert südlich der Hahlestraße sowie nördlich im Kreuzungsbereich B 27/Hahlestraße. Innerhalb des Ortskerns ist keine Fußgängerzone ausgewiesen. Damit sind alle Straßen mit dem Pkw passierbar und es bestehen straßenbegleitende Parkflächen.

Die Aufenthaltsqualität für Besucher in den engen Straßenräumen der Fleckenstraße und vor allem der Mittelstraße ist durch die Verkehrsführung, die schmalen Gehwege und das geringe Stellplatzangebot in diesem Bereich beeinträchtigt, was sich in der vorhandenen Erdgeschossnutzung widerspiegelt. Im Vergleich zu den Straßen Hahlestraße, Marktstraße und Hohe Leuchte existiert hier ein vergleichsweise geringer Geschäftsbesatz.

Aufgrund des fehlenden zusammenhängenden Geschäftsbesatz und des überwiegend auf den südwestlichen Bereich des Ortskerns fokussierten Stellplatzangebotes wird eine vergleichsweise höhere Passantenfrequenz lediglich im Bereich des Rathauses erreicht.

Nicht optimal ist, wie in Kap. 3.2, ausgeführt die ÖV-Anbindung des Hauptgeschäftszentrums. Die etwa stündlich verkehrende Linien 162 Duderstadt–Ebergötzen und 170 Ebergötzen – Duderstadt sind die einzigen relevanten und hinreichend dicht vertakteten Buslinien, die den Kernbereich durchqueren und die Haltestelle "Hahlestraße" nahe des Rathauses bedienen. Die Linie 171 Ebergötzen – Gieboldehausen durchquert ebenso die Kernstadt mit Haltepunkt „Hahlestraße“, sie verkehrt hingegen jedoch nur sporadisch.

4.4.2 Bewertung

Der Ortskern verfügt über ein insgesamt kleinteiliges und ausschnittshafte Angebot, wobei innenstadttypische und frequenzbringende Sortimente wie Drogerie, Mode, Schuhe, Kurzwaren, Bücher, Uhren/Schmuck sowie Consumer Electronics nicht vertreten sind.

Der in Ortskernrandlage gelegene und für einen Vollsortimenter nicht ausreichend dimensionierte Lebensmittelmarkt wird vereinfacht betrieben und dient primär der lokalen Grundversorgung. Damit ist das Angebot im Ortskern nicht geeignet, die grundzentrale Versorgung für den Flecken oder gar die Samtgemeinde ausreichend wahrzunehmen. Es beschränkt sich neben lokaler Versorgung lediglich auf punktuellen kleinflächigen Fachhandel, ergänzt um Dienstleistungen sowie administrative und therapeutische Einrichtungen.

Aufgrund Parzellierung, baulicher Struktur sowie verkehrlicher Erschließung ist der Ortskern zudem nicht geeignet großflächige Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter/Discounter) oder kleinere Fachmärkte mit ca. 400 - 1.000 qm Verkaufsfläche für z. B. Drogerieartikel, Bekleidung, Schuhe, Zoobedarf, Allgemeinbedarf (Kaufhaus) oder Landhandel/Heimwerker-/Gartenbedarf und damit eine grundzentral wirksame Angebotsstruktur aufzunehmen. Auch in fußläufiger Nähe zum Ortskern konnte trotz mehrjähriger Bemühungen bisher kein alternativer Standort für einen Lebensmittelmarkt, der den vorhandenen Nahversorger im selben Nahbereich ersetzen könnte, gefunden werden.

4.5 Versorgungsbereich Stockenbreite

Der Fachmarktbereich Stockenbreite befindet sich in Siedlungsrandlage westlich des vormaligen Bahnhofs direkt an der B 27 sowie mittelbar an der B 247 und verfügt damit über eine vergleichsweise sehr gute verkehrliche Anbindung. Durch die Bushaltestelle Göttinger Landstraße, die Haltepunkt der Buslinien 162 und 170 ist, ist die ÖV-Anbindung des Lagebereichs ähnlich gut wie im ZVB Ortskern. Auch hier verkehrt die Linie 170 Duderstadt – Göttingen etwa stündlich sowie die Linie 162 Duderstadt – Ebergötzen sporadisch. Zudem besteht eine gute Fuß-/Radwegeanbindung begleitend zur B 27 sowie konfliktarm über die Alttrasse der B 27.

Der Einzelhandel ist fachmarktbasiert, arrondiert um Kfz-Handel, Tankstelle sowie Gastronomie und Dienstleistung. Mit insgesamt sieben aktiven Ladeneinheiten auf knapp 14.800 qm Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) setzt sich das Einzelhandelsangebot wie folgt zusammen:

– Edeka Jaksch Lebensmittel-Vollsortimenter	ca. 2.000 qm
– zzgl. angeschlossenen Getränkemarkt	ca. 500 qm
– Lidl Lebensmittel-Discounter	ca. 850 qm
– Aldi Lebensmittel-Discounter	ca. 900 qm
– Kik Modediscounter	ca. 400 qm
– Eichsfelder Schuhcenter	ca. 200 qm
– Wüstefeld Backshop (Edeka)	ca. 30 qm
– Fliesen Diederich	ca. 1.000 qm
– Eichsfelder Möbelcenter	ca. 8.900 qm

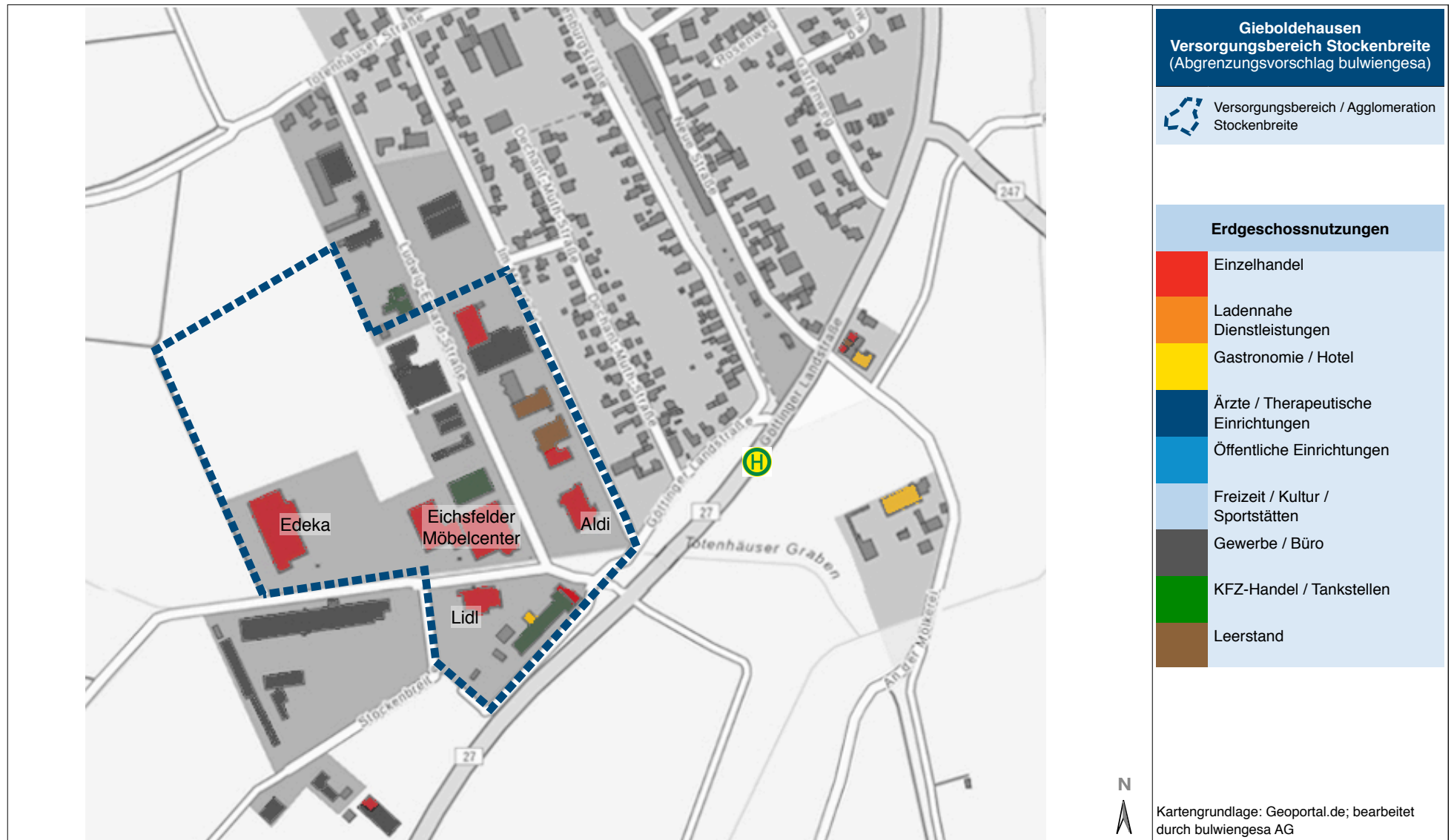
Für die Sortimente Nahversorgung, Mode und Schuhe ist der Lagebereich ein prägender grundzentral wirksamer Standort in Gieboldehausen. Dabei gilt das Eichsfelder Möbelcenter als Sonderfaktor. Das

über Generationen gewachsene mittelständische Möbelhaus strahlt in branchenüblichem Rahmen auf den gesamten östlich von Göttingen gelegenen Raum zwischen Northeim, Osterode, Herzberg und Duderstadt aus.

Ausgenommen die Wettbewerbsbeziehung zwischen den Lebensmittelmärkten – vorzugsweise dem Vollsortimenter Edeka an der Stockenbreite und dem Nahkauf-Supermarkt im Ortskern gibt es keine nennenswerte Überschneidungen mit dem Einzelhandelsangebot im Zentralen Versorgungsbereich.

Aufgrund der siedlungsstrukturell randständigen Lage und des auf wenige gestreute Fachmärkte begrenzten Angebotes bei weitestgehend fehlender städtebaulicher Gestaltung entspricht der Lagebereich nicht den Anforderungen eines Zentralen Versorgungsbereiches und hat den Charakter einer Fachmarktagglomeration. Aus funktionaler Sicht allerdings stellt die Stockenbreite für Gieboldehausen und das übrige Samtgemeindegebiet den wichtigsten Versorgungsbereich für typische grundzentrale Handels- und Nahversorgungsangebote dar. Der für einen Vollsortimenter zu kleine und in vereinfachter Betriebsführung ohne Frischebereiche geführte Lebensmittelmarkt im Ortskern kann diese Funktion nicht übernehmen.

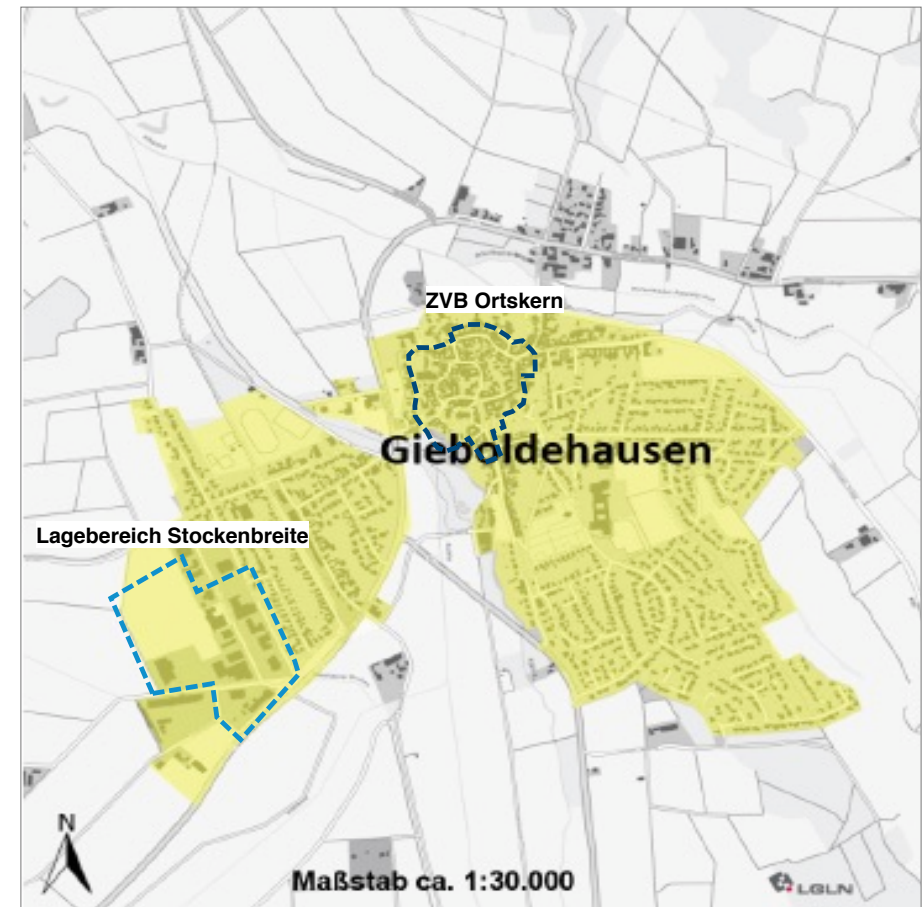
Die Wegedistanz zwischen der Stockenbreite (Aldi bzw. Edeka) und dem Ortskern (Hahlestraße, Rathaus) beträgt ca. 1.400 bzw. 1.500 m. Dies ist für fußläufige Verknüpfungen einerseits nachteilig (per Rad ist die Distanz auf begleitenden Radwegen jedoch bequem zurückzulegen), andererseits entzerrt die Distanz das Wettbewerbsverhältnis zum innerörtlichen Lebensmittelmarkt, dessen Nahbereich sich somit nur geringfügig mit dem der Stockenbreite überschneidet.



Der Lagebereich Stockenbreite befindet sich innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes (ZSG) und ist somit Teil des Zentralen Ortes Gieboldehausen (vgl. folgende Abbildung). Gemäß Konzentrationsgebot im LROP Ziel 2.3 03 Satz 5 dient die Festlegung zentraler Siedlungsgebiete auch der Steuerung von großflächigen Einzelhandelsprojekten. Diese sind insoweit im Lagebereich Stockenbreite grundsätzlich zulässig. Da die Stockenbreite nicht als integrierter Standort im Sinne des Integrationsgebotes LROP gilt, beschränkt sich diese Eignung allerdings zunächst auf Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Die Fernwirkung des dortigen Einrichtungshauses ist mit dem grundzentralen Kongruenzgebot unvereinbar, d. h. zwangsläufig mehr als 30 % der dort getätigten Umsätze werden mit Kunden erzielt, die ihren Wohnsitz außerhalb der SG Gieboldehausen haben. Da es sich hier um ein tradiertes, am gegenwärtigen Standort verwurzeltes und für die regionale Wirtschaft im strukturschwachen ländlichen Raum wichtiges Unternehmen handelt, kann es nicht als raumordnerische und somit korrekturbedürftige Fehlentwicklung behandelt werden. Der Plangeber des LROP hat für derartige Fälle einen Ausnahmetatbestand eröffnet, von dem hier Gebrauch gemacht werden sollte. Nur dann besteht weiterhin Planungs- und Investitionssicherheit. Zwar schöpft das Einrichtungshaus die im B-Plan Nr. 25 "Stockenbreite" festgesetzte Verkaufsfläche nicht aus, doch jede Plananpassung oder auch die beabsichtigte Neuordnung des Planbereiches, selbst mit in toto reduzierter Verkaufsfläche, bergen einen latenten Zielverstoß, sofern sie als großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des LROP behandelt werden müssen. Wir empfehlen daher, im Einvernehmen mit der Regionalplanung und dem Mittelzentrum Duderstadt, in dessen Verflechtungsbereich Gieboldehausen voraussichtlich liegen wird, eine Festlegung Gieboldehausens als regionalen Angebotsschwerpunkt für den Möbelhandel herbeizuführen und entsprechende mittel-

zentral vergleichbare Versorgungsfunktionen auf diesen Standort zu übertragen. Dies wäre im RROP für den LK Göttingen festzulegen.



 Zentrales Siedlungsgebiet (ZSG) Gieboldehausen, RROP-Entwurf S. 80
Bearbeitung durch bulwiengesa AG

4.6 Nahversorgungsabdeckung im Flecken Gieboldehausen

Insgesamt besteht eine durchaus atypische Nahversorgungsstruktur im Flecken Gieboldehausen. Demnach konzentriert sich das Nahversorgungsangebot primär auf den Lagebereich Stockenbreite, während der Lebensmittelmarkt in Ortskernrandlage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches lediglich der lokalen Nahversorgung dient und für die grundzentrale Versorgungsfunktion der Samtgemeinde Gieboldehausen nahezu bedeutungslos ist. Gleichzeitig ist das östliche Siedlungsgebiet mit Distanzen von <700-1.500 Meter ohne fußläufigen Zugang zu Nahversorgungsstandorten.

