



Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Northeim

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Hannover
Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-22007962
F 0511-22007999
cima.hannover@cima.de
www.cima.de

Projektleiter: Dipl.-Geogr. Martin Kremming
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stadtplanung Beatrix Rehwinkel
M. A. Wirtschaftsgeographie Simon Huhndorf
M. A. Humangeographie Johann Russnak

Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

Hannover, 16. Dezember 2019

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung+ Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung+ Management GmbH.

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

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung+ Management GmbH in Hannover.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag, Fragestellung und Untersuchungsdesign	15
1.1 Auftrag, Fragestellung	15
1.2 Untersuchungsdesign	15
2 Trends im Einzelhandel	20
2.1 Allgemeine Trends im Einzelhandel	20
2.2 Veränderte Kundenansprüche	21
2.3 Entwicklung der Betriebsformen	24
2.4 Exkurs: Aktuelle Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	26
3 Sozioökonomische Rahmendaten Landkreis Northeim	28
3.1 Siedlungs- und verkehrsstrukturelle Situation, Lage im Raum	28
3.2 Zentralörtliche Gliederung	29
3.3 Bevölkerungsentwicklung und -prognose, Altersstruktur	30
3.3.1 Bevölkerungsentwicklung	30
3.3.2 Bevölkerungsprognose, Altersstruktur	31
3.4 Beschäftigung, Pendler	34
3.4.1 Beschäftigung	34
3.4.2 Pendler	35
3.5 Eckdaten Tourismus	36
3.5.1 Ankünfte	36
3.5.2 Übernachtungen	37
3.5.3 Durchschnittliche Aufenthaltsdauer	38

3.6 Kaufkraftniveau und Methodik der Nachfrageberechnung	39
3.6.1 Nachfragesituation	41
3.6.2 Entwicklung der Nachfrage (retrospektiv)	42
3.7 Fazit sozioökonomische Rahmendaten	43

4 Grundzentrale Kongruenzräume im Landkreis Northeim

4.1 Begriff, raumordnerischer Kontext, Situation im Landkreis Northeim, Abgrenzungskriterien	44
4.2 Grundzentrale Kongruenzräume Stadt Einbeck	46
4.3 Grundzentrale Kongruenzräume Stadt Dassel	48
4.4 Grundzentrale Kongruenzräume Gemeinde Katlenburg-Lindau	50

5 Strukturanalyse des Einzelhandels im Landkreis Northeim

5.1 Übersicht Einzelhandelssituation LK Northeim	52
5.2 Situation Betriebe LK Northeim	55
5.3 Verkaufsflächensituation LK Northeim nach Kommunen	56
5.4 Umsatzsituation nach Kommunen	58
5.5 Einzelhandelszentralität im LK Northeim	59
5.6 Kaufkraftstromanalyse Landkreis Northeim – Umland	61
5.7 Vertriebsformensituation im Lebensmitteleinzelhandel im LK Northeim	61
5.8 Einzelhandelsseitige Positionierung der Innenstädte/ Ortskerne im LK Northeim	63
5.9 Überschlägige Ansiedlungsspielräume	64
5.9.1 Methodische Vorbemerkungen, Modellannahmen	64

5.9.2	Ansiedlungsspielräume für den LK Northeim.....	65
5.10	Fazit Strukturanalyse im Landkreis Northeim	65
6	Vertiefende Analyse des Einzelhandels im Landkreis Northeim auf kommunaler Ebene	66
6.1	Einbeck.....	66
6.1.1	Übersicht sozioökonomische Eckdaten.....	66
6.1.2	Einwohner- und Nachfrageverteilung.....	67
6.1.3	Lage der Betriebe im Raum.....	68
6.1.4	Einzelhandelsstruktur Stadt Einbeck – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze	69
6.1.5	Einzelhandelszentralität Stadt Einbeck nach Sortimenten-/ Warengruppen	70
6.1.6	Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Innenstadt Einbeck	71
6.1.7	Nahversorgungssituation im Gebiet der Stadt Einbeck.....	72
6.1.8	Einzelhandel Stadt Einbeck – Stärken-/ Schwächen-Analyse, Handlungsansätze	74
6.2	Bad Gandersheim.....	75
6.2.1	Übersicht sozioökonomische Eckdaten.....	75
6.2.2	Einwohner- und Nachfrageverteilung.....	76
6.2.3	Lage der Betriebe im Raum.....	77
6.2.4	Einzelhandelsstruktur Stadt Bad Gandersheim – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze	78
6.2.5	Einzelhandelszentralität Stadt Bad Gandersheim nach Sortimenten-/ Warengruppen	79
6.2.6	Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Innenstadt Bad Gandersheim	80
6.2.7	Nahversorgungssituation im Gebiet der Stadt Bad Gandersheim	80
6.2.8	Einzelhandel Stadt Bad Gandersheim - Stärken-/ Schwächen-Analyse, Handlungsansätze	81
6.3	Bodenfelde	82
6.3.1	Übersicht sozioökonomische Eckdaten.....	82
6.3.2	Einwohner- und Nachfrageverteilung.....	83
6.3.3	Lage der Betriebe im Raum.....	84
6.3.4	Einzelhandelsstruktur Flecken Bodenfelde - Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze	85
6.3.5	Einzelhandelszentralität Bodenfelde nach Sortimenten-/ Warengruppen	86
6.3.6	Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Bodenfelde.....	87
6.3.7	Nahversorgungssituation im Gebiet des Flecken Bodenfelde.....	87
6.3.8	Einzelhandel Flecken Bodenfelde – Stärken-/ Schwächen-Analyse, Handlungsansätze	88
6.4	Dassel.....	89
6.4.1	Übersicht sozioökonomische Eckdaten.....	89
6.4.2	Einwohner- und Nachfrageverteilung.....	90
6.4.3	Lage der Betriebe im Raum.....	91
6.4.4	Einzelhandelsstruktur Stadt Dassel – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze	92
6.4.5	Einzelhandelszentralität Stadt Dassel nach Sortimenten-/ Warengruppen	93
6.4.6	Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Ortskerne Dassel/ Markoldendorf	94
6.4.7	Nahversorgungssituation im Gebiet der Stadt Dassel	94
6.4.8	Einzelhandel Stadt Dassel – Stärken-/ Schwächen-Analyse, Handlungsansätze	96
6.5	Hardeggen	97
6.5.1	Übersicht sozioökonomische Eckdaten.....	97
6.5.2	Einwohner- und Nachfrageverteilung.....	98
6.5.3	Lage der Betriebe im Raum.....	99
6.5.4	Einzelhandelsstruktur Stadt Hardeggen – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze	100

6.5.5 Einzelhandelszentralität Hardeggen nach Sortimenten-/ Warengruppen	101	6.7.7 Nahversorgungssituation im Gebiet der Gemeinde Katlenburg-Lindau	116
6.5.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Hardeggen	102	6.7.8 Einzelhandel Gemeinde Katlenburg-Lindau – Stärken-/ Schwächen-Analyse, Handlungsansätze	117
6.5.7 Nahversorgungssituation im Gebiet der Stadt Hardeggen	102	6.8 Moringen.....	118
6.5.8 Einzelhandel Stadt Hardeggen – Stärken-/ Schwächen- Analyse, Handlungsansätze	103	6.8.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten	118
6.6 Kalefeld.....	104	6.8.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung	119
6.6.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten	104	6.8.3 Lage der Betriebe im Raum	120
6.6.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung	105	6.8.4 Einzelhandelsstruktur Stadt Moringen – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze	121
6.6.3 Lage der Betriebe im Raum	106	6.8.5 Einzelhandelszentralität Stadt Moringen nach Sortimenten-/ Warengruppen	122
6.6.4 Einzelhandelsstruktur Gemeinde Kalefeld – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze	107	6.8.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Moringen	123
6.6.5 Einzelhandelszentralität Kalefeld nach Sortimenten-/ Warengruppen	108	6.8.7 Nahversorgungssituation im Gebiet der Stadt Moringen ..	123
6.6.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Kalefeld	109	6.8.8 Einzelhandel Stadt Moringen – Stärken-/ Schwächen- Analyse, Handlungsansätze	124
6.6.7 Nahversorgungssituation im Gebiet der Gemeinde Kalefeld	109	6.9 Nörten-Hardenberg	125
6.6.8 Einzelhandel Gemeinde Kalefeld – Stärken-/ Schwächen-Analyse, Handlungsansätze	110	6.9.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten	125
6.7 Katlenburg-Lindau.....	111	6.9.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung	126
6.7.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten	111	6.9.3 Lage der Betriebe im Raum	127
6.7.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung	112	6.9.4 Einzelhandelsstruktur Nörten-Hardenberg – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze	128
6.7.3 Lage der Betriebe im Raum	113	6.9.5 Einzelhandelszentralität Nörten-Hardenberg nach Sortimenten-/ Warengruppen	129
6.7.4 Einzelhandelsstruktur Gemeinde Katlenburg-Lindau – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze	114	6.9.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Nörten-Hardenberg	130
6.7.5 Einzelhandelszentralität Gemeinde Katlenburg-Lindau nach Sortimenten-/ Warengruppen	115	6.9.7 Nahversorgungssituation im Gebiet des Flecken Nörten-Hardenberg	131
6.7.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Katlenburg, Ortskern Lindau	116	6.9.8 Einzelhandel Flecken Nörten-Hardenberg – Stärken-/ Schwächen-Analyse, Handlungsansätze	132
		6.10 Northeim.....	133

6.10.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten.....	133
6.10.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung.....	134
6.10.3 Lage der Betriebe im Raum.....	135
6.10.4 Einzelhandelsstruktur Stadt Northeim – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze	136
6.10.5 Einzelhandelszentralität Stadt Northeim nach Sortimenten-/ Warengruppen	137
6.10.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung ZVs Northeim.....	138
6.10.7 Nahversorgungssituation im Gebiet der Stadt Northeim ...	138
6.10.8 Einzelhandel Stadt Northeim – Stärken-/ Schwächen- Analyse, Handlungsansätze.....	139
6.11 Uslar	140
6.11.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten.....	140
6.11.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung.....	141
6.11.3 Lage der Betriebe im Raum.....	142
6.11.4 Einzelhandelsstruktur Stadt Uslar – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze	143
6.11.5 Einzelhandelszentralität Stadt Uslar nach Sortimenten-/ Warengruppen	144
6.11.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Innenstadt Uslar	145
6.11.7 Nahversorgungssituation im Gebiet der Stadt Uslar	145
6.11.8 Einzelhandel Stadt Uslar – Stärken-/ Schwächen-Analyse, Handlungsansätze	146
7 Längsschnittvergleich einzelhandelsrelevanter Eckwerte REHK Landkreis Northeim zu REHK Südniedersachsen 2004.....	147
7.1 Vergleich Eckwerte	147
7.2 Fazit.....	148

8 Mittelzentrale Kongruenzräume im Landkreis Northeim	149
8.1 Begriff, raumordnerischer Kontext, Situation im Landkreis Northeim, Abgrenzungskriterien.....	149
8.2 Mittelzentraler Kongruenzraum Einbeck im Detail	152
8.3 Mittelzentraler Kongruenzraum Northeim im Detail...	154
8.4 Mittelzentraler Kongruenzraum Uslar im Detail	156
8.5 Mittelzentraler Kongruenzraum Bad Gandersheim im Detail	158
9 Zentrale Versorgungsbereiche im Landkreis Northeim	160
9.1 Zur Definition zentraler Versorgungsbereiche und dem Erfordernis ihrer Abgrenzung	160
9.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.....	163
9.3 Zentrale Versorgungsbereiche im Landkreis Northeim	165
9.3.1 Vorbemerkungen	165
9.3.2 Übersicht zentrale Versorgungsbereiche im Landkreis Northeim.....	166
10 Ausweisungsvorschlag für Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung .	168
10.1 Kriterien	168
10.2 Vorgehensweise.....	169
10.3 Standortvorschlag	170
11 Sortimentsliste für den Landkreis Northeim	173
11.1 Vorbemerkung.....	173
11.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	173

11.3 Zur Ableitung der Sortimentsliste für den Landkreis Northeim	176	16 Zusammenfassung REHK für den Landkreis Northeim	198
12 Leitlinien und Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Northeim.....	182	17 Anhang	205
12.1 Vorbemerkung	182	17.1 Zentrale Versorgungsbereiche - Detailkarten.....	205
12.2 Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Northeim	184	17.1.1 Stadt Einbeck	205
12.3 Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Northeim	184	17.1.2 Stadt Northeim.....	208
13 Weitere einzelhandelsrelevante Definitionen und Regelungen für das REHK	186	17.1.3 Stadt Uslar	213
13.1 Verkaufsflächendefinition.....	186	17.1.4 Stadt Bad Gandersheim	214
13.2 Wichtige Regelungen aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017).....	186	17.1.5 Flecken Bodenfelde	215
13.2.1 Definition Einzelhandelsagglomeration gemäß LROP Niedersachsen 2017	186	17.1.6 Stadt Dassel	216
13.2.2 Regelung zum Umgang mit Verkaufsflächenerweiterungen	187	17.1.7 Stadt Hardeggen	219
13.2.3 Definition und Regelungen zur Nahversorgung.....	187	17.1.8 Gemeinde Kalefeld.....	220
14 Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung.....	189	17.1.9 Gemeinde Katlenburg-Lindau	221
14.1 Empfehlungen zum Umgang mit den Herausforderungen des Onlinehandels	190	17.1.10 Stadt Moringen.....	225
15 Zentrale Siedlungsgebiete im Landkreis Northeim	194	17.1.11 Flecken Nörten-Hardenberg	226
15.1 Aufgabenstellung und Abstimmungsprozess, Begriff und Funktion	194	17.2 Zentrale Siedlungsgebiete - Detailkarten	227
15.2 Herangehensweise und Kriterien	195	17.2.1 Stadt Einbeck	227
15.3 Übersicht zentrale Siedlungsgebiete im Landkreis Northeim	196	17.2.2 Stadt Northeim.....	229
		17.2.3 Stadt Uslar	230
		17.2.4 Stadt Bad Gandersheim	231
		17.2.5 Flecken Bodenfelde	232
		17.2.6 Stadt Dassel	233
		17.2.7 Stadt Hardeggen	235
		17.2.8 Gemeinde Kalefeld.....	236
		17.2.9 Gemeinde Katlenburg-Lindau	237
		17.2.10 Stadt Moringen.....	239
		17.2.11 Flecken Nörten-Hardenberg	240
		17.3 Kriterien grundzentrale Kongruenzräume	241
		17.4 Kriterien mittelzentrale Kongruenzräume	243

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Die 31 cima-Sortimente.....	16	Abbildung 18: Pendlersalden in Niedersachsen und in ausgewählten Landkreisen	35
Abbildung 2: Umsätze des Einzelhandels und Online-Handels in Mrd. €.....	20	Abbildung 19: Pendlersalden in den Gemeinden des Landkreises Northeim ...	35
Abbildung 3: Einrichtung „Das Kochhaus“ und Convenience-Anbieter „REWE to go“	22	Abbildung 20: Entwicklung der Ankünfte in Niedersachsen und in ausgewählten Landkreisen (Basisjahr 2012).....	36
Abbildung 4: Marktanteile nach Vertriebsformen 2007 – 2017 (nominal in %)	25	Abbildung 21: Entwicklung der Ankünfte in Gemeinden des Landkreises Northeim (Basisjahr 2012)*	36
Abbildung 5: Zeitgemäßer Ladenbau in modernen Lebensmittelmärkten (Bsp.: LIDL Leverkusen-Hitdorf).....	26	Abbildung 22: Entwicklung der Übernachtungen in Niedersachsen und in ausgewählten Landkreisen (Basisjahr 2012).....	37
Abbildung 6: Landkreis Northeim - Lage im Raum	28	Abbildung 23: Entwicklung der Übernachtungen in Gemeinden des Landkreises Northeim (Basisjahr 2012)*	37
Abbildung 7: Einwohner im Landkreis Northeim und in den zugehörigen Gemeinden	29	Abbildung 24: Übernachtungen pro Einwohner in Niedersachsen und in ausgewählten Landkreisen	38
Abbildung 8: Landkreis Northeim - Siedlungsstruktur.....	29	Abbildung 25: Übernachtungen pro Einwohner in Gemeinden des Landkreises Northeim.....	38
Abbildung 9: Zentralörtliche Gliederung	30	Abbildung 26: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Niedersachsen und in ausgewählten Landkreisen (2009-2017).....	38
Abbildung 10: Einwohnerentwicklung in Niedersachsen und in ausgewählten Landkreisen (Basisjahr 2007)	31	Abbildung 27: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Gemeinden des Landkreises Northeim (2009-2017)*	38
Abbildung 11: Einwohnerentwicklung in Gemeinden des Landkreises Northeim (Basisjahr 2007).....	31	Abbildung 28: Kaufkraftkennziffer LK Northeim im regionalen und großräumigen Vergleich 2017	39
Abbildung 12: Bevölkerungsprognose für Niedersachsen und in ausgewählten Landkreisen (Basisjahr 2017)	32	Abbildung 29: Kaufkraftkennziffern LK Northeim und seiner Kommunen 2017	39
Abbildung 13: Bevölkerungsprognose für die Gemeinden des Landkreises Northeim (Basisjahr 2017)	32	Abbildung 30: Nachfragesituation im LK Northeim 2017	41
Abbildung 14: Altersstrukturprognose für den Landkreis Northeim	33	Abbildung 31: Gesamtnachfragevolumen im LK Northeim nach Kommunen 2017	41
Abbildung 15: Altersstrukturprognose für Niedersachsen	33	Abbildung 32: Verteilung (%) der Nachfrage im LK Northeim nach Kommunen 2017	41
Abbildung 16: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Niedersachsen und in ausgewählten LKs (Basisjahr 2008).....	34	Abbildung 33: Vergleich Nachfragesituation im LK Northeim und seinen Kommunen 2011 zu 2017	42
Abbildung 17: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Gemeinden des Landkreises Northeim (Basisjahr 2008).....	34	Abbildung 34: Grundzentrale Kongruenzräume Stadt Einbeck, Einwohnerpotenziale.....	46
		Abbildung 35: Übersicht grundzentrale Kongruenzräume Stadt Einbeck.....	47

Abbildung 36: Grundzentrale Kongruenzräume Stadt Dassel, Einwohnerpotenziale	48
Abbildung 37: Übersicht grundzentrale Kongruenzräume Stadt Dassel	49
Abbildung 38: Grundzentrale Kongruenzräume Gemeinde Katlenburg-Lindau, Einwohnerpotenziale	50
Abbildung 39: Übersicht grundzentrale Kongruenzräume Gemeinde Katlenburg-Lindau	51
Abbildung 40: Einzelhandelssituation im Landkreis Northeim auf Sortiments-/ Warengruppenebene 2017 - Anzahl Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz	53
Abbildung 41: Landkreis Northeim – Lage der Einzelhandelsbetriebe im Raum	54
Abbildung 42: Verteilung (%) der Betriebe im LK Northeim nach Kommunen 2017	55
Abbildung 43: Anzahl Betriebe je 1.000 Einwohner 2017 – LK Northeim und seine Kommunen	56
Abbildung 44: Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb 2017 – LK Northeim und seine Kommunen	56
Abbildung 45: Verteilung (%) der Verkaufsfläche im LK Northeim nach Kommunen 2017	57
Abbildung 46: Verkaufsfläche je Einwohner im LK Northeim nach Kommunen 2017	57
Abbildung 47: Umsatzverteilung (%) im Einzelhandel im LK Northeim nach Kommunen 2017	58
Abbildung 48: Umsatz je Einwohner im LK Northeim nach Kommunen 2017	59
Abbildung 49: Einzelhandelszentralität im Landkreis Northeim auf Sortiments-/ Warengruppenebene 2017	60
Abbildung 50: Einzelhandelszentralität LK Northeim nach Kommunen 2017	61
Abbildung 51: Kaufkraftstromanalyse Landkreis Northeim - Umland 2017	61

Abbildung 52: Betriebsanteil der LM-Discountmärkte an allen LM-Märkten ab 400 qm Verkaufsfläche 2017 – LK Northeim und seine Kommunen	62
Abbildung 53: Verkaufsflächenanteil der LM-Discountmärkte an allen LM-Märkten ab 400 qm Verkaufsfläche 2017 – LK Northeim und seine Kommunen	63
Abbildung 54: Einzelhandelsseitige Positionierung der Innenstädte/ Ortskerne im LK Northeim 2017	63
Abbildung 55: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Stadt Einbeck	66
Abbildung 56: Einwohner- und Nachfrageverteilung der Stadt Einbeck	67
Abbildung 57: Lage der Betriebe im Raum der Stadt Einbeck	68
Abbildung 58: Einzelhandelsstruktur der Stadt Einbeck	69
Abbildung 59: Einzelhandelszentralität der Stadt Einbeck nach Sortimenten-/ Warengruppen	70
Abbildung 60: Einzelhandelszentralität der Stadt Einbeck nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking	71
Abbildung 61: Einzelhandelsseitige Positionierung der Innenstadt Einbeck, NVZ Kreisen	71
Abbildung 62: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Einbeck - Nahversorgungsabdeckung	72
Abbildung 63: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Einbeck – OT Kreisen- Nahversorgungsabdeckung	73
Abbildung 64: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Einbeck	73
Abbildung 65: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Einbeck - OT Kreisen	74
Abbildung 66: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Stadt Einbeck	74
Abbildung 67: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Stadt Bad Gandersheim	75
Abbildung 68: Einwohner- und Nachfrageverteilung der Stadt Bad Gandersheim	76
Abbildung 69: Lage der Betriebe im Raum der Stadt Bad Gandersheim	77
Abbildung 70: Einzelhandelsstruktur der Stadt Bad Gandersheim	78

Abbildung 71: Einzelhandelszentralität Stadt Bad Gandersheim nach Sortimenten-/ Warengruppen.....	79
Abbildung 72: Einzelhandelszentralität der Stadt Bad Gandersheim nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking	79
Abbildung 73: Einzelhandelsseitige Positionierung der Innenstadt Bad Gandersheim.....	80
Abbildung 74: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Bad Gandersheim - Nahversorgungsabdeckung	81
Abbildung 75: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Bad Gandersheim.....	81
Abbildung 76: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Stadt Bad Gandersheim.....	82
Abbildung 77: Übersicht sozioökonomische Eckdaten des Flecken Bodenfelde.....	82
Abbildung 78: Einwohner- und Nachfrageverteilung des Flecken Bodenfelde.....	83
Abbildung 79: Lage der Betriebe im Raum des Flecken Bodenfelde.....	84
Abbildung 80: Einzelhandelsstruktur des Flecken Bodenfelde	85
Abbildung 81: Einzelhandelszentralität des Flecken Bodenfelde nach Sortimenten-/ Warengruppen.....	86
Abbildung 82: Einzelhandelszentralität des Flecken Bodenfelde nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking	86
Abbildung 83: Einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Bodenfelde.....	87
Abbildung 84: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet des Flecken Bodenfelde - Nahversorgungsabdeckung	88
Abbildung 85: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Bodenfelde.....	88
Abbildung 86: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für den Flecken Bodenfelde	89
Abbildung 87: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Stadt Dassel	89
Abbildung 88: Einwohner- und Nachfrageverteilung Gebiet der Stadt Dassel.....	90
Abbildung 89: Lage der Betriebe im Raum der Stadt Dassel	91
Abbildung 90: Einzelhandelsstruktur der Stadt Dassel	92

Abbildung 91: Einzelhandelszentralität der Stadt Dassel nach Sortimenten-/ Warengruppen	93
Abbildung 92: Einzelhandelszentralität der Stadt Dassel nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking.....	94
Abbildung 93: Einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Dassel/ Markoldendorf.....	94
Abbildung 94: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Dassel - Nahversorgungsabdeckung	95
Abbildung 95: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Dassel.....	95
Abbildung 96: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Dassel - OT Markoldendorf - Nahversorgungsabdeckung.....	96
Abbildung 97: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Markoldendorf	96
Abbildung 98: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Stadt Dassel.....	97
Abbildung 99: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Stadt Hardeggen	97
Abbildung 100: Einwohner- und Nachfrageverteilung Gebiet der Stadt Hardeggen	98
Abbildung 101: Lage der Betriebe im Raum der Stadt Hardeggen	99
Abbildung 102: Einzelhandelsstruktur der Stadt Hardeggen	100
Abbildung 103: Einzelhandelszentralität der Stadt Hardeggen nach Sortimenten-/ Warengruppen	101
Abbildung 104: Einzelhandelszentralität der Stadt Hardeggen nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking.....	101
Abbildung 105: Einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Hardeggen	102
Abbildung 106: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Hardeggen - Nahversorgungsabdeckung	103
Abbildung 107: Nahversorgungsabdeckung – Fokus Hardeggen	103
Abbildung 108: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Stadt Hardeggen	104

Abbildung 109: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Gemeinde Kalefeld	104
Abbildung 110: Einwohner- und Nachfrageverteilung Gebiet der Gemeinde Kalefeld	105
Abbildung 111: Lage der Betriebe im Raum der Gemeinde Kalefeld	106
Abbildung 112: Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Kalefeld	107
Abbildung 113: Einzelhandelszentralität der Gemeinde Kalefeld nach Sortimenten-/ Warengruppen.....	108
Abbildung 114: Einzelhandelszentralität der Gemeinde Kalefeld nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking	108
Abbildung 115: Einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Kalefeld	109
Abbildung 116: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Gemeinde Kalefeld - Nahversorgungsabdeckung.....	110
Abbildung 117: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Kalefeld	110
Abbildung 118: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Gemeinde Kalefeld	111
Abbildung 119: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Gemeinde Katlenburg-Lindau.....	111
Abbildung 120: Einwohner- und Nachfrageverteilung der Gemeinde Katlenburg-Lindau.....	112
Abbildung 121: Lage der Betriebe im Raum der Gemeinde Katlenburg-Lindau.....	113
Abbildung 122: Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Katlenburg-Lindau	114
Abbildung 123: Einzelhandelszentralität der Gemeinde Katlenburg-Lindau nach Sortimenten-/ Warengruppen.....	115
Abbildung 124: Einzelhandelszentralität der Gemeinde Katlenburg-Lindau nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking	115
Abbildung 125: Einzelhandelsseitige Positionierung ZV Ortskern Katlenburg / Lindau	116
Abbildung 126: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Gemeinde Katlenburg-Lindau - Nahversorgungsabdeckung	117
Abbildung 127: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Katlenburg	117

Abbildung 128: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Gemeinde Katlenburg-Lindau.....	118
Abbildung 129: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Stadt Moringen	118
Abbildung 130: Einwohner- und Nachfrageverteilung Gebiet der Stadt Moringen	119
Abbildung 131: Lage der Betriebe im Raum der Stadt Moringen	120
Abbildung 132: Einzelhandelsstruktur der Stadt Moringen	121
Abbildung 133: Einzelhandelszentralität der Stadt Moringen nach Sortimenten-/ Warengruppen	122
Abbildung 134: Einzelhandelszentralität der Stadt Moringen nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking.....	123
Abbildung 135: Einzelhandelsseitige Positionierung ZV Ortskern Moringen	123
Abbildung 136: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Moringen - Nahversorgungsabdeckung.....	124
Abbildung 137: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Moringen	124
Abbildung 138: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Stadt Moringen	125
Abbildung 139: Übersicht sozioökonomische Eckdaten des Flecken Nörten-Hardenberg.....	125
Abbildung 140: Einwohner- und Nachfrageverteilung Gebiet des Flecken Nörten-Hardenberg	126
Abbildung 141: Lage der Betriebe im Raum des Flecken Nörten-Hardenberg	127
Abbildung 142: Einzelhandelsstruktur des Flecken Nörten-Hardenberg	128
Abbildung 143: Einzelhandelszentralität des Flecken Nörten-Hardenberg nach Sortimenten-/ Warengruppen	129
Abbildung 144: Einzelhandelszentralität des Flecken Nörten-Hardenberg nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking	130
Abbildung 145: Einzelhandelsseitige Positionierung ZV Ortskern Nörten-Hardenberg.....	130

Abbildung 146: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet des Flecken Nörten-Hardenberg - Nahversorgungsabdeckung.....	131	Abbildung 166: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Uslar - Nahversorgungsabdeckung.....	145
Abbildung 147: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Nörten-Hardenberg.....	132	Abbildung 167: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Uslar.....	146
Abbildung 148: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für den Flecken Nörten-Hardenberg.....	132	Abbildung 168: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Stadt Uslar.....	146
Abbildung 149: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Stadt Northeim	133	Abbildung 169: Eckwertevergleich REHK Südniedersachsen 2004 - REHK LK Northeim 2019	147
Abbildung 150: Einwohner- und Nachfrageverteilung Gebiet der Stadt Northeim	134	Abbildung 170: Übersicht - mittelzentrale Kongruenzräume im Landkreis Northeim	151
Abbildung 151: Lage der Betriebe im Raum der Stadt Northeim	135	Abbildung 171: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Einbeck	152
Abbildung 152: Einzelhandelsstruktur der Stadt Northeim	136	Abbildung 172: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Einbeck – Einwohnerpotenzial auf Ortsteilebene (31.12.2015).....	153
Abbildung 153: Einzelhandelszentralität der Stadt Northeim nach Sortimenten-/ Warengruppen.....	137	Abbildung 173: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Northeim	154
Abbildung 154: Einzelhandelszentralität der Stadt Northeim nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking	137	Abbildung 174: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Northeim – Einwohnerpotenzial auf Ortsteilebene (31.12.2015).....	155
Abbildung 155: Einzelhandelsseitige Positionierung ZVs Stadt Northeim	138	Abbildung 175: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Uslar.....	156
Abbildung 156: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Northeim - Nahversorgungsabdeckung.....	138	Abbildung 176: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Uslar – Einwohnerpotenzial auf Ortsteilebene (31.12.2015).....	157
Abbildung 157: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Northeim.....	139	Abbildung 177: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Bad Gandersheim	158
Abbildung 158: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Stadt Northeim	139	Abbildung 178: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Bad Gandersheim – Einwohnerpotenzial auf Ortsteilebene (31.12.2015).....	159
Abbildung 159: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Stadt Uslar	140	Abbildung 179: Hierarchie zentraler Versorgungsbereiche.....	162
Abbildung 160: Einwohner- und Nachfrageverteilung Gebiet der Stadt Uslar.....	141	Abbildung 180: Übersichtskarte zentrale Versorgungsbereiche im LK Northeim.....	167
Abbildung 161: Lage der Betriebe im Raum der Stadt Uslar.....	142	Abbildung 181: Gemeinden mit über 1.000 Einwohner außerhalb von Zentralen Orten im Landkreis Northeim.....	169
Abbildung 162: Einzelhandelsstruktur der Stadt Uslar.....	143	Abbildung 182: cima-Standortvorschlag: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung - Ergebnisübersicht.....	171
Abbildung 163: Einzelhandelszentralität der Stadt Uslar nach Sortimenten-/ Warengruppen.....	144	Abbildung 183: cima-Standortvorschlag: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung.....	172
Abbildung 164: Einzelhandelszentralität der Stadt Uslar nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking	144		
Abbildung 165: Einzelhandelsseitige Positionierung ZV Innenstadt Uslar	145		

Abbildung 184: Verkaufsflächenanteile nach Lagebereichen auf Sortimentsebene: periodischer Bedarf.....	177
Abbildung 185: Verkaufsflächenanteile nach Lagebereichen auf Sortimentsebene: aperiodischer Bedarf.....	178
Abbildung 186: Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim gemäß WZ-Schlüssel.....	181
Abbildung 187: Zentrale Siedlungsgebiete im Landkreis Northeim - Übersicht.....	197
Abbildung 188: Übersicht zentrale Versorgungsbereiche im Gebiet der Stadt Einbeck.....	205
Abbildung 189: ZV Innenstadt Einbeck - Stadt Einbeck, Ortsteil Einbeck.....	206
Abbildung 190: ZV NVZ Kreiensen - Stadt Einbeck, Ortsteil Kreiensen.....	207
Abbildung 191: Übersicht zentrale Versorgungsbereiche im Gebiet der Stadt Northeim.....	208
Abbildung 192: ZV Innenstadtzentrum Northeim - Stadt Northeim, Ortsteil Northeim.....	209
Abbildung 193: ZV NVZ Nahversorgungszentrum Einbecker Landstraße - Stadt Northeim, Ortsteil Northeim.....	210
Abbildung 194: ZV NVZ Eichstätte - Stadt Northeim, Ortsteil Northeim.....	211
Abbildung 195: ZV Perspektivisches NVZ Sturmbäume - Stadt Northeim, Ortsteil Northeim.....	212
Abbildung 196: ZV Innenstadt Uslar - Stadt Uslar, Ortsteil Uslar.....	213
Abbildung 197: ZV Innenstadt Bad Gandersheim, Ortsteil Bad Gandersheim.....	214
Abbildung 198: ZV Ortskern Bodenfelde - Flecken Bodenfelde, Ortsteil Bodenfelde.....	215
Abbildung 199: Übersicht zentrale Versorgungsbereiche im Gebiet der Stadt Dassel.....	216
Abbildung 200: ZV Ortskern Dassel - Stadt Dassel, Ortsteil Dassel.....	217
Abbildung 201: ZV Ortskern Markoldendorf - Stadt Dassel, Ortsteil Markoldendorf.....	218
Abbildung 202: ZV Ortskern Hardeggen - Stadt Hardeggen, Ortsteil Hardeggen.....	219

Abbildung 203: ZV Ortskern Kalefeld - Gemeinde Kalefeld, Ortsteil Kalefeld.....	220
Abbildung 204: Übersicht zentrale Versorgungsbereiche im Gebiet der Gemeinde Katlenburg-Lindau.....	221
Abbildung 205: ZV Ortskern Katlenburg - Gemeinde Katlenburg-Lindau, Ortsteil Katlenburg.....	222
Abbildung 206: Perspektivischer ZV Ortskern Lindau - Gemeinde Katlenburg-Lindau, Ortsteil Lindau.....	223
Abbildung 207: Perspektivischer zentraler Versorgungsbereich NVZ Lindau - Gemeinde Katlenburg-Lindau, Ortsteil Lindau.....	224
Abbildung 208: ZV Ortskern Moringen - Stadt Moringen, Ortsteil Moringen.....	225
Abbildung 209: ZV Ortskern Nörten-Hardenberg - Flecken Nörten- Hardenberg, Ortsteil Nörten-Hardenberg.....	226
Abbildung 210: Stadt Einbeck - zentrales Siedlungsgebiet MZ Einbeck, OT Einbeck.....	227
Abbildung 211: Stadt Einbeck - zentrales Siedlungsgebiet GZ Kreiensen, OT Kreiensen.....	228
Abbildung 212: Zentrales Siedlungsgebiet MZ Northeim, OT Northeim.....	229
Abbildung 213: Zentrales Siedlungsgebiet MZ Uslar, OT Uslar.....	230
Abbildung 214: Zentrales Siedlungsgebiet MZ Bad Gandersheim, OT Bad Gandersheim.....	231
Abbildung 215: Zentrales Siedlungsgebiet GZ Bodenfelde, OT Bodenfelde ..	232
Abbildung 216: Stadt Dassel - zentrales Siedlungsgebiet GZ Dassel, OT Dassel.....	233
Abbildung 217: Stadt Dassel - zentrales Siedlungsgebiet GZ Markoldendorf, OT Markoldendorf.....	234
Abbildung 218: Zentrales Siedlungsgebiet GZ Hardeggen, OT Hardeggen.....	235
Abbildung 219: Zentrales Siedlungsgebiet GZ Kalefeld, OT Kalefeld.....	236
Abbildung 220: Gemeinde Katlenburg-Lindau - zentrales Siedlungsgebiet GZ Katlenburg, OT Katlenburg.....	237
Abbildung 221: Gemeinde Katlenburg-Lindau - zentrales Siedlungsgebiet GZ Lindau, OT Lindau.....	238

Abbildung 222: Zentrales Siedlungsgebiet GZ Moringen, OT Moringen.....	239
Abbildung 223: Zentrales Siedlungsgebiet GZ Nörten-Hardenberg, OT Nörten-Hardenberg.....	240
Abbildung 224: Kriterien grundzentrale Kongruenzräume	241
Abbildung 225: Kriterien grundzentrale Kongruenzräume (1. Fortsetzung)....	242
Abbildung 226: Kriterien mittelzentrale Kongruenzräume.....	243
Abbildung 227: Kriterien mittelzentrale Kongruenzräume (1. Fortsetzung)	244
Abbildung 228: Kriterien mittelzentrale Kongruenzräume (2. Fortsetzung)	245
Abbildung 229: Kriterien mittelzentrale Kongruenzräume (3. Fortsetzung)	246

1 Auftrag, Fragestellung und Untersuchungsdesign

1.1 Auftrag, Fragestellung

Der Einzelhandel im Landkreis Northeim befindet sich seit Jahrzehnten in einem erheblichen Strukturwandel. Vielerorts wurden die zentralen Versorgungslagen geschwächt, da der Einzelhandel von den Innenstädten vermehrt in die autokundenorientierte Peripherie verlagert wurde. Nachfolgend wurden diese oft nicht-integrierten Standorte auch durch Neuansiedlungen erweitert. Daneben wurden und werden zentrale, vielfach kleinflächige Standorte ersatzlos aufgegeben.

Vor allem in den Ortszentren wurden die innerörtlichen Lagen somit einem erheblichen Strukturwandel unterworfen, der vielerorts zu einer Konzentration von Leerständen und einem Wegbrechen der Einzelhandelsstrukturen in manchen Zentren geführt hat.

In ländlichen Räumen hat sich zudem bedingt durch den demografischen Wandel eine Verringerung der Einwohnerpotentials ergeben, die sich negativ auf die zur Verfügung stehende Kaufkraft¹ und somit den Einzelhandel auswirkt.

Die Ausgangssituation für den Einzelhandel kann im Landkreis Northeim somit insgesamt als schwierig beschrieben werden.

Der Auftraggeber verfolgt mit der Aufnahme und Analyse des Einzelhandels im Landkreis Northeim sowie der erstmaligen Entwicklung eines Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) das Ziel, eine Bewertungsgrundlage

zu schaffen, die die Entwicklungen der letzten Jahre ebenso berücksichtigt, wie die bereits heute absehbaren Trends und Tendenzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung. Im Fokus des REHK steht hierbei im Besonderen die Stärkung der Innenstädte und Ortskerne, die Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung sowie das Aufzeigen von Ansiedlungspotentialen für den (großflächigen²) Einzelhandel.

Das REHK soll als Grundlage für die raumordnerische Erstbeurteilung und die raumordnerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels dienen; kleinflächige Einzelhandelsvorhaben unterliegen nicht der raumordnerischen Steuerung. Maßgeblich für die Prüfung und Steuerung sind dabei die im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 festgelegten Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels sowie zur Entwicklung der Daseinsvorsorge und der Zentralen Orte.

Das REHK dient darüber hinaus als fachplanerischer Input zum Thema Einzelhandel und Einzelhandelsentwicklung für das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Northeim (Stand 2006), das sich derzeit in der Neuaufstellung befindet.

1.2 Untersuchungsdesign

Die Untersuchungsinhalte und Arbeitsschritte, das methodische Vorgehen und der Abstimmungsprozess für die Erarbeitung des REHK für den Landkreis Northeim stellen sich wie folgt dar:

- Darstellung der Trends im Einzelhandel:

U.a. Themenfeld Onlinehandel, einzelhandelsbezogene Trends in Hinblick auf ihre Bedeutung für die Zentrenentwicklung und Nahversorgung

¹ Hierbei ist allerdings zu beachten, dass neben der Einwohnerentwicklung auch die Entwicklung des lokalen/regionalen Kaufkraftniveaus und vor allem des bundesweiten Pro-Kopf-Ausgabesatzes im stationären Einzelhandel maßgeblich für das vor Ort verfügbare Nachfragevolumen im Einzelhandel ist, sodass ein Einwohnerrückgang nicht zwangsläufig mit einem Nachfragerückgang verbunden ist (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.6.2).

² Als großflächig gelten gemäß Rechtsprechung im Regelfall Vorhaben (Einzelobjekte oder auch als Agglomerationsstandort) mit einer (ggf. aggregierten) Verkaufsfläche ab 800 qm.

- Aufbereitung und Interpretation ausgewählter sozioökonomischer Rahmendaten des Landkreises Northeim sowie seiner Kommunen:
 - Siedlungs- und verkehrsstrukturelle Merkmale
 - Zentralörtliche Gliederung
 - Bevölkerungsentwicklung und -prognose
 - Altersstruktur und demografischer Wandel
 - Sozialversicherungspflichtige Beschäftigungs- und Pendlersituation
 - Eckdaten Tourismus (Ankünfte, Übernachtungen, Übernachtungen pro Einwohner, durchschnittliche Aufenthaltsdauer)
 - Fazit sozioökonomischer Rahmendaten
- Kaufkraftniveau und Nachfragesituation im Landkreis und in seinen Kommunen
- Erhebung des stationären Einzelhandels im Landkreis Northeim:
 - Sortimentsscharfe Vollerhebung der Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe³ durch die cima Ende 2016/ Anfang 2017 gemäß der cima-Sortimentssystematik.

Abbildung 1: Die 31 cima-Sortimente

cima-Sortimente	
Lebensmittel (inkl. Reformwaren)	Eisenwaren, Baumarktartikel
Arzneimittel (Apotheken)	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
Schnittblumen, Floristik	Elektrogeräte, Leuchten
Oberbekleidung	Unterhaltungselektronik
Wäsche, sonstige Bekleidung	Foto
Heimtextilien	Optik, Hörgeräteakustik
Sportartikel	Uhren, Schmuck
Schuhe	Lederwaren
Sanitätswaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbys
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen
Antiquitäten, Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2019

- Berücksichtigung von Nachmeldungen zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben/ -veränderungen durch die Kommunen des Landkreises zum Stand Sommer 2017.⁴ Ebenfalls im Sommer 2017 punktueller Abgleich der cima-Erhebung in der Stadt Northeim mit den zwischenzeitlich übermittelten Einzelhandelserhebungsdaten, die dem Einzelhandelskonzept Northeim 2017 (Stadt+Handel) zugrunde liegen.

- Abgrenzung grundzentraler Kongruenzräume für die drei Städte/ Gemeinden mit jeweils zwei Grundzentren im Landkreis Northeim: Einbeck, Dassel und Katlenburg-Lindau⁵. Für die Gemeinde Katlenburg-

³ Einzelhandel im engeren Sinne, d.h. Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel - hier durch die cima mit rezeptpflichtigen Apothekenwaren.

⁴ Es ist zu beachten, dass trotz dessen zwei Lebensmittelmärkte mit in die rechnerische Analyse eingegangen sind, die zwischenzeitlich verlagert (Netto in der Stadt Moringen)

bzw. geschlossen (Aldi im Flecken Bodenfelde) wurden. Die sich hieraus ergebenden Veränderungen werden in den entsprechenden Abschnitten 6.3 und 6.8 aufgegriffen und beschrieben.

⁵ Stadt Einbeck: MZ/ GZ Einbeck im Ortsteil Einbeck und GZ Kreiensen im OT Kreiensen; Stadt Dassel – GZ im OT Dassel und GZ im OT Markoldendorf; Gemeinde Katlenburg-Lindau – GZ im OT Katlenburg und GZ im OT Lindau

Lindau werden dabei auftragsgemäß auf die im EHK Katlenburg-Lindau getroffenen Aussagen übernommen

- Vorgehensweise, Kriterien
- Darstellung der grundzentralen Kongruenzräume (kartografisch)
- Einwohner nach Ortsteilen je Kongruenzraum
- Bedeutung für die raumordnerische Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels
- Strukturanalyse des Einzelhandels im Landkreis Northeim:
 - Anzahl der Betriebe nach Sortimenten/ Warengruppen Landkreis Northeim gesamt
 - Lage der Betriebe im Raum (periodischer/ aperiodischer Bedarf – groß- und kleinflächig)
 - Anteilige Verteilung (%) der Betriebe nach Kommunen im Landkreis Northeim
 - Durchschnittliche Betriebsgröße: Landkreis Northeim, Kommunen des Landkreises
 - Anzahl der Betriebe pro Einwohner: Landkreis Northeim, Kommunen des Landkreises
 - Verkaufsfläche nach Sortimenten/ Warengruppen
 - Anteilige Verteilung (%) der Verkaufsfläche nach Kommunen im Landkreis Northeim
 - Verkaufsfläche pro Einwohner: Landkreis Northeim, Kommunen des Landkreises – Einzelhandel gesamt, periodischer Bedarf, aperiodischer Bedarf⁶
 - Umsatz nach Sortimenten/ Warengruppen

⁶ Zum periodischen Bedarf zählen folgende Sortimente: Lebensmittel, Arzneimittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Schnittblumen/ Floristik, Zeitschrift/ Zeitungen. Aperiodischer Bedarf: restlicher Einzelhandel bzw. restliche cima-Sortimente.

⁷ Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort/ in einer Raumeinheit getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort/ in der Raumeinheit

- Anteilige Verteilung (%) des Umsatzes nach Kommunen im Landkreis Northeim
- Umsatz pro Einwohner: Landkreis Northeim, Kommunen des Landkreises – Einzelhandel gesamt, periodischer Bedarf, aperiodischer Bedarf
- Einzelhandelszentralität⁷ nach Sortimenten/ Warengruppen
- Einzelhandelszentralität: Landkreis Northeim, Kommunen des Landkreises – Einzelhandel gesamt, periodischer Bedarf, aperiodischer Bedarf
- Kaufkraftstromanalyse Landkreis Northeim – Umland, Einzelhandel gesamt, periodischer und aperiodischer Bedarf
- Vertriebsformensituation im Lebensmitteleinzelhandel – LK und Kommunen des Landkreises: Discounterquote, Größenstruktur Betriebe mit Hauptsortiment Lebensmittel (inkl. Reformwaren)
- LK Northeim – Betriebs-, Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der Ortskerne/ Innenstädte (zentrale Versorgungsbereiche) am Einzelhandel insgesamt
- Fazit Strukturanalyse des Einzelhandels im Landkreis Northeim
- Vertiefende Analyse des Einzelhandelsbesatzes auf kommunaler Ebene – bei Vorliegen mehrerer grundzentraler Kongruenzräume innerhalb einer Kommune (Einbeck/ Kreiensen, Dassel/ Markoldendorf, Katlenburg/ Lindau) Berücksichtigung dieses Sachverhalts bei der Analyse
 - Übersicht sozioökonomische Eckdaten
 - Einwohnerverteilung und Nachfragesituation
 - Anzahl der Betriebe nach Sortimenten/ Warengruppen

vorhandenen Nachfrage. Handelszentralitäten von über 100 signalisieren im Saldo Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus dem betreffenden Ort/ der betreffenden Raumeinheit. Handelszentralitäten werden für den Einzelhandel insgesamt sowie für einzelne Warengruppen ermittelt.

- Lage der Betriebe im Raum (periodischer/ aperiodischer Bedarf – groß- und kleinflächig)
- Verkaufsfläche nach Sortimenten/ Warengruppen
- Umsatz nach Sortimenten/ Warengruppen
- Einzelhandelszentralität nach Sortimenten/ Warengruppen
- Position der Innenstädte/ Ortskerne
- Beurteilung der Nahversorgungssituation – u.a. Lage der Nahversorger im Raum, Nahversorgungsabdeckung
- Stärken-/ Schwächen-Analyse
- Überschlägige Ableitung von Ansiedlungsspielräumen je Kommune nach Warengruppen
- Bezüglich einzelhandelsrelevanter Eckwerte Längsschnittvergleich der aktuellen Daten zum LK Northeim mit den Ergebnissen aus dem Regionalem Einzelhandelskonzept Südniedersachsen 2004 (cima)
 - Einwohner
 - Kaufkraftniveau und Nachfrage
 - Anzahl Betriebe
 - Verkaufsfläche, Verkaufsfläche je Einwohner
 - Umsatz, Umsatz je Einwohner
 - Einzelhandelszentralität
 - Fazit Vergleich mit dem REHK Südniedersachsen 2004
- Ermittlung und Darstellung der Kongruenzräume der vier Mittelzentren im Landkreis Northeim - Städte Einbeck, Northeim, Uslar und Bad Gandersheim
 - Vorgehensweise, Kriterien
- Darstellung der mittelzentralen Kongruenzräume (kartografisch)
- Einwohner nach Ortsteilen je Kongruenzraum
- Bedeutung für die raumordnerische Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels
- Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen⁸ (hier konkret der ZV Innenstädte/ Ortskerne) - sofern kein kommunales EHK vorliegt - in Form von Vermutungsräumen einschließlich einer rechtssicheren Begründung als Grundlage für die kommunale Bauleitplanung
 - Vorgehensweise, Kriterien
 - Parzellenscharfe Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche je Kommune (kartografisch)
 - Auftragsgemäß Übernahme der zentralen Versorgungsbereiche aus dem im Landkreis Northeim vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzepten (Städte Northeim, Einbeck und Uslar, Gemeinde Katlenburg-Lindau)
 - Bedeutung für die kommunale und raumordnerische Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels
- Formulierung von Vorschlägen für die Ausweisung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung⁹
- Herleitung der Northeimer (Landkreis) Liste der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß aktuellen Rahmenbedingungen
- Formulierung von Empfehlungen für Sortiments-, Flächen- und Branchenbeschränkungen für verschiedene Standortkategorien
- Leitlinien und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung für den Landkreis Northeim
- Definition von Einzelhandelsagglomerationen gemäß LROP Niedersachsen 2017

⁸ Nicht per se üblich im Rahmen eines REHK. In Raumordnungsprogrammen Darstellung von Versorgungskernen, d.h. in einem größeren, nicht parzellenscharfen Maßstab.

⁹ Unter bestimmten Bedingungen erlaubt das LROP Niedersachsen 2017 hiermit auch außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes großflächige Nahversorger anzusiedeln.

- Regelung zum Umgang mit Verkaufsflächenerweiterungen
- Empfehlungen zum Umgang mit den Herausforderungen des Online-Handels in den Kommunen des Landkreises Northeim
- Erarbeitung von Vorschlägen für die Abgrenzung der zentralen Siedlungsgebiete¹⁰ am Sitz der zentralörtlichen Funktionen in den Kommunen des Landkreises Northeim

Die Erarbeitung des REHK für den Landkreis Northeim wurde durch einen Arbeitskreis begleitet, dessen Teilnehmerkreis sich aus Vertretern des Landkreises und des Amts für regionale Landesentwicklung Braunschweig (jeweils Regionalplanung/ Raumordnung), der vier Mittelzentren und der weiteren Kommunen des Landkreises¹¹ sowie aus Vertretern der IHK Hannover und des Handelsverbandes Hannover als Teilnehmer aus dem Bereich Kammern/ Verbände zusammensetzte.

Inhalte waren u.a. die jeweils zwei grundzentralen Kongruenzräume im Gebiet der Städte Einbeck und Dassel, die Sortimentsliste für den Landkreis Northeim, die Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung sowie der cima-Entwurf für die Kongruenzräume der im Landkreis situierten Mittelzentren Einbeck, Northeim, Uslar und Bad Gandersheim.

Die Endabstimmung der mittelzentralen Kongruenzräume wurde im Rahmen von Abstimmungsgesprächen zwischen dem Landkreis Northeim, den Kommunen des Landkreises sowie den tangierten Umlandkreisen durchgeführt und im Ergebnis der cima übermittelt.

Die konkrete Abgrenzung der diversen zentralen Versorgungsbereiche und zentralen Siedlungsgebiete wurde nicht im Arbeitskreis behandelt. Auf Basis von Entwürfen der cima erfolgte die Endabstimmung und ggf. Anpassung im Rahmen bilateraler Gespräche zwischen dem Landkreis Northeim und den jeweiligen Kommunen. Auch hier wurden die Ergebnisse der cima vom Landkreis zur Übernahme übermittelt.

Auftraggeber und Untersuchungszeitraum

- Landkreis Northeim
Medenheimer Straße 6-8
37154 Northeim
- Dezember 2016 bis Dezember 2019

¹⁰ Als Extra-Untersuchungsbaustein außerhalb der „regulären“ Inhalte von REHK.

¹¹ Sie sind alle gemäß Raumordnung als Grundzentrum ausgewiesen und wurden im Arbeitskreis durch Mitglieder aus den Kommunen Katlenburg-Lindau und Nörten-Hardenberg vertreten.

2 Trends im Einzelhandel

2.1 Allgemeine Trends im Einzelhandel

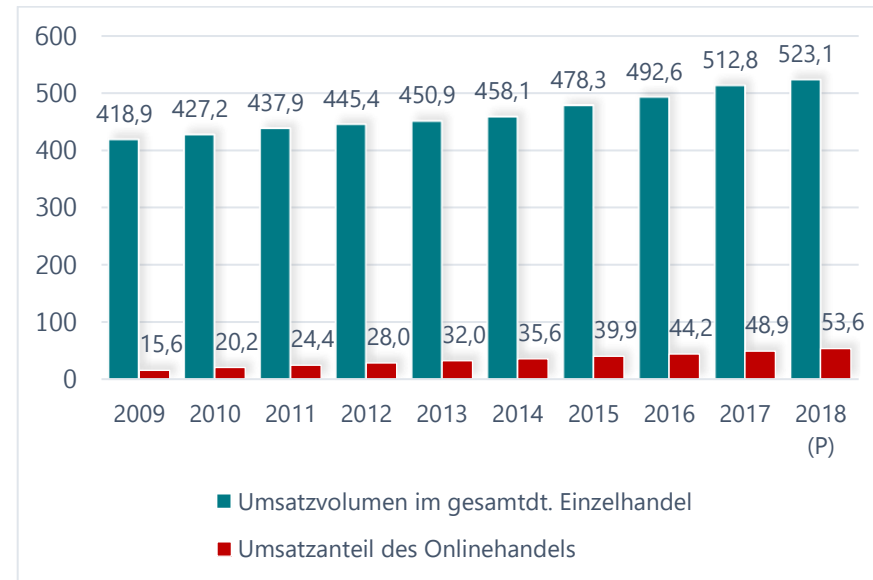
Der Einzelhandel sieht sich seit Jahren mit neuen Herausforderungen und sich verändernden Rahmenbedingungen konfrontiert.

Die Bevölkerung wird in Deutschland trotz Zuwanderung langfristig zurückgehen und auf diese Weise auch tendenziell die Nachfrage (sofern sich das Kaufkraftniveau nicht deutlich verändert). Daneben verändert sich die Bevölkerungsstruktur vor allem im Bereich der älteren Bevölkerungsgruppen. Das sich erweiternde Marktsegment der „jungen Alten“ wird dabei zu einer neuen wichtigen Zielgruppe für den Handel.

Bei nur leicht wachsendem Gesamtumsatz ist der Handel vor allem durch einen starken **Verdrängungswettbewerb** gekennzeichnet.

Der Preis (Discountorientierung, Stichwort „Geiz ist geil“) wird weiterhin ein Instrument zur Erhöhung von Marktanteilen und Marktdurchdringung bleiben. Trotz der wieder zunehmenden Qualitätsorientierung und den aktuell steigenden privaten Verbrauchsausgaben (gute Arbeitsmarktlage und steigende Gehälter) bleibt der Kaufpreis auf Verbraucherseite immer noch ein wichtiger Aspekt bei der Kaufentscheidung. Weit wichtiger für die aktuelle und zukünftige Entwicklung und dem damit verbundenen Strukturwandel innerhalb der Handelslandschaft ist die Zunahme des Online-Handels. Durch diese Entwicklungen steht der mittelständische Handel nicht nur regionalen Wettbewerbern, sondern auch nationaler oder sogar internationaler Konkurrenz gegenüber. Der E-Commerce verzeichnet seit Jahren ein stetiges Umsatzwachstum. Je nach Untersuchungsdesign variieren hierbei die Angaben und Prognosen zum Umsatz des Online-Handels:

Abbildung 2: Umsätze des Einzelhandels und Online-Handels in Mrd. €



Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE-Berechnungen 2016, Bearbeitung: cima 2018

Zwischen 2009 bis 2018 konnte der Einzelhandel insgesamt ein Umsatzwachstum von 104,2 Mrd. €, d. h. eine Steigerung von rd. 25 %, verzeichnen. Das Wachstum ist zu einem Anteil von rund 36 % auf Umsatzzuwächse im Onlinehandel zurückzuführen. Dort konnte eine Umsatzsteigerung von rd. 15,6 Mrd. € im Jahr 2009 auf ca. 53,6 Mrd. im Jahr 2018 generiert werden.

Dabei variieren die Verhältnisse zwischen den einzelnen Branchen und der Stadtgröße deutlich. Eine Befragung der Kundenbindung in verschiedenen Branchen des IFH Köln aus dem Jahr 2015 kam zu folgendem Ergebnis: Bei Waren des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittel sowie Kosmetik/ Drogerie/ Gesundheit, überwiegt in allen Stadtgrößen klar der Einkauf im stationären Handel. Hier bleibt abzuwarten, wie sich der Trend mit Online-Angeboten und dem Lieferservice von Lebensmitteln weiterentwickelt. Im Bereich Bücher/ Zeitschriften/ Schreibwaren überwiegt in mittelgroßen Städten und

Großstädten auch noch der stationäre Handel. Die Branche Multimedia/ Elektronik/ Foto hat ihren Schwerpunkt naturgemäß beim Online-Handel.

In allen weiteren Branchen ergeben sich Unterschiede hinsichtlich der Stadtgröße. In Kleinstädten überwiegt mittlerweile in fast allen Branchen der Online-Handel. Besonders bedeutend ist der Zusammenhang für Städte im mittelfristigen Bedarfsbereich, zu dem auch die innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung und Schuhe zählen. Auch mittelgroße Städte können mit dem Online-Handel zum Teil nicht mehr mithalten. Lediglich Großstädte verfügen über ein ausreichend attraktives Angebot und binden zumindest noch in den meisten Branchen mehr Kunden im stationären Handel. Im Bereich Oberbekleidung wird der Onlineeinkauf in allen drei Stadtgrößen bevorzugt, wobei es sich in Großstädten in etwa noch die Waage mit dem Einkauf vor Ort hält. In fast allen Branchen zeigt sich der Trend:

Je größer die Stadt, desto größer das Einzelhandelsangebot vor Ort und desto mehr wird (noch) vor Ort eingekauft. Je kleiner die Stadt, desto mehr Waren werden bereits online bestellt.

2.2 Veränderte Kundenansprüche

Sowohl Kunden als auch Einzelhändler reagieren unterschiedlich auf gesellschaftliche Trends. Konsummuster verschwimmen zunehmend und der Konsument als solcher wird für den Einzelhandel zunehmend „unberechenbarer“. Kennzeichen hierfür sind ein multi-optionales Verhalten des Verbrauchers beim Einkauf sowie die hohe Wechselbereitschaft zwischen Produkten, Anbietern und Einkaufsstätten.

Die Ansprüche der Konsumenten steigen nicht nur in puncto Qualität. Über den reinen Versorgungsaspekt hinausgehend soll das Einkaufen als Erlebnis und aktive Freizeitgestaltung fungieren (Erlebniseinkauf). Es besteht der Wunsch nach emotionaler Stimulierung, Unterhaltung und Service. In Anbetracht dieser Entwicklungen ist es wichtig, dass der stationäre Handel seinen Mehrwert darstellt und kommuniziert, was nur im direkten Kontakt möglich ist. Dies betrifft beispielsweise den direkten Kontakt mit dem Produkt und dem Berater vor Ort. Schlagworte wie Authentizität, Erlebnis,

Emotion, Individualität/ Personalisierung, Service und Convenience werden somit nicht nur für den Verbraucher beim Einkauf immer wichtiger, auch für den Handel steigt deren Bedeutung im Wettbewerb mit dem Online-Handel.

Als Folge daraus resultieren verschiedene Trends, Entwicklungen und Strategien des Handels, um den hybriden Kunden anzusprechen.

Inszenierung

Aufgrund des zunehmenden Angebots an Produkten und Vertriebskanälen sind eine gezielte Inszenierung der Waren und Räume sowie die Vermittlung von Erlebniswerten und zusätzlichen Anreizen für den Kunden von großer Bedeutung. Eine professionelle und individuelle Ladengestaltung spielt zunehmend eine wichtige Rolle, da das Produkt allein nicht mehr ausreicht, um Kunden in den Verkaufsraum zu lenken. Auch das Wecken von Sympathie durch regelmäßige und individuelle Aktionen und Aufmerksamkeiten gegenüber dem Kunden, kann oftmals einen entscheidenden Faktor zur Generierung eines emotionalen Mehrwertes darstellen. Die Möglichkeiten zu einer ansprechenden Inszenierung sind dabei nicht nur auf den Verkaufsraum und die Warenpräsentation beschränkt, auch der Online-Auftritt bzw. Broschüren stellen wichtige Plattformen für eine gelungene Inszenierung dar.

Profilierung

Durch gezielte Profilierung werden die Markenkern des Unternehmens oder auch Einzelhandelslagen und Quartiere herausgearbeitet, um somit eine Abgrenzung und Positionierung im Vergleich zu Wettbewerbern zu verbessern. Dies kann durch die spezielle Betriebshistorie oder durch Spezialisierungen, z. B. über Sortiment, Personal, Service erfolgen. Es gilt ein Bild in den Köpfen der Konsumenten zu hinterlassen.

Convenience

Die Faktoren Zeit und Bequemlichkeit spielen eine wichtige Rolle im Konsumverhalten der heutigen Zeit. Convenience ist somit als Anspruch der

Kunden sowohl an den Einkauf als auch an das Produkt zu verstehen. Letzteres zeigt sich u. a. durch das individuelle und passgenaue Angebot in Frischetheken zum schnellen Verzehr direkt zum Mitnehmen. Ebenso findet sich das Prinzip der Convenience in der Ladengestaltung wieder, z. B. in Form von Kinderspielecken, Sitzmöglichkeiten etc. Ein Beispiel für reinen Convenience-Fokus bietet die Kette „Das Kochhaus“. Hier werden bereits portionierte Lebensmittel mit Rezeptvorschlag angeboten.

Abbildung 3:
Einrichtung „Das Kochhaus“ und Convenience-Anbieter „REWE to go“



Quelle: cima 2018

Flagship-Stores

In den „Vorzeigeläden“ der jeweiligen Handels- oder Dienstleistungsunternehmen geht es weniger um den Umsatz, als um die Präsenz in den A-Lagen der Zentren. Ziel ist es durch Exklusivität die Bekanntmachung der Marke bspw. bei Touristen voranzutreiben, weshalb in „Flaggschiffäden“ weder interaktive noch individuelle Elemente fehlen dürfen. Häufig werden die neuesten Produkte und Entwicklungen zunächst nur in Flagship-Stores präsentiert.

Authentizität

Neben den Trends zu großen Ketten und Internethandel gibt es auch eine Rückbesinnung zu Regionalität und Einzigartigkeit im Offline-Handel. Denn durch die große Konkurrenz sind kleine Einzelhandelsbetriebe zur

Handlung gezwungen. Die Identifikation mit dem Produkt, das Vorweisen einer handwerklichen Tradition sowie glaubwürdiges Auftreten kann hier von Vorteil sein. Kunden legen dabei weniger Wert auf den „großen Auftritt“ als auf Transparenz, Echtheit und eine kompetente Beratung. Warenpräsentation und Ladendesign können dabei auch puristischer anmuten.

Mono-Label Store

Als Mono-Label Stores werden Geschäfte bezeichnet, die auf ihrer Verkaufsfläche ausschließlich Produkte einer Marke verkaufen. War dieser Trend schon seit längerem in der Modebranche etabliert, so sind nun Firmen verschiedener anderer Branchen mit aufgesprungen. Der zentrale Vorteil dieser Läden liegt in der Nähe zwischen Verkäufer/ Unternehmen und Endverbraucher. Aufgrund dieser engen Bindung kann schneller auf Vorlieben, Trends und Gewohnheiten der Kunden reagiert werden. An den guten bis sehr guten Standorten der Großstädte nimmt das Platzangebot rapide ab. Mono-Label Stores können eine Antwort des Einzelhandels auf dieses Problem darstellen. Statt der großen Markenvielfalt in Multi-Label Stores wird hier eher eine kleinere Auswahl an Waren in enger Zusammenarbeit mit den Herstellern angeboten.

Cross-Selling

Dem Kunden werden Zusatzangebote bereit, die die Kundenbindung erhöhen. Dies kann durch die Ergänzung des eigenen Sortiments (Schuhe und Schuhputzcreme), durch ergänzende Serviceleistungen im Geschäft (Café, Postfiliale etc.) oder durch das Angebot von Produkten/ Leistungen anderer Unternehmen erfolgen. Ein weiteres Beispiel für die erfolgreiche Umsetzung von Cross-Selling innerhalb des stationären Einzelhandels ist der Vertrieb von Serviceleistungen oder Weiterbildungsangeboten durch Elektro-Fachmärkte. Dies kann u. a. das Anbieten von Garantieverlängerungen, den Aufbau und die Installation des Gerätes sowie das Veranstellen von Kursen zur Bedienung der erworbenen Geräte einschließlich der installierten Software umfassen. Die Schaffung von Zusatzleistungen ergänzend zu den angebotenen Produkten ist für den stationären Einzelhandel eine Möglichkeit, sich gegenüber dem Online-Handel zu profilieren.

Digitalisierung und E-Commerce

Der Haupteinflussfaktor auf das Verbraucherverhalten ist aber die weiterhin zunehmende Digitalisierung. Für den stationären Handel kann E-Commerce sowohl Risiko als auch Chance darstellen. Hierbei verschärft sich durch die wachsende Anzahl an digitalen Angeboten und den damit einhergehenden Vorteilen für den Kunden die Wettbewerbssituation für den stationären Einzelhandel. Kunden möchten sich vor dem Kauf jederzeit, überall und über alle Kanäle informieren. Dies geschieht zum einen im Geschäft durch die Beratung vor Ort, zum anderen mit Laptop, PC, Tablet und Smartphone online auf Webseiten, Vergleichsportalen und in sozialen Netzwerken, genauso wie analog über Printmedien. Dabei reicht es nicht mehr aus, nur einen Kanal als Händler zu bedienen; es müssen möglichst alle Kanäle genutzt und (gleichzeitig) bedient werden. Der Kunde kann beim sogenannten Multi-Channeling beim Kauf zwischen mehreren Vertriebskanälen wählen, z. B. zwischen Online-Shop, Katalog oder stationärem Handel. Beim Cross-Channeling kann der Kunde während des Einkaufes zwischen den Kanälen wechseln, z. B. das Produkt online bestellen und stationär im Geschäft abholen.

Andererseits eröffnen die Entwicklungen im E-Commerce auch kleinen Händlern eine Chance: So wird eine Kaufentscheidung oftmals online vorbereitet, jedoch im stationären Handel tatsächlich getätigt. Hierbei spricht man vom sogenannten ROPO-Effekt (= Research on-line, purchase offline (Suche Online – Kaufe Offline) – eine Chance für den stationären, mittelständischen Handel vor Ort. Essenziell für den stationären Händler ist dabei eine Online-Präsenz mit Informationen zum Ladengeschäft, um digital vom Kunden aufgefunden zu werden.

Eine Webseite mit Informationen zum Geschäft, Öffnungszeiten und eine Darstellung der Produkte stellt dabei eine absolute Notwendigkeit dar. Darüber hinaus bieten Unternehmen Dienste für Händler, um sich digital zu positionieren und insbesondere bei regionalen Suchanfragen gefunden zu werden. Dies kann über Anbieter von lokalen und nationalen Online Marktplätzen (bspw. Atalanda, yatego) als auch über Plattformen globaler Internetdienstleister (Google Ad Words, Google My Business etc.) erfolgen.

Ferner bieten Social Media-Plattformen wie Facebook, Twitter und Youtube die Möglichkeit, Produkte, Aktionen etc. zu bewerben.

Mit der wachsenden Bedeutung des Online-Handels wird der stationäre Handel immer häufiger zum reinen Ausstellungsraum: Beim sogenannten „Showrooming“ informieren sich die Interessenten im Laden, kaufen anschließend aber online. Die Herausforderung für den Handel besteht darin, die Vorteile aller Vertriebskanäle zu kombinieren, und somit ein Ladengeschäft zum echten Fühlen, Erleben, dem Kontakt mit dem Produkt und anschließender Bestellmöglichkeit im Netz zu schaffen. Im Idealfall gelingt es dem stationären Händler, dass der Kunde am Ende bei ihm kauft – offline im Laden oder online.

2.3 Entwicklung der Betriebsformen

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

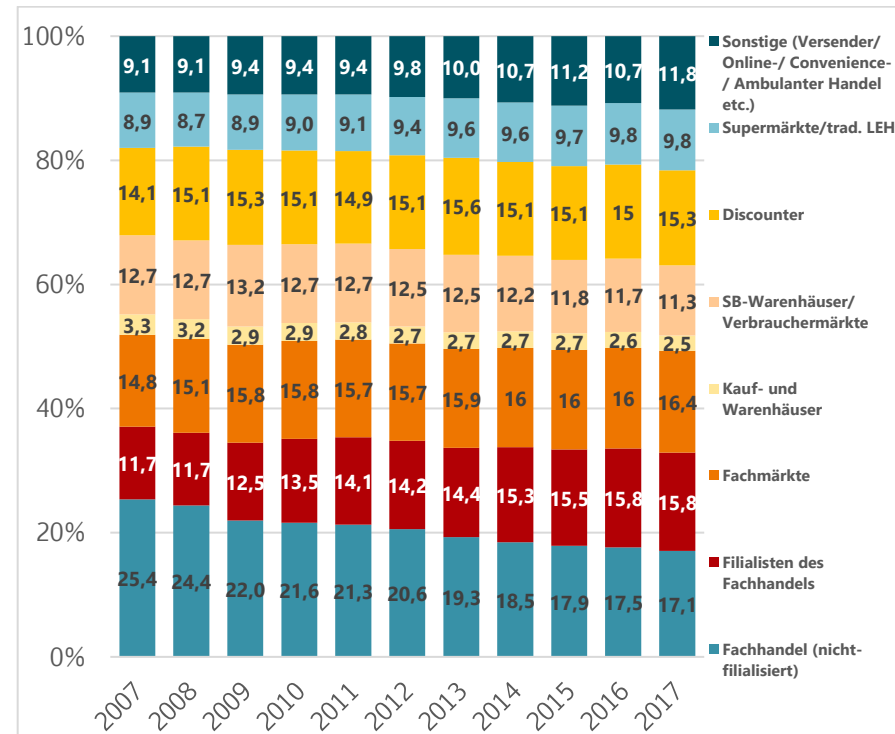
- Konkurrenz- und Kostendruck im Einzelhandel steigen. Die Flächenproduktivität sinkt.
 - Weitere Spreizung zwischen discount- und premiumorientierten Angebotsformen. Die Profilierung der Anbieter wird weiter geschärft.
 - Die Präsentation von Marken und Labels wird immer wichtiger. Monolabel-Stores sind bis in die Ebene der Mittelzentren auf dem Vormarsch. In größeren Städten repräsentieren sog. Flagship-Stores an wenigen Standorten das Prestige der Marke.
 - Traditionelle Fachgeschäfte mit unklarem Profil und Multimarkenimage oder klassische Kaufhäuser verlieren weitere Marktanteile. Hersteller verlieren ihre Vertriebspartner und entwickeln eigene Handels- und Vertriebsnetze.
 - Nicht kooperierender Fachhandel wird künftig ohne Marktbedeutung sein. Der moderne Facheinzelhändler ist gleichzeitig Franchisenehmer der verschiedensten Anbieter in seiner Stadt oder Region. Einkaufskooperationen sind das Mindestmaß an Verbund.
 - Viele Filialisten sind nach dem Top-down-Prinzip in ihrer Expansionsstrategie mittlerweile bei den Klein- und Mittelstädten angekommen. Immobilien-Experten sind sich einig, dass eine Mischung aus bekannten Marken und Labels (Filialisten) mit individuellen, lokalen Fachgeschäften der Schlüssel für einen attraktiven Innenstadt-Einzelhandel ist.
 - Untersuchungen zeigen, dass die Modebranche der Top-Indikator für eine attraktive Kundenbewertung der Innenstadt ist. Je vollständiger das Markenportfolio, desto mehr unterschiedliche Zielgruppen können angesprochen werden.
- Trading-up: Neue Qualitätsorientierung im Lebensmitteleinzelhandel bringt angepasste, neue Konzepte (spezialisierte Konzepte für verdichtete Großstadtlagen, Fachmarktzentrum oder ländliche Strukturen), Aufwertung im Ladenbau (größerer Platzbedarf), Serviceebene (Convenience, Ausbau des Ready-to-eat-Angebots), neue Angebotsphilosophien (gesunde, regionale Lebensmittel). Größe allein ist nicht mehr entscheidend. SB-Warenhäuser wachsen künftig nur noch langsam. Dafür folgen die Anbieter der zunehmenden Überalterung mit einer Dezentralisierungsstrategie.
 - Auch die Lebensmitteldiscounter entwickeln sich über neue Sortimentsstrategien (zunehmende Etablierung von Markensortimenten, zunehmende Frischekompetenz, qualitative Aufwertung der Sortimente und des Ladendesigns, Convenienceprodukte etc.) und neue Konzepte im Ladenbau oder der Warenpräsentation weiter und nähern sich den Supermärkten in diesen Punkten an.
 - Neue Konzepte im Segment Non-Food-Fachmärkte werden auch zukünftig für eine anhaltende Flächennachfrage sorgen. Alte Konzepte müssen in naher Zukunft revitalisiert werden oder scheiden wieder aus dem Markt aus.
 - Mit der aufgezeigten Flächenentwicklung geht eine Betriebstypenentwicklung einher, die durch einen andauernden Rückgang der Fachhandelsquote und eine Zunahme der Fachmärkte gekennzeichnet ist. Die Fachmärkte stoßen dabei in immer neue Bereiche vor und setzen so als „Category Killer“ spezialisierte Fachhandelssparten unter Druck (z. B. MediaSaturn im Bereich Elektro, Fressnapf im Bereich Zoobedarf).
 - Weitere ausländische Anbieter werden versuchen, den deutschen Markt zu erschließen (Deutschland ist als Europas größter Einzelhandelsmarkt

für internationale Händler attraktiv), z. B. Primark als sehr erfolgreiches Textil-Discount Konzept (v. a. in den Oberzentren).