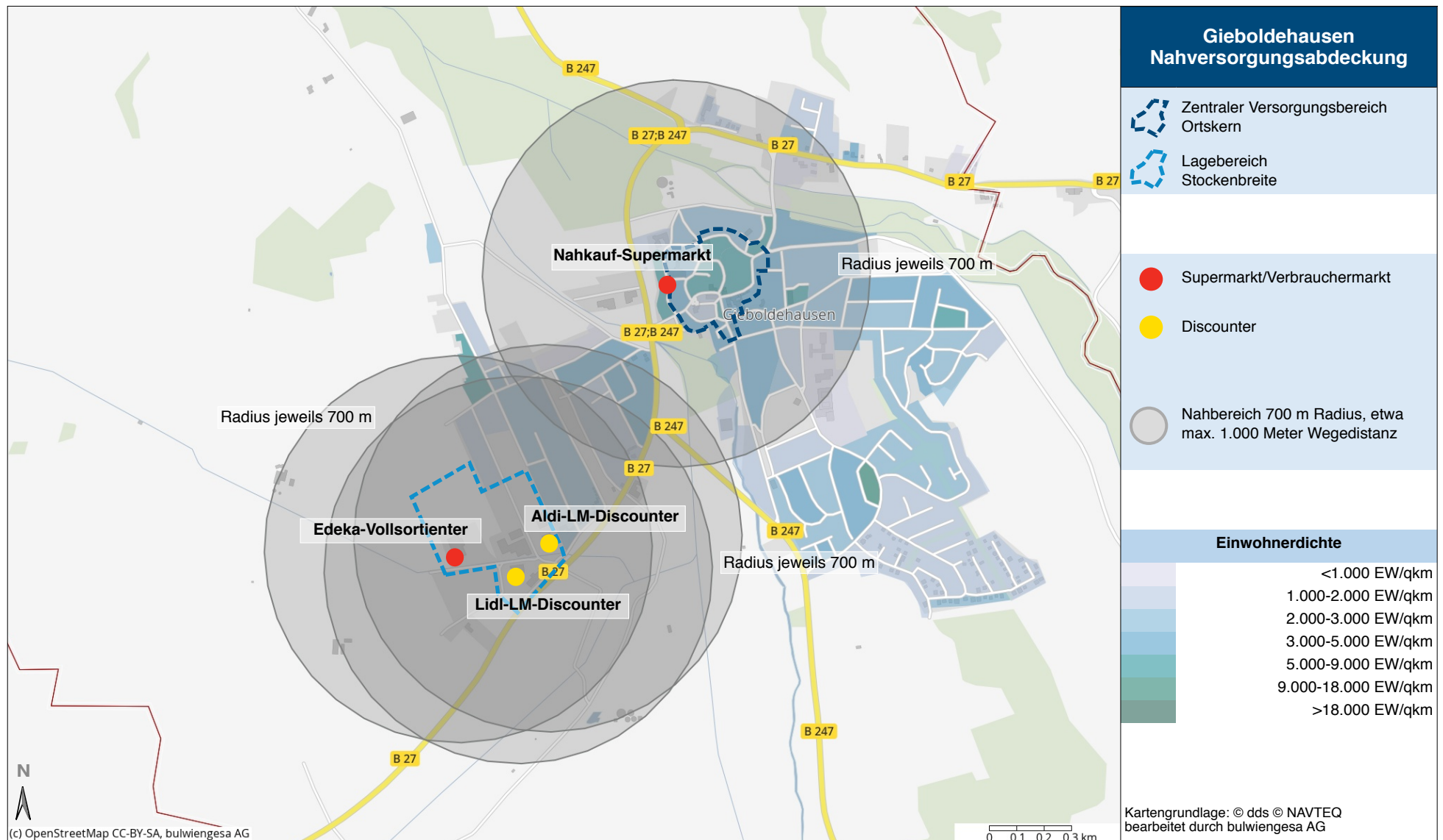
In Summe wird die grundzentrale Versorgung weit überwiegend durch den Lagebereich Stockenbreite geleistet. Der Ortskern hingegen ist geprägt durch kleinteilig fachhandelsbasierte Branchen, deren Angebot nahezu überschneidungsfrei zur Stockenbreite ist. Die Lagebereiche Ortskern (ZVB) und Stockenbreite weisen damit ein überwiegend arbeitsteiliges Verhältnis auf. Einzige Ausnahme bildet das Wettbewerbsverhältnis zwischen den überlegenen Lebensmittelmärkten am Standort Stockenbreite und dem kleineren, für die Lokalversorgung jedoch wichtigen Supermarkt in Ortskernlage.

Der Ortskern Gieboldehausen ist für die Ausübung einer angemessenen grundzentralen Nahversorgungsfunktion insoweit ungeeignet. Sein historisch bedingt kleinteilig parzellierter Zuschnitt, die Nichtverfügbarkeit zusammenhängender ausreichend großer Potenzialflächen sowie seine beschränkte Aufnahmefähigkeit für Pkw-Verkehre stehen der Entwicklung grundzentral angemessener Versorgungsstrukturen entgegen und sie haben sich daher bereits seit den 1970er Jahren (seinerzeit beginnend mit einem nicht mehr existenten Penny-Discounter) im Umfeld des vormaligen Bahnhofes konzentriert.

Diese Entwicklung setzte sich über die 1990er Jahre (Aldi) bis vor etwa zehn Jahren (Edeka, Lidl) fort und bildeten somit im Zeitablauf das heutige Angebotscluster aus. Die Entblößung der Ortslage von jeder Nahversorgung konnte allerdings bisher vermieden werden. Das Bestreben, für den dort ansässigen Nahversorger einen ortskernnahen Ersatzstandort zu finden, steht für die Zielsetzung, dort einen adäquaten Zugang zur Nahversorgung auch künftig zu erhalten.

Die fußläufige Siedlungsanbindung der Stockenbreite, operationalisiert durch einen vergleichbaren 700-m-Radius⁹ ggf. abzüglich unüberwindbarer topografischer Barrieren, ist vergleichsweise schwach. Daher ist für die künftige Einzelhandelsentwicklung stets im Blick zu behalten, dass die Tragfähigkeit einer innerörtlichen Grundversorgung auch weiterhin erhalten bleiben soll, da diese für einen größeren Teil der Haushalte auch eine wohnungsnahe Nahversorgungsmöglichkeit darstellt.

⁹ Vereinfacht covert dieser Nahbereich eine maximale Wegedistanz von etwa 1.000 Metern bzw. eine 10-minütige Gehisochrone. Bei geradlinigen und barrierefreien Zuwegungen kann dieser Radius ggf. überschritten werden, daher stellt er den zuordnungsfähigen Nahbereich idR zurückhaltend dar. S. hierzu auch Kap. 4.3.1



Siedlungsstrukturelle Integration des Nahversorgungsnetzes (LEH > 400 qm VKF) im Flecken Gieboldehausen								
Anbieter	Typ	Straße	ca. VKF (qm)	Gemeinde	Lagebereich	Städtebauliche Lageklassifikation	Einwohner Nahbereich 700 Meter	Bemerkungen
Nahkauf	SM	Knickgasse 8	800	Gieboldehausen	Ortskern	Integriert (ZVB)	1.950	
Edeka	VM	Stockenbreite 4	2.500	Gieboldehausen	Stockenbreite	nicht ausreichend integriert	550	VKF inkl. 500 qm Getränkemarkt
Aldi	DISC	Ludwig-Erhard-Str. 2	900	Gieboldehausen	Stockenbreite	nicht ausreichend integriert	570	
Lidl	DISC	Stockenbreite 1	850	Gieboldehausen	Stockenbreite	nicht ausreichend integriert	800	

DISC=Discounter SM=Supermarkt <2.500 qm VM=Verbrauchermarkt ab 2.500 qm SBWH=SB-Warenhaus ab 5.000 qm

Quelle: bulwiengesa AG

4.7 Nahversorgung und Einzelhandel in der übrigen Samtgemeinde Gieboldehausen

In den Umlandgemeinden beschränkt sich der Einzelhandel vornehmlich auf kleinflächige Nahversorgungsangebote und in Rhumspringe auch Fachmärkte mit Sortimentsschwerpunkt im Bereich DIY/Garten.

In den Gemeinden Bodensee, Krebeck und Oberfeld sind jeweils lediglich Angebote im Bereich Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei) ansässig. Die Gemeinde Bilshausen verfügt darüber hinaus auch über Lebensmittelkleinhandel und eine Apotheke.

Eine Ausnahme bildet die im östlichen Samtgemeindegebiet liegende Mitgliedsgemeinde Rhumspringe, die gemäß dem in Aufstellung befindlichen RROP 2020 für den Landkreis Göttingen als "herausgehobener Standort der Nahversorgung" eingestuft wird. Damit gilt für Rhumspringe ein Ausnahmetatbestand abweichend vom Integrationsgebot (LROP), der Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mind. 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, dort zulassen kann. Ein Lebensmittelmarkt und Kleinhandel sowie Fachmärkte aus dem Baustoffbereich sind dort vorhanden.

4.8 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

Einzugsgebiet

Üblicherweise kann eine 10-minütige Pkw-Anfahrisonochrone in den meisten ländlichen Räumen als kennzeichnend für die Reichweite grundzentraler Versorgung herangezogen werden. In ausgesprochen strukturschwachen Räumen kommen auch 15 Minuten in Betracht.

Im Falle Gieboldehausen reicht eine 10-Min.-Anfahrisonochrone für den grundzentral prägenden Standort Stockenbreite bis nah an die Mittelzentren Herzberg und Duderstadt. Das Grundzentrum Ebergötzen der benachbarten Samtgemeinde Radolfshausen fällt ebenfalls in die 10-Minuten-Isochrone. In Richtung Göttingen bzw. Ebergötzen wird das grundzentral wirksame tatsächliche Einzugsgebiet insoweit durch ein benachbartes Grundzentrum begrenzt bzw. die erzielbare Marktdurchdringung des Fleckens Gieboldehausen im Westteil der Samtgemeinde ist reduziert, weil sich die dort ansässigen Haushalte alternativ auch nach Ebergötzen orientieren.

Die im Osten gelegene Gemeinde Rhumspringe liegt bereits außerhalb einer 10-Minuten-Anfahrtschne. Dies rechtfertigt insoweit auch die Ausweisung der Gemeinde als "herausgehobener Standort der Nahversorgung". Ein Supermarkt nebst Kleinhandel ist bereits vorhanden; entsprechend ist auch im Ostteil der Samtgemeinde eine reduzierte Marktdurchdringung des Fleckens ins Kalkül zu nehmen. Der gesamte Raum wird vom Oberzentrum Göttingen und Teilen angrenzender Mittelzentren überstrahlt. Der Flecken Gieboldehausen liegt im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Duderstadt.

Insgesamt wird das tatsächlich erreichbare grundzentrale Einzugsgebiet Gieboldehausens auf die eigene Samtgemeinde begrenzt, wobei aus dem Ostteil entfernungsbedingt und aufgrund dort vorhandener Eigenversorgung sowie aus dem Westteil wettbewerbsbedingt eine reduzierte Orientierung auf den zentralen Ort Gieboldehausen zu berücksichtigen ist.

Folglich fallen das faktische Einzugsgebiet des Gieboldehäuser Einzelhandels und der grundzentrale Kongruenzraum zusammen. Grundzentren versorgen vorgabegemäß die jeweilige Samtgemeinde oder als Einheitsgemeinde sich selbst. Der Kongruenzraum – hier die Samtgemeinde – dient daher als Rahmen für die Potenzial- und Tragfähigkeitsberechnung.

Zudem generiert v. a. das Eichsfelder Möbelcenter ein darüber hinausreichendes regionales Einzugsgebiet. Dies sollte wie vorstehend in Kap. 4.5 ausgeführt zur Konsequenz haben, dass Gieboldehausen im RROP für den LK Göttingen hierfür besondere regionale Versorgungsfunktionen übertragen werden.

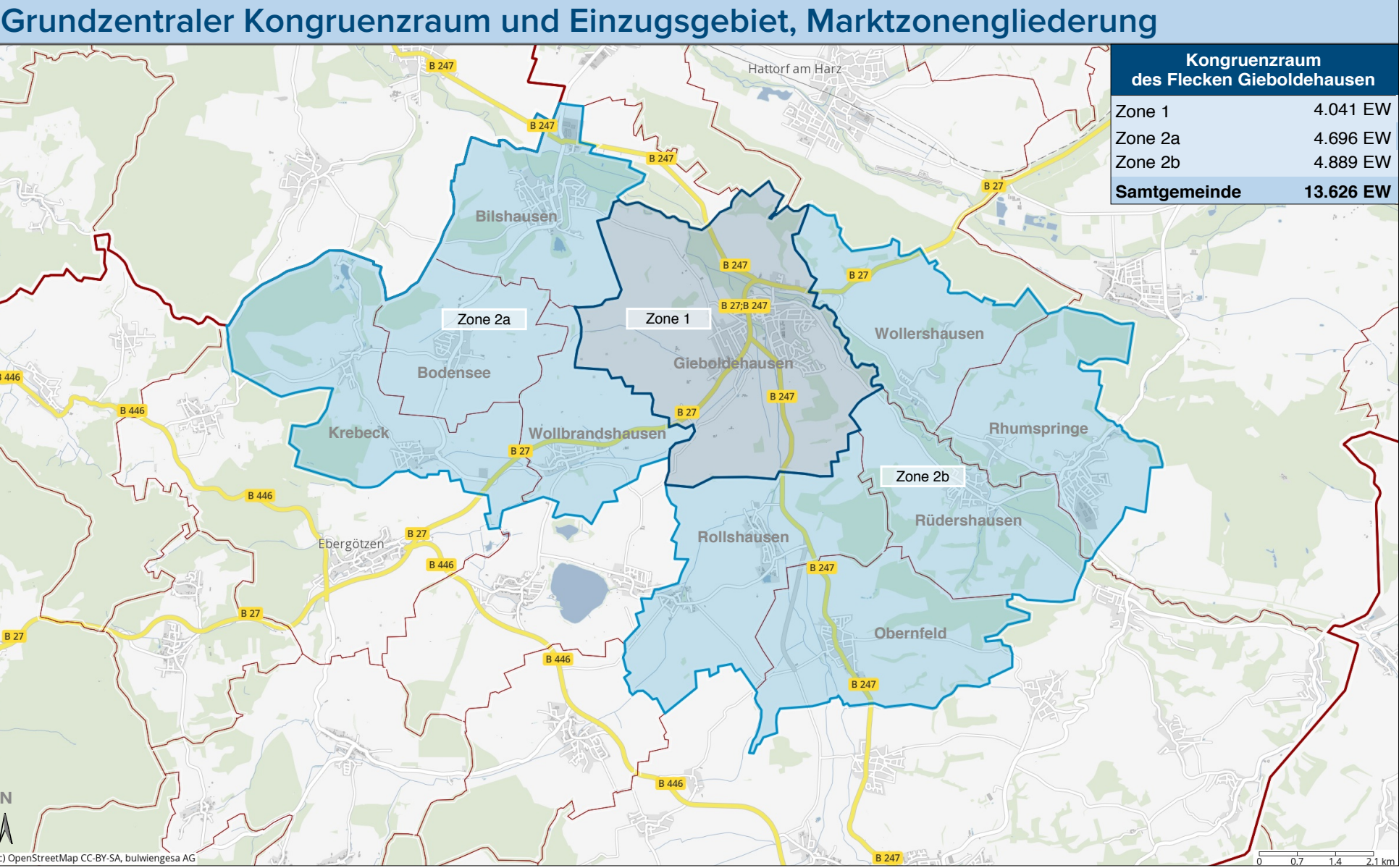
Das grundzentrale Einzugsgebiet gliedert sich aufgrund verkehrlicher Erreichbarkeiten sowie unterschiedlicher Wettbewerbseinflüsse in drei Marktzonen mit differenzierter Einkaufsorientierung auf den Flecken. Externe Kunden mit Wohnsitz außerhalb der Samtgemeinde kommen v. a. für das Eichsfelder Möbelcenter in Betracht, welches ein regionales Einzugsgebiet ansprechen kann.

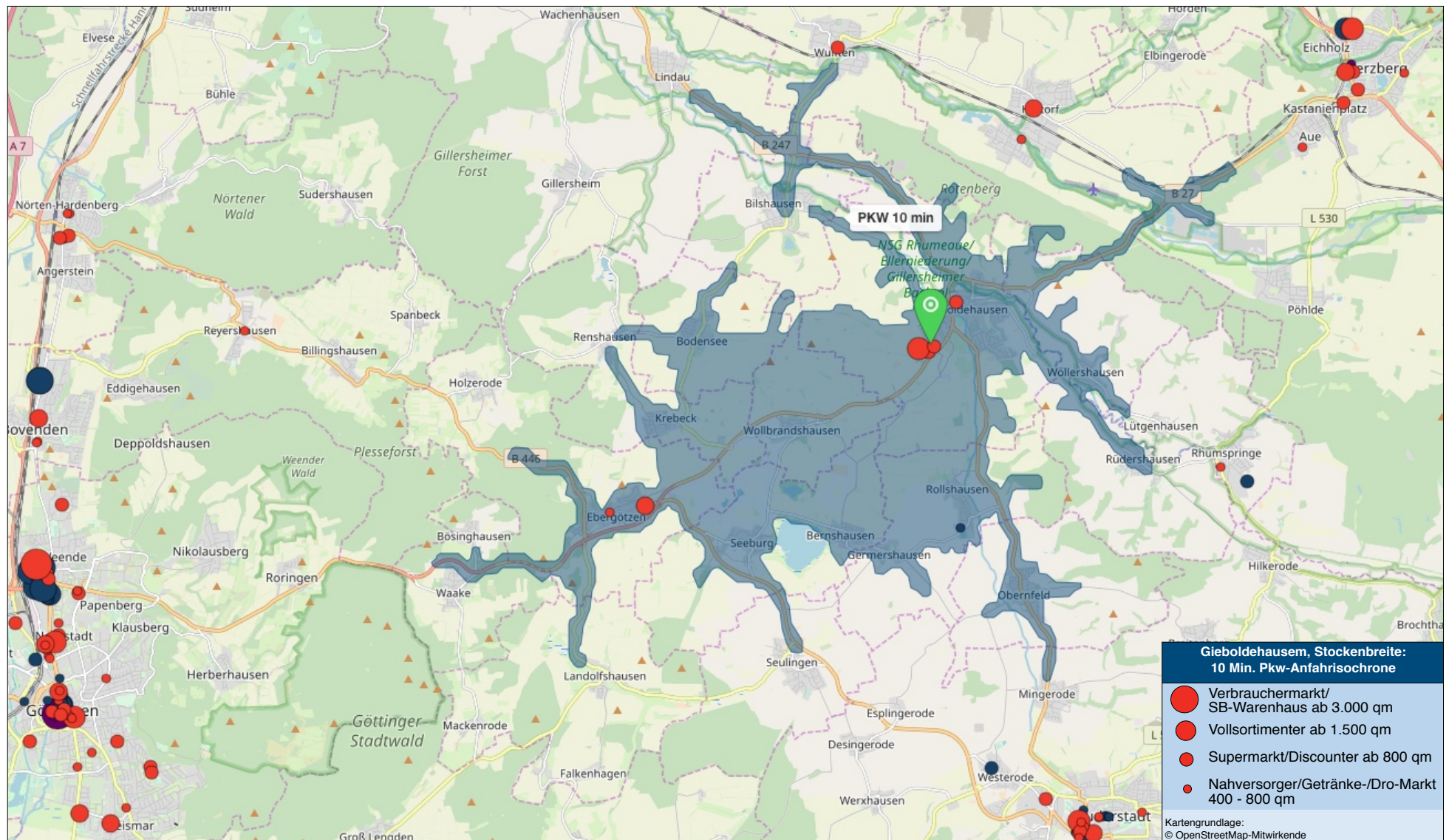
Marktzonen der Samtgemeinde Gieboldehausen		
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2018
Zone 1	Flecken Gieboldehausen	4.041
Zone 2a	Westliche Samtgemeinde: Bilshausen, Bodensee, Krebeck, Wollbrandshausen	4.696
Zone 2b	Östliche Samtgemeinde: Oberfeld, Rhumspringe, Rollshausen, Rüdershausen, Wollershausen	4.889
Zone 1 - 2	Samtgemeinde/Kern-Einzugsgebiet	13.626

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 31.12.2018

Einzelhandelsvorhaben müssen im Rahmen des Kongruenzgebotes nachweisen, dass voraussichtlich nicht mehr als 30 % ihres Umsatzes mit Kunden von außerhalb der Samtgemeinde erwirtschaftet werden.

Für den Einrichtungsbedarf ist dies bereits im Bestand vollständig unmöglich. Daher sollte durch Festlegung Gieboldehausens als regionaler Standort für Möbel und Einrichtungsbedarf eine Suspendierung des grundzentralen Maßstabs herbeigeführt werden.





Nachfragevolumen

Das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet berechnet sich aus der Gewichtung der ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben je Hauptwarengruppe (s. Tabelle in Kap. 2.3 sowohl für Ausgangslage als auch Mittelfristfortschreibung 2025) mit der lokalen Kaufkraftkennziffer je Standortgemeinde (Bsp. Gieboldehausen: 85) und der jeweiligen warengruppenspezifischen Einkommenselastizität, multipliziert mit der Einwohnerzahl je Marktzone des Einzugsgebietes. In der Samtgemeinde Gieboldehausen beträgt das Nachfragevolumen in der Ausgangslage gut 80,1 Mio. Euro. Davon sind jedoch nur rd. 23,4 Mio. Euro (29 %) im zentralen Ort ansässig.

Der größere Nachfrageanteil mit zusammengekommen 71 % entfällt mit jeweils etwas mehr als 28 Mio. Euro p. a. auf die beiden Umland-Marktzone der übrigen Samtgemeinde. Aus diesem Verhältnis wird deutlich, dass der Zentrale Ort Gieboldehausen in einem hohen Umfang überörtliche Kunden aus den umliegenden Mitgliedsgemeinden ansprechen muss, um seinem grundzentralen Versorgungsauftrag gerecht zu werden und auch, um eine differenzierte Angebotslandschaft und das hierfür erforderliche Verkaufsflächengerüst tragen zu können. In einem ländlichen Zentralort wie Gieboldehausen bedeutet dies zwangsläufig, dass die für die Umlandversorgung relevanten Handelsstandorte eine hohe Zentralität entfalten können müssen und hierfür eine hohe Verkehrsgunst und gute Stellplatzausstattung bedeutsam sind.

Auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment Periodischer Bedarf entfallen rund 48,8 Mio. Euro bzw. rund 61 % des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens in der Samtgemeinde. Dieser Anteil ist gegenüber dem Bundesniveau etwas erhöht, weil insbesondere die Ausgaben für höherwertige und längerfristige Konsumgüter überproportional auf das niedrige Kaufkraftniveau reagieren oder anders gesagt:

Die schwache regionale Kaufkraft setzt das Nachfragevolumen für Gebrauchsgüter empfindlich herab.

Nachfragevolumen in der SG Gieboldehausen (Ladenhandel) 2019/2020				
Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.			
	Marktzone 1 Flecken Gieboldehausen	Marktzone 2a Bilshausen, Bodensee, Krebeck, Woll- brandshausen	Marktzone 2b Oberfeld, Rhumspringe, Rollshausen, Wollershausen	Samtgemeinde/ Einzugsgebiet/ Kongruenzraum gesamt
Periodischer Bedarf	14,4	17,0	17,4	48,8
Aperiodischer Bedarf	9,0	11,2	11,0	31,3
davon				
Modischer Bedarf	2,3	2,9	2,8	7,9
Elektro/Technik	1,3	1,6	1,6	4,4
Bau/Garten/Freizeit	2,2	2,7	2,7	7,5
Einrichtungsbedarf	1,7	2,1	2,1	5,9
Persönlicher Bedarf Sonstige Hartwaren/	1,6	2,0	1,9	5,5
Einzelhandel gesamt	23,4	28,2	28,4	80,1
Periodischer Bedarf:	Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflege und Kosmetik, Pharmaziewaren (ggf. ohne apothekenpflichtige Medikamente), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtiernahrung			
Aperiodischer Bedarf, davon:				
Modischer Bedarf	Bekleidung, Schuhe, Kurzwaren, Accessoires			
Elektro/Technik	Haushaltstechnik, Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer und Zubehör, Tonträger und Foto			
Bau/Garten/Freizeit	Bau- u. Heimwerkerbedarf, Gartenartikel, Blumen/Pflanzen, Camping, Fahrräder, Fahrrad- und Kfz-Zubehör, Sportartikel (Hardware)			
Einrichtungsbedarf	Möbel, Einrichtungsbedarf, Bodenbeläge, Heimtextilien, Lampen u. Leuchten			
Persönlicher Bedarf Sonstige Hartwaren/	Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Schreibwaren, Optik, Waffen, Spielwaren, Bücher, Geschenkartikel, Musikalien, Uhren/Schmuck, med.-orthopäd. Artikel, Zooartikel (o. Futter)			

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

Nachfragevolumen - mittelfristige Vorausschau

Für das ladenhandelsrelevante Nachfragepotenzial 2024/2025 wird auf Basis der

- amtlichen Vausberechnung der Einwohnerzahlen in der SG Gieboldehausen (s. Kap. 3.3) sowie der
- mittelfristigen Vausberechnung der durchschnittlichen ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland

unter Beibehaltung der Kaufkraftindices (Flecken Gieboldehausen: 85) und der Einkommenselastizitäten eine Steigerung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens um insgesamt +6 % auf mittelfristig rund 84,6 Mio. Euro p. a. Die voraussichtlich leicht rückläufige Einwohnerentwicklung (-2 % in der Samtgemeinde) kann also durch wachsende Pro-Kopf-Ausgaben überkompensiert werden.

Allerdings bestehen große Varianzen in den einzelnen Hauptwarengruppen. Während die Nachfrage nach Periodischem Bedarf auch unter Ansatz einer weiterhin moderaten Steigerung auf Höhe der Vorjahre bis 2019 (d. h. ohne Berücksichtigung der coronabedingten Umsatzsprünge in 2020 und vermutlich erneut in 2021) um etwa +11 % (bzw. ca. +2 % p. a.) auf 54,2 Mio. Euro p. a. zulegen dürften, sind im Gebrauchsgütersegment aus heutiger Perspektive lediglich in der Hauptwarengruppe Bau/Garten/Freizeit größere Wachstumspotenziale in Höhe von ca. +6-7 % auf 8,0 Mio. Euro p. a. realistisch.

Im Segment Mode (inkl. Schuhe und Accessoires) ist selbst nach einer partiellen Erholung von den coronabedingten Einbrüchen mit einem Rückgang um mehr als -10 % (hier berechnet: knapp -13 %) zu rechnen. Die übrigen Nonfood-Hauptwarengruppen dürften sich insgesamt näherungsweise behaupten können.

Nachfragevolumen in der SG Gieboldehausen (Ladenhandel) mittelfristig				
Warengruppen	Nachfragevolumen 2024/2025 in Mio. Euro p. a.			
	Maktzone 1 Flecken Giebolde- hausen	Marktzone 2a Bilshausen, Bodensee, Krebeck, Woll- brandshausen	Marktzone 2b Obernfeld, Rhumspringe, Rollshausen, Wollershausen	Samtgemeinde/ Einzugsgebiet/ Kongruenzraum gesamt
Periodischer Bedarf	16,0	18,8	19,4	54,2
Aperiodischer Bedarf	8,8	10,9	10,7	30,4
davon				
Modischer Bedarf	2,0	2,5	2,4	6,9
Elektro/Technik	1,2	1,5	1,5	4,3
Bau/Garten/Freizeit	2,3	2,9	2,8	8,0
Einrichtungsbedarf	1,7	2,1	2,1	5,9
Persönlicher Bedarf				
Sonstige Hartwaren/	1,6	1,9	1,9	5,4
Einzelhandel gesamt	24,8	29,7	30,1	84,6

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

Zusammenfassend ist auch längerfristig in der Nahversorgung mit einem weiteren Nachfragewachstum zu rechnen, hingegen ist die Entwicklung bei Nonfoods aufgrund anhaltender Marktanteilsgewinne im Onlinehandel insbesondere im ländlichen Raum sehr unsicher.

5 LEISTUNGSMERKMALE DES FLECKEN GIEBOLDEHAUSEN ALS EINZELHANDELS-STANDORT

5.1 Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung

Die Gesamt-Verkaufsfläche der Samtgemeinde Gieboldehausen beträgt aktuell ca. 21.440 qm. Im Flecken beläuft sich die Verkaufsfläche auf rd. 17.030 qm, womit das Gros der Verkaufsfläche der Samtgemeinde (rd. 80 %) im Zentralen Ort konzentriert ist. Etwa 1.830 qm VKF (9 % der VKF) sind in Rhumspringe ansässig. Die übrigen Mitgliedsgemeinden sind weitgehend bedeutungslos. Etwa 14.780 qm VKF (69 % der VKF in der Samtgemeinde oder 87 % der VKF im Flecken) entfallen allein auf den Lagebereich Stockenbreite.

Der Gesamtumsatz der Samtgemeinde beläuft sich auf ca. 49 Mio. Euro p. a., wovon 30,8 Mio. Euro bzw. ca. 63 % auf nahversorgungsrelevantes Sortiment Periodischer Bedarf entfallen. Weitere Schwerpunkte sind Einrichtungsbedarf und Heimwerken/Baustoffe.

Auch im Kernort liegt der Umsatzschwerpunkt mit 66 % im Periodischen Bedarf, was rd. 25,2 Mio. Euro p. a. entspricht. Davon wiederum entfallen rd. 20,1 Mio. Euro p. a. bzw. knapp 80 % auf den Lagebereich Stockenbreite. Die Stockenbreite ist insoweit der dominante Versorgungsschwerpunkt nicht nur im Flecken Gieboldehausen sondern auch in der Samtgemeinde. Es ist für den Flecken Gieboldehausen faktisch unmöglich, seine grundzentrale Versorgung weiterzuentwickeln, ohne die Stockenbreite in diese Funktion einzubeziehen.

5.2 Verkaufsflächenausstattung

Die Samtgemeinde Gieboldehausen weist eine im Vergleich hohe Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung im Bedarfsbereich Einrichtungsbedarf auf, schwerpunktmäßig aufgrund des an der Stockenbreite ansässigen, regional ausstrahlenden Eichsfelder Möbelcenters. Demgegenüber besteht eine moderate oder nur recht geringe Verkaufsflächenausstattung in den Segmenten Periodischer Bedarf (Nahversorgung), Mode und Persönlicher Bedarf.

Flächenausstattung in der SG Gieboldehausen – Stand Januar 2020

	Periodischer Bedarf	Modischer Bedarf	Elektro/Technik	DIY/Garten/Freizeit	Einrichtungsbedarf	Hartwaren/Pers. Bedarf	Gesamt
Verkaufsfläche (qm)	6.230	610	150	4.210	9.390	850	21.440
Verkaufsfläche je Einw. (qm)	0,46	0,04	0,01	0,31	0,69	0,06	1,57
bulwiengesa Benchmark: ø VKF/Einw. für Grundzentren	0,55 (0,75 im Zentralort)	0,21	0,04	0,28	0,11	0,17	1,52

Führend in den Warengruppen Periodischer Bedarf, Mode und Einrichtungsbedarf ist der Lagebereich Stockenbreite. Der Bereich DIY/Garten ist durch Fachhandel in den Umlandgemeinden (Zone 2b, v. a. Fa. Jacobi und Fa. Schmiedekind in Rhumspringe, Fa. Trümper in Rollshausen, Fa. Stahl in Rüdershausen) dezentral organisiert, wohingegen das Grundzentrum hier relativ schwach ausgestattet ist. Die Nahversorgungsangebote in den Umlandgemeinden sind mit Ausnahme eines Supermarktes in Rhumspringe (gem. Entwurf RROP 2020 vorgeschlagen als herausgehobener Standort der Nahversorgung) bedeutungslos.

Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung in der Samtgemeinde Gieboldehausen 2020														
Lagebereiche	Periodischer Bedarf		Modischer Bedarf		Elektro/Technik		DIY/Garten/Freizeit		Einrichtungsbedarf		Hartwaren/ Persönl. Bedarf		Gesamt	
	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz
	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro
ZVB Ortskern (Abgrenzungsentwurf bulwiengesa)	980	4,7	10	0,0	110	0,5	250	0,6	420	0,7	360	1,1	2.130	7,6
Stockenbreite (Abgrenzungsentwurf bulwiengesa)	4.050	20,1	520	1,1	40	0,2	1.020	1,3	8.890	6,9	260	0,5	14.780	30,2
Streulagen	80	0,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	40	0,0	0	0,0	120	0,5
Zone 1: Flecken Gieboldehausen	5.110	25,2	530	1,2	150	0,7	1.270	1,9	9.350	7,7	620	1,6	17.030	38,3
Streulagen	250	1,7	60	0,2	0	0,0	150	0,1	0	0,0	130	0,2	590	2,3
Zone 2a: SG Gieboldehausen West	250	1,7	60	0,2	0	0,0	150	0,1	0	0,0	130	0,2	590	2,3
Rhumspringe	810	3,5	20	0,0	0	0,0	1.000	2,2	0	0,0	0	0,0	1.830	5,7
Übrige Gemeinden	60	0,4	0	0,0	0	0,0	1.790	2,3	40	0,0	100	0,2	1.990	2,8
Zone 2b: SG Gieboldehausen Ost	870	3,8	20	0,0	0	0,0	2.790	4,4	40	0,0	100	0,2	3.820	8,5
SG Gieboldehausen	6.230	30,8	610	1,4	150	0,7	4.210	6,5	9.390	7,7	850	1,9	21.440	49,0

Quelle: bulwiengesa AG

5.3 Tragfähige Verkaufsflächenpotenziale

5.3.1 Methodik

Wenn das Einzugsgebiet eines Standortes bekannt ist oder abgeleitet werden kann, ist anhand des darin enthaltenen Nachfragevolumens eine überschlägige Berechnung tragfähiger Verkaufsflächen möglich. Im vorliegenden Fall soll eine dem grundzentralen Versorgungsauftrag angemessene Flächenausstattung ermittelt werden. Bezugsbasis ist demzufolge die Samtgemeinde als grundzentraler Kongruenzraum. Darüber hinausreichende einzelbetrieblich generierte Einzugsgebiete, hier insb. durch das Eichsfelder Möbelcenter, werden als Anomalie zwar im Bestand berücksichtigt, eine weitere Erhöhung der Marktdurchdringung in der Region wird jedoch nicht als Zielindikation angenommen.

Die Berechnung tragfähiger Verkaufsflächen geschieht über den Umweg einer Zielumsatzentwicklung. Der ermittelte Zielumsatz wird durch auskömmliche (d. h. marktüblicherweise ausreichend wirtschaftliche) Flächenproduktivitäten dividiert. Hieraus errechnet sich eine voraussichtlich aus dem zugeordneten Versorgungsraum ausreichend wirtschaftlich zu betreibende Flächenausstattung.

Der Zielumsatz wird unter der Maßgabe einer leistungsfähigen Betreuung über realistische Kaufkraftbindungsquoten im gesamten Samtgemeindegebiet ermittelt und schließt auch die außerhalb des Fleckens Gieboldehausen in der übrigen Samtgemeinde bereits vorhandenen Angebotsstrukturen ein. Die Ziel-Kaufkraftbindung wird aus zahlreichen Erfahrungswerten (tatsächlich erreichte Kaufkraftbindung in vergleichbaren ländlichen Grundzentren) unter Berücksichtigung der zurückzulegenden Distanzen und dem umgebenden regionalen Wettbewerbsnetz abgeleitet. Ferner wird der erreichte Ausgangswert berücksichtigt. Ein Sondereffekt besteht in Gieboldehausen durch das

dort ansässige Eichsfelder Möbelcenter, von dessen Reichweite und Zentralität mutmaßlich auch ein im gehobenen Genre agierender Küchenanbieter im Ortskern sowie vermutlich auch einige Fachgeschäfte für Wohnaccessoires profitieren können.

5.3.2 Implikationen auf die durchsetzbare Kaufkraftbindung in der Samtgemeinde

Grundsätzlich bietet Gieboldehausen durch seine abgesetzte Lage in einem dünn besiedelten ländlichen Raum mit weiten Wegen in übergeordnete Zentren recht gute Voraussetzungen für eine relativ hohe Eigenbindung in Branchen, die aus einem Grundzentrum heraus tragfähig sind. Aus den Zonen 2a und 2b sind erhöhte Abflüsse in benachbarte Gemeinden und Zentralorte (Wulften, Herzberg, Duderstadt, Ebergötzen sowie aus der Samtgemeinde nach Göttingen) anzunehmen. Möbel stellen hingegen durch das Möbelcenter einen Sonderfaktor dar.

5.3.3 Tragfähigkeitsermittlung

Im Flecken Gieboldehausen kann bei optimaler grundzentraler Ausstattung und unter Berücksichtigung des Sonderfaktors Möbelcenter eine Kaufkraftbindung von nahezu 70 % über alle Sortimente hinweg angestrebt werden. Die Spanne reicht von geringen 25 % für Elektroartikel bis um 80 % für Periodischen Bedarf.

Aus den übrigen Mitgliedsgemeinden geht die Orientierung auf Gieboldehausen mit zunehmender Distanz zurück, wobei die eigene Tragfähigkeit meist gering ist. Dort sind durchschnittliche Werte zwischen 40 % und 50 % Kaufkraftbindung erreichbar. Regionale Abflüsse sind verstärkt ins Kalkül zu nehmen.

Tragfähigkeitsberechnung in der SG Gieboldehausen – statisch (Modellrechnung)							
Warengruppe		Zonen 1 - 2: SG Gieboldehausen			Summe		
		Marktzone 1	Marktzone 2a	Marktzone 2b	Marktzonen Gesamt	Externer Zufluss	Umsatz Gesamt
Periodischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	14,4 Mio. €	17,0 Mio. €	17,4 Mio. €	48,8 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	82,0 %	50,0 %	55,0 %	61,2 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	11,8 Mio. €	8,5 Mio. €	9,6 Mio. €	29,9 Mio. €	4,0 Mio. €	33,9 Mio. €
Modischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	2,3 Mio. €	2,9 Mio. €	2,8 Mio. €	7,9 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	35,0 %	20,0 %	25,0 %	26,1 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	0,8 Mio. €	0,6 Mio. €	0,7 Mio. €	2,1 Mio. €	0,3 Mio. €	2,4 Mio. €
Elektro/Technik	Nachfragevolumen p. a.	1,3 Mio. €	1,6 Mio. €	1,6 Mio. €	4,4 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	25,0 %	10,0 %	15,0 %	16,1 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	0,3 Mio. €	0,2 Mio. €	0,2 Mio. €	0,7 Mio. €	0,1 Mio. €	0,8 Mio. €
DIY/Garten/Freizeit	Nachfragevolumen p. a.	2,2 Mio. €	2,7 Mio. €	2,7 Mio. €	7,5 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	75,0 %	45,0 %	75,0 %	64,3 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	1,6 Mio. €	1,2 Mio. €	2,0 Mio. €	4,8 Mio. €	2,5 Mio. €	7,3 Mio. €
Einrichtungsbedarf	Nachfragevolumen p. a.	1,7 Mio. €	2,1 Mio. €	2,1 Mio. €	5,9 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	45,0 %	40,0 %	45,0 %	43,2 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	0,8 Mio. €	0,9 Mio. €	0,9 Mio. €	2,5 Mio. €	5,2 Mio. €	7,7 Mio. €
Sonstige Hartwaren/ Persönlicher Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	1,6 Mio. €	2,0 Mio. €	1,9 Mio. €	5,5 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	50,0 %	25,0 %	30,0 %	34,0 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	0,8 Mio. €	0,5 Mio. €	0,6 Mio. €	1,9 Mio. €	0,3 Mio. €	2,2 Mio. €
Alle Warengruppen	Nachfragevolumen p. a.	23,4 Mio. €	28,2 Mio. €	28,4 Mio. €	80,1 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	68,8 %	41,7 %	49,3 %	52,3 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	16,1 Mio. €	11,8 Mio. €	14,0 Mio. €	41,9 Mio. €	12,4 Mio. €	54,3 Mio. €
Umsatzanteil		29,7 %	21,7 %	25,8 %	77,2 %	22,8 %	100,0 %

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

Die Warengruppe Einrichtungsbedarf ist aufgrund des Möbelhauses ein Sonderfall. Die hierfür angesetzte Kaufkraftbindung von 50 % im Kernort ist kein Zielwert (dieser wäre für ein Grundzentrum bedeutend niedriger), sondern soll näherungsweise die Realität widerspiegeln.

Insgesamt könnte in der Samtgemeinde bei idealtypischem Angebot ein Umsatz von etwa 54 Mio. Euro p. a. erzielt werden. Externe Zuflüsse stehen für (Streu-)Kunden mit Wohnsitz außerhalb der Samtgemeinde. Sie gehen in Gieboldehausen v. a. dem Eichsfelder Möbelcenter und mit geringeren Beträgen u. a. auch dem Fliesenspezialisten Diederich und dem Küchenanbieter Grobecker zu, deren Einzugsgebiete sich ebenfalls nicht auf die Samtgemeinde beschränken.

Auch die Baumärkte/Baustoffhandlungen in Rhumspringe (Jacobi), Trümper (Rollshausen) und Stahl (Rüdershausen) sowie der Edeka Supermarkt in Rhumspringe empfangen Kunden von außerhalb der Samtgemeinde – dies ist allein deshalb unvermeidbar, weil sich diese Mitgliedsgemeinden in Randlage der Samtgemeinde befinden und dortige Einzelhandelsbetriebe mit überörtlicher Ausstrahlung zwangsläufig auch Einzugsgebiete generieren, die über die Samtgemeinde hinausreichen. Infolgedessen sind insbesondere für die Warengruppen DIY/Garten/Freizeit und Einrichtungsbedarf erhöhte externe Umsatzbeiträge in die Umsatzbilanz eingestellt. Diese verstehen sich jedoch nicht als überhöhte Zielwerte für künftige Projekte in Gieboldehausen, sondern geben lediglich den bereits in der Ausgangslage bestehenden Status quo wieder. Die zusätzlichen Potenzialspielräume ermitteln sich aus zusätzlich zu bindender Nachfrage aus dem Samtgemeindegebiet und orientieren sich insoweit am Kongruenzgebot. Ob dies von einem konkreten (großflächigen) Planvorhaben tatsächlich eingehalten wird, ist in jedem Fall im Zusammenhang mit dem Beeinträchtigungsverbot einzelfallbezogen zu prüfen. Die Zielumsatzermittlung dient insoweit nur der Vorab-Orientierung

Die Zielumsatzermittlung für die Ausgangslage erfolgte auf Basis der Einwohner mit Stand 31.12.2018 und entsprechendem Nachfragevolumen. Die nachstehende Mittelfristbetrachtung legt die Kaufkraftbindungsquoten an das auf das Jahr 2025 fortgeschriebene Nachfragevolumen an. Damit dürfte etwa die Situation nach Markteintritt eines im Jahre 2020 eingeleiteten Planvorhabens beschrieben sein. Aus der Gewichtung des durch optimale Kaufkraftbindung erreichbaren Zielumsatzes mit

- a) 100 % der gegenwärtigen Flächenproduktivität
- b) 95 % der gegenwärtigen Flächenproduktivität

errechnen sich Zielkorridore für voraussichtlich in der Samtgemeinde Gieboldehausen tragfähige Verkaufsflächen je Warengruppe.

Insgesamt handelt es sich bei der Ableitung tragfähiger Verkaufsflächen um Orientierungswerte für die künftige Einzelhandelssteuerung und nicht um eine Bedarfsermittlung. Der Verkaufsflächenrahmen kann beispielsweise unterschritten werden, wenn es sich um eine eingeschränkt leistungsfähige Angebotsstruktur handelt oder wenn der Genre-Mix unausgewogen ist.

Beispiel: In einer Branche fehlen Anbieter des mittleren und gehobenen Preissegments – dann wäre die erzielbare Kaufkraftbindung nicht ausgeschöpft und die vorhandene Verkaufsfläche möglicherweise trotzdem nicht wirtschaftlich ausgelastet, obwohl sie innerhalb des ermittelten Korridors liegt. Umgekehrt können überdurchschnittlich ausstrahlungskräftige Betriebe (z. B. Eichsfelder Möbelcenter) den Orientierungsrahmen auch ausweiten, wenn sie mehr auswärtige Kunden anziehen, als dies vor Ort allgemein üblich ist, mithin wenn sie das vom übrigen Handel determinierte Einzugsgebiet einzelbetrieblich überschreiten können.

Tragfähige Verkaufsflächenpotenziale (statische Variante)

Insgesamt ergibt sich gegenwärtig ein Zielumsatz von rechnerisch etwa 54,3 Mio. Euro p. a. für den Einzelhandel der Samtgemeinde, welcher je nach Auslastungs-Benchmark 95 % oder 100 % einem Korridor von ebenfalls rechnerisch ca. 1.800 bis 3.000 qm zusätzlicher Verkaufsfläche innerhalb der SG Gieboldehausen entspricht. Gemessen am aktiven Gesamtbestand von rd. 21.400 qm ergibt sich ein relativ großer Spielraum von bis zu 14 % Verkaufsflächenpotenzial.

Nach Warengruppen gegliedert ergeben sich deutliche Varianzen:

Im Segment **Elektro/Technik** sind aktuell keine nennenswerten Spielräume vorhanden. Der Markt ist durch das Angebot im Ortskern Gieboldehausen nahezu ausgeschöpft (Potenzialreserve ca. 40 bis 50 qm VKF). Ähnlich bei Hartwaren/Persönlicher Bedarf mit einer Potenzialfläche von aktuell maximal rd. 100 - 150 qm VKF.

Im **Periodischen Bedarf** besteht derzeit eine Potenzialreserve von ca. 650 - 1.000 qm, die eine Ergänzung des Angebotes beispielsweise im Bereich Drogerie- und Zooartikel oder eine Neuaufrüstung des innerörtlichen Nahversorgers ermöglicht.

Ableitung rechnerisch tragfähiger Flächenpotenziale in der SG Gieboldehausen – Gegenwart								
Warengruppe	Ziel-Umsatz Mio. € p. a.	Flächenproduktivität Euro/qm VKF		Rechnerisch tragfähige VKF qm		Vorhandene VKF qm	Rechnerische Flächenreserve VKF qm	
		Niveau 95 %	Niveau 100 %	von	bis		min.	max.
Periodischer Bedarf	33,9	4.693	4.940	6.859	7.220	6.230	629	990
Modischer Bedarf	2,4	2.242	2.360	1.004	1.057	610	394	447
Elektro/Technik	0,8	4.123	4.340	187	197	150	37	47
DIY/Garten/Freizeit	7,3	1.463	1.540	4.764	5.014	4.210	554	804
Einrichtungsbedarf	7,7	779	820	9.433	9.929	9.390	43	539
Hartwaren/Persönl. Bedarf	2,2	2.166	2.280	952	1.002	850	102	152
Einzelhandel gesamt	54,3	2.224	2.341	23.199	24.420	21.440	1.759	2.980

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Obgleich die Nachfrageperspektive im **Modischen Bedarf** wenig positiv verläuft, ergeben sich in diesem Sortiment Potenzialreserven von ca. 400 - 450 qm VKF. Ein Großteil des bestehenden Angebotes entfällt auf niedrigpreisige diskontierende Betriebsformen, d. h. ggf. besteht Luft für einen begrenzten (Wieder-)Ausbau des Fachhandelsangebotes.

Im Segment **Einrichtungsbedarf** ergibt sich rechnerisch eine Potenzialreserve von ca. 50 - 550 qm VKF, resultierend aus einem im Vergleich zum Möbelangebot im Eichsfelder Möbelcenter bisher unterproportionalen begleitenden Fachsortimentsangebot (Heimtextilien, Bettwaren, Leuchten, Teppiche/Bodenbeläge), für dessen Ansiedlung entsprechend Spielraum besteht.

Im Segmente **DIY/Garten/Freizeit** offenbaren sich derzeit Flächenreserven von ca. 550 - 800 qm Verkaufsfläche. Aufgrund des ausreichenden Angebotes im Baustoffhandel – überwiegend ansässig im östlichen Samtgemeindegebiet jedoch vorzugsweise als Teilsortimente im Bereich Heimwerken, Gartenbedarf sowie ggf. auch Sportartikel. Ebenfalls denkbar wäre eine Angebotsergänzung durch einen Landhandelsmarkt (z. B. Raiffeisen Haus- und Gartenmarkt).

5.3.4 Voreinschätzung tragfähiger Verkaufsflächenpotenziale in der Samtgemeinde – Mittelfristvorausschau

Die vorstehende Verkaufsflächenpotenzialermittlung basiert auf der aktuellen Marktsituation in der Samtgemeinde Gieboldehausen. Ein in die Zukunft gerichtetes Einzelhandelskonzept muss jedoch auch die künftige Marktentwicklung ins Kalkül nehmen. Hierzu zählen absehbare Angebots- und Wettbewerbsveränderungen sowie die mittelfristige Nachfrageentwicklung innerhalb der Samtgemeinde.

Besonderen Einfluss auf die Nachfrageentwicklung haben die Einflussgrößen Einwohnerverlauf, regionales Kaufkraftniveau sowie die Entwicklung der bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben, die dem stationären Ladeneinzelhandel zur Verfügung stehen. Sie werden von bulwiengesa differenziert nach Hauptwarengruppen für einen 5-Jahres-Zeitraum vorausgeschätzt.