- Trend zur Vertikalisierung: Anbieter beherrschen die gesamte Wertschöpfungskette von der Produktion bis zum Einzelhandel (z. B. Eigenmarken-Anbieter wie H&M). Handelsmarken nehmen zu (store branding).
- Shopping mit Ambiente: Der Trend zum Erlebnishandel bleibt ungebrochen, Shopping-Center-Standards haben am Markt keine Chance mehr. Moderne Einkaufswelten, ob gewachsen oder geplant, müssen trotz aller Markengleichheit unverwechselbar sein und die Kunden auch emotional ansprechen (z. B. Themen-Center).
- Versandhändler in neuer Form mit einer Multi-Channel-Strategie (Versandkatalog, Onlinehandel und stationärer Handel) werden sich weiter etablieren.
- Der Online-Lebensmittelhandel befindet sich momentan in der Pionierphase und wird über die nächsten Jahre weitere Marktanteile gewinnen. Die Konzepte reichen dabei von Online Shops der etablierten Lebensmittelhändler bis zu neuen, reinen Online-Anbietern wie allyouneedfresh.de oder hellofresh.de.

Faktisch bedeuten diese Entwicklungstrends einen anhaltend hohen Verdrängungsdruck auf innerörtliche Einkaufslagen sowie integrierte Nahversorgungsstandorte in den Stadtteilen.

Abbildung 4: Marktanteile nach Vertriebsformen 2007 – 2017 (nominal in %)



Quelle: IFH Retail Consultants 2018; cima-Bearbeitung 2018

2.4 Exkurs: Aktuelle Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Vor allem beim Versorgungseinkauf, also der periodischen Bedarfsdeckung, spielen einerseits Aspekte wie Nähe und Erreichbarkeit sowie Zeit und Preisorientierung eine wichtige Rolle. Andererseits wird im zunehmenden Maße wieder auf Qualität und Regionalität beim Lebensmitteleinkauf geachtet. So sind mittlerweile auch in dezentralen Fachmarkt-Agglomerationen Bio-Supermärkte und Filialen lokaler Metzgereien etabliert.

Der vor allem für die Nahversorgung so bedeutsame Betriebstyp des Supermarktes erlebte in den letzten Jahren eine Renaissance, sieht sich aber nach wie vor einigen Problemen gegenübergestellt. Eines der wesentlichen Probleme für die Supermärkte im Wettbewerb mit den Discountern liegt immer noch in ihrem größeren Flächenbedarf. Ein Vollsortiment beginnt bei 8.500 bis 12.000 Artikeln und benötigt mindestens 1.200 bis 1.800 m² Verkaufsfläche. Bei Neugründungen sind Flächen über 2.500 m² keine Seltenheit mehr (sog. „Große Supermärkte“). Sind diese Flächen nicht verfügbar, müssen die Händler Kompromisse eingehen und verspielen auf den häufig zu kleinen Flächen ihren wichtigsten Trumpf gegenüber den Discountern: eine ansprechende Warenpräsentation und die Auswahl an Markenartikeln.

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

- Die Ansprüche der Verbraucher an die Warenpräsentation steigen. Bei gleicher Artikelzahl entscheidet die Präsentation der Ware über die Attraktivität eines Marktes. Je großzügiger die Ware präsentiert werden kann, desto seltener muss das Regal aufgefüllt werden, wodurch das Personal entlastet wird und mehr Zeit für den – bei Supermärkten besonders erwarteten – Kundenservice zur Verfügung hat.

- Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Märkte und als Reaktion auf Wünsche einer alternden Kundschaft wurde bei vielen aktuellen Supermärkten die Höhe der Regale deutlich reduziert, so dass die Kunden bequem darüber hinwegblicken können und ein beschwerliches Greifen nach Waren über der eigenen Kopfhöhe entfällt. In Konsequenz muss die früher vertikal angeordnete Ware nun horizontal auf eine größere Fläche verteilt werden.
- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich. So zum Beispiel die Anforderungen der Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können oder die Bereitstellung von Rücknahmeautomaten für Mehr- und Einwegflaschen im Laden.
- Serviceelemente wie z. B. Automaten zur Rücknahme von Pfandflaschen und Getränkekästen oder Selbstbackautomaten für frische Backwaren benötigen zusätzlich Fläche.
- Durch Änderungen in der Sortimentsstruktur, wie z. B. Obst sowie anderer „Ready-to-eat“ Convenience-Produkte, die erst im Markt selbst aufgeschnitten und abgepackt werden, ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf für Kühltruhen, Kühlregale, Kühlzellen etc.
- Großzügigere Verkehrswege tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von Betriebsabläufen bei.

Abbildung 5: Zeitgemäßer Ladenbau in modernen Lebensmittelmärkten (Bsp.: LIDL Leverkusen-Hitdorf)



Quelle: cima 2018

Grundsätzlich gilt für zukünftige Vorhaben, dass Standortgemeinschaften branchengleicher wie branchenungleicher Betriebe Agglomerationsvorteile bieten, welche die Attraktivität und damit die Akzeptanz eines Nahversorgungsstandortes nachhaltig steigern können. Sie kommen auch dem Wunsch der Verbraucher nach einem „one-stop-shopping“ entgegen. Ein **idealtypisches Nahversorgungskonzept** in diesem Sinne könnte demnach einen Vollsortimenter und einen Discounter als Ankerbetriebe beinhalten, die entweder unmittelbar am Standort oder im weiteren Umfeld durch verschiedene Spezialisten (Bio-Markt, Obst, Feinkost, internationale Spezialitäten), Lebensmittel-Handwerker (Bäcker, Metzger) sowie einen Drogeriemarkt und weitere Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereiches ergänzt werden. Bei aller Standardisierung kann jedoch je nach Standorttyp und Kundenstruktur der optimale, zielgruppenorientierte Angebotsmix sehr unterschiedlich sein: In Siedlungen mit hoher Sensibilität für Bio-Produkte haben sich etwa Bio-Supermärkte als „neue Form“ des Vollsortimenters bereits bewährt. Die sog. Soft-Discounter (z. B. NETTO, PENNY) haben dagegen in stark verdichteten Gebieten und Bereichen mit niedrigerem Kaufkraftniveau erfolgreich die Funktion eines Nahversorgers übernommen. Bei diesen Betriebstypen gewinnt jedoch aufgrund der beschränkten Auswahl das individuelle Zusatzangebot im Umfeld an Bedeutung (Bäcker, Metzger, Obst, Gemüse, etc.).

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

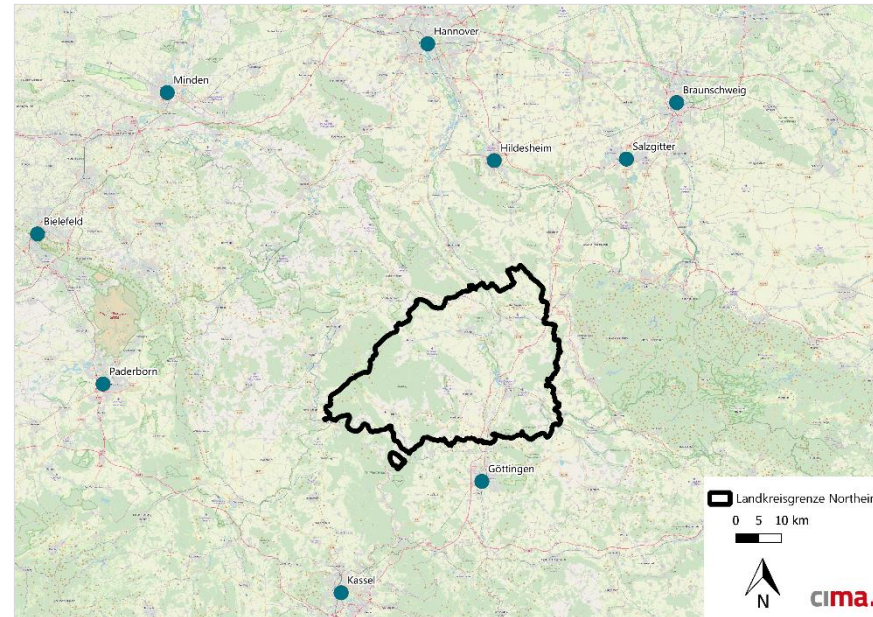
3 Sozioökonomische Rahmendaten Landkreis Northeim

3.1 Siedlungs- und verkehrsstrukturelle Situation, Lage im Raum

Lage im Raum, verkehrliche Einbindung Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Wie die Abbildung 6 aufzeigt, liegt der Landkreis Northeim im südlichen Niedersachsen zwischen Hildesheim und Göttingen. Der Landkreis ist größtenteils durch ländlichen, siedlungsstrukturell gering verdichteten Raum geprägt. Das Gebiet des Landkreises erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von rd. 1.266 km². Die Autobahn 7 durchläuft den Landkreis im östlichen Bereich von Nord nach Süd. Der A7 kommt zugleich die größte Bedeutung für die überörtliche MIV-Verkehrsankbindung in Richtung Hildesheim bzw. Göttingen zu. Es bestehen insgesamt vier BAB-Anschlussstellen auf dem Gebiet des Landkreises. Darüber hinaus ist der Landkreis neben den zahlreichen Landesstraßen über mehrere Bundesstraßen (u.a. B3, B64, B241, B247, B446) an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Erreichbarkeit für den MIV kann dementsprechend insgesamt als gut beschrieben werden.

Abbildung 6: Landkreis Northeim - Lage im Raum



Quelle: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreetMap-Mitwirkende

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Landkreis Northeim verfügt über zahlreiche Bahnhaltdepunkte, die vom Regionalverkehr bedient werden. Vor allem den Bahnhöfen in der Stadt Northeim sowie der Gemeinde Kreiensen kommt hinsichtlich in diesem Zusammenhang eine herausgehobene Bedeutung zu. Die nächstgelegenen Städte mit Anschluss an den nationalen- sowie internationalen Fernverkehr sind Göttingen und Hildesheim.

Ergänzt wird das Angebot durch den regionalen sowie zum Teil auch überregionalen Busverkehr. Insgesamt liegt eine gute, wenngleich noch ausbaufähige, ÖPNV-Einbindung vor.

Siedlungsstruktur

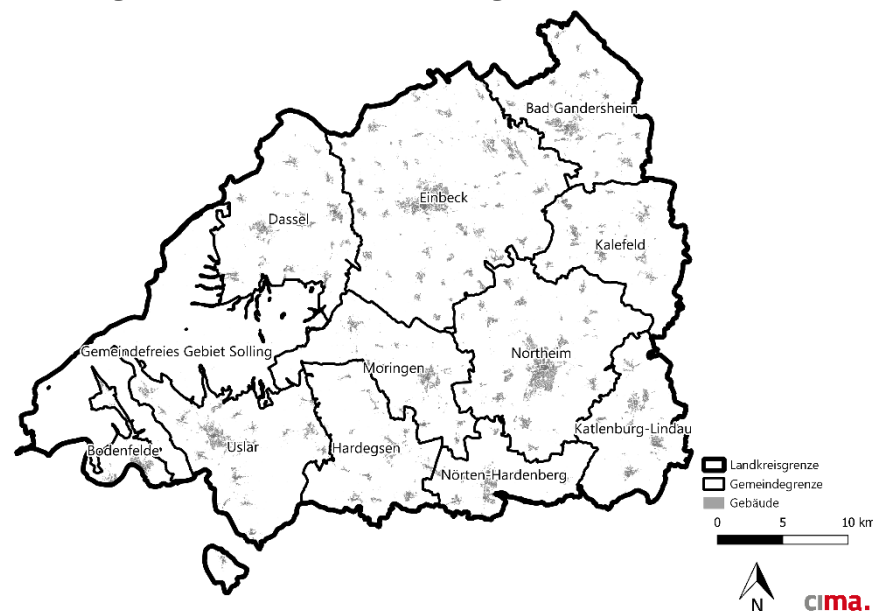
Der Landkreis Northeim mit seinen insgesamt 133.610 Einwohnern (EW) zum 31.12.2016 (Statisches Landesamt Niedersachsen) gliedert sich in insgesamt elf Städte und Gemeinden (Bad Gandersheim, Bodenfelde, Dassel, Hardegsen, Kalefeld, Katlenburg-Lindau, Moringen, Nörten-Hardenberg, Northeim, Uslar und Einbeck). Der Einwohnerschwerpunkt liegt dabei in der Kreisstadt Northeim (28.966 EW) sowie in den beiden Städten Einbeck (31.076 EW) und Uslar (14.345 EW). In diesen drei Städten wohnen insgesamt rd. 56 % aller Einwohner des Landkreises Northeim. Die übrigen Gemeinden und Städte verzeichnen jeweils eine Einwohnerzahl von unter 10.000 (vgl. Abbildung 7). Abbildung 8 bildet die Siedlungsstruktur des Landkreises ab. Die Dichte der Gebäude korrespondiert mit der zuvor erwähnten Einwohnerstruktur. Weiterhin zeigt sich anhand der Gebäudeverteilung der deutlich ländliche Besiedlungscharakter des LK Northeim.

Abbildung 7: Einwohner im Landkreis Northeim und in den zugehörigen Gemeinden

Landkreis / Stadt / Gemeinde	31.12.2016
LK Northeim	133.610
Bad Gandersheim, Stadt	9.858
Bodenfelde, Flecken	3.111
Dassel, Stadt	9.860
Hardegsen, Stadt	7.694
Kalefeld	6.451
Katlenburg-Lindau	7.099
Moringen, Stadt	6.970
Nörten-Hardenberg, Flecken	8.180
Northeim, Stadt	28.966
Uslar, Stadt	14.345
Einbeck, Stadt	31.076

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, CIMA 2019

Abbildung 8: Landkreis Northeim - Siedlungsstruktur



Quelle: CIMA 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

3.2 Zentralörtliche Gliederung

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

Mittelzentren:

- Bad Gandersheim
- Einbeck
- Northeim
- Uslar

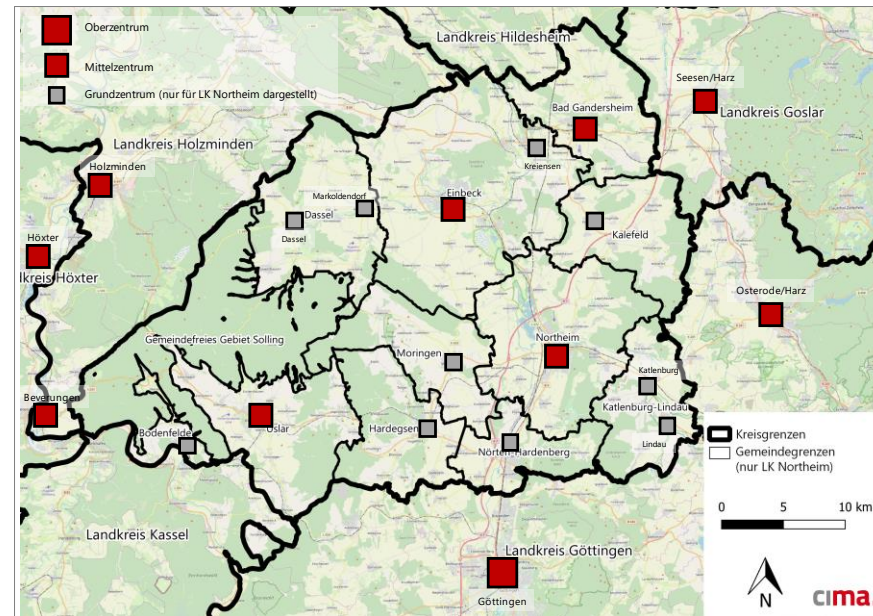
Grundzentren:

- Bodenfelde
- Dassel
- Hardeggen
- Lindau
- Kreiensen
- Kalefeld
- Katlenburg
- Lindau
- Markoldendorf
- Moringen
- Nörten-Hardenberg

Es wird ersichtlich, dass der Landkreis über keine Stadt mit dem Status eines Oberzentrums verfügt. Das nächste Oberzentrum ist die Stadt Göttingen, die rd. 16 km südlich der Landkreisgrenze gelegen ist. Nördlich des Landkreises ist mit der Stadt Hildesheim zudem ein weiteres Oberzentrum in der Nähe (rd. 27 km von der nördlichen Landkreisgrenze) lokalisiert.

In Zusammenhang mit der zentralörtlichen Gliederung stehen die grund- sowie mittelzentralen Kongruenzräume. Eine detaillierte Erläuterung sowie die zugehörigen Abgrenzungen sind Kapitel 4 bzw. Kapitel 8 zu entnehmen.

Abbildung 9: Zentralörtliche Gliederung



Quelle: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreetMap-Mitwirkende

3.3 Bevölkerungsentwicklung und -prognose, Altersstruktur

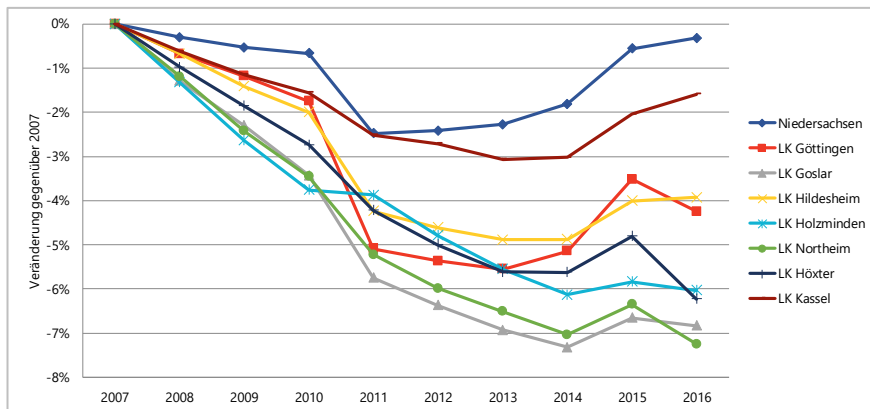
3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Insgesamt leben derzeit über 130.000 Menschen im Landkreis Northeim. Abbildung 10 zeigt, dass die Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2007 bis 2016 fast durchweg negativ verlief. Zwar kam es zwischen den Jahren 2014 und 2015 zu einem leichten Bevölkerungsanstieg, dennoch ergibt sich in der Gesamtschau ein Bevölkerungsrückgang von 7,2 % gegenüber dem Jahr 2007. Im Vergleich zu umliegenden Landkreisen, die allesamt von

Bevölkerungsrückgängen betroffen sind, sticht der Landkreis Northeim mit dem relativ betrachtet höchsten Bevölkerungsrückgang heraus.

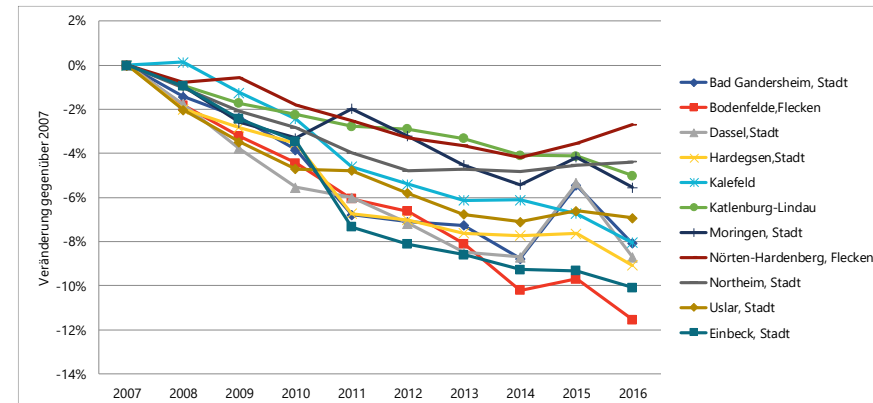
Der Bevölkerungsentwicklung des Landkreises folgend sind gegenüber dem Jahr 2007 innerhalb des Landkreises, auf Ebene der Gemeinden, ebenfalls Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen. Abbildung 11 offenbart diesbezüglich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden. So verzeichnet etwa Nörten-Hardenberg nur einen relativ geringen Bevölkerungsrückgang von -2,7 %. Dem gegenüber ist die Stadt Einbeck (-10,0 %) und der Flecken Bodenfelde (-11,5 %) bereits mit einem Rückgang der Bevölkerung konfrontiert, der im zweistelligen Prozentbereich liegt.

Abbildung 10: Einwohnerentwicklung in Niedersachsen und in ausgewählten Landkreisen (Basisjahr 2007)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen/ Nordrhein-Westfalen/ Hessen, cima 2019

Abbildung 11: Einwohnerentwicklung in Gemeinden des Landkreises Northeim (Basisjahr 2007)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, cima 2019

3.3.2 Bevölkerungsprognose, Altersstruktur

Bevölkerungsprognose

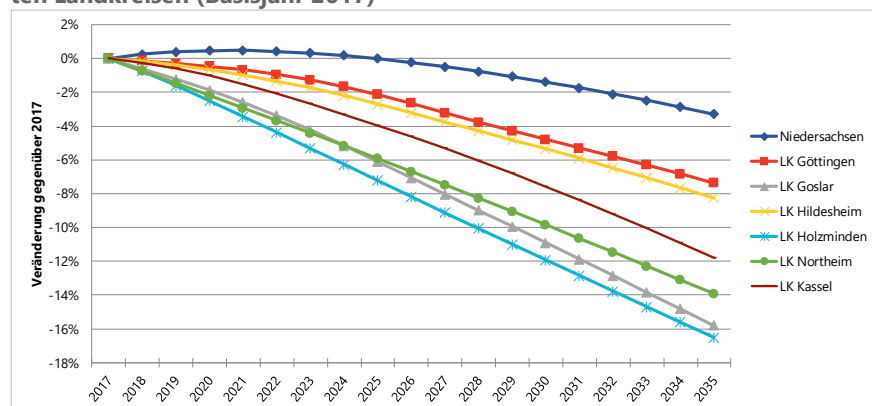
Auf Grundlage der cima-Bevölkerungsprognose¹² (vgl. Abbildung 12 und Abbildung 13) weist der Landkreis Northeim im Zeitraum von 2017 bis 2030 einen Bevölkerungsrückgang um rd. 10 %, bis 2035 sogar um rd. 14 % aus. Es ist somit auch in Zukunft von einer anhaltenden, deutlich negativen Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Northeim auszugehen. Im Vergleich zu Landkreisen der Umgebung wird ersichtlich, dass der LK Goslar und der LK Holzminden mit noch stärkeren Bevölkerungsrückgängen zu rechnen haben. Für die übrigen Landkreise ist die Prognose etwas positiver, wenngleich noch deutlich im negativen Bereich. Allein für das gesamte Bundesland Niedersachsen ist ein kurzfristiger Bevölkerungszuwachs

¹² Die cima-Bevölkerungsprognose fußt auf einem landesweiten, holistischen Analyseansatz. Gemeinden werden im Gegensatz zur gängigen Praxis nicht isoliert voneinander betrachtet, sondern unter Berücksichtigung interdependenter Parameter.

prognostiziert. Mittel- bis langfristig ist aber auch für Niedersachsen mit einem Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen.

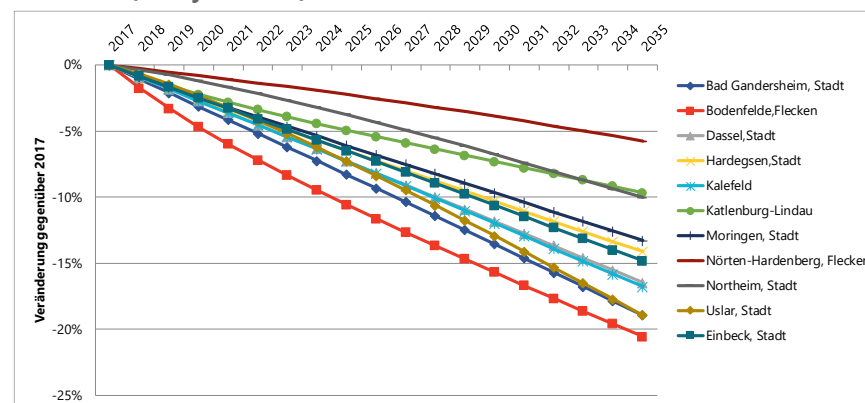
Innerhalb des Landkreises Northeim zeigt sich wiederum eine starke Disparität. Zwar ist die Tendenz zur künftigen Bevölkerungsabnahme bei allen Städten und Gemeinden gegeben, doch diese Stärke der prognostizierten Abnahme variiert zum Teil erheblich. Ist nach der Prognose bis zum Jahr 2035 in Nörten-Hardenberg mit einem Rückgang der Bevölkerung um rd. 5,8 % gegenüber dem Jahr 2017 zu rechnen, so sind es in Bodenfelde beachtliche -20,6 %. Das bedeutet also, dass Bodenfelde in diesem Zeitraum rund ein Fünftel seiner Bevölkerung verlieren wird.

Abbildung 12: Bevölkerungsprognose für Niedersachsen und in ausgewählten Landkreisen (Basisjahr 2017)



Quelle: cima-Bevölkerungsprognose 2016

Abbildung 13: Bevölkerungsprognose für die Gemeinden des Landkreises Northeim (Basisjahr 2017)



Quelle: cima-Bevölkerungsprognose 2016

Anmerkung: Für den LK Höxter liegt keine Bevölkerungsprognose vor.

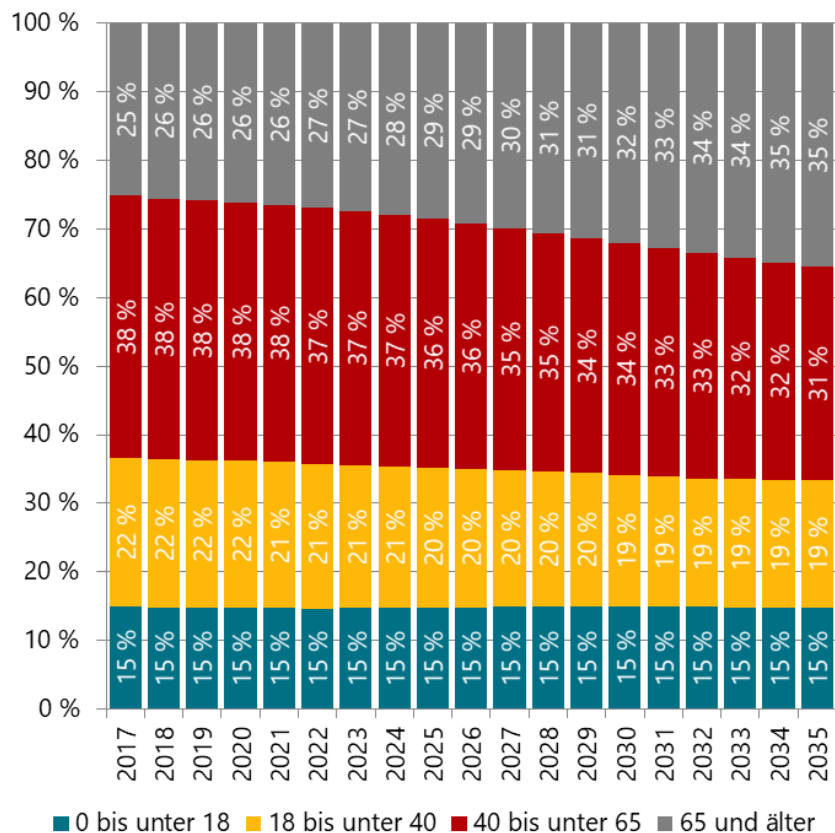
Altersstruktur

Neben den Veränderungen bei der Bevölkerungsanzahl wird es auf Basis der cima-Bevölkerungsprognose auch hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Northeim zu Verschiebungen kommen (vgl. Abbildung 14). So wird etwa die Altersgruppe ab 65 Jahren deutlich zunehmen und voraussichtlich einen um zehn Prozent größeren Anteil an der Gesamtbevölkerung darstellen (von rd. 25 % im Jahr 2017 auf rd. 35 % im Jahr 2035). Demgegenüber ist davon auszugehen, dass die mittleren Altersgruppen (18 bis 39-Jährige, 40 bis 64-Jährige) in Zukunft einen verhältnismäßig kleineren Anteil darstellen. Der Anteil der minderjährigen Personen wird voraussichtlich konstant auf einem Niveau von 15 % verbleiben.

Im Bundesland Niedersachsen zeichnet sich für die Zukunft ein ähnliches Bild ab. Beispielsweise nimmt der Anteil der über 65-Jährigen von rd. 22 % bis zum Jahr 2035 um voraussichtlich sieben Prozent auf dann 29 % zu. Der Anteil der mittleren Altersgruppen nimmt hingegen tendenziell ab und die Gruppe der Minderjährigen bleibt der Prognose zu Folge auf einem Niveau.

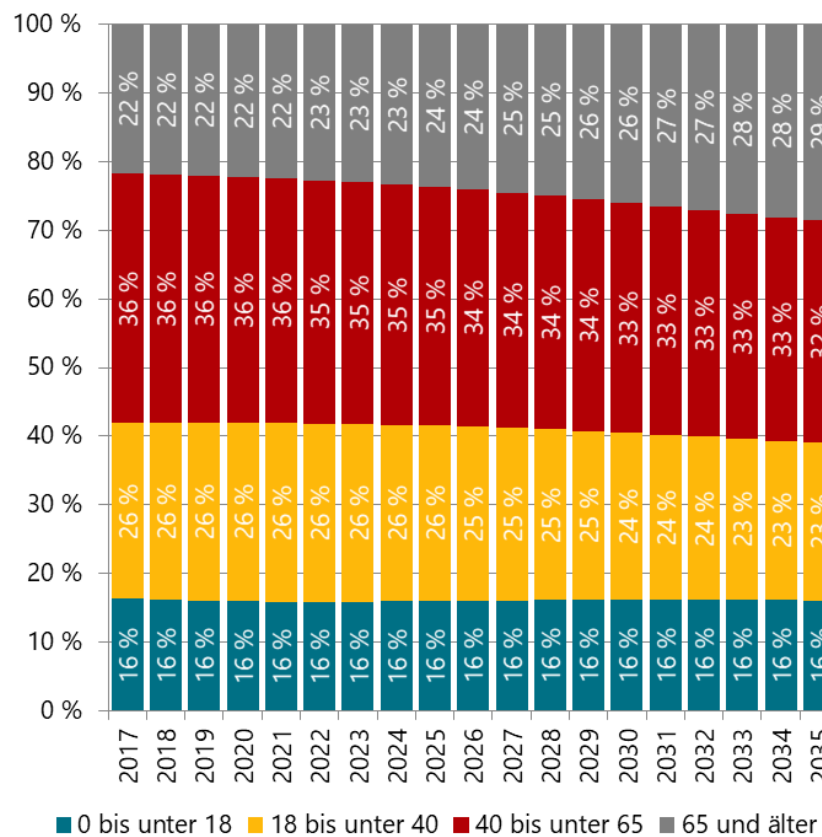
Der Unterschied besteht vor allem darin, dass die prozentualen Verschiebungen im Vergleich zum Landkreis Northeim nicht ganz so groß sind.

Abbildung 14: Altersstrukturprognose für den Landkreis Northeim



Quelle: cima-Bevölkerungsprognose 2016

Abbildung 15: Altersstrukturprognose für Niedersachsen



Quelle: cima-Bevölkerungsprognose 2016

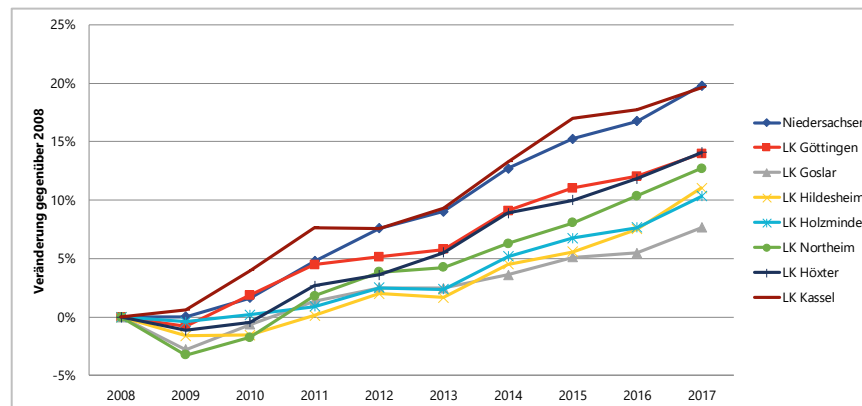
3.4 Beschäftigung, Pendler

3.4.1 Beschäftigung

Im Zeitraum 2008 bis 2017 (jeweils zum 30.6.) stieg die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten¹³ im Landkreis Northeim um rund 12,7 % von 39.316 auf 44.876 (vgl. Abbildung 16). Nach einem ursprünglichen Rückgang zwischen den Jahren 2008 und 2009 nahm die Beschäftigung im Landkreis stetig zu. Auf Ebene des Bundeslandes Niedersachsen konnte ein noch deutlicherer Beschäftigtenzuwachs verzeichnet werden (+19,8 %). Im Vergleich zu den Landkreisen in der Umgebung befindet sich der Landkreis Northeim hinsichtlich der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Mittelfeld. Den größten prozentualen Zuwachs im betrachteten Zeitraum konnte der Landkreis Kassel (+19,6 %) erreichen. Der Landkreis Goslar verzeichnete ebenfalls eine insgesamt positive Entwicklung (+7,6 %). Im Vergleich stellt dieser Wert jedoch die schwächste Entwicklung dar.

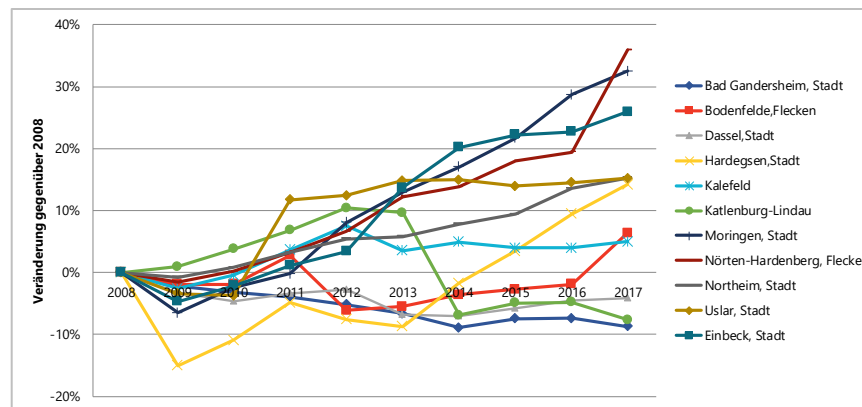
Bei Betrachtung der Beschäftigtensituation innerhalb des Landkreises zeichnet sich ein weniger einheitliches Bild ab. Einige Städte bzw. Gemeinden (Bad Gandersheim, Katlenburg-Lindau, Dassel) sehen sich einem leichten Beschäftigtenverlust von bis zu 8,7 % gegenüber, wohingegen die übrigen einen zum Teil sehr starken Beschäftigtenzuwachs von bis zu 35,9 % (Nörten-Hardenberg) verzeichnen konnten. Zudem bestehen fast durchweg Schwankungen, die bei Betrachtung des Landkreises nicht zu beobachten waren. In Bezug auf Entwicklungen in kleineren Gemeinden muss beachtet werden, dass sich hier „Einzeleffekte“ (z.B. Schließungen und Eröffnungen von Betrieben) statistisch stärker auswirken als in großen Wirtschaftsräumen.

Abbildung 16: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Niedersachsen und in ausgewählten LKs (Basisjahr 2008)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen/ Nordrhein-Westfalen/ Hessen, cima 2019

Abbildung 17: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Gemeinden des Landkreises Northeim (Basisjahr 2008)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, cima 2019

¹³ Diese folgenden Statistiken beziehen sich auf sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort.

3.4.2 Pendler

Abbildung 18: Pendlersalden in Niedersachsen und in ausgewählten Landkreisen

Pendlersaldo	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017
Niedersachsen	-126.791	-129.117	-126.326	-127.435	-127.856	-125.675	-128.491	-127.956	-130.379	-133.431
LK Göttingen	10.531	10.043	10.874	10.914	10.026	9.739	9.358	9.588	8.654	8.665
LK Goslar	-1.334	-1.556	-1.243	-1.201	-1.489	-1.547	-2.220	-2.453	-2.644	-2.892
LK Hildesheim	-10.077	-10.168	-10.482	-10.486	-11.169	-11.978	-12.383	-13.058	-13.124	-12.552
LK Holzminden	-3.327	-3.218	-3.305	-3.551	-3.426	-3.360	-3.459	-3.367	-3.420	-3.472
LK Northeim	-5.670	-5.998	-6.462	-6.097	-5.727	-5.671	-6.294	-5.896	-5.447	-5.294
LK Hötter	-8.251	-8.428	-8.970	-8.922	-8.962	-8.618	-9.213	-9.364	-9.416	-9.802
LK Kassel	-18.846	-18.438	-17.350	-16.535	-17.521	-17.028	-16.673	-15.629	-16.259	-16.840

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen/ Nordrhein-Westfalen/ Hessen, cima 2019

Abbildung 19: Pendlersalden in den Gemeinden des Landkreises Northeim

Pendlersaldo	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017
Bad Gandersheim, Stadt	353	295	184	140	37	-63	-214	-209	-256	-327
Bodenfelde, Flecken	-526	-524	-540	-538	-622	-611	-628	-591	-617	-592
Dassel, Stadt	-1.424	-1.396	-1.473	-1.536	-1.507	-1.563	-1.744	-1.745	-1.813	-1.845
Hardeggen, Stadt	-1.436	-1.610	-1.611	-1.606	-1.718	-1.702	-1.741	-1.679	-1.632	-1.649
Kalefeld	-1.126	-1.100	-1.118	-1.123	-1.096	-1.149	-1.171	-1.224	-1.189	-1.204
Katlenburg-Lindau	-1.264	-1.224	-1.268	-1.256	-1.180	-1.199	-1.476	-1.499	-1.476	-1.539
Moringen, Stadt	713	541	616	641	875	988	1.028	1.223	1.401	1.503
Nörten-Hardenberg, Flecken	-1.356	-1.384	-1.411	-1.470	-1.434	-1.387	-1.396	-1.388	-1.386	-1.214
Northeim, Stadt	2.150	2.199	2.199	2.245	2.475	2.444	2.273	2.390	2.785	2.727
Uslar, Stadt	-1.446	-1.418	-1.517	-1.152	-1.144	-1.071	-1.159	-1.199	-1.185	-1.229
Einbeck, Stadt	842	761	715	828	921	-358	-66	25	-79	75

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, cima 2019

Im Zeitraum 2008 bis 2017 (jeweils zum 30.6.) zeichnet sich der Landkreis Northeim durch einen geringfügig zunehmenden, aber dennoch negativen Pendlersaldo (Einpendler – Auspendler = Pendlersaldo) aus, der durch zwischenzeitliche Schwankungen geprägt war (vgl. Abbildung 18). In Bezug auf den Einzelhandel steht tendenziell ein negativer Pendlersaldo saldiert für Kaufkraftabflüsse.

In den Landkreisen, die zum Vergleich herangezogen wurden, sind bis auf den Landkreis Göttingen ebenfalls negative Pendlersalden auszumachen. Das gleiche gilt für das Bundesland Niedersachsen, welches zum

30.06.2017 ein Pendlersaldo von -133.431 aufweist. Hinsichtlich der Entwicklung seit dem Jahr 2008 stellt sich ein insgesamt uneinheitliches Bild dar.

Auf Stadt- bzw. Gemeindeebene weisen im Jahr 2017 nur die Städte Northeim (+2.727), Moringen (+1.503) sowie die Stadt Einbeck (+75) einen positiven Pendlersaldo auf. Für die Stadt Einbeck deutet sich für die Zukunft ein tendenzieller Auspendlerüberschuss an, da noch im Jahr 2008 ein Pendlersaldo von +842 bestand. Zwischenzeitlich wies die Stadt zudem einen solchen negativen Pendlersaldo bereits aus. In Northeim und Moringen

verlief die Entwicklung demgegenüber zumeist positiv steigend. Alle übrigen Städte und Gemeinden zeichnen sich im betrachteten Zeitraum durch einen nahezu ausschließlich negativen Pendlersaldo aus.

3.5 Eckdaten Tourismus

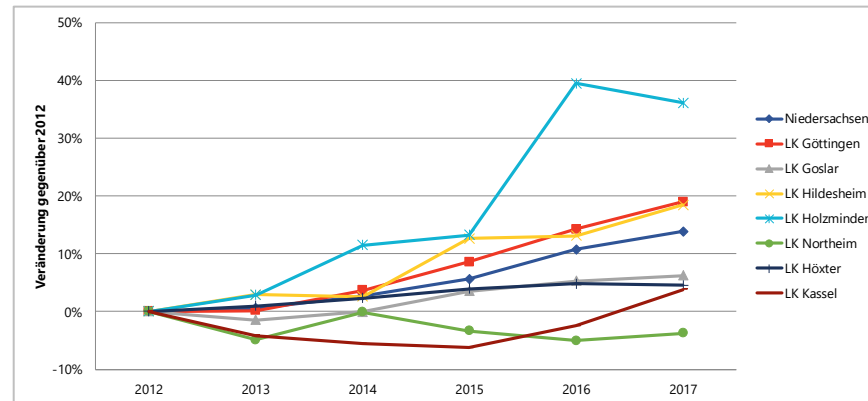
Der Landkreis Northeim verfügt u.a. mit der Northeimer Seenplatte über touristische Anziehungspunkte und somit über touristisches Potenzial. Hiervon kann grundsätzlich auch der Einzelhandel (v.a. die Lebensmittelmärkte) des Landkreises profitieren. Die folgenden Abschnitte stellen die Hauptindikatoren (Ankünfte, Übernachtungen, Übernachtungen pro Einwohner, durchschnittliche Aufenthaltsdauer) für den Landkreis Northeim sowie umliegende Landkreise dar.

3.5.1 Ankünfte

Als erster Indikator fungiert die Anzahl der Ankünfte von Touristen. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 154.101 Ankünfte im Landkreis Northeim verzeichnet. Gegenüber dem Jahr 2012 stellt dies eine Abnahme um 3,8 % dar. Diese Entwicklung ist gegenläufig zu der allgemeinen Entwicklung im Bundesland Niedersachsen (+13,9 %) sowie ebenfalls gegenläufig zu den durchweg positiven Entwicklungen in den umliegenden Landkreisen. Besonders sticht hierbei der Landkreis Holzminden heraus, der hinsichtlich der Ankünfte eine Zunahme um 36,1 % verzeichnen konnte.

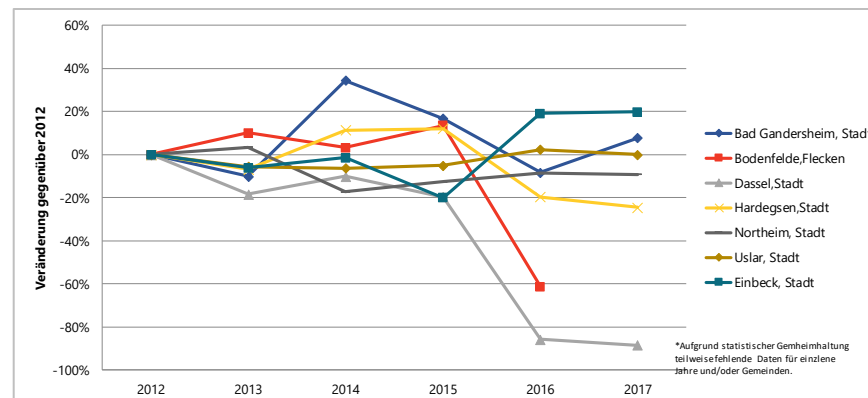
Innerhalb des Landkreises ist die Entwicklung abermals uneinheitlich und zwischen den einzelnen Jahren zum Teil stark schwankend. Zudem fallen die gravierenden Rückgänge der Ankunftsanzahl in der Stadt Dassel und in dem Flecken Bodenfelde auf.

Abbildung 20: Entwicklung der Ankünfte in Niedersachsen und in ausgewählten Landkreisen (Basisjahr 2012)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen/ Nordrhein-Westfalen/ Hessen, cima 2019

Abbildung 21: Entwicklung der Ankünfte in Gemeinden des Landkreises Northeim (Basisjahr 2012)*



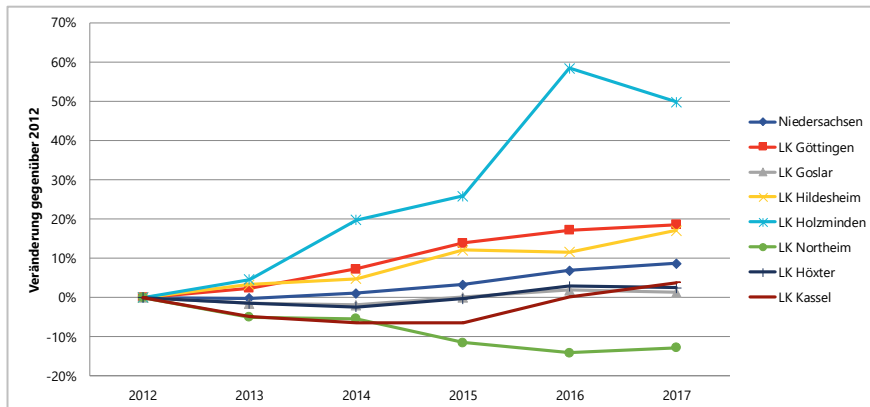
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, cima 2019

3.5.2 Übernachtungen

Übernachtungen

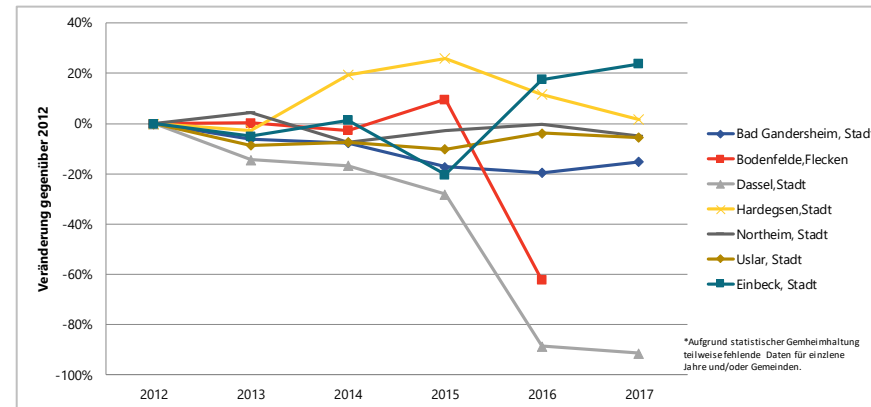
Die Entwicklung der Übernachtungszahlen¹⁴ (vgl. Abbildung 22) stellt sich für den Landkreis im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2017 rückläufig dar. Konnten im Jahr 2012 noch 510.984 Übernachtungen verzeichnet werden, waren es im Jahr 2017 nur noch 445.322 Übernachtungen. Dies bedeutet eine Abnahme um 12,9 %. Im gewählten Vergleich zeigt sich, dass sich die Northeimer Entwicklung bei den Übernachtungszahlen ungünstiger als die Entwicklung in Niedersachsen und den übrigen Landkreisen präsentiert, die allesamt durch einen positiven Trend gekennzeichnet sind. Da sich die Entwicklung auf Landkreisebene durch die der Städte und Gemeinden speist, ist es nicht verwunderlich, dass auch hier überwiegend rückläufige Übernachtungszahlen auszumachen sind. Wiederrum fallen Dassel und Bodenfelde ab dem Jahr 2015 stark ab.

Abbildung 22: Entwicklung der Übernachtungen in Niedersachsen und in ausgewählten Landkreisen (Basisjahr 2012)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen/ Nordrhein-Westfalen/ Hessen, cima 2019

Abbildung 23: Entwicklung der Übernachtungen in Gemeinden des Landkreises Northeim (Basisjahr 2012)*



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, cima 2019

Übernachtungen pro Einwohner

Zur Beurteilung der Stärke einer Tourismusdestination dient u.a. der Indikator Anzahl der Übernachtungen je Einwohner vor Ort (vgl. Abbildung 24). Hier zeigt sich, dass die Anzahl der Übernachtungen pro Einwohner im Landkreis Northeim (3,3 im Jahr 2016) unterhalb vom Wert des Landes Niedersachsen liegt (5,4) sowie im Vergleich zu den herangezogenen Landkreisen einen eher unterdurchschnittlichen Wert abbildet.

Auf regionaler Ebene ist vor allem Bad Gandersheim hervorzuheben. Mit 18,5 Übernachtungen pro Einwohner übertrifft die Stadt alle übrigen Gemeinden und Städte des Landkreises Northeim um ein Vielfaches. Zu erklären ist dieser sehr hohe Wert durch den Status als Kurstadt, der Bad Gandersheim zugutekommt.

¹⁴ Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mindestens 10 Stellplätzen.

Abbildung 24: Übernachtungen pro Einwohner in Niedersachsen und in ausgewählten Landkreisen

Übernachtungen pro Einwohner	2012	2013	2014	2015	2016
Niedersachsen	5,1	5,1	5,2	5,2	5,4
LK Göttingen	4,8	5,0	5,2	5,4	5,6
LK Goslar	17,4	17,2	17,2	17,4	17,8
LK Hildesheim	2,0	2,1	2,1	2,2	2,2
LK Holzminden	2,2	2,4	2,7	2,9	3,6
LK Northeim	3,8	3,6	3,6	3,4	3,3
LK Höxter	7,6	7,5	7,5	7,6	7,9
LK Kassel	3,2	3,1	3,0	3,0	3,2

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen/ Nordrhein-Westfalen/ Hessen, cima 2019

Abbildung 25: Übernachtungen pro Einwohner in Gemeinden des Landkreises Northeim

Übernachtungen pro Einwohner	2012	2013	2014	2015	2016
Bad Gandersheim, Stadt	22,8	21,4	21,4	18,5	18,5
Bodenfelde, Flecken	3,6	3,6	3,6	4,0	1,4
Dassel, Stadt	3,9	3,4	3,3	2,7	0,4
Hardeggen, Stadt	1,6	1,5	1,9	2,0	1,8
Kalefeld	*	*	*	*	*
Katlenburg-Lindau	*	2,1	1,5		1,3
Moringen, Stadt	*	*	*	*	*
Nörten-Hardenberg, Flecken	*	*	3,1	3,4	3,4
Northeim, Stadt	1,9	2,0	1,8	1,9	1,9
Uslar, Stadt	4,8	4,4	4,5	4,3	4,7
Einbeck, Stadt	1,8	1,7	1,9	1,5	2,2

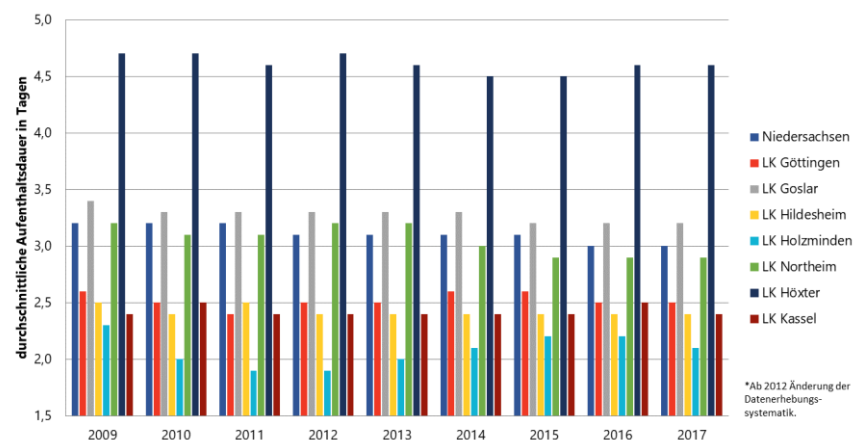
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, cima 2019. *Keine Angaben vorhanden.

3.5.3 Durchschnittliche Aufenthaltsdauer

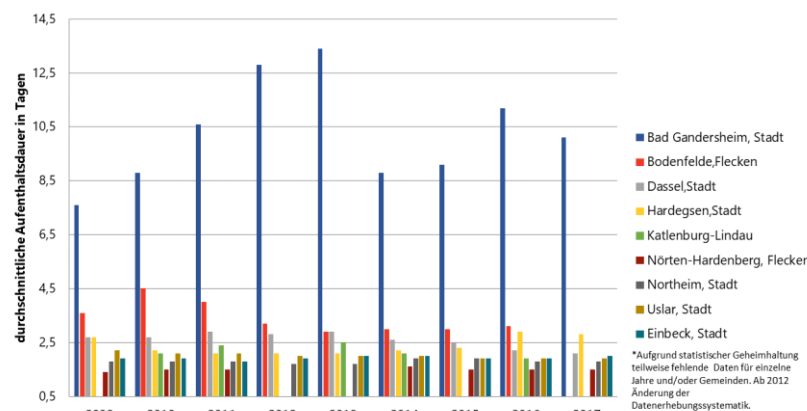
Der im vorherigen Abschnitt angesprochene Sonderstatus von Bad Gandersheim kommt auch hinsichtlich der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer zum Vorschein. Mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von knapp über 10 Tagen liegt Bad Gandersheim weit vor den übrigen Städten und Gemeinden, wo die dieser Wert zumeist um die zwei Tage liegt.

Im Vergleich der betrachteten Landkreise liegt der Landkreis in Northeim mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,9 Tagen im Mittelfeld

und nahezu auf einem Niveau mit dem Bundesland Niedersachsen (3,0 Tage im Jahr 2017).

Abbildung 26: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Niedersachsen und in ausgewählten Landkreisen (2009-2017)*

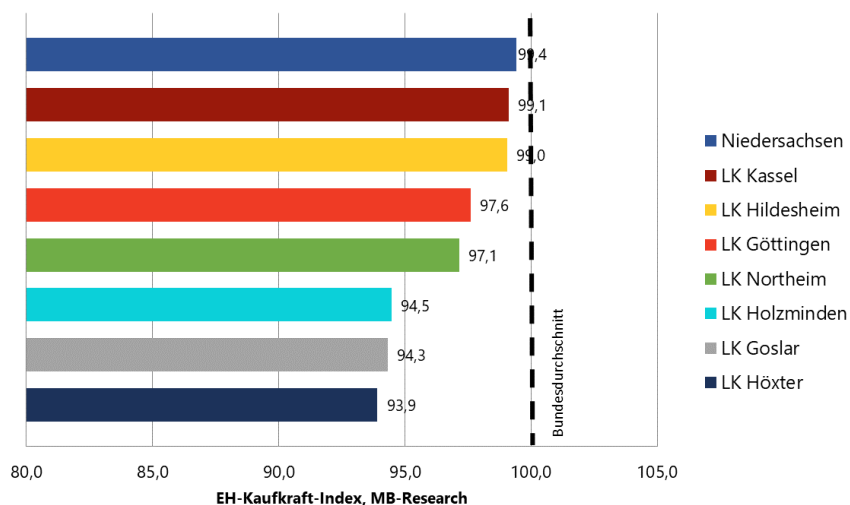
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, cima 2019

Abbildung 27: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Gemeinden des Landkreises Northeim (2009-2017)*

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen/ Nordrhein-Westfalen/ Hessen, cima 2019

3.6 Kaufkraftniveau und Methodik der Nachfrageberechnung

Abbildung 28: Kaufkraftkennziffer LK Northeim im regionalen und großräumigen Vergleich 2017



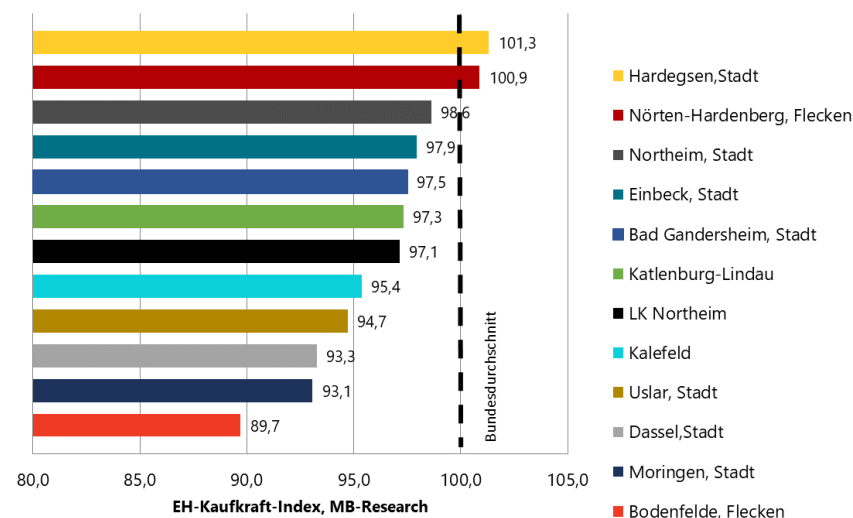
Bearbeitung: cima 2019

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau¹⁵ als Indexwert beschreibt entweder das lokale (PLZ- oder Gemeindeebene), das regionale (u.a. Kreisebene) oder das bundeslandspezifische Kaufkraftniveau im Vergleich zu Deutschland insgesamt (= 100). Liegen Kaufkraftkennziffern (KKZ) < 100 vor, ist die einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Nachfrage p.a. geringer als im Bundesdurchschnitt. Bei Werten > 100 liegt die umgekehrte Situation vor. Neben dem Vergleich zum Bundesdurchschnitt ermöglicht die KKZ natürlich auch den Vergleich ausgewählter Raumeinheiten untereinander.

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

Im Vergleich stellt sich das Kaufkraftniveau im Landkreis Northeim und seinen Kommunen wie folgt dar:

Abbildung 29: Kaufkraftkennziffern LK Northeim und seiner Kommunen 2017



Bearbeitung: cima 2019

¹⁵ Quelle: MB Research 2017.

- Mit einer KKZ von rd. 97 Punkten rangiert das Kaufkraftniveau des Landkreises Northeim nicht nur unter dem Bundesdurchschnitt, sondern auch unter dem Wert für Niedersachsen (rd. 99 Punkte).
- In Relation zu den Kreisen im Umland ist der LK Northeim vergleichsweise „durchschnittlich“ positioniert. Die Kaufkraftkennziffern der LK Kassel und Göttingen rangieren mit jeweils rd. 99 Punkten oberhalb des Niveaus für den LK Northeim. Hinsichtlich des Kaufkraftniveaus schwächer aufgestellt sind die Umlandkreise Holzminden, Goslar und Hötter (rd. 95 bzw. zweimal rd. 94 Punkte).
- Zwischen den Kommunen des Landkreises lässt sich eine relativ breite Spreizung festhalten. „Spitzenreiter“ bezüglich des Kaufkraftniveaus sind die Stadt Hardegsen und der Flecken Nörten-Hardenberg (beide rd. 101 Punkte). Absolutes „Schlusslicht“ ist der Flecken Bodenfelde mit rd. 90 Punkten – gefolgt von der Stadt Moringen und der Stadt Uslar (rd. 93 Punkte).
- Betrachtet man die vier Mittelzentren im LK Northeim, die Städte Northeim (rd. 99 Punkte), Einbeck (rd. 98 Punkte), Bad Gandersheim (rd. 98 Punkte) und Uslar (wie schon erwähnt rd. 93 Punkte), fällt vor allem Uslar hinsichtlich des Kaufkraftniveaus ab.
- Aus Sicht der cima überlagern sich hinsichtlich der Ausprägung des lokalen Kaufkraftniveaus u.a. „historisch tradierte“ Stärken und Schwächen einer Kommune als Wohn- und Arbeitsort mit der jeweiligen aktuellen verkehrlichen und siedlungsstrukturellen Lagegunst. In diesem Kontext zeigt sich, dass tendenziell eine Korrelation des Kaufkraftniveaus mit der Anbindung an den regionalen Wachstumskern, die Stadt Göttingen, vorliegt, wobei die Nähe zu Göttingen diesbezüglich förderlich ist.

Das aktuelle Kaufkraftniveau (wird jährlich aktualisiert) ist einer der drei Eingangswerte zur Berechnung der absoluten einzelhandelsrelevanten Nachfrage im stationären Einzelhandel (Mio. € p.a.) in einer konkreten Raumeinheit wie bspw. einer Gemeinde oder einem Landkreis. Als weitere Eingangsgrößen sind der aktuelle Einwohnerstand und die der bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben (cima)¹⁶ im stationären Einzelhandel anzuführen (auch dieser verändert sich im Laufe der Jahre). Dabei untergliedern sich die cima-Verbrauchsausgaben in die weiter oben in der Abbildung 1 dargelegten 31 cima Sortimente.

Das folgende Rechenbeispiel verdeutlicht am Beispiel des Landkreises Northeim obige Zusammenhänge:

$$(((KKZ\ 97,14 / 100) \times \text{cima-Pro-Kopf-VA von } 5.890\ \text{€ p.a.}^{17}\ 2017)) \times 133.610\ \text{Ew.}^{18}) / 1.000.000$$

= 764,5 Mio. € p.a. einzelhandelsrelevante Nachfrage (stationärer EH) im Landkreis Northeim

¹⁶ Eine branchengenaue Kalkulation der Einzelhandelskaufkraft ist methodisch aufwändig und schwierig. Nur wenige Unternehmen in Deutschland sind in der Lage, solche Berechnungen durchzuführen. Die cima unterhält in diesem Zusammenhang eine eigenständige Abteilung, welche sich fortwährend und ausschließlich mit der Ermittlung von Pro-Kopf-

Kaufkraftwerten beschäftigt und dazu unter anderem die Umsatz- und Einkommenssteuerstatistik, aber auch Grundlagendaten der Handels- und Absatzwirtschaft auswertet.

¹⁷ 3.183 € beim periodischen, 2.707 € beim aperiodischen Bedarf.

¹⁸ Zum 31.12.2016 lt. LSN.

3.6.1 Nachfragesituation

Gemäß der bereits dargestellten Eingangswerte ermittelt sich im Landkreis Northeim folgende Nachfrageplattform auf Warengruppen-/ Sortiments-ebene.

Abbildung 30: Nachfragesituation im LK Northeim 2017

cima Warengruppe	Nachfrage- volumen in Mio. €	anteilig
Periodischer Bedarf insgesamt	413,1	54,0%
Lebensmittel, Reformwaren	278,4	36,4%
Gesundheit und Körperpflege	123,7	16,2%
Zeitschriften, Schnittblumen	11,0	1,4%
Aperiodischer Bedarf insgesamt	351,3	46,0%
Persönlicher Bedarf insgesamt	115,8	15,1%
Bekleidung, Wäsche	63,9	8,4%
Schuhe, Lederwaren	20,9	2,7%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	31,0	4,1%
Medien und Technik insgesamt	73,2	9,6%
Bücher, Schreibwaren	13,6	1,8%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	59,6	7,8%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	38,8	5,1%
Sportartikel, Fahrräder	23,1	3,0%
Spielwaren	7,0	0,9%
Hobbybedarf, Zooartikel	8,7	1,1%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	10,9	1,4%
Einrichtungsbedarf insgesamt	52,0	6,8%
Möbel, Antiquitäten	43,1	5,6%
Heimtextilien	9,0	1,2%
Baummarktartikel, Gartenbedarf	60,6	7,9%
Einzelhandel insgesamt	764,5	100,0%

Quelle: cima 2019

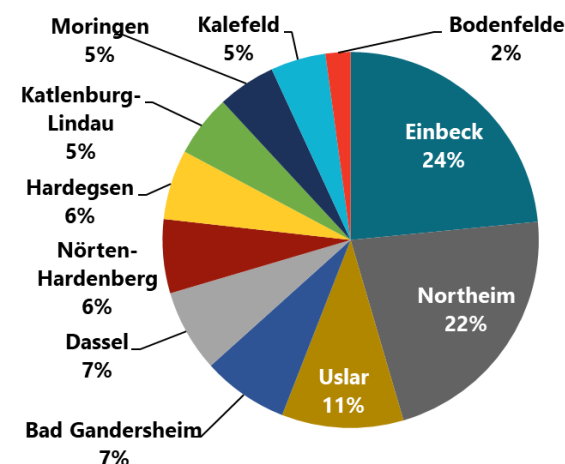
Bezogen auf die Kommunen des Landkreises bietet sich folgendes Bild:

Abbildung 31: Gesamtnachfragevolumen im LK Northeim nach Kommunen 2017

Kaufkraftpotenzial	in Mio. € p.a.
Einbeck	179,3
Northeim	168,3
Uslar	80,0
Bad Gandersheim	56,6
Dassel	54,2
Nörten-Hardenberg	48,6
Hardeggen	45,9
Katlenburg-Lindau	40,7
Moringen	38,2
Kalefeld	36,2
Bodenfelde	16,4
Landkreis Northeim	764,5

Quelle: cima 2019

Abbildung 32: Verteilung (%) der Nachfrage im LK Northeim nach Kommunen 2017



Quelle: cima 2019

Mit rund 46 % entfällt fast die Hälfte des Nachfragevolumens im Landkreis Northeim auf die beiden größeren Mittelzentren Einbeck und Northeim. Mit deutlichem Abstand gefolgt von den zwei kleinen Mittelzentren Uslar und Bad Gandersheim (11 % bzw. 7 %).

3.6.2 Entwicklung der Nachfrage (retrospektiv)

Wie bereits dargelegt, bestimmt sich das absolute Einzelhandelsnachfragevolumen (Mio. € p.a.) einer spezifischen Raumeinheit im stationären Einzelhandel aus den drei Eingangsgrößen Kaufkraftkennziffer, Einwohnerzahl und bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Verbrauchsausgabensatz.

Deshalb führt ein Einwohnerrückgang im Zeitverlauf nicht per se zu einem Nachfragerückgang. An erster Stelle entscheidend hierfür ist, inwieweit die Entwicklung des Pro-Kopf-Ausgabensatzes dem negativen Effekt des Einwohnerrückgangs entgegenwirken kann. So stieg bspw. der cima-Ausgabensatz zwischen 2011 und 2017 um rund 7 % an, während die Einwohnerzahl im LK Northeim im selben Zeitraum nur um 2,1 % zurückging. Die Kaufkraftkennziffer des LK Northeim 2011 betrug 97,5 Punkte; aktuell beläuft sie sich auf 97,1 Punkte¹⁹.

Im Ergebnis stieg das Nachfragevolumen im LK Northeim im Jahr 2017 gegenüber dem Jahr 2011 um 4,3 % an – trotz Einwohnerrückgang. Auf Sortimentsebene lassen sich allerdings Differenzen feststellen. Neben Bereichen mit einem starken Wachstumspfad wie bspw. Gesundheit und Körperpflege, „schwächeln“ im Vergleich dazu andere Segmente wie bspw. Bücher. Ursächlich hierfür sind u.a. die unterschiedlich starken Auswirkungen des Onlinehandels und sich verschiebende Sortimentspräferenzen in der Nachfrage.

Im Vergleich vom Jahr 2011 zum Jahr 2017 verzeichnet nur Bodenfelde mit 2,9 % einen Nachfragerückgang. Hier kann das gestiegene Pro-Kopf-Nachfragevolumen den Einwohnerrückgang (-5,8 %) und das Absinken der KKZ um rund 3,6 % nicht kompensieren.

Abbildung 33: Vergleich Nachfragesituation im LK Northeim und seinen Kommunen 2011 zu 2017

	Einwohner (Statistik der Stat. Landes- ämter)	Einwohner (Statistik der Stat. Landes- ämter)	Einwohner (Statistik der Stat. Landes- ämter)	Nachfrage im stationären EH in Mio. € p.a.	Nachfrage im stationären EH in Mio. € p.a.	Nachfrage im stationären EH in Mio. € p.a.
	31.12.2011	31.12.2016	Veränderung	2011	2017	Veränderung
LK Northeim	136.516	133.610	-2,1%	732,7	764,5	4,3%
Bad Gandersheim, Stadt	9.998	9.858	-1,4%	54,0	56,6	4,8%
Bodenfelde, Flecken	3.304	3.111	-5,8%	16,9	16,4	-2,9%
Dassel, Stadt	10.151	9.860	-2,9%	53,9	54,2	0,5%
Hardeggen, Stadt	7.891	7.694	-2,5%	43,1	45,9	6,6%
Kalefeld	6.692	6.451	-3,6%	35,8	36,2	1,2%
Katlenburg-Lindau	7.267	7.099	-2,3%	39,6	40,7	2,8%
Moringen, Stadt	7.233	6.970	-3,6%	38,2	38,2	0,0%
Nörten-Hardenberg, Flecken	8.196	8.180	-0,2%	46,1	48,6	5,3%
Northeim, Stadt	29.087	28.966	-0,4%	157,9	168,3	6,5%
Uslar, Stadt	14.676	14.345	-2,3%	76,3	80,0	4,8%
Einbeck, Stadt	32.021	31.076	-3,0%	170,8	179,3	5,0%

Quelle: cima 2019, für den LK Göttingen wurde die nach 2011 zum 1.11.2016 erfolgte Fusion mit dem LK Osterode zum LK Göttingen neu berücksichtigt

Wie sich kurz- bis mittelfristig genau die Nachfragesituation im Landkreis entwickeln wird, lässt sich also nicht allein anhand des prognostizierten Einwohnerrückgangs bestimmen. Wie lange kann ggf. ein Wachstum der Pro-Kopf-Nachfrage diesen Trend kompensieren? Ist zukünftig vor dem Hintergrund der weiter steigenden Bedeutung des Onlinehandels von einem Rückgang der Pro-Kopf-Nachfrage auszugehen?

Klar ist allerdings, dass – sollte der mittel- und langfristig prognostizierte massive Einwohnerrückgang eintreffen – dies als deutlich problematisch zu werten ist.

¹⁹ Betrachtet man die einzelnen Kommunen, liegt teilweise eine breitere „Schwankungsbreite“ vor.

3.7 Fazit sozioökonomische Rahmendaten

Die in den vorherigen Abschnitten beschriebenen sozioökonomischen Rahmendaten deuten auf eine herausfordernde Situation in den einzelnen Themenbereichen und darauf aufbauend auch für den Einzelhandel hin.