Die Mittelfristprognose bis 2025 wurde mit Stand Spätsommer 2020 bereits unter Berücksichtigung der absehbaren Nachfrageveränderungen im Zuge der Covid-19-Pandemie in 2020 erstellt und unterliegt hinsichtlich des weiteren Fortgangs im Winter 2020/2021 noch größeren Unsicherheiten. Die Vorausschau berücksichtigt lediglich die ladenhandelsrelevante Nachfrage, d. h. an den Distanz- und Onlinehandel abgetretene bzw. in der Zukunft voraussichtlich noch abzutretende Marktanteile sind bereits herausgerechnet. Hier sind je Warengruppe unterschiedliche Verläufe zu erwarten (vgl. hierzu Kapitel 2). Dabei spielt auch eine Rolle, in welchen Segmenten bereits in der Ausgangslage hohe Marktanteile auf den Distanzhandel entfallen (v. a. Mode, Consumer Electronics, tlw. Persönlicher Bedarf) und somit weitere Marktanteilsgewinne verlangsamt werden.

In anderen Segmenten gewinnt der Distanzhandel ausgehend von einem niedrigeren Niveau (v. a. Lebensmittel) zwar rasch an Marktanteilen, jedoch wächst dort teilweise der stationäre Handel weiterhin.

Im Zeitraum 2019 bis 2025 erwarten wir im Ladenhandel insgesamt eine Erholung um etwa +5 bis +6 %, vorwiegend getragen durch die Nahversorgung. Der Distanzhandel dürfte im gleichen Zeitraum allerdings um ca. +40 % zulegen können.

Das Ausgabenniveau im stationären Handel des Jahres 2019 dürfte v. a. in den Warengruppen Mode/Schuhe, Elektro/Technik und tlw. Persönlicher Bedarf nicht mehr erreicht werden. Ausgaben für Möbel/Einrichtungsbedarf im stationären Handel dürften ihr Niveau halten bzw. wieder erlangen können. Das Segment Heimwerken/Garten/Sport/Freizeit hat auch stationär durchaus eine leichte Wachstumsperspektive, u. a. befeuert durch die stark expandierende Warengruppe Fahrräder/Zubehör.

Die Mittelfristvorausschau für die Samtgemeinde Gieboldehausen lässt daher insbesondere für die Nahversorgung anhaltende Wachstumspotenziale der Nachfrage von +11 % im Einzugsgebiet erkennen. Der Aperiodische Bedarf zeigt dagegen teilweise erhebliche künftige Nachfragerückgänge an. Nur in einzelnen Warengruppen ist ein positiver Trend zu erwarten. So gehen wir im Segment Bau/Garten/Sport/Freizeit von einem deutlichen Nachfragezuwachs im Einzugsgebiet aus, der sich neben dem Kernsortiment v. a. auf das Teilsegment Fahrräder/Zubehör stützt, das mittelfristig durchaus +20 % zulegen kann.

Die ladenhandelsrelevante Nachfrage nach Gütern des Modischen Bedarfs lässt sich nach einem starken Rücksetzer durch die Covid-19-Pandemie und dadurch forcierten Marktanteilsverlusten an den Distanz- und Onlinehandel einen mittelfristigen Nachfragerückgang von über -10 % erwarten. Das Gros davon auf den Einbruch in 2020 zurück, der sich in 2021 zumindest anfänglich fortsetzen dürfte und in den Folgejahren voraussichtlich nur teilweise kompensiert werden kann.

Tragfähigkeitsberechnung in der SG Gieboldehausen – Mittelfrist bis 2024/2025 (Modellrechnung)							
Warengruppe		Zonen 1 - 2: SG Gieboldehausen			Summe		
		Marktzone 1	Marktzone 2a	Marktzone 2b	Marktzonen Gesamt	Externer Zufluss	Umsatz Gesamt
Periodischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	16,0 Mio. €	18,8 Mio. €	19,4 Mio. €	54,2 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	82,0 %	50,0 %	55,0 %	61,2 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	13,1 Mio. €	9,4 Mio. €	10,7 Mio. €	33,2 Mio. €	4,4 Mio. €	37,6 Mio. €
Modischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	2,0 Mio. €	2,5 Mio. €	2,4 Mio. €	6,9 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	35,0 %	20,0 %	25,0 %	26,1 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	0,7 Mio. €	0,5 Mio. €	0,6 Mio. €	1,8 Mio. €	0,3 Mio. €	2,0 Mio. €
Elektro/Technik	Nachfragevolumen p. a.	1,2 Mio. €	1,5 Mio. €	1,5 Mio. €	4,3 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	25,0 %	10,0 %	15,0 %	16,1 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	0,3 Mio. €	0,2 Mio. €	0,2 Mio. €	0,7 Mio. €	0,1 Mio. €	0,8 Mio. €
DIY/Garten/Freizeit	Nachfragevolumen p. a.	2,3 Mio. €	2,9 Mio. €	2,8 Mio. €	8,0 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	75,0 %	45,0 %	75,0 %	64,3 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	1,7 Mio. €	1,3 Mio. €	2,1 Mio. €	5,2 Mio. €	2,7 Mio. €	7,8 Mio. €
Einrichtungsbedarf	Nachfragevolumen p. a.	1,7 Mio. €	2,1 Mio. €	2,1 Mio. €	5,9 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	45,0 %	40,0 %	45,0 %	43,2 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	0,8 Mio. €	0,9 Mio. €	0,9 Mio. €	2,5 Mio. €	5,2 Mio. €	7,8 Mio. €
Sonstige Hartwaren/	Nachfragevolumen p. a.	1,6 Mio. €	1,9 Mio. €	1,9 Mio. €	5,4 Mio. €		
Persönlicher Bedarf	Ziel-Kaufkraftbindung	50,0 %	25,0 %	30,0 %	34,0 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	0,8 Mio. €	0,5 Mio. €	0,6 Mio. €	1,8 Mio. €	0,3 Mio. €	2,1 Mio. €
Alle Warengruppen	Nachfragevolumen p. a.	24,8 Mio. €	29,7 Mio. €	30,1 Mio. €	84,6 Mio. €		
	Ziel-Kaufkraftbindung	70,3 %	42,6 %	50,2 %	53,4 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	17,4 Mio. €	12,7 Mio. €	15,1 Mio. €	45,2 Mio. €	13,0 Mio. €	58,2 Mio. €
	Umsatzanteil	30,0 %	21,7 %	26,0 %	77,7 %	22,3 %	100,0 %

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

Weitere Warengruppen verhalten sich im Zeitablauf unauffälliger, jedoch ist der stationäre Handel auch bei erneut anziehendem privatem Konsum durch Marktanteilsverluste an den Onlinehandel gehandicapt.

Im Ergebnis sind mit Ausnahme des Periodischen Bedarfs und einigen Segmenten aus dem Freizeitbereich (v. a. Fahrräder innerhalb der Hauptwarengruppe DIY/Garten/Freizeit) die für die Gegenwart errechneten Marktspielräume für zusätzlich tragfähige Verkaufsflächen eher zurückzunehmen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Überlegungen und unter Inkaufnahme einer gewissen Angebotsabflachung im Modischen und Persönlichen Bedarf kann bei mittelfristiger Betrachtung noch ein Gesamtflächenwachstum von etwa 2.700 bis ca. 4.000 qm vom Markt aufgenommen werden. Allerdings sind bei strengerer Betrachtung, d. h. Erhalt zumindest der gegenwärtigen Auslastung in einigen Warengruppen (Elektro/Technik, Einrichtungsbedarf) keine nennenswerten Potenzialreserven vorhanden.

Zusätzliche Potenziale sind mittelfristig am zuverlässigsten im Periodischen Bedarf mit weiteren 1.400 bis 1.800 qm und in der Hauptwarengruppe DIY/Garten/Freizeit mit bis ca. 1.100 qm VKF kalkulierbar.

Der Modische Bedarf zeigt dagegen eine zunehmend angespannte Marktsituation, so dass hier mittelfristig, ggf. mit Ausnahme eines bislang im Kernort fehlenden Modefachmarktes, keine zusätzlichen Flächenspielräume erwartbar sind. Dies bedeutet im Einzelfall nicht, dass nicht eine Ansiedlung leistungsstarker Konzepte von Nischenanbietern oder zur Deckung von Angebotslücken im Detail möglich wäre, jedoch ist ebenso möglich, dass leistungsschwächere oder redundante Anbieter derselben Warengruppe andererseits aus dem Markt treten.

Im Einzelnen ergeben sich folgende geeignete Angebotsergänzungen:

- **Periodischer Bedarf:**
Mittelfristig zusätzlich tragfähig ca. 1.400 - 1.800 qm VKF.
Empfohlen wird die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und ggf. eines Zoo-Fachmarktes in Gieboldehausen, ggf. auch eines separaten Getränkemarktes. Zoo- und Getränkemärkte generieren wesentlich niedrigere Raumleistungen (ca. 1.000 - 2.000 Euro/qm) als angesetzt. Im Hinblick auf den Erhalt der Tragfähigkeit eines innerörtlichen Nahversorgers sollte im Kernort kein weiterer Lebensmittelmarkt angesiedelt und beim Ausbau vorhandener Lebensmittelmärkte an der Stockenbreite vorerst Zurückhaltung geübt werden.
- **Modischer Bedarf:**
Mittelfristig zusätzlich tragfähig ca. 250 - 400 qm VKF
Eine Ergänzung um einen weiteren Modefachmarkt in Gieboldehausen ist durchaus möglich. Entsprechende Filialisten >300 qm VKF generieren niedrigere Auslastungen (ca. 1.300 - 1.500 Euro/qm) als unterlegt, weshalb der errechnete Korridor etwas überschritten werden kann, ohne die Tragfähigkeit zu verlieren.
- **Elektro/Technik:**
Mittelfristig zusätzlich tragfähig ca. 30 - 40 qm VKF
Keine nennenswerte Tragfähigkeitsreserve, das Angebot kann ggf. durch Teilsortimente ergänzt werden.
- **DIY/Garten/Freizeit:**
Mittelfristig zusätzlich tragfähig ca. 850 - 1.150 qm VKF
Tragfähige Angebotsergänzungen durch Landhandel sowie im Teilsortiment für Heimwerken, Gartenbedarf, ggf. auch Sportartikel möglich. Die scheinbare erhebliche Flächenausstattung in diesem Segment auf Samtgemeindebasis wird durch mehrere

mittlere Betriebe des Baustoffhandels in ländlichen Mitgliedsgemeinden – v. a. in Rhumspringe – herbeigeführt. Das Angebot im zentralen Ort ist dagegen unterentwickelt.

– **Einrichtungsbedarf:**

Mittelfristig zusätzlich tragfähig ca. 100 - 600 qm VKF

Nutzung der tragfähigen Potenzialreserve durch Angebote in den Fachhandelssortimenten (Heimtextilien, Bettwaren, Leuchten, Teppiche/Bodenbeläge). Eine Umsetzung wäre denkbar durch einen Fachmarkt oder durch Ausbau der Fachsortimente im Möbelhaus oder auch als Teilsortiment. Diese Größenordnung entspricht nicht der tatsächlichen Reichweite des Standortes, sondern ist durch eine angenommene Begrenzung der Ausstrahlung auf das Samtgemeindegebiet (d. h. den grundzentralen Kongruenzraum) künstlich reduziert. Sollte Gieboldehausen als

Schwerpunktstandort für Einrichtungsbedarf im RROP ausgewiesen werden, dürfte eine realistische Größenordnung in Anlehnung an die Ausstrahlung des vorhandenen Einrichtungshauses bei etwa 1.000 - 2.000 qm liegen, mithin einen kleineren Fachmarkt für Einrichtungsbedarf, z. B. Typ Dänisches Bettenlager, oder auch einen kleineren Möbeldiscounter durchaus tragen.

– **Hartwaren/Persönlicher Bedarf:**

Mittelfristig zusätzlich tragfähig ca. 80 - 150 qm VKF

Geringe Spielräume verteilt auf mehrere Einzelsortimente (Spielwaren, Haushaltswaren, Bücher, Uhren/Schmuck). Denkbare Umsetzung durch (Wieder-)Ansiedlung von kleineren Fachgeschäften im Ortskern (wenig wahrscheinlich aufgrund der örtlichen Standortbedingungen vgl. Kap. 4.6) oder als Teilsortimente möglich.

Ableitung rechnerisch tragfähiger Flächenpotenziale in der SG Gieboldehausen – Mittelfristprognose bis 2025 vorläufig

Warengruppe	Ziel-Umsatz 2025 Mio. € p. a.	Flächenproduktivität Euro/qm VKF		Rechnerisch tragfähige VKF qm		Vorhandene VKF qm	Rechnerische Flächenreserve VKF qm	
		Niveau 95 %	Niveau 100 %	von	bis		min.	max.
Periodischer Bedarf	37,6	4.693	4.940	7.619	8.021	6.230	1.389	1.791
Modischer Bedarf	2,0	2.242	2.360	868	914	610	258	304
Elektro/Technik	0,8	4.123	4.340	180	189	150	30	39
DIY/Garten/Freizeit	7,8	1.463	1.540	5.078	5.345	4.210	868	1.135
Einrichtungsbedarf	7,8	779	820	9.473	9.972	9.390	83	582
Hartwaren/Persönl. Bedarf	2,1	2.166	2.280	932	981	850	82	131
Einzelhandel gesamt	58,2	2.289	2.409	24.150	25.422	21.440	2.710	3.982

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Eine Überschreitung des Flächenrahmens ist möglich, wenn

- a) zusätzliche Betriebe mit deutlich niedrigeren Raumleistungen als die angesetzten Korridore auskömmlich wirtschaften können (träfe auf viele Modediscounter zu);
- b) erhöhte Verdrängungseffekte in Kauf genommen werden;
- c) neu angesiedelte Betriebe eine über die Samtgemeinde hinausreichende Reichweite generieren (was raumordnerisch nicht erwünscht, in gewissen Grenzen jedoch zulässig ist;
- d) wenn Gieboldehausen unter Berücksichtigung des Eichsfelder Möbelcenters als gesonderter regionaler Standort für Einrichtungsbedarf gem. LROP 2017, Kap. 2.3, Ziff. 03 Sätze 9 und 10 im RROP ergänzend ausgewiesen wird, dann beschränkt auf diese Warengruppe.

Der Flächenrahmen gilt für die gesamte SG Gieboldehausen. Es ist jedoch schlüssig, die Masse der zusätzlichen Verkaufsfläche auf den Zentralort zu konzentrieren.

Eine Ausnahme gilt für den Periodischen Bedarf (Nahversorgung), der aufgrund der Weitläufigkeit der Gemeinde auch in entfernteren Mitgliedsgemeinden erhalten und ausgebaut werden sollte. Rhumspringe bietet hierfür mit dem bereits vorhandenen Lebensmittelmarkt einen Ansatz und ist als "herausgehobener Standort der Nahversorgung" im fortgeschriebenen RROP für den Landkreis Göttingen ausgewiesen (vgl. Entwurf RROP 2020).

In Summe bestehen durchaus nennenswerte Potenzialspielräume zum Ausbau des grundzentralen Angebotes in Gieboldehausen.

Geeignete und bisher weitgehend fehlende Betriebsformen/Branchen im Kernort sind:

- Ggf. Neuaufstellung des innerörtlichen Nahversorgers (je nach Flächenpotenzial eines Ersatzstandortes ca. 400 - 800 qm VKF)
- Drogeriefachmarkt (ca. 600 qm VKF)
- Zoo-Fachmarkt (ca. 400 - 600 qm VKF)
- ggf. Getränkefachmarkt (ca. 400 - 500 qm VKF)
- Modemarkt (ca. 200 - 400 qm VKF)
- Landhandel/Raiffeisen-Markt (ca. 700 - 1.000 qm VKF)
- ggf. Fachmarkt für Heimtextilien (ca. bis 600 qm VKF oder darüber, wenn Gieboldehausen als Standort für großformatigen Einrichtungshandel festgelegt werden würde)
- Kleinpreis-/Sonderposten-/Aktionskaufhaus (ca. 300 - 1.000 qm VKF) mit breitem Sortiment
- ein das Einrichtungshaus begleitender Einrichtungsfachmarkt oder ggf. auch kleinerer Möbeldiscounter, sofern Gieboldehausen als besonderer Standort für den regionalen Einrichtungshandel im RROP ausgewiesen wird.

Der kleinteilige und baulich nicht nennenswert erweiterbare Ortskern, dem zudem ein frequenzbringender Anker fehlt, ist für die Ansiedlung vorgenannter Fachmärkte nicht geeignet. Dort kommt lediglich eine (Wieder-)Verdichtung des kleinteiligen Angebotes infrage, für die ohne zentralitätsbildende Maßnahmen an anderer Stelle wenig Chance eingeräumt wird.

Einziger geeigneter Lagebereich zum Ausbau des grundzentral wirkenden Angebotes und zur Aufnahme weiterer Fachmarkteinheiten ist die Stockenbreite. Die Neuentwicklung eines derartigen Lagebereiches an anderer Stelle der Gemeinde ist aufgrund der bereits erreichten Vorprägung des Standortes Stockenbreite unrealistisch – dieser müsste dazu faktisch abgelöst oder verlagert werden.

Die grundsätzlich beabsichtigte, mangels eines geeigneten Standortes jedoch bisher nicht erfolgreiche Neuaufrichtung des innerörtlichen Nahversorgers steht dieser Aussage mit hoher Wahrscheinlichkeit auch dann nicht entgegen, wenn sie während der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes erfolgreich umgesetzt werden kann. Bei der Suche nach einem geeigneten ortskernnahen Standort erweist sich bisher bereits der Mindestflächenbedarf von etwa 5.000 qm für ein Alternativgrundstück als gewichtiges und bisher prohibitives Handicap.

Sollte die Entwicklung eines derartigen Standortes in der kommenden Dekade gleichwohl gelingen, kann nach derzeitigem Ermessen jedoch kaum damit gerechnet werden, dass dieser unter Ausnutzung der frequenzbildenden Ankerfunktion des Lebensmittelmarktes in nennenswertem Umfang auch weitere Fachmärkte aufnehmen kann.

Insoweit ist nach derzeitigem Ermessen der Lagebereich Stockenbreite der logische Standort für kleinere und mittlere Fachmärkte mit einem Reichweitenanspruch, der über den Flecken hinausgehend auch die umgebende Samtgemeinde einschließt.

6 Konzeptteil

6.1 Grundsätze der Einzelhandelssteuerung im Flecken Gieboldehausen

Gieboldehausen kann und sollte als Grundzentrum weiter ausgebaut werden, wodurch bestehende Angebotslücken geschlossen werden können. Ziel ist, ein möglichst umfassendes und tief gestaffeltes grundzentrales Angebot vorzuhalten. Hierdurch werden der Wohn- und Gewerbestandort attraktiviert, die Orientierung der umgebenden Mitgliedsgemeinden auf den Zentralort erhöht und damit letztendlich auch die Tragfähigkeit der kleinteiligen Angebote für Handel, Gastronomie, ladennahe Dienstleistungen und therapeutische Einrichtungen im Ortskern verbessert.

Langfristig können damit zudem überwiegend pkw-gestützte Auswärtseinkäufe in entferntere Zentralorte reduziert werden.

Die bisher vergleichsweise klar akzentuierte Arbeitsteilung zwischen dem Zentralen Versorgungsbereich Ortskern und dem Lagebereich Stockenbreite soll erhalten bleiben und unnötige Angebotsüberschneidungen zwischen der Stockenbreite und dem Ortskern vermieden bzw. vorhandene Überschneidungen im Lebensmittelhandel zwischen Ortskern und Stockenbreite nicht weiter forciert werden. Die in Kap. 5.3.4 aufgeführten Ansiedlungsvorschläge an der Stockenbreite vermeiden unnötige Wettbewerbsbeziehungen über das bereits bestehende und auch künftig auszutariierende Wettbewerbsverhältnis zwischen den Lebensmittelmärkten hinaus. Sofern mögliche Wettbewerbsbeziehungen ggf. von Teil- oder Randsortimenten (z. B. in Aktions- und Kleinpreiskaufhäusern) ausgehen, ist dies bei einer Konkretisierung von Ansiedlungsvorhaben im Vorwege fachgutachterlich zu überprüfen.

Die Stockenbreite soll mittlere und größere Ladeneinheiten aufnehmen, die im Ortskern nicht angesiedelt werden können. Eine kleinteilige Fachgeschäftslandschaft wie im Ortskern ist im Lagebereich Stockenbreite jedoch nicht erwünscht.

Raumordnerische Vorgaben für großflächige Einzelhandelsentwicklungen erfordern, dass die Ziele des LROP 2017 Kap. 2.3 eingehalten werden. Als Teil einer großflächigen Agglomeration unterliegen auch zusätzliche Einheiten unter 800 qm einzelbetrieblicher Verkaufsfläche grundsätzlich diesen Zielen, sofern im Einzelfall keine betriebliche Atypik geltend gemacht und die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 ausgeräumt werden kann.

Der Lagebereich Stockenbreite ist im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Göttingen 2020 bereits in das Zentrale Siedlungsgebiet (ZSB) aufgenommen, so dass dort großflächiger Einzelhandel im Rahmen des Konzentrationsgebotes (LROP Kap. 2.3 Ziff. 04) grundsätzlich entwicklungsfähig ist. Ferner ist dieser Lagebereich trotz siedlungsstruktureller Randlage im Rahmen des Ausnahmetatbestandes zum städtebaulichen Integrationsgebot (LROP Kap. 2.3 Ziff. 05 Satz 3) für großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nicht zielwidrig. Das Nonfood-Angebot wird über eine ortsspezifische und auf die städtebauliche Atypik der Gemeinde abgestimmte Liste zentrenrelevanter Sortimente gesteuert (s. Kap. 6.3) und ist an der Stockenbreite auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente begrenzt. Der Lagebereich gilt aus fachgutachterlicher Sicht als großflächige Agglomeration, welche auch die bestehenden, derzeit als Gewerbegebiete ausgewiesenen Standorte Lidl und Aldi einschließt. Die Ziele des Kap. 2.3 wären daher auch auf kleinflächige Betriebe innerhalb der Agglomeration anzuwenden.

6.2 Standortkonzept

Der aktuelle aktive Einzelhandelsbestand im Flecken Gieboldehausen mit insgesamt ca. 17.000 qm VKF konzentriert sich weitgehend auf den Lagebereich Stockenbreite (ca. 14.800 qm/ 87 % der VKF) und nachrangiger auch auf den gewachsenen innerörtlichen Versorgungskern im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches (ca. 2.100 qm/ 12 % der VKF). Dezentrale und solitäre Streulagen sind mit 1 % VKF-Anteil bedeutungslos. Der innerörtliche ZVB ist räumlich identisch mit dem "Versorgungskern" Gieboldehausen gem. RROP Entwurf 2020, darin die Begründung zu Kap. 2.3 Ziff. 05 (s. auch Kap. 4.4.1 im EHK).

Der Lagebereich Stockenbreite gilt aufgrund seiner siedlungsstrukturell randständigen Lage, einer geringen Durchmischung mit ergänzenden handelsfremden Nutzungen und einer unzureichenden städtebaulichen Qualität der lose gestreuten Einzelhandels-Zweckbauten als nicht städtebaulich integriert im Sinne des LROP. Die vorhandene Handelsdichte bildet aus fachgutachterlicher Sicht durchaus eine "großflächige Agglomeration" aus. Eine geeignete ÖV- und MIV-Anbindung nebst ausreichenden Stellplatzkapazitäten ist allerdings vorhanden. Für nicht pkw-mobile Kunden ist der Bereich nur aus Teilen der Ortslage in üblichen Distanzen (bis 1.000 Meter Zuwegung) fußläufig und ansonsten per Fahrrad erreichbar.

Großflächiger Einzelhandel unterliegt den verbindlichen raumordnerischen Zielen des LROP Niedersachsen 2017 und ist darin wie folgt beschrieben (Kap. 2.3 Ziff. 02) :

"Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.

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

Somit sind in Agglomerationen auch Kleinflächen im räumlichen Zusammenhang mit großflächigen oder in Summe großflächigen Einzelhandelseinrichtungen von den verbindlichen Zielen für großflächigen Einzelhandel erfasst.

Großflächig sind insbesondere auch alle einzelbetrieblichen Verkaufsflächen mit mehr als 800 qm, sofern die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht aufgrund einer städtebaulichen oder betrieblichen Atypik für diese Betriebe widerlegt werden kann.

Im ländlichen Raum kann die Vermutungsregel z. B. häufig für flächenextensive Betriebe des Baustoff- und Landhandels, Pflanzenmärkte und ähnliche Betriebe ausgeräumt werden. Sie unterliegen dann nicht den raumordnerischen Zielen für großflächigen Einzelhandel im Landesraumordnungsprogramm. Dies trifft auf Betriebe im Flecken aus Gutachtersicht ggf. mit Ausnahme der Fa. Fliesen Diederich derzeit nicht zu, jedoch möglicherweise auf einzelne Betriebe der Baustoffbranche in den Mitgliedsgemeinden Rhumspringe und Rüderhausen. Dies kann im Rahmen eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes für den Flecken Gieboldehausen allerdings dahingestellt bleiben. Alle Betriebe >800 qm VKF (ggf. ausgenommen Fliesenhandel Diederich) und ihre arrondierenden Kleinflächen im Lagebereich Stockenbreite, somit auch der gesamte Lagebereich, gelten als großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des LROP und künftige Ent-

wicklungen dort, jedenfalls wenn sie den Agglomerationscharakter verstärken, Nachbarschaften bilden und gemeinsame Erschließungen sowie Clustereffekte nutzen, als großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des LROP.

Unter bestimmten Voraussetzungen unterliegen auch Lebensmittelmärkte nicht diesen Zielen, nämlich wenn sie als "nicht raumbedeutsame" Nahversorger ihren Umsatz überwiegend aus einem fußläufigen Nahbereich beziehen, was im Einzelfall nachzuweisen ist¹⁰. Da in Gieboldehausen drei Lebensmittelmärkte mit geringer Siedlungsanbindung an der Stockenbreite und ein weiterer im Zentralen Versorgungsbereich situiert sind, kommt dieses Instrument jedoch dort nicht zum Tragen.

Das Integrationsgebot gem. LROP Kap. 2.3 Ziff. verweist großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimente und mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten – hierunter fallen vornehmlich Lebensmittel und Drogeriemärkte – grundsätzlich in städtebaulich integrierte Lagen innerhalb oder in einem engen räumlich funktionalen Zusammenhang mit Zentralen Versorgungsbereichen. Dies wäre in Gieboldehausen der gewachsene Ortskern. Falls dies aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sein sollte, nimmt das LROP 2017 in Kap. 2.3 Ziff 05 Satz 3 für nahversorgungsrelevante Betriebe einen Ausnahmetatbestand auf (s. auch einleitend Kap. 1.3 dieses Konzeptes):

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine

Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; (...).“

Ein solcher Ausnahmetatbestand liegt in Gieboldehausen vor. Der Ortskern weist weder im bebauten Bestand noch an seinen Rändern nennenswerte Flächenpotenziale zur Aufnahme marktgerechter Lebensmittelmärkte auf, weshalb diese bereits frühzeitig an der Stockenbreite angesiedelt wurden. Der einzige in Ortskernrandlage verbliebene Lebensmittelmarkt agiert unterhalb der Flächenanforderungen von Vollsortimentern und wird infolgedessen in einem vereinfachten Vertriebskonzept als lokaler Nahversorger betrieben. Er kann keine angemessene überörtliche Versorgungsfunktion wahrnehmen. Seine Neuaufstellung ist grundsätzlich beabsichtigt, jedoch konnte bisher kein städtebaulich integrierter Ersatzstandort gefunden werden. Dennoch: Selbst wenn dies in Zukunft gelingen sollte, wird dadurch mit einem einzelnen Lebensmittelmarkt vorwiegend der Status quo einer angemessenen Lokalversorgung erhalten. Ein für eine angemessene Umlandversorgung erforderliches Angebotsspektrum lässt sich in Gieboldehausen im Ortskern nicht entwickeln.

Der Lagebereich Stockenbreite übernimmt insoweit die wesentliche grundzentrale wirksame Versorgung für nahversorgungsrelevante Sortimente. Seine siedlungsstrukturelle Einbindung ist zwar vergleichsweise schwach; im Gegenzug sind MIV/ÖV- und auch eine angemessene Radwegeanbindung gewährleistet. Im ländlichen Raum können erweiterte Wege der Nahversorgung dabei unter Abwägung der jeweiligen Umstände durchaus toleriert werden, s. hierzu auch die Bauministerkonferenz 2017, nach deren Leitfaden in ländlichen

¹⁰ vgl. hierzu Arbeitshilfe zu Kap. 2.3 LROP, Kap 2.7.1

Räumen Distanzen bis zu 2.500 m noch als "Nahbereiche" in Betracht genommen werden können¹¹.

Als Pendant zu einer fußläufigen 10-Minuten-Isochrone entspricht dies näherungsweise einer 10-Minuten-Radwege-Isochrone. Es wird keineswegs verkannt, dass die Stockenbreite für die Ortsversorgung kein idealtypisch gelegener Standort ist, andererseits wohnt die Mehrheit der zu versorgenden Haushalte der Samtgemeinde weitab fußläufiger Distanzen und nutzt den Pkw auch für die Nahversorgung. Auch im Sinne einer Vermeidung überflüssiger Verkehre ist eine gute verkehrliche Hinwendung sowie eine Clusterung der Angebote vorteilhaft - dies leistet die Stockenbreite.

Für die Standortgemeinde ergibt sich aus diesem Umstand jedoch auch die Verantwortung, den Lagebereich Stockenbreite nur soweit zu entwickeln, wie die Tragfähigkeit des innerörtlich gelegenen Nahversorgers nicht beeinträchtigt wird.

Daher wird folgendes Standortkonzept empfohlen:

- Gewachsener Ortskern Gieboldehausen als Zentraler Versorgungsbereich gemäß Abgrenzung in Kap. 4.4, welche auch der Abgrenzung im RROP-Entwurf entspricht: Der Ortskern ist typischer Lagebereich für eine kleinteilige (fachhandelsbasierte) Versorgung für Sortimente, die in Gieboldehausen als zentrenrelevant klassifiziert sind, in Kombination mit ladennahen Dienstleistungen, gastronomischen, therapeutischen und administrativen Einrichtungen. Wie bereits in der Gegenwart, erhält der Ortskern somit relativ geringe Handelsbedeutung. Der am Ortskernrand gelegene Lebensmittel-Nahversorger soll für eine möglichst umfassende fußläufige Versorgung sowie als ergänzende Basisver-

sorgung für Ortskernbesucher mit anderen prioritären Besuchsmotiven als den Lebensmittelvorratskauf erhalten werden. Idealerweise gelingt es, diesen in modernisierter und erweiterter Form zumindest in enger fußläufiger Fühlung zum Ortskern verbleibend neu aufzustellen. Die topografischen und verkehrlichen Gegebenheiten um den von den Flussläufen der Hahle und der Ruhme weitgehend umschlossenen Ortskern engen das Spektrum geeigneter Standorte auf den nordwestlichen Bereich der B 27 zwischen den Flussquerungen von Hahle und Ruhme ein.

- Lagebereich Stockenbreite: den dort ebenfalls über mittlerweile Jahrzehnte gewachsenen Nahversorgungsstrukturen, welche die wesentliche gemeindliche und übergemeindlich Nahversorgung leisten, sollen mittlere und größere Ladeneinheiten für Sortimente, die in Gieboldehausen nicht als zentrenrelevant klassifiziert sind, zur Seite gestellt und dadurch die Zentralität/Reichweite sowie der Clustereffekt der drei Lebensmittelmärkte für ein möglichst umfassendes ergänzendes Nonfood-Angebot genutzt werden.

Geeignete Arrondierungen wurden im Einzelhandelskonzept abgeleitet. Eine Neuordnung des Lagebereiches, insbesondere bisher nicht genutzter Flächenspielflächen für das dort agierende Eichsfelder Möbelcenter, ermöglicht diese Arrondierung.

- Der Lagebereich Stockenbreite und das dort agierende Eichsfelder Möbelcenter sollen im Benehmen mit dem Mittelzentrum Duderstadt (in dessen Verflechtungsbereich liegt Gieboldehausen) und der Regionalplanung im RROP für den LK Göttingen als besonderer Standort für großflächigen Einrichtungsbedarf ausgewiesen werden (LROP Kap. 2.3 Ziff 03 Satz 9). Dies ermöglicht eine Neuordnung des Standortes, dessen im B-Plan Nr. 25 "Gewerbegebiet Stockenbreite" festgesetzte Verkaufsfläche für Möbel- und Baumarktsortimente (max. 15.000/1.700 qm) aktuell

¹¹ Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels, beschlossen durch Fachkommission Städtebau am 28.9.2017; darin Seite 10

und absehbar auch künftig nicht ausgenutzt wird. Ein Teil der Flächen könnte für andere Sortimente/Betriebsformen abgetreten und die zulässige Gesamtverkaufsfläche reduziert werden. Eine derartige, per Saldo auch bestandsmindernde Neuordnung gilt jedoch als Einzelhandelsgroßvorhaben im Sinne des LROP und würde für die Einrichtungssortimente auch als lediglich bestands-sichernde Planung am Kongruenzgebot scheitern.