In den letzten Jahren kam es zu einer Abnahme der Bevölkerungszahl im Landkreis Northeim. Laut Prognose der cima ist in Zukunft weiter mit einer Abnahme der Bevölkerungszahl im Landkreis zu rechnen, wodurch der Erhalt von Geschäften im Einzelhandel tendenziell erschwert werden könnte. Auch die Veränderung der Altersstruktur (die ältere Altersklasse nimmt zu; die mittlere Altersklasse nimmt ab) spielt eine Rolle, da es hierdurch zu einer Verschiebung hinsichtlich der nachgefragten Produkte kommen kann.

Eher ungünstig ist zudem der im Landkreis Northeim vorherrschende negative Pendlersaldo, da dieser tendenziell zu einem Abfluss von Kaufkraft in andere Regionen führt. Positiv zu erwähnen ist jedoch, dass die absolute Zahl (-5.294.; Jahr 2017) als nicht allzu hoch bezeichnet werden kann.

Darüber hinaus ist auch der in letzten Jahren rückläufige Tourismus als eher problematisch für den Einzelhandel anzusehen, da grundsätzlich durch Touristen zusätzliche Kaufkraft in die Region fließt. Einige Städte bzw. Gemeinden sind hierbei stärker betroffen als andere. Diese Disparitäten zeigten sich bei fast allen vorgestellten sozioökonomischen Indikatoren.

Die für den Landkreis Northeim ermittelte Kaufkraftkennziffer deutet zudem daraufhin, dass die Kaufkraft im Landkreis etwas unterhalb des Bundesdurchschnitts liegt. Auf Gemeindeebene liegen immerhin zwei Gemeinden oberhalb des Bundesdurchschnitts.

Insgesamt positiv ist der dargestellte Beschäftigtenzuwachs zu sehen. Hierdurch wird generell Kaufkraft in der Region und auch für den Einzelhandel erzeugt. Auch das trotz Einwohnerrückgang gestiegene Nachfragevolumen kann als positiv für den örtlichen Einzelhandel gewertet werden.

4 Grundzentrale Kongruenzräume im Landkreis Northeim

4.1 Begriff, raumordnerischer Kontext, Situation im Landkreis Northeim, Abgrenzungskriterien

Zum Verständnis der folgenden Strukturanalyse des Einzelhandels im Landkreis Northeim erfolgen vorab die Ausführungen zu den grundzentralen Kongruenzräumen im Landkreis Northeim, da sich die Strukturanalyse u.a. auch auf diese bezieht.

Der in diesem Kontext maßgebliche Passus im LROP Niedersachsen 2017 lautet wie folgt:

„Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.“ (Kap. 2.2, Ziffer 02, Satz 1)

In der Arbeitshilfe zum LROP Niedersachsen 2017 (Stand 9/2017) wird dieser Sachverhalt wie folgt erläutert und – auch in Hinblick auf eine Situation mit mehreren grundzentralen Sitzen in einer Kommune – weiter ausgeführt:

„Die Festlegung des Stadt- bzw. Gemeindegebietes als maßgeblichen Kongruenzraum korrespondiert mit den räumlichen Grenzen der kommunalen Daseinsvorsorge. Die Sicherung der Grundversorgung als Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft soll jede Gemeinde eigenständig vollziehen, sie soll dabei nicht durch übermäßige Entwicklungen in benachbarten Orten beeinträchtigt werden. Ziel der Beschränkung der Ansiedlung von

Einzelhandelsgroßprojekten in Mittel- und Oberzentren ist daher auch der Schutz einer wohnortnahen Grundversorgung in den angrenzenden Zentralen Orten.

Mittel- und Oberzentren unterscheiden sich insofern in ihrem grundzentralen Versorgungsauftrag nicht von Grundzentren.“ (ebd., Pkt. 3.12., S. 26)

„Sofern in einem Gemeindegebiet mehrere Zentrale Orte festgelegt werden, muss gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 9 für jeden Zentralen Ort auch ein teilörtlicher Verflechtungsbereich festgelegt werden. Die Bestimmung kann sowohl in der beschreibenden als auch in der zeichnerischen Darstellung vorgenommen werden. Bei Samtgemeinden mit mehreren Grundzentren können teilörtliche Verflechtungsbereiche durch Zuordnung der einzelnen Mitgliedsgemeinden zu den festgelegten Grundzentren bestimmt werden. Bei fusionierten Einheitsgemeinden wird in vielen Fällen eine Zuordnung auf der Basis der alten Gemeindegrenzen sachgerecht sein.“ (ebd., Pkt. 3.8., S. 24)

„Können sich teilörtliche grundzentrale Verflechtungsbereiche / Kongruenzräume überlagern? Nein, eine Abgrenzung ohne Überlagerungen ist zwingend (siehe LROP-Begründung zu Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 9).“ (ebd., Pkt. 3.9., S. 24)

Die Abgrenzung mehrerer grundzentraler Kongruenzräume in einer Gemeinde obliegt dabei der unteren Landesplanung, hier dem Landkreis Northeim, und sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festzulegen.

Im raumordnerischen Kontext sind grundzentrale Kongruenzräume v.a. für die Prüfung des Kongruenzgebotes bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben von Belang.

Das Kongruenzgebot...

...„schützt die zentralen Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandelsprojekte.“

... verhindert, „dass die voraussichtlichen Umsätze eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes im deutlichen Missverhältnis zu der am Ansiedlungsort (...) vorhandenen Kaufkraft“ stehen.

Kongruenzgebot (Ziel der Raumordnung) lt. LROP Niedersachsen 2017 – Kap.2.3, Ziffer 03:

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

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

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

Wie schon in Abschnitt 3.2 dargestellt, gibt es im Landkreis Northeim drei Kommunen mit mehr als einem grundzentralen Sitz. Es handelt sich dabei um

- die Stadt Einbeck mit einem mittel- und gleichzeitig grundzentralen Sitz im Ortsteil Einbeck und einem weiteren grundzentralen Sitz im Ortsteil Kreiensen,
- die Stadt und das Grundzentrum Dassel mit den beiden grundzentralen Sitzen in den Ortsteilen Dassel und Markoldendorf sowie
- die Gemeinde Katlenburg-Lindau (Grundzentrum) mit den beiden grundzentralen Sitzen in den Ortsteilen Katlenburg und Lindau.

Für die Gemeinde Katlenburg-Lindau wurden im EHK Katlenburg-Lindau 2015 die beiden Kongruenzräume im Rahmen des EHK abgeleitet. Sie werden von der cima gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Northeim nun verbindlich in das REHK für den Landkreis Northeim übernommen.

Daneben hat die cima auftragsgemäß dem Landkreis Vorschläge für die Abgrenzung der beiden grundzentralen Kongruenzräume in den Städten

Einbeck und Dassel unterbreitet, welche im Rahmen des Arbeitskreises auch Abstimmungsinhalt waren.

Da es sich jeweils um Einheitsgemeinden handelt, erfolgte die räumliche Strukturierung auf Ebene der Ortsteile der jeweiligen Kommune.

Die Zuordnungsvorschläge²⁰ der cima für die Ortsteile der beiden Kommunen orientierten sich dabei an folgenden Kriterien:

- Verkehrliche Erreichbarkeit der Hauptanbieter des periodischen Bedarfs (großflächige Lebensmittelmärkte) in den jeweiligen grundzentralen Sitzen
 - MIV-Erreichbarkeit
 - ÖPNV-Erreichbarkeit
- Kenngrößen des Einzelhandels der jeweiligen grundzentralen Sitze
- Siedlungsstrukturelle und topographische Gegebenheiten

Im Regelfall kommt der Erreichbarkeit über den MIV die höchste Priorität zu. Aus Sicht der cima wird dem MIV im ländlichen Raum im Rahmen des Einkaufsverkehrs auch zukünftig die dominierende Rolle einnehmen. Lediglich in Einzelfällen wurden die weiteren Faktoren höher gewichtet als die MIV-Erreichbarkeit, sodass in diesen Fällen eine abweichende Zuordnung erfolgt ist. Die MIV-Erreichbarkeit wurde dabei quantitativ bewertet. Die weiteren Faktoren sind auf qualitativer Basis in den Zuordnungsprozess eingeflossen.

Im Abstimmungsprozess ermittelte sich für die Stadt Einbeck die Position, dass sich – auch unter Bezug auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Arbeitshilfe zum LROP Nds. 2017 (vgl. oben) – hinsichtlich der Abgrenzung der beiden grundzentralen Kongruenzräume auf die alten Gemeindegrenzen vor der Fusion der Kommunen Einbeck und Kreiensen zur Kommune Einbeck bezogen werden soll. Dies steht daneben auch nicht in

²⁰ Die vollständigen Tabellen mit den quantitativ bewerteten Zuordnungskriterien befinden sich im Anhang

Widerspruch zu den von der cima angeführten Kriterien, so dass abschließend eine diesbezügliche Zuordnung der Ortsteile erfolgte.

Gemäß Abstimmungsprozess stellen sich die grundzentralen Kongruenzräume der Städte Einbeck und Dassel wie in den folgenden Kapiteln dargestellt nun abschließend im Detail dar.

4.2 Grundzentrale Kongruenzräume Stadt Einbeck

Die folgende Abbildung stellt tabellarisch die Zuordnung der Ortsteile der Stadt Einbeck zu den dortigen beiden grundzentralen Sitzen dar.

79 % des Einwohner- und damit des Nachfragepotenzials entfallen auf den grundzentralen Kongruenzraum des GZ Einbeck, 21 % auf den grundzentralen Kongruenzraum des GZ Kreiens. Abweichend von der MIV-Erreichbarkeit großflächigen Lebensmitteleinzelhandels wurden die Gemeinden Holtershausen und Naensen zugeordnet. In beiden Fällen wurde die Magnetwirkung des im westlichen Stadtgebiet Einbecks gelegenen Kauflands höher bewertet als die geringfügig kürzere Fahrzeit nach Kreiens.

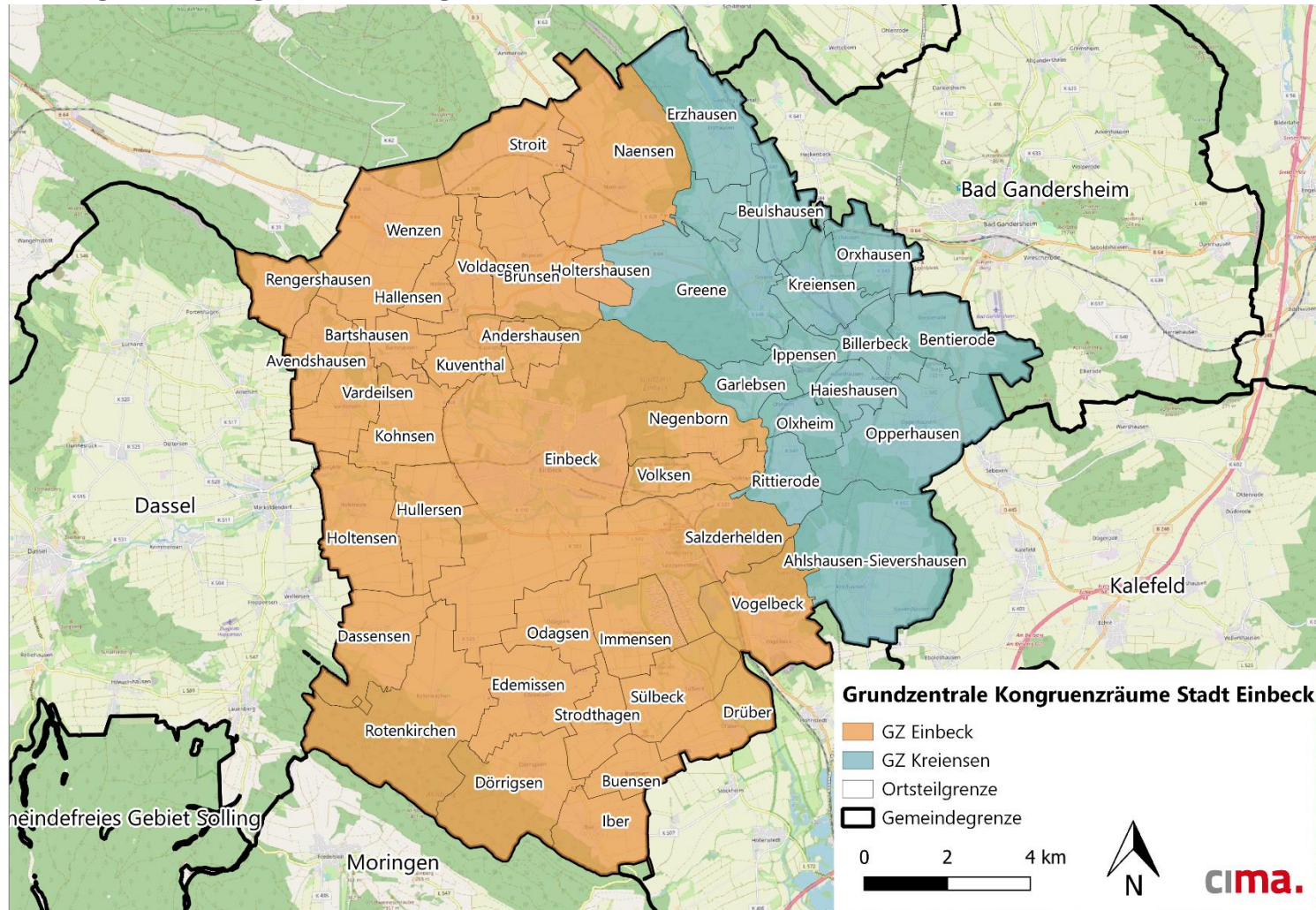
Die Abbildung auf der folgenden Seite illustriert kartographisch die angeführte Zuordnung.

Abbildung 34: Grundzentrale Kongruenzräume Stadt Einbeck, Einwohnerpotenziale

Zuordnung Einwohner Stadt Einbeck nach Ortsteilen zu den grundzentralen Kongruenzräumen der grundzentralen Sitze Einbeck und Kreiens			
Ortsteil	Zuordnung	Einwohner zum 31.12.2016*	Einwohneranteil an Stadt Einbeck gesamt
Einbeck	MZ/GZ Einbeck	14.066	45,3%
Kreien	GZ Kreien	2.330	7,5%
Ahlshausen-Sievershausen	GZ Kreien	430	1,4%
Andershausen	MZ/GZ Einbeck	106	0,3%
Avendhausen	MZ/GZ Einbeck	116	0,4%
Bartshausen	MZ/GZ Einbeck	137	0,4%
Benlterode	GZ Kreien	188	0,6%
Beulshausen	GZ Kreien	64	0,2%
Billerbeck	GZ Kreien	264	0,8%
Bruchhof	GZ Kreien	38	0,1%
Brunsen	MZ/GZ Einbeck	246	0,8%
Buens	MZ/GZ Einbeck	73	0,2%
Dassensen	MZ/GZ Einbeck	582	1,9%
Dörriksen	MZ/GZ Einbeck	279	0,9%
Drüber	MZ/GZ Einbeck	445	1,4%
Edemissen	MZ/GZ Einbeck	440	1,4%
Erzhausen (inkl. Leinetal)	GZ Kreien	303	1,0%
Greene	GZ Kreien	1.384	4,5%
Garlebsen	GZ Kreien	136	0,4%
Haleshausen	GZ Kreien	64	0,2%
Hallensen	MZ/GZ Einbeck	32	0,1%
Holtensen	MZ/GZ Einbeck	560	1,8%
Holtershausen	MZ/GZ Einbeck	52	0,2%
Hüllersen	MZ/GZ Einbeck	316	1,0%
Iber	MZ/GZ Einbeck	283	0,9%
Immensen	MZ/GZ Einbeck	338	1,1%
Ippensen	GZ Kreien	65	0,2%
Kohrsen	MZ/GZ Einbeck	242	0,8%
Kuenthal	MZ/GZ Einbeck	186	0,6%
Naensen	MZ/GZ Einbeck	587	1,9%
Negenborn	MZ/GZ Einbeck	117	0,4%
Odagsen	MZ/GZ Einbeck	333	1,1%
Olkheim	GZ Kreien	104	0,3%
Oppershausen (inkl. Osterbruch)	GZ Kreien	734	2,4%
Orxhausen	GZ Kreien	203	0,7%
Rengershausen	MZ/GZ Einbeck	76	0,2%
Rittterode	GZ Kreien	204	0,7%
Rotenkirchen	MZ/GZ Einbeck	176	0,6%
Salzderhelden	MZ/GZ Einbeck	1.736	5,6%
Strödhagen	MZ/GZ Einbeck	97	0,3%
Stroit	MZ/GZ Einbeck	318	1,0%
Sülbeck	MZ/GZ Einbeck	412	1,3%
Vardeisen	MZ/GZ Einbeck	308	1,0%
Vogelbeck	MZ/GZ Einbeck	885	2,8%
Voldagsen	MZ/GZ Einbeck	83	0,3%
Volksen	MZ/GZ Einbeck	295	0,9%
Wenzen	MZ/GZ Einbeck	643	2,1%
Stadt Einbeck gesamt		31.076	100,0%
Davon Kongruenzraum MZ/GZ Einbeck		24.565	79,0%
Davon Kongruenzraum GZ Kreien		6.511	21,0%

*Einwohner nach Ortsteilen zum 1.11.2016 lt. Stadt Einbeck, rechnerisch umbasiert auf Stand LSN zum 31.12.2016 Bearbeitung: cima 2019

Abbildung 35: Übersicht grundzentrale Kongruenzräume Stadt Einbeck



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreetMap-Mitwirkende

4.3 Grundzentrale Kongruenzräume Stadt Dassel

Abbildung 36: Grundzentrale Kongruenzräume Stadt Dassel, Einwohnerpotenziale

Zuordnung Einwohner Stadt Dassel nach Ortsteilen zu den grundzentralen Kongruenzräumen der grundzentralen Sitze Dassel und Markoldendorf				
Ortsteil	Zuordnung		Einwohner zum 31.12.2016*	Einwohner anteilig an Stadt Dassel gesamt
Dassel	GZ Dassel	100%	2.384	24,2%
Markoldendorf	GZ Markoldendorf	100%	1.962	19,9%
Amelsen	GZ Markoldendorf	100%	380	3,9%
Deitersen	GZ Markoldendorf	100%	144	1,5%
Eilensen	GZ Dassel	100%	161	1,6%
Ellensen	GZ Markoldendorf	100%	220	2,2%
Hilwartshausen	GZ Dassel	100%	707	7,2%
Hoppensen	GZ Markoldendorf	100%	133	1,3%
Hunnesrück	GZ Dassel	100%	169	1,7%
Krimmensen	GZ Dassel	100%	113	1,1%
Lauenberg	GZ Markoldendorf	100%	838	8,5%
Lüthorst	GZ Markoldendorf	100%	646	6,6%
Mackensen	GZ Dassel	100%	382	3,9%
Portenhagen	GZ Markoldendorf	100%	161	1,6%
Sievershausen	GZ Dassel	100%	1.190	12,1%
Wellersen	GZ Markoldendorf	100%	270	2,7%
Stadt Dassel gesamt			9.860	100,0%
Davon Kongruenzraum GZ Dassel			5.106	51,8%
Davon Kongruenzraum GZ Markoldendorf			4.754	48,2%

*Einwohner nach Ortsteilen rechnerisch umbasiert auf Stand LSN zum 31.12.2016;
Bearbeitung: cima 2019

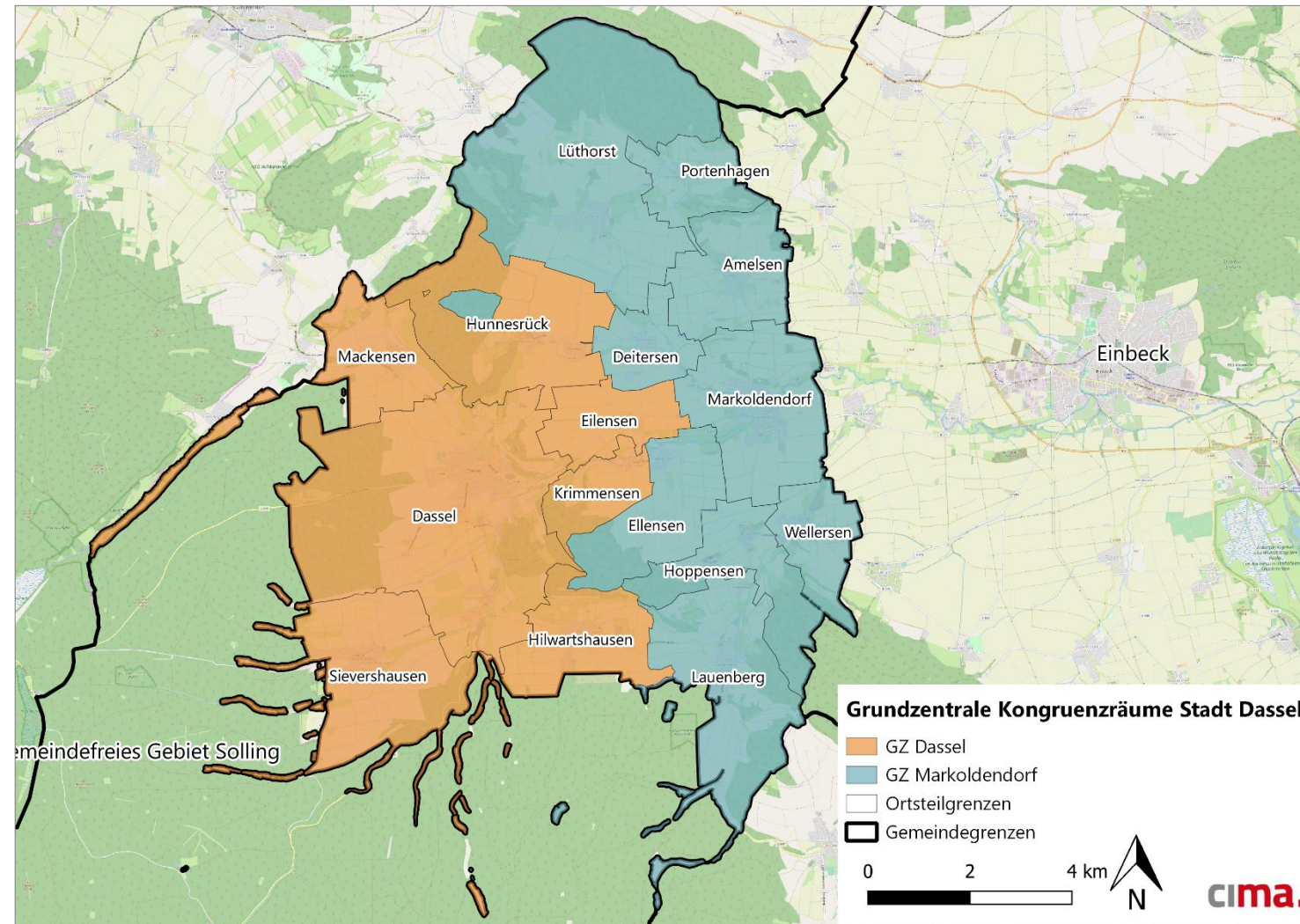
Der obigen Abbildung kann tabellarisch die Zuordnung der Ortsteile der Stadt Dassel zu den beiden grundzentralen Sitzen entnommen werden.

Rund 52 % des Einwohner- und damit des Nachfragepotenzials- sind im grundzentralen Kongruenzraum des GZ Dassel verortet, rund 48 % im grundzentralen Kongruenzraum des GZ Markoldendorf.

Kartographisch stellt sich die Situation wie folgt dar:

(Hinweis: petrol markierte Exklave im OT Hunnesrück (orange) ohne Einwohner/ Forst).

Abbildung 37: Übersicht grundzentrale Kongruenzräume Stadt Dassel



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreetMap-Mitwirkende

4.4 Grundzentrale Kongruenzräume Gemeinde Katlenburg-Lindau

Für die Gemeinde Katlenburg-Lindau wurden im EHK Katlenburg-Lindau 2015 die beiden Kongruenzräume im Rahmen des EHK abgeleitet. Sie werden von der CIMA gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Northeim nun verbindlich in das REHK für den Landkreis Northeim übernommen.

Die folgende Abbildung zeigt tabellarisch die Zuordnung der Ortsteile der Gemeinde Katlenburg-Lindau zu den beiden grundzentralen Sitzen der Gemeinde auf.

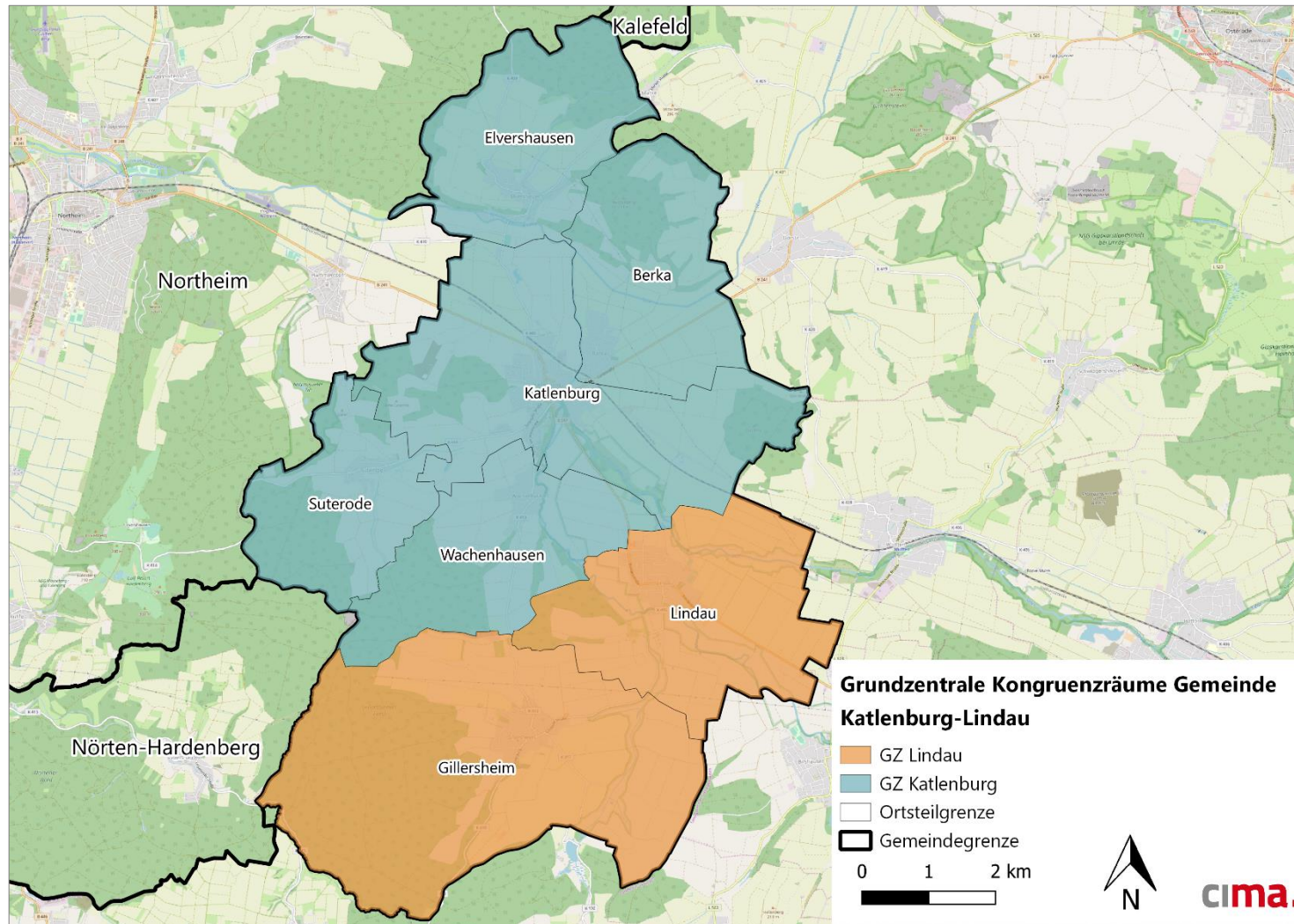
Abbildung 38: Grundzentrale Kongruenzräume Gemeinde Katlenburg-Lindau, Einwohnerpotenziale

Zuordnung Einwohner Gemeinde Katlenburg-Lindau nach Ortsteilen zu den grundzentralen Kongruenzräumen der grundzentralen Sitze Katlenburg und Lindau				
Ortsteil	Zuordnung		Einwohner zum 31.12.2016*	Einwohner anteilig an Katlenburg-Lindau gesamt
Katlenburg	GZ Katlenburg	100%	1.854	26,1%
Lindau	GZ Lindau	100%	1.720	24,2%
Berka	GZ Katlenburg	100%	930	13,1%
Elvershausen	GZ Katlenburg	100%	689	9,7%
Gillersheim	GZ Lindau	100%	996	14,0%
Suterode	GZ Katlenburg	100%	389	5,5%
Wachenhausen	GZ Katlenburg	100%	521	7,3%
Gemeinde Katlenburg-Lindau gesamt gesamt			7.099	100,0%
Davon Kongruenzraum GZ Katlenburg			4.383	61,7%
Davon Kongruenzraum GZ Lindau			2.716	38,3%

*Einwohner nach Ortsteilen zum 2.1.2017 lt. Gemeinde Katlenburg-Lindau, rechnerisch umbasiert auf Stand LSN zum 31.12.2016; Bearbeitung CIMA

Rund 62 % des Einwohner- und damit des Nachfragepotenzials sind im grundzentralen Kongruenzraum des GZ Katlenburg, rund 38 % im grundzentralen Kongruenzraum des GZ Lindau situiert.

Abbildung 39: Übersicht grundzentrale Kongruenzräume Gemeinde Katlenburg-Lindau



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreetMap-Mitwirkende

5 Strukturanalyse des Einzelhandels im Landkreis Northeim

5.1 Übersicht Einzelhandelssituation LK Northeim

Die folgende Abbildung 40 zeigt auf Sortiments-/ Warenebene die wesentlichen Eckdaten des Einzelhandels im Landkreis Northeim - Anzahl Betriebe²¹, Verkaufsfläche und Umsatz.

Auf dieser Basis ermitteln sich erste Ergebnisse - die folgenden Abschnitte erläutern die Situation im Detail und führen daneben weitere Kennwerte ein:

Im Landkreis Northeim beläuft sich im Jahr 2017 die Anzahl an Betrieben auf insgesamt 928. Hiervon entfallen 398 Betriebe auf Branchen, die dem periodischen Bedarf zuzuordnen sind. Besonders stark (302 Betriebe) ist hierbei die Branche Lebensmittel/ Reformwaren vertreten. Dies entspricht, gemessen an der Gesamtzahl an Betrieben im Landkreis Northeim, einem Anteil von 32,5 %. Die Branchen Gesundheit/ Körperpflege sowie Zeitschriften/ Schnittblumen, die ebenfalls zum periodischen Bedarfsbereich gezählt werden, sind mit 47 bzw. 49 Betrieben (typischerweise) weniger stark vertreten. Hinsichtlich des aperiodischen Bedarfs konnten 530 Betriebe ausfindig gemacht werden, was einem Anteil von 57,1 % aller Betriebe entspricht. Die Branchengruppe „persönlicher Bedarf“ stellt diesbezüglich die meisten Betriebe (180), wobei ein Großteil (98 Betriebe) auf die Branche

Bekleidung/ Wäsche entfällt. Ebenfalls eine große Anzahl an Betrieben ist bei der Sortimentsgruppe der Baumarktartikel/ Gartenbedarf (114 Betriebe) auszumachen.

Die Verkaufsfläche aller Betriebe summiert sich auf 233.770 qm. Wie schon bei der Verteilung der Betriebe liegt der anteilmäßige Schwerpunkt beim aperiodischen Bedarf, dem insgesamt 154.040 qm und somit ein Anteil von 65,9 % der Gesamtverkaufsfläche zuzuordnen sind. Dementsprechend sind 79.730 qm bzw. 34,1 % der Verkaufsfläche dem periodischen Bedarf zuzuordnen. Hierbei entfällt wiederum der überwiegende Anteil auf die Branchen Lebensmittel/ Reformwaren. Im Bereich des aperiodischen Bedarfs sind die größten Gesamtverkaufsflächen bei den typisch flächenintensiven Sortimentsgruppen (u.a. Einrichtungsbedarf, Baumarktartikel/ Gartenbedarf) zu finden.

Neben der Betriebsanzahl und der Verkaufsfläche ist der Umsatz ein weiterer Indikator für die Einzelhandelssituation im Landkreis Northeim. Die abgeleiteten Umsatzvolumina beruhen auf der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebots hinsichtlich Angebotsqualität und Sortimentsstruktur. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich werden alle branchenspezifischen Informationen aus Firmen- und Verbandsveröffentlichungen sowie der relevanten Fachliteratur in die Auswertung mit einbezogen. Im Jahr 2017 konnte von der CIMA ein Umsatz von 711,7 Mio. € ausgemacht werden. Anders als bei den vorherigen Indikatoren liegt beim Umsatz der Schwerpunkt mit 424,2 Mio. € beim periodischen Bedarf. Dies entspricht einem Anteil von 59,6 % des Gesamtumsatzes. Ein weiteres Mal sticht der hohe Wert der Branche Lebensmittel/ Reformwaren hervor (291,4 Mio. € / 40,9 %). Hinsichtlich des aperiodischen Bedarfs (287,5 Mio. €) hat die Branche Bekleidung/ Wäsche mit einem Umsatz von 58,3 Mio. € den größten Anteil (8,2 %) am Gesamtumsatz.

²¹ Die Betriebe werden dabei hinsichtlich ihrer Zuordnung zum Wert Anzahl hinsichtlich ihres Hauptsortiments (Verkausflächen-schwerpunkt) zugeordnet. Hinsichtlich der

Verkaufsfläche und Umsätze fußt die Tabelle auf der sortiments-scharfen Erhebung je Anbieter. Führt ein Anbieter mehrere Sortimente, fließen deren Verkaufsflächen und Umsätze sortimentsbezogen in die Analyse und Tabelle ein.

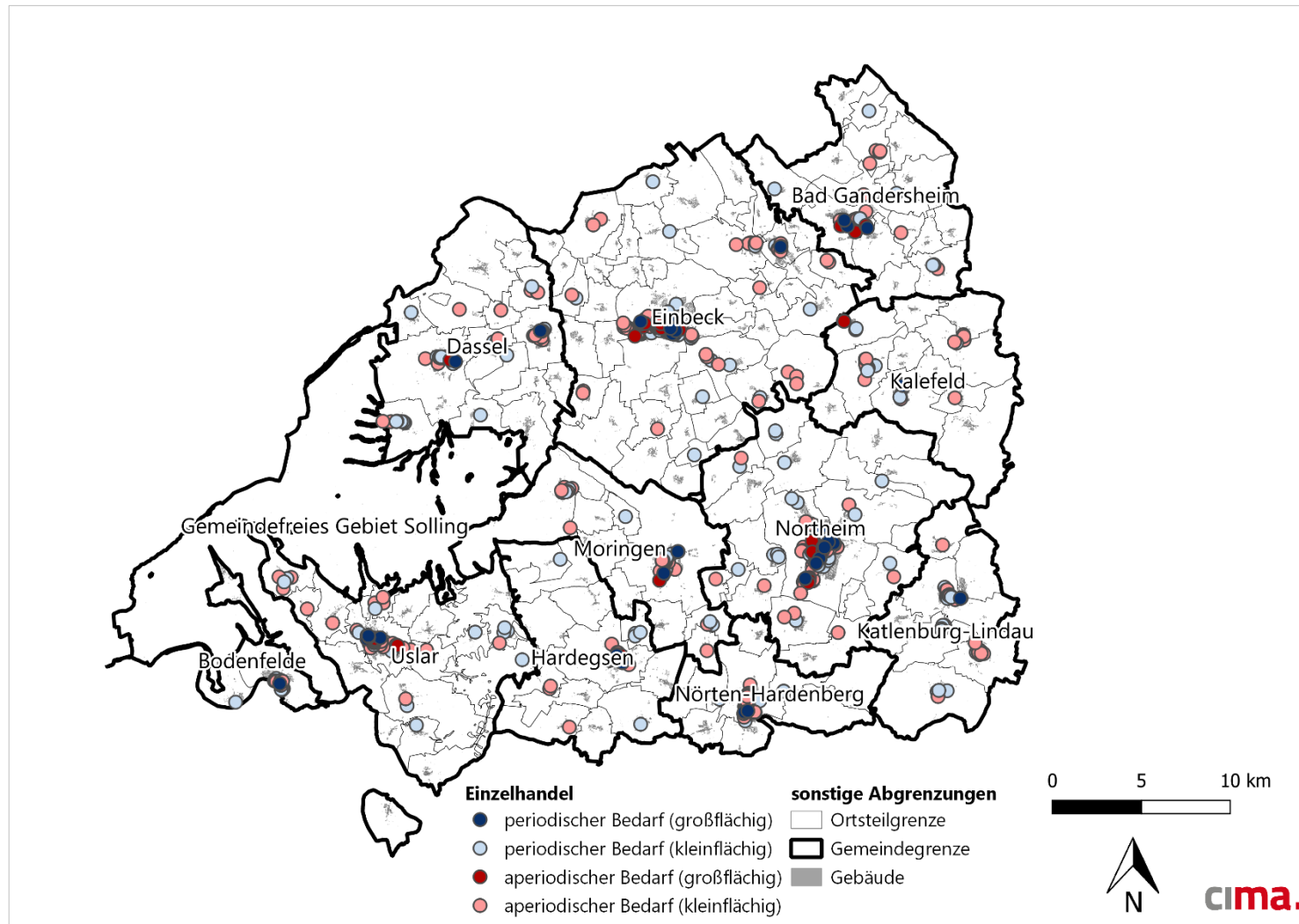
Abbildung 40: Einzelhandelssituation im Landkreis Northeim auf Sortiments- / Warengruppenebene 2017 - Anzahl Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz

Landkreis Northeim	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Anteil der Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
Periodischer Bedarf insgesamt	398	42,9%	79.730	34,1%	424,2	59,6%
Lebensmittel, Reformwaren	302	32,5%	66.935	28,6%	291,4	40,9%
Gesundheit und Körperpflege	47	5,1%	9.940	4,3%	122,1	17,2%
Zeitschriften, Schnittblumen	49	5,3%	2.855	1,2%	10,7	1,5%
Aperiodischer Bedarf insgesamt	530	57,1%	154.040	65,9%	287,5	40,4%
Persönlicher Bedarf insgesamt	180	19,4%	37.680	16,1%	101,2	14,2%
Bekleidung, Wäsche	98	10,6%	26.435	11,3%	58,3	8,2%
Schuhe, Lederwaren	24	2,6%	8.210	3,5%	17,5	2,5%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	58	6,3%	3.035	1,3%	25,5	3,6%
Medien und Technik insgesamt	74	8,0%	12.425	5,3%	51,7	7,3%
Bücher, Schreibwaren	29	3,1%	3.485	1,5%	12,3	1,7%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	45	4,8%	8.940	3,8%	39,4	5,5%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	47	5,1%	9.010	3,9%	20,2	2,8%
Sportartikel, Fahrräder	19	2,0%	2.065	0,9%	6,0	0,8%
Spielwaren	12	1,3%	2.595	1,1%	6,2	0,9%
Hobbybedarf, Zooartikel	16	1,7%	4.350	1,9%	8,0	1,1%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	64	6,9%	13.530	5,8%	15,1	2,1%
Einrichtungsbedarf insgesamt	51	5,5%	30.265	12,9%	44,0	6,2%
Möbel, Antiquitäten	34	3,7%	25.580	10,9%	36,0	5,1%
Heimtextilien	17	1,8%	4.685	2,0%	8,0	1,1%
Baumarktartikel, Gartenbedarf	114	12,3%	51.130	21,9%	55,3	7,8%
Einzelhandel insgesamt	928	100,0%	233.770	100,0%	711,7	100,0%

Quelle: CIMA 2019

Abbildung 41 kann im Überblick die Betriebsverteilung im gesamten Landkreis entnommen werden – unterschieden nach periodischem und aperiodischem Bedarf sowie groß- und kleinflächigen Anbietern. Eine relativ hohe Dichte an Punkten deutet auf eine Konzentration von Betrieben hin. Eine solche hohe Konzentration ist v.a. in den Städten Northeim, Einbeck, Bad Gandersheim und Uslar zu finden. Insbesondere in diesen Städten sind auch die großflächigen (>800 qm Verkaufsfläche) Betriebe zu finden, welche in der Karte durch die dunkelblauen bzw. dunkelroten Punkte symbolisiert sind. Zugleich offenbart sich, dass hinsichtlich des Einzelhandels eine gewisse räumliche Disparität innerhalb des Landkreises Northeim besteht. Vertiefende Einblicke in die (Einzelhandels-)Strukturen sind den folgenden Abschnitten zu entnehmen.

Abbildung 41: Landkreis Northeim – Lage der Einzelhandelsbetriebe im Raum



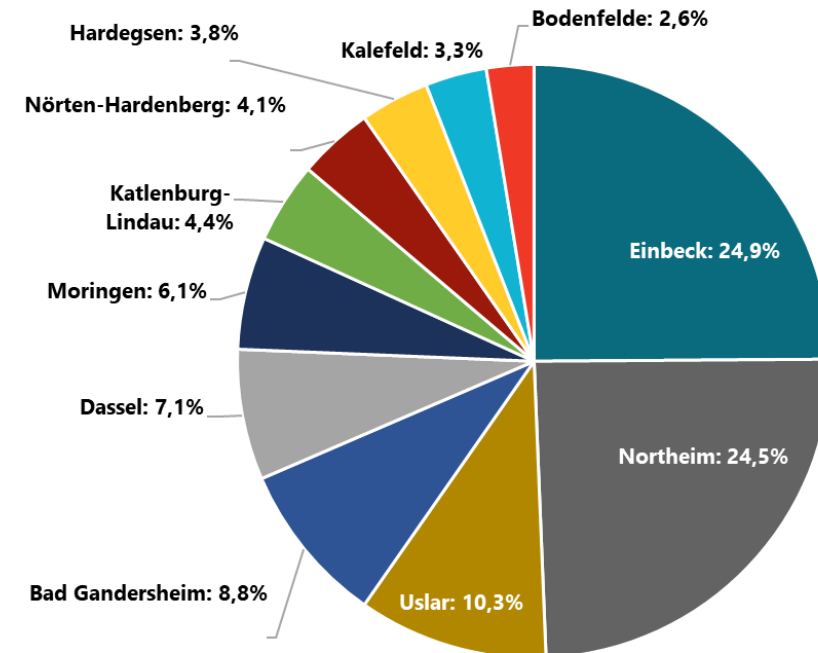
Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

5.2 Situation Betriebe LK Northeim

Die Verteilung der Betriebe im LK Northeim nach Kommunen ist in Abbildung 42 dargestellt. Rund die Hälfte aller Betriebe sind in den Städten Einbeck und Northeim verortet. Mit einem Anteil von 10,3 % bzw. 8,8 % folgen diesbezüglich bereits mit Abstand die Städte Uslar und Bad Gandersheim. Die im Vergleich wenigsten Betriebe weist der Flecken Bodenfelde auf. Zu berücksichtigen sind hierbei natürlich die unterschiedlichen Größen der Kommunen v.a. hinsichtlich der Einwohnerzahl, da eine größere Kommune im Normalfall mehr Betriebe aufweist. Aus diesem Grund sind die Betriebe in Relation zur jeweiligen Einwohnerzahl gesetzt worden (vgl. Abbildung 43 auf der nächsten Seite). Mit 8,3 Betrieben je 1.000 EW steht Bad Gandersheim bei diesem Indikator vor den übrigen Kommunen. Auch Moringen (8,2) und Northeim (7,8) sind im Vergleich weit oben angesiedelt. Den im Vergleich geringsten Wert (4,5 Betriebe je 1.000 Einwohner) weist die Stadt Hardeggen auf.

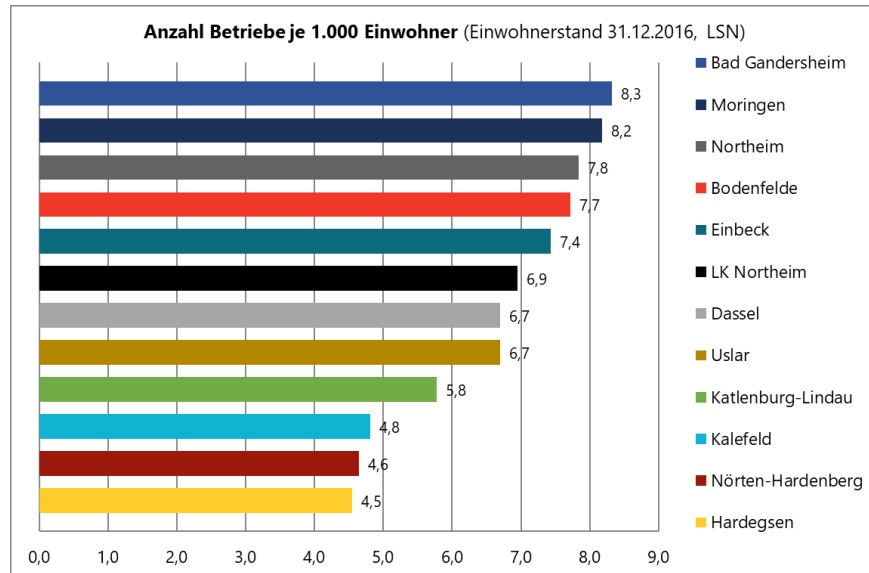
Zu beachten gilt jedoch nicht nur die Größe der Kommune, sondern auch die Größe der Betriebe. Daher ist in Abbildung 44 die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb je Kommune dargestellt. Die größte durchschnittliche Verkaufsfläche ist in Northeim zu finden. Hier liegt der Wert bei 347 qm. Mit schon deutlich geringerer durchschnittlicher Verkaufsfläche folgen Einbeck (287 qm), Uslar (250 qm) sowie Bad Gandersheim (208). Dass diese vier Städte die höchsten Werte aufweisen ist nicht verwunderlich, da in diesen Städten, wie bereits zuvor erwähnt, besonders viele großflächige Betriebe vorzufinden sind.

Abbildung 42: Verteilung (%) der Betriebe im LK Northeim nach Kommunen 2017



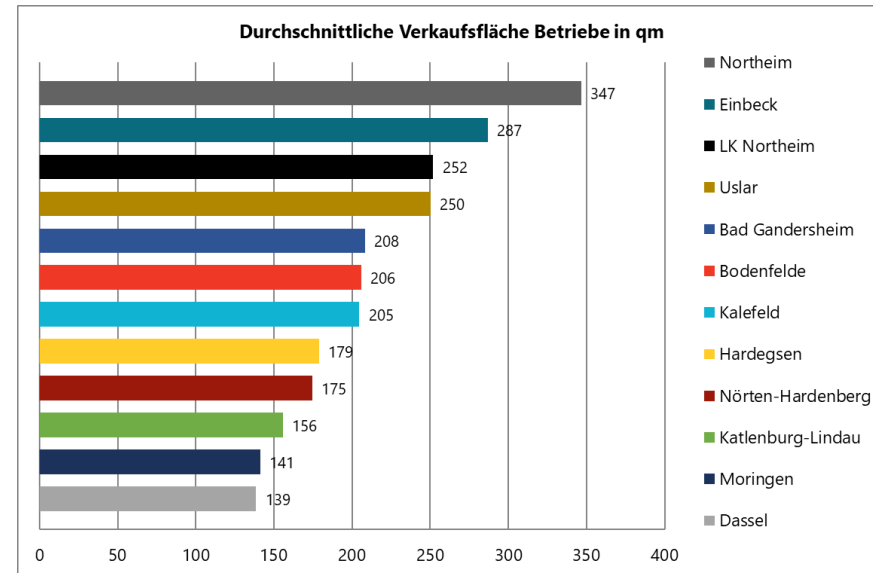
Quelle: CIMA 2019

Abbildung 43: Anzahl Betriebe je 1.000 Einwohner 2017 – LK Northeim und seine Kommunen



Quelle: cima 2019

Abbildung 44: Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb 2017 – LK Northeim und seine Kommunen

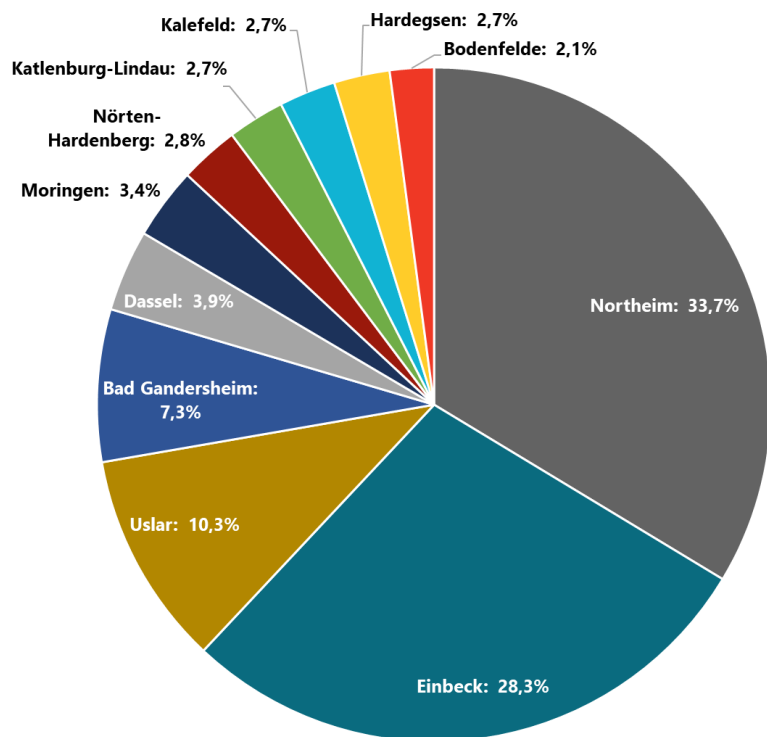


Quelle: cima 2019

5.3 Verkaufsflächensituation LK Northeim nach Kommunen

Wirft man einen detaillierten Blick auf die Verkaufsflächensituation im LK Northeim nach den Kommunen fällt auf, dass knapp über ein Drittel der Verkaufsfläche in der Stadt Northeim vorzufinden ist. Ebenfalls ist ein verhältnismäßig großer Anteil (28,3 %) der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Einbeck zu finden. Uslar, mit einem Anteil von 10,3 %, und alle übrigen Kommunen (< 10 %) weisen hinsichtlich des Verkaufsflächenanteils deutlich geringe Werte aus.

Abbildung 45: Verteilung (%) der Verkaufsfläche im LK Northeim nach Kommunen 2017



Quelle: cima 2019

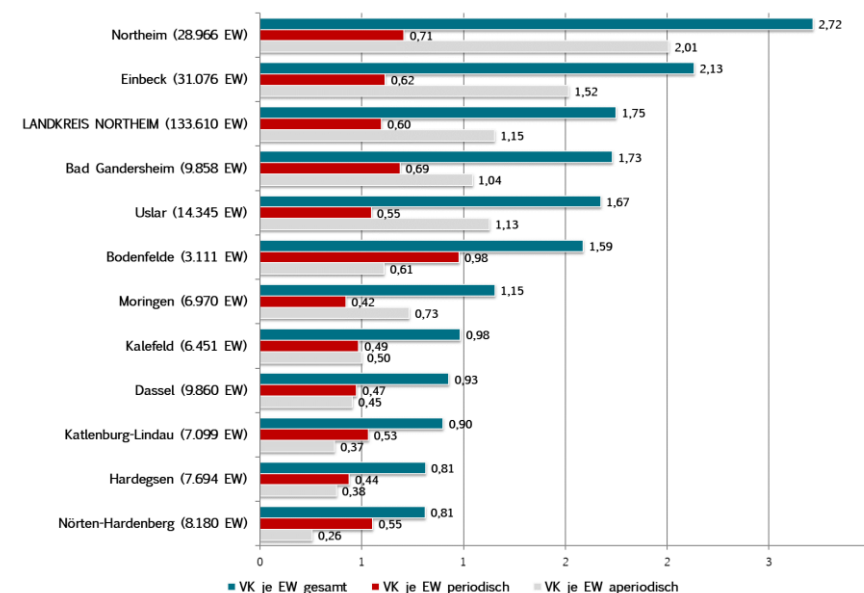
Verkaufsfläche je Einwohner

Um wiederum die Größenunterschiede der Kommunen zu berücksichtigen, ist die Verkaufsfläche in Abbildung 46 ins Verhältnis zur jeweiligen Einwohnerzahl gesetzt, wodurch sich die Verkaufsflächendichte eines Ortes ergibt. Im Landkreis Northeim beläuft sich dieser Wert auf 1,75 qm je Einwohner im Jahr 2017. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt mit rd. 1,6 qm Verkaufsfläche je Einwohner etwas niedriger. Es muss jedoch beachtet werden, dass der hohe Wert für den Landkreis vor allem auf der Verkaufsflächen-

ausstattung je Einwohner der beiden Städte Northeim und Einbeck beruht. Die anderen Kommunen des Landkreises liegen zum Teil deutlich unter diesem Wert.

Die Verkaufsfläche je Einwohner im **periodischen Bedarfsbereich** liegt in Landkreis Northeim bei 0,60 qm. Nach Erfahrungen der cima ist i.d.R. ab einem Wert von ca. 0,5 qm/Ew. von einer ausreichenden Versorgungssituation auszugehen. Regionalen Untersuchungen der cima zufolge wird über Grund-, Mittel- und Oberzentren hinweg eine durchschnittliche Verkaufsfläche im periodischen Bereich zwischen 0,43 und 0,63 qm/ Ew. erzielt. Der Landkreis Northeim liegt damit innerhalb der Durchschnittswerte, hierbei allerdings eher am unteren Rand. Auf kommunaler Ebene wird der gerade erwähnte Wertebereich teilweise überschritten, im Falle von Moringen aber auch geringfügig unterschritten.

Abbildung 46: Verkaufsfläche je Einwohner im LK Northeim nach Kommunen 2017



Quelle: cima 2019

Im **aperiodischen Bedarfsbereich** liegt die Verkaufsflächendichte im Landkreis Northeim bei 1,15 qm je Einwohner und somit deutlich höher als im periodischen Bedarf. Wiederum zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Kommunen. Beträgt die Verkaufsflächendichte in Bezug auf den aperiodischen Bedarf in Nörten-Hardenberg lediglich 0,26 qm je Einwohner sind es in der Stadt Northeim weit überdurchschnittliche 2,01 qm je Einwohner.

Bei all diesen Werten sollte bedacht werden, dass vor allem Betriebsformen mit großen Verkaufsflächen (z.B. Baumärkte, Einrichtungsmärkte) häufig über wesentlich geringere Flächenproduktivitäten als zum Beispiel inhabergeführte Fachgeschäfte verfügen. Folglich gibt die Verkaufsflächendichte nur eingeschränkt Auskunft über die Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben. In Ergänzung zur Einzelhandelszentralität (vgl. Abschnitt 5.5) kann sie aber Hinweise auf mögliche Potenziale geben.

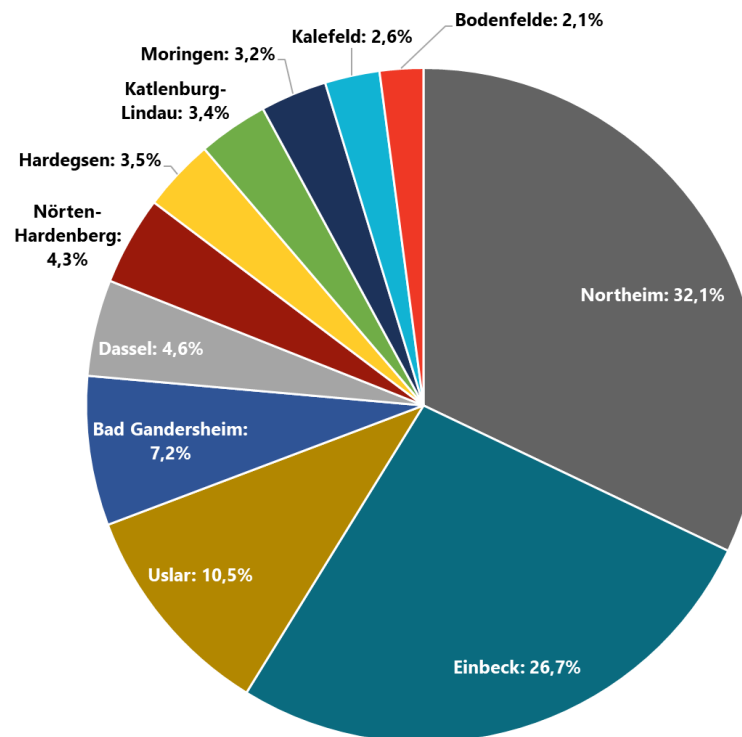
5.4 Umsatzsituation nach Kommunen

In Bezug auf den für den Landkreis ermittelten Einzelhandelsumsatz zeigt sich, dass ein Großteil auf die Städte Northeim, Einbeck und Uslar sowie Bad Gandersheim entfällt (vgl. Abbildung 47). Es verwundert darauf aufbauend nicht, dass auch hinsichtlich des Umsatzes je Einwohner diese Städte hervorzuheben sind. Mit einem Umsatz von 7.885 € je Einwohner liegt die Stadt Northeim dabei vor den übrigen Kommunen (u.a. Einbeck: 6.117 €, Uslar: 5.187 €, Bad Gandersheim: 5.166 €), wobei sich dieser Wert nahezu gleichmäßig auf die periodischen und aperiodischen Bedarfsbereiche aufteilt (vgl. Abbildung 47). Gerade in kleineren Kommunen verschiebt sich diese Verteilung, so dass der Umsatz beim periodischen Bedarf überwiegt. Auf Basis eines primären Versorgungsauftrages von Grundzentren mit Waren des kurzfristigen Bedarfes ist eine solche Aufteilung als normal anzusehen.

Über alle Kommunen hinweg liegt der Umsatz im Landkreis Northeim im Jahr 2017 bei 5.327 € je Einwohner. Mit einem Umsatz von 3.175 € je Einwohner entfallen rd. 59,6 % auf die Sortimente, die dem periodischen

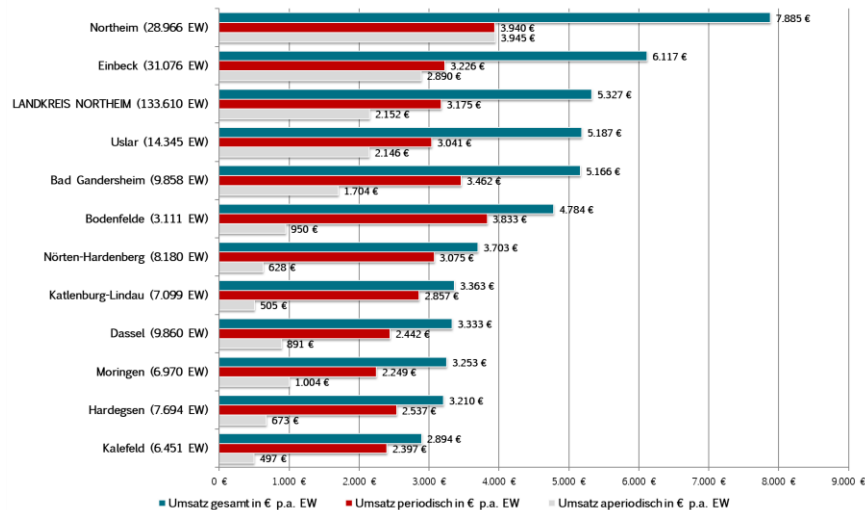
Bedarf zuzurechnen sind und dementsprechend rd. 40,4 % auf die Sortimente, die dem aperiodischen Bedarf zuzurechnen sind.

Abbildung 47: Umsatzverteilung (%) im Einzelhandel im LK Northeim nach Kommunen 2017



Quelle: cima 2019

Abbildung 48: Umsatz je Einwohner im LK Northeim nach Kommunen 2017



Quelle: cima 2019

5.5 Einzelhandelszentralität im LK Northeim

Die Gesamtzentralität des Landkreises Northeim beruht auf den sortimentspezifischen Zentralitätswerten für die einzelnen Warengruppen. Für das Jahr 2017 wurde eine Einzelhandelszentralität von 93,1 % ermittelt. Insgesamt ist die Einzelhandelszentralität des Landkreises Northeim daher als gut, aber dennoch ausbaufähig zu beurteilen. Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Landkreise. Eine weitere Steigerung dürfte im Landkreis Northeim vor allem bei Sortimenten möglich sein, die aktuell eher unterrepräsentiert sind und ein entsprechend geringes Angebot vorhalten. Hierbei sollte beachtet werden, dass die Einzelhandelszentralitäten auf Landkreisebene eher als allgemeine Tendenzen zu verstehen sind. Auf kommunaler Ebene sollte sich verstärkt an den Werten der jeweiligen Kommunen (vgl. Kapitel 6) orientiert werden.

In Bezug auf den periodischen Bedarf beträgt die Einzelhandelszentralität 102,7 %, wobei für die Branche **Lebensmittel/ Reformwaren** eine etwas höhere Einzelhandelszentralität von 104,7 % ermittelt wurde. Hier steht einem Einzelhandelsumsatz von 291,4 Mio. € ein Nachfragevolumen im Landkreis von 278,4 Mio. € gegenüber. Die Werte veranschaulichen, dass in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren der ermittelte Umsatz bereits etwas höher ist als die Nachfrage. Demnach kann von einer guten Ausstattung hinsichtlich dieser Branche gesprochen werden. Auf kommunaler Ebene ist dies jedoch nicht immer der Fall (vgl. Kapitel 6). Für eine quantitativ höhere Ausstattung wäre in manchen Regionen somit dennoch Potential vorhanden.

Der spezifische Zentralitätswert für die Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** liegt bei 98,7 %. Per Saldo sind nur geringfügige Kaufkraftabflüsse in Handelslagen außerhalb des Landkreises messbar.

Eine ähnliche Einzelhandelszentralität (97,0 %) konnte für die Branche der **Zeitschriften/ Schnittblumen** ausgemacht werden. Damit ergeben sich auf Landkreisebene auch in Bezug auf diese Branche nur sehr leichte Kaufkraftabflüsse.

In den Branchen des aperiodischen Bedarfs wird eine Handelszentralität von 81,8 % erzielt. Die Sortimente des persönlichen Bedarfs (**Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren, Uhren/ Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf**) realisieren Handelszentralitäten zwischen 82,1 % und 91,2 %. Zusammengefasst ergibt sich in Hinblick auf diese Sortimente eine Einzelhandelszentralität von 87,4 %. Durch gezielte Ergänzungen und eventuelle Flächenerweiterungen könnte die Zentralität insgesamt gesteigert werden. Die Entwicklung sollte sich hierbei möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche im Landkreis konzentrieren.

Für die Gruppe Medien und Technik ist eine Handelszentralität von 70,6 % ausgemacht worden. Hervorzuheben ist, dass die Einzelhandelszentralität der zugehörigen Branche **Bücher/ Schreibwaren** mit 90,1 % deutlich über der Handelszentralität der Branche **Elektroartikel/ Foto/ Unterhaltungselektronik** (66,1 %) liegt und somit vor allem für die letztgenannte noch ein deutliches Ansiedlungspotential besteht.

Die Handelszentralitäten der Branchen **Sportartikel/ Fahrräder** (26,0 %), **Spielwaren** (88,7 %) und **Hobbybedarf, Zooartikel** (92,3 %) belaufen sich zusammengefasst auf eine Einzelhandelszentralität von 52,2 %. Es wird deutlich, dass besonders die Branche Sportartikel/ Fahrräder unterrepräsentiert ist. In Zukunft sollte daher die Ansiedlung weiterer Geschäfte, die solche Sortimente führen, forciert werden.

Eine im Vergleich sehr hohe Handelszentralität (138,6 %) erreicht die Warengruppe **Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat**. Einem Umsatz von 15,1 Mio. € steht hier ein Nachfragevolumen von 10,9 Mio. € gegenüber. Abgesehen von der Branche Lebensmittel/ Reformwaren ist diese Branche die einzige, die eine Handelszentralität von über 100 % erreicht.

Hinsichtlich des Einrichtungsbedarfes, hierzu zählen die Branchen **Möbel/ Antiquitäten** und **Heimtextilien**, ist eine Einzelhandelszentralität von 84,5% ermittelt worden. Somit ist auch in diesen Branchen weiteres Potential vorhanden.

Auf einem ähnlichen Level ist die Branche **Baumarktartikel/ Gartenbedarf** angesiedelt. Dem Umsatz von rd. 55,3 Mio. € steht ein sortimentsspezifisches Nachfragevolumen von rd. 60,6 Mio. € gegenüber. Hieraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von 93,1 %. Diese Kennziffer signalisiert in diesem Sortimentsbereich weitere Gestaltungsspielräume.

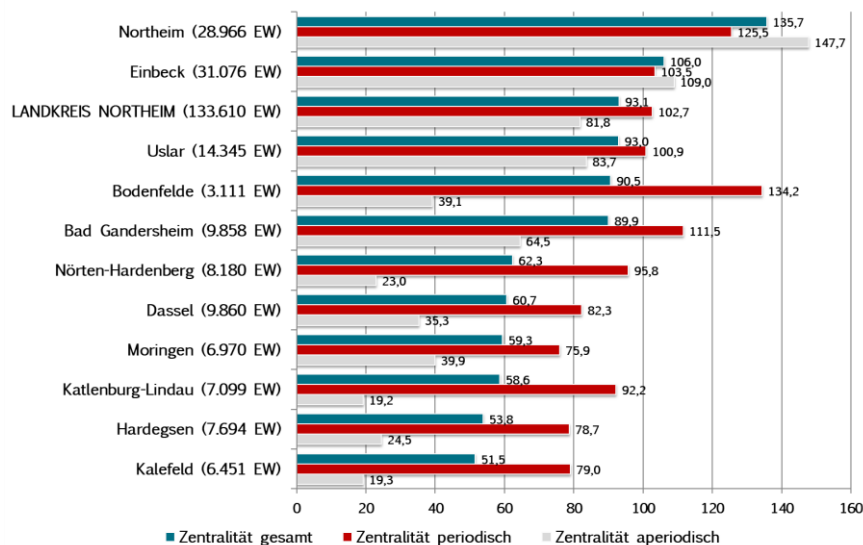
Abbildung 49: Einzelhandelszentralität im Landkreis Northeim auf Sortiments-/ Warenebene 2017

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in % 2017
Periodischer Bedarf insgesamt	424,2	413,1	102,7
Lebensmittel, Reformwaren	291,4	278,4	104,7
Gesundheit und Körperpflege	122,1	123,7	98,7
Zeitschriften, Schnittblumen	10,7	11,0	97,0
Aperiodischer Bedarf insgesamt	287,5	351,3	81,8
Persönlicher Bedarf insgesamt	101,2	115,8	87,4
Bekleidung, Wäsche	58,3	63,9	91,2
Schuhe, Lederwaren	17,5	20,9	83,5
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	25,5	31,0	82,1
Medien und Technik insgesamt	51,7	73,2	70,6
Bücher, Schreibwaren	12,3	13,6	90,1
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	39,4	59,6	66,1
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	20,2	38,8	52,2
Sportartikel, Fahrräder	6,0	23,1	26,0
Spielwaren	6,2	7,0	88,7
Hobbybedarf, Zooartikel	8,0	8,7	92,3
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	15,1	10,9	138,6
Einrichtungsbedarf insgesamt	44,0	52,0	84,5
Möbel, Antiquitäten	36,0	43,1	83,5
Heimtextilien	8,0	9,0	89,1
Baumarktartikel, Gartenbedarf	55,3	60,6	91,3
Einzelhandel insgesamt	711,7	764,5	93,1

Quelle: cima 2019

Die Einzelhandelszentralität auf Gemeindeebene wird vergleichend in Abbildung 50 dargestellt. Inhaltliche Aussagen zu den Werten sind den Detailbeschreibungen im Kapitel 6 zu entnehmen.

Abbildung 50: Einzelhandelszentralität LK Northeim nach Kommunen 2017



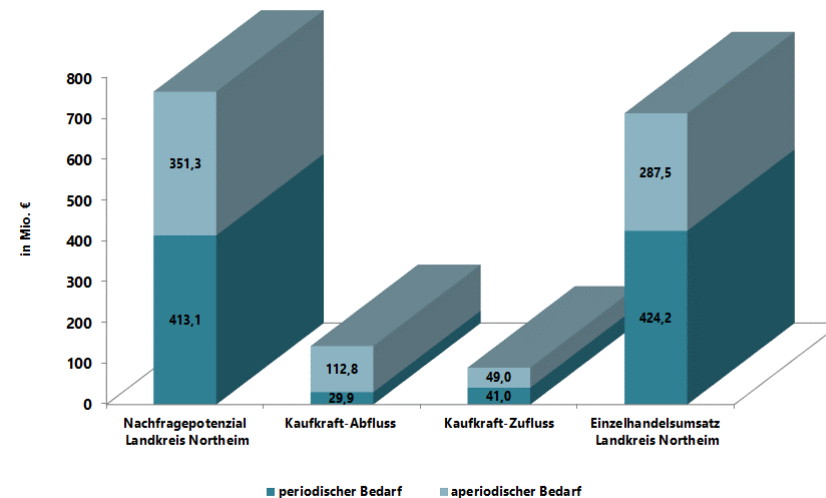
Quelle: cima 2019

5.6 Kaufkraftstromanalyse Landkreis Northeim – Umland

Im Rahmen der Bestandserhebung des Einzelhandels im Landkreis Northeim wurden 928 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 233.770 qm erhoben. Sie erwirtschaften einen Einzelhandelsumsatz von etwa 711,7 Mio. €. Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die Kaufkraftstrombilanz für den Einzelhandel im Landkreis Northeim. Die Kaufkraftbilanz verdeutlicht zusammenfassend über alle Sortimentsbereiche hinweg, in welchen Größenordnungen vorhandene Kaufkraft von außen

abgezogen wird bzw. von außen zufließt. Einem Kaufkraftzufluss von 90,0 Mio. € steht ein Kaufkraftabfluss von 142,7 Mio. € gegenüber.

Abbildung 51: Kaufkraftstromanalyse Landkreis Northeim - Umland 2017



Quelle: cima 2019

5.7 Vertriebsformensituation im Lebensmittel-einzelhandel im LK Northeim

Neben einer rein quantitativen Bewertung der Nahversorgungssituation (z.B. Einzelhandelszentralität für die Branche Lebensmittel/ Reformwaren), geben insbesondere auch qualitative Aspekte Aufschluss über die Beschaffenheit der Betriebe. Insgesamt wurden im Landkreis Northeim 51 Nahversorgungsbetriebe erfasst (vgl. Abbildung 52). Davon sind 28 Betriebe Lebensmitteldiscounter und 23 Betriebe Super- bzw. Verbrauchermärkte. Wenn man die Verkaufsflächen gegeneinander aufwiegt, ergibt sich für

den Landkreis Northeim eine sogenannte Discounterquote von 38,7 % (Verhältnis von Verkaufsfläche der Discounter zur Verkaufsfläche aller Lebensmittelmärkte) (vgl. Abbildung 53).

Abbildung 52: Betriebsanteil der LM-Discountmärkte an allen LM-Märkten ab 400 qm Verkaufsfläche 2017 – LK Northeim und seine Kommunen

	Anzahl LM-Discount-märkte	Anzahl sonstige LM-Märkte ab 400 qm VKF (Super- u. Verbrauchermärkte)	Anteil LM-Discount-märkte an allen LM-Märkten ab 400 qm VKF
Bad Gandersheim	3	1	75,0%
Bodenfelde	1	2	33,3%
Dassel	2	2	50,0%
davon GZ Dassel	1	1	50,0%
davon GZ Markoldendorf	1	1	50,0%
Einbeck	4	5	44,4%
davon MZ Einbeck	4	4	50,0%
davon GZ Kreiensen	0	1	0,0%
Hardeggen	1	2	33,3%
Kalefeld	2	1	66,7%
Katlenburg-Lindau	2	1	66,7%
davon GZ Katlenburg	2	1	66,7%
davon GZ Lindau	0	0	-
Moringen	1	1	50,0%
Nörten-Hardenberg	3	1	75,0%
Northeim	6	5	54,5%
Uslar	3	2	60,0%
LK Northeim gesamt	28	23	54,9%

Hinweise: Supermärkte hier LM-Märkte ab 400 qm VKF bis 1.499 qm , Verbrauchermärkte hier VKF ab 1.500 qm bis 4.999 qm es gibt keine SB-Warenhäuser (VKF ab 5.000 qm) im LK NOM

Quelle: CIMA 2019

Auf kommunaler Ebene offenbaren sich ein weiteres Mal die zum Teil starken Wertunterschiede. So liegt die Discounterquote in Nörten-Hardenberg bei 70,3 % und in Einbeck bei lediglich 24,0 %. Zu beachten gilt, dass gerade bei kleinen Kommunen mit wenigen Gesamtbetrieben die Größe von einzelnen Betrieben stärker ins Gewicht fallen und daher solch drastische Differenzen als nicht ungewöhnlich einzustufen sind.

Abbildung 53: Verkaufsflächenanteil der LM-Discountmärkte an allen LM-Märkten ab 400 qm Verkaufsfläche 2017 – LK Northeim und seine Kommunen

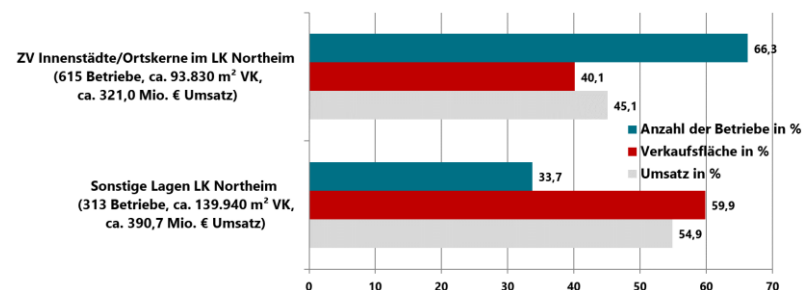
	VKF LM-Discountmärkte in qm	VKF sonstige LM-Märkte ab 400 qm VKF (Super- u. Verbrauchermärkte)	Verkaufsflächenanteil LM-Discountmärkte an allen LM-Märkten ab 400 qm VKF
Bad Gandersheim	2.535	2.590	49,5%
Bodenfelde	750	1.580	32,2%
Dassel	1.415	1.800	44,0%
<i>davon GZ Dassel</i>	705	980	41,8%
<i>davon GZ Markoldendorf</i>	710	820	46,4%
Einbeck	3.305	10.480	24,0%
<i>davon MZ Einbeck</i>	3.305	9.090	26,7%
<i>davon GZ Kreiensen</i>	0	1.390	0,0%
Hardeggen	680	2.170	23,9%
Kalefeld	1.340	1.300	50,8%
Katlenburg-Lindau	1.595	1.150	58,1%
<i>davon GZ Katlenburg</i>	1.595	1.150	58,1%
<i>davon GZ Lindau</i>	0	0	-
Moringen	690	1.000	40,8%
Nörten-Hardenberg	2.650	1.120	70,3%
Northeim	5.075	10.595	32,4%
Uslar	3.140	2.910	51,9%
LK Northeim gesamt	23.175	36.695	38,7%

Hinweise: Supermärkte hier LM-Märkte ab 400 qm VKF bis 1.499 qm , Verbrauchermärkte hier VKF ab 1.500 qm bis 4.999 qm es gibt keine SB-Warenhäuser (VKF ab 5.000 qm) im LK NOM

Quelle: cima 2019

5.8 Einzelhandelsseitige Positionierung der Innenstädte/ Ortskerne im LK Northeim

Abbildung 54: Einzelhandelsseitige Positionierung der Innenstädte/ Ortskerne im LK Northeim 2017



Quelle: cima 2019

Die Abbildung 54 zeigt die einzelhandelsseitige Positionierung der Innenstädte bzw. Ortskerne der Kommunen im Landkreis Northeim. Die Positionierung baut auf der prozentualen Verteilung der Indikatoren Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz nach den beiden Lagebereichen Innenstadt/ Ortskern und sonstige Lagen auf.

Bei Betrachtung der Anzahl der Betriebe fällt die deutliche Differenz bei der Verteilung auf. Insgesamt liegen rund zwei Drittel der Betriebe in den Innenstädten bzw. Ortskernen des Landkreises Northeim. Dementsprechend befinden sich ein Drittel der Betriebe in sonstigen Lagen. In Bezug auf die beiden anderen Indikatoren ergibt sich ein abweichendes Bild. Sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche (59,9 %) als auch hinsichtlich des Umsatzes (54,9 %) kann der überwiegende Teil den sonstigen Lagen zugeschrieben werden, wobei sich die Differenz jeweils nicht ganz so stark ausgeprägt wie zuvor darstellt.

Die hier dargestellten Verhältnisse sind als nicht ungewöhnlich einzustufen. Typischerweise sind besonders in Innenstadtlagen verstärkt kleinere Verkaufsflächenzuschnitte, bei einer gleichzeitigen hohen Anzahl an Betrieben,

vorzufinden. Solitäre Lagen sind hingegen oft durch Betriebe geprägt, die aufgrund ihres Angebots (z.B. Baumarktsortiment) einen größeren Flächenbedarf haben.

5.9 Überschlägige Ansiedlungsspielräume

5.9.1 Methodische Vorbemerkungen, Modellannahmen

Die Beauftragung des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Northeim beinhaltet eine Auseinandersetzung mit möglichen Ansiedlungsspielräumen für den Northeimer Einzelhandel. Bevor auf die Ergebnisse unter Abschnitt 5.9.2 eingegangen wird, wird an dieser Stelle auf die Faktoren hingewiesen, die im Zusammenhang mit den Ansiedlungsspielräumen stehen.

Faktoren Verkaufsflächenwachstum, Ableitung von Ansiedlungsspielräumen – eine „Rechnung“ mit vielen Unbekannten

- Unsicherheiten bei der Bevölkerungsprognose und damit hinsichtlich der Entwicklung der Nachfrageplattform
- Unsicherheiten bei der Prognose der Entwicklung der Einzelhandels-Pro-Kopf-Ausgaben (nach Warengruppen, Entwicklung Stellenwert E-Commerce in Relation zum stationären Einzelhandel, einkommensbezogene Effekte, Preiseffekte)
- Im Zusammenspiel beider Faktoren ermittelt sich die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage, wodurch positive wie negative Impulse (Wachstum, Schrumpfung) resultieren können.
- Entwicklung der Betriebstypendynamik bzw. der Flächenproduktivitäten
- Das Wachstum der Kaufkraftbindung (und damit Steigerung der Einzelhandelszentralität) als ein wesentlicher Motor von Verkaufsflächenentwicklung kann nicht von oben „dekretiert“, sondern nur gefördert werden. Verkaufsflächenwachstum findet immer im Spannungsfeld mit dem Umlandwettbewerb statt.

- Eine nennenswerte Bindungs-/ Zentralitätserhöhung kann nur durch eine Attraktivitätssteigerung (Art des Angebots, Größe des Angebots, Standort des Angebots etc.) erreicht werden; immer mehr vom Selben greift nur bedingt.
- Planvorhaben rekrutieren ihren Umsatz durch Umverteilung - vor Ort und häufig auch im Umland.
- Die konkrete Umsatzgenerierung ist vorhaben- und lageabhängig und variiert stark. Wird z. B. ein am Ort völlig neues Angebot geschaffen (z. B. durch die Etablierung eines Spezialanbieters), ist der örtliche Einzelhandel nur sehr gering, der außerörtliche Einzelhandel an erster Stelle betroffen. Etabliert sich dagegen das x-te vergleichbare Angebot mit rein lokalem Einzugsgebiet, findet die Umverteilung so gut wie nur vor Ort statt.
- Aus örtlicher Sicht ist von Belang, welchen Einfluss ein Vorhaben auf die saldierte Verkaufsflächenentwicklung vor Ort hat, d. h. in welchem Umfang es (mittelfristig) an anderer Stelle Betriebsschließungen forciert, so dass im Saldo ein geringerer Verkaufsflächennettozuwachs resultiert. Dies ist u. a. maßgeblich von der Stabilität des Wettbewerbs (Raumleistung) abhängig.

Letztlich ist Folgendes maßgeblich für die städtebauliche Beurteilung eines Ansiedlungsvorhabens:

- Entspricht der Standort den standortbezogenen städtebaulichen Entwicklungszielen?
- Ist es verträglich (Baurecht) gegenüber schützenswertem Besatz und Strukturen (zentralen Versorgungsbereiche, Sicherung wohnortnahe Nahversorgung) im Ort wie im Umland?
- Entspricht es den Kriterien der Raumordnung und Regionalplanung sowie ggf. weiteren stadtplanerischen Zielsetzungen?

5.9.2 Ansiedlungsspielräume für den LK Northeim

Aufbauend auf der rechnerischen Umsatzlücke und der Annahme einer Zielzentralität von 100 % können theoretische Verkaufsflächen-Ansiedlungspotentiale errechnet werden. Für den gesamten Landkreis stellt sich dieses Potential positiv dar. Dies bedeutet, dass weitere Verkaufsflächen zur Erreichung der angesetzten Zielzentralität von 100 % besetzt werden können. Wirft man einen detaillierten Blick auf die Ergebnisse stellt man jedoch fest, dass diese Aussage v.a. für die aperiodischen Bedarf getroffen werden kann und hierbei bestimmte Sortimente besonders hervorzuheben sind.

Für den periodischen Bedarf ergibt sich in der Gesamtbetrachtung für den Landkreis Northeim auf den ersten Blick kein weiteres Ansiedlungspotential. Wie bereits aus der vorangegangenen Analyse deutlich geworden ist, basiert die rechnerische Überversorgung jedoch auf dem recht großen Angebot in einzelnen Kommunen des Landkreises Northeim. Hiermit einhergehend ist eine an der Nachfrage gemessene vollständige Nahversorgungsversorgung dennoch nicht immer gegeben. In manchen Gemeinden besteht nämlich sehr wohl ein weiterer Bedarf nach diesen Sortimenten und darauf aufbauend ein weiteres Ansiedlungspotential für Betriebe, die diese Sortimente führen. Für welche Gemeinden dies konkret der Fall ist, kann der Detailbetrachtung im jeweilig letzten Unterabschnitt des folgenden sechsten Kapitels entnommen werden. Die dort beschriebenen Ansiedlungspotentiale sollten vom kommunalen Flächenmanagement berücksichtigt werden.

Anders stellt sich die Situation für den aperiodischen Bedarf dar. Hier zeigt sich, dass in mehreren Warengruppen noch Potential für weitere Verkaufsflächen bestehen. Herauszuheben sind hierbei vor allem die Warengruppen Spiel/ Sport/ Hobby und Einrichtungsbedarf. Doch auch für diesen Bedarfsbereich zählt die Aussage, dass auch immer die genaue Situation vor Ort mitbetrachtet werden muss (vgl. Kapitel 6).

5.10 Fazit Strukturanalyse im Landkreis Northeim

Die Strukturanalyse des Einzelhandels im Landkreis Northeim hat zunächst gezeigt, dass die Einzelhandelsangebote zumeist räumlich geballt und hierbei v.a. in den größeren Städten des Landkreises vorzufinden sind. Vor allem trifft dies für die großflächigen Betriebe zu. Auf Ebene des Landkreises wird auf Grundlage der ermittelten Einzelhandelszentralitäten weiteres Potential im Besonderen bei den Sortimenten des aperiodischen Bedarfs gesehen. Gerade die Warengruppen Sportartikel/ Fahrräder sowie Elektroartikel/ Foto/ Unterhaltungselektronik sind aufgrund ihrer verhältnismäßigen geringen Handelszentralitätswerte hervorzuheben. Im Zusammenhang hiermit stehen die im vorherigen Abschnitt dargestellten Verkaufsflächen-Ansiedlungspotentiale für die meisten Warengruppen des aperiodischen Bedarfs.

Auch auf kommunaler Ebene konnten ebenfalls einige Besonderheiten ausgemacht werden. Im Hinblick auf die zentralen Indikatoren Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz zeigte sich immer wieder die herausragende Stellung der beiden Städte Northeim und Einbeck. Kombiniert vereinen beide Städte einen Anteil von jeweils mindestens rd. 50 %. Auch anhand der dargelegten Discounterquote konnten diese regionalen Unterschiede deutlich aufgezeigt werden. Insgesamt offenbart die Verteilung des Einzelhandels räumliche Disparitäten. Eine vertiefende Analyse des Einzelhandels im Landkreis Northeim auf kommunaler Ebene folgt im nächsten Kapitel.

6 Vertiefende Analyse des Einzelhandels im Landkreis Northeim auf kommunaler Ebene

6.1 Einbeck

6.1.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten

Abbildung 55: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Stadt Einbeck

Stadt Einbeck - Kennziffern Sozioökonomie	+/- in % (bzw. Prozentpunkten)		
Einwohner 2007 zu 2016 (zum 31.12, LSN)	34.558	31.076	-10,1%
cima-Bevölkerungsprognose 2017 zu 2035 (Hauptvariante, zum 1.1.)	31.076	26.466	-14,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	9.170	11.551	26,0%
Auspendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	3.430	5.460	59,2%
Einpendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	4.272	5.535	29,6%
Pendlersaldo 2008 zu 2017 (zum 30.6., Agentur für Arbeit)	842	75	-91,1%
Übernachtungen* 2012 zu 2017 (LSN)	57.397	71.067	23,8%
Übernachtungen pro Einwohner* 2012 zu 2016 (LSN; Durchschnitt Niedersachsen 2012: 5,1; 2016: 5,4)	1,8	2,2	20,1%
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in % 2011, 2017 (MB Research)	96,9	97,9	1,1
Nachfrage in Mio. € p.a. 2011, 2017**	170,8	179,3	5,0%

*Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mind. 10 Stellplätzen

**Auf Basis cima-Verbrauchsausgaben 2011 und 2017

Quelle: cima 2019

Im Jahr 2016 hatte die Stadt Einbeck, verglichen zu 2007, einen Bevölkerungsrückgang von 10,1 % zu verzeichnen (absolut 34.558 vs. 31.076 Einwohner). Bezogen auf den übergeordneten Gesamttraum des Landkreises Northeim hat die Gemeinde Einbeck damit den zweitstärksten Bevölkerungsrückgang aller zugehörigen Landkreise erfahren. Dieser negative Trend wird sich laut der cima-Bevölkerungsprognose zwischen den Jahren 2017 bis 2035 noch weiter verstärken; ein Bevölkerungsrückgang von weiteren 14,8 % wird in diesem Zeitraum prognostiziert und die Bevölkerung auf schätzungsweise rd. 26.500 Einwohner absinken.

Eine erfreuliche Entwicklung ist hingegen bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten für den Zeitraum zwischen 2008 und 2017 mit einem Anstieg von 26 % zu beobachten. In absoluten Zahlen spiegelt sich diesbezüglich ein Zuwachs von knapp 2.500 Beschäftigten wider. Damit liegt die Stadt Einbeck etwa 13 Prozentpunkte über dem Durchschnitt des LK Northeim (dritthöchster Wert) und etwa sechs Prozentpunkte über den niedersächsischen Mittelwert von 2017.

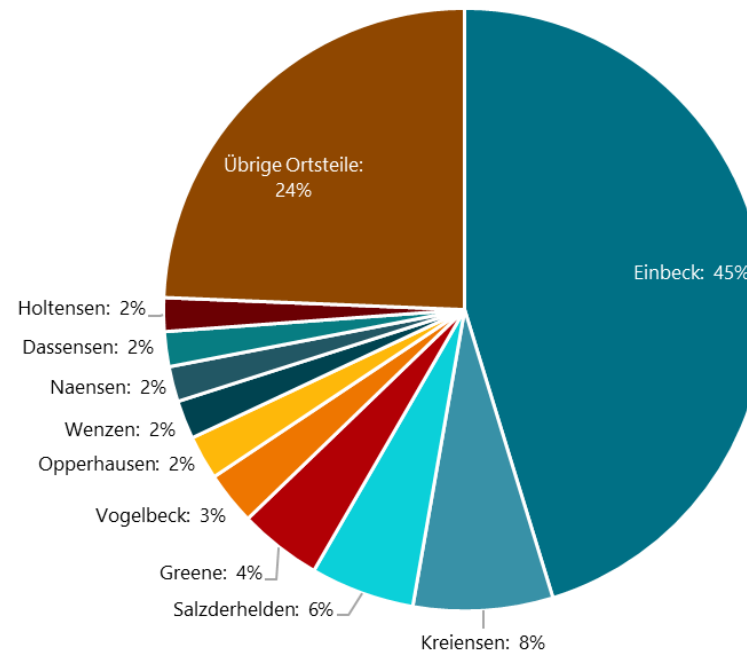
Hinsichtlich der Pendlersalden hat die Stadt Einbeck im Jahr 2017 im Vergleich zum Jahr 2008 zwar einen relativen Rückgang zu verzeichnen, dieser fällt jedoch aufgrund der Differenz der absoluten Zahl (842 vs. 75) nicht wesentlich ins Gewicht. Viel interessanter ist jedoch die Tatsache, dass die Gemeinde Einbeck als eine von wenigen Gemeinden im LK Northeim einen positiven Pendlersaldo im Jahr 2007 aufweist. Einen weiteren, zu berücksichtigenden sozioökonomischen Faktor stellen die Übernachtungen dar (Untersuchungszeitraum 2012 zu 2017), bei welchem die Stadt Einbeck mit einer Zunahme der Übernachtungen von 57.357 auf 71.067 (+23,8 %) einen deutlichen Zuwachs zu verzeichnen hatte. Verglichen mit den anderen Gemeinden des Landkreises hat die Stadt Einbeck damit den deutlich höchsten Zuwachs bei der Übernachtungszahl zu verzeichnen und darüber hinaus als eine von wenigen Gemeinden überhaupt einen positiven Zuwachs.

Bei den Übernachtungen pro Einwohner hat die Stadt Einbeck einen relativen Anstieg von 20,1 %²² zu verzeichnen (absolut 2,2 zu 1,8). Mit 2,2 Übernachtungen je Einwohner liegt der Untersuchungsraum unter dem Wert des LK Northeim (3,3). Auch bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ist von 2011 zu 2017 ein Anstieg von 1,1 Prozentpunkten beobachtbar (97,9 % vs. 96,7 %). Damit liegt die Stadt Einbeck leicht über dem Wert des LK Northeims (97,1) und auch unter den Gemeinden in den Top-Vier. Hinsichtlich des Gesamtnachfragevolumens weist der Untersuchungsraum mit 179,3 Mio. € p.a. den höchsten Wert auf, dicht gefolgt von Northeim mit 168,3 Mio. € pro Jahr. Auch bei relativer Betrachtung liegt die Stadt Einbeck mit einem Plus von fünf Prozent (hierbei wurden nur nominale Zahlen verwendet) auf dem dritten Platz im LK Northeim sowie 0,7 Prozentpunkte über dem Mittelwert aller Gemeinden.

6.1.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung

Die Einwohnerverteilung soll aufzeigen, wie sich die Bevölkerung innerhalb der Gemeinde Einbeck verteilt und liefert dementsprechend Rückschlüsse auf eine daraus resultierende Verteilung der Nachfragesituation. Denn es ist davon auszugehen, dass eine Nachfrage zum Großteil in der Nähe der jeweiligen Wohnorte besteht. Dies trifft besonders auf die Nachfrage nach periodischen Sortimenten zu. Dementsprechend basieren die Nachfragemolumina auf der Einwohnerverteilung. Bei Betrachtung von Abbildung 56 wird ersichtlich, dass mit 45 % die mit Abstand meisten Einwohner in der Kernstadt Einbeck leben. Einen weiteren, großen Anteil stellen die kleineren, im Kreisdiagramm zusammengefassten Ortsteile dar, in welchen mit 24 % fast ein Viertel -und somit ein nicht unbeträchtlicher Teil- aller Einwohner leben. Auf die restlichen aufgeführten Ortschaften verteilen sich die Einwohner mit jeweils etwa zwei bis vier Prozent relativ homogen, wenngleich Kreiensen (8 %) und Salzderhelden (6 %) sich vom Einwohnerbestand noch einmal leicht von den restlichen Ortschaften abheben.

Abbildung 56: Einwohner- und Nachfrageverteilung der Stadt Einbeck

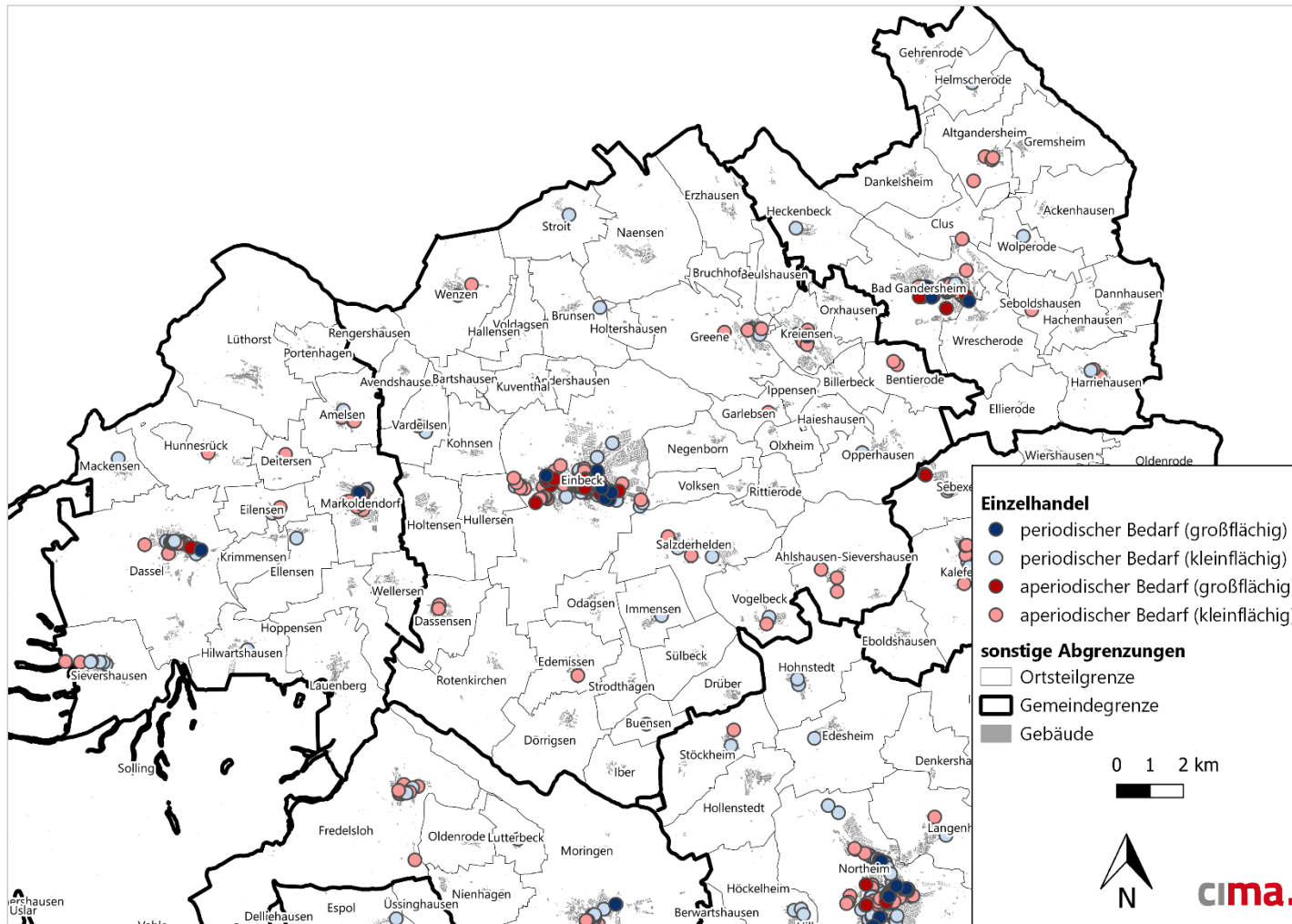


Bearbeitung: cima 2019. Anmerkung: Ortsteile mit einem Anteil <1 % sind in der Kategorie „Übrige Ortsteile“ zusammengefasst.

²² Dieser Wert ist gerundet und bezieht sich auf mehrere Nachkommastellen.

6.1.3 Lage der Betriebe im Raum

Abbildung 57: Lage der Betriebe im Raum der Stadt Einbeck



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Betrachtet man den Landkreis Einbeck, so wird wenig überraschend deutlich, dass eine klare Clusterung von Einzelhandelsbetrieben um die Kernstadt Einbeck zu vernehmen ist. Es zeigt sich, dass die Betriebe (periodisch und aperiodisch, klein- und großflächig) relativ homogen im Süden und Südwesten vorzufinden sind, allerdings mit einem leichten Überhang der Betriebe des aperiodischen Bedarfs (kleinflächig). Ebenso sind sämtliche großflächige Betriebe (bis auf einen in Kreiensen) der Stadt, um die Kernstadt Einbeck angesiedelt.

Betriebe in peripheren Randlagen sind vereinzelt vorzufinden, diese befinden sich größtenteils jedoch im Nordosten. Diese Betriebe sind wiederum fast durchweg als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die den aperiodischen Bedarf abdecken, gekennzeichnet.

6.1.4 Einzelhandelsstruktur Stadt Einbeck – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze

Abbildung 58: Einzelhandelsstruktur der Stadt Einbeck

Einbeck	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Anteil der Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
Periodischer Bedarf insgesamt	83	35,9%	19.135	28,9%	100,3	52,7%
Lebensmittel, Reformwaren	60	26,0%	15.995	24,1%	67,4	35,5%
Gesundheit und Körperpflege	12	5,2%	2.495	3,8%	30,2	15,9%
Zeitschriften, Schnittblumen	11	4,8%	645	1,0%	2,7	1,4%
Aperiodischer Bedarf insgesamt	148	64,1%	47.120	71,1%	89,8	47,3%
Persönlicher Bedarf insgesamt	46	19,9%	9.885	14,9%	27,9	14,7%
Bekleidung, Wäsche	26	11,3%	7.135	10,8%	16,6	8,8%
Schuhe, Lederwaren	6	2,6%	1.910	2,9%	4,3	2,3%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	14	6,1%	840	1,3%	6,9	3,6%
Medien und Technik insgesamt	20	8,7%	5.020	7,6%	22,2	11,7%
Bücher, Schreibwaren	6	2,6%	770	1,2%	2,9	1,5%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	14	6,1%	4.250	6,4%	19,3	10,2%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	11	4,8%	3.105	4,7%	6,0	3,1%
Sportartikel, Fahrräder	5	2,2%	735	1,1%	2,0	1,1%
Spielwaren	1	0,4%	610	0,9%	1,4	0,7%
Hobbybedarf, Zooartikel	5	2,2%	1.760	2,7%	2,5	1,3%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	14	6,1%	3.655	5,5%	3,7	1,9%
Einrichtungsbedarf insgesamt	17	7,4%	8.290	12,5%	11,9	6,2%
Möbel, Antiquitäten	13	5,6%	6.430	9,7%	8,9	4,7%
Heimtextilien	4	1,7%	1.860	2,8%	3,0	1,6%
Baumarktartikel, Gartenbedarf	40	17,3%	17.165	25,9%	18,2	9,6%
Einzelhandel insgesamt	231	100,0%	66.255	100,0%	190,1	100,0%

Quelle: cima 2019

Betrachtet man die Verteilung der Betriebe der Stadt Einbeck und vergleicht diese mit dem gesamten Landkreis Northeim, so fällt auf, dass ein relativer Überhang beim Anteil jener Betriebe, die den aperiodischen Bedarf abdecken, vorzufinden ist. Mit 64,1 % liegt dieser Wert sieben Prozent über dem Mittelwert des Landkreises (57,1 %). Im Umkehrschluss sind dementsprechend jene Betriebe des periodischen Bedarfs in Relation leicht

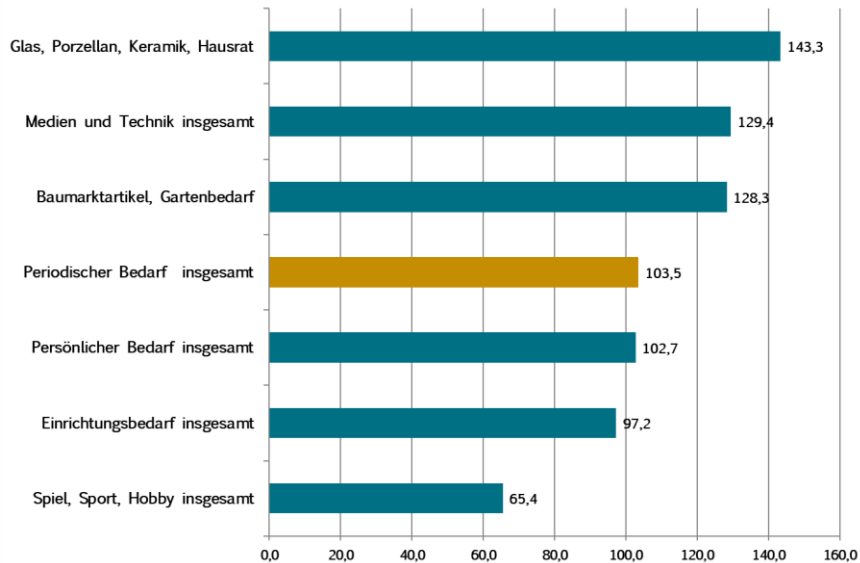
unterrepräsentiert (35,9 %). Bei der Art der Betriebe sind bei jenen mit periodischem Bedarf kaum Abweichungen zum übergeordneten Gesamt- raum feststellbar. Auffällig ist, dass vor allem jene Betriebe der Branche Baumarktartikel/ Gartenbedarf leicht überrepräsentiert sind (mit 17,3 % dementsprechend 5 % über dem Wert des LK Northeims). Zieht man den relativen Anteil der Verkaufsflächen heran, so sind keine allzu gewichtigen Abweichungen zum Gesamt- raum feststellbar. Allerdings fällt bei den Um- satzanteilen auf, dass mehr Umsätze in den Bereichen der Medien und Technik (mit 11,7 % dementsprechend 4,4 % über dem Mittelwert) erwirt- schaftet werden.

6.1.5 Einzelhandelszentralität Stadt Einbeck nach Sorti- menten-/ Warengruppen

Abbildung 59: Einzelhandelszentralität der Stadt Einbeck nach Sortimenten-/ Warengruppen

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfrage- volumen in Mio. €	Handels- zentralität in % 2017
Periodischer Bedarf insgesamt	100,3	96,9	103,5
Lebensmittel, Reformwaren	67,4	65,3	103,3
Gesundheit und Körperpflege	30,2	29,0	104,0
Zeitschriften, Schnittblumen	2,7	2,6	103,2
Aperiodischer Bedarf insgesamt	89,8	82,4	109,0
Persönlicher Bedarf insgesamt	27,9	27,2	102,7
Bekleidung, Wäsche	16,6	15,0	111,1
Schuhe, Lederwaren	4,3	4,9	88,0
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	6,9	7,3	95,3
Medien und Technik insgesamt	22,2	17,2	129,4
Bücher, Schreibwaren	2,9	3,2	90,3
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	19,3	14,0	138,3
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	6,0	9,1	65,4
Sportartikel, Fahrräder	2,0	5,4	37,2
Spielwaren	1,4	1,6	86,6
Hobbybedarf, Zooartikel	2,5	2,0	123,5
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	3,7	2,6	143,3
Einrichtungsbedarf insgesamt	11,9	12,2	97,2
Möbel, Antiquitäten	8,9	10,1	88,0
Heimtextilien	3,0	2,1	141,6
Baumarktartikel, Gartenbedarf	18,2	14,2	128,3
Einzelhandel insgesamt	190,1	179,3	106,0

Quelle: cima 2019

Abbildung 60: Einzelhandelszentralität der Stadt Einbeck nach Sortimenten-/Warengruppen - Ranking

Quelle: cima 2019

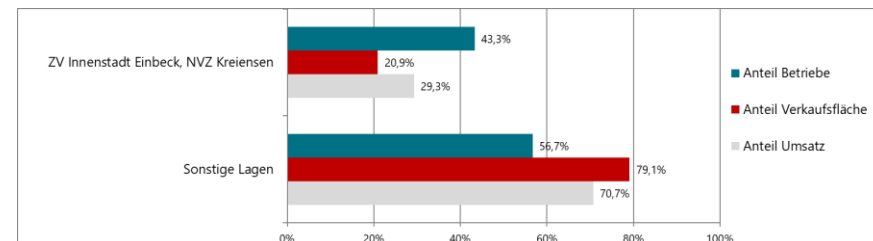
Für die Stadt Einbeck ergibt sich eine insgesamt Einzelhandelszentralität von 106,0 % (vgl. Abbildung 59). Sowohl in Hinblick auf den periodischen Bedarf (103,5 %) als auch hinsichtlich des aperiodischen Bedarfs (109,0 %) liegt die jeweilige Handelszentralität über 100 %. Dies bedeutet, dass der Umsatz das rechnerische, städtische Nachfragevolumen übersteigt.

Die Abbildung 60 setzt die Einzelhandelszentralitäten der Stadt Einbeck ins Verhältnis zueinander. Die Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat verzeichnet den höchsten Wert (143,3 %) und liegt hiermit auch über dem Wert des Landkreises Northeim. Ebenfalls ist die Warengruppe Medien und Technik (129,4 %) hervorzuheben. In diesem Bereich scheint die Stadt Einbeck bereits gut aufgestellt zu sein, besonders wenn man den Wert des Landkreises Northeim (70,6 %) als Vergleichswert heranzieht. Ähnlich verhält es sich mit der Branche Baumarktartikel/ Gartenbedarf, die eine

Handelszentralität von 128,3 % aufweist. Dieser recht hohe Wert ergibt sich insbesondere durch das Angebot des Baumarktes TOOM, der einer Fachmarkttagglomeration an der Schwammelwitzer Straße angehört.

Im Vergleich fällt nur die Warengruppe Spiel/ Sport/ Hobby mit einer Handelszentralität von 65,4 % deutlich ab. Dieser geringe Wert ist vor allem auf die Branche Sportartikel/ Fahrräder zurückzuführen, die in der Stadt Einbeck deutlich unterrepräsentiert ist. Hier bestehen Potentiale für eine zukünftige Ansiedlung von Geschäften, die diese Sortimente führen.

6.1.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Innenstadt Einbeck

Abbildung 61: Einzelhandelsseitige Positionierung der Innenstadt Einbeck, NVZ Kreensen

Quelle: cima 2019

Wie bereits der Karte zu der Lage der Betriebe im Raum zu entnehmen ist, sind die meisten Geschäfte in den Ortsteilen Einbeck und Kreensen vorzufinden. Hiervon ist eine Vielzahl im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Einbeck bzw. im Nahversorgungszentrum Kreensen verortet. Insgesamt beläuft sich der Anteil auf 43,3 % aller Betriebe im Stadtgebiet. Dies entspricht genau 100 Betrieben. Hinsichtlich der Verkaufsfläche und des Umsatzes liegt der Anteil mit 20,9 % bzw. 29,3 % um einiges geringer. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass sich verstärkt die großflächigen und umsatzstarken Betriebe in sonstigen Lagen befinden. Grund hierfür ist vordergründig das Vorhandensein eines Fachmarktzentrums mit Betrieben,

die zum Teil sehr große Verkaufsflächen besitzen. Als Beispiel sind etwa KAUF LAND oder auch der Baumarkt TOOM zu nennen.

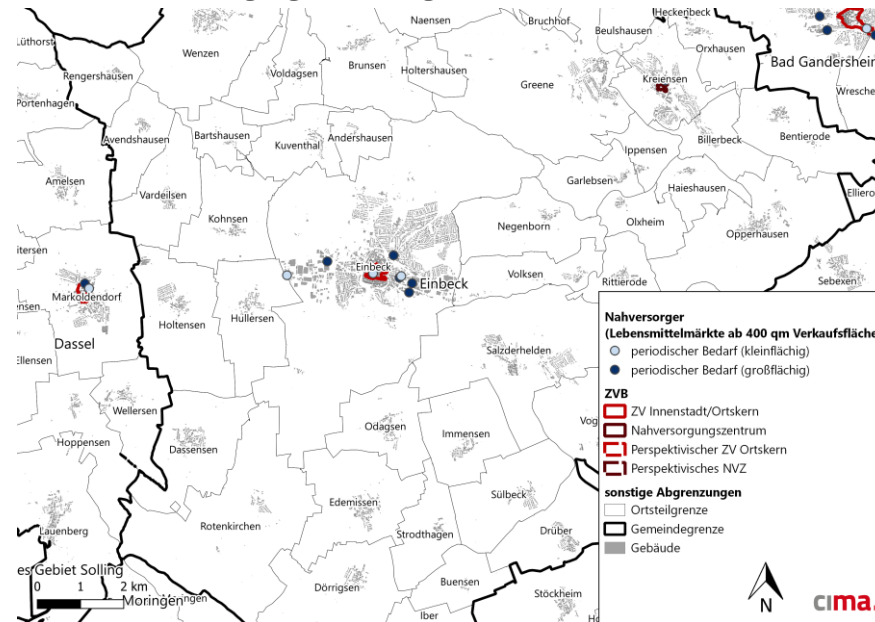
6.1.7 Nahversorgungssituation im Gebiet der Stadt Einbeck

Die Stadt Einbeck verfügt über insgesamt neun Betriebe, die im Hauptsortiment Lebensmittel und Reformwaren führen und über eine Verkaufsfläche von mehr als 399 qm verfügen (vgl. Abbildung 62 und Abbildung 63)²³. Diese Betriebe sind ausschließlich in den Ortsteilen Einbeck und Kreiensen vorzufinden, wobei im Ortsteil Kreiensen lediglich ein REWE-Markt besteht. Ergänzt wird das Angebot hier u.a. durch mehrere Bäckereien sowie eine Fleischerei. Diese ergänzenden Angebote sind vereinzelt auch in den übrigen Ortschaften zu finden.

Die mit Abstand größten Anbieter sind KAUF LAND und MARKTKAUF, die jeweils eine Verkaufsfläche jenseits der 3.000 qm aufweisen. Beide Nahversorger liegen außerhalb der beiden definierten zentralen Versorgungsbereiche. Sowohl im Ortsteil Einbeck als auch im Ortsteil Kreiensen liegt jeweils nur ein REWE-Markt im jeweiligen zentralen Versorgungsbereich.

Die Abbildung 64 und Abbildung 65 zeigen die Nahversorgungsabdeckung der beiden zuvor hervorgehobenen Ortsteile. Die Bereiche, die innerhalb der orangefarbenen Abgrenzung liegen, besitzen eine gute fußläufige Erreichbarkeit (≤ 10 Minuten) zum nächstliegenden Nahversorger. Ein Verbesserungspotential besteht darauf aufbauend v.a. im nordöstlichen Stadtgebiet von Einbeck (hier liegt mit dem MINI MARKT ein nur sehr kleinflächiger Betrieb) sowie im südlichen Teil von Kreiensen. Davon abgesehen besteht natürlich auch keine fußläufige Erreichbarkeit für Bewohner der weiteren Ortschaften. Eine Ansiedlung von Betrieben in diesen Bereichen ist jedoch aufgrund der geringen Einwohnerzahlen und der damit nicht gegebenen wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Betrieben als unwahrscheinlich einzustufen.

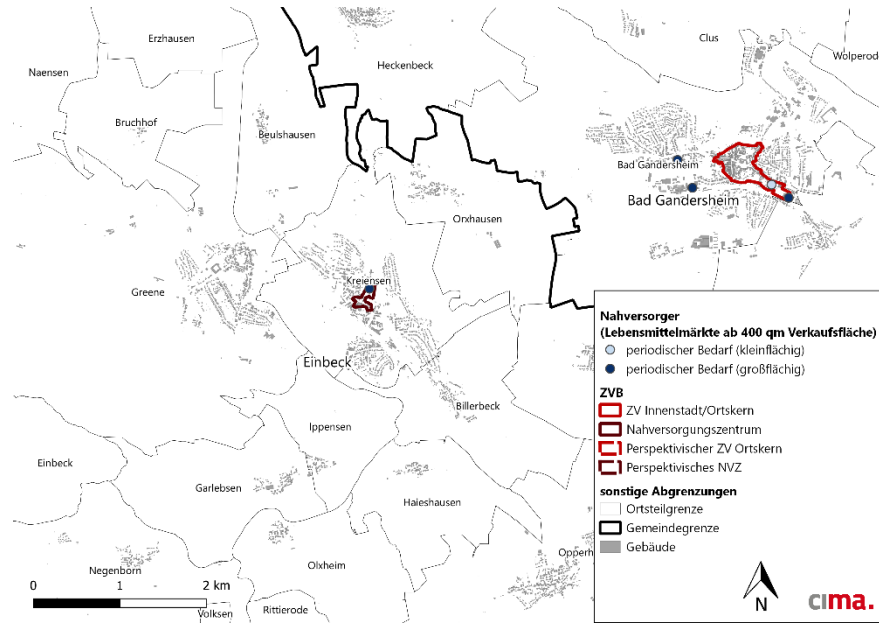
Abbildung 62: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Einbeck - Nahversorgungsabdeckung



Quelle: CIMA 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

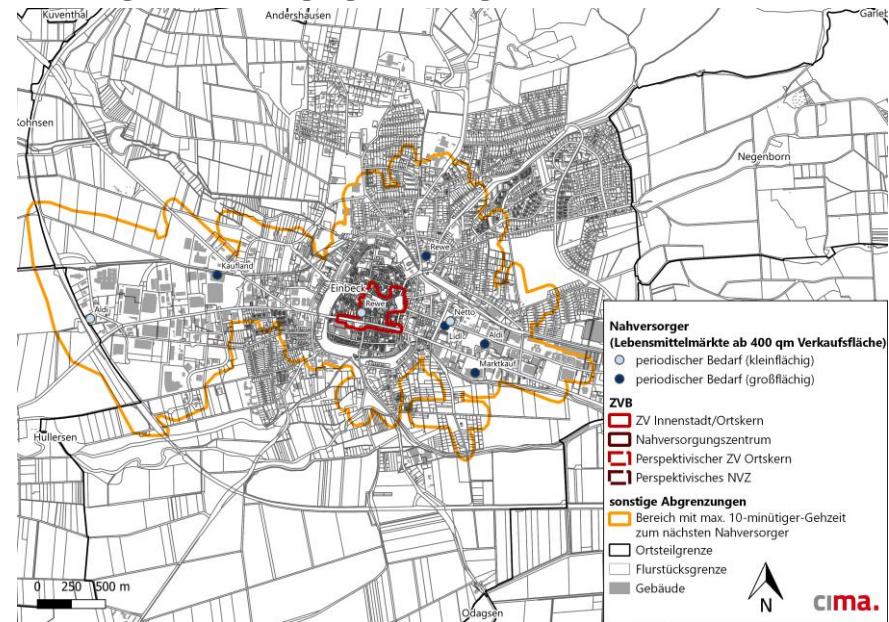
²³ Solche Märkte werden im Folgenden auch als *Nahversorger* bezeichnet. Ausgenommen sind hierbei alle reinen Getränkemärkte.

Abbildung 63: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Einbeck – OT Kreiensen- Nahversorgungsabdeckung



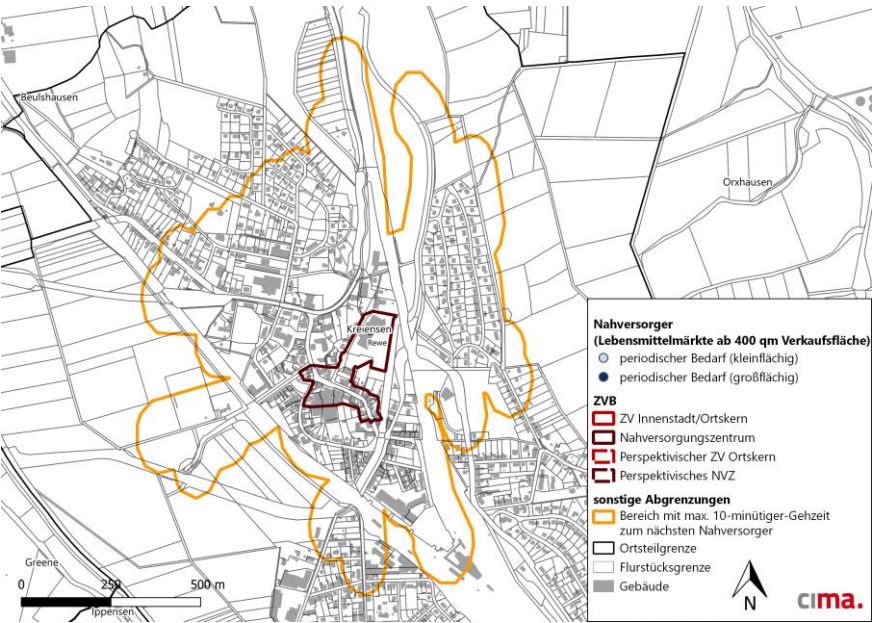
Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Abbildung 64: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Einbeck



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Abbildung 65: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Einbeck - OT Kreiensen



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

6.1.8 Einzelhandel Stadt Einbeck – Stärken-/ Schwächen-Analyse, Handlungsansätze

Aus den zuvor dargestellten Abschnitten ergeben sich in Bezug auf den Einzelhandel für die Stadt Einbeck sowohl Stärken als auch Schwächen. Als Schwäche ist vor allem der Bevölkerungsrückgang anzusehen, der laut cima-Prognose auch zukünftig anhält. Dies ist tendenziell ungünstig für den Einzelhandel in der Stadt Einbeck, da mit der Einwohnerabnahme ein örtlicher Nachfragerückgang zu erwarten ist. Betrachtet man das Einzelhandelsangebot in Einbeck ist aufgrund der vergleichsweise niedrigen Einzelhandelszentralität vor allem die Branche Sportartikel/ Fahrräder hervorzuheben. In anderen Branchen zeigt sich demgegenüber ein ganz

anderes Bild. Die Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat verzeichnet etwa hohe Kaufkraftzuflüsse, was klar als Stärke des Einbecker Einzelhandels gewertet werden kann. Im Vergleich zu anderen Kommunen können grundsätzlich recht hohe Handelszentralitäten verzeichnet werden. Zu Gute kommt dem Einzelhandel in der Stadt Einbeck zudem der dargestellte Tourismuszuwachs (vgl. Abschnitt 6.1.1) sowie die in Abschnitt 6.1.7 dargestellte recht gute Nahversorgungsabdeckung.

Die folgende Tabelle stellt diejenigen Warengruppen dar, die in der Gemeinde Einbeck unterrepräsentiert sind. Handlungsbedarf besteht am ehesten für die Warengruppen, die eine sehr geringe Einzelhandelszentralität aufweisen und daher der obersten Kategorie zugeordnet wurden. Dies ist bei Einbeck lediglich die Branche Sportartikel/ Fahrräder. Das rechnerische Ansiedlungspotential reicht hierbei aus, um auch die Ansiedlung eines großflächigen Geschäftes in Betracht zu ziehen. Dies trifft auch für die Branche Möbel/ Antiquitäten zu, die generell einen großen Verkaufsflächenbedarf besitzen.

Abbildung 66: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Stadt Einbeck

Einzelhandelszentralität in %	Branche(n)
unter 40	Sportartikel, Fahrräder
40 bis unter 60	-
60 bis unter 80	-
80 bis 100	Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf Bücher, Schreibwaren Spielwaren Möbel, Antiquitäten

Quelle: cima 2019

6.2 Bad Gandersheim

6.2.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten

Abbildung 67: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Stadt Bad Gandersheim

Stadt Bad Gandersheim - Kennziffern Sozioökonomie			+/- in % (bzw. Prozentpunkten)
Einwohner 2007 zu 2016 (zum 31.12, LSN)	10.725	9.858	-8,1%
cima-Bevölkerungsprognose 2017 zu 2035 (Hauptvariante, zum 1.1.)	9.858	7.991	-18,9%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	3.422	3.123	-8,7%
Auspendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	1.597	2.107	31,9%
Einpendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	1.950	1.780	-8,7%
Pendlersaldo 2008 zu 2017 (zum 30.6., Agentur für Arbeit)	353	-327	-192,6%
Übernachtungen* 2012 zu 2017 (LSN)	227.015	192.376	-15,3%
Übernachtungen pro Einwohner* 2012 zu 2016 (LSN; Durchschnitt Niedersachsen 2012: 5,1; 2016: 5,4)	22,8	18,5	-18,7%
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in % 2011, 2017 (MB Research)	98,1	97,5	-0,6
Nachfrage in Mio. € p.a. 2011, 2017**	54,0	56,6	4,8%

*Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mind. 10 Stellplätzen

**Auf Basis cima-Verbrauchsangaben 2011 und 2017

Quelle: cima 2019

Zieht man zentrale, sozioökonomische Kennziffern heran, so bietet sich als erstes ein Blick auf die Einwohnerentwicklung sowie auf die Bevölkerungsprognose an. Auch für den Fall Bad Gandersheim bestätigt sich der Trend der Bevölkerungsabnahme; mit einem Minus von 8,1 % (Jahr 2016 verglichen mit Jahr 2007) rangiert die Stadt, verglichen mit den anderen Gemeinden des Landkreises Northeim, im Mittelfeld. Betrachtet man nun die cima-Bevölkerungsprognose für 2035, so wird Bad Gandersheim mit einem Minus von 18,9 % einen der stärksten Einwohnerrückgänge aller Gemeinden im Untersuchungsraum aufweisen.

Bei Betrachtung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist im Jahr 2017 ein Rückgang von 8,7 % zu beobachten (verglichen zum Jahr

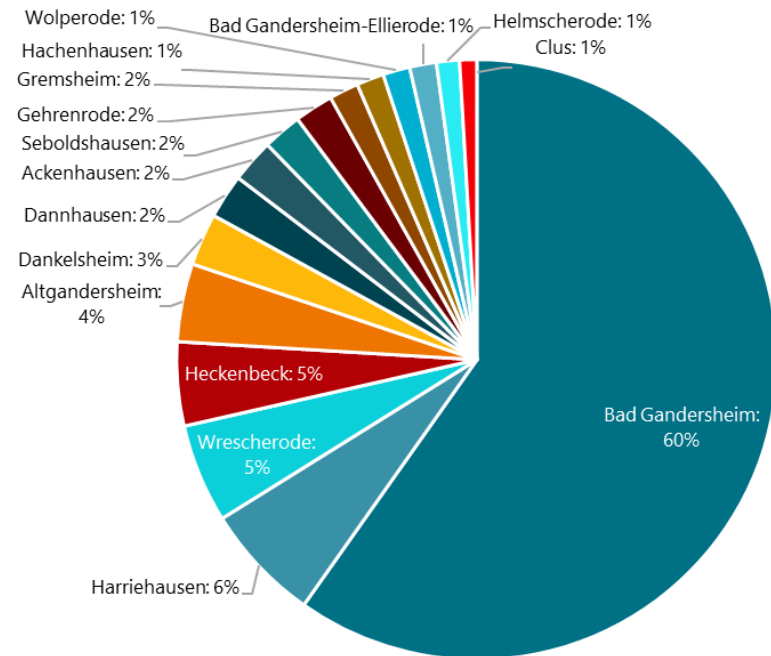
2008). In Relation zu den anderen Gemeinden stellt Bad Gandersheim damit das Schlusslicht dar. Dieser Wert sollte allerdings aufgrund der relativ geringen Arbeitnehmerzahl nicht überinterpretiert werden.

Bad Gandersheim hat, wie alle Gemeinden bis auf Einbeck, ebenfalls einen negativen Pendlersaldo aufzuweisen, wenngleich der absolute Wert den niedrigsten aller beobachteten darstellt. Berücksichtigt man die Übernachtungen (2012 zu 2017), so ist Bad Gandersheim eine der wenigen Gemeinden, die einen deutlichen Rückgang (-15,3 %) zu verzeichnen haben. Damit liegen nur zwei Gemeinden im Untersuchungsraum unter dieser Kennzahl. Jedoch weist die Gemeinde den mit Abstand höchsten Wert bei den Übernachtungen pro Einwohner auf (18,5). Gleichzeitig ist aber auch hierbei ein gewisser Rückgang (-18,7 % zwischen dem Jahr 2012 und 2016) zu erkennen. Der hohe Wert bei den Übernachtungen pro Einwohner resultiert aus dem Verhältnis der hohen absoluten Zahl der Übernachtungen, welche sich durch den Kurstandort erklären lässt. Diese Zahl referenziert sich dann wiederum auf eine absolut gesehen kleine Einwohnerzahl.

Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer zeigt auf, dass die Gemeinde 2017 mit einem Wert von 97,5 % im Mittelfeld aller Gemeinden im LK Northeim liegt, was einem Rückgang von 0,6 Prozentpunkte zum Jahr 2011 entspricht. Die Gesamtnachfrage in Mio. € zeigt dahingegen aber ein positives Bild, welches sich durch einen Zuwachs von 4,8 % (56,6 verglichen mit 54,0 Mio. €) erklären lässt. Mit diesem absoluten Wert lag Bad Gandersheim 2017 auf dem vierten Platz aller Gemeinden im Untersuchungsraum.

6.2.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung

Abbildung 68: Einwohner- und Nachfrageverteilung der Stadt Bad Gandersheim

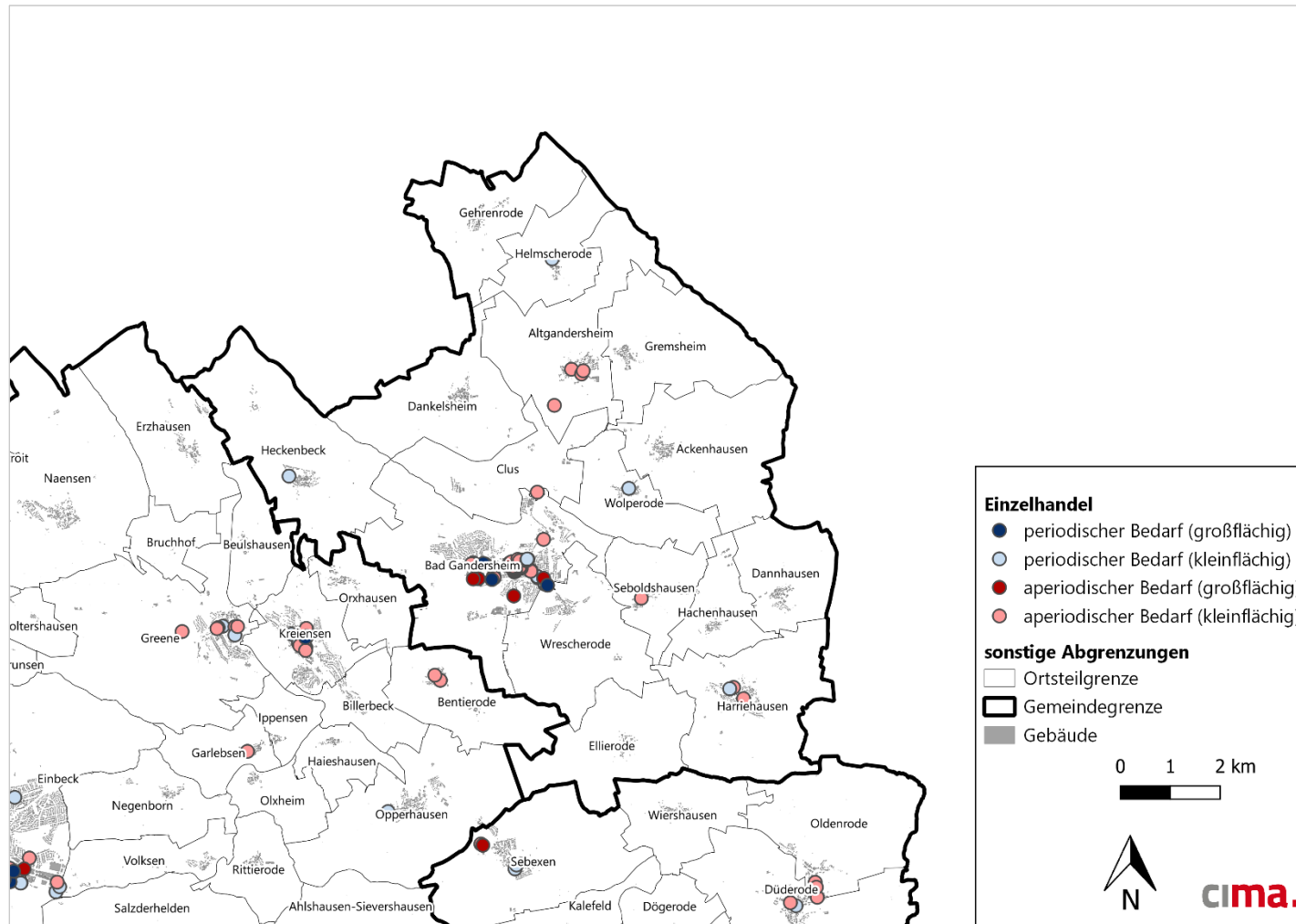


Bearbeitung: cima 2019

Wie bereits eingehend erklärt, lässt sich aus der Einwohnerverteilung auch die Nachfrageverteilung ableiten. In der Kernstadt Bad Gandersheim (geographisch zentral gelegen) leben mit 60 % knapp zwei Drittel aller Einwohner der Stadt Bad Gandersheim. Der Rest verteilt sich mit 20 % auf die Stadtteile Heckenbeck, Harriehausen, Wrescherode sowie Altgandersheim. Die verbleibenden 20 % der Einwohner verteilen sich relativ homogen über die übrigen Ortschaften.

6.2.3 Lage der Betriebe im Raum

Abbildung 69: Lage der Betriebe im Raum der Stadt Bad Gandersheim



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Wie die Einwohner-Nachfrageverteilung bereits vermuten lässt, findet sich der Großteil aller Betriebe in oder nahe dem Stadtkern von Bad Gandersheim wieder. Sämtliche großflächige Betriebe sind dort ebenfalls vorzufinden, ebenso aber auch viele kleinflächige Betriebe sämtlicher Bedarfsarten. Vereinzelt sind Betriebe des aperiodischen Bedarfs (kleinflächig) in Altgandersheim sowie in Harriehausen verortet. Der Rest der Gesamtgemeinde Bad Gandersheim ist wenig bis gar nicht von Betrieben gekennzeichnet, und wenn, dann fast nur durch kleinflächige Betriebe des aperiodischen Bedarfs.

6.2.4 Einzelhandelsstruktur Stadt Bad Gandersheim – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze

Abbildung 70: Einzelhandelsstruktur der Stadt Bad Gandersheim

Bad Gandersheim	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil der Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
Periodischer Bedarf insgesamt	30	36,6%	6.780	39,7%	34,1	67,0%
Lebensmittel, Reformwaren	21	25,6%	5.530	32,4%	22,9	44,9%
Gesundheit und Körperpflege	4	4,9%	1.015	5,9%	10,4	20,4%
Zeitschriften, Schnittblumen	5	6,1%	235	1,4%	0,9	1,7%
Aperiodischer Bedarf insgesamt	52	63,4%	10.290	60,3%	16,8	33,0%
Persönlicher Bedarf insgesamt	21	25,6%	2.555	15,0%	7,4	14,6%
Bekleidung, Wäsche	10	12,2%	1.585	9,3%	3,1	6,1%
Schuhe, Lederwaren	2	2,4%	560	3,3%	1,3	2,6%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	9	11,0%	410	2,4%	3,0	5,8%
Medien und Technik insgesamt	5	6,1%	840	4,9%	2,6	5,1%
Bücher, Schreibwaren	3	3,7%	430	2,5%	1,2	2,3%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	2	2,4%	410	2,4%	1,4	2,7%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	6	7,3%	1.055	6,2%	1,8	3,6%
Sportartikel, Fahrräder	1	1,2%	85	0,5%	0,2	0,3%
Spielwaren	3	3,7%	385	2,3%	0,8	1,5%
Hobbybedarf, Zooartikel	2	2,4%	585	3,4%	0,9	1,8%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	10	12,2%	2.285	13,4%	1,9	3,7%
Einrichtungsbedarf insgesamt	4	4,9%	1.090	6,4%	1,4	2,7%
Möbel, Antiquitäten	3	3,7%	680	4,0%	0,8	1,5%
Heimtextilien	1	1,2%	410	2,4%	0,6	1,2%
Baumarktartikel, Gartenbedarf	6	7,3%	2.465	14,4%	1,7	3,3%
Einzelhandel insgesamt	82	100,0%	17.070	100,0%	50,9	100,0%

Quelle: CIMA 2019

Betrachtet man die Einzelhandelsstruktur in Bad Gandersheim, so ist die Zahl der Betriebe kleiner als beispielsweise in Einbeck. Allgemein lässt sich die Aussage treffen, dass Güter des periodischen Bedarfs mehr als zwei Drittel des Gesamtumsatzes ausmachen (67 %). Damit liegt der Umsatz in diesem Warensegment 7,4 % über dem Wert des LK Northeim. Um valide, komparative Aussagen über die Verteilung des Anteils der Warengruppen machen zu können, sind die Fallzahlen zu klein; dennoch lässt sich konstatieren, dass Betriebe, die das Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat im Hauptsortiment führen, etwas überrepräsentiert sind. Gleichzeitig entfällt weniger Umsatz (7,4 % unter dem Wert des LK Northeim) auf Güter des aperiodischen Bedarfs, welche relativ gesehen mit 63,4 % aller Betriebe jedoch leicht überrepräsentiert sind (6,3 % über dem Wert des Landkreises). Im Umkehrschluss entfällt ein größerer Umsatzanteil auf die Betriebe mit Sortimenten des periodischen Bedarfs (6,3 % unter dem Wert des Landkreises).

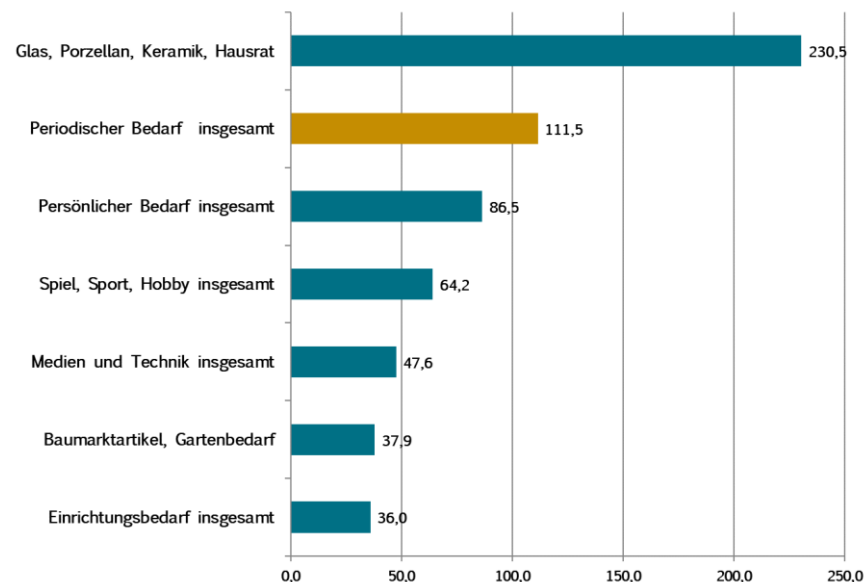
6.2.5 Einzelhandelszentralität Stadt Bad Gandersheim nach Sortimenten-/ Warengruppen

Abbildung 71: Einzelhandelszentralität Stadt Bad Gandersheim nach Sortimenten-/ Warengruppen

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in % 2017
Periodischer Bedarf insgesamt	34,1	30,6	111,5
Lebensmittel, Reformwaren	22,9	20,6	110,9
Gesundheit und Körperpflege	10,4	9,2	113,3
Zeitschriften, Schnittblumen	0,9	0,8	108,6
Aperiodischer Bedarf insgesamt	16,8	26,0	64,5
Persönlicher Bedarf insgesamt	7,4	8,6	86,5
Bekleidung, Wäsche	3,1	4,7	65,3
Schuhe, Lederwaren	1,3	1,5	87,1
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	3,0	2,3	129,6
Medien und Technik insgesamt	2,6	5,4	47,6
Bücher, Schreibwaren	1,2	1,0	118,0
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	1,4	4,4	31,5
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	1,8	2,9	64,2
Sportartikel, Fahrräder	0,2	1,7	10,1
Spielwaren	0,8	0,5	146,6
Hobbybedarf, Zooartikel	0,9	0,6	141,2
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,9	0,8	230,5
Einrichtungsbedarf insgesamt	1,4	3,9	36,0
Möbel, Antiquitäten	0,8	3,2	24,2
Heimtextilien	0,6	0,7	92,8
Baumarktartikel, Gartenbedarf	1,7	4,5	37,9
Einzelhandel insgesamt	50,9	56,6	89,9

Quelle: cima 2019

Abbildung 72: Einzelhandelszentralität der Stadt Bad Gandersheim nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking



Quelle: cima 2019

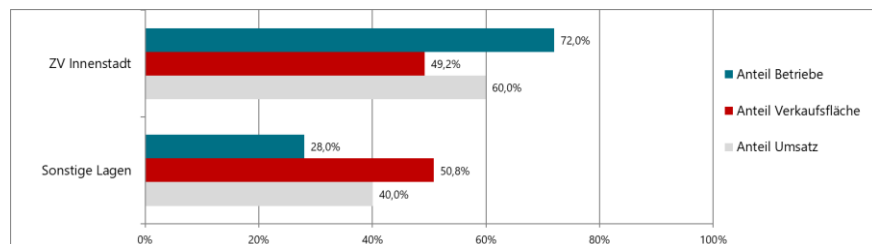
Die Stadt Bad Gandersheim weist eine Einzelhandelszentralität von insgesamt 89,9 % auf. Somit liegt die Nachfrage (rd. 56,6 Mio. €) etwas über dem von der cima ermittelten Umsatz (rd. 50,9 Mio. €).

Die Warengruppen des periodischen Bedarfs (Lebensmittel/ Reformwaren, Gesundheit/ Körperpflege und Zeitschriften/ Schnittblumen) weisen alle eine Einzelhandelszentralität von über 100 % auf und sind dabei auf einem ähnlichen Niveau. In diesen Warengruppen kann daher jeweils ein leichter Kaufkraftzufluss verzeichnet werden. Ein ganz anderes Bild zeichnet sich für die Branchen ab, die dem aperiodischen Bedarf zugeordnet sind. Die Handelszentralität von 64,5 % deutet in diesem Bereich auf deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Innerhalb der Warengruppen des aperiodischen Bedarfs sind dabei starke Unterschiede auszumachen. Ergibt sich aufgrund des geringen Angebots für die Branche Sportartikel/ Fahrräder

lediglich eine Handelszentralität von 10,1 %, weist hingegen die Branche Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat eine Handelszentralität von 230,5 % auf. Dieser sehr hohe Wert ist größtenteils auf den Betrieb RAMBA ZAMBA SONDERPOSTEN zurückzuführen, der Produkte auf einer über 2.000 qm großen Verkaufsfläche anbietet. Die Abbildung 72 stellt die Warengruppen im Vergleich dar und verdeutlicht die Sonderstellung dieser Branche. Zugleich wird deutlich, dass andere Branchen zum Teil recht geringe Einzelhandelszentralitäten aufweisen (u.a. Einrichtungsbedarf). Besonders für ein Mittelzentrum sind solche Werte untypisch und weisen zugleich auf weitere Ansiedlungspotentiale in diesen Warengruppen hin.

6.2.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Innenstadt Bad Gandersheim

Abbildung 73: Einzelhandelsseitige Positionierung der Innenstadt Bad Gandersheim



Quelle: CIMA 2019

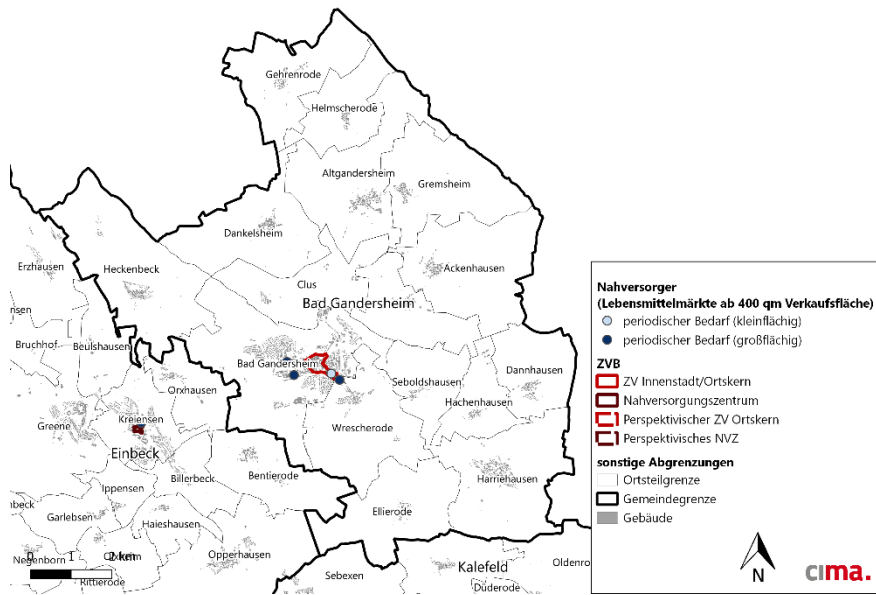
Insgesamt 72 % der 82 Betriebe in Bad Gandersheim befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Diese Betriebe besitzen nahezu die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche von 17.070 qm der Stadt und generieren rund drei Fünftel des Gesamtumsatzes, der, wie bereits im vorherigen Abschnitt dargelegt, bei 50,9 Mio. € liegt. Im Vergleich zu der durchschnittlichen Verteilung im Landkreis Northeim weist die Stadt hinsichtlich aller drei dargestellten Indikatoren einen stärkeren Anteil zugunsten des zentralen Versorgungsbereiches aus.

6.2.7 Nahversorgungssituation im Gebiet der Stadt Bad Gandersheim

In Abschnitt 6.2.5 wurde anhand der Einzelhandelszentralität die insgesamt recht gute Aufstellung hinsichtlich der Nahversorgung aufgezeigt. Die Abbildung 74 verdeutlicht diesbezüglich die Zentrierung der Nahversorgungsangebote auf die Kernstadt Bad Gandersheim. Alle größeren Nahversorger (ab 400 qm) sind hier vorzufinden. In den weiteren Ortschaften bestehen, wenn überhaupt, nur kleinere Ladengeschäfte wie Bäckereien oder Fleischereien. Somit besteht ein gewisses Ungleichgewicht, was jedoch aufgrund der unterschiedlichen Größen und der Lage des zentralen Versorgungsbereiches als normal anzusehen ist.

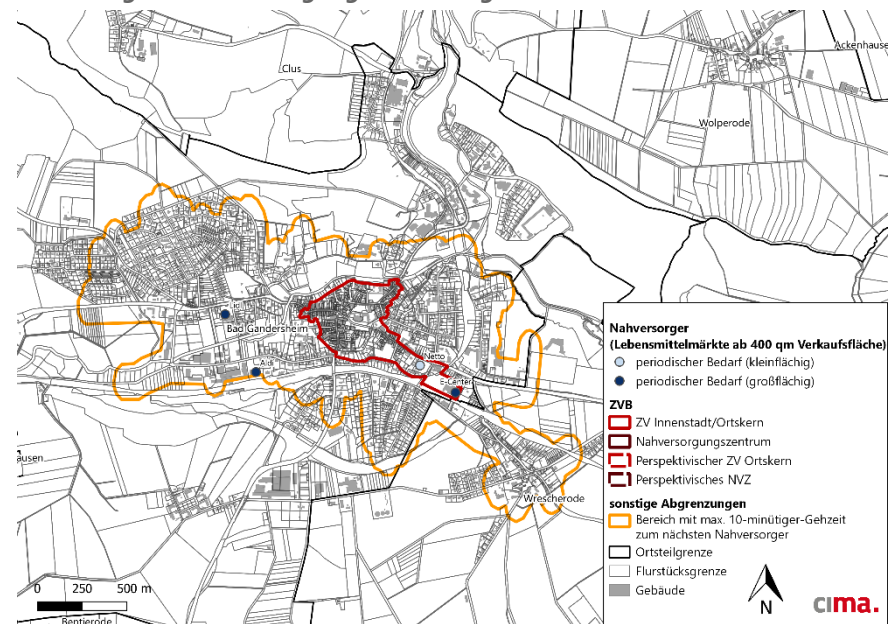
Der größte Anbieter im Bereich der Nahversorgung ist das E-CENTER, welches, wie der Discounter NETTO, im zentralen Versorgungsbereich der Stadt ansässig ist. Die beiden großflächigen Discounter ALDI und LIDL liegen hingegen westlich, etwas außerhalb des Stadtkerns. Eine zumutbare fußläufige Erreichbarkeit zum nächsten Nahversorger besteht für einen Großteil der Bevölkerung in der Kernstadt Bad Gandersheim und Wrescherode (vgl. Abbildung 75). Lediglich Bewohner der nord-östlichen sowie süd-westlichen Wohngebiete müssen einen längeren Weg zurücklegen.

Abbildung 74: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Bad Gandersheim - Nahversorgungsabdeckung



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Abbildung 75: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Bad Gandersheim



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

6.2.8 Einzelhandel Stadt Bad Gandersheim - Stärken-/Schwächen-Analyse, Handlungsansätze

Die Stadt Bad Gandersheim verzeichnete in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungsrückgang (vgl. Abschnitt 6.1.1). Dieser für den örtlichen Einzelhandel eher ungünstige Umstand wird laut cima-Bevölkerungsprognose auch zukünftig fortbestehen, wodurch das Nachfragepotential tendenziell sinkt. Wenngleich diese Entwicklung schwer umkehrbar ist, sollte sie nicht unbeachtet bleiben. Als Schwäche hinsichtlich des Einzelhandels ist das in Relation zur örtlichen Nachfrage besonders geringe Angebot in den Branchen Sportartikel/ Fahrräder und Möbel/ Antiquitäten anzusehen. Diesbezüglich können deutliche Kaufkraftabflüsse ausgemacht werden. Demgegenüber bestehen v.a. hinsichtlich der Sortimente des periodischen Bedarfs

recht hohe Einzelhandelszentralitäten. Auch die räumliche Analyse der Lebensmittelmärkte deutet auf eine insgesamt gute Ausstattung im Bereich der Nahversorgung hin. Einige aperiodische Warengruppen weisen ebenfalls hohe Einzelhandelszentralitäten auf. Dies deutet auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin. Profitieren kann Bad Gandersheim durch den Status als Kurstadt. Der Indikator „Übernachtungen je Einwohner“ unterstreicht die lange Aufenthaltsdauer der Touristen, wovon grundsätzlich auch der Einzelhandel, v.a. der Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs, einen Nutzen ziehen kann.

Die folgende Tabelle stellt diejenigen Warengruppen dar, die in der Stadt Bad Gandersheim unterrepräsentiert sind. Handlungsbedarf besteht am ehesten für die Warengruppen, die eine sehr geringe Einzelhandelszentralität aufweisen und daher der obersten Kategorie zugeordnet wurden. Hinsichtlich der Verkaufsfläche besteht hierbei ein besonders großes Potential für die Branche Möbel/ Antiquitäten (hierbei fast ausschließlich Möbel) sowie für baumarktspezifische Sortimente.

Abbildung 76: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Stadt Bad Gandersheim

Einzelhandelszentralität in %	Branche(n)
unter 40	Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik Sportartikel, Fahrräder Möbel, Antiquitäten Baumarktartikel, Gartenbedarf
40 bis unter 60	-
60 bis unter 80	Bekleidung, Wäsche
80 bis 100	Schuhe, Lederwaren Heimtextilien

Quelle: CIMA 2019

6.3 Bodenfelde

6.3.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten

Abbildung 77: Übersicht sozioökonomische Eckdaten des Flecken Bodenfelde

Flecken Bodenfelde - Kennziffern Sozioökonomie	+/- in % (bzw. Prozentpunkten)		
Einwohner 2007 zu 2016 (zum 31.12, LSN)	3.517	3.111	-11,5%
CIMA-Bevölkerungsprognose 2017 zu 2035 (Hauptvariante, zum 1.1.)	3.111	2.471	-20,6%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	473	503	6,3%
Auspendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	792	872	10,1%
Einpendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	266	280	5,3%
Pendlersaldo 2008 zu 2017 (zum 30.6., Agentur für Arbeit)	-526	-592	-12,5%
Übernachtungen* 2012 zu 2017 (LSN)	11.717	k.A.	-
Übernachtungen pro Einwohner* 2012 zu 2016 (LSN; Durchschnitt Niedersachsen 2012: 5,1; 2016: 5,4)	3,6	1,4	-60,2%
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in % 2011, 2017 (MB Research)	93,1	89,7	-3,4
Nachfrage in Mio. € p.a. 2011, 2017**	16,9	16,4	-2,9%

*Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mind. 10 Stellplätzen

**Auf Basis CIMA-Verbrauchsausgaben 2011 und 2017

Quelle: CIMA 2019

Bodenfelde hat, wie auch sämtliche andere Gemeinden des LK Northeim, einen Bevölkerungsrückgang erfahren, welcher sich mit einem Rückgang von 11,5 % bemerkbar gemacht hat (406 Einwohner). Damit weist Bodenfelde den mit Abstand stärksten Bevölkerungsrückgang im Landkreis auf, welcher aber wiederum, wie eingangs erwähnt, aufgrund der relativ geringen Gesamtbevölkerungszahl von Bodenfelde nicht übergewichtet werden sollte.

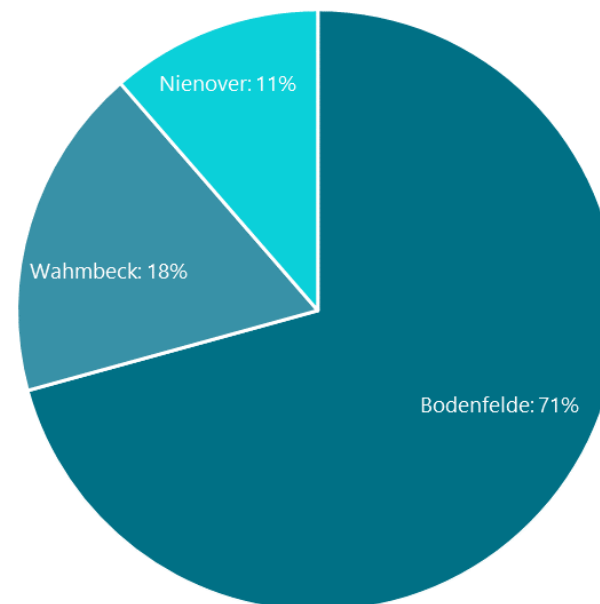
Verglichen zum Jahr 2008 hat Bodenfelde im Jahr 2017 6,3 % mehr sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer; mit diesem relativen Wert liegt sie, bezogen auf alle weiteren Kommunen des Landkreises Northeim, im Mittelfeld.

Beim Pendlersaldo gibt es im Jahr 2017 verglichen zum Jahr 2008 zwar eine negative Entwicklung (-12,5 %), aufgrund der sehr geringen Pendlerzahlen ist dieser Wert jedoch nicht als gewichtig anzusehen. Wirft man einen Blick auf den Tourismus ist festzuhalten, dass gegenüber dem Jahr 2016 die Übernachtungen pro Einwohner um 60,2 % (von 3,6 auf 1,4) abnahmen. Damit hatte Bodenfelde den zweitstärksten Rückgang aller Kommunen im Landkreis Northeim zu verzeichnen.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer nahm, verglichen mit 2011, im Jahr 2017 um 3,4 Prozentpunkte ab und erreichte hierbei nur noch einen Wert von 89,7 %, was nicht nur den geringsten Wert aller Gemeinden darstellt, sondern auch 10,3 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Auch die Nachfrage gemessen in Mio. € hat sich leicht negativ entwickelt, hierbei gab es mit einer Abnahme von rd. 500.000 € auf 16,4 Mio. € einen Rückgang um 2,9 %.

6.3.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung

Abbildung 78: Einwohner- und Nachfrageverteilung des Flecken Bodenfelde

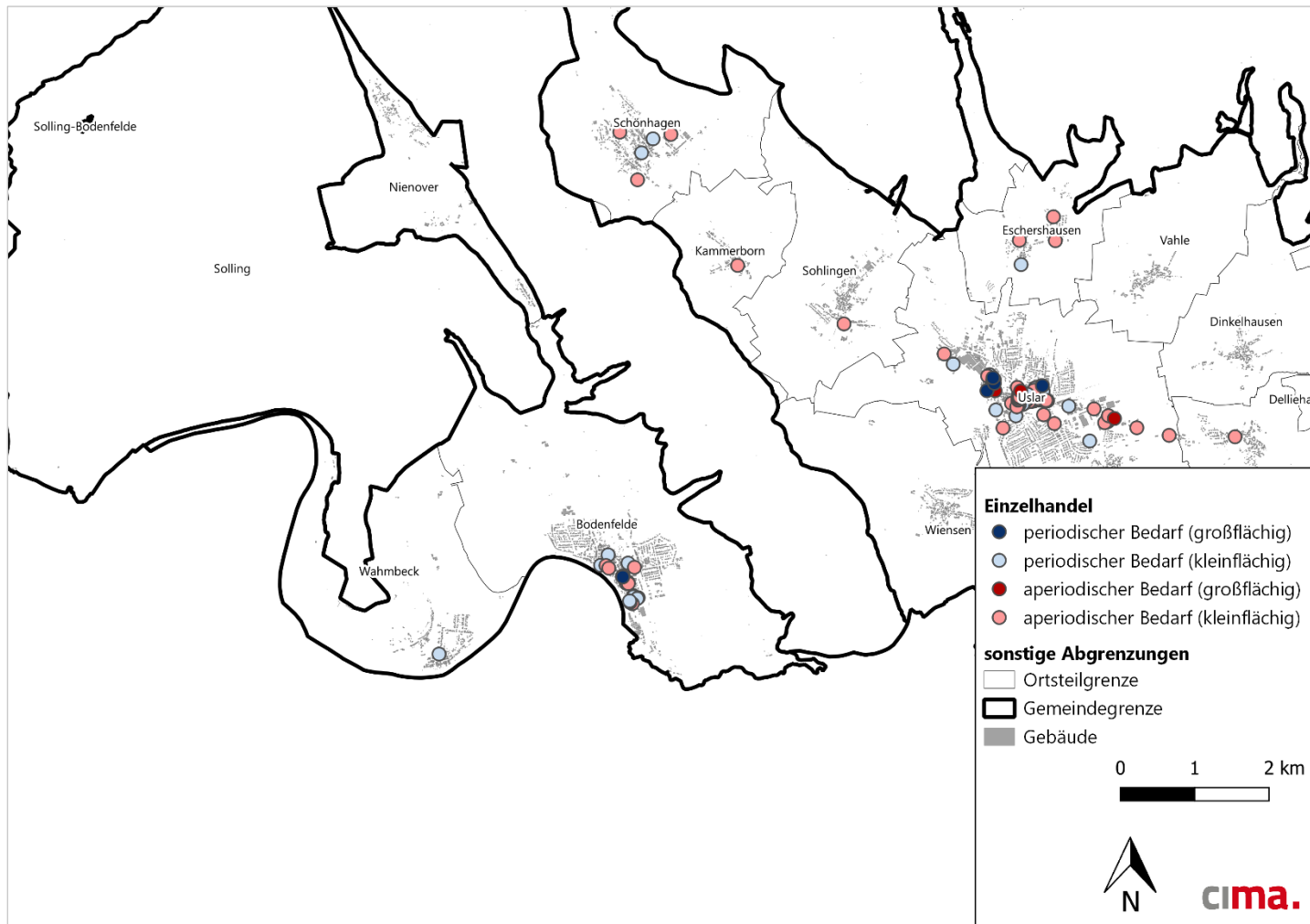


Bearbeitung: cima 2019

Abbildung 78 zeigt die Einwohner-Nachfrageverteilung von Bodenfelde. Es ist klar erkennbar, dass mit 71 % der größte Teil aller Einwohner im Kernort wohnt. Die übrigen Einwohner teilen sich lediglich auf die Ortschaften Wahmbeck (18 %) sowie Nienover (11 %) auf; man erkennt also einerseits eine starke Konzentration der Bevölkerung, als auch generell eine geringe Anzahl an Ortsteilen in Bodenfelde.

6.3.3 Lage der Betriebe im Raum

Abbildung 79: Lage der Betriebe im Raum des Flecken Bodenfelde



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Betrachtet man nun die Lage der Einzelhandelsbetriebe in Bodenfelde, so fällt nicht überraschend auf, dass es zu einer Clusterung der Betriebe im südlichen Teil des Flecken Bodenfelde kommt. Bis auf einen Betrieb ist der gesamte Einzelhandelsbesatz als kleinflächig zu klassifizieren und deckt hauptsächlich das Sortiment des periodischen Bedarfes ab.

6.3.4 Einzelhandelsstruktur Flecken Bodenfelde - Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze

Abbildung 80: Einzelhandelsstruktur des Flecken Bodenfelde

Bodenfelde	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil der Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
Periodischer Bedarf insgesamt	13	54,2%	3.040	61,5%	11,9	80,1%
Lebensmittel, Reformwaren	10	41,7%	2.750	55,7%	9,2	62,1%
Gesundheit und Körperpflege	1	4,2%	220	4,5%	2,4	16,4%
Zeitschriften, Schnittblumen	2	8,3%	70	1,4%	0,2	1,6%
Aperiodischer Bedarf insgesamt	11	45,8%	1.900	38,5%	3,0	19,9%
Persönlicher Bedarf insgesamt	4	16,7%	885	17,9%	1,5	10,1%
Bekleidung, Wäsche	2	8,3%	375	7,6%	0,8	5,2%
Schuhe, Lederwaren	1	4,2%	460	9,3%	0,5	3,5%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	1	4,2%	50	1,0%	0,2	1,4%
Medien und Technik insgesamt	2	8,3%	110	2,2%	0,4	2,6%
Bücher, Schreibwaren	1	4,2%	65	1,3%	0,2	1,2%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	1	4,2%	45	0,9%	0,2	1,4%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	1	4,2%	155	3,1%	0,4	2,7%
Sportartikel, Fahrräder	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Spielwaren	1	4,2%	105	2,1%	0,2	1,6%
Hobbybedarf, Zoartikler	0	0,0%	50	1,0%	0,2	1,1%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	3	12,5%	585	11,8%	0,5	3,5%
Einrichtungsbedarf insgesamt	1	4,2%	165	3,3%	0,1	0,9%
Möbel, Antiquitäten	1	4,2%	110	2,2%	0,1	0,4%
Heimtextilien	0	0,0%	55	1,1%	0,1	0,5%
Baumarktartikel, Gartenbedarf	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Einzelhandel insgesamt	24	100,0%	4.940	100,0%	14,9	100,0%

Quelle: CIMA 2019

Abbildung 80 zeigt auf, dass in Bodenfelde 24 Betriebe lokalisiert sind. Hiervon führen 13 Betriebe periodische Sortimente als Hauptsortiment. Dabei erzielen die Güter Lebensmittel und Reformwaren mit 62,1 % den mit Abstand höchsten Anteil des Umsatzes in Bodenfelde. Fast ebenso hoch ist der Anteil der Verkaufsfläche dieses Warengruppen-Segments, welcher mit 55,7 % der Gesamtverkaufsfläche von 3.040 m² gekennzeichnet ist. Bedingt durch die geringe absolute Anzahl der Einzelhandelsbetriebe, welche sich aus der geringen Bevölkerungszahl und der eher peripheren Lage ergibt, sind einige Sortimentsgruppen wenig bis überhaupt nicht vertreten (beispielsweise Hobbybedarf, Baumarktartikel, Sportartikel etc.). Insgesamt lässt sich daher festhalten, dass die Mehrzahl an Betrieben auf lokale Kundschaft ausgerichtet ist und bis auf einen Betrieb keine großflächigen Betriebe vorzufinden sind.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass der in die Analyse noch mit einbezogene Aldi-Markt in Bodenfelde zwischenzeitlich geschlossen wurde (vgl. hierzu auch Fußnote 4 auf Seite 16). Dennoch geben die in Abbildung 80 und den weiteren Abbildungen dieses Abschnitts dargestellten Zahlen den Stand der Erhebung wieder. Vor diesem Hintergrund fallen die Werte der Einzelhandelsausstattung im Hinblick auf die Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren in der nebenstehenden Abbildung 80 mittlerweile etwas geringer aus.

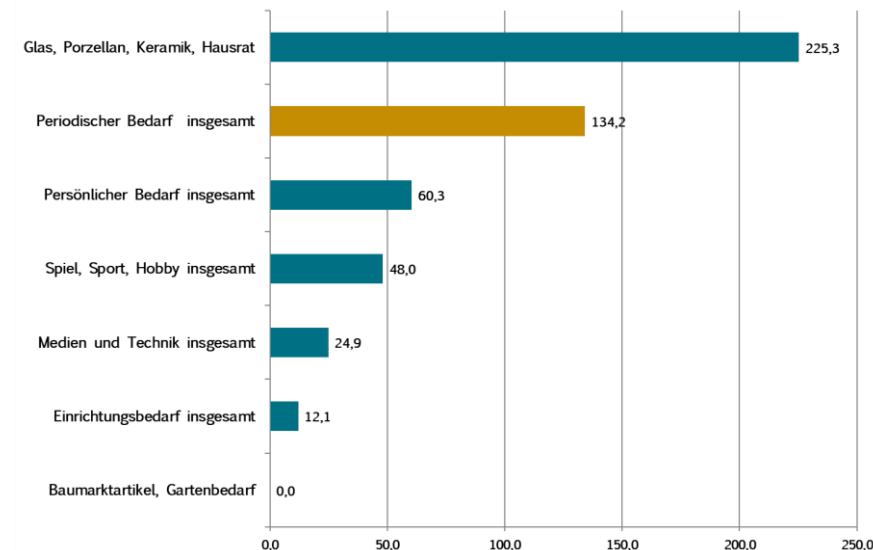
6.3.5 Einzelhandelszentralität Bodenfelde nach Sortimenten-/ Warengruppen

Abbildung 81: Einzelhandelszentralität des Flecken Bodenfelde nach Sortimenten-/ Warengruppen

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in % 2017
Periodischer Bedarf insgesamt	11,9	8,9	134,2
Lebensmittel, Reformwaren	9,2	6,0	154,4
Gesundheit und Körperpflege	2,4	2,7	92,0
Zeitschriften, Schnittblumen	0,2	0,2	100,4
Aperiodischer Bedarf insgesamt	3,0	7,6	39,1
Persönlicher Bedarf insgesamt	1,5	2,5	60,3
Bekleidung, Wäsche	0,8	1,4	56,2
Schuhe, Lederwaren	0,5	0,4	115,1
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0,2	0,7	31,9
Medien und Technik insgesamt	0,4	1,6	24,9
Bücher, Schreibwaren	0,2	0,3	63,5
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0,2	1,3	16,0
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	0,4	0,8	48,0
Sportartikel, Fahrräder	0,0	0,5	0,0
Spielwaren	0,2	0,2	158,8
Hobbybedarf, Zooartikel	0,2	0,2	86,3
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,5	0,2	225,3
Einrichtungsbedarf insgesamt	0,1	1,1	12,1
Möbel, Antiquitäten	0,1	0,9	5,9
Heimtextilien	0,1	0,2	41,5
Baumarktartikel, Gartenbedarf	0,0	1,3	0,0
Einzelhandel insgesamt	14,9	16,4	90,5

Quelle: cima 2019

Abbildung 82: Einzelhandelszentralität des Flecken Bodenfelde nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking



Quelle: cima 2019

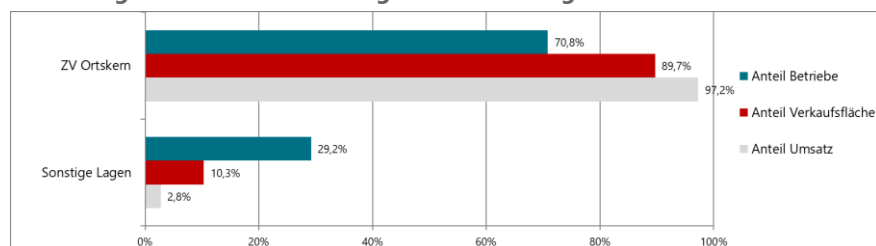
Für das Grundzentrum Bodenfelde ist eine Einzelhandelszentralität von 90,5 % ermittelt worden. Dieser Wert speist sich aus der Handelszentralität der Branchen des periodischen Bedarfs (134,2 %) und des aperiodischen Bedarfs (39,1 %). Unter Berücksichtigung der eben angesprochenen zwischenzeitlichen Schließung des Aldi-Marktes ergäbe sich für Bodenfelde eine Einzelhandelszentralität, die rd. 20 %-Punkte unterhalb des angegebenen Wertes liegt, wobei dies v.a. auf einen Rückgang im Bereich des periodischen Bedarfsbereichs auf rd. 99 % zurückzuführen wäre. Wenngleich hierdurch eine veränderte Ausgangssituation entsteht, kann die Versorgungssituation auch ohne den Aldi-Markt im Bereich des periodischen Bedarfs insgesamt als gut beschrieben werden, was v.a. auf die Betriebe NAHKAUF und EDEKA zurückzuführen ist.

Unabhängig hiervon wird deutlich, dass ein starker Gegensatz zwischen den beiden Bedarfsbereichen besteht. Diese Differenz ist aufgrund der grundzentralörtlichen Einstufung als nicht ungewöhnlich einzuordnen.

In Hinblick auf die Warengruppen des aperiodischen Bedarfs zeigen sich zum Teil große Unterschiede. Erreichen einzelne Branchen Handelszentralitäten von über 100 % (Schuhe/ Lederwaren, Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat), liegen andere Branchen zum Teil deutlich unter diesem Wert. Gerade die Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat stellt mit 585 qm ein für die Gemeindegröße beachtliches Angebot, was sich auch in der verhältnismäßig hohen Einzelhandelszentralität von 225,3 % widerspiegelt (vgl. Abbildung 81). Aufgrund des nicht vorhandenen Angebots in den Branchen Baumarktartikel/ Gartenbedarf sowie Sportartikel/ Fahrräder beträgt der Wert der Einzelhandelszentralität jeweils 0 %.

6.3.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Bodenfelde

Abbildung 83: Einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Bodenfelde



Quelle: CIMA 2019

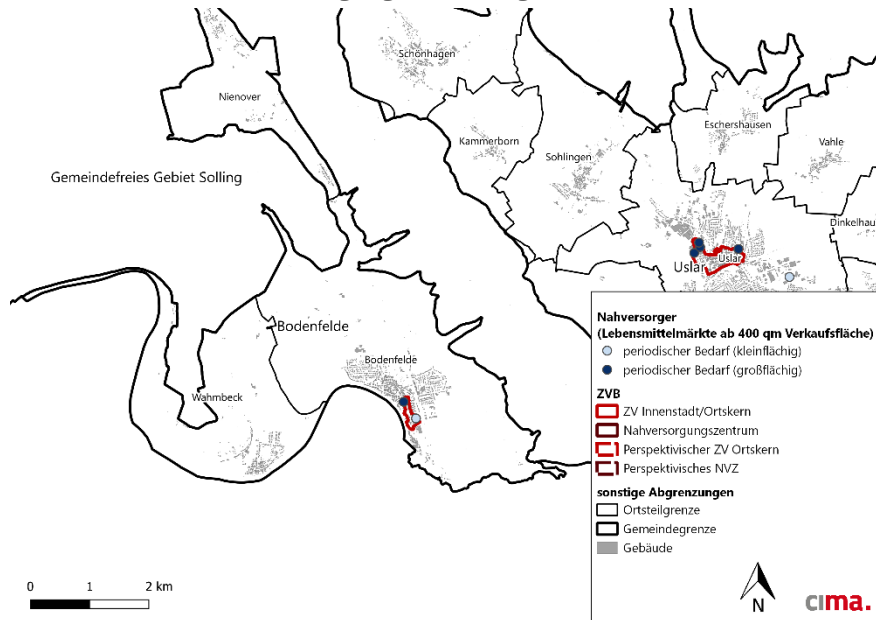
In Bodenfelde ist das Einzelhandelsangebot stark auf den Ortskern der Gemeinde fokussiert. Im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich liegen knapp über 70 % aller Betriebe. Diese Ballung an Geschäften im zentralen Ortskern ist typisch für Gemeinden dieser Größe. Wirft man ein Blick auf die Verkaufsfläche und den Umsatz fällt der jeweilige Anteil sogar noch höher aus. Gerade der Umsatzanteil von 97,2 %, der von Betrieben

generiert wird, die im zentralen Versorgungsbereich liegen, lassen die sonstigen Lagen als vernachlässigbar erscheinen. Der hohe anteilige Wert ist mit den zahlreichen Leerständen (Verkaufsfläche der Leerstände bis zu 300 qm) in den sonstigen Lagen von Bodenfelde zu erklären.

6.3.7 Nahversorgungssituation im Gebiet der Gemeinde Bodenfelde

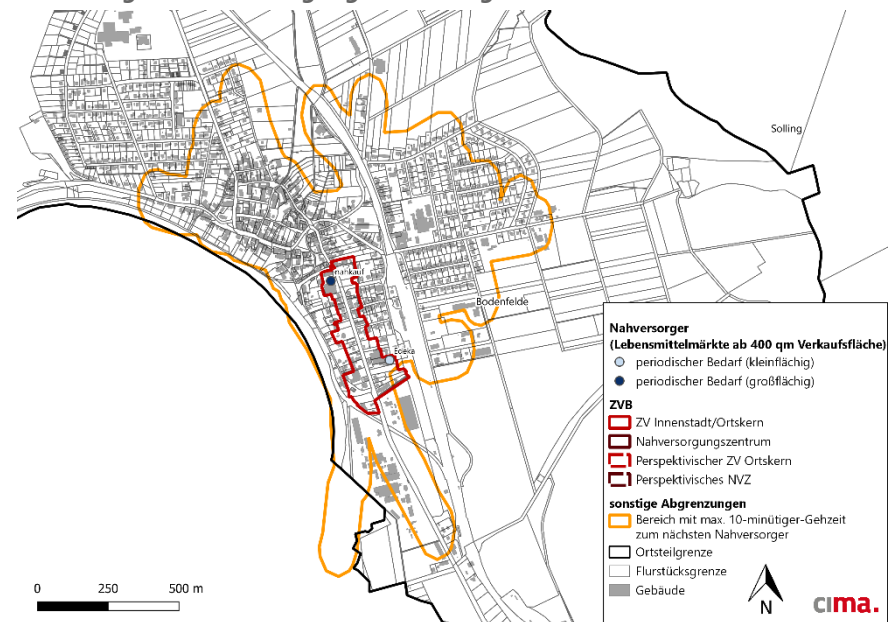
Die beiden im Flecken Bodenfelde vorzufindenden Nahversorgungsbetriebe (NAHKAUF, EDEKA) sind im Ortskern Bodenfelde und zugleich im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde verortet (vgl. Abbildung 84). Zusammen mit einigen wenigen ergänzenden Angeboten ist die Gemeinde in Bezug auf die Nahversorgung insgesamt gut aufgestellt, was bereits durch die Einzelhandelszentralität für die Branche Lebensmittel/ Reformwaren aufgezeigt werden konnte. Dennoch muss beachtet werden, dass in den beiden anderen Ortschaften der Gemeinde (Nienover und Wahnbeck) keinerlei Angebot besteht und somit aus räumlicher Perspektive durchaus Unterschiede bestehen. Anhand der 10-minütigen Gehzeitisochrone in Abbildung 85 können auch innerhalb des Ortsteils Bodenfelde Bereiche ausgemacht werden, die weniger gut versorgt sind. Dies betrifft v.a. Siedlungsgebiete, die nördlich des Ortskernes liegen.

Abbildung 84: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet des Flecken Bodenfelde - Nahversorgungsabdeckung



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Abbildung 85: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Bodenfelde



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

6.3.8 Einzelhandel Flecken Bodenfelde – Stärken-/Schwächen-Analyse, Handlungsansätze

Als Hauptschwäche des Einzelhandels in dem Flecken Bodenfelde ist das komplette Fehlen bzw. das nur geringe Angebot in einigen Warengruppen im Bereich des aperiodischen Bedarfs (z.B. Baumarktartikel/ Gartenbedarf) zu nennen. Auch der anhaltende Bevölkerungsrückgang sowie die rückläufigen Übernachtungszahlen wirken sich mutmaßlich eher negativ auf den örtlichen Einzelhandel aus. Als Stärke ist die recht hohe Einzelhandelszentralität für die Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren zu nennen. Im Besonderen besteht eine im Verhältnis zur Gemeindegröße eine gut aufgestellte Nahversorgung. Zudem sticht die sehr hohe Einzelhandelszentralität des Sortiments Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat heraus. Als weitere

Stärke ist der verhältnismäßig hohe Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich zu nennen, wodurch der Erhalt des Ortskernes gefördert wird.

Die folgende Tabelle stellt diejenigen Warengruppen dar, die im Flecken Bodenfelde unterrepräsentiert sind. Handlungsbedarf besteht am ehesten für die Warengruppen, die eine sehr geringe Einzelhandelszentralität aufweisen und daher der obersten Kategorie zugeordnet wurden. Ansiedlungspotentiale werden für Bodenfelde grundsätzlich für Betriebe mit kleinflächigen Verkaufsflächen gesehen, wobei eine konkrete Ansiedlung natürlich immer einen zu überprüfenden Einzelfall darstellt.

Abbildung 86: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für den Flecken Bodenfelde

Einzelhandelszentralität in %	Branche(n)
unter 40	Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik Sportartikel, Fahrräder Möbel, Antiquitäten Baumarktartikel, Gartenbedarf
40 bis unter 60	Bekleidung, Wäsche Heimtextilien
60 bis unter 80	Bücher, Schreibwaren
80 bis 100	Gesundheit und Körperpflege Hobbybedarf, Zooartikel

Quelle: cima 2019

6.4 Dassel

6.4.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten

Abbildung 87: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Stadt Dassel

Stadt Dassel - Kennziffern Sozioökonomie	+/- in % (bzw. Prozentpunkten)		
Einwohner 2007 zu 2016 (zum 31.12, LSN)	10.800	9.860	-8,7%
cima-Bevölkerungsprognose 2017 zu 2035 (Hauptvariante, zum 1.1.)	9.860	8.236	-16,5%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	2.051	1.966	-4,1%
Auspendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	2.440	2.849	16,8%
Einpendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	1.016	1.004	-1,2%
Pendlersaldo 2008 zu 2017 (zum 30.6., Agentur für Arbeit)	-1.424	-1.845	-29,6%
Übernachtungen* 2012 zu 2017 (LSN)	38.762	3.322	-91,4%
Übernachtungen pro Einwohner* 2012 zu 2016 (LSN; Durchschnitt Niedersachsen 2012: 5,1; 2016: 5,4)	3,9	0,4	-88,4%
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in % 2011, 2017 (MB Research)	96,4	93,3	3,1
Nachfrage in Mio. € p.a. 2011, 2017**	53,9	54,2	0,5%

*Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mind. 10 Stellplätzen

**Auf Basis cima-Verbrauchsausgaben 2011 und 2017

Quelle: cima 2019

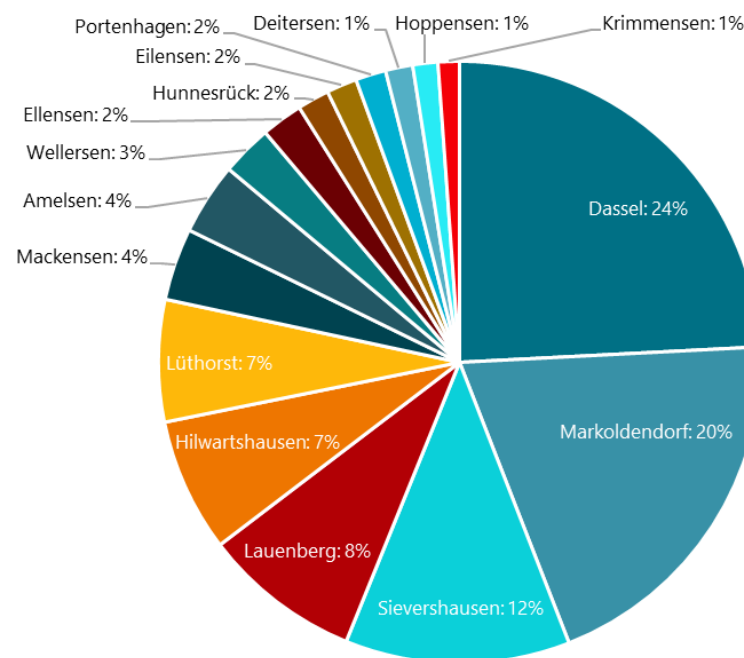
Auch in Dassel bestätigt sich der Trend des Bevölkerungsrückgangs, welcher mit einem Minus von 8,7 % erkennbar ist (Jahr 2016: 9.860 Einwohner verglichen zu 10.800 Einwohner im Jahr 2007). Damit findet sich Dassel, verglichen mit den anderen Gemeinden des LK Northeim, in den unteren vier Plätzen wieder. Die cima-Bevölkerungsprognose gibt mit einem Einwohnerrückgang von minus 16,5 % bis zum Jahr 2035 ein ähnliches Szenario vor. Auch hier belegt Dassel einen der unteren Plätze aller Gemeinden. Zieht man die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten heran, so ist auch hier ein Rückgang zu verzeichnen, welcher mit minus 4,1 % den drittgeringsten aller beobachteten Werte darstellt.

Betrachtet man die Entwicklung der Pendler, so ist hier ein Rückgang des Pendlersaldo um 29,6 % zu beobachten, was sich tendenziell negativ auf

den örtlichen Einzelhandel auswirkt. Einen bemerkenswert starken Einbruch gab es hingegen vor allem bei den Übernachtungen, welche von 38.762 Übernachtungen (Jahr 2012) auf 3.322 Übernachtungen (Jahr 2017) einbrachen. Dies stellt einen Rückgang um 91,4 % dar. Der Rückgang lässt sich laut dem Landesamt für Statistik Niedersachsen mit der Schließung eines Hotels im Jahr 2016 erklären, welches etwa 140 Schlafgelegenheiten hatte. Daraus resultiert konsequenterweise auch ein Rückgang der Übernachtungen pro Einwohner, welche von 3,9 auf 0,4 zurückgingen (-88,4 %). Bei Zuhilfenahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ist, verglichen mit dem Jahr 2011, im Jahr 2017 ein Minus von 3,1 Prozentpunkten ersichtlich; damit liegt Dassel unter den jenen drei Gemeinden mit dem geringsten Wert des Landkreises Northeim und 6,7 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt. Jedoch gab es bei der Nachfrage (gemessen in Mio. €) ein kleines Plus von 0,5 %, wenngleich auch hier die absoluten Werte, verglichen mit beispielsweise Einbeck, relativ gering sind.

6.4.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung

Abbildung 88: Einwohner- und Nachfrageverteilung Gebiet der Stadt Dassel

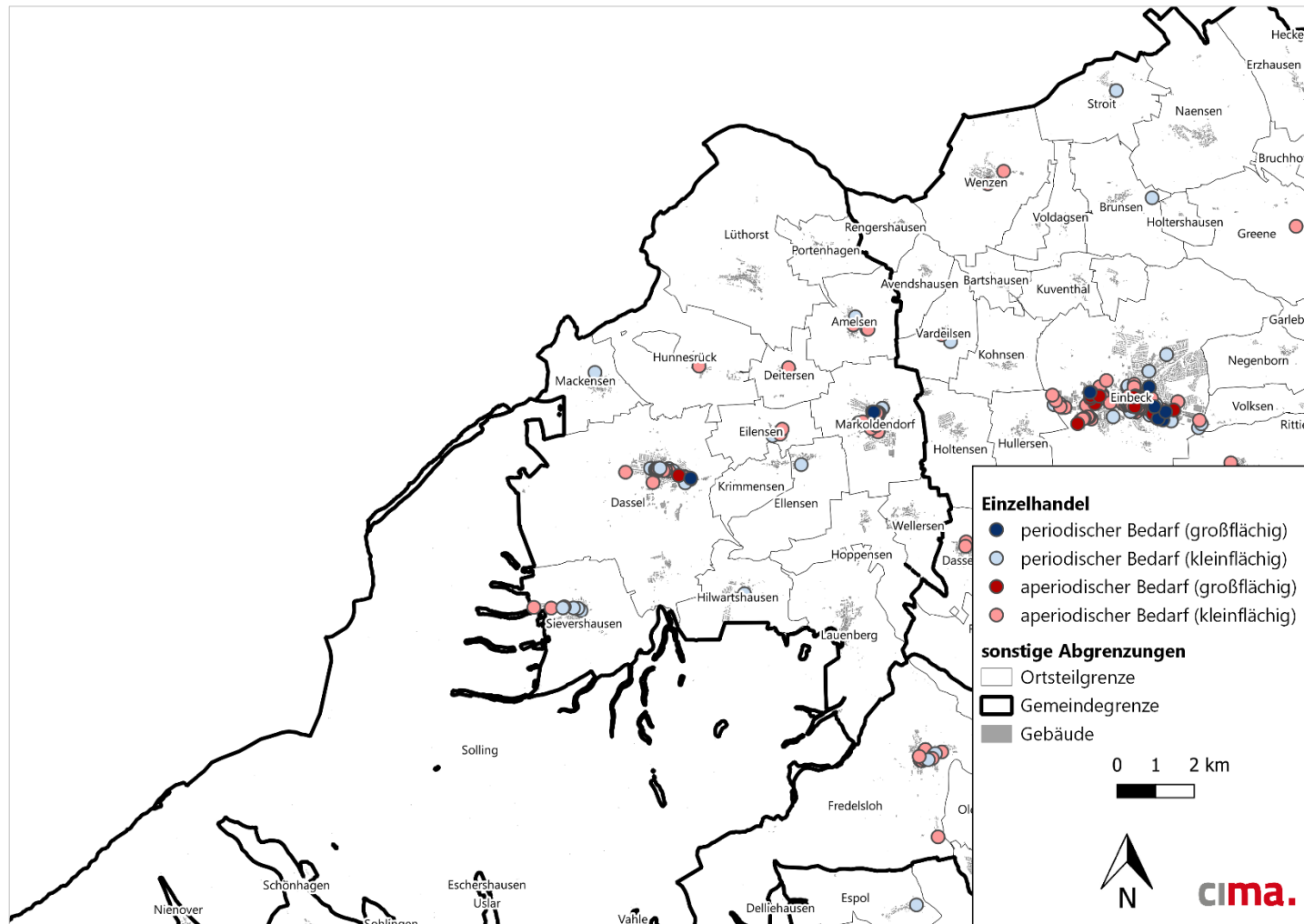


Bearbeitung: cima 2019

Dassel zeigt, im Gegensatz zu vielen anderen Gemeinden des LK Northeim, eine relativ disperse Verteilung der Einwohner- und Nachfragestruktur auf. Während in der Kernstadt Dassel mit 24 % nicht einmal ein Viertel aller Einwohner lebt, fällt eine relativ hohe Einwohnerkonzentration in den Ortsteilen Markoldendorf (20 %) und Sievershausen (12 %) auf. Erwähnenswert sind zudem die Ortsteile Lauenberg (8 %), Hilwartshausen (7 %) sowie Lüthorst (7 %). Die restlichen 22 % verteilen sich auf die verbleibenden zehn Ortschaften.

6.4.3 Lage der Betriebe im Raum

Abbildung 89: Lage der Betriebe im Raum der Stadt Dassel



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Eine Analyse der geographischen Lage und Kennzeichnung der Betriebe zeigt auf, dass sich die Betriebe in Dassel größtenteils auf die bevölkerungsreichen Ortsteile Markoldendorf und Sievershausen sowie auf die Kernstadt Dassel verteilen. Vereinzelt sind Betriebe nördlich dieser Ortsteile vorzufinden, welche allesamt kleinflächige Verkaufsflächen besitzen. Im Untersuchungsgebiet zeigen sich größtenteils insgesamt auch eher kleinflächige Betriebe (sowohl des periodischen als auch des aperiodischen Bedarfs), wenngleich in Dassel und in Markoldendorf auch großflächige Betriebe vorzufinden sind.

6.4.4 Einzelhandelsstruktur Stadt Dassel – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze

Abbildung 90: Einzelhandelsstruktur der Stadt Dassel

Dassel	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Anteil der Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
Periodischer Bedarf insgesamt	32	48,5%	4.675	51,1%	24,1	73,3%
Lebensmittel, Reformwaren	26	39,4%	4.205	46,0%	18,3	55,8%
Gesundheit und Körperpflege	2	3,0%	310	3,4%	5,2	15,8%
Zeitschriften, Schnittblumen	4	6,1%	160	1,7%	0,5	1,7%
Aperiodischer Bedarf insgesamt	34	51,5%	4.475	48,9%	8,8	26,7%
Persönlicher Bedarf insgesamt	8	12,1%	985	10,8%	2,2	6,8%
Bekleidung, Wäsche	5	7,6%	770	8,4%	1,3	3,9%
Schuhe, Lederwaren	1	1,5%	140	1,5%	0,3	1,0%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	2	3,0%	75	0,8%	0,6	1,8%
Medien und Technik insgesamt	5	7,6%	285	3,1%	1,0	3,2%
Bücher, Schreibwaren	2	3,0%	100	1,1%	0,4	1,1%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	3	4,5%	185	2,0%	0,7	2,1%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	3	4,5%	380	4,2%	0,8	2,4%
Sportartikel, Fahrräder	2	3,0%	225	2,5%	0,5	1,4%
Spielwaren	1	1,5%	55	0,6%	0,1	0,3%
Hobbybedarf, Zooartikel	0	0,0%	100	1,1%	0,2	0,7%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	4	6,1%	400	4,4%	0,7	2,1%
Einrichtungsbedarf insgesamt	4	6,1%	1.170	12,8%	2,2	6,7%
Möbel, Antiquitäten	4	6,1%	1.125	12,3%	2,1	6,4%
Heimtextilien	0	0,0%	45	0,5%	0,1	0,3%
Baumarktartikel, Gartenbedarf	10	15,2%	1.255	13,7%	1,8	5,5%
Einzelhandel insgesamt	66	100,0%	9.150	100,0%	32,9	100,0%

Quelle: cima 2019

Die Betrachtung der Einzelhandelsstruktur in Dassel zeigt einerseits zwar eine nahezu zahlenmäßige Gleichverteilung der Betriebe des periodischen und aperiodischen Bedarfs, andererseits aber auch eine Ungleichverteilung der jeweiligen Anteile am gesamten, erwirtschafteten Umsatz (periodisch: 73,3 %; aperiodisch: 26,7 %). Auch hier ist die absolute Zahl der Betriebe mit 66 geringer als beispielsweise in Einbeck, jedoch höher als in

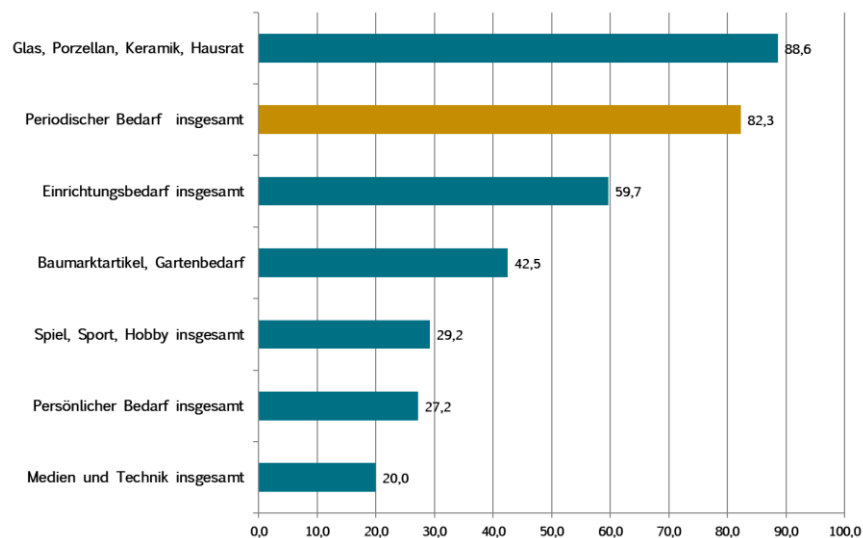
Gemeinden wie Bodenfelde oder Hardeggen. Bis auf das Sortiment Heimtextilien und Hobbybedarf sind jedoch sämtliche Sortimentsgruppen vertreten. Bei Betrachtung der Umsatzverteilung fällt der für ländliche Räume traditionell hohe Anteil der Güter Lebensmittel (55,8 %) auf.

6.4.5 Einzelhandelszentralität Stadt Dassel nach Sortimenten-/ Warengruppen

Abbildung 91: Einzelhandelszentralität der Stadt Dassel nach Sortimenten-/ Warengruppen

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in % 2017
Periodischer Bedarf insgesamt	24,1	29,3	82,3
Lebensmittel, Reformwaren	18,3	19,7	92,9
Gesundheit und Körperpflege	5,2	8,8	59,4
Zeitschriften, Schnittblumen	0,5	0,8	70,4
Aperiodischer Bedarf insgesamt	8,8	24,9	35,3
Persönlicher Bedarf insgesamt	2,2	8,2	27,2
Bekleidung, Wäsche	1,3	4,5	28,4
Schuhe, Lederwaren	0,3	1,5	23,0
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0,6	2,2	27,5
Medien und Technik insgesamt	1,0	5,2	20,0
Bücher, Schreibwaren	0,4	1,0	37,1
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0,7	4,2	16,0
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	0,8	2,7	29,2
Sportartikel, Fahrräder	0,5	1,6	28,4
Spielwaren	0,1	0,5	19,0
Hobbybedarf, Zooartikel	0,2	0,6	39,7
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,7	0,8	88,6
Einrichtungsbedarf insgesamt	2,2	3,7	59,7
Möbel, Antiquitäten	2,1	3,1	69,1
Heimtextilien	0,1	0,6	14,1
Baumarktartikel, Gartenbedarf	1,8	4,3	42,5
Einzelhandel insgesamt	32,9	54,2	60,7

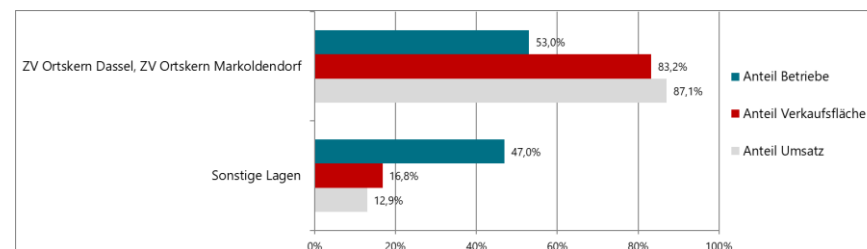
Quelle: cima 2019

Abbildung 92: Einzelhandelszentralität der Stadt Dassel nach Sortimenten-/Warengruppen - Ranking

Quelle: cima 2019

Die Stadt Dassel kommt insgesamt auf eine Einzelhandelszentralität von 60,7 %. Die Handelszentralität für die Branchen des periodischen Bedarfs liegt mit einem Wert von 82,3 % deutlich über dem Gesamtwert, wobei die Branche Lebensmittel/ Reformwaren die insgesamt höchste Handelszentralität (92,9 %) aufweist. Der Richtwert von 100 % für ein Grundzentrum wird jedoch auch bei dieser Branche nicht erreicht. Die Nachfrage liegt demnach in allen Warengruppen über dem ermittelten Umsatz. In Warengruppen des aperiodischen Bedarfs sind zumeist niedrige Werte auszumachen. Einzig die Branche Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat, die v.a. als Randsortiment der Lebensmittelgeschäfte angeboten wird, weist mit einer Einzelhandelszentralität von 88,6 % einen für ein Grundzentrum recht hohen Wert auf. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass über alle Warengruppen hinweg Potentiale für weitere Ansiedlungen bestehen.

6.4.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Ortskerne Dassel/ Markoldendorf

Abbildung 93: Einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Dassel/ Markoldendorf

Quelle: cima 2019

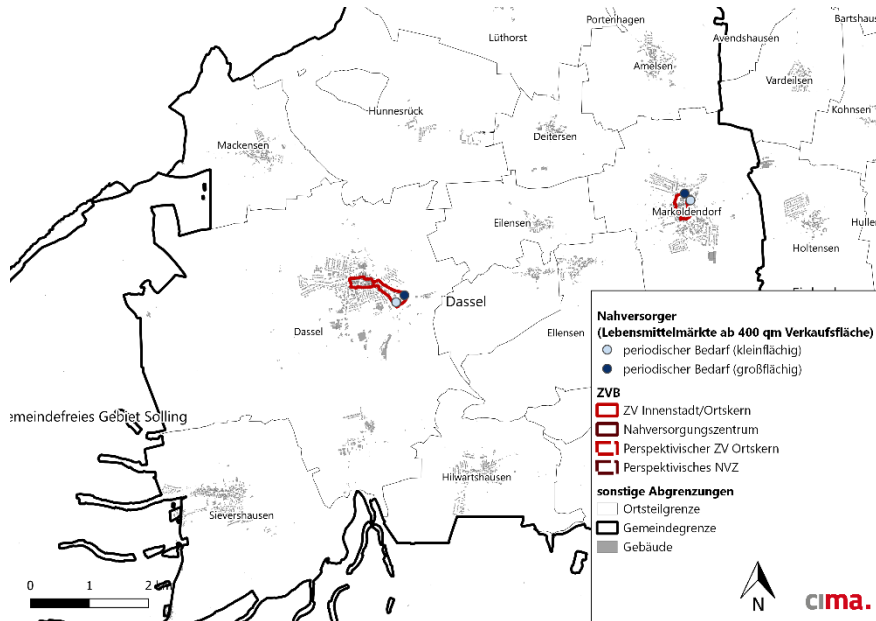
Hinsichtlich der Anzahl der Betriebe deutet Abbildung 93 auf eine nahezu Gleichverteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen in den Ortskernen von Dassel und Markoldendorf und den sonstigen Lagen im Stadtgebiet hin. Vergleicht man die Verkaufsflächen- und Umsatzanteile fällt auf, dass mit 83,2 % bzw. 87,1 % der deutlich überwiegende Anteil dem zentralen Versorgungsbereich zuzuschreiben ist. In Relation zum Landkreis Northeim stellt sich für die Stadt Dassel somit ein abweichendes Bild dar.

6.4.7 Nahversorgungssituation im Gebiet der Stadt Dassel

Die Stadt Dassel verfügt hinsichtlich der Nahversorgung über zwei Zentren, eines in der Ortschaft Dassel und das andere in der Ortschaft Markoldendorf. Alle vorhandenen Nahversorger ab 400 qm sind hier vertreten. In den anderen Ortschaften sind lediglich kleinere Betriebe vorzufinden. Wie bereits beim Flecken Bodenfelde sind die größeren Nahversorger allesamt in den zentralen Versorgungsbereichen verortet. Die beiden REWE-Märkte (einer je ZV) sind aufgrund ihrer Verkaufsfläche von über 800 qm als großflächig zu bezeichnen.

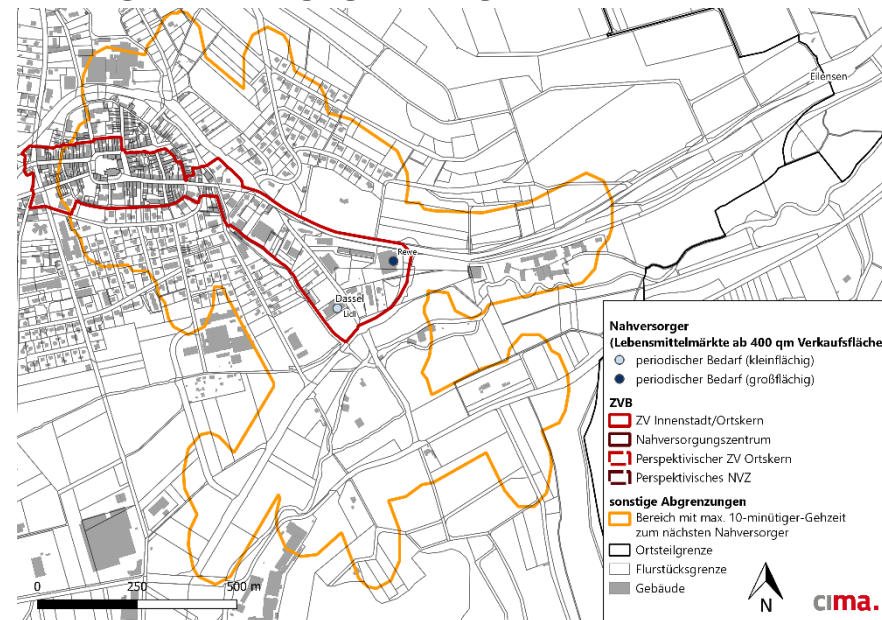
Wirft man einen Blick auf die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger, wird vor allem für Dassel ein gewisses Ungleichgewicht innerhalb der Ortschaft deutlich. Durch die Lage von REWE und LIDL am östlichen Rand der Ortschaft beträgt die Gehzeit aus den westlich gelegenen Wohngebieten mitunter über 20 Minuten und somit mehr als allgemein als zumutbar angesehen wird.

Abbildung 94: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Dassel - Nahversorgungsabdeckung



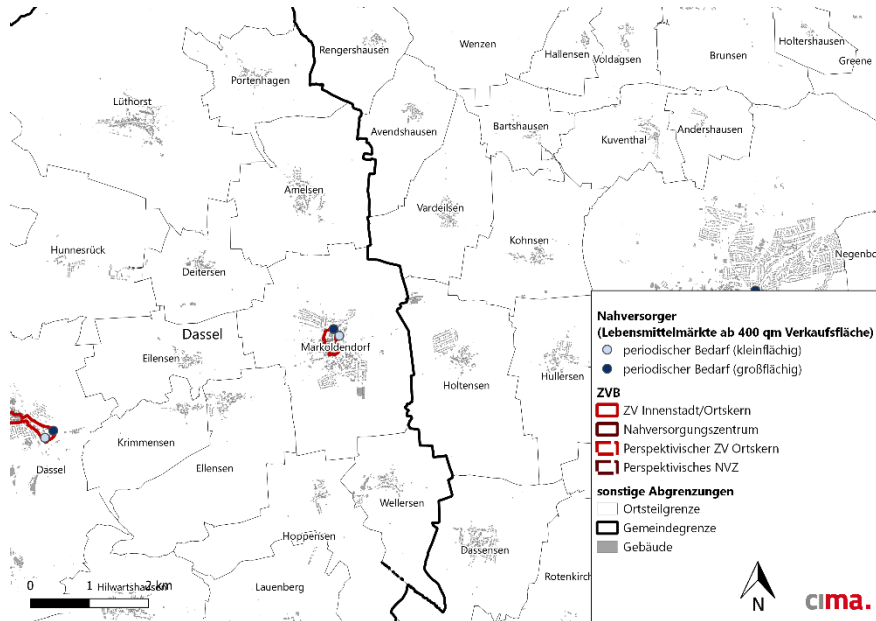
Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Abbildung 95: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Dassel



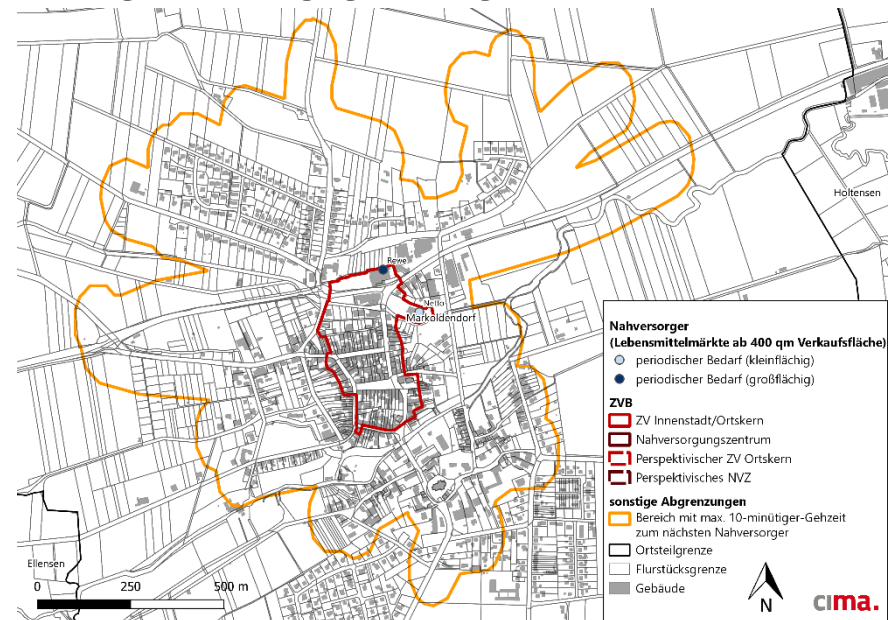
Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Abbildung 96: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Dassel - OT Markoldendorf - Nahversorgungsabdeckung



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Abbildung 97: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Markoldendorf



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

6.4.8 Einzelhandel Stadt Dassel – Stärken-/ Schwächen-Analyse, Handlungsansätze

Der prognostizierte anhaltende Bevölkerungsrückgang sowie der durch eine Hotelschließung bedingte extreme Rückgang der Übernachtungen um rd. 90 %, sind als nicht förderlich für den Einzelhandel in der Stadt Dassel anzusehen. Im Bereich des Einzelhandels sticht nichtsdestotrotz die vergleichsweise hohe Einzelhandelszentralität der Branche Lebensmittel/ Reformwaren heraus. Wie bereits in Abschnitt 6.4.5 gezeigt, wird der für ein Grundzentrum angenommene Richtwert von 100 % jedoch auch bei dieser Branche nicht ganz erreicht. Das Angebot von Waren aus übrigen Branchen ist unter Berücksichtigung der örtlichen Nachfrage zum Teil sehr schwach.

Hieraus ergibt sich für viele Branchen ein großes Ansiedlungspotential, welches es zu nutzen gilt.

Die folgende Tabelle stellt diejenigen Warengruppen dar, die in der Stadt Dassel unterrepräsentiert sind. Handlungsbedarf besteht am ehesten für die Warengruppen, die eine sehr geringe Einzelhandelszentralität aufweisen und daher der obersten Kategorie zugeordnet wurden. Die hohe Anzahl an Branchen in dieser Kategorie verdeutlicht die insgesamt recht schwache Ausstattung bzw. den Abfluss von Kaufkraft in andere Gemeinden.

Abbildung 98: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Stadt Dassel

Einzelhandelszentralität in %	Branche(n)
unter 40	Bekleidung, Wäsche Schuhe, Lederwaren Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf Bücher, Schreibwaren Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik Sportartikel, Fahrräder Spielwaren Hobbybedarf, Zooartikel Heimtextilien
40 bis unter 60	Gesundheit und Körperpflege Baumarktartikel, Gartenbedarf
60 bis unter 80	Zeitschriften, Schnittblumen Möbel, Antiquitäten
80 bis 100	Lebensmittel, Reformwaren Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat

Quelle: cima 2019

6.5 Hardeggen

6.5.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten

Abbildung 99: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Stadt Hardeggen

Stadt Hardeggen - Kennziffern Sozioökonomie		+/- in % (bzw. Prozentpunkten)	
Einwohner 2007 zu 2016 (zum 31.12, LSN)	8.461	7.694	-9,1%
cima-Bevölkerungsprognose 2017 zu 2035 (Hauptvariante, zum 1.1.)	7.694	6.607	-14,1%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	1.403	1.602	14,2%
Auspendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	2.356	2.747	16,6%
Einpendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	920	1.098	19,3%
Pendlersaldo 2008 zu 2017 (zum 30.6., Agentur für Arbeit)	-1.436	-1.649	-14,8%
Übernachtungen* 2012 zu 2017 (LSN)	12.400	12.608	1,7%
Übernachtungen pro Einwohner* 2012 zu 2016 (LSN; Durchschnitt Niedersachsen 2012: 5,1; 2016: 5,4)	1,6	1,8	14,1%
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in % 2011, 2017 (MB Research)	99,1	101,3	2,2
Nachfrage in Mio. € p.a. 2011, 2017**	42,4	45,9	8,3%

*Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mind. 10 Stellplätzen

**Auf Basis cima-Verbauchsangaben 2011 und 2017

Quelle: cima 2019

Hardeggen erfuhr, wie auch alle anderen Ortschaften innerhalb Northeims, einen Bevölkerungsrückgang, welcher mit einem Minus von 9,1 % einen der geringsten Werte aller Ortschaften im Landkreis Northeim darstellt. Auf diesem Rang gliedert sich Hardeggen auch bei der cima-Bevölkerungsprognose ein; konkret wird hier bis zum Jahr 2035 ein Rückgang von 14,1 % prognostiziert.

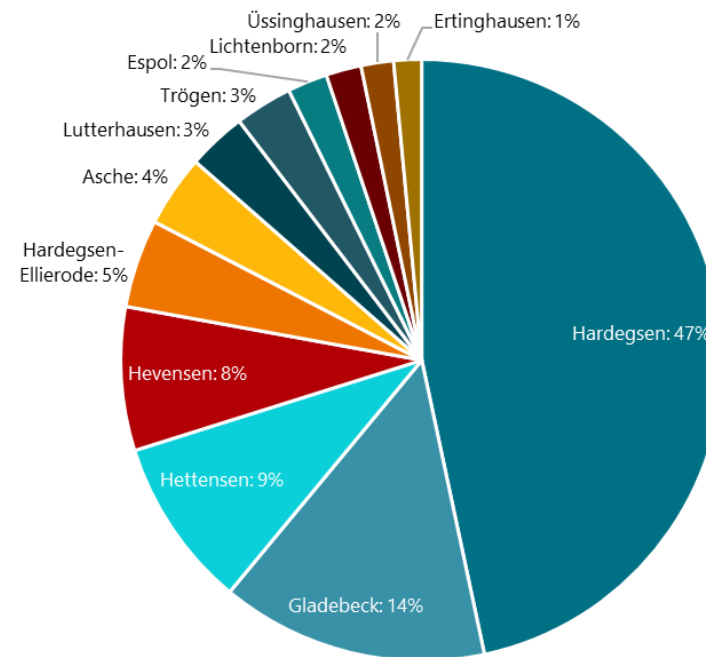
Hinsichtlich der Beschäftigungsentwicklung hatte Hardeggen einen Zuwachs von 14,2 % zu verzeichnen. Eine Betrachtung des Pendlersaldo zeigt, dass sich im Betrachtungszeitraum ein Rückgang von 14,8 % ergeben hat, was in absoluten Zahlen 1.649 Pendlern weniger entspricht. Hardeggen repräsentiert, gemeinsam mit Einbeck, die einzige Gemeinde, die eine positive Entwicklung bezüglich der Übernachtungen verzeichnen konnte

(+1,7 %). Aufgrund der relativ geringen Fallzahl ist dies jedoch nur bedingt aussagekräftig. Dennoch spiegelt sich dies auch bei den Übernachtungen je Einwohner positiv wider, welche von 1,6 (2012) auf 1,8 (2017) anstiegen (+14,1 %) ist.

Die Kaufkraftkennziffer beträgt im Jahr 2017 101,3 %. Damit liegt Hardegsen nicht nur über sämtlichen anderen Gemeinden des LK Northeim, sondern auch 1,3 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt, was ein erfreulicher Umstand hinsichtlich des Nachfragepotentials ist. So konnte Hardegsen auch ein Nachfrageplus von 42,4 Mio. € (Jahr 2011) auf 45,9 Mio. € (Jahr 2017) erzielen, was einem Zuwachs von 8,3 % entspricht.

6.5.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung

Abbildung 100: Einwohner- und Nachfrageverteilung Gebiet der Stadt Hardegsen

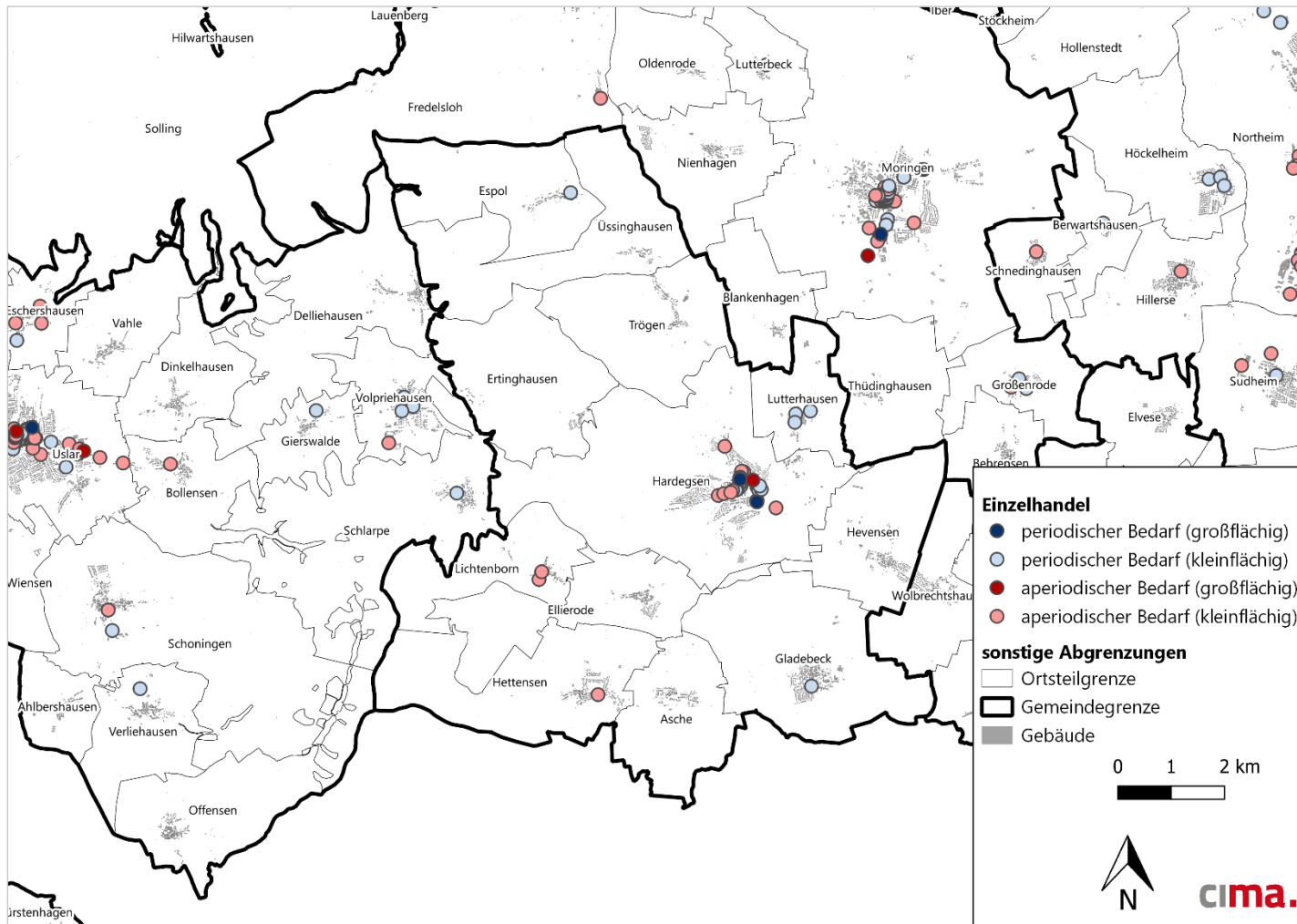


Bearbeitung: cima 2019

Betrachtet man Hardegsens Einwohner- und Nachfrageverteilung so wird schwerpunktmäßig eine Verteilung zugunsten der Kernstadt Hardegsen mit 47 % deutlich. Erwähnenswert sind noch die Ortsteile Gladebeck (14 %) sowie Hettensen (9 %) und Hevensen (8 %), die zusammen eine Nachfrage von 78 % widerspiegeln. Die restlichen 22 % der Einwohner verteilen sich relativ homogen auf die restlichen Ortschaften.

6.5.3 Lage der Betriebe im Raum

Abbildung 101: Lage der Betriebe im Raum der Stadt Hardegsen



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Die geographische Lage der Einzelhandelsbetriebe im Grundzentrum Hardegsen zeigt recht deutlich auf, dass eine eindeutige Ballung sämtlicher Einzelhandelsbetriebe in der Kernstadt Hardegsen zu verzeichnen ist. Dort sind größtenteils die Sortimente des periodischen Bedarfs, aber auch die des aperiodischen Bedarfs vorzufinden. Abseits der Kernstadt Hardegsens existieren vereinzelt Betriebe, die alle als kleinflächig gekennzeichnet sind; größtenteils befinden sich diese im Osten sowie Südwesten der Stadt Hardegsen.

6.5.4 Einzelhandelsstruktur Stadt Hardegsen – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze

Abbildung 102: Einzelhandelsstruktur der Stadt Hardegsen

Hardegsen	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil der Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
Periodischer Bedarf insgesamt	18	51,4%	3.370	53,8%	19,5	79,0%
Lebensmittel, Reformwaren	14	40,0%	2.975	47,5%	13,9	56,4%
Gesundheit und Körperpflege	2	5,7%	280	4,5%	5,2	20,9%
Zeitschriften, Schnittblumen	2	5,7%	115	1,8%	0,4	1,7%
Aperiodischer Bedarf insgesamt	17	48,6%	2.890	46,2%	5,2	21,0%
Persönlicher Bedarf insgesamt	5	14,3%	605	9,7%	1,4	5,6%
Bekleidung, Wäsche	3	8,6%	450	7,2%	0,8	3,3%
Schuhe, Lederwaren	1	2,9%	105	1,7%	0,3	1,4%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	1	2,9%	50	0,8%	0,3	1,0%
Medien und Technik insgesamt	2	5,7%	155	2,5%	0,6	2,5%
Bücher, Schreibwaren	1	2,9%	65	1,0%	0,2	1,0%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	1	2,9%	90	1,4%	0,4	1,5%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	4	11,4%	345	5,5%	0,8	3,3%
Sportartikel, Fahrräder	1	2,9%	40	0,6%	0,2	0,7%
Spielwaren	0	0,0%	25	0,4%	0,1	0,2%
Hobbybedarf, Zooartikel	3	8,6%	280	4,5%	0,6	2,4%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	0,0%	145	2,3%	0,3	1,2%
Einrichtungsbedarf insgesamt	2	5,7%	985	15,7%	1,5	6,0%
Möbel, Antiquitäten	1	2,9%	950	15,2%	1,4	5,8%
Heimtextilien	1	2,9%	35	0,6%	0,1	0,2%
Baumarktartikel, Gartenbedarf	4	11,4%	655	10,5%	0,6	2,4%
Einzelhandel insgesamt	35	100,0%	6.260	100,0%	24,7	100,0%

Quelle: CIMA 2019

Hardegsen verfügt über 35 Einzelhandelsbetriebe, die sich auf Sortimente des periodischen und aperiodischen Bedarfs relativ gleichmäßig verteilen. Auffällig ist das deutliche relative sowie absolute Umsatzplus im Bereich des periodischen Bedarfs (79%; 19,5 Mio. €). Aufgrund des eher ländlich geprägten Charakters des Raums Hardegsen sind einige Warensortimentsgruppen überhaupt nicht oder nur im sehr geringen Ausmaß repräsentiert.

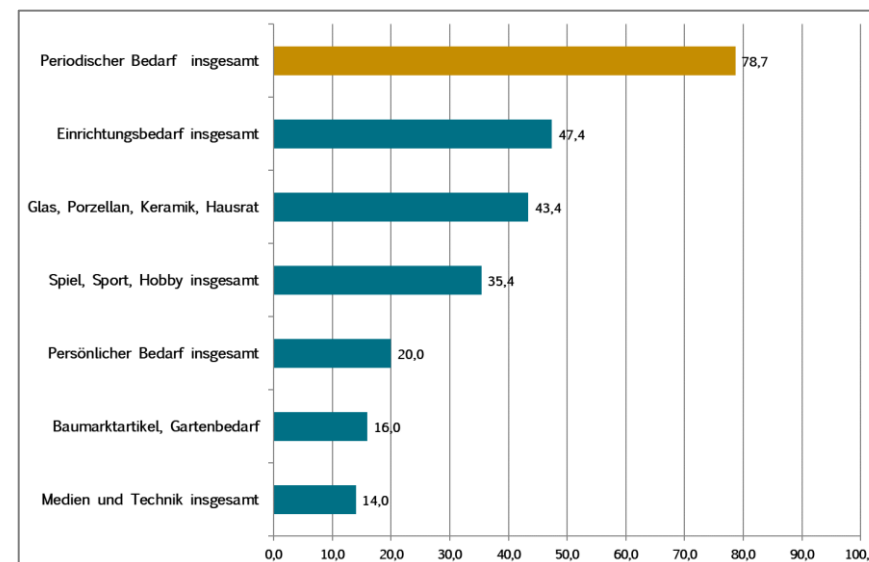
6.5.5 Einzelhandelszentralität Hardeggen nach Sortimenten-/ Warengruppen

Abbildung 103: Einzelhandelszentralität der Stadt Hardeggen nach Sortimenten-/ Warengruppen

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in % 2017
Periodischer Bedarf insgesamt	19,5	24,8	78,7
Lebensmittel, Reformwaren	13,9	16,7	83,3
Gesundheit und Körperpflege	5,2	7,4	69,6
Zeitschriften, Schnittblumen	0,4	0,7	63,9
Aperiodischer Bedarf insgesamt	5,2	21,1	24,5
Persönlicher Bedarf insgesamt	1,4	7,0	20,0
Bekleidung, Wäsche	0,8	3,8	20,9
Schuhe, Lederwaren	0,3	1,3	26,9
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0,3	1,9	13,4
Medien und Technik insgesamt	0,6	4,4	14,0
Bücher, Schreibwaren	0,2	0,8	29,7
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0,4	3,6	10,4
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	0,8	2,3	35,4
Sportartikel, Fahrräder	0,2	1,4	12,2
Spielwaren	0,1	0,4	14,7
Hobbybedarf, Zooartikel	0,6	0,5	113,8
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,3	0,7	43,4
Einrichtungsbedarf insgesamt	1,5	3,1	47,4
Möbel, Antiquitäten	1,4	2,6	55,2
Heimtextilien	0,1	0,5	10,1
Baumarktartikel, Gartenbedarf	0,6	3,6	16,0
Einzelhandel insgesamt	24,7	45,9	53,8

Quelle: cima 2019

Abbildung 104: Einzelhandelszentralität der Stadt Hardeggen nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking



Quelle: cima 2019

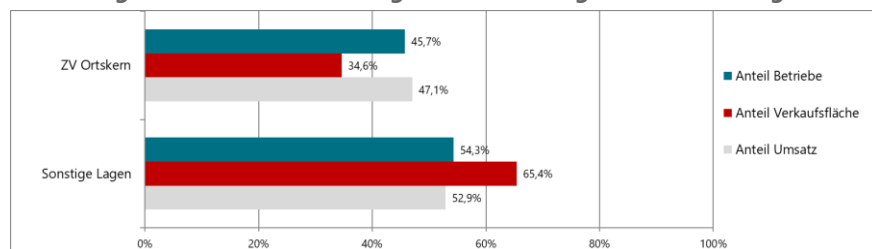
Für die Stadt Hardeggen konnte von der cima eine Einzelhandelszentralität von 53,8 % ermittelt werden. Dieser Wert stellt in Relation zu den anderen Gemeinden des Landkreises Northeim den zweitgeringsten Wert dar. Einzig die Gemeinde Kalefeld liegt mit einer Handelszentralität von 51,5 % noch unter diesem Wert.

Betrachtet man den periodischen Bedarf im Gesamten ergibt sich mit 78,7 % noch ein verhältnismäßig hoher Wert. Der Nachfrage von 24,8 Mio. € steht diesbezüglich ein Umsatz von 19,5 Mio. € gegenüber. Es offenbart sich somit bereits hier ein bisher ungenutztes Potential. Besonders trifft dies auf Branchen Gesundheit/ Körperpflege sowie Zeitschriften/ Schnittblumen zu.

Wie bereits anhand der Einzelhandelsstrukturdaten (vgl. Abbildung 102) abzulesen, sind insgesamt nur 17 Betriebe²⁴ vorhanden, die dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen sind. Es ergibt sich auch aus diesem Grund lediglich eine Handelszentralität von 24,5 %. Das Nachfragevolumen von 21,1 Mio. € liegt dementsprechend deutlich über dem Umsatz von 5,2 Mio. €. Darauf aufbauend ergeben sich starke Kaufkraftabflüsse in umliegende und weitere Gemeinden. Eine Ausnahme stellt die Branche Hobbybedarf/Zooartikel dar, bei der eine Einzelhandelszentralität von 113,8 % ermittelt werden konnte. Dieser Wert ergibt sich vordergründig durch das recht große Angebot des Geschäftes GRÜNER LADEN. Abgesehen von der eben genannten Branche konnten über alle übrigen Branchen hinweg Potentiale für eine Angebotserweiterung ausgemacht werden.

6.5.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Hardeggen

Abbildung 105: Einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Hardeggen



Quelle: CIMA 2019

Der in Abbildung 105 dargestellte Überblick über die einzelhandelsseitige Positionierung des Ortskern Hardeggen deutet auf dessen wichtige Stellung hin. Zwar überwiegen hinsichtlich der drei Indikatoren Anteil der Betriebe, Anteil der Verkaufsfläche und Anteil des Umsatzes insgesamt die sonstigen Lagen, aber dennoch entfällt ein nicht zu vernachlässigender Teil auf den zentralen Versorgungsbereich in Hardeggen. Die Verteilung von

Verkaufsfläche und Umsatz ähneln der Verteilung des Landkreises Northeim. Allein der deutlich geringe Anteil von Betrieben im zentralen Versorgungsbereich deuten auf eine größere Streuung der Betriebe hin.

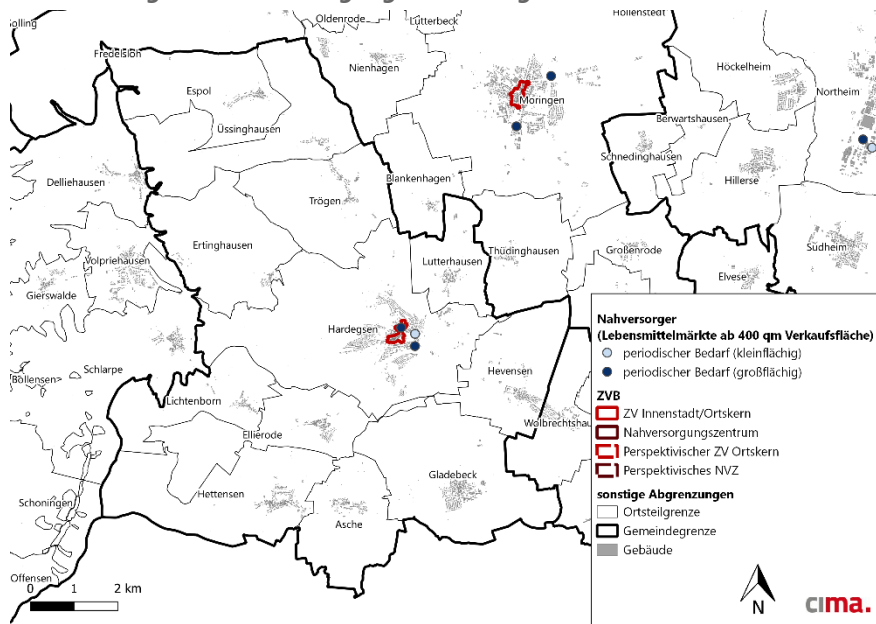
6.5.7 Nahversorgungssituation im Gebiet der Stadt Hardeggen

Die Stadt Hardeggen besitzt, wie bereits im Abschnitt 6.5.5 dargestellt, im Bereich der Branche Lebensmittel/ Reformwaren über eine Einzelhandelszentralität von 83,3 %. Dies deutet auf eine insgesamt ausbaufähige Nahversorgungsstruktur hin. Es konnten in Bezug auf die größeren Nahversorgungsbetriebe ab 400 qm Verkaufsfläche drei Betriebe ausgemacht werden, die allesamt in der Kernstadt von Hardeggen liegen. Hierzu zählen REWE, ALDI und EDEKA, wobei der letztgenannte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt zu verorten ist (vgl. Abbildung 106). Weite Teile der Kernstadt liegen innerhalb der 10 Minuten Gehzeit-Isochrone zum nächstliegenden Nahversorger und unterliegen somit einer guten Nahversorgungsabdeckung (vgl. Abbildung 107). Nur Bewohner der westlichen Wohngebiete haben einen etwas längeren Weg zurückzulegen.

In den übrigen Ortsteilen der Stadt Hardeggen besteht hinsichtlich der Nahversorgung nur ein geringes bis gar kein Angebot. Vereinzelt sind kleinere Hofläden, etwa in Lutterhausen oder Espol, vorzufinden.

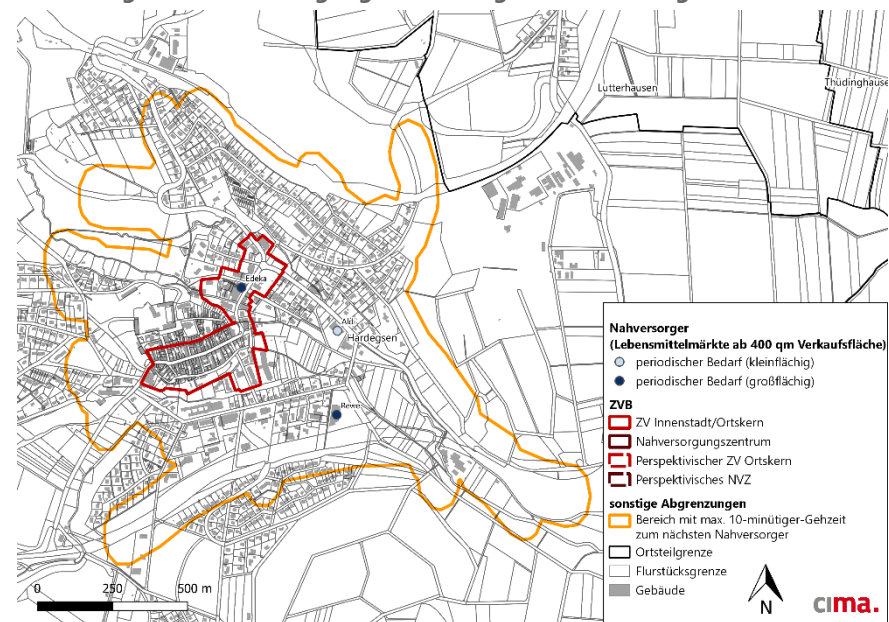
²⁴ Die Zahl bezieht sich auf Betriebe, die das jeweilige Sortiment als Hauptsortiment führen.

Abbildung 106: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Hardegsen - Nahversorgungsabdeckung



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Abbildung 107: Nahversorgungsabdeckung – Fokus Hardegsen



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

6.5.8 Einzelhandel Stadt Hardegsen - Stärken-/ Schwächen-Analyse, Handlungsansätze

Der Einzelhandel in der Stadt Hardegsen ist stark auf die Kernstadt Hardegsen fokussiert. Als Stärke ist die recht gute Nahversorgungsabdeckung hervorzuheben. Zudem kommt der Gemeinde die im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt leicht höhere einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu Gute. Dennoch ist für die Gemeinde im Gesamten nur eine sehr geringe Einzelhandelszentralität auszumachen, was deutlich als Schwäche hervorzuheben ist. Für fast alle Warengruppen besteht ein bei weitem nicht ausgeschöpftes Potential. Allein die Branche Hobbybedarf/ Zooartikel ist hiervon ausgenommen, dass in diesem Bereich das angenommene Zentralitätsziel sogar übertroffen wird.

Die folgende Tabelle stellt diejenigen Warengruppen dar, die in der Stadt Hardegsen unterrepräsentiert sind. Handlungsbedarf besteht am ehesten für die Warengruppen, die eine sehr geringe Einzelhandelszentralität aufweisen und daher der obersten Kategorie zugeordnet wurden.

Abbildung 108: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Stadt Hardegsen

Einzelhandelszentralität in %	Branche(n)
unter 40	Bekleidung, Wäsche
	Schuhe, Lederwaren
	Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf
	Bücher, Schreibwaren
	Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik
	Sportartikel, Fahrräder
	Spielwaren
	Heimtextilien
	Baumarktartikel, Gartenbedarf
40 bis unter 60	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat Möbel, Antiquitäten
60 bis unter 80	Gesundheit und Körperpflege Zeitschriften, Schnittblumen
80 bis 100	Lebensmittel, Reformwaren

Quelle: CIMA 2019

6.6 Kalefeld

6.6.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten

Abbildung 109: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Gemeinde Kalefeld

Gemeinde Kalefeld - Kennziffern Sozioökonomie		± in % (bzw. Prozentpunkten)	
Einwohner 2007 zu 2016 (zum 31.12, LSN)	7.015	6.451	-8,0%
CIMA-Bevölkerungsprognose 2017 zu 2035 (Hauptvariante, zum 1.1.)	6.451	5.368	-16,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	1.278	1.342	5,0%
Auspendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	1.778	1.993	12,1%
Einpendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	652	789	21,0%
Pendlersaldo 2008 zu 2017 (zum 30.6., Agentur für Arbeit)	-1.126	-1.204	-6,9%
Übernachtungen* 2012 zu 2017 (LSN)	k. A.	k. A.	-
Übernachtungen pro Einwohner* 2012 zu 2016 (LSN; Durchschnitt Niedersachsen 2012: 5,1; 2016: 5,4)	k. A.	k. A.	-
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in % 2011, 2017 (MB Research)	97,1	95,4	-1,7
Nachfrage in Mio. € p.a. 2011, 2017**	35,8	36,2	1,2%

*Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mind. 10 Stellplätzen

**Auf Basis CIMA-Verbrauchsausgaben 2011 und 2017

Quelle: CIMA 2019

Kalefeld hatte im Jahr 2016, verglichen zum Jahr 2007, einen Bevölkerungsrückgang von 7.015 Einwohnern auf 6.451 Einwohner zu verzeichnen (-8,0 %). Verglichen mit den anderen Gemeinden des Landkreises Northeims reiht sich Kalefeld damit im Mittelfeld ein. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich auch bei der Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035: hier wird Kalefeld voraussichtlich einen Rückgang von weiteren 16,8 % erfahren. Dagegen wird die Gemeinde, bezüglich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, einen Zuwachs von 5,0 % verzeichnen (von 1.278 im Jahr 2008 auf 1.342 im Jahr 2017). Allerdings sind auch hier, wie in vielen anderen Gemeinden, die absoluten Zahlen relativ gering. Dennoch ist diese

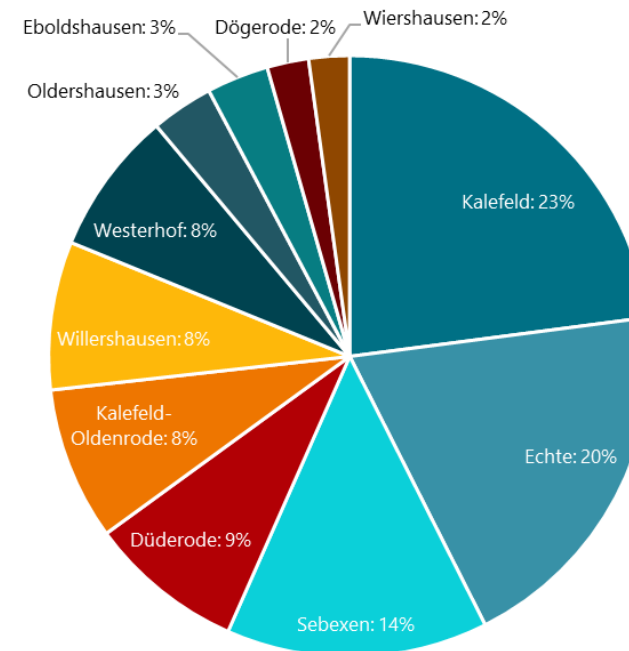
Entwicklung als positiv zu erachten, da es trotz eines Bevölkerungsrückgangs keine negative Entwicklung hinsichtlich der Beschäftigten gab.

Bei Betrachtung des Pendlersaldos fällt auf, dass ein leichter Rückgang um 6,9 % beobachtbar ist; konkret von -1.126 (Jahr 2008) auf -1.204 (Jahr 2017) Pendler.

Bei Betrachtung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer musste die Gemeinde Kalefeld einen Rückgang von 97,1 % (2011) auf 95,4 % (2017) und somit ein Minus von 1,7 Prozentpunkten erfahren. Verglichen mit den anderen Gemeinden des LK Northeims reiht sich Kalefeld damit im Mittelfeld ein, liegt mit einer Differenz von 4,6 Prozentpunkten jedoch unter dem Bundesdurchschnitt. Bei der Nachfrage hingegen gab es einen Zuwachs von 35,8 auf 36,2 Mio. € (+ 1,2 %). Allerdings sollte hier auch die wirtschaftliche Entwicklung, hier insbesondere die Inflation, berücksichtigt werden.

6.6.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung

Abbildung 110: Einwohner- und Nachfrageverteilung Gebiet der Gemeinde Kalefeld

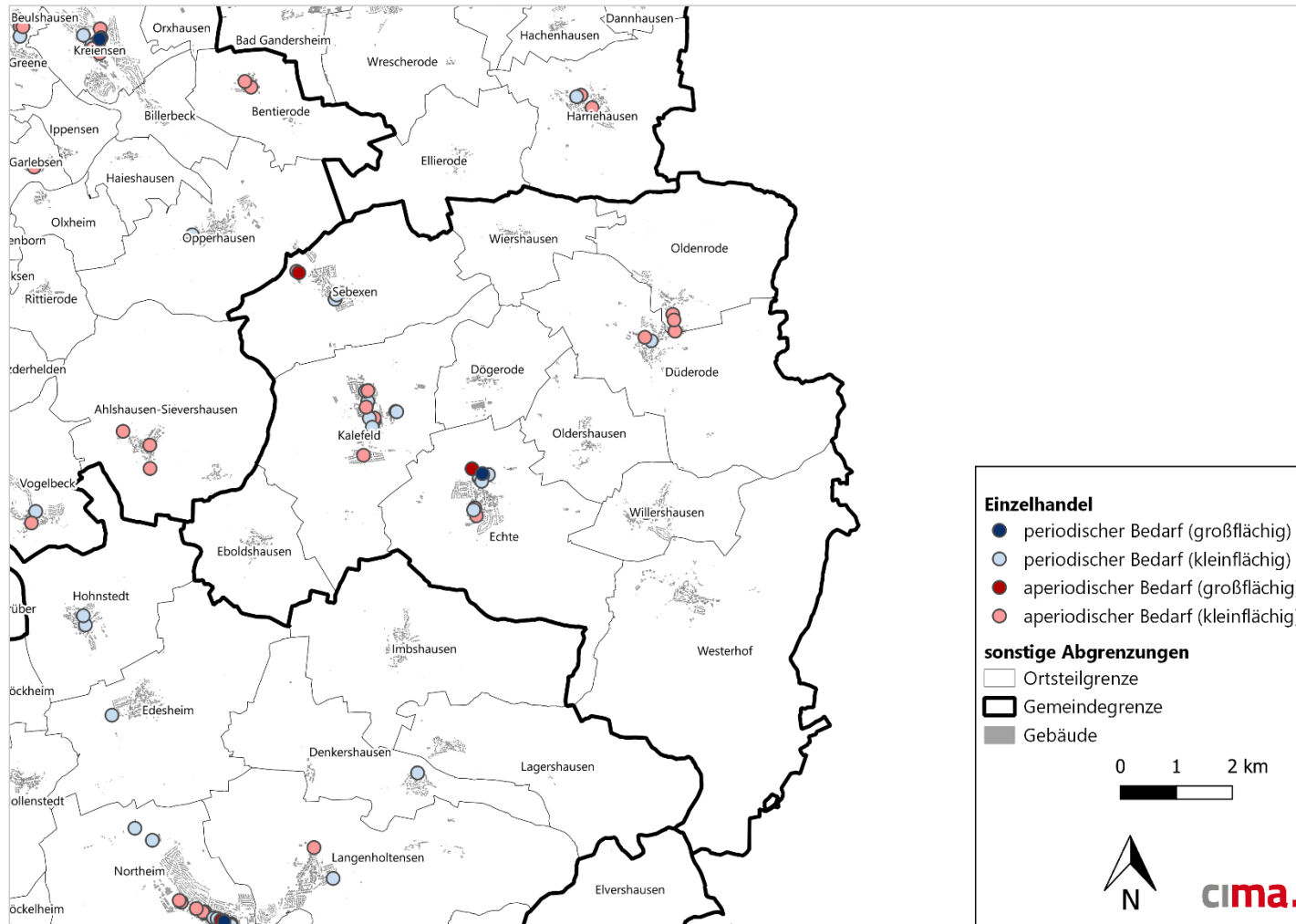


Bearbeitung: cima 2019

Kalefeld zeigt, im Gegensatz zu vielen anderen Gemeinden des LK Northeim, eine sehr dispers aufgespaltene Einwohnerverteilung. Dabei ist mit 23 % der Einwohner der relativ gesehen größte Anteil im Kernort Kalefeld verortet, dicht gefolgt von der Gemeinde Echte (20 %). Dahinter zeigt sich ein relativ homogenes Bild bezüglich der Einwohner- bzw. Nachfrageverteilung auf.

6.6.3 Lage der Betriebe im Raum

Abbildung 111: Lage der Betriebe im Raum der Gemeinde Kalefeld



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Bei Konsultierung der Lage von Kalefelds Einzelhandelsbetrieben gibt es, wie die Einwohner-Nachfrageverteilung bereits vermuten lässt, eine deutlichere Streuung der wirtschaftlichen Aktivität, verglichen mit anderen Gemeinden des LK Northeims.

6.6.4 Einzelhandelsstruktur Gemeinde Kalefeld – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze

Abbildung 112: Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Kalefeld

Kalefeld	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Anteil der Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
Periodischer Bedarf insgesamt	17	54,8%	3.130	49,3%	15,5	82,8%
Lebensmittel, Reformwaren	15	48,4%	2.790	44,0%	12,2	65,2%
Gesundheit und Körperpflege	1	3,2%	210	3,3%	2,8	15,2%
Zeitschriften, Schnittblumen	1	3,2%	130	2,0%	0,5	2,5%
Aperiodischer Bedarf insgesamt	14	45,2%	3.215	50,7%	3,2	17,2%
Persönlicher Bedarf insgesamt	1	3,2%	75	1,2%	0,3	1,8%
Bekleidung, Wäsche	0	0,0%	35	0,6%	0,1	0,6%
Schuhe, Lederwaren	1	3,2%	25	0,4%	0,1	0,7%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0	0,0%	15	0,2%	0,1	0,5%
Medien und Technik insgesamt	1	3,2%	105	1,7%	0,4	2,1%
Bücher, Schreibwaren	1	3,2%	70	1,1%	0,3	1,4%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0	0,0%	35	0,6%	0,1	0,7%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	2	6,5%	85	1,3%	0,2	1,0%
Sportartikel, Fahrräder	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Spielwaren	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Hobbybedarf, Zooartikel	2	6,5%	85	1,3%	0,2	1,0%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2	6,5%	155	2,4%	0,2	1,2%
Einrichtungsbedarf insgesamt	2	6,5%	85	1,3%	0,2	0,9%
Möbel, Antiquitäten	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Heimtextilien	2	6,5%	85	1,3%	0,2	0,9%
Baumarktartikel, Gartenbedarf	6	19,4%	2.710	42,7%	1,9	10,2%
Einzelhandel insgesamt	31	100,0%	6.345	100,0%	18,7	100,0%

Quelle: CIMA 2019

Kalefelds Einzelhandelsstruktur ist, wie beispielsweise auch in Hardegsen, bezüglich des Umsatzes größtenteils durch Betriebe mit Sortimenten des periodischen Bedarfs geprägt (82,8 % des Umsatzes). Auch in Kalefeld findet sich eine ungefähre Gleichverteilung, was den Anteil der Betriebe des periodischen Bedarfs sowie des aperiodischen Bedarfs angeht, wieder. Auch in Kalefeld sind einige Warensortimentsgruppen nicht als Hauptsortiment repräsentiert. Dazu zählen beispielsweise die Warengruppen Bekleidung/ Wäsche, Sportartikel/ Fahrräder oder Möbel/ Antiquitäten.

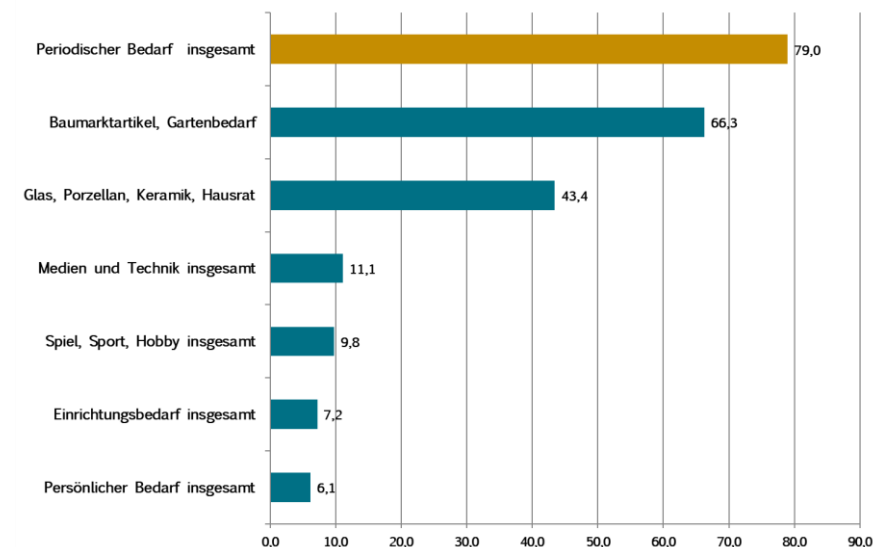
6.6.5 Einzelhandelszentralität Kalefeld nach Sortimenten-/ Warengruppen

Abbildung 113: Einzelhandelszentralität der Gemeinde Kalefeld nach Sortimenten-/ Warengruppen

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in % 2017
Periodischer Bedarf insgesamt	15,5	19,6	79,0
Lebensmittel, Reformwaren	12,2	13,2	92,2
Gesundheit und Körperpflege	2,8	5,9	48,3
Zeitschriften, Schnittblumen	0,5	0,5	88,2
Aperiodischer Bedarf insgesamt	3,2	16,7	19,3
Persönlicher Bedarf insgesamt	0,3	5,5	6,1
Bekleidung, Wäsche	0,1	3,0	3,7
Schuhe, Lederwaren	0,1	1,0	12,6
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0,1	1,5	6,8
Medien und Technik insgesamt	0,4	3,5	11,1
Bücher, Schreibwaren	0,3	0,6	40,4
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0,1	2,8	4,4
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	0,2	1,8	9,8
Sportartikel, Fahrräder	0,0	1,1	0,0
Spielwaren	0,0	0,3	0,0
Hobbybedarf, Zooartikel	0,2	0,4	43,6
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,2	0,5	43,4
Einrichtungsbedarf insgesamt	0,2	2,5	7,2
Möbel, Antiquitäten	0,0	2,0	0,0
Heimtextilien	0,2	0,4	41,8
Baumarktartikel, Gartenbedarf	1,9	2,9	66,3
Einzelhandel insgesamt	18,7	36,2	51,5

Quelle: cima 2019

Abbildung 114: Einzelhandelszentralität der Gemeinde Kalefeld nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking



Quelle: cima 2019

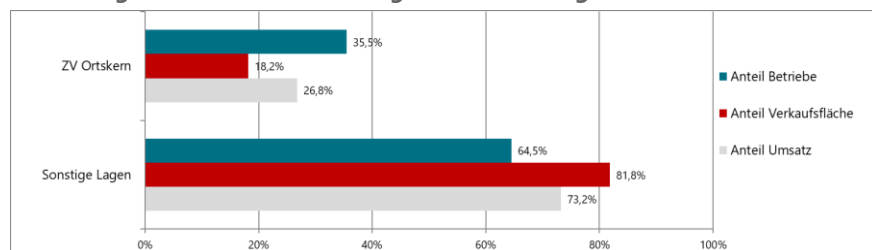
Die Gemeinde Kalefeld erreicht insgesamt eine Einzelhandelszentralität von 51,5 %. Dieser Wert stellt im Vergleich zu den anderen Gemeinden des Landkreises Northeim den geringsten Wert dar. Auffällig ist die große Differenz zwischen der Handelszentralität der Warengruppen des periodischen Bedarfs (79,0 %) und der Warengruppen des aperiodischen Bedarfs (19,3 %). Im Bereich des periodischen Bedarfes fällt die Branche Gesundheit/ Körperpflege deutlich ab. Die Branchen Lebensmittel/ Reformwaren und Zeitschriften/ Schnittblumen sind hingegen v.a. aufgrund des Vorhandenseins von größeren Lebensmittelmärkten (u.a. REWE, NETTO, PENNY) verhältnismäßig gut aufgestellt (vgl. Abschnitt 6.6.7), wenngleich auch in diesem Bereich die örtliche Nachfrage den ermittelten Umsatz übersteigt. Stärker fällt der Gegensatz zwischen Nachfrage und dem von der cima ermittelten Umsatz jedoch bei den Warengruppen des aperiodischen Bedarfs ins Gewicht. Mit einer Einzelhandelszentralität von 66,3 % sticht die

Branche Baumarktartikel/ Gartenbedarf geradezu heraus. Grundlage für diesen Wert ist vorwiegend das Angebot des Betriebs GÄRTNEREI WOLF. Andere Branchen sind in der Gemeinde Kalefeld recht schwach aufgestellt oder gar nicht erst vorhanden (z.B. Sportartikel/ Fahrräder).

Die Abbildung 114 verdeutlicht die vorliegende Situation, indem die Einzelhandelszentralitäten der einzelnen Branchen in ein Ranking gebracht werden. Es ergibt sich insgesamt für alle Branchen Potential für weitere Verkaufsflächen.

6.6.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Kalefeld

Abbildung 115: Einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Kalefeld



Quelle: cima 2019

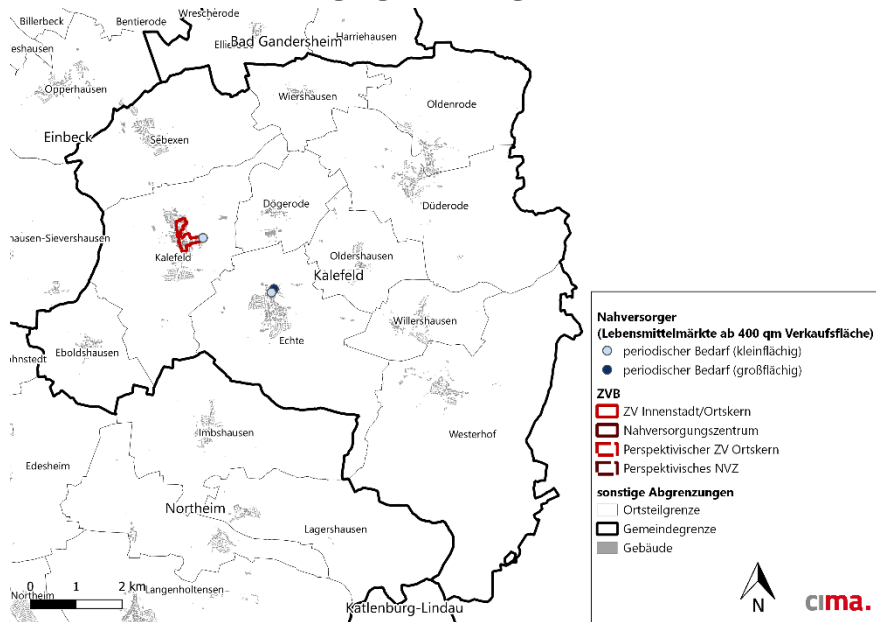
In der Gemeinde Kalefeld ist der Schwerpunkt der drei betrachteten Indikatoren (Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz) in den sonstigen Lagen zu finden. Im ZV Ortskern von Kalefeld werden 26,8 % des Umsatzes der Gemeinde erzielt. Die Verkaufsfläche im Ortskern beträgt 18,2 %. Anhand der Verteilung der Betriebe lässt sich ableiten, dass die Agglomeration im Ortskern (35,5 % zentralen Versorgungsbereich Ortskern Kalefeld) nicht so stark ist wie in anderen Gemeinden des Landkreises (vgl. Abschnitt 5.8).

6.6.7 Nahversorgungssituation im Gebiet der Gemeinde Kalefeld

In der Gemeinde Kalefeld konnten drei größere Nahversorgungsbetriebe (NETTO, REWE, PENNY) ausgemacht werden, wovon der REWE-Markt als großflächig einzustufen ist (vgl. Abbildung 116). Befindet sich der NETTO im zentralen Versorgungsbereich des Kernortes Kalefeld, liegen die beiden anderen in einer Fachmarkttagglomeration in der Ortschaft Echte. Unter Einbezug weiterer Betriebe (Bäckereien, Fleischereien etc.) der Gemeinde ergibt sich für die Branche Lebensmittel/ Reformwaren eine Einzelhandelszentralität von 92,2 % (vgl. Abschnitt 6.6.5). Somit sind gewisse Ansiedlungsspielräume bzw. ein Potential für mögliche Erweiterungen gegeben.

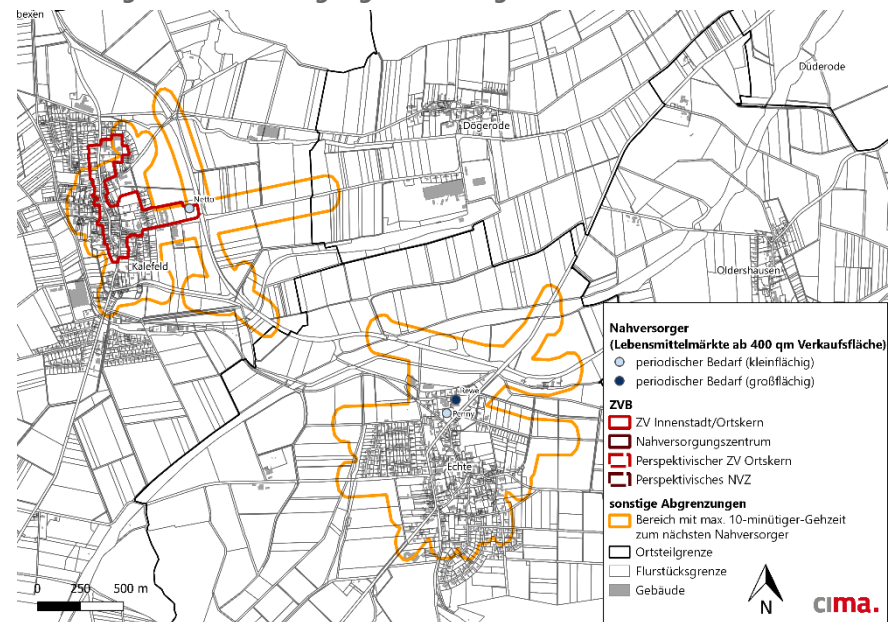
Abbildung 117 verdeutlicht, dass durch die räumliche Verteilung der Nahversorger in den beiden Ortschaften Kalefeld und Echte auch in Bezug auf die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger eine recht gute Abdeckung besteht. Die übrigen Ortschaften verfügen demgegenüber über kein oder wie z.B. im Fall von Sebexen über ein, gemessen an der Verkaufsfläche, nur geringes Einzelhandelsangebot. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist dementsprechend ebenfalls nicht gegeben.

Abbildung 116: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Gemeinde Kalefeld - Nahversorgungsabdeckung



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Abbildung 117: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Kalefeld



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

6.6.8 Einzelhandel Gemeinde Kalefeld – Stärken-/Schwächen-Analyse, Handlungsansätze

Die Analyse der Gemeinde Kalefeld hat hinsichtlich des Einzelhandels ergeben, dass die Gemeinde starken Kaufkraftabflüsse (rd. 17 Mio. €) zu verzeichnen hat. Die ermittelte Gesamteinzelhandelszentralität stellt im Vergleich zu den anderen Gemeinden des Landkreises Northeim den geringsten Wert dar. Aufgrund der Nähe zu den stärkeren Angebotsstandorten in Northeim und Einbeck werden größere Neuansiedlungen jedoch wahrscheinlich nur erschwert möglich sein.

Positiver stellt sich die Situation dar, wenn man einen fokussierten Blick die Einzelhandelszentralität der Branche Lebensmittel/ Reformwaren wirft. Zusammen mit der Branche Zeitschriften/ Schnittblumen kommt diese

Branche dem Zentralitätsziel von 100 % recht nahe. Auch die aus räumlicher Perspektive gute Nahversorgungsabdeckung des Kernorts Kalefeld und der Ortschaft Echte ist als Stärke hervorzuheben.

Die folgende Tabelle stellt diejenigen Warengruppen dar, die in der Gemeinde Kalefeld unterrepräsentiert sind. Handlungsbedarf besteht am ehesten für die Warengruppen, die eine sehr geringe Einzelhandelszentralität aufweisen und daher der obersten Kategorie zugeordnet wurden.

Abbildung 118: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Gemeinde Kalefeld

Einzelhandelszentralität in %	Branche(n)
unter 40	Bekleidung, Wäsche
	Schuhe, Lederwaren
	Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf
	Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik
	Sportartikel, Fahrräder
	Spielwaren
40 bis unter 60	Möbel, Antiquitäten
	Gesundheit und Körperpflege
	Bücher, Schreibwaren
	Hobbybedarf, Zooartikel
	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
60 bis unter 80	Heimtextilien
	Baumarktartikel, Gartenbedarf
80 bis 100	Lebensmittel, Reformwaren
	Zeitschriften, Schnittblumen

Quelle: cima 2019

6.7 Katlenburg-Lindau

6.7.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten

Abbildung 119: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Gemeinde Katlenburg-Lindau

Gemeinde Katlenburg-Lindau - Kennziffern Sozioökonomie		± in % (bzw. Prozentpunkten)	
Einwohner 2007 zu 2016 (zum 31.12, LSN)	7.474	7.099	-5,0%
cima-Bevölkerungsprognose 2017 zu 2035 (Hauptvariante, zum 1.1.)	7.099	6.413	-9,7%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	1.353	1.250	-7,6%
Auspendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	2.027	2.289	12,9%
Einpendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	763	750	-1,7%
Pendlersaldo 2008 zu 2017 (zum 30.6., Agentur für Arbeit)	-1.264	-1.539	-21,8%
Übernachtungen* 2012 zu 2017 (LSN)	k. A.	k. A.	-
Übernachtungen pro Einwohner* 2012 zu 2016 (LSN; Durchschnitt Niedersachsen 2012: 5,1; 2016: 5,4)	-	1,3	-
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in % 2011, 2017 (MB Research)	99,0	97,3	-1,7
Nachfrage in Mio. € p.a. 2011, 2017**	39,6	40,7	2,8%

*Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mind. 10 Stellplätzen

**Auf Basis cima-Verbrauchsausgaben 2011 und 2017

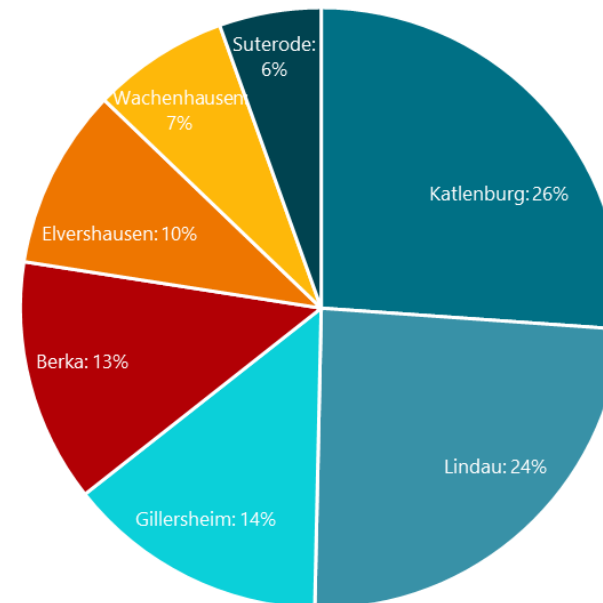
Quelle: cima 2019

Katlenburg-Lindau hat mit einem Einwohnerrückgang von fünf Prozent einen der geringsten aller Gemeinden des Landkreis Northeim erfahren. Hinsichtlich der zum Jahr 2035 angesetzten Bevölkerungsprognose ist mit einem Rückgang von weiteren 9,7 % auf etwa 6.413 Einwohner zu rechnen. Wenngleich der komparativ relativ gering ausgeprägte Bevölkerungsrückgang positiv ist, so ist dies bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten nicht feststellbar; hierbei ist ein Minus von 7,6 % beobachtbar. Dies gilt ebenfalls für die Pendler, bei denen sich ein negativer Pendlersaldo von -1.539 Personen äußert, was im Jahr 2017, verglichen mit dem Jahr 2008, einem Rückgang von 21,8 % entspricht.

Daten zu Übernachtungen standen für die Bezugsjahre 2012 und 2017 nicht zur Verfügung, jedoch für das Jahr 2016, weswegen die Aussage getroffen werden kann, dass es in Katlenburg-Lindau für dieses Jahr 1,3 Übernachtungen pro Einwohner gab. Zieht man die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer heran, so wird ersichtlich, dass es im Jahr 2017 (verglichen zum Jahr 2011) einen Rückgang von 99,0 auf 97,3 Prozent gab, was 1,7 Prozentpunkten entspricht. Trotz allem gab es in Katlenburg-Lindau von 2011 bis 2017 ein nominales Nachfrageplus von 2,8% (von 39,6 Mio. € auf 40,7 Mio. €).

6.7.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung

Abbildung 120: Einwohner- und Nachfrageverteilung der Gemeinde Katlenburg-Lindau

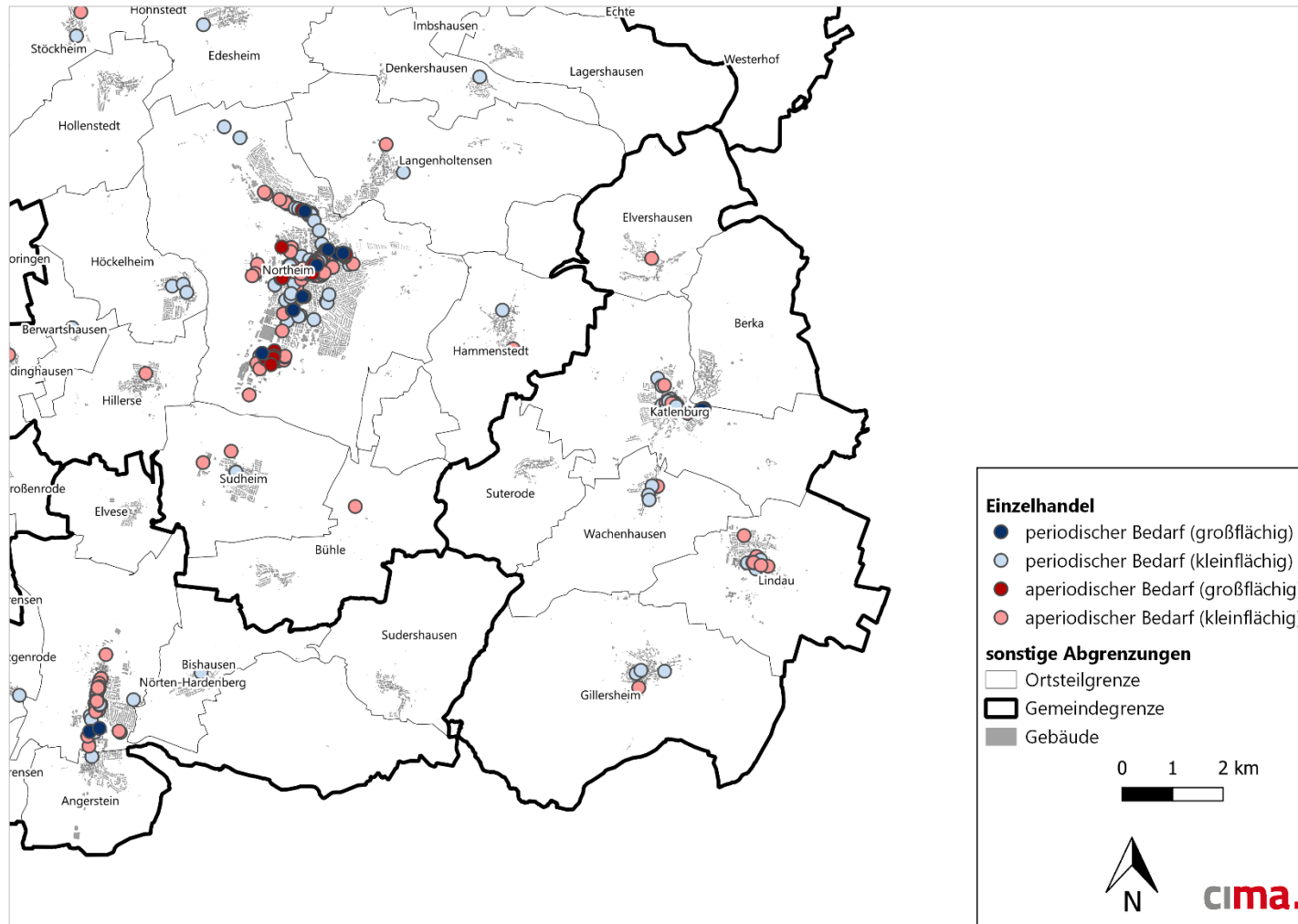


Bearbeitung: cima 2019

Katlenburg-Lindau hat, ähnlich wie schon Kalefeld, eine Einwohnerverteilung, die nicht ganz so stark wie in anderen Gemeinden auf den Kernort fokussiert ist. Dabei lässt sich feststellen, dass genau 50 % aller Einwohner auf Katlenburg (26 %) und Lindau (24 %) verteilt sind. Die restliche Bevölkerung verteilt sich auf Gillersheim (14 %), Berka (13 %), Elvershausen (10 %) sowie Wachenhausen (7 %) und Suterode (6 %).

6.7.3 Lage der Betriebe im Raum

Abbildung 121: Lage der Betriebe im Raum der Gemeinde Katlenburg-Lindau



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Abbildung 122 verdeutlicht, dass sich der Großteil der Betriebe auf die Ortschaften Katlenburg und Lindau verteilt. Hierbei ist auffällig, dass in Lindau ausschließlich kleinflächige Einzelhändler etabliert sind. Katlenburg hält ein relativ breites Sortimentsspektrum vor, darunter auch zwei Anbieter des periodischen Bedarfs (großflächig); konkret ALDI und REWE. Vereinzelt finden sich noch in Gillersheim einige kleinflächige Betriebe wieder.

6.7.4 Einzelhandelsstruktur Gemeinde Katlenburg-Lindau – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze

Abbildung 122: Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Katlenburg-Lindau

Katlenburg-Lindau	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Anteil der Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
Periodischer Bedarf insgesamt	26	63,4%	3.780	59,2%	20,3	85,0%
Lebensmittel, Reformwaren	18	43,9%	3.215	50,4%	14,2	59,5%
Gesundheit und Körperpflege	2	4,9%	325	5,1%	5,5	22,9%
Zeitschriften, Schnittblumen	6	14,6%	240	3,8%	0,6	2,6%
Aperiodischer Bedarf insgesamt	15	36,6%	2.605	40,8%	3,6	15,0%
Persönlicher Bedarf insgesamt	3	7,3%	225	3,5%	0,9	3,6%
Bekleidung, Wäsche	2	4,9%	160	2,5%	0,6	2,4%
Schuhe, Lederwaren	0	0,0%	25	0,4%	0,1	0,2%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	1	2,4%	40	0,6%	0,2	0,9%
Medien und Technik insgesamt	3	7,3%	165	2,6%	0,7	3,1%
Bücher, Schreibwaren	1	2,4%	55	0,9%	0,2	0,9%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	2	4,9%	110	1,7%	0,5	2,2%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	1	2,4%	95	1,5%	0,3	1,3%
Sportartikel, Fahrräder	1	2,4%	35	0,5%	0,1	0,3%
Spielwaren	0	0,0%	10	0,2%	0,0	0,1%
Hobbybedarf, Zooartikel	0	0,0%	50	0,8%	0,2	0,8%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2	4,9%	270	4,2%	0,5	1,9%
Einrichtungsbedarf insgesamt	2	4,9%	230	3,6%	0,4	1,5%
Möbel, Antiquitäten	0	0,0%	60	0,9%	0,1	0,3%
Heimtextilien	2	4,9%	170	2,7%	0,3	1,2%
Baumarktartikel, Gartenbedarf	4	9,8%	1.620	25,4%	0,9	3,7%
Einzelhandel insgesamt	41	100,0%	6.385	100,0%	23,9	100,0%

Quelle: CIMA 2019

Betrachtet man die Einzelhandelsstruktur in Katlenburg-Lindau, so wird, wie bei vielen anderen eher ländlich geprägten Gemeinden des LK Northeim, ersichtlich, dass, wie für ein Grundzentrum typisch, Betriebe des periodischen Bedarfs einerseits in Anzahl (26 Betriebe, 63,4 %), aber auch beim Umsatzanteil (85,0 % von 20,3 Mio. €) klar überwiegen. Hinsichtlich der Betriebs- bzw. Branchenstruktur stellt Katlenburg-Lindau, was das Fehlen einiger Sortimentsgruppen angeht, keine Ausnahme dar. Auch hier gilt, wie für Grundzentren typisch, eher der Fokus auf die Branchen des periodischen Bedarfs.

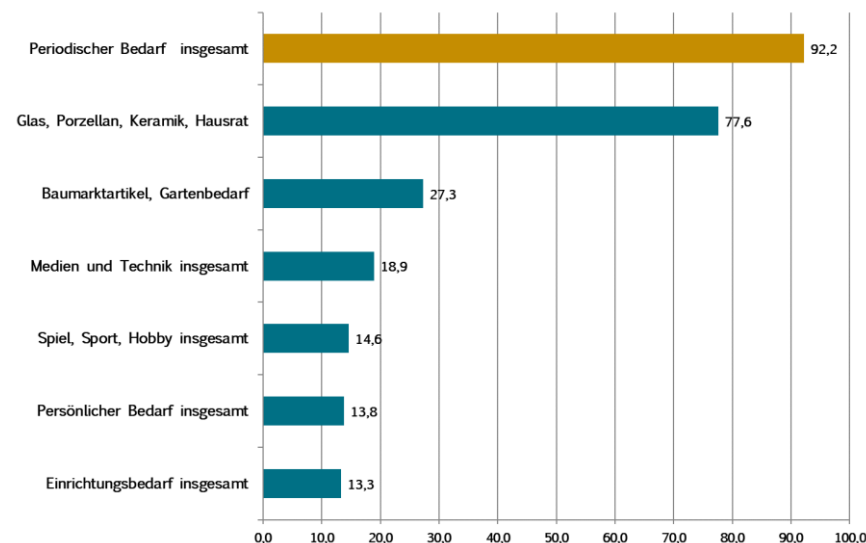
6.7.5 Einzelhandelszentralität Gemeinde Katlenburg-Lindau nach Sortimenten-/ Warengruppen

Abbildung 123: Einzelhandelszentralität der Gemeinde Katlenburg-Lindau nach Sortimenten-/ Warengruppen

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in % 2017
Periodischer Bedarf insgesamt	20,3	22,0	92,2
Lebensmittel, Reformwaren	14,2	14,8	95,9
Gesundheit und Körperpflege	5,5	6,6	82,9
Zeitschriften, Schnittblumen	0,6	0,6	104,7
Aperiodischer Bedarf insgesamt	3,6	18,7	19,2
Persönlicher Bedarf insgesamt	0,9	6,2	13,8
Bekleidung, Wäsche	0,6	3,4	16,8
Schuhe, Lederwaren	0,1	1,1	5,3
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0,2	1,7	13,4
Medien und Technik insgesamt	0,7	3,9	18,9
Bücher, Schreibwaren	0,2	0,7	28,5
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0,5	3,2	16,8
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	0,3	2,1	14,6
Sportartikel, Fahrräder	0,1	1,2	6,7
Spielwaren	0,0	0,4	8,3
Hobbybedarf, Zooartikel	0,2	0,5	40,5
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,5	0,6	77,6
Einrichtungsbedarf insgesamt	0,4	2,8	13,3
Möbel, Antiquitäten	0,1	2,3	3,4
Heimtextilien	0,3	0,5	60,5
Baumarktartikel, Gartenbedarf	0,9	3,2	27,3
Einzelhandel insgesamt	23,9	40,7	58,6

Quelle: cima 2019

Abbildung 124: Einzelhandelszentralität der Gemeinde Katlenburg-Lindau nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking



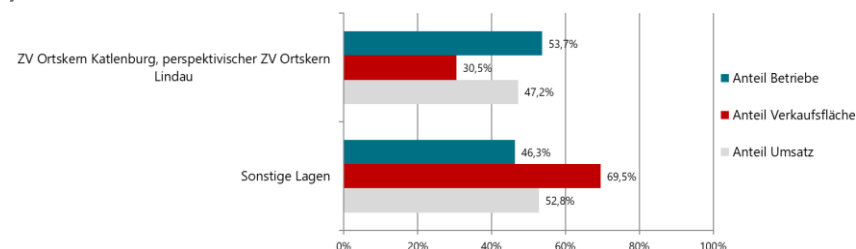
Quelle: cima 2019

Die Einzelhandelszentralität liegt in der Gemeinde Katlenburg-Lindau bei 58,6 %. Einem Umsatz von 23,9 Mio. € steht ein örtliches Nachfragevolumen von 40,7 Mio. € entgegen. Bereits für andere Grundzentren des Landkreises Northeim konnte eine große Differenz zwischen der Handelszentralität von Warengruppen des periodischen und aperiodischen Bedarfs herausgestellt werden. Auch für die Gemeinde Katlenburg-Lindau ergibt sich ein solcher Fall. Hinsichtlich des periodischen Bedarfs ist von der cima eine Handelszentralität von 92,2 % ermittelt worden. Die Branche Gesundheit und Körperpflege liegt sogar bei 104,7 %, was sich in Kaufkraftzuflüssen widerspiegelt. Ganz anders sieht es bezüglich des aperiodischen Bedarfs aus, bei dem die Handelszentralität lediglich 19,2 % beträgt. Die mit Abstand stärkste Branche ist hierbei noch die Branche Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat mit einer Handelszentralität von 77,6 %. Zurückzuführen ist der Wert primär auf die Angebote bei den Geschäften KAUFHAUS

KLAPROTH und BESTELLSHOP. Übrige Branchen liegen z.T. beträchtlich unter dem zuletzt genannten Wert.

6.7.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Katlenburg, Ortskern Lindau

Abbildung 125: Einzelhandelsseitige Positionierung ZV Ortskern Katlenburg / Lindau



Quelle: CIMA 2019

In Katlenburg-Lindau ist in Bezug auf die Verteilung von Betriebsanzahl, Verkaufsfläche und Umsatz zwischen den zentralen Versorgungsbereichen der Ortskerne und den sonstigen Lagen eine Ähnlichkeit zu dem Verhältnis auf Ebene des gesamten Landkreises Northeim auszumachen. Auch in Katlenburg-Lindau ist zwar die Anzahl der Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen am höchsten (53,7 %, LK Northeim: 66,3 %), aber der Großteil der Verkaufsfläche (69,5 %, LK Northeim: 59,9 %) als auch der Großteil des Umsatzes (52,8 %, LK Northeim: 54,9 %) fällt den sonstigen Lagen zu. Diese Aufteilung ist zudem als typisch einzuschätzen, da Geschäfte in Ortskernen zumeist über verhältnismäßig kleine Verkaufsflächen verfügen.

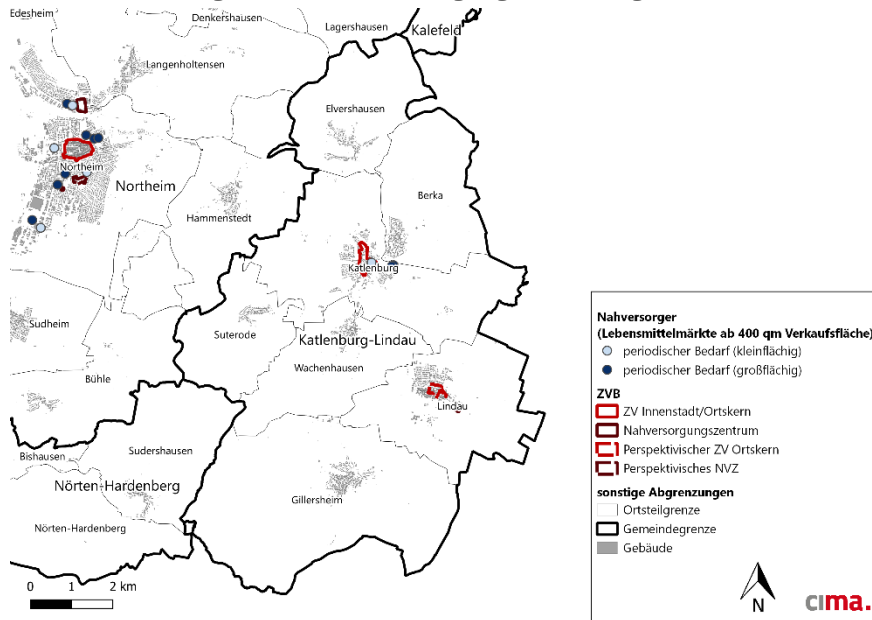
6.7.7 Nahversorgungssituation im Gebiet der Gemeinde Katlenburg-Lindau

Blickt man noch einmal auf die Einzelhandelszentralität der Branche Lebensmittel/ Reformwaren (95,9 %) ist erkennbar, dass, bei einem angenommenen Richtwert von 100 %, nur eine leichte Versorgungslücke besteht. Dennoch können geringfügige Erweiterungen als durchaus erwünscht

erachtet werden. Für die bereits gute Nahversorgungssituation sorgen vor allem die drei größeren Betriebe ALDI, REWE und PENNY. Alle diese Betriebe sind im Ortsteil Katlenburg ansässig, wobei der letztgenannte Betrieb innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Die beiden großflächigen Betriebe liegen hingegen am westlichen Ortsrand. Hierdurch profitiert hinsichtlich einer fußläufigen Nahversorgungsabdeckung neben den Einwohnern von Katlenburg auch ein Großteil der Bevölkerung des Ortsteils Berka.

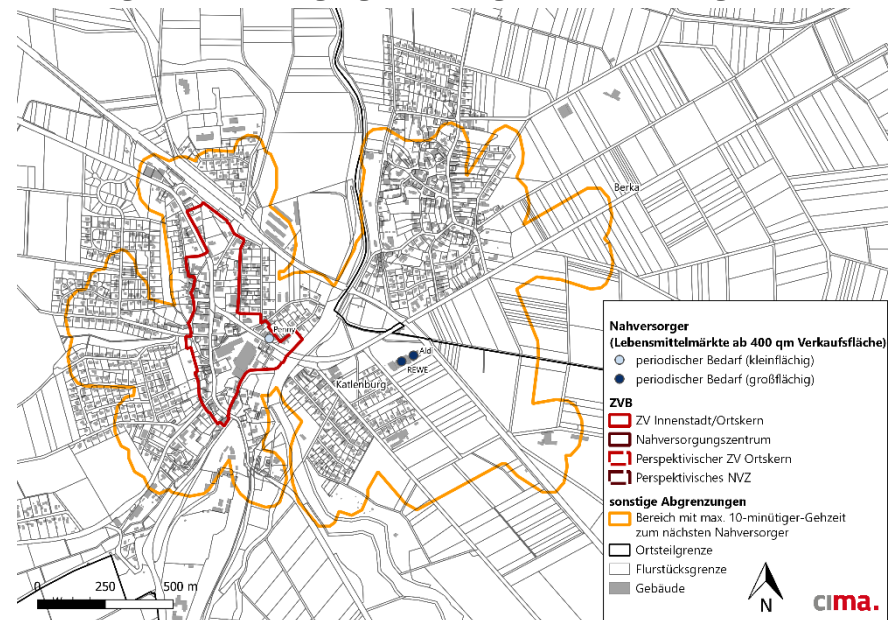
In Lindau und auch in allen weiteren Ortsteilen ist kein oder nur ein sehr dünner Einzelhandelsbesatz mit kleinen Verkaufsflächen und entsprechendem nahversorgungsrelevanten Sortiment vorzufinden. Hinsichtlich weiterer Ansiedlungen im Bereich der Nahversorgung sollten dem perspektivischen zentralen Versorgungsbereich bzw. den perspektivischen Nahversorgungszentrum in Lindau besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Abbildung 126: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Gemeinde Katlenburg-Lindau - Nahversorgungsabdeckung



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Abbildung 127: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Katlenburg



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

6.7.8 Einzelhandel Gemeinde Katlenburg-Lindau – Stärken-/ Schwächen-Analyse, Handlungsansätze

Der Einzelhandel in der Gemeinde Katlenburg-Lindau zeichnet sich durch eine gewisse Zweiteilung der Betriebe auf die Ortsteile Katlenburg und Lindau aus. Hierdurch entsteht aus räumlicher Sicht eine insgesamt bessere Versorgungslage. Eine Stärkung des Einzelhandels im Ortsteil Lindau kann durch die Realisierung des jetzt noch als perspektivisch gekennzeichneten zentralen Versorgungsbereich bzw. Nahversorgungszentrum Lindau erfolgen. Zumindest würde man hierdurch den Weg auch für großflächige Ansiedlungen frei machen.

Als Stärke des Einzelhandels von der Gemeinde Katlenburg-Lindau kann die nur geringfügige Zentralitätslücke hinsichtlich der Branchen des

periodischen Bedarfs ausgemacht werden. In Bezug auf die Branchen Zeitschriften/ Schnittblumen wird das Zentralitätsziel von 100 % sogar mehr als erfüllt. Dennoch sieht sich die Gemeinde Katlenburg-Lindau auch einigen Schwächen gegenüber. Hierzu zählen im Besonderen die hohen Kaufkraftabflüsse hinsichtlich der Warengruppen des aperiodischen Bedarfs.

Die folgende Tabelle stellt diejenigen Warengruppen dar, die in der Gemeinde Katlenburg-Lindau unterrepräsentiert sind. Wenngleich es für ein Grundzentrum nicht untypisch ist, dass manche aperiodischen Branchen nur eine unter 100 % liegende Handelszentralität erreichen, so besteht vor allem Handlungsbedarf für die Warengruppen, die eine sehr geringe Einzelhandelszentralität aufweisen und daher der obersten Kategorie zugeordnet wurden. Durch gezielte Ansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen von bestehenden Betrieben kann das (Miß-)Verhältnis aus Angebot und Nachfrage verbessert werden.

Abbildung 128: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Gemeinde Katlenburg-Lindau

Einzelhandelszentralität in %	Branche(n)
unter 40	Bekleidung, Wäsche Schuhe, Lederwaren Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf Bücher, Schreibwaren Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik Sportartikel, Fahrräder Spielwaren Möbel, Antiquitäten Baumarktartikel, Gartenbedarf
40 bis unter 60	Hobbybedarf, Zooartikel
60 bis unter 80	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat Heimtextilien
80 bis 100	Lebensmittel, Reformwaren Gesundheit und Körperpflege

Quelle: cima 2019

6.8 Moringen

6.8.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten

Abbildung 129: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Stadt Moringen

Stadt Moringen - Kennziffern Sozioökonomie		+/- in % (bzw. Prozentpunkten)	
Einwohner 2007 zu 2016 (zum 31.12, LSN)	7.379	6.970	-5,5%
cima-Bevölkerungsprognose 2017 zu 2035 (Hauptvariante, zum 1.1.)	6.970	6.044	-13,3%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	3.155	4.181	32,5%
Auspendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	1.683	1.900	12,9%
Einpendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	2.396	3.403	42,0%
Pendlersaldo 2008 zu 2017 (zum 30.6., Agentur für Arbeit)	713	1.503	110,8%
Übernachtungen* 2012 zu 2017 (LSN)	k. A.	k. A.	-
Übernachtungen pro Einwohner* 2012 zu 2016 (LSN; Durchschnitt Niedersachsen 2012: 5,1; 2016: 5,4)	-	-	-
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in % 2011, 2017 (MB Research)	95,9	93,1	-2,8
Nachfrage in Mio. € p.a. 2011, 2017**	38,2	38,2	0,0%

*Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mind. 10 Stellplätzen

**Auf Basis cima-Verbrauchsausgaben 2011 und 2017

Quelle: cima 2019

Moringen hat, betreffend der Einwohnerentwicklung, einen Rückgang von 7.379 Einwohnern im Jahr 2007 auf 6.970 Einwohner im Jahr 2016 erfahren (-5,5 %). Hinsichtlich der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung wird laut cima-Bevölkerungsprognose vom Jahr 2017 bis zum Jahr 2035 mit einem weiteren Rückgang um 13,3 % gerechnet, was in einen Bevölkerungsrückgang auf etwa 6.044 Einwohner resultiert. Damit wird Moringen, verglichen mit anderen Gemeinden des Landkreises, vergleichsweise mild vom Bevölkerungsrückgang getroffen. Betrachtet man die Beschäftigtensituation, so wird ersichtlich, dass Moringen mit 32,5 % den zweithöchsten Zuwachs aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten vorzuweisen hat: konkret bedeutet dies von den Jahren 2008 bis 2017 einen Zuwachs von 3.155 auf 4.181 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer.

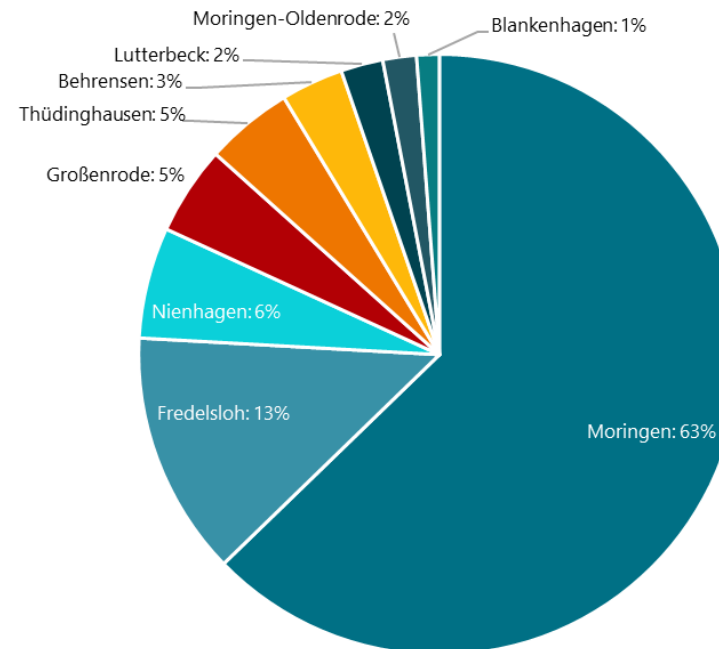
Bemerkenswert ist die Pendlerstatistik Moringens; hierbei stellt Moringen, gemeinsam mit den Städten Northeim und Einbeck, die einzige Gemeinde dar, die überhaupt einen positiven Saldo aufzuweisen hat. Dieser fällt mit einem Zuwachs von 110,8 % mit Abstand am höchsten aus (von 714 im Jahr 2008 auf 1.503 Pendler im Jahr 2017).

Daten zu Übernachtungen für die Jahre 2012 und 2017 waren nicht verfügbar, folglich stehen auch hinsichtlich der Übernachtungen pro Einwohner keine Daten zur Verfügung.

Betrachtet man die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer, so wird deutlich, dass Moringen einerseits 6,9 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt liegt und andererseits im Jahr 2017, verglichen mit dem Jahr 2011, einen Rückgang um 2,8 Prozentpunkte erfahren hat. Hinsichtlich der Nachfragesituation blieb der Wert von 38,2 Mio. € aus dem Jahr 2011 im Jahr 2017 unverändert; konkret gab es dementsprechend zumindest in diesem Zeitraum keine nominale Veränderung.

6.8.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung

Abbildung 130: Einwohner- und Nachfrageverteilung Gebiet der Stadt Moringen

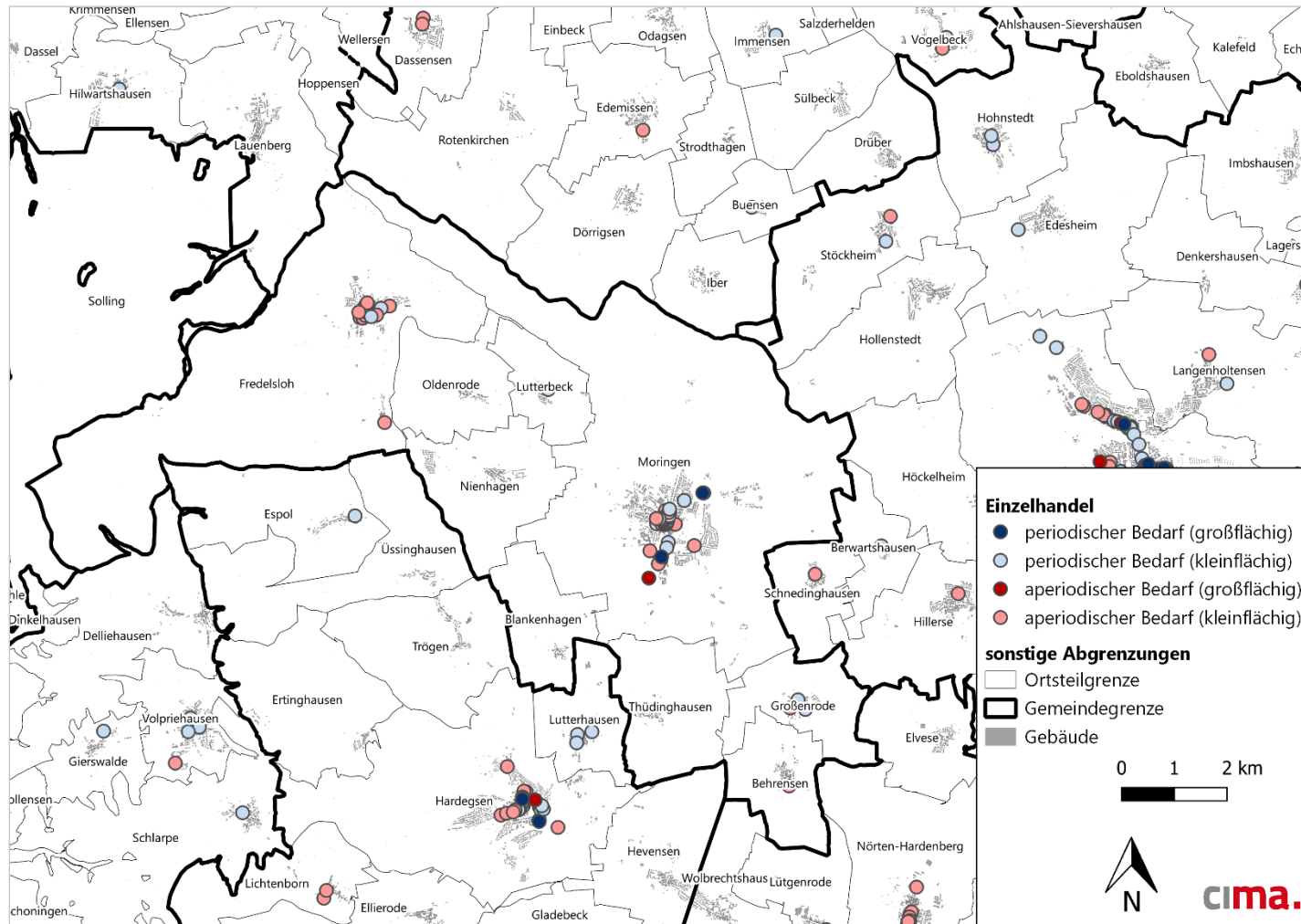


Bearbeitung: cima 2019

Moringens Einwohnerverteilung zeigt auf, dass 63 % der Einwohner in der Kernstadt Moringen ansässig sind. Nennenswert wäre ebenfalls noch die Gemeinde Fredelsloh mit 13 %. Übrige Ortschaften besitzen einen nur geringen Anteil von bis zu sechs Prozent.

6.8.3 Lage der Betriebe im Raum

Abbildung 131: Lage der Betriebe im Raum der Stadt Moringen



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Bei Betrachtung von Abbildung 131 fällt eine klare Ballung der Einzelhandelsbetriebe in der Kernstadt Moringen sowie in der Gemeinde Fredelsloh auf. Hierbei zeigt sich, dass in Fredelsloh ausschließlich kleinflächige Betriebe vorzufinden sind. Hierbei mit einem leichten Überschuss jener Betriebe mit hauptsächlichem Sortiment des aperiodischen Bedarfs. Betrachtet man die Kernstadt Moringen, so lassen sich einerseits zahlenmäßig mehr Betriebe vorfinden und gleichzeitig ebenfalls anteilig mehr kleinflächige Betriebe identifizieren. Ebenso lassen sich auch einige wenige großflächige Betriebe vorfinden. Über die beiden Ortschaften hinaus verfügt Moringen nur über vereinzelte Betriebe, die allesamt kleinflächig sind.

6.8.4 Einzelhandelsstruktur Stadt Moringen – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze

Abbildung 132: Einzelhandelsstruktur der Stadt Moringen

Moringen	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil der Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
Periodischer Bedarf insgesamt	23	40,4%	2.940	36,5%	15,7	69,1%
Lebensmittel, Reformwaren	18	31,6%	2.550	31,7%	10,4	46,1%
Gesundheit und Körperpflege	2	3,5%	200	2,5%	4,6	20,4%
Zeitschriften, Schnittblumen	3	5,3%	190	2,4%	0,6	2,7%
Aperiodischer Bedarf insgesamt	34	59,6%	5.105	63,5%	7,0	30,9%
Persönlicher Bedarf insgesamt	6	10,5%	525	6,5%	1,0	4,6%
Bekleidung, Wäsche	4	7,0%	430	5,3%	0,6	2,6%
Schuhe, Lederwaren	0	0,0%	35	0,4%	0,1	0,3%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	2	3,5%	60	0,7%	0,4	1,7%
Medien und Technik insgesamt	4	7,0%	270	3,4%	0,8	3,6%
Bücher, Schreibwaren	2	3,5%	75	0,9%	0,3	1,3%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	2	3,5%	195	2,4%	0,5	2,3%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	2	3,5%	175	2,2%	0,5	2,1%
Sportartikel, Fahrräder	2	3,5%	120	1,5%	0,3	1,4%
Spielwaren	0	0,0%	20	0,2%	0,0	0,2%
Hobbybedarf, Zooartikel	0	0,0%	35	0,4%	0,1	0,5%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	12	21,1%	1.190	14,8%	1,4	6,2%
Einrichtungsbedarf insgesamt	4	7,0%	185	2,3%	0,3	1,2%
Möbel, Antiquitäten	1	1,8%	95	1,2%	0,1	0,5%
Heimtextilien	3	5,3%	90	1,1%	0,2	0,7%
Baumarktartikel, Gartenbedarf	6	10,5%	2.760	34,3%	3,0	13,1%
Einzelhandel insgesamt	57	100,0%	8.045	100,0%	22,7	100,0%

Quelle: CIMA 2019

Bei Betrachtung der Einzelhandelsstruktur Moringens fällt einerseits eine Überzahl jener Betriebe auf, die Sortimente des aperiodischen Bedarfs führen (59,6 %). Andererseits fällt aber auch auf, dass im Vergleich der höhere Umsatz im Bereich des periodischen Bedarfs zu verzeichnen ist (15,7 Mio. €; 69,1 % des Gesamtumsatzes). Dieser Umsatz ist durch die zwischenzeitliche Verlagerung und damit einhergehende Modernisierung des Netto-Marktes

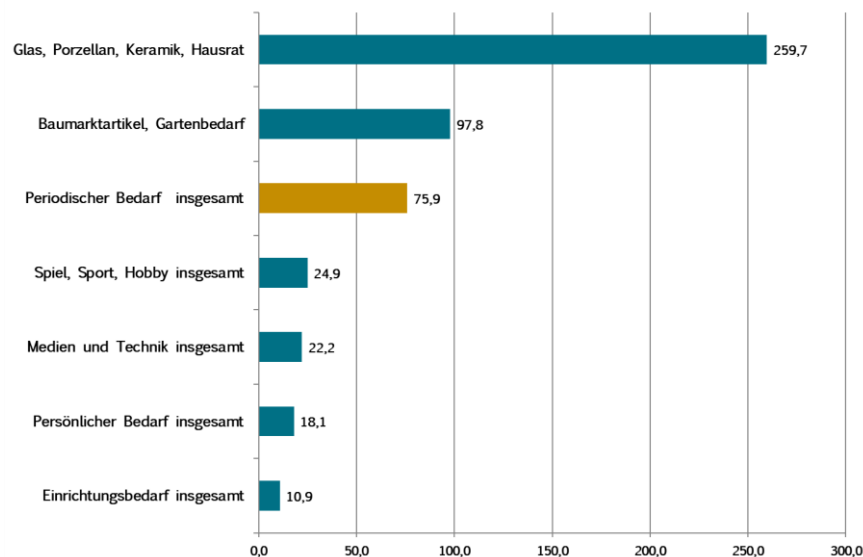
(in der rechnerischen Analyse nicht betrachtet) heutzutage sogar noch etwas höher einzuschätzen. Während Moringen für einen ländlichen Raum üblicherweise durch anteilig viele Lebensmittelbetriebe geprägt ist, fällt andererseits die zahlenmäßige Überrepräsentanz jener Betriebe, die als Hauptsortiment Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat führen, auf (12 Betriebe; 21,1 % aller Betriebe in Moringen). Im Allgemeinen weist Moringen für einen ländlichen Raum ein relativ facettenreiches Angebot hinsichtlich der Warengruppen auf; lediglich in den Bereichen Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren sowie Hobbybedarf/ Zooartikel sind keine Betriebe vorzufinden, die diese als Hauptsortiment führen.

6.8.5 Einzelhandelszentralität Stadt Moringen nach Sortimenten-/ Warengruppen

Abbildung 133: Einzelhandelszentralität der Stadt Moringen nach Sortimenten-/ Warengruppen

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in % 2017
Periodischer Bedarf insgesamt	15,7	20,6	75,9
Lebensmittel, Reformwaren	10,4	13,9	75,1
Gesundheit und Körperpflege	4,6	6,2	74,8
Zeitschriften, Schnittblumen	0,6	0,6	109,3
Aperiodischer Bedarf insgesamt	7,0	17,6	39,9
Persönlicher Bedarf insgesamt	1,0	5,8	18,1
Bekleidung, Wäsche	0,6	3,2	18,3
Schuhe, Lederwaren	0,1	1,0	6,2
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0,4	1,6	25,6
Medien und Technik insgesamt	0,8	3,7	22,2
Bücher, Schreibwaren	0,3	0,7	42,0
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0,5	3,0	17,6
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	0,5	1,9	24,9
Sportartikel, Fahrräder	0,3	1,2	27,1
Spielwaren	0,0	0,4	13,8
Hobbybedarf, Zooartikel	0,1	0,4	27,9
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,4	0,5	259,7
Einrichtungsbedarf insgesamt	0,3	2,6	10,9
Möbel, Antiquitäten	0,1	2,2	5,3
Heimtextilien	0,2	0,4	37,7
Baumarktartikel, Gartenbedarf	3,0	3,0	97,8
Einzelhandel insgesamt	22,7	38,2	59,3

Quelle: cima 2019

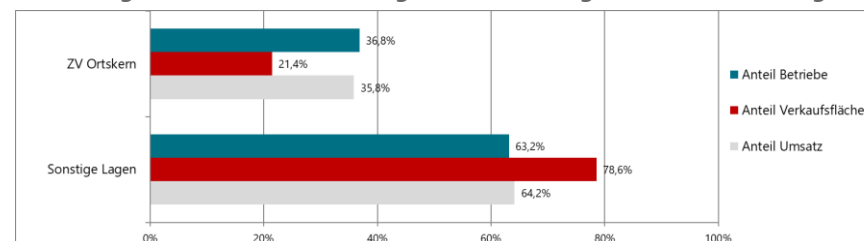
Abbildung 134: Einzelhandelszentralität der Stadt Moringen nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking

Quelle: cima 2019

Die Stadt Moringen weist eine Einzelhandelszentralität von insgesamt 59,3 % auf. Dieser Wert ergibt sich aus dem Verhältnis von Umsatz und des örtlichen Nachfragepotentials. Die Stadt ist im Vergleich mit Warengruppen, die dem periodischen Bedarf zugeordnet sind, besser ausgestattet. Die Handelszentralität liegt diesbezüglich bei 75,9 %, wobei der Wert unter Berücksichtigung des Netto-Neubaus heutzutage etwas höher liegen wird. Für die Branche Zeitschriften/ Schnittblumen ergibt sich unabhängig hiervon bereits ein Wert von 109,3 %. Die Handelszentralität des aperiodischen Bedarfs liegt weit unterhalb dieser Werte bei 39,9 %. Eine Ausnahme bildet die Branche Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat die eine Handelszentralität von 259,7 % aufweist. Es bestehen hinsichtlich dieser Branche in Moringen insgesamt 20 Anbieter, davon führen 12 Betriebe dieses Sortiment als Hauptsortiment. Größter Anbieter ist dabei das Geschäft KERAMIK ZUR

TENNE. Ebenfalls eine in Relation zu übrigen Warengruppe hohe Handelszentralität (97,8 %) weist die Branche Baumarktartikel/ Gartenbedarf auf (vgl. Abbildung 134). Dieser Wert beruht vor allem auf dem recht großen Angebot des Betriebes BIERKAMP BAUSTOFFE. Übrige Branchen weisen wie dargestellt deutlich geringe Handelszentralitäten auf.

6.8.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Moringen

Abbildung 135: Einzelhandelsseitige Positionierung ZV Ortskern Moringen

Quelle: cima 2019

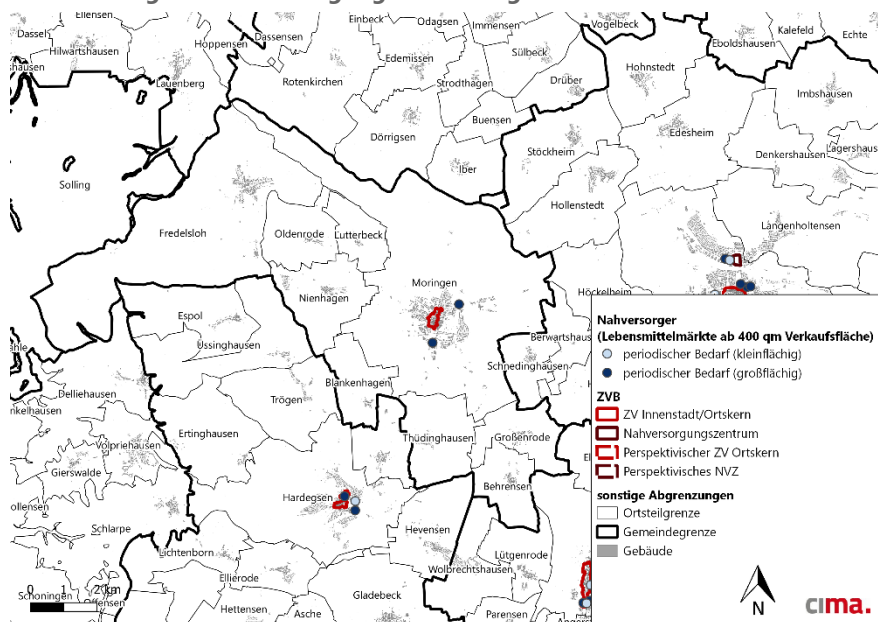
Insbesondere aufgrund des relativ großen Einzelhandelsbesatzes im Moringener Ortsteil Fredelsloh sind nur 36,8 % aller Betriebe im zentralen Versorgungsbereich von Moringen aufzufinden. Der recht geringe Verkaufsflächen- und Umsatzanteil (21,4 % bzw. 35,8 %) ist ebenfalls auf diesen Umstand zurückzuführen.

6.8.7 Nahversorgungssituation im Gebiet der Stadt Moringen

In der Stadt Moringen sind mit REWE und NETTO zwei größere Nahversorger ansässig, wobei ein Markt als großflächig einzustufen ist (vgl. Abbildung 136). Zusammen mit den ergänzenden Betrieben (z.B. Bäckereien) wird in Bezug auf die Branche Lebensmittel/ Reformwaren eine Einzelhandelszentralität von 75,1 % erreicht (vgl. Abschnitt 6.8.5). Hiermit einhergehend beträgt der Saldo zwischen Kaufkraftzu- und abfluss rd. -3,5 Mio. €. Wiederrum dürfte aufgrund der Verlagerung sowie Modernisierung des

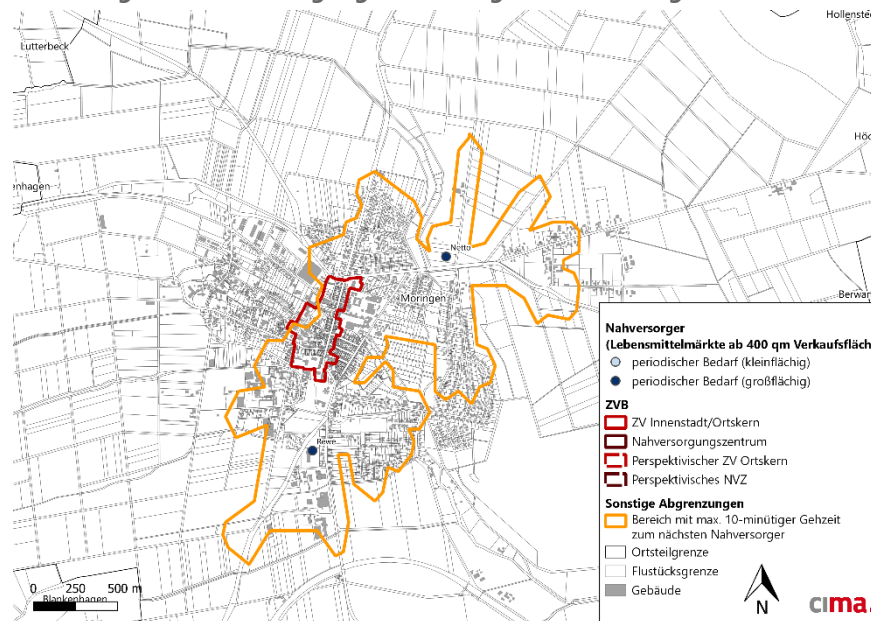
Netto-Marktes und der damit einhergehenden steigenden Umsatzerwartung sich der Saldo positiver als zuvor darstellen. Dennoch wird deutlich, dass für die Stadt Moringen im Bereich der Nahversorgung noch Potential für weitere Ansiedlungen bzw. Verkaufsflächenerweiterungen besteht. Die beiden großen Nahversorger liegen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Der Rewe-Markt liegt im südlichen Rand der (bewohnten) Kernstadt. Demgegenüber liegt der NETTO-Markt nord-östlich der Kernstadt. Hierdurch ist eine fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger für einen Großteil der Bewohner der Kernstadt gewährleistet. Außerhalb des Stadtkerns von Moringen bestand zum Zeitpunkt der Erhebung kaum Besatz an Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die meisten Geschäfte konnten noch in der Ortschaft Fredelsloh ausgemacht werden, wobei es sich hier um nur sehr kleinflächige Betriebe handelt.

Abbildung 136: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Moringen - Nahversorgungsabdeckung



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Abbildung 137: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Moringen



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

6.8.8 Einzelhandel Stadt Moringen – Stärken-/ Schwächen-Analyse, Handlungsansätze

In der Stadt Moringen stechen auf Grundlage der ermittelten Einzelhandelszentralitäten einige Branchen (v.a. Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat, Zeitschriften/ Schnittblumen, Baumarktartikel/ Gartenbedarf) besonders heraus und können klar als Stärken gewertet werden. Absehen vom mäßigen Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre können auch der angestiegene Pendlersaldo und der der Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten grundsätzlich als positiv für den Einzelhandel vor Ort gewertet werden. Dennoch muss konstatiert werden, dass der Einzelhandelsangebot insgesamt in Moringen ausbaufähig ist. Eine auch im Vergleich zu

den anderen Gemeinden des Landkreises Northeim niedrige Einzelhandelszentralität offenbart dies deutlich.

Die folgende Tabelle stellt diejenigen Warengruppen dar, die in der Stadt Moringen unterrepräsentiert sind. Handlungsbedarf besteht am ehesten für die Warengruppen, die eine sehr geringe Einzelhandelszentralität aufweisen und daher der obersten Kategorie zugeordnet wurden.

Abbildung 138: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Stadt Moringen

Einzelhandelszentralität in %	Branche(n)
unter 40	Bekleidung, Wäsche Schuhe, Lederwaren Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik Sportartikel, Fahrräder Spielwaren Hobbybedarf, Zooartikel Möbel, Antiquitäten Heimtextilien
40 bis unter 60	Bücher, Schreibwaren
60 bis unter 80	Lebensmittel, Reformwaren Gesundheit und Körperpflege
80 bis 100	Baumarktartikel, Gartenbedarf

Quelle: cima 2019

6.9 Nörten-Hardenberg

6.9.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten

Abbildung 139: Übersicht sozioökonomische Eckdaten des Flecken Nörten-Hardenberg

Flecken Nörten-Hardenberg - Kennziffern Sozioökonomie		+/- in % (bzw. Prozentpunkten)	
Einwohner 2007 zu 2016 (zum 31.12, LSN)	8.408	8.180	-2,7%
cima-Bevölkerungsprognose 2017 zu 2035 (Hauptvariante, zum 1.1.)	8.180	7.708	-5,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	1.596	2.169	35,9%
Auspendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	2.477	2.835	14,5%
Einpendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	1.121	1.621	44,6%
Pendlersaldo 2008 zu 2017 (zum 30.6., Agentur für Arbeit)	-1.356	-1.214	10,5%
Übernachtungen* 2012 zu 2017 (LSN)	k. A.	25.717	-
Übernachtungen pro Einwohner* 2012 zu 2016 (LSN; Durchschnitt Niedersachsen 2012: 5,1; 2016: 5,4)	-	3,4	-
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in % 2011, 2017 (MB Research)	102,3	100,9	-1,4
Nachfrage in Mio. € p.a. 2011, 2017**	46,1	48,6	5,3%

*Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mind. 10 Stellplätzen

**Auf Basis cima-Verbauchsangaben 2011 und 2017

Quelle: cima 2019

Der Flecken Nörten-Hardenberg hat im Jahr 2016, verglichen zum Jahr 2007, einen Bevölkerungsrückgang von 2,7 % erfahren. Dies entspricht 228 Einwohner. Damit weist Nörten-Hardenberg zwar, wie alle anderen Kommunen im Landkreis Northeim, ebenfalls eine negative Bevölkerungsentwicklung auf, doch fällt diese im Vergleich relativ gering aus. Bei der cima-Bevölkerungsprognose wird bis zum Jahr 2035 ein weiterer Bevölkerungsrückgang von 5,8 % prognostiziert. Auch hierbei hat Nörten-Hardenberg unter allen Kommunen den geringsten Rückgang zu verzeichnen.

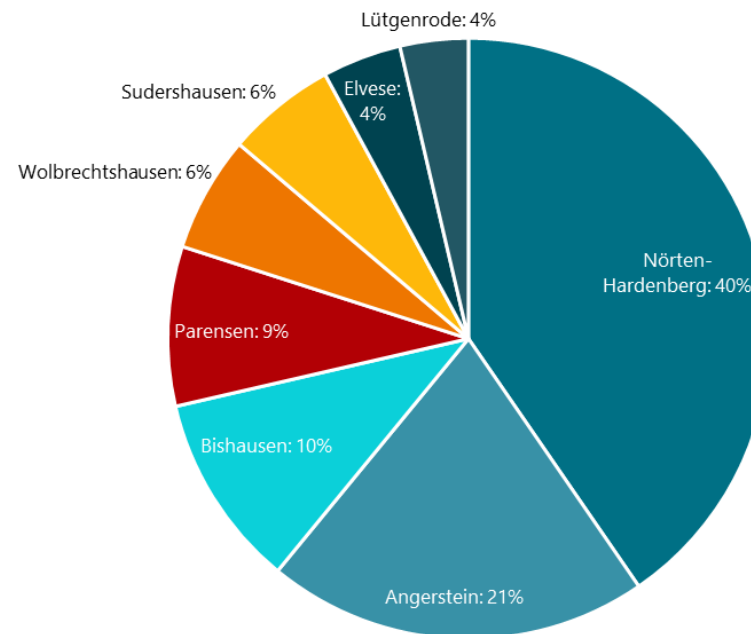
Ein ähnliches Bild zeigt auch die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten auf. Hierbei schneidet der Flecken Nörten-Hardenberg nämlich unter allen Kommunen am besten ab. Nörten-Hardenberg hat

einen Zuwachs von 1.596 Arbeitsnehmern im Jahr 2008 auf 2.169 Arbeitnehmer im Jahr 2017 erfahren. Bei Betrachtung des Pendlersaldo zeigt sich, dass mit -1.214 Pendlern im Jahr 2017 ein geringerer negativer Pendlersaldo als noch im Jahr 2008 zu verzeichnen war (-1.356 Pendler). Allgemein deutet ein negativer Pendlersaldo eher auf Kaufkraftabflüsse aus dem Flecken Nörten-Hardenberg hin.

Hinsichtlich der Übernachtungsdaten waren für das Jahr 2012 keine Daten verfügbar, allerdings für das Jahr 2017, in dem 25.717 Übernachtungen verzeichnet wurden. Für das Bezugsjahr 2016 gab es 3,4 Übernachtungen pro Einwohner. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass Nörten-Hardenberg eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraftkennziffer vorweisen kann: während diese im Jahr 2011 noch bei 102,3 % lag, befand sie sich im Jahr 2017 immerhin noch mit 100,9 % leicht über dem Bundesdurchschnitt (dennoch erfolgte ein Rückgang um 1,4 Prozentpunkte). Hinsichtlich der Nachfragesituation konnte Nörten-Hardenberg einen nominalen Nachfragegewinn von 46,1 Mio. € (Jahr 2011) auf 48,6 Mio. € (Jahr 2017) erfahren, was einem Zuwachs von 5,3 % entspricht.

6.9.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung

Abbildung 140: Einwohner- und Nachfrageverteilung Gebiet des Flecken Nörten-Hardenberg

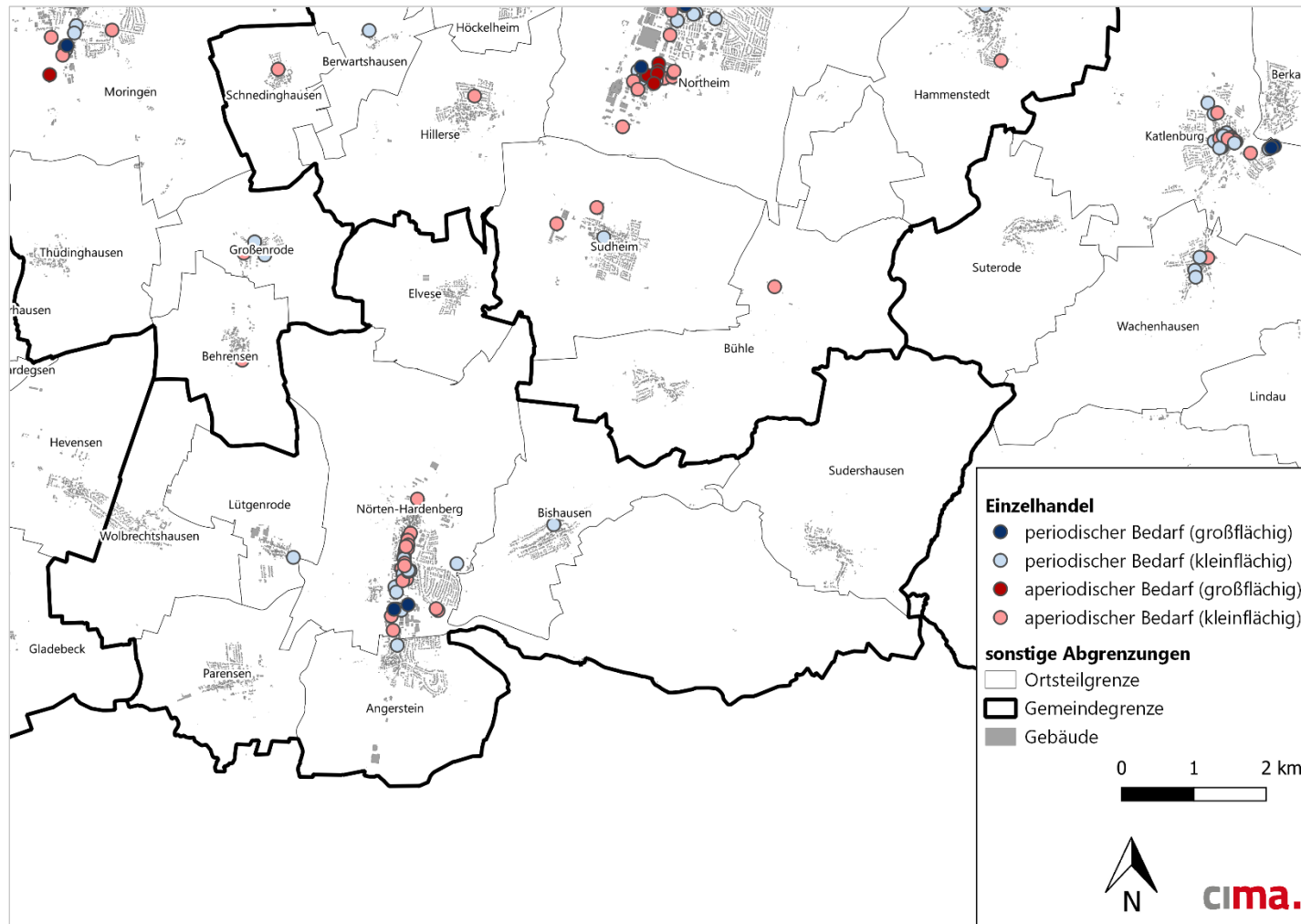


Bearbeitung: cima 2019

Nörten-Hardenbergs Einwohnerverteilung zeigt auf, dass mit 40 % weniger als die Hälfte aller Einwohner in der Kernstadt leben. Angerstein hat mit einer Bevölkerung von 21 % ebenfalls noch einen nennenswerten Wert vorzuweisen. Die restlichen 39% verteilen sich auf die sechs verbleibenden Ortschaften in der Untersuchungsregion Nörten-Hardenberg.

6.9.3 Lage der Betriebe im Raum

Abbildung 141: Lage der Betriebe im Raum des Flecken Nörten-Hardenberg



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Bei Betrachtung der geographischen Lage der Einzelhandelsbetriebe fällt eine deutliche Clusterung der Betriebe im Zentrum des Flecken Nörten-Hardenberg auf. Darin befinden sich konkret der Kernort Nörten-Hardenberg sowie Angerstein. Hierbei herrscht eine Verteilung zugunsten der kleinflächigen Betriebe des aperiodischen Bedarfs, gefolgt von kleinflächigen Betrieben mit Sortimenten des periodischen Bedarfs. Außerdem lassen sich im Kernort zwei großflächige Betriebe, die Sortimente des periodischen Bedarfs abdecken, wiederfinden. Übrige Ortsteile des Flecken Nörten-Hardenbergs sind durch ein Nichtvorhandensein von Betrieben gekennzeichnet.

6.9.4 Einzelhandelsstruktur Nörten-Hardenberg - Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze

Abbildung 142: Einzelhandelsstruktur des Flecken Nörten-Hardenberg

Nörten-Hardenberg	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Anteil der Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
Periodischer Bedarf insgesamt	21	55,3%	4.530	68,3%	25,2	83,0%
Lebensmittel, Reformwaren	18	47,4%	3.740	56,4%	19,0	62,6%
Gesundheit und Körperpflege	2	5,3%	665	10,0%	5,7	18,8%
Zeitschriften, Schnittblumen	1	2,6%	125	1,9%	0,5	1,6%
Aperiodischer Bedarf insgesamt	17	44,7%	2.105	31,7%	5,1	17,0%
Persönlicher Bedarf insgesamt	6	15,8%	785	11,8%	2,0	6,5%
Bekleidung, Wäsche	5	13,2%	750	11,3%	1,7	5,7%
Schuhe, Lederwaren	0	0,0%	10	0,2%	0,0	0,1%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	1	2,6%	25	0,4%	0,2	0,8%
Medien und Technik insgesamt	3	7,9%	215	3,2%	0,9	3,0%
Bücher, Schreibwaren	2	5,3%	95	1,4%	0,4	1,2%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	1	2,6%	120	1,8%	0,5	1,8%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	2	5,3%	375	5,7%	0,9	2,8%
Sportartikel, Fahrräder	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Spielwaren	1	2,6%	145	2,2%	0,4	1,2%
Hobbybedarf, Zooartikel	1	2,6%	230	3,5%	0,5	1,6%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1	2,6%	230	3,5%	0,5	1,6%
Einrichtungsbedarf insgesamt	1	2,6%	100	1,5%	0,2	0,6%
Möbel, Antiquitäten	1	2,6%	30	0,5%	0,0	0,2%
Heimtextilien	0	0,0%	70	1,1%	0,1	0,5%
Baumarktartikel, Gartenbedarf	4	10,5%	400	6,0%	0,7	2,4%
Einzelhandel insgesamt	38	100,0%	6.635	100,0%	30,3	100,0%

Quelle: cima 2019

Die Einzelhandelsstruktur von Nörten-Hardenberg ist, wie für einen ländlich geprägten Raum charakteristisch, einerseits durch eine geringe absolute Anzahl von Betrieben gekennzeichnet, andererseits aber auch durch eine Umsatzverteilung zugunsten der Warengruppen des periodischen Bedarfs. Was die Verteilung der Betriebe angeht (periodisch und aperiodisch) so herrscht in absoluter Hinsicht nahezu eine Gleichverteilung vor.

Allerdings wird auch in Nörten-Hardenberg deutlich, dass bestimmte Warengruppen des aperiodischen Bedarfs in diesem ländlichen Raum kaum vorfindbar sind. Dazu zählen beispielsweise Schuhe/ Lederwaren, Sportartikel/ Fahrräder sowie Heimtextilien. Bei den verbleibenden Warengruppen gibt es allerdings immer mindestens einen Betrieb, der das jeweilige Sortiment als Hauptsortiment führt.

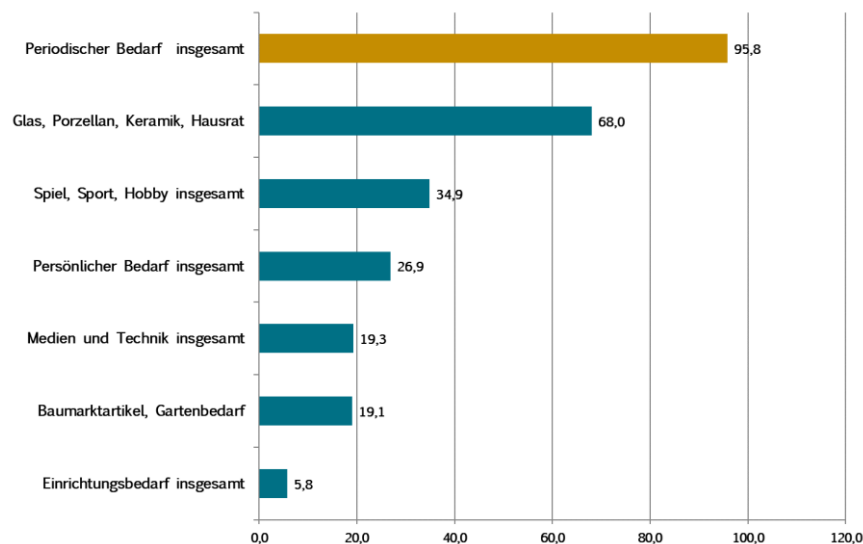
6.9.5 Einzelhandelszentralität Nörten-Hardenberg nach Sortimenten-/ Warengruppen

Abbildung 143: Einzelhandelszentralität des Flecken Nörten-Hardenberg nach Sortimenten-/ Warengruppen

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in % 2017
Periodischer Bedarf insgesamt	25,2	26,3	95,8
Lebensmittel, Reformwaren	19,0	17,7	107,1
Gesundheit und Körperpflege	5,7	7,9	72,6
Zeitschriften, Schnittblumen	0,5	0,7	69,5
Aperiodischer Bedarf insgesamt	5,1	22,3	23,0
Persönlicher Bedarf insgesamt	2,0	7,4	26,9
Bekleidung, Wäsche	1,7	4,1	42,6
Schuhe, Lederwaren	0,0	1,3	1,5
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0,2	2,0	11,6
Medien und Technik insgesamt	0,9	4,7	19,3
Bücher, Schreibwaren	0,4	0,9	41,1
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0,5	3,8	14,3
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	0,9	2,5	34,9
Sportartikel, Fahrräder	0,0	1,5	0,0
Spielwaren	0,4	0,4	83,4
Hobbybedarf, Zooartikel	0,5	0,6	88,5
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,5	0,7	68,0
Einrichtungsbedarf insgesamt	0,2	3,3	5,8
Möbel, Antiquitäten	0,0	2,7	1,7
Heimtextilien	0,1	0,6	25,4
Baumarktartikel, Gartenbedarf	0,7	3,9	19,1
Einzelhandel insgesamt	30,3	48,6	62,3

Quelle: cima 2019

Abbildung 144: Einzelhandelszentralität des Flecken Nörten-Hardenberg nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking



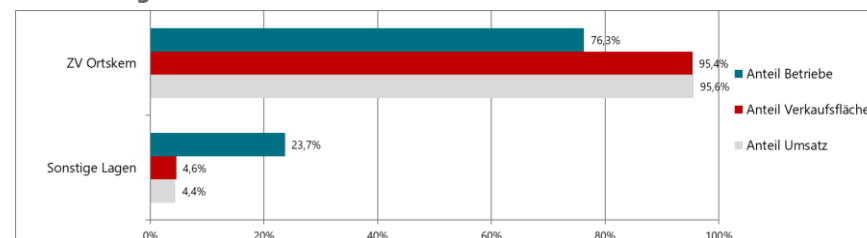
Quelle: cima 2019

Nörten-Hardenberg weist eine Einzelhandelszentralität von 62,3 % auf. Während für den aperiodischen Bedarf die Handelszentralität lediglich 23,0 % liegt, wird hinsichtlich des periodischen Bedarfs mit 95,8 % ein weit aus höherer Wert erreicht. Zustande kommt der Wert vor allem durch die allgemein gute Ausstattung mit Betrieben, die das Sortiment Lebensmittel/ Reformwaren führen. Dem Umsatz von 25,2 Mio. € steht hier ein örtliches Nachfragevolumen von 17,7 Mio. € gegenüber. Es wird deutlich, dass in Bezug auf diese Branche Kaufkraftzuflüsse generiert werden können. Die ebenfalls zum periodischen Bedarf angehörenden Branchen Gesundheit/ Körperpflege und Zeitschriften/ Blumen weisen jeweils eine Handelszentralität (72,6 % bzw. 69,5 %) auf, die auf ein weiteres Ansiedlungspotential hindeuten.

In Bezug auf die Warengruppen des aperiodischen Bedarfs lassen sich zum Teil große Differenzen zwischen in Einzelhandelszentralitäten erkennen. Die höchsten Werte weisen die Branchen Spielwaren (83,4 %) und Hobbybedarf/ Zooartikel (88,5 %) auf. Die Branche Sportartikel/ Fahrräder ist dementsprechend überhaupt nicht besetzt, der Umsatz liegt daher bei 0,0 Mio. €. Dementsprechend liegt auch die Handelszentralität bei 0 %. Manche anderen Branchen (z.B. Schuhe/ Lederwaren) weisen ebenfalls einen Umsatz von 0,0 Mio. € aus, wobei die Handelszentralität im positiven liegt. Dies kann vorkommen, wenn nur ein sehr geringes Angebot im (Rand-)Sortiment von Geschäften besteht, bei dem der Gesamtumsatz geringer als 0,05 Mio. € ist. Die Abbildung 144 verdeutlicht die Handelszentralitätsunterschiede zwischen den verschiedenen Warengruppen.

6.9.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Ortskern Nörten-Hardenberg

Abbildung 145: Einzelhandelsseitige Positionierung ZV Ortskern Nörten-Hardenberg



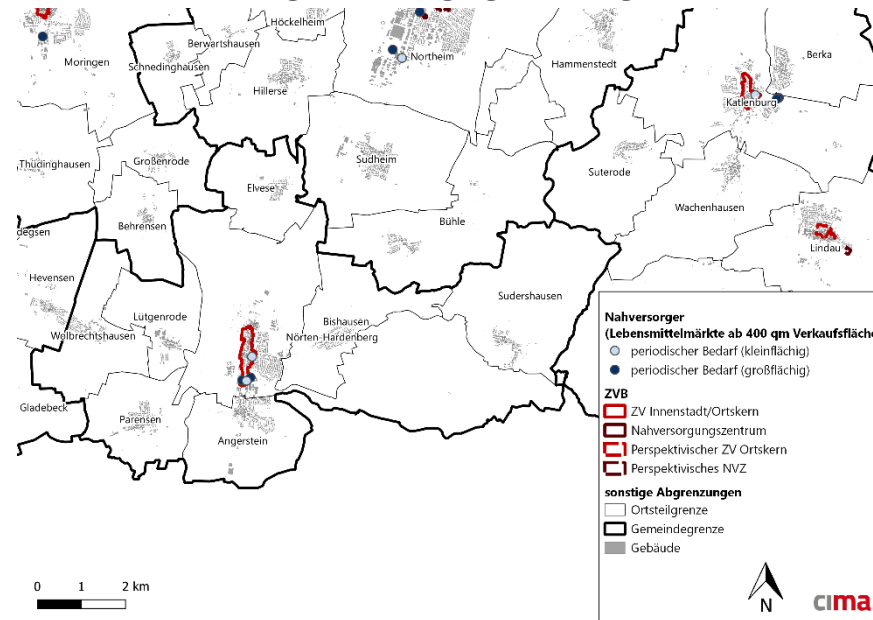
Quelle: cima 2019

Die starke Konzentration der Betriebe auf den Ortsteil Nörten-Hardenberg zeigt sich auch in Abbildung 145. Etwas über drei Viertel der Betriebe befinden sich im zentralen Versorgungsbereich der Kommune. Diese Betriebe besitzen 94,5 % der Verkaufsfläche und generieren zugleich 95,6 % des Umsatzes. Aus den Anteilen wird deutlich, dass sich zwar auch einige Geschäfte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befinden, diese aber relativ klein sind und insgesamt nur einen geringen Anteil am Gesamtumsatz besitzen.

6.9.7 Nahversorgungssituation im Gebiet des Flecken Nörten-Hardenberg

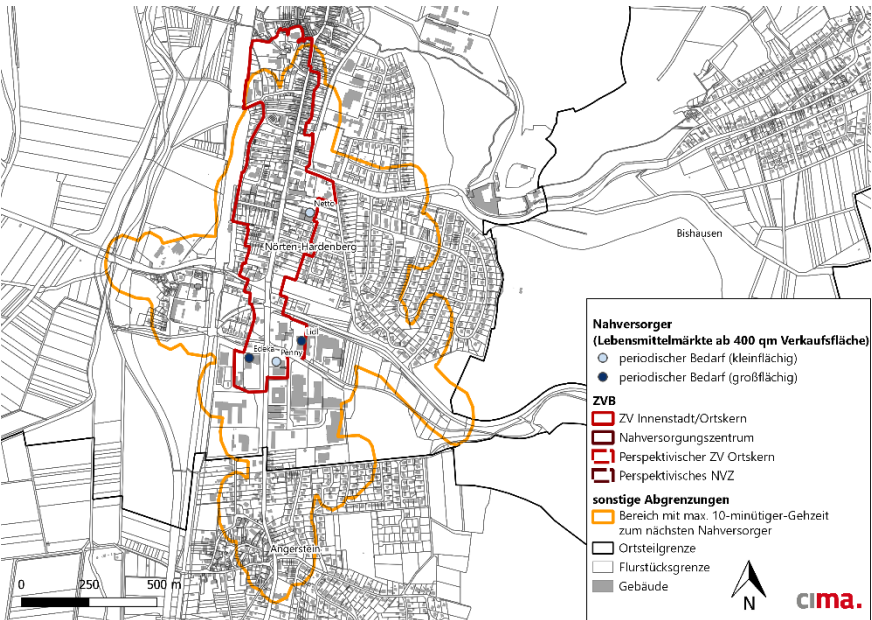
Abgesehen von einigen kleineren ergänzenden Angeboten besitzt der Flecken Nörten-Hardenberg vier typische Nahversorgungsbetriebe. Hierzu zählt der Supermarkt EDEKA sowie die Discounter LIDL, PENNY und NETTO. All diese Betriebe befinden sich im zentralen Versorgungsbereich des Flecken, wenngleich der NETTO von den anderen Märkten räumlich getrennt liegt. Durch diesen Umstand ergibt sich jedoch eine recht gute fußläufige Abdeckung für Bewohner des Kernorts, was als positiv für die allgemeine Nahversorgungsabdeckung in Nörten-Hardenberg hervorzuheben ist (vgl. Abbildung 146). Auch die Bewohner des angrenzenden Ortsteils Angerstein können hiervon profitieren. Andere Ortsteile, die kein oder nur vereinzelt einen Besatz an Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufweisen, sind weniger gut versorgt. Dennoch kann insgesamt festgehalten werden, dass gemessen an der Kommunengröße die Nahversorgungssituation als sehr gut zu bewerten ist. Dies spiegelt sich auch anhand der recht hohen Einzelhandelszentralität für die Branche Lebensmittel/ Reformwaren wider (vgl. Abschnitt 6.9.5).

Abbildung 146: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet des Flecken Nörten-Hardenberg - Nahversorgungsabdeckung



Quelle: CIMA 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Abbildung 147: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Nörten-Hardenberg



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

6.9.8 Einzelhandel Flecken Nörten-Hardenberg – Stärken-/ Schwächen-Analyse, Handlungsansätze

Die Analyse des Flecken Nörten-Hardenberg hinsichtlich des Einzelhandels offenbarte deutlich eine Schwäche, nämlich das überwiegend geringe Angebot an Sortimenten aus dem aperiodischen Bedarf. Dies spiegelt sich auch in den zum Teil sehr niedrigen Einzelhandelszentralitäten der einzelnen Warengruppen wider (vgl. Abschnitt 6.9.5). Etwas anders gestaltet sich Situation bezüglich der Sortimente des periodischen Bedarfs. Hier ist vor allem die Branche Lebensmittel/ Reformwaren hervorzuheben, für die Kaufkraftzuflüsse auszumachen sind und für die insgesamt ein sehr gutes Angebot besteht. Unter Einbezug des Abschnittes 6.9.7 ist als Stärke auch die im Kernort gute fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsbetriebe

herauszustellen. Positiv ist zudem die weiterhin leicht über dem Bundesdurchschnitt liegende einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Kommune einzustufen.

Die folgende Tabelle stellt diejenigen Warengruppen dar, die in Nörten-Hardenberg unterrepräsentiert sind. Handlungsbedarf besteht am ehesten für die Warengruppen, die eine sehr geringe Einzelhandelszentralität aufweisen und daher der obersten Kategorie zugeordnet wurden. Zugleich sollte der Flecken Nörten-Hardenberg als eines der Grundzentren des Landkreises Northeim allerdings auch versuchen, das Angebot der Branchen Gesundheit und Körperpflege sowie Zeitschriften und Blumen zu stärken, um somit auch in diesem Bereich des periodischen Bedarfs die anvisierte Zielzentralität von 100 % zu erreichen.

Abbildung 148: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für den Flecken Nörten-Hardenberg

Einzelhandelszentralität in %	Branche(n)
unter 40	Schuhe, Lederwaren Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik Sportartikel, Fahrräder Möbel, Antiquitäten Heimtextilien Baumarktartikel, Gartenbedarf
40 bis unter 60	Bekleidung, Wäsche Bücher, Schreibwaren
60 bis unter 80	Gesundheit und Körperpflege Zeitschriften, Schnittblumen
80 bis 100	Spielwaren Hobbybedarf, Zooartikel Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat

Quelle: cima 2019

6.10 Northeim

6.10.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten

Abbildung 149: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Stadt Northeim

Stadt Northeim - Kennziffern Sozioökonomie			+/- in % (bzw. Prozentpunkten)
Einwohner 2007 zu 2016 (zum 31.12, LSN)	30.294	28.966	-4,4%
cima-Bevölkerungsprognose 2017 zu 2035 (Hauptvariante, zum 1.1.)	28.966	26.058	-10,0%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	11.656	13.437	15,3%
Auspendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	4.315	5.484	27,1%
Einpendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	6.465	8.211	27,0%
Pendlersaldo 2008 zu 2017 (zum 30.6., Agentur für Arbeit)	2.150	2.727	26,8%
Übernachtungen* 2012 zu 2017 (LSN)	55.782	53.044	-4,9%
Übernachtungen pro Einwohner* 2012 zu 2016 (LSN; Durchschnitt Niedersachsen 2012: 5,1; 2016: 5,4)	1,9	1,9	-0,8%
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in % 2011, 2017 (MB Research)	98,6	98,6	0,0
Nachfrage in Mio. € p.a. 2011, 2017**	157,9	168,3	6,5%

*Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mind. 10 Stellplätzen

**Auf Basis cima-Verbrauchsausgaben 2011 und 2017

Quelle: cima 2019

Die Stadt Northeim wies im Jahr 2016 eine Bevölkerung von 28.966 Einwohnern auf und hatte, wie sämtliche anderen Gemeinden im Landkreis Northeim, im Vergleich zum Jahr 2007 einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen (-4,4 %). Damit weist die Stadt Northeim einen der geringsten Werte unter allen Orten im Landkreis auf. Hinsichtlich der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist ein weiterer Bevölkerungsrückgang zu erwarten (von 28.966 Einwohner im Jahr 2017 auf 26.058 Einwohner im Jahr 2035).

Bezüglich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten konnte vom Jahr 2008 bis zum Jahr 2017 ein Zuwachs beobachtet werden; konkret um 15,3 %. Betrachtet man die Dynamik des Pendlersaldo, so fällt auf, dass es im Jahr 2017, verglichen zum Jahr 2008, einen relativ hohen Anstieg um

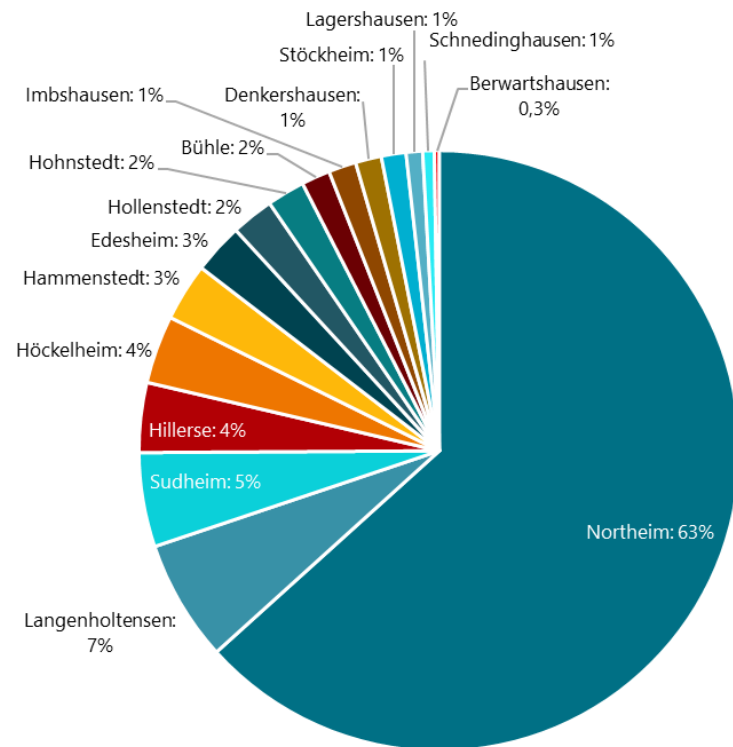
26,8 % gab, welcher in absoluten Zahlen ein Plus von etwa 600 Pendlern repräsentiert. Generell lässt sich anmerken, dass die Stadt Northeim, zusammen mit der Gemeinde Einbeck, die einzige Ortschaft im Landkreis Northeim darstellt, die überhaupt einen positiven Pendlersaldo vorzuweisen hat.

Die Übernachtungszahl hat im Jahr 2017, verglichen mit dem Jahr 2012, einen leichten Einbruch erlitten; konkret äußert sich dies mit einem Rückgang der Übernachtungen um 4,9 %. Auch bei den Übernachtungen pro Einwohner gab es einen leichten Rückgang um 0,8 %.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer hat sich im Jahr 2017, bezogen auf das Jahr 2011, nicht verändert; sie betrug unverändert 98,6 %. Bei der Nachfrage hingegen gab es einen Anstieg von 157,9 Mio. € auf 168,3 Mio. €, was einem Nachfragezuwachs von 6,5 % entspricht.

6.10.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung

Abbildung 150: Einwohner- und Nachfrageverteilung Gebiet der Stadt Northeim

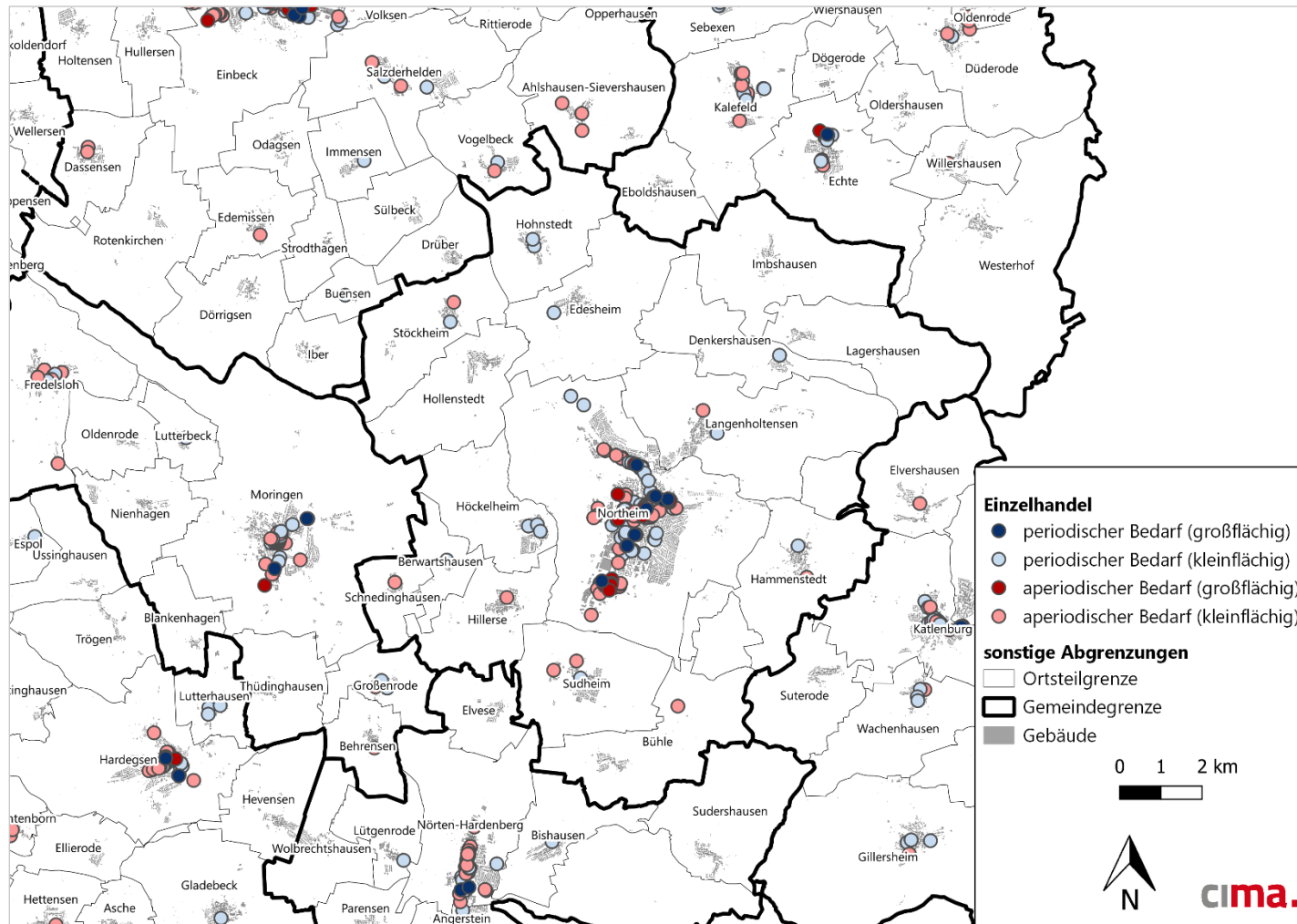


Bearbeitung: cima 2019

Insgesamt 63 % aller Einwohner in der Stadt Northeim leben in der Kernstadt Northeim. Dementsprechend entspringen fast zwei Drittel der Gesamtnachfrage diesem Ort. Hinsichtlich der verbleibenden 37 % lässt sich keine Ortschaft in der Stadt ausmachen, die einen überproportional großen Anteil an Einwohnern aufweist.

6.10.3 Lage der Betriebe im Raum

Abbildung 151: Lage der Betriebe im Raum der Stadt Northeim



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Die geographische Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Northeim zeigt, im Gegensatz zu vielen anderen Ortschaften im Landkreis auf, dass es zahlenmäßig zwar eine starke Ballung zugunsten der Kernstadt gibt, es vereinzelt jedoch auch einige, auf kleinere Ortschaften verteilte Einzelhandelsbetriebe gibt. Ebenso profitiert aber auch vor allem die Ortschaft Sudheim von einer Vielzahl von Betrieben, darunter auch großflächige Betriebe. Außerhalb dieser beiden Ortschaften existieren keine großflächigen Betriebe in der Stadt.

6.10.4 Einzelhandelsstruktur Stadt Northeim – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze

Abbildung 152: Einzelhandelsstruktur der Stadt Northeim

Northeim	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil der Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
Periodischer Bedarf insgesamt	93	41,0%	20.500	26,1%	114,1	50,0%
Lebensmittel, Reformwaren	71	31,3%	16.635	21,1%	74,2	32,5%
Gesundheit und Körperpflege	13	5,7%	3.165	4,0%	37,2	16,3%
Zeitschriften, Schnittblumen	9	4,0%	700	0,9%	2,8	1,2%
Aperiodischer Bedarf insgesamt	134	59,0%	58.165	73,9%	114,3	50,0%
Persönlicher Bedarf insgesamt	62	27,3%	17.095	21,7%	44,8	19,6%
Bekleidung, Wäsche	31	13,7%	11.650	14,8%	25,7	11,3%
Schuhe, Lederwaren	10	4,4%	4.285	5,4%	8,6	3,8%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	21	9,3%	1.160	1,5%	10,5	4,6%
Medien und Technik insgesamt	22	9,7%	4.410	5,6%	19,0	8,3%
Bücher, Schreibwaren	7	3,1%	1.400	1,8%	5,1	2,2%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	15	6,6%	3.010	3,8%	13,9	6,1%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	10	4,4%	2.455	3,1%	6,6	2,9%
Sportartikel, Fahrräder	5	2,2%	495	0,6%	1,8	0,8%
Spielwaren	3	1,3%	970	1,2%	2,7	1,2%
Hobbybedarf, Zooartikel	2	0,9%	990	1,3%	2,1	0,9%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	9	4,0%	3.795	4,8%	4,2	1,9%
Einrichtungsbedarf insgesamt	9	4,0%	13.320	16,9%	19,9	8,7%
Möbel, Antiquitäten	7	3,1%	12.010	15,3%	17,6	7,7%
Heimtextilien	2	0,9%	1.310	1,7%	2,3	1,0%
Baummarktartikel, Gartenbedarf	22	9,7%	17.090	21,7%	19,8	8,7%
Einzelhandel insgesamt	227	100,0%	78.665	100,0%	228,4	100,0%

Quelle: CIMA 2019

Die Stadt Northeim weist 227 Einzelhandelsbetriebe auf, wovon 41 % auf jene mit den Warengruppen des periodischen und 59 % auf jene des aperiodischen Bedarfs entspringen. Bei der Umsatzverteilung lässt sich eine Gleichverteilung hinsichtlich der beiden Bedarfe beobachten (jeweils 50 %). Bei Betrachtung der relativen Verteilung der Warengruppen aller Betriebe lässt sich, verglichen mit dem übergeordneten Gesamttraum Landkreis Northeim, keine starke Abweichung feststellen.

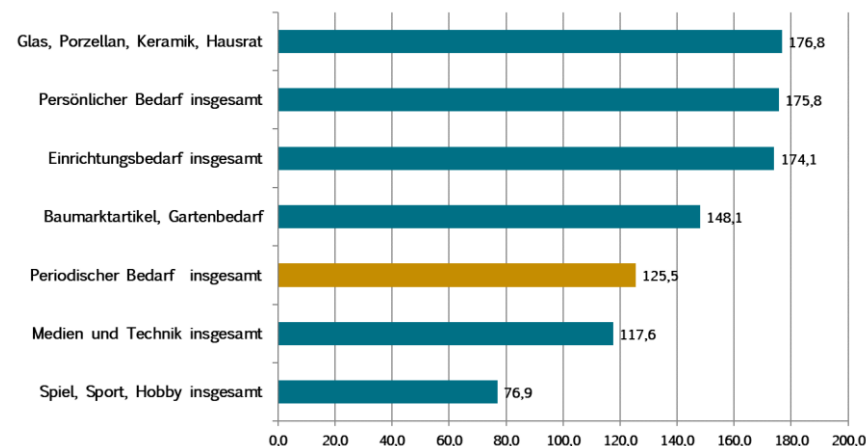
6.10.5 Einzelhandelszentralität Stadt Northeim nach Sortimenten-/ Warengruppen

Abbildung 153: Einzelhandelszentralität der Stadt Northeim nach Sortimenten-/ Warengruppen

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in % 2017
Periodischer Bedarf insgesamt	114,1	90,9	125,5
Lebensmittel, Reformwaren	74,2	61,3	121,0
Gesundheit und Körperpflege	37,2	27,2	136,6
Zeitschriften, Schnittblumen	2,8	2,4	114,1
Aperiodischer Bedarf insgesamt	114,3	77,3	147,7
Persönlicher Bedarf insgesamt	44,8	25,5	175,8
Bekleidung, Wäsche	25,7	14,1	183,0
Schuhe, Lederwaren	8,6	4,6	187,2
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	10,5	6,8	153,2
Medien und Technik insgesamt	19,0	16,1	117,6
Bücher, Schreibwaren	5,1	3,0	169,7
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	13,9	13,1	105,7
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	6,6	8,5	76,9
Sportartikel, Fahrräder	1,8	5,1	35,3
Spielwaren	2,7	1,5	172,7
Hobbybedarf, Zooartikel	2,1	1,9	110,5
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	4,2	2,4	176,8
Einrichtungsbedarf insgesamt	19,9	11,5	174,1
Möbel, Antiquitäten	17,6	9,5	185,7
Heimtextilien	2,3	2,0	118,1
Baumarktartikel, Gartenbedarf	19,8	13,3	148,1
Einzelhandel insgesamt	228,4	168,3	135,7

Quelle: cima 2019

Abbildung 154: Einzelhandelszentralität der Stadt Northeim nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking

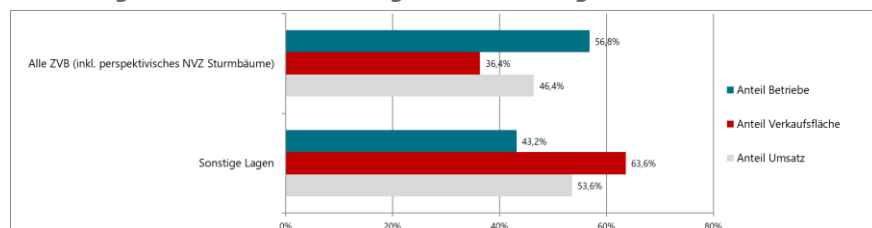


Quelle: cima 2019

Die Stadt Northeim verfügt in Relation zu den übrigen Kommunen des Landkreises Northeim über die höchste Einzelhandelszentralität (135,7 %). Die Stadt kann starke Kaufkraftzuflüsse verzeichnen. Sowohl die Warengruppen des periodischen als auch die Warengruppen des aperiodischen Bedarfes weisen insgesamt eine Handelszentralität von über 100 % auf (vgl. Abbildung 153 und Abbildung 154). Bezüglich des aperiodischen Bedarfes (Einzelhandelszentralität: 147,7 %) erreichen einzelne Branchen sogar Werte von über 180 % (Bekleidung/ Wäsche: 183,0 %, Schuhe/ Lederwaren: 187,2 %, Möbel/ Antiquitäten: 185,7 %). Ansonsten sind auch für übrige Warengruppen sehr hohe Werte über 100 % auszumachen. Die einzige Ausnahme stellt die Branche Sportartikel/ Fahrräder (Einzelhandelszentralität 35,3 %) dar, wodurch auch der verhältnismäßig geringe Wert der gesamten Warengruppe Spiel/ Sport/ Hobby von 76,9 % zu erklären ist. Das geringe Angebot dieser Branche ist, wie bereits im Kapitel 5 dargestellt, im gesamten Landkreis Northeim zu verzeichnen.

6.10.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung ZV Northeim

Abbildung 155: Einzelhandelsseitige Positionierung ZVs Stadt Northeim



Quelle: cima 2019

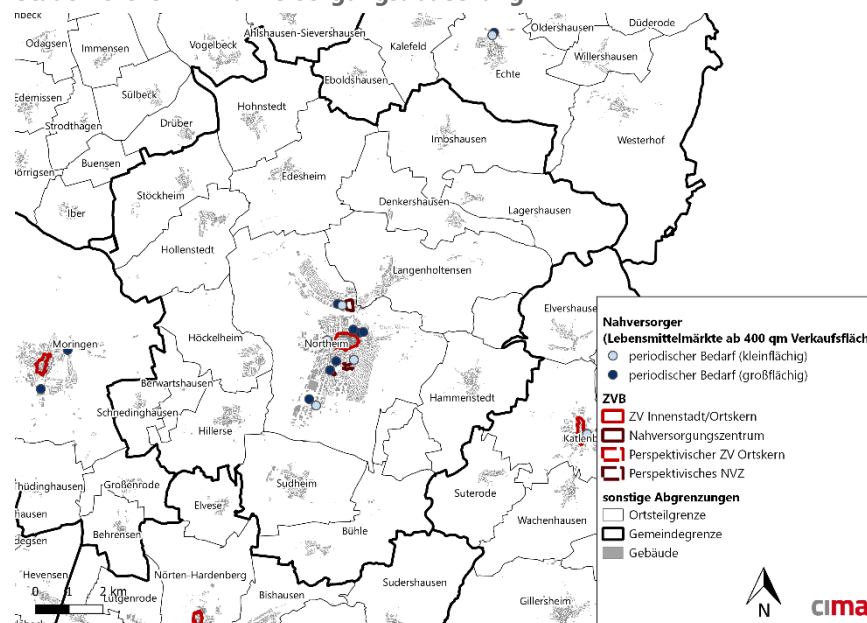
Ausgehend von allen Betrieben in der Stadt Northeim befindet sich der überwiegende Anteil (56,8 %) der Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt. Der größere Anteil der Verkaufsfläche (63,6 %) liegt jedoch außerhalb in den sonstigen Lagen, in denen auch aggregiert der etwas größere Umsatz (53,6 %) realisiert wird. Hauptsächlich ist dies auf die großflächigen Betriebe zurückzuführen, die den Fachmarkttagglomerationen angehören. Insgesamt ähnelt die Verteilung der beschriebenen Indikatoren, wenngleich leicht abweichend, tendenziell der Verteilung auf Landkreisebene.

6.10.7 Nahversorgungssituation im Gebiet der Stadt Northeim

In Hinblick auf die Nahversorgungssituation und im Vergleich zu allen anderen Gemeinden des Landkreises Northeim besteht in der Stadt Northeim die größte Anzahl an Nahversorgungsbetrieben. Wirft man einen Blick auf die Nahversorger mit einer Verkaufsfläche ab 400 qm, so sind insgesamt elf Betriebe auszumachen. Hiervon ist das SB-Warenhaus MARKTKAUF mit über 3.500 qm Verkaufsfläche der größte Anbieter. Weitere sechs Anbieter

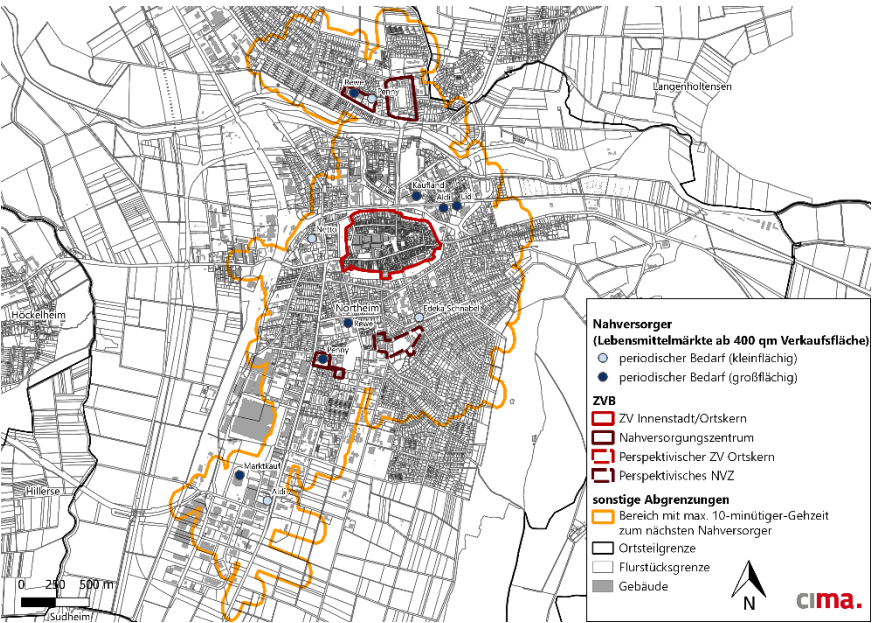
(hierbei drei Discounter) fallen in den Bereich der Großflächigkeit (vgl. Abbildung 156). Alle größeren Nahversorgungsbetriebe liegen außerhalb der Altstadt und somit auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt. Teilweise liegen die Betriebe im Nahversorgungszentrum Eichstätte bzw. Einbecker Landstraße. Durch die räumlich getrennte Lage der Nahversorgungsbetriebe ist für den überwiegenden Teil der Bevölkerung der Kernstadt eine fußläufige Erreichbarkeit (≤ 10 Minuten) gegeben. Betrachtet man die anderen Ortschaften der Stadt, so ergibt sich dasselbe Bild wie bei fast allen anderen Gemeinden, nämlich ein nur sehr dünner Besatz an Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Lediglich einzelne Hofläden, Bäckereien usw. stellen in diesen ländlich geprägten Ortschaften ein Angebot bereit.

Abbildung 156: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Northeim - Nahversorgungsabdeckung



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Abbildung 157: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Northeim



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

6.10.8 Einzelhandel Stadt Northeim – Stärken-/ Schwächen-Analyse, Handlungsansätze

Die Kernstadt Northeim kann aufgrund des großen Angebots als Einzelhandelszentrum des Landkreises Northeim angesehen werden. Daher ist es nicht verwunderlich, dass für die Stadt Northeim hinsichtlich des Einzelhandels fast nur Stärken auszumachen sind. Die zum Teil außerordentlich hohen Einzelhandelszentralitäten deuten auf eine gute Versorgungssituation vor Ort sowie auf eine Mitversorgung der Umlandgemeinden hin. Die Mitversorgung geht u.a. mit dem positiven Pendlersaldo einher. Neben der (nominalen) steigenden Nachfrageentwicklung kommt dem Einzelhandel der Stadt Northeim grundsätzlich auch der Tourismus, der sich in der hohen Übernachtungszahl ausdrückt, zu Gute. Im Bereich der Nahversorgung

besteht ebenfalls ein sehr gutes Angebot. In der Kernstadt ist eine fußläufige Erreichbarkeit zum nächstliegenden Lebensmittelmarkt zudem sehr häufig gegeben.

Als einzige wirkliche Schwäche ist in der Stadt Northeim das Angebot der Branche Sportartikel/ Fahrräder anzusehen. Diese Branche ist wie im ganzen Landkreis Northeim stark unterrepräsentiert. Daher besteht am ehesten für diese Branche ein Handlungsbedarf. Es sollte diesbezüglich die Ansiedlung eines ggf. großflächigen Anbieters mit entsprechendem Sortiment forciert werden.

Abbildung 158: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Stadt Northeim

Einzelhandelszentralität in %	Branche(n)
unter 40	Sportartikel, Fahrräder
40 bis unter 60	-
60 bis unter 80	-
80 bis 100	-

Quelle: cima 2019

6.11 Uslar

6.11.1 Übersicht sozioökonomische Eckdaten

Abbildung 159: Übersicht sozioökonomische Eckdaten der Stadt Uslar

Stadt Uslar - Kennziffern Sozioökonomie		+/- in % (bzw. Prozentpunkten)	
Einwohner 2007 zu 2016 (zum 31.12, LSN)	15.413	14.345	-6,9%
cima-Bevölkerungsprognose 2017 zu 2035 (Hauptvariante, zum 1.1.)	14.345	11.629	-18,9%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	3.257	3.752	15,2%
Auspendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	2.516	2.877	14,3%
Einpendler 2008 zu 2017 (zum 30.06., Agentur für Arbeit)	1.070	1.648	54,0%
Pendlersaldo 2008 zu 2017 (zum 30.6., Agentur für Arbeit)	-1.446	-1.229	15,0%
Übernachtungen* 2012 zu 2017 (LSN)	69.399	65.608	-5,5%
Übernachtungen pro Einwohner* 2012 zu 2016 (LSN; Durchschnitt Niedersachsen 2012: 5,1; 2016: 5,4)	5,5	4,7	-14,8%
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in % 2011, 2017 (MB Research)	94,5	94,7	0,2
Nachfrage in Mio. € p.a. 2011, 2017**	76,3	80,0	4,8%

*Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mindestens 10 Stellplätzen

**Auf Basis cima-Verbrauchsausgaben 2011 und 2017

Quelle: cima 2019

Auch Uslar hat, wie alle Ortschaften des Landkreises Northeim, einen Bevölkerungsrückgang vom Jahr 2007 bis zum Jahr 2016 erfahren, welcher jedoch mit einem Minus von 6,9 %, verglichen mit den anderen Städten und Gemeinden, relativ moderat ausfiel. Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose zum Jahr 2035 ist mit einem weiteren Rückgang von 18,9 % zu rechnen.

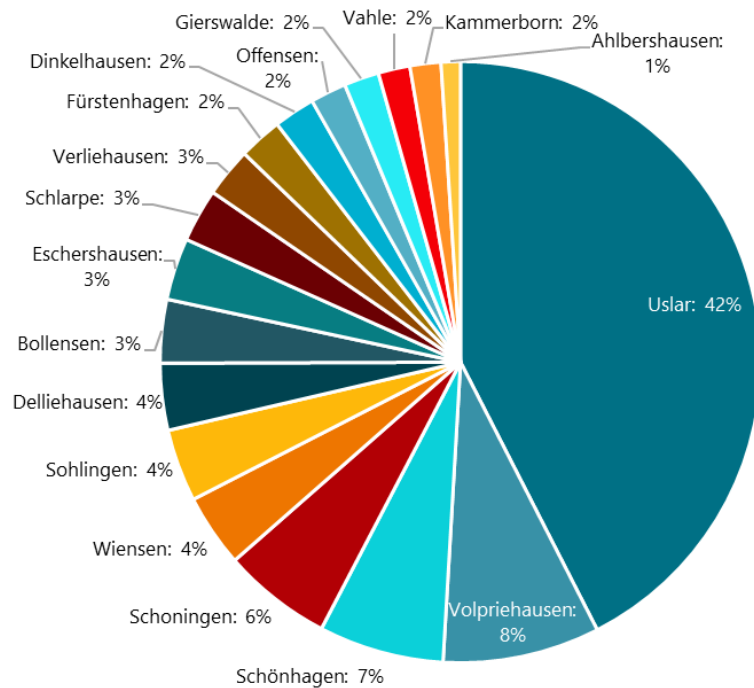
Wie beispielsweise auch die Stadt Northeim, hat auch die Stadt Uslar im Jahr 2017 einen Anstieg in der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten erfahren, welcher sich mit einem Zuwachs von 15,2 % bemerkbar machte. Uslar kennzeichnet sich durch mehr Auspendler als Einpendler, folglich ist auch der Pendlersaldo negativ. Der Pendlersaldo beträgt im Jahr 2017 insgesamt -1.229 Personen, was einem Zuwachs von

15 %, verglichen mit dem Jahr 2008 (absolut: -1.446 Personen), entspricht. Auch die Stadt Uslar hat im Zeitverlauf weniger Übernachtungen zu verzeichnen; konkret im Jahr 2017 mit 65.608 etwa 5,5 % weniger als noch im Jahr 2012 mit 69.399 Übernachtungen. Demzufolge gab es auch einen Rückgang bei den Übernachtungen pro Einwohner, welche von 5,5 auf 4,7 zurückgingen (-14,8 %).

Hinsichtlich der Kaufkraftkennziffer hat Uslar zwar einen Zuwachs von 0,2 Prozentpunkten erfahren (94,7 % im Jahr 2017), allerdings liegt diese immer noch unter dem Bundesdurchschnitt (100 %). In Bezug auf die Nachfrage kam es zu einem nominalen Wachstum von 4,8 %.

6.11.2 Einwohner- und Nachfrageverteilung

Abbildung 160: Einwohner- und Nachfrageverteilung Gebiet der Stadt Uslar

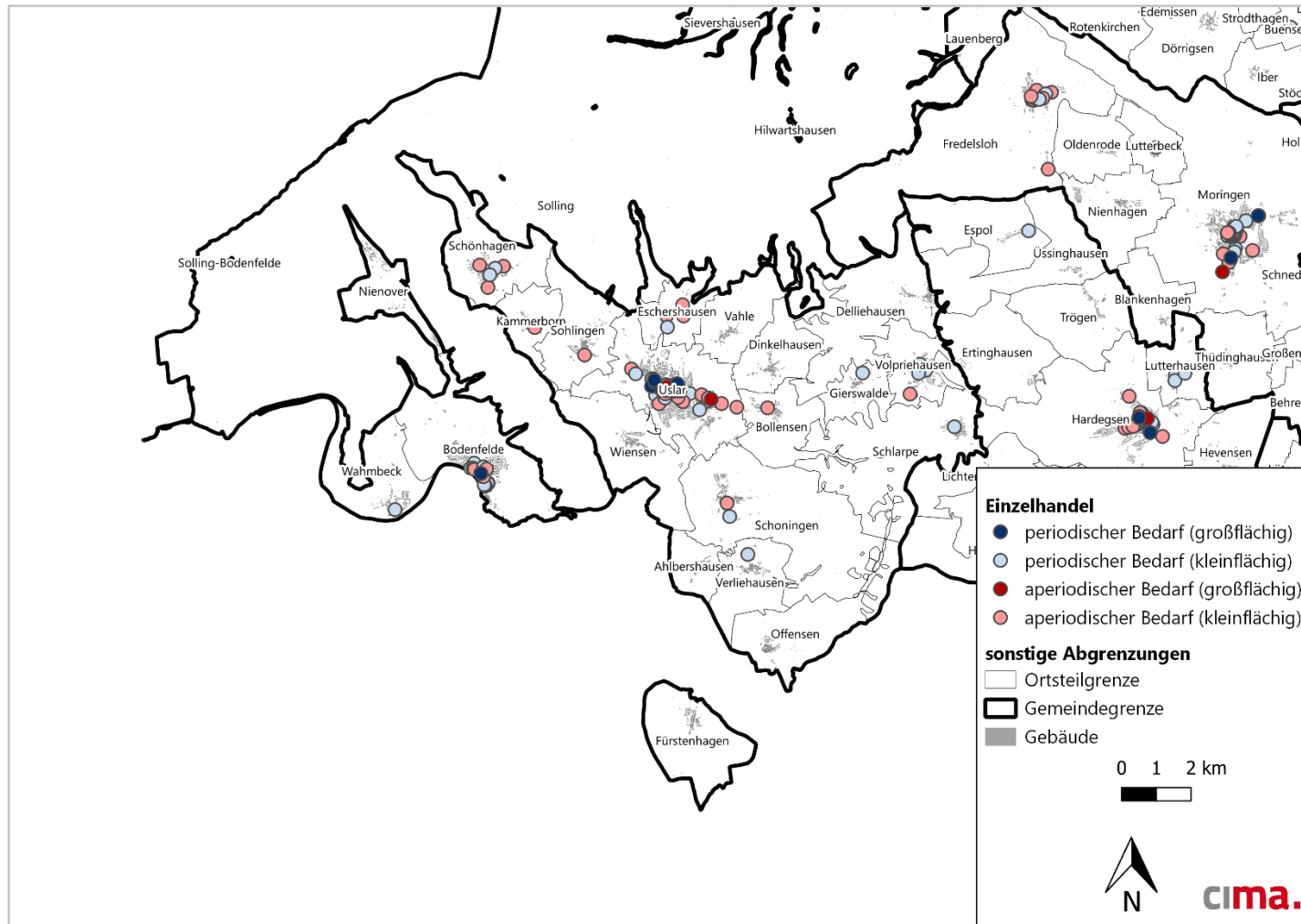


Bearbeitung: cima 2019

Bezüglich der Einwohner- und Nachfrageverteilung der Stadt Uslar ist beobachtbar, dass 42 % der Einwohner, und somit auch der Nachfrage, auf die Kernstadt Uslar entfallen. Weitere, nennenswerte Ortschaften, die Einwohnerzahlen zwischen sechs und acht Prozent aller Einwohner der Stadt aufweisen, stellen Volpriehausen, Schönhagen und Schoningen dar. Die übrigen 14 Ortsteile verfügen jeweils über einen Einwohneranteil von unter fünf Prozent.

6.11.3 Lage der Betriebe im Raum

Abbildung 161: Lage der Betriebe im Raum der Stadt Uslar



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Die Abbildung 161 zeigt auf, dass der Großteil aller Einzelhandelsbetriebe sich in und um die Kernstadt Uslar angesiedelt haben; vereinzelt finden sich auch Betriebe in den Ortschaften Eschershausen sowie Schönhagen wieder. Die Betriebe in der Kernstadt Uslar kennzeichnen sich relativ ausgewogen durch sowohl kleinflächige als auch großflächige Betriebe sämtlicher Art (periodische und aperiodische Warengruppen). Insgesamt lässt sich jedoch ein leichter Überhang zugunsten jener Betriebe, die Sortimente des aperiodischen Bedarfs führen, erkennen.

6.11.4 Einzelhandelsstruktur Stadt Uslar – Betriebe, Verkaufsfläche und Umsätze

Abbildung 162: Einzelhandelsstruktur der Stadt Uslar

Uslar	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Anteil der Verkaufsfläche	Umsatz in Mio. €	Anteil am Umsatz
Periodischer Bedarf insgesamt	42	43,8%	7.850	32,7%	43,6	58,6%
Lebensmittel (inkl. Reformwaren)	31	32,3%	6.550	27,3%	29,7	40,0%
Gesundheit und Körperpflege	6	6,3%	1.055	4,4%	12,9	17,3%
Zeitschriften, Schnittblumen	5	5,2%	245	1,0%	1,0	1,3%
Aperiodischer Bedarf insgesamt	54	56,3%	16.170	67,3%	30,8	41,4%
Persönlicher Bedarf insgesamt	18	18,8%	4.060	16,9%	11,8	15,8%
Bekleidung, Wäsche	10	10,4%	3.095	12,9%	7,0	9,4%
Schuhe, Lederwaren	2	2,1%	655	2,7%	1,7	2,3%
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	6	6,3%	310	1,3%	3,1	4,1%
Medien und Technik insgesamt	7	7,3%	850	3,5%	3,0	4,1%
Bücher, Schreibwaren	3	3,1%	360	1,5%	1,2	1,6%
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	4	4,2%	490	2,0%	1,8	2,5%
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	5	5,2%	785	3,3%	2,0	2,7%
Sportartikel, Fahrräder	2	2,1%	330	1,4%	1,0	1,3%
Spielwaren	2	2,1%	270	1,1%	0,5	0,7%
Hobbybedarf, Zooartikel	1	1,0%	185	0,8%	0,5	0,7%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	7	7,3%	820	3,4%	1,3	1,7%
Einrichtungsbedarf insgesamt	5	5,2%	4.645	19,3%	5,9	8,0%
Möbel, Antiquitäten	3	3,1%	4.090	17,0%	4,9	6,6%
Heimtextilien	2	2,1%	555	2,3%	1,1	1,4%
Baumarktartikel, Gartenbedarf	12	12,5%	5.010	20,9%	6,7	9,1%
Einzelhandel insgesamt	96	100,0%	24.020	100,0%	74,4	100,0%

Quelle: CIMA 2019

Bei Betrachtung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Uslar lässt sich feststellen, dass, verglichen mit dem übergeordneten Gesamttraum LK Northeim, keine allzu gewichtigen Abweichungen feststellbar sind. Dies bezieht sich vor allem auf die Faktoren Umsatzverteilung sowie die Verteilung von Warengruppen der Betriebe. Der Gesamtumsatz umfasste zum Erhebungszeitpunkt ein Volumen von 74,4 Mio. €.

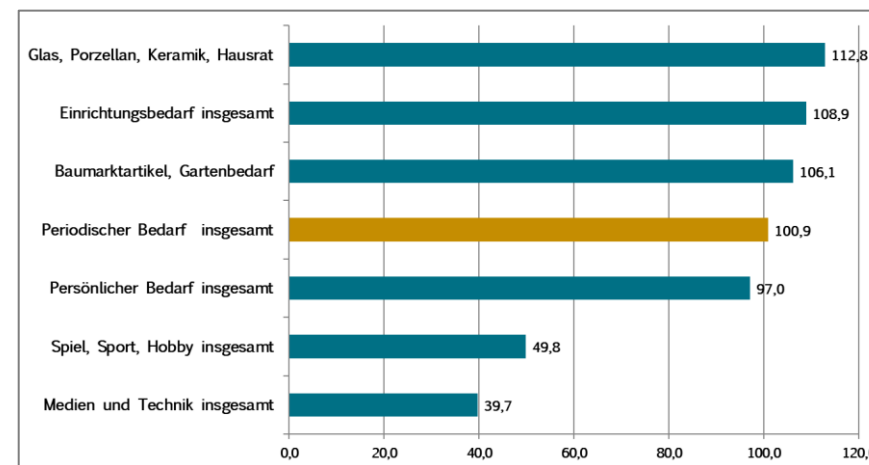
6.11.5 Einzelhandelszentralität Stadt Uslar nach Sortimenten-/ Warengruppen

Abbildung 163: Einzelhandelszentralität der Stadt Uslar nach Sortimenten-/ Warengruppen

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in % 2018
Periodischer Bedarf insgesamt	43,6	43,2	100,9
Lebensmittel (inkl. Reformwaren)	29,7	29,1	102,0
Gesundheit und Körperpflege	12,9	12,9	99,6
Zeitschriften, Schnittblumen	1,0	1,2	86,5
Aperiodischer Bedarf insgesamt	30,8	36,8	83,7
Persönlicher Bedarf insgesamt	11,8	12,1	97,0
Bekleidung, Wäsche	7,0	6,7	104,3
Schuhe, Lederwaren	1,7	2,2	78,4
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	3,1	3,2	94,7
Medien und Technik insgesamt	3,0	7,7	39,7
Bücher, Schreibwaren	1,2	1,4	85,4
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	1,8	6,2	29,3
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	2,0	4,1	49,8
Sportartikel, Fahrräder	1,0	2,4	41,1
Spielwaren	0,5	0,7	70,9
Hobbybedarf, Zooartikel	0,5	0,9	55,8
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,3	1,1	112,8
Einrichtungsbedarf insgesamt	5,9	5,4	108,9
Möbel, Antiquitäten	4,9	4,5	108,2
Heimtextilien	1,1	0,9	112,6
Baumarktartikel, Gartenbedarf	6,7	6,3	106,1
Einzelhandel insgesamt	74,4	80,0	93,0

Quelle: cima 2019

Abbildung 164: Einzelhandelszentralität der Stadt Uslar nach Sortimenten-/ Warengruppen - Ranking

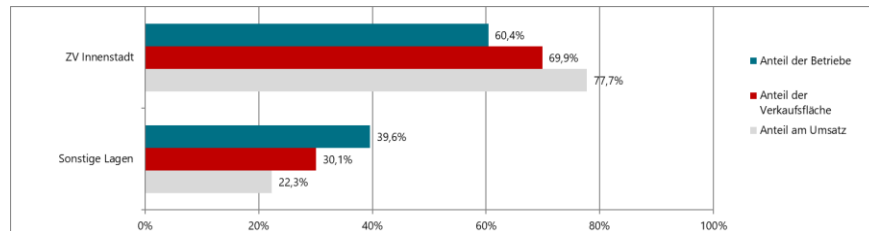


Quelle: cima 2019

Die Stadt Uslar weist insgesamt eine Einzelhandelszentralität von 93,0 % auf (vgl. Abbildung 163). Die Handelszentralität der Warengruppen des periodischen Bedarfs (100,9 %) liegen tendenziell höher als für die Warengruppen des aperiodischen Bedarfs (83,7 %). Zwar sind einige Branchen (z.B. Glas/ Porzellan, Keramik/ Hausrat, Einrichtungsbedarf) gut aufgestellt und sorgen sogar für Kaufkraftzuflüsse, aber manche Branchen weisen demgegenüber auch relativ niedrige Handelszentralitätswerte auf. Hierzu zählen etwa die Gruppe Spiel/ Sport/ Hobby oder Medien/ Technik mit einer Handelszentralität von nur 49,8 % bzw. 39,7 % (vgl. Abbildung 164). Besonders in diesen Branchen besteht zukünftig ein Potential für weitere Ansiedlungen.

6.11.6 Überblick einzelhandelsseitige Positionierung Innenstadt Uslar

Abbildung 165: Einzelhandelsseitige Positionierung ZV Innenstadt Uslar



Quelle: cima 2019

In der Gegenüberstellung vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den sonstigen Lagen der Stadt Uslar sind die meisten Betriebe (60,4 %) im zentralen Versorgungsbereich zu finden. In diesem liegt zudem der insgesamt größere Anteil der Verkaufsfläche (69,9 %). Zudem wird hier auch der größere Teil des Umsatzes (77,7 %) generiert, wodurch die besonders Stellung dieses Bereiches für den Einzelhandel in der Stadt noch einmal untermauert wird.

6.11.7 Nahversorgungssituation im Gebiet der Stadt Uslar

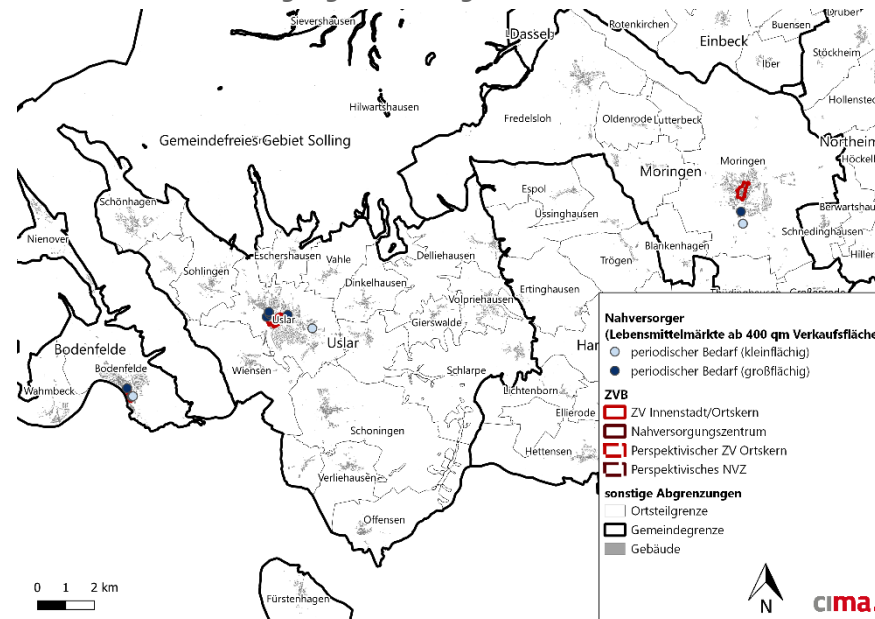
Wirft man nochmal ein Blick auf die Einzelhandelszentralitäten für die Stadt Uslar und hierbei im Besonderen auf die Branche Lebensmittel/ Reformwaren wird ersichtlich, dass mit einer Einzelhandelszentralität von 102,0 % der Umsatz bereits über dem örtlichen Nachfragevolumen liegt und somit bereits leichte Kaufkraftzuflüsse von rd. 0,6 Mio. € zu verzeichnen sind. Die auch für ein Mittelzentrum geltende „nur“ grundzentrale Versorgungsfunktion in diesem Bedarfsbereich wird hiermit erfüllt.

In Uslar bestehen insgesamt fünf Nahversorgungsbetriebe, die eine Fläche von 400 qm oder mehr besitzen. Hierzu zählen zwei Märkte des Supermarktkette REWE sowie die Discounter LIDL, ALDI und NETTO. Bis auf den letztgenannten NETTO-Markt liegen alle Märkte im zentralen

Versorgungsbereich, wodurch zukünftige Erweiterungen tendenziell leichter möglich sind.

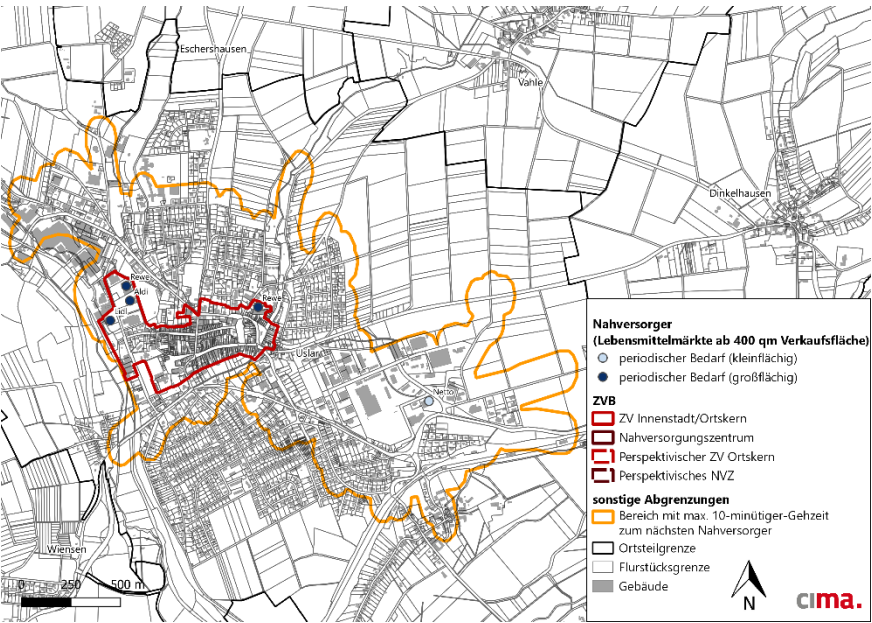
Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorgungsbetriebe in der Kernstadt kann generell ein positives Fazit gezogen werden. Lediglich der südwestliche Teil der Stadt sowie der nördliche Siedlungsrand des Kernortes Uslar sind diesbezüglich etwas schlechter versorgt, sodass Bewohner dieses Wohngebietes längere Wegstrecken in Kauf nehmen müssen (vgl. Abbildung 167). Analog zu den ländlich geprägten Ortschaften der anderen Gemeinden, ist auch der Besatz an Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den weiteren Ortsteilen von Uslar nur sehr dünn.

Abbildung 166: Übersicht Lebensmittelmärkte ab 400 qm im Gebiet der Stadt Uslar - Nahversorgungsabdeckung



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

Abbildung 167: Nahversorgungsabdeckung - Fokus Uslar



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: LK Northeim

6.11.8 Einzelhandel Stadt Uslar – Stärken-/ Schwächen-Analyse, Handlungsansätze

Auf Grundlage der in Abschnitt 6.11.5 dargestellten Handelszentralitäten ergibt sich für die Stadt Uslar in Hinblick auf den Einzelhandel ein durchmishtes Bild. Während die periodischen Warengruppen recht hohe Einzelhandelszentralitätswerte erreichen, zeigen sich in punkto der aperiodischen Warengruppen zumindest teilweise geringe Werte. Für das Mittelzentrum Uslar ist daher besonders in diesem Bereich noch weiteres Potential vorhanden. Zudem besteht Verbesserungspotential hinsichtlich einer fußläufigen Nahversorgung in der Kernstadt. Hier sollte ein Fokus auf die Versorgung der südwestlichen Wohnbereiche gelegt werden.

Die folgende Tabelle stellt diejenigen Warengruppen dar, die in der Stadt Uslar unterrepräsentiert sind. Handlungsbedarf besteht am ehesten für die Warengruppen, die eine sehr geringe Einzelhandelszentralität aufweisen und daher der obersten Kategorie zugeordnet wurden. Im Fall von Uslar ist das die Warengruppe Elektroartikel/ Foto/ Unterhaltungselektronik. Unter Einbezug des von der cima errechneten überschlägigen Potentials könnte bei einer zukünftigen Ansiedlung eines Betriebes eventuell auch ein Anbieter mit großflächiger Verkaufsfläche in Betracht kommen.

Abbildung 168: Brancheneinordnung nach Einzelhandelszentralität für die Stadt Uslar

Einzelhandelszentralität in %	Branche(n)
unter 40	Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik
40 bis unter 60	Sportartikel, Fahrräder Hobbybedarf, Zooartikel
60 bis unter 80	Schuhe, Lederwaren Spielwaren
80 bis 100	Gesundheit und Körperpflege Zeitschriften, Schnittblumen Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf Bücher, Schreibwaren

Quelle: cima 2019

7 Längsschnittvergleich einzelhandelsrelevanter Eckwerte REHK Landkreis Northeim zu REHK Südniedersachsen 2004

7.1 Vergleich Eckwerte

Im Längsschnittvergleich zum REHK Südniedersachsen aus dem Jahr 2004 zeigt sich in Hinblick auf die Entwicklung der Betriebsanzahl im Landkreis Northeim ein deutlicher Rückgang von 1.188 auf nun 928 Betriebe (vgl. Abbildung 169). Dies entspricht einer Abnahme von rd. 28 %. Dennoch ist im selben Zeitraum die Gesamtverkaufsfläche um rd. 10 % auf insgesamt 223.770 qm angestiegen. Diese Entwicklung, also die Abnahme der Geschäftsanzahl bei gleichzeitiger Verkaufsflächenvergrößerung, ist in den letzten Jahren als generelles Phänomen im Einzelhandel immer wieder zu beobachten.

Zwischen 2004 und 2017 ist neben der Verkaufsfläche auch der Umsatz gestiegen, und zwar um 7,3 % auf 711,7 Mio. €. Zu beachten gilt, dass es sich hierbei sowie im Folgenden um nominale Werte handelt. Dies bedeutet, dass die hier aufgeführten Angaben nicht inflationsbereinigt sind.

Bei der Flächenproduktivität und hinsichtlich des Nachfragepotentials sind über den betrachteten Zeiträumen bereits nominal Abnahmen (Flächenproduktivität: -3,3 %; Nachfragepotential: -3,8 %) zu verzeichnen. Die reale Veränderung ist entsprechend als noch geringer einzuschätzen. In Bezug auf das Nachfragepotential spielt auch der recht starke Rückgang der Einwohnerzahl (-12,0 %) eine Rolle, denn je weniger Einwohner im Landkreis

wohnen, desto geringer ist tendenziell das Nachfragepotential. Eine Erhöhung des Nachfragepotentials bei gleichzeitiger Abnahme der Bevölkerungszahl käme nur in Betracht, wenn die (positive) Veränderung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft für eine entsprechende Kompensation sorgt. Im Falle des Landkreises Northeim liegt ein solcher Fall jedoch nicht vor. Vielmehr ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer zwischen dem Jahr 2004 und Jahr 2017 um 6,8 Prozentpunkte zurückgegangen und liegt mit einem Wert von 97,1 % unterhalb des Bundesdurchschnitts. Dieser Punkt ist für den Einzelhandel als eher nachteilig anzusehen.

Positiv hingegen ist die Entwicklung des Indikators „Verkaufsfläche je Einwohner“. Da die Verkaufsfläche im Landkreis Northeim angestiegen ist und zugleich die Einwohnerzahl abnahm, konnte in Bezug auf diesen Indikator ein deutlicher Anstieg von fast 20 % von 1,40 qm auf 1,75 qm verzeichnet werden. Inwieweit dieser Anstieg auch mit einer qualitativen Zunahme im besagten Zeitraum einherging, ist hieraus jedoch nicht abzuleiten.

Abbildung 169: Eckwertevergleich REHK Südniedersachsen 2004 - REHK LK Northeim 2019

Landkreis Northeim	2004	2017	+/- in % (bzw. Prozentpunkten)	
Anzahl Betriebe	1.188	928	-28,0%	↘
Verkaufsfläche in qm	209.699	233.770	10,3%	↗
Umsatz in Mio. €	659,5	711,7	7,3%	↗
Flächenproduktivität in € / qm	3.145	3.045	-3,3%	↘
Nachfragepotenzial in Mio. €	793,6	764,5	-3,8%	↘
Zentralität in %	83,1	93,1	10,0	↗
Einwohner (30.6.2002 - lt. REHK Südnlds., 31.12.2016 - LSN)	149.591	133.610	-12,0%	↘
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	1,40	1,75	19,9%	↗
Umsatz je Einwohner in €	4.409	5.327	17,2%	↗
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in % (2004 GfK, 2017 MB Research)	103,9	97,1	-6,8	↘

Quelle: cima 2019, KKZ gewichtet auf Basis KKZ- und Einwohnerwerte der Kommunen des LK

7.2 Fazit

Durch den Vergleich mit den Eckwerten des Einzelhandels aus dem REHK Südniedersachsen 2004 offenbart sich die insgesamt schwerer gewordene Situation für den Einzelhandel im Landkreis Northeim. Gerade der allgemeine Einwohnerrückgang und der Rückgang der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft sind hierbei als besonders problematisch anzusehen. Unter Einbezug der cima-Prognose aus dem Kapitel 3, bei der ein anhaltender Bevölkerungsrückgang für den Landkreis Northeim prognostiziert wird, ist auch zukünftig von einem nicht einfacher werdenden Umfeld auszugehen.

8 Mittelzentrale Kongruenzräume im Landkreis Northeim

8.1 Begriff, raumordnerischer Kontext, Situation im Landkreis Northeim, Abgrenzungskriterien

Im Landkreis Northeim sind, wie schon weiter oben erwähnt, gemäß Raumordnung (LROP Niedersachsen 2017, RROP Landkreis Northeim 2006) vier Mittelzentren ausgewiesen:

- Einbeck (31.076 Einwohner zum 31.12.2016, LSN), der mittelzentrale Sitz ist dem Ortsteil Einbeck zugeordnet
- Northeim (28.966 Einwohner zum 31.12.2016, LSN), der mittelzentrale Sitz ist dem Ortsteil Northeim zugeordnet
- Uslar (14.345 Einwohner zum 31.12.2016, LSN), der mittelzentrale Sitz ist dem Ortsteil Uslar zugeordnet
- Bad Gandersheim (9.858 zum 31.12.2016, LSN), der mittelzentrale Sitz ist dem Ortsteil Bad Gandersheim zugeordnet

Hiermit liegt im Landkreis Northeim ein vergleichsweise dichtes Netz an Mittelzentren vor, dass teilweise im Umland des Landkreises durch ein ebenfalls recht dichtes Netz von Mittelzentren „begrenzt“ wird (vgl. Abbildung 170).

Hinsichtlich der Einwohnerzahl sind Uslar und Bad Gandersheim als kleine Mittelzentren zu charakterisieren; die Niedersächsischen Mittelzentren rangieren in einer Spanne von rund 10.000 bis rund 52.000 Einwohner.

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

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

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

- Ziel²⁵ der Raumordnung: *„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“* (Kap. 2.3, Ziffer 03, Satz 2)
- Grundsatz der Raumordnung: *„In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).“* (Kap. 2.3, Ziffer 03, Satz 3:
- *„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“*

²⁵ Damit prinzipiell vorhabenbezogen nicht abwägbar.

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

Hiermit kommt der Abgrenzung des Kongruenzraumes eine maßgebliche Bedeutung für die Steuerung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels zu. Die Planungshoheit bezüglich der Abgrenzung der mittel- und oberzentralen Kongruenzräume liegt bei der Raumordnung/ Regionalplanung, hier konkret dem Landkreis Northeim.

- Mittel- und oberzentrale Kongruenzräume überlagern grundsätzlich die grundzentralen Kongruenzräume (=Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet).
- Mittel- und oberzentrale Kongruenzräume können sich mit denen eines benachbarten Mittel- oder Oberzentrums überlagern.
- Vor dem Hintergrund des dichten Netzes an Mittelzentren im LK Northeim erfolgte die räumliche „Strukturierung“ der jeweiligen Kongruenzräume auf Ortsteilebene.
- Bei Überlagerung kann entweder eine entflochtene (anteilige) Zuordnung von Einwohner- und damit Nachfragevolumen erfolgen oder eine „gedoppelte“, d.h. das Nachfragevolumen eines Ortsteils oder einer Gemeinde in einem Überlappungsbereich wird jeweils zu 100 % verschiedenen (im Fall des LK NOM max. 2) mittelzentralen Kongruenzräumen zugeordnet. Für letzteres Vorgehen hat sich der Landkreis Northeim entschieden.

Die Erarbeitung der dem Landkreis vorgelegten cima-Vorschläge zur Abgrenzung der mittelzentralen Kongruenzräume im Landkreis Northeim bzw. zur Zuordnung der einzelnen Ortsteile fußte auf folgenden, an der Arbeitshilfe zum LROP Niedersachsen orientierten, Abgrenzungs-/ Zuordnungskriterien:

- Erreichbarkeit (MIV, ÖPNV)
- Relevante Marktgebiete/ Einzugsgebiete
- Grenzüberschreitende Verflechtungen
- Pendlerbeziehungen (hier liegen nur auf Ebene von Gemeinden Informationen vor)

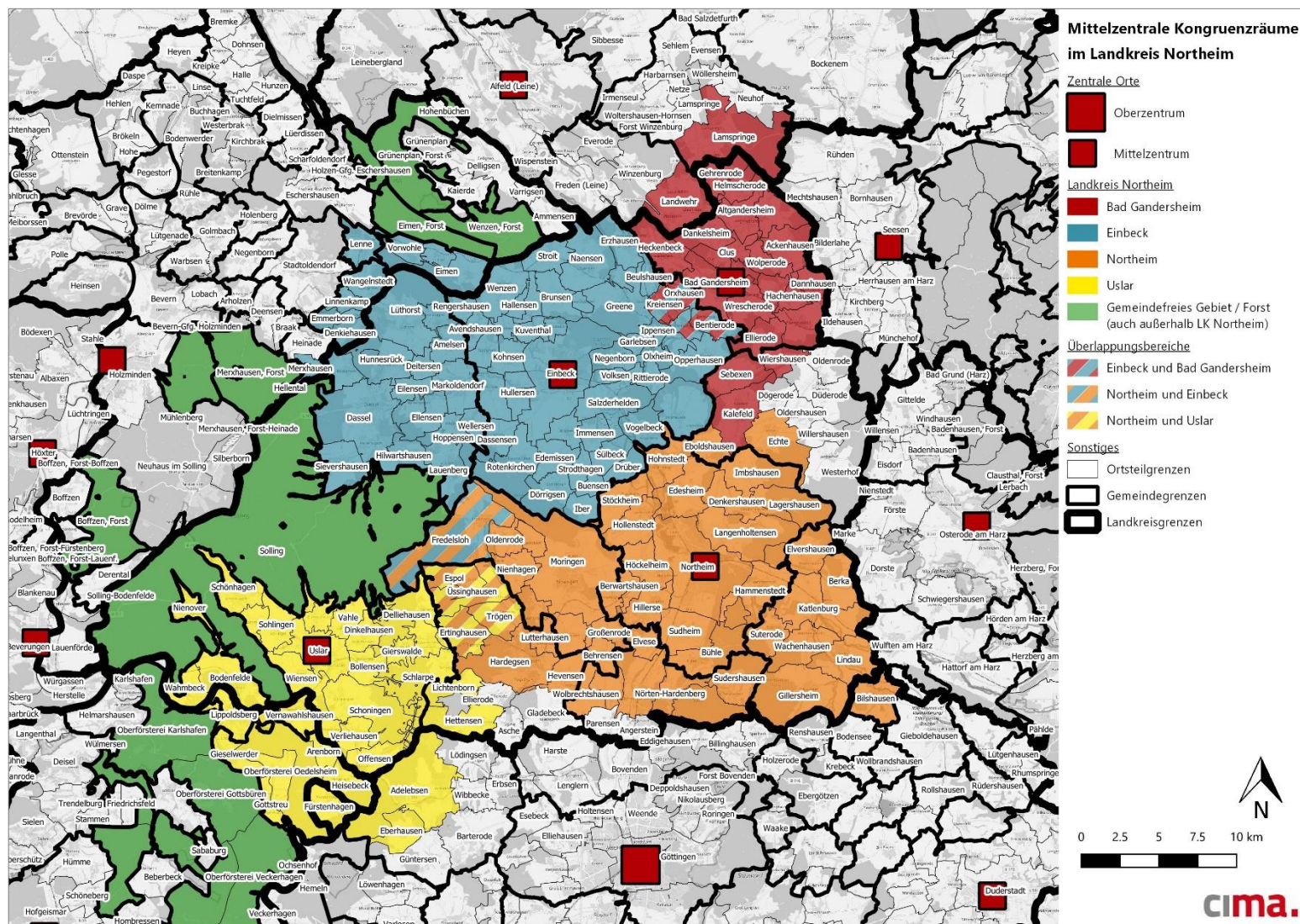
Eine besondere Rolle kam dabei, auch vor dem Hintergrund des „ländlich strukturierten“ Landkreises Northeim, der MIV-Erreichbarkeit zu.

Im Rahmen bilateraler Gespräche des Landkreises Northeim mit den landkreisangehörigen Mittelzentren fand eine Abstimmung der mittelzentralen Kongruenzräume statt. Daneben führte der Landkreis Abstimmungsgespräche mit den von Überlagerungen „betroffenen“ Umlandkreisen.

Die folgende Abbildung stellt in der Übersicht die derart endabgestimmten bzw. bestimmten mittelzentralen Kongruenzräume im Landkreis Northeim dar. Eine detaillierte Zuordnungsübersicht ist im Anhang (Abschnitt 17.4) aufgeführt.

Den folgenden Kapiteln kann im Detail für jeden der vier mittelzentralen Kongruenzräume im LK Northeim die Einwohnerbasis (Einwohner auf Ortsteilebene gemäß Information der Kommunen rechnerisch umbasiert zum Stand 31.12.2015 LSN) auf Ortsteilebene sowie die räumliche Strukturierung entnommen werden. Ortsteile, deren Einwohner (und damit Nachfrage) jeweils doppelt (zu jeweils 100 %) zwei mittelzentralen Kongruenzräumen zugeordnet wurden, sind in den Karten schraffiert, in den Tabellen mit den Einwohnerzahlen in Kursivtext dargestellt.

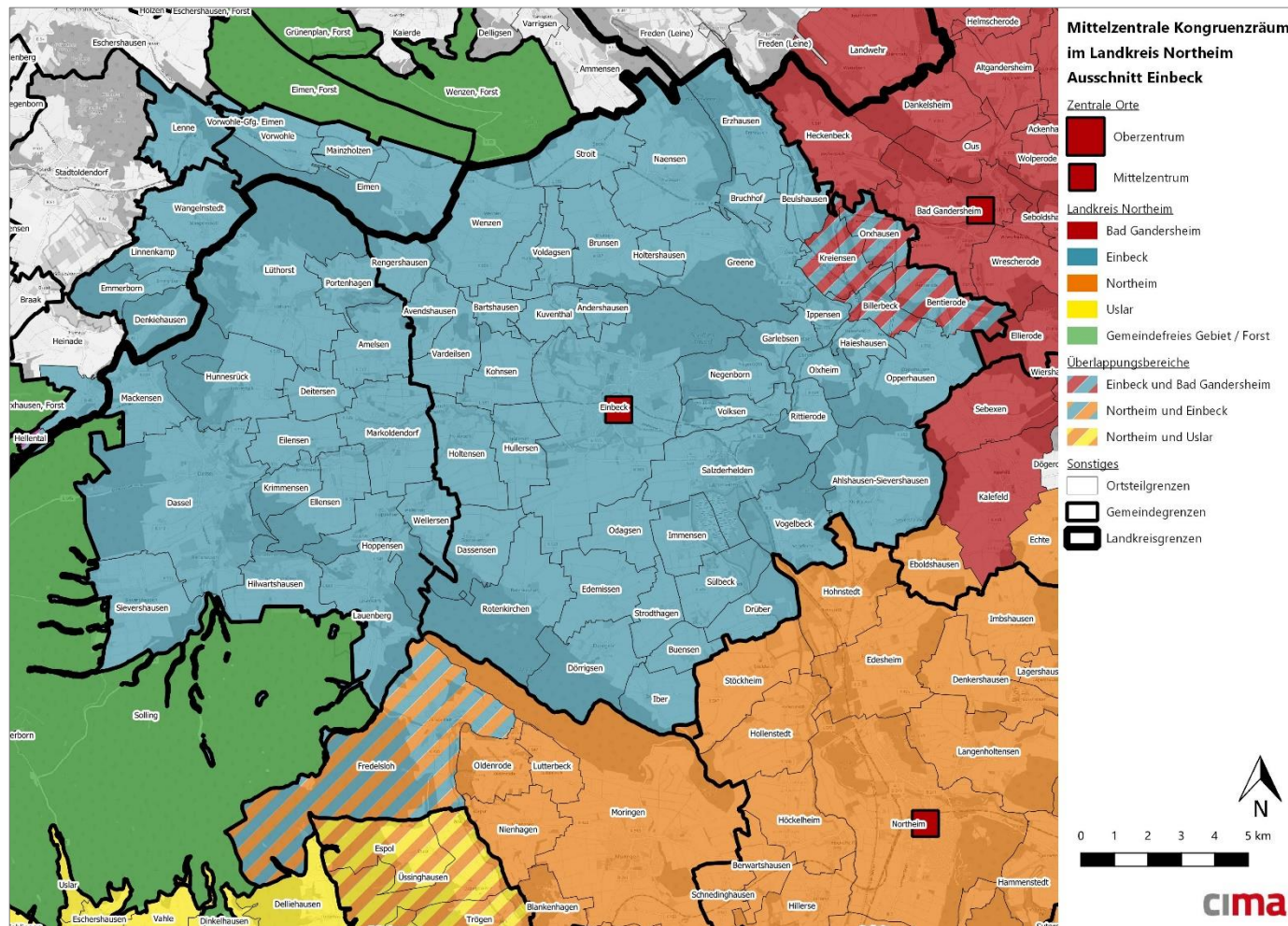
Abbildung 170: Übersicht - mittelzentrale Kongruenzräume im Landkreis Northeim



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreetMap-Mitwirkende

8.2 Mittelzentraler Kongruenzraum Einbeck im Detail

Abbildung 171: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Einbeck



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreetMap-Mitwirkende

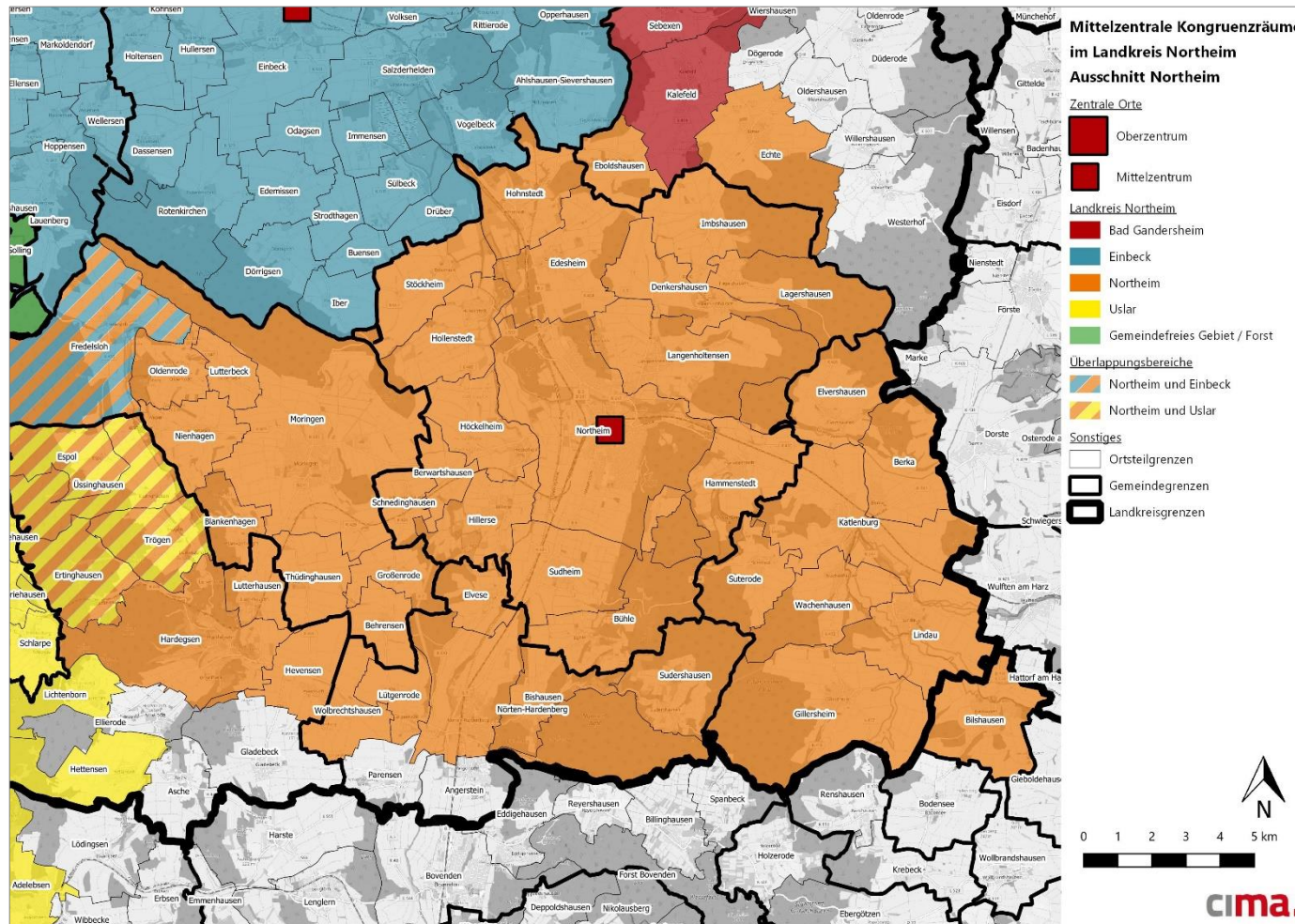
Abbildung 172: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Einbeck – Einwohnerpotenzial auf Ortsteilebene (31.12.2015)

Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Einbeck					Ortsteil	Einwohner nach Ortsteilen, Quellen kommunen, rechnerisch unbasiert auf Daten LSN zum 31.12.2015	Einwohner nach Ortsteilen anteilig im Kongruenz- raum
Landkreis	SG / EG	EG / MG /					
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Ahlshausen Sievershausen	433	1,0%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Andershausen	107	0,2%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Avendhausen	117	0,3%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Bartshausen	139	0,3%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Bentlerode	190	0,4%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Beulshausen	64	0,1%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Billerbeck	266	0,6%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Bruchhof	39	0,1%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Brunsen	248	0,5%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Buensen	73	0,2%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Dassensen	587	1,3%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Dörriksen	281	0,6%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Drüben	449	1,0%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Edemissen	443	1,0%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Einbeck	14.184	31,5%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Erzhäusen	306	0,7%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Garleben	138	0,3%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Greene	1.396	3,1%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Haieshausen	64	0,1%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Hallensen	33	0,1%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Holtensen	565	1,3%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Holtershausen	52	0,1%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Hüllersen	319	0,7%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Ippensen	285	0,6%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Immsen	341	0,8%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Ippensen	65	0,1%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Köhnen	244	0,5%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Kreensen	2.350	5,2%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Kuventhal	188	0,4%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Naensen	592	1,3%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Negenborn	118	0,3%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Odagsen	335	0,7%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Olkheim	105	0,2%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Oppershausen	740	1,6%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Ornhäusen	205	0,5%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Rengershausen	76	0,2%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Rittlerode	206	0,5%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Rotenkirchen	177	0,4%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Salzdorf	1.750	3,9%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Strothagen	98	0,2%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Stroit	321	0,7%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Sulbeck	416	0,9%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Vardellen	311	0,7%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Vogelbeck	892	2,0%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Voldagsen	84	0,2%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Volksen	298	0,7%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Wenzeln	648	1,4%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Amelsen	394	0,9%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Dassel	2.473	5,5%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Deitersen	150	0,3%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Ellensen	167	0,4%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Ellensen	228	0,5%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Hilwartshausen	733	1,6%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Hoppensen	137	0,3%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Hummelstuck	176	0,4%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Krimmsen	117	0,3%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Lauenberg	869	1,9%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Lüthorst	669	1,5%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Mackensen	396	0,9%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Markoldendorf	2.034	4,5%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Portenhagen	167	0,4%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Sievershausen	1.233	2,7%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Wellersen	280	0,6%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck			OT Fredelsloh	930	2,1%
LK HOL	SG Eschershausen-Stadtl. Eimen	Moringen			OT Eimen	339	0,8%
LK HOL	SG Eschershausen-Stadtl. Eimen				OT Mainzhausen	253	0,6%
LK HOL	SG Eschershausen-Stadtl. Eimen				OT Vorwohle	297	0,7%
LK HOL	SG Eschershausen-Stadtl. Heine				OT Hellental	256	0,6%
LK HOL	SG Eschershausen-Stadtl. Heine				OT Merxhausen	247	0,5%
LK HOL	SG Eschershausen-Stadtl. Lenne					648	1,4%
LK HOL	SG Eschershausen-Stadtl. Wangelin				OT Denkhäusen	65	0,1%
LK HOL	SG Eschershausen-Stadtl. Wangelin				OT Emmerborn	61	0,1%
LK HOL	SG Eschershausen-Stadtl. Wangelin				OT Linne	134	0,3%
LK HOL	SG Eschershausen-Stadtl. Wangelin				OT Wangelin	305	0,7%
Summe Einwohner mittelzentraler Kongruenzraum Einbeck (tlws. 100 %-tge Doppelzuordnung von OT zu mehreren Kongruenzräumen - kursiv)						45.096	100,0%

Quelle: cima 2019

8.3 Mittelzentraler Kongruenzraum Northeim im Detail

Abbildung 173: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Northeim



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, Open Street Map

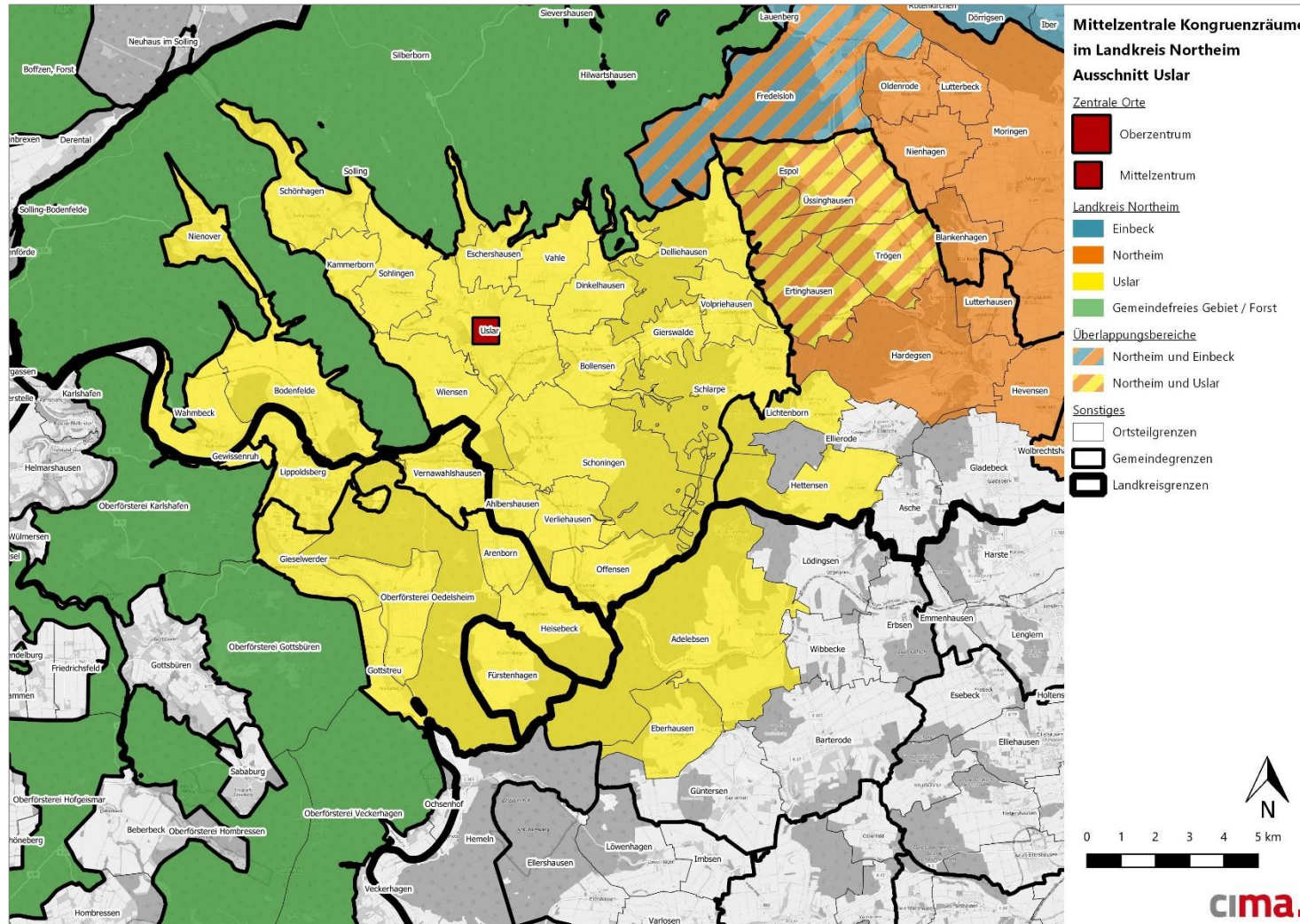
Abbildung 174: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Northeim – Einwohnerpotenzial auf Ortsteilebene (31.12.2015)

Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Northeim					
Landkreis	SG / EG	EG / MG /	Ortsteil	Einwohner nach Ortsteilen, Quellen kommunen, rechnerisch umbasiert auf Daten LSN zum 31.12.2015	Einwohner nach Ortsteilen anteilig im Kongruenzraum
LK NOM	EG Northeim	Northeim	OT Berwartshausen	76	0,1%
LK NOM	EG Northeim	Northeim	OT Bühle	446	0,8%
LK NOM	EG Northeim	Northeim	OT Denkershausen	403	0,7%
LK NOM	EG Northeim	Northeim	OT Edesheim	783	1,4%
LK NOM	EG Northeim	Northeim	OT Hammenstedt	899	1,6%
LK NOM	EG Northeim	Northeim	OT Hillerse	1.087	1,9%
LK NOM	EG Northeim	Northeim	OT Höckelheim	1.060	1,8%
LK NOM	EG Northeim	Northeim	OT Hohnstedt	590	1,0%
LK NOM	EG Northeim	Northeim	OT Hollenstedt	661	1,1%
LK NOM	EG Northeim	Northeim	OT Imbshausen	430	0,7%
LK NOM	EG Northeim	Northeim	OT Lagershausen	257	0,4%
LK NOM	EG Northeim	Northeim	OT Langenholtensen	1.888	3,3%
LK NOM	EG Northeim	Northeim	OT Northeim	18.311	31,7%
LK NOM	EG Northeim	Northeim	OT Schmedinghausen	180	0,3%
LK NOM	EG Northeim	Northeim	OT Stockheim	384	0,7%
LK NOM	EG Northeim	Northeim	OT Sudheim	1.465	2,5%
LK NOM	EG Kalefeld	Kalefeld	OT Eboldshausen	218	0,4%
LK NOM	EG Kalefeld	Kalefeld	OT Echte	1.285	2,2%
LK NOM	EG Katlenburg-Lindau	Katlenburg-Lindau	OT Berkau	939	1,6%
LK NOM	EG Katlenburg-Lindau	Katlenburg-Lindau	OT Elvershausen	695	1,2%
LK NOM	EG Katlenburg-Lindau	Katlenburg-Lindau	OT Gillersheim	1.005	1,7%
LK NOM	EG Katlenburg-Lindau	Katlenburg-Lindau	OT Katlenburg	1.873	3,2%
LK NOM	EG Katlenburg-Lindau	Katlenburg-Lindau	OT Lindau	1.736	3,0%
LK NOM	EG Katlenburg-Lindau	Katlenburg-Lindau	OT Suterode	393	0,7%
LK NOM	EG Katlenburg-Lindau	Katlenburg-Lindau	OT Wachenhausen	525	0,9%
LK NOM	EG Nörten-Hardenberg	Nörten-Hardenberg	OT Bishausen	847	1,5%
LK NOM	EG Nörten-Hardenberg	Nörten-Hardenberg	OT Elvise	344	0,6%
LK NOM	EG Nörten-Hardenberg	Nörten-Hardenberg	OT Lütjenrode	298	0,5%
LK NOM	EG Nörten-Hardenberg	Nörten-Hardenberg	OT Nörten-Hardenberg	3.276	5,7%
LK NOM	EG Nörten-Hardenberg	Nörten-Hardenberg	OT Sudershausen	478	0,8%
LK NOM	EG Nörten-Hardenberg	Nörten-Hardenberg	OT Wolbrechtshausen	506	0,9%
LK NOM	EG Hardeggen	Hardeggen	OT Ertinghausen	116	0,2%
LK NOM	EG Hardeggen	Hardeggen	OT Espol	168	0,3%
LK NOM	EG Hardeggen	Hardeggen	OT Hardeggen	3.647	6,3%
LK NOM	EG Hardeggen	Hardeggen	OT Hevensen	603	1,0%
LK NOM	EG Hardeggen	Hardeggen	OT Lutterhausen	247	0,4%
LK NOM	EG Hardeggen	Hardeggen	OT Trögen	242	0,4%
LK NOM	EG Hardeggen	Hardeggen	OT Üssinghausen	137	0,2%
LK NOM	EG Moringen	Moringen	OT Behrensen	238	0,4%
LK NOM	EG Moringen	Moringen	OT Blankenhagen	87	0,2%
LK NOM	EG Moringen	Moringen	OT Fredelsloh	930	1,6%
LK NOM	EG Moringen	Moringen	OT Großenrode	337	0,6%
LK NOM	EG Moringen	Moringen	OT Lutterbeck	160	0,3%
LK NOM	EG Moringen	Moringen	OT Moringen	4.436	7,7%
LK NOM	EG Moringen	Moringen	OT Moringen-Oldenrode	128	0,2%
LK NOM	EG Moringen	Moringen	OT Nienhagen	423	0,7%
LK NOM	EG Moringen	Moringen	OT Thüdinghausen	332	0,6%
LK GOE	SG Gieboldshausen	Bilshausen		2.217	3,8%
Summe Einwohner mittelzentraler Kongruenzraum Northeim (tlws. 100 %-tge Doppelzuordnung von OT zu mehreren Kongruenzräumen - kursiv)				57.786	100,0%

Quelle: cima 2019

8.4 Mittelzentraler Kongruenzraum Usar im Detail

Abbildung 175: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Uslar



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreetMap-Mitwirkende

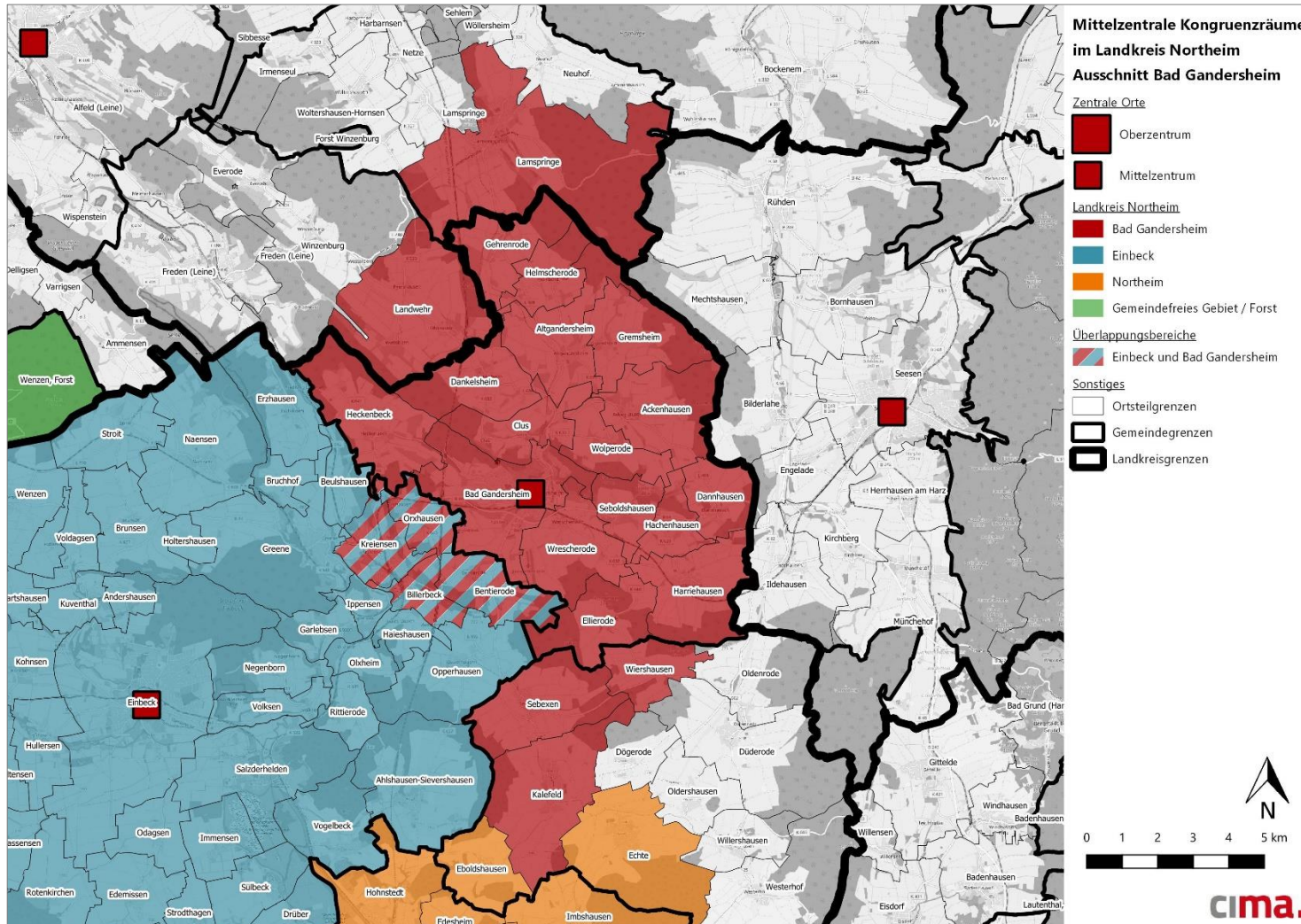
Abbildung 176: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Uslar – Einwohnerpotenzial auf Ortsteilebene (31.12.2015)

Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Uslar					
Landkreis	SG / EG	EG / MG /	Ortsteil	Einwohner nach Ortsteilen, Quellen kommunen, rechnerisch umbasiert auf Daten LSN zum 31.12.2015	Einwohner nach Ortsteilen anteilig im Kongruenzraum
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Ahlbershausen	149	0,5%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Bollensen	492	1,8%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Delliehausen	517	1,9%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Dinkelhausen	320	1,1%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Eschershausen	479	1,7%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Fürstenhagen	336	1,2%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Gierswalde	271	1,0%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Kammerborn	240	0,9%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Offensen	279	1,0%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Schlarpe	412	1,5%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Schönhagen	969	3,5%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Schoningen	846	3,0%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Sohligen	561	2,0%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Uslar	6.115	21,9%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Vahle	246	0,9%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Verliehausen	382	1,4%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Volpriehausen	1.216	4,4%
LK NOM	EG Uslar	Uslar	OT Wiensen	564	2,0%
LK NOM	EG Bodenfelde	Bodenfelde	OT Bodenfelde	2.246	8,0%
LK NOM	EG Bodenfelde	Bodenfelde	OT Nienover	362	1,3%
LK NOM	EG Bodenfelde	Bodenfelde	OT Wahnbeck	568	2,0%
LK NOM	EG Hardeggen	Hardeggen	OT Ertinghausen	116	0,4%
LK NOM	EG Hardeggen	Hardeggen	OT Espol	168	0,6%
LK NOM	EG Hardeggen	Hardeggen	OT Hettensen	714	2,6%
LK NOM	EG Hardeggen	Hardeggen	OT Lichtenborn	149	0,5%
LK NOM	EG Hardeggen	Hardeggen	OT Trögen	242	0,9%
LK NOM	EG Hardeggen	Hardeggen	OT Üssinghausen	137	0,5%
LK KAS	EG Oberweser	Oberweser	OT Arenborn	217	0,8%
LK KAS	EG Oberweser	Oberweser	OT Gewissenruh	115	0,4%
LK KAS	EG Oberweser	Oberweser	OT Gieselwerder	1.257	4,5%
LK KAS	EG Oberweser	Oberweser	OT Gottstreu	300	1,1%
LK KAS	EG Oberweser	Oberweser	OT Heisebeck	474	1,7%
LK KAS	EG Oberweser	Oberweser	OT Oedelsheim	906	3,2%
LK KAS	EG Wahlsburg	Wahlsburg	OT Lippoldsberg	1.312	4,7%
LK KAS	EG Wahlsburg	Wahlsburg	OT Vernawahlshausen	727	2,6%
LK GOE	EG Adelebsen	Adelebsen	OT Adelebsen	3.226	11,6%
LK GOE	EG Adelebsen	Adelebsen	OT Eberhausen	300	1,1%
Summe Einwohner mittelzentraler Kongruenzraum Uslar (tlws. 100 %-tge Doppelzuordnung von OT zu mehreren Kongruenzräumen - kursiv)				27.930	100,0%

Quelle: CIMA 2019

8.5 Mittelzentraler Kongruenzraum Bad Gandersheim im Detail

Abbildung 177: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Bad Gandersheim



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreetMap-Mitwirkende

Abbildung 178: Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Bad Gandersheim – Einwohnerpotenzial auf Ortsteilebene (31.12.2015)

Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Bad Gandersheim					
Landkreis	SG / EG	EG / MG /	Ortsteil	Einwohner nach Ortsteilen, Quellen Kommunen, rechnerisch umbasiert auf Daten LSN zum 31.12.2015	Einwohner nach Ortsteilen anteilig im Kongruenzraum
LK NOM	EG Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	OT Ackenhausen	238	1,2%
LK NOM	EG Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	OT Altgandersheim	427	2,2%
LK NOM	EG Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	OT Bad Gandersheim	6.062	31,5%
LK NOM	EG Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	OT Bad Gandersheim-Ellierode	146	0,8%
LK NOM	EG Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	OT Clus	94	0,5%
LK NOM	EG Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	OT Dankelsheim	285	1,5%
LK NOM	EG Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	OT Dannhausen	241	1,3%
LK NOM	EG Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	OT Gehrenrode	212	1,1%
LK NOM	EG Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	OT Gremshausen	160	0,8%
LK NOM	EG Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	OT Hachenhausen	149	0,8%
LK NOM	EG Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	OT Harriehausen	645	3,4%
LK NOM	EG Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	OT Heckenbeck	457	2,4%
LK NOM	EG Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	OT Helmscherode	126	0,7%
LK NOM	EG Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	OT Seboldshausen	213	1,1%
LK NOM	EG Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	OT Wolperode	147	0,8%
LK NOM	EG Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	OT Wrescherode	539	2,8%
LK NOM	EG Kalefeld	Kalefeld	OT Kalefeld	1.500	7,8%
LK NOM	EG Kalefeld	Kalefeld	OT Sebexen	920	4,8%
LK NOM	EG Kalefeld	Kalefeld	OT Wiershausen	143	0,7%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck	OT Bentierode	190	1,0%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck	OT Billerbeck	266	1,4%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck	OT Kreiensen	2.350	12,2%
LK NOM	EG Einbeck	Einbeck	OT Orxhausen	205	1,1%
LK HI	EG Freden (Leine)	Freden (Leine)	OT Landwehr	542	2,8%
LK HI	EG Lamspringe	Lamspringe	OT Lamspringe	2.975	15,5%
Summe Einwohner mittelzentraler Kongruenzraum Bad Gandersheim (tlws. 100 %-tge Doppelzuordnung von OT zu mehreren Kongruenzräumen - kursiv)				19.232	100,0%

Quelle: CIMA 2019

9 Zentrale Versorgungsbereiche im Landkreis Northeim

9.1 Zur Definition zentraler Versorgungsbereiche und dem Erfordernis ihrer Abgrenzung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs wurde erstmals in die Fassung der BauNVO von 1977 aufgenommen. Für großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 sind die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die **Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches** zu beurteilen. Dies gilt sowohl für die relevanten zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune des Projektvorhabens als auch für ggf. betroffene zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Kommunen.

Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind relevanter Gegenstand der abwägenden Prüfung des interkommunalen Abstimmungsgebotes. Eine Nichtberücksichtigung von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche kann als Abwägungsfehler wirken (siehe § 2 Abs. 2 BauGB).

Darüber hinaus ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein Rechtfertigungsgrund und genereller abwägungserheblicher Belang für die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Aus dieser Abwägungsrelevanz heraus, die 2004 in die Novellierung des BauGB aufgenommen wurde, kann das Erfordernis zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche abgeleitet werden.²⁶

Im Zusammenhang mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB zu Planungen im unbeplanten Innenbereich rückte dann die baurechtliche Dimension des zentralen Versorgungsbereiches stärker in den Vordergrund. Die Neuregelung nach § 34, Abs. 3 BauGB trifft die Festsetzung, dass von großflächigen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder anderen benachbarten Kommunen zu erwarten sein dürfen.

Schutzobjekt sind demnach ein oder mehrere zentrale Versorgungsbereiche. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs ist somit von der Bundesgesetzgebung im Rahmen der Regelungen des § 34, Abs. 3 BauGB nachhaltig eingeführt und seine Bedeutung gestärkt worden.

Die Regelungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO oder § 34 Abs. 3 BauGB in Bezug auf den Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche haben keine wettbewerbliche Schutzfunktion, sondern beziehen sich auf die dem zentralen Versorgungsbereich insgesamt zugeordnete Versorgungsfunktion. Die Notwendigkeit zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden resultiert aus den Abwägungserfordernissen des BauGB (§ 2 Abs. 2 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Grenzt eine Kommune keine zentralen Versorgungsbereiche ab, so können diese jedoch als faktische zentrale Versorgungsbereiche nach den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort festgelegt werden²⁷. Sie sind immer wieder zu überprüfen und ggf. gerichtlich festzustellen.

Was zentrale Versorgungsbereiche konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret inhaltlich manifestieren, wurde vom

²⁶ Vgl. hierzu auch Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen. Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008, S.13

²⁷ Siehe hierzu auch Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan. Ziffer 209, S.115 unter Bezugnahme auf BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C.1.08 und BT-Drs. 15/2250, S.54

Gesetzgeber nicht vorgegeben. Mittlerweile hat das BVerwG jedoch Kernaussagen zu zentralen Versorgungsbereichen getroffen²⁸:

Zentrale Versorgungsbereiche sind „räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“

„Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein...“

Vertiefend führt KUSCHNERUS hierzu aus²⁹:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind von besonderer Bedeutung für die Konzentrierung der städtebaulichen Zielsetzungen auf den Vorrang der Innenentwicklung. Zur Stärkung dieser Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen besonderen Schutz bedarf, ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden von besonderem städtebaulichen Belang.“

Das BVerwG führt dazu weiter aus³⁰:

„Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil Ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz...Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche

Struktur erhalten werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen vermeidet.“

Zentrale Versorgungsbereiche unterscheiden sich in der Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion:

1. **Hauptzentren bzw. Innenstadtzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
2. **Nebenzentren**, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig zumindest ein breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird,
3. **Grund- und Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereich des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden³¹.

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich übernehmen. Das OVG Münster

Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung.“

²⁸ Vgl. BVerwG, Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08.

²⁹ Vgl. Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan. Bonn 2010, S. 109f

³⁰ BVerwG, Urt. V. 17.12.2009 – 4 C 2.08

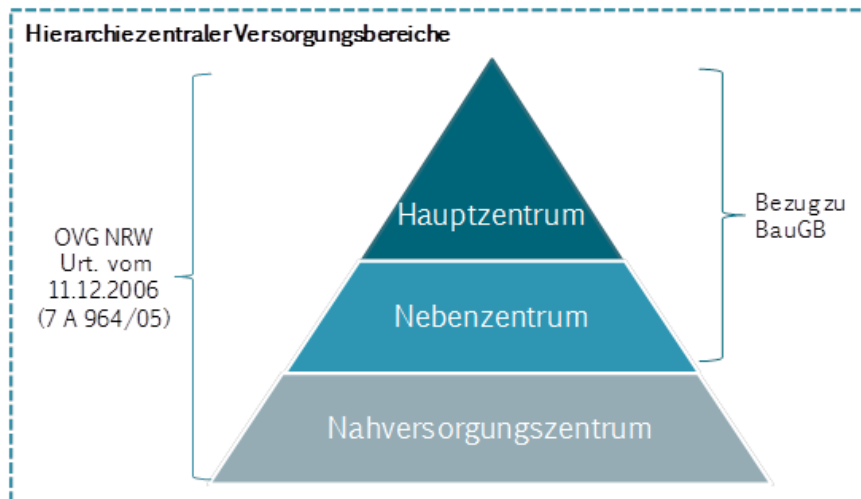
³¹ Das BVerwG führt in seiner Urteilsbegründung zu den Urteilen vom 17.12.2009 hierzu aus: „Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen

hat die oben stehende Hierarchie von zentralen Versorgungsbereichen bestätigt³².

In der Erstkommentierung des BauGB 2004 führen BERKEMANN und HALAMA als Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche aus:

- Nachvollziehbare, eindeutige Festlegung und Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse,