Daher ist diese Standortausweisung im RROP für die Sicherung der künftigen Markt- und Entwicklungsfähigkeit des Einrichtungshauses erforderlich. Sie räumt dem Flecken die Möglichkeit ein, an der Stockenbreite für Möbel/Einrichtungsbedarf auch Betriebe mit einer nennenswert über das Samtgemeindegebiet hinausreichenden Ausstrahlung zu entwickeln.

Für die übrigen Sortimente gilt weiterhin das grundzentrale Kongruenzgebot, d. h. sie sind so zu dimensionieren, dass sie sowohl für sich genommen als auch in der Clusterwirkung des Standortes nicht wesentlich über die Samtgemeinde hinausstrahlen. Auch das Möbelhaus ist Bestandteil des Clusters, jedoch ist sein Beitrag für die Reichweite umgebender Einzelhandelseinrichtungen gering. Den Gutachtern liegen die Kundenzahlen des Möbelhauses vor: Durchschnittlich werden werktäglich etwa 50-100 Besucher empfangen. Gemäß Kundenbefragungen der bulwiengesa AG an Möbelhausstandorten in Einkaufsclustern kann mit etwa 10-20 % Kopplungskunden für benachbarte Fachmärkte mit kurz- und mittelfristigen Sortimenten gerechnet werden. Selbst wenn die Mehrheit der Kunden des Eichsfeler Möbelcenters außerhalb der Samtgemeinde wohnen würde, ginge von dieser kleinen Zahl kein mehr als unwesentlicher Einfluss auf die Kundensichtung umgebender Fachmärkte für nahversorgungsrelevante und mittelfristige Sortimente aus.

- Weitere Lagebereiche mit planrechtlich relevantem Einzelhandel (Sondergebiete) sollen in Gieboldehausen nicht entwickelt werden, da die realistisch tragfähigen und raumordnerisch zielkonformen Flächenreserven an der Stockenbreite entwicklungsfähig sind und ferner die Tragfähigkeit eines innerörtlichen Lebensmittelmarktes nicht gefährdet werden soll.
Gewerblicher Annexhandel <800 qm VKF und hochspezialisierte Anbieter nicht zentrenrelevanter Kernsortimente sollen ggf. auch in sonstigen (gewerblichen) Lagen für Selbstnutzer möglich sein.

Bereits bestehende kleinflächige Ladenkubaturen in Streulagen genießen Bestandsschutz und bleiben von den vorstehenden Einschränkungen unberührt.

6.3 Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept nimmt üblicherweise vorbereitend für die künftige Einzelhandelssteuerung gemäß dem Standortkonzept eine Gliederung des ladenhandelsrelevanten Branchenspektrums in Bestandteile vor, die als Kernsortimente

- primär dem innerörtlichen Versorgungskern vorbehalten sein sollen (► zentrenrelevante Kernsortimente);
- zusätzlich auch dezentral wohnortnah der Nahversorgung der Bevölkerung dienen (► nahversorgungsrelevante Kernsortimente);
- grundsätzlich keinerlei aus der Einzelhandelssteuerung begründeten räumlichen Ansiedlungsbeschränkungen des Integrationsgebotes unterliegen (► nicht zentrenrelevante Kernsortimente).

Zentrenrelevante Sortimente sind dabei grundsätzlich lokal anhand der örtlichen Gegebenheiten zu bestimmen. Übergeordnete regionale oder landesweite Sortimentslisten können eine Leitbildfunktion erfüllen oder ggf. hilfsweise zur Orientierung herangezogen werden, wenn in der Standortgemeinde keine zentrenrelevanten Sortimente fachgerecht bestimmt sind. (vgl. Arbeitshilfe zu Kap. 2.3 des LROP, darin Kap. 5.4 – 5.6). Sie können in Regionalen Raumordnungsprogrammen insofern als raumordnerischer Grundsatz anhand üblicher funktionaler Kriterien abgeleitet werden, nicht jedoch als flächendeckend verbindliche Sortimentsvorgaben mit unüberwindbarem Zielcharakter.

Bei engen Nachbarschaften zwischen Grundzentren einerseits und höherrangigen Mittel-/Oberzentren andererseits kann es dabei durchaus gerechtfertigt sein, dass im Grundzentrum zentrenrelevante Sortimente des benachbarten Mittel-/Oberzentrums übernommen werden, um dessen Steuerungsleitlinien nicht dadurch zu unterlaufen, dass im

höherrangigen Zentrum an sich zentrenrelevante Kernsortimente knapp jenseits der Stadtgrenze, dabei jedoch auf das selbe Kundenspektrum abzielend, in verkehrsgünstigen, nicht ausreichend integrierten Gewerbegebietslagen des Grundzentrums angesiedelt werden. Diese Situation liegt in Gieboldehausen allerdings nicht vor. Der Flecken liegt frei und ohne enge Nachbarschaft zu einem höherrangigen zentralen Ort im ländlichen Raum. Seine Sortimentsliste ist insoweit örtlich zu bestimmen. Der Sortimentskatalog für Gieboldehausen wurde bereits im Rahmen der Potenzialanalyse für Einzelhandelsnutzungen im Flecken Gieboldehausen (vorgelegt im Juli 2020) von der bulwiengesa AG vorgelegt und wird nachfolgend näher erläutert, beginnend mit einschlägigen Kriterien für die Sortimentsklassifikation.

► Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch folgende Kriterien aus:

- Sie leisten einen spürbaren Beitrag zur Frequentierung Zentraler Versorgungsbereiche und/oder prägen das dortige Angebot.
- Die jeweilige Innenstadt bzw. der Ortskern ist innerhalb der Standortgemeinde der marktführende Standortbereich für diese Sortimente.
- Zentrenrelevante Sortimente werden kundenseitig regelmäßig in der Innenstadt/im Ortskern erwartet.
- Zentrenrelevante Sortimente benötigen i. d. R. keine unmittelbar zugeordneten Stellplätze bzw. die angebotenen Waren können auch ohne Pkw transportiert werden. Ausnahme: Lebensmittel, aufgrund typischerweise auch größerer Einkaufsmengen.

- Zentrenrelevante Sortimente weisen ein erhöhtes Kopplungspotenzial untereinander auf (Einkäufe werden miteinander verknüpft).
- Zentrenrelevante Sortimente leisten eine breite Kundenansprache und richten sich nicht nur an wenige Special Interest-Kunden.
- Die Belastbarkeit durch ein innerstädtisch erhöhtes Mietniveau ist bei Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten üblicherweise gewährleistet.

Nicht alle zentrenrelevanten Sortimente erfüllen alle aufgeführten Merkmale gleichermaßen und in kleineren Standortgemeinden sind einige Merkmale (z. B. die Mietbelastbarkeit, Auskömmlichkeit auch bei fehlenden eigenen Stellplätzen) möglicherweise nicht unterscheidungsrelevant. In Gieboldehausen ist z. B. ein Mietgefälle zwischen Ortskern und Fachmarktlage nicht anzunehmen - im Gegenteil könnten an der Stockbreite Neubaumieten durchaus höher als im Altbestand des Ortskerns ausfallen. Neben einer Mehrzahl der funktionalen Kriterien sollte auf ein zentrenrelevantes Sortiment lokal jeweils auch zutreffen, dass es im jeweiligen Versorgungskern wenn nicht marktführend, dann jedoch zumindest angemessen als eigenständiges Kernsortiment oder als gleichberechtigtes Teilsortiment z. B. in einem Kaufhaus vertreten ist.

Zur Schließung von bestehenden Sortimentslücken eines Versorgungskerns kann in begründeten Fällen auch ein Sortiment als zentrenrelevant klassifiziert werden, das dort aktuell nicht oder nur ungenügend vertreten ist, allerdings muss für dieses Sortiment im Falle einer derartigen Einstufung eine realistische Ansiedlungschance für ein angemessenes Angebot im jeweiligen Versorgungskern bestehen bzw. geschaffen werden können.

► Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente, welche großflächig im Sinne einer wohnortnahen Nahversorgung auch an dezentralen ausreichend siedlungsintegrierten Standorten (= Nahversorgungsstandorte) konzeptkonform angesiedelt sind.

Nachfolgende Kriterien für nahversorgungsrelevante gelten:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente kennzeichnen kurzlebige Produkte (=Verbrauchsgüter) des allgemeinen Bedarfs mit kurzfristigem Beschaffungsrythmus.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Bestandteil des flächendeckenden wohnortnahen Versorgungsnetzes prägend für zentrale Standorte der Nahversorgung vor allem in kleinen Orten und in nachgeordneten Zentren (Stadtteil- und Nahversorgungszentren), regelmäßig darüber hinaus auch in ausreichend siedlungsintegrierten Stadtteil-Streulagen anzutreffen und dort funktionsgerecht angesiedelt.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind daher stets auch zentrenrelevant.
- Großflächige nahversorgungsrelevante Anbieter sind i. d. R. Lebensmittelmärkte. Sie dienen der Daseinsvorsorge der gesamten, auch der nicht mobilen Bevölkerung. Neben einer gesicherten Verkehrsanbindung MIV/ÖV und einer ausreichenden eigenen Stellplatzausstattung ist ein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung charakteristisch für geeignete Nahversorgungsstandorte (s. hierzu auch Benchmarks zur Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich im vorherigen Kapitel).

Nahversorgungsrelevante Sortimente beinhalten Lebensmittel und Verbrauchsgüter und entsprechen im Sinne dieses Einzelhandelskonzeptes weitestgehend der Hauptwarengruppe Periodischer Bedarf. Für nahversorgungsrelevante Sortimente bestehen im LROP Niedersachsen gesonderte Regelungen, unter anderem ein Ausnahmetatbestand zum Integrationsgebot, der in Gieboldehausen Anwendung findet.

► Nicht zentrenrelevante Sortimente

Nicht zentrenrelevante Sortimente müssen keine besonderen städtebaulichen Standortanforderungen erfüllen. Folgende Kriterien für nicht zentrenrelevante Sortimente sind:

- Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten haben meist einen extensiven Flächenbedarf gekoppelt mit geringem Flächenertrag und niedriger Mietbelastbarkeit.
- Das Sortiment ist allenfalls in Ausnahmefällen (z. B. in einem exklusiven Angebotsgenre), in einer eigenen, nicht örtlichen Marktmieten ausgesetzten Immobilie des Händlers oder in Randlagen in Innenstädten tragfähig. Dieses Kriterium schlägt in ländlichen Räumen zuweilen nicht durch: Dort können bei allgemein niedrigen Mietkosten durchaus auch innerstädtische Standorte ausreichend tragfähig für Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sein.
- Großformatige und sperrige Waren erfordern eine direkte Stellplatzzuordnung.

- Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind in Innenstädten und Ortskernen weder marktführend, noch standortprägend vertreten.
- Der jeweilige Ortskern kann für diese Sortimente keine marktgerechten Flächen bereitstellen.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente werden kundenseitig an zentralen Standorten nicht erwartet.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente weisen geringe Verbundeffekte/Synergien mit zentrenrelevanten Sortimenten auf.
- Das Sortiment bedient einen eingeschränkten Special Interest-Kundenkreis.

Auch hier müssen zur Einordnung eines Sortimentes als nicht zentrenrelevant nicht alle aufgeführten Merkmale gleichermaßen zutreffen, mehrheitlich sollte dies jedoch der Fall sein.

Zusammenfassend sind nicht zentrenrelevante Sortimente somit nicht prägend für das jeweilige innerstädtische Angebot und aufgrund ihrer Standortanforderungen im jeweiligen Zentralen Versorgungsbereich kaum ansiedlungsfähig bzw. dort nicht wirtschaftlich zu betreiben.

Sortimentsliste für Gieboldehausen

Der Ortskern Gieboldehausen beherbergt nur ein eingeschränktes und hinsichtlich Branchenmix sehr lückenhaftes Einzelhandelsangebot. Eine Reihe von Sortimenten, die aufgrund funktionaler Kriterien und verbreitet anzutreffender Marktverteilungen üblicherweise als zentrenrelevant gelten (v. a. Mode) sind dort weder als eigenständige Kern- noch zumindest als Teilsortimente vertreten. Marktgerechte Ladenflächen stehen im Grundsatz kaum zur Verfügung. Die wenigen Leerstände können nur Kleinflächen überwiegend <50 qm aufnehmen, die als Fachhandel kaum auskömmlich zu betreiben sind und für die absehbar – insbesondere auch infolge der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie – kaum lokale oder regionale expansionswillige oder -fähige Betreiber zur Verfügung stehen. Filialisierende Betreiber fragen mittlere oder größere Flächen nach, die sich zudem an die Zentralität und das Kundenaufkommen leistungsstarker Lebensmittelmärkte anlehnen. Weder derartige Flächen noch entsprechend ausstrahlungskräftige Lebensmittelmärkte als Verbundpartner stehen im Ortskern Gieboldehausen zur Verfügung (der vorhandene Nahversorger in Ortskernrandlage steht diesbezüglich weit hinter den Lebensmittelmärkten an der Stockenbreite zurück).

Da die Charakteristik des Ortskerns Gieboldehausen mit einer kleinteilig parzellierten historischen und entsprechend verdichteten Bebauung die Ansiedlung bestimmter grundzentraler Versorgungsangebote unter heutigen Bedingungen unrealistisch macht, kann die Gemeinde Gieboldehausen ihren Einwohnern und Kunden entsprechende Angebote nur im Lagebereich Stockenbreite zur Verfügung stellen. Daher wurde für Gieboldehausen ein eingeschränkter Katalog zentrenrelevanter Sortimente bereits im Zuge der Potenzialanalyse ausgearbeitet und von der Gemeinde beschlossen¹².

¹² Beschlussvorlage "Einzelhandelsentwicklung – Katalog "zentrenrelevanter" Sortimente für den Flecken Gieboldehausen vom 22.06.2020 (Drucksachen-Nr. WP 16-21-FI-0266)

Die darin aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente sind im Ortskern als Kern- oder Teilsortimente marktführend vorhanden oder können dort auf Grund typischerweise kleiner Verkaufsflächen sowie einem ausreichend eigeninduzierten Zielkundenaufkommen ohne Weiteres angesiedelt werden.

Bekleidung (plausibel: Textildiscounter), Schuhe (an der Stockenbreite bereits standortprägend vorhanden), Sportbedarf (als Teil-/Aktionssortiment denkbar), Spielwaren (als Teil-/Aktionssortiment denkbar), Unterhaltungselektronik (als Teil-/Aktionssortiment denkbar) und Heimtextilien (ggf. als Fachmarkt in Nachbarschaft zum Einrichtungshaus oder als Teil-/Aktionssortiment denkbar) sind in Gieboldehausen daher von der Zentrenrelevanz ausgenommen.

Daher wird folgendes Sortimentskonzept empfohlen:

- Es gilt die umseitig abgebildete Sortimentsklassifikation.
- Zentrenrelevante Sortimente werden als Kern- und Teilsortimente, soweit großflächig oder Bestandteil einer großflächigen Agglomeration, auf den Ortskern beschränkt. Damit soll verhindert werden, dass
 - Angebote des Ortskerns durch Wettbewerbsansiedlungen an der Stockenbreite verdrängt werden und der Ortskern infolgedessen durch weitere Funktions- und Angebotseinschränkungen sowie Leerstandsbildungen belastet wird;
 - Angebote aus dem Ortskern an die Stockenbreite verlagert werden, was eine vergleichbare städtebauliche Folgewirkung erzeugen würde.

Sortimentskatalog für Gieboldehausen		
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)		Nicht zentrenrelevante Sortimente (beispielhaft)
	darin nahversorgungsrelevante Sortimente	
- Bücher	Periodischer Bedarf, darin	- Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Haustechnik
- Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf	- Nahrungs- und Genussmittel/Reformwaren	- Pflanzen und Gartenbedarf
- Schreibwaren/Bürobedarf	- Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel	- Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
- Uhren/Schmuck	- Zeitungen/Zeitschriften	- Leuchten
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	- Pharmaziewaren	- Bad- und Sanitärbedarf
- Haushaltselektrogeräte,	- Heimtierfutter	- Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
- Fahrräder und Zubehör	- Blumen/Floristik	- Kfz, Kfz-Teile und Zubehör
		- Campingartikel, Caravan- und spartenspezifische Sportartikel (Reiten, Jagen, Angeln usw.)
		- Markisen, Rolläden, Sonnenschutz
		- Kinderwagen, Kindersitze
		- Öfen, Kamine
		- Zoobedarf (außer Heimtierfutter)
		sowie abweichend von üblichen Katalogen in Gieboldehausen auch:
		- Bekleidung und modische Accessoires inkl. Breitensportartikel
		- Schuhe
		- Spielwaren und Bastelbedarf
		- Heimtextilien und Bettwaren
		- Unterhaltungselektronik, Consumer Electronics

- Nahversorgungsrelevante Sortimente werden marktführend an der Stockenbreite konzentriert und in adäquatem Umfang (Erhalt des vorhandenen Nahversorgers) im Ortskern vorgehalten. Diese Situation besteht bereits. In Zukunft wird es darauf ankommen, den Lagebereich Stockenbreite zurückhaltend zu entwickeln, um die Tragfähigkeit eines Nahversorgers im Ortskern nicht zu gefährden.
- Nicht zentrenrelevante Kernsortimente unterliegen grundsätzlich keinen Standorteinschränkungen. Sie sollen jedoch an der Stockenbreite konzentriert werden, um dort Einkaufsvorgänge zu bündeln und Clustereffekte zu nutzen. Darüber hinaus gelten die Empfehlungen des Standortkonzeptes.
- Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können ggf. in begrenztem Maße zentrenrelevante Randsortimente führen, die mit dem Kernsortiment in einem inhaltlichen Zusammenhang stehen und in der jeweiligen Branche marktüblich geführt werden. Gemäß Integrationsgebot LROP Kap. 2.3 Ziff. 06 ist der Anteil der darauf entfallenden Verkaufsfläche auf max. 10 % der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche oder aber max. 800 qm (wenn die Gesamtverkaufsfläche je Vorhaben 8.000 qm überschreitet) zu beschränken. Letztere Vorgabe kommt in Gieboldehausen allerdings allenfalls für das Möbelcenter in Betracht, alle anderen Großflächen sind aktuell und künftig bedeutend kleiner als 8.000 qm VKF. Angesichts des ausgedünnten Kataloges zentrenrelevanter Sortimente und des kleinteilig entwickelten Ortskerns in Gieboldehausen soll allgemein nur sehr zurückhaltend von der Zubilligung zentrenrelevanter Randsortimente Gebrauch gemacht werden, diese nicht pauschal sondern konkret sortimentsscharf festgesetzt und bei Neuansiedlungen mit einer Auswirkungsanalyse gegenüber dem Handel im Ortskern unterlegt

werden. Bei einer Überplanung bestehender Betriebe kann eine Festsetzung ohne weitere Prüfung bestandswahrend vorgenommen werden.

6.4 Nahversorgungskonzept

Die Gemeinde Gieboldehausen ist bestrebt, ihren Einwohnern in der Nahversorgung einen größtmöglichen Angebotsumfang zur Verfügung zu stellen und priorisiert dieses Ziel vor dem einer möglichst flächen-deckend fußläufig erreichbaren Nahversorgung. Dabei trägt sie dem Umstand Rechnung, dass sich das faktische Versorgungszentrum seit Jahrzehnten im Lagebereich Stockenbreite entwickelt hat.

Die dort ansässigen Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl agieren auf Verkaufsflächen von ca. 850 - 900 qm, was zwar etwas unter den Regelanforderungen der Betreiber in ländlichen Räumen (ca. 1.000 - 1.200 qm VKF), sie können jedoch noch als ausreichend marktgerecht aufgestellt gelten. Der von der Fa. Edeka betriebene Vollsortimenter ist mit rd. 2.500 qm VKF sogar vergleichsweise gut ausgebaut und sehr leistungsfähig.

Die Tragfähigkeit des kleinflächigen (<800 qm VKF) verbliebenen innerörtlichen Nahversorgers in Ortskernrandlage soll erhalten werden, was auch einen möglicherweise erweiterten Markt an einem noch zu findenden ortskernnahen Standort einschließt. Dieses Ziel genießt Priorität vor einem weiteren Ausbau der Lebensmittelmärkte an der Stockenbreite und ebenso vor einer möglichen Schließung von Deckungslücken durch Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im Ostteil des Siedlungsgebietes. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt, in Gieboldehausen die Etablierung eines zusätzlichen Nahversorgers mit Rücksicht auf den Erhalt der Tragfähigkeit des innerörtlichen Lebensmittelmarktes am derzeitigen oder auch an einem noch zu findenden ortskernnahen Ersatzstandort nicht zu verfolgen. Zudem soll das bereits erhebliche Attraktivitätsgefälle zwischen dem rund 2.500 qm VKF messenden Vollsortimenter an der Stockenbreite und dem max. 800 qm messenden Nahversorger in der Knickgasse nicht

durch einen weiteren Flächenausbau des Vollsortimenters erhöht werden. Idealerweise gelingt es, den innerstädtischen Markt im Rahmen einer ortskernnahen Neuaufstellung zu erweitern und somit auch seine Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen.

Daher gilt die Empfehlung, hinsichtlich Anzahl und Verteilung der Lebensmittelmärkte in Gieboldehausen grundsätzlich den Status quo zu sichern. Eine Ausnahme könnte nur dann eintreten, wenn einer der an der Stockenbreite ansässigen Betreiber zu einer Verlagerung unter ersatzloser Aufgabe des derzeitigen Standortes bereit wäre - wofür im Augenblick allerdings keine Indizien sprechen.

Ein Einzelhandelskonzept für den Flecken Gieboldehausen trifft naturgemäß keine Zielaussagen für die Nahversorgung in den übrigen Mitgliedsgemeinden. Die Ableitung der tragfähigen Verkaufsfläche für Nahversorgung in Gieboldehausen anhand von Kaufkraftbindungsquoten berücksichtigt allerdings die in einigen Mitgliedsgemeinden vorhandene Nahversorgung, die in Rhumspringe durch einen an der Schwelle zur Großflächigkeit stehenden Supermarkt sogar recht ausgeprägt ist. Soweit möglich, sollen die vorhandenen Grundversorgungsstrukturen nicht verdrängt und dort wo sie grundsätzlich entwicklungsfähig sind (Rhumspringe), diese Entwicklungsfähigkeit erhalten werden. Dies ist zumindest rechnerisch ausreichend gewährleistet, wenn die für den Flecken Gieboldehausen abgeleiteten Potenzialreserven nicht nennenswert überschritten werden.

Daher wird folgendes Nahversorgungskonzept empfohlen:

- Die Gemeinde Gieboldehausen konzentriert ihre Lebensmittelmärkte mit Ausnahme eines innerörtlichen Nahversorgers auf die Stockenbreite und schöpft ihre Tragfähigkeit für Lebensmittelmärkte damit auf absehbare Zeit aus. Zusätzliche Lebensmittelmärkte werden bis auf Weiteres nicht angesiedelt.

- Die Standortsicherung bzw. idealerweise eine ortskernnahe Neuauftellung des innerörtlichen Nahversorgers erhält Priorität. Potenziell geeignet wären Standorte entlang der B 27 zwischen der Hahle- und der Ruhmequerung, vorzugsweise auf der siedlungszugewandten Ostseite.
- Die errechneten Potenzialreserven für Periodischen Bedarf sind dementsprechend auch weniger durch weitere Redundanzen als vielmehr Ergänzungen im Betriebstypenspektrum zu aktivieren. Im Vordergrund stehen ein Ausbau des innerstädtischen Nahversorgers sowie eine Angebotsergänzung um einen Drogeriemarkt, einen Zoofachmarkt, ggf. um einen Getränkemarkt sowie möglicherweise um einen kleinen Bio-Lebensmittelmart - letzterer ist in vorhandenen Kubaturen ggf. auch im Ortskern entwicklungsfähig.
- Der Erhalt der Tragfähigkeit des innerörtlichen Nahversorgers erhält Priorität vor einem weiteren Angebotsausbau an der Stockenbreite: Jede dort geplante Maßnahme für nahversorgungsrelevante Sortimente steht unter einem entsprechenden Prüfvorbehalt. Dieser ergibt sich bereits aus dem Nachweis für jede großflächige Maßnahme, dass das Beeinträchtigungsverbot gem. Kap. 2.3 LROP nicht verletzt wird. Im Gesamtkontext der großflächigen Handelsagglomeration Stockenbreite gelten grundsätzlich alle planerisch relevanten Maßnahmen als großflächig.
- Nachgeordnete Priorität genießen etwaige Flächenerweiterungen der beiden ansässigen Discounter. Wir empfehlen zusätzlich, als Zielverkaufsflächen reduzierte Dimensionierungen für ländliche Räume in der Range 1.000 - 1.200 qm VKF anzusetzen und die vollen Betriebsgrößen der Betreiber (ca. 1.200 - 1.400 qm VKF) in Gieboldehausen nicht auszureizen.
- Eine Erweiterung des Edeka Vollsortimenters kommt bis auf Weiteres nicht in Betracht. Von ihr gingen die relativ stärksten Wettbewerbsauswirkungen auf den innerörtlichen Nahversorger aus. Das vertriebliche Attraktivitätsgefälle zwischen beiden Märkten ist bereits sehr ausgeprägt und soll nicht vergrößert werden.
- Haushalte außerhalb der fußläufigen Distanz werden durch ein bestmöglich ausgebautes und ggf. auch auf eigenen Trassen verlaufendes Fuß-/Radwegenetz an den Versorgungskern und die Stockenbreite angebunden.
- Ergänzende Kleinflächen der Grundversorgung (z. B. Backshops, Kioske, Tankstellenshops) sollen im gesamten Gemeindegebiet, wo sie tragfähig betrieben werden können, möglich sein. Sie werden durch o. g. einschränkende Empfehlungen nicht berührt.

6.5 B-Plan Nr. 25 "Gewerbegebiet Stockenbreite"

Die in Gieboldehausen bestehenden Überlegungen zur Neuordnung des Fachmarktstandortes Stockenbreite können auf Basis des hier vorgelegten Einzelhandelskonzeptes fortgeführt werden. Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Stockenbreite" setzt ein Sondergebiet "Einkaufszentrum" mit folgenden zulässigen Nutzungen und Höchst-Verkaufsflächen (VKF) fest:

- Möbelmarkt max. 15.000 qm
- Bau- und Hobbymarkt max. 1.700 qm
- Verbrauchermarkt max. 2.000 qm
- Getränkemarkt/ max. 500 qm
oder Nonfood-Fachmarkt

Derzeit sind etwa 8.900 qm VKF von zulässigen 15.000 qm für Möbel durch das Eichsfelder Möbelcenter belegt. Ein Baumarkt ist nicht realisiert. Der Lebensmittel-Vollsortimenter misst inkl. eigenbetriebenem Getränkemarkt etwa 2.500 qm VKF.

Randsortimente sind im Plangebiet bisher nicht limitiert; werden im Augenblick im Einrichtungshaus jedoch kaum geführt.

Die übrige zulässige Verkaufsfläche ist nicht umgesetzt und wird für das Möbelhaus nicht mehr benötigt. Das Möbelhaus entfaltet eine regionale Ausstrahlung, die über den grundzentralen Kongruenzraum des Grundzentrums Gieboldehausen weit hinausreicht.

Das vom B-Plan Nr. 25 abgedeckte Areal soll neu geordnet und die nicht umgesetzte bzw. vom Möbelhaus nicht mehr benötigte Verkaufsfläche von max. 7.800 qm zielkonform für Handelsnutzungen umgesetzt werden, die in Gieboldehausen im Rahmen seines grundzentralen Versorgungsauftrages ausreichend tragfähig sind und nicht in einen Verdrängungswettbewerb zum kleinteilig strukturierten Handel im historischen Ortszentrum stehen. Teile des SO-Gebietes sollen zudem in ein Gewerbegebiet gewandelt werden.

Das Sortimentskonzept und die in Kap. 5.3.4 abgeleiteten Betriebs- und Sortimentsempfehlungen können als Grundlage für die weitere Handelsentwicklung an der Stockenbreite herangezogen werden.

6.6 Ergänzende Hinweise

Das Einzelhandelskonzept bewegt sich in den Schranken der Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 und des zu erwartenden Regionalen Raumordnungsprogramms für den LK Göttingen. Zur Vermeidung unnötiger Konflikte sind hierzu folgen-

de Anpassungen des gegenwärtig bekannten RROP-Entwurfs (bzw. des zugrunde liegenden regionalen Einzelhandelskonzeptes) empfohlen:

- Das Regionale Raumordnungsprogramm verzichtet auf einen verbindlichen Sortimentskatalog für den gesamten Landkreis. Er erhält stattdessen den Rang eines raumordnerischen Grundsatzes, der in begründeten Ausnahmefällen, wie in Gieboldehausen vorliegend, der Abwägung und örtlichen Anpassung zugänglich ist. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes ist der regionale Sortimentskatalog im Entwurf des RROP gemäß Begründung als raumordnerischer Grundsatz zu verstehen, von dem örtlich begründet abgewichen werden kann:

"Einzelne bzw. ortsspezifische Abweichungen sind möglich. Hierfür ist ein entsprechender Nachweis im Rahmen von lokalen, gemeindebezogen erstellten kommunalen Einzelhandelskonzepten oder gutachterlich erstellten Stellungnahmen erforderlich" (s. RROP Entwurf 202, Begründung zu Kap. 2.3 Ziff. 05, Seite 90)

- Der Lagebereich Stockenbreite bzw. das dort agierende Eichsfelder Möbelcenter sollen im Benehmen mit dem Mittelzentrum Duderstadt (in dessen Verflechtungsbereich liegt Gieboldehausen) und der Regionalplanung im RROP für den LK Göttingen als besonderer Standort für großflächigen Einrichtungsbedarf ausgewiesen werden (LROP Kap. 2.3 Ziff. 03 Satz 9).
- Das Regionale Raumordnungsprogramm übernimmt (zumindest nachrichtlich) den für Gieboldehausen festgestellten und im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes vom Rat der Gemeinde beschlossenen Ausnahmetatbestand zum Integrationsgebot gem. LROP 2017 Kap. 2.3 Ziff. 05 Satz 3. Demnach ist der gewachse-

ne Versorgungskern Gieboldehausen als Standort für eine angemessene alleinige grundzentrale Nahversorgung aus unabwendbaren städtebaulichen Gründen nicht geeignet. (## Passage entfernt##) Der Lagebereich Stockenbreite ist damit raumordnerisch zielkonform geeignet für Betriebe mit nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Gieboldehäuser Sortimentskatalog.

Sollte dieser Ausnahmetatbestand nicht in das Regionale Raumordnungsprogramm übernommen werden, empfehlen die Gutachter der Gemeinde Gieboldehausen darauf hinzuwirken, dass im RROP gegenüber Gieboldehausen zumindest keine entgegenstehenden Ziele formuliert werden.

- Das Einzelhandelskonzept ist für großflächige Einzelhandelsmaßnahmen eine ausreichende Grundlage für die Vorprüfung des Konzentrationsgebotes (LROP Kap. 2.3 Ziff. 04 in Verbindung mit dem ZSB im RROP) und des Integrationsgebotes (LROP Kap. 2.3 Ziff. 05 und Ziff. 06, inkl. Ausnahmetatbestand gemäß Ziff. 05 Satz 3).
Der Nachweis des Kongruenzgebotes (LROP Kap. 2.3 Ziff. 03) sowie des Beeinträchtigungsverbotes (LROP Kap. 2.3 Ziff. 08) ist für Einzelmaßnahmen jeweils im Vorwege oder planbegleitend fachgutachterlich zu erbringen.
- Durch den Agglomerationscharakter des Lagebereiches Stockenbreite können auch an sich kleinflächige Einzelhandelsnutzungen auf Grundstücken, die dort aktuell noch nicht als SO-Gebiete überplant sind (z. B. Grundstücke Lidl, Aldi) als großflächig gelten und somit sondergebietspflichtig werden. Dies ist spätestens bei vorgetragenen Erweiterungsabsichten oder Nutzungsänderungen zu berücksichtigen. Derartige Vorhaben unterliegen den Zielen des Kap. 2.3 LROP.

Über bereits vorhandene Ladengeschäfte hinaus ist dort im Hinblick auf die Vermeidung einer unnötigen Konkurrenzbeziehung zum Ortskern explizit auch keine kleinteilige Arrondierung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten erwünscht. Daher sollen auf Sicht alle Handelsnutzungen konzept- und zielkonform überplant und auf umgebenden Gewerbegrundstücken Handelsnutzungen entweder ausgeschlossen oder auf nachgeordneten sogenannten "Annexhandel" als Ergänzung zu einer überwiegenden gewerblichen Nutzung beschränkt werden.

Das Einzelhandelskonzept wird als informelle städtebauliche Planungsgrundlage gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verbindlich, wenn es nicht nur zur Kenntnis genommen, sondern vom Rat der Gemeinde beschlossen wird.

Es ist vorbehaltlich unerwarteter eruptiver Änderungen des Marktes oder der raumordnerischen Rahmenbedingungen auf eine Geltungsdauer von etwa 10 Jahren angelegt und sollte anschließend aktualisiert werden.

Hamburg, 9. April 2021
sowie für nachgetragene Ergänzungen am
30. August 2021 und
1. Februar 2022

bulwiengesa AG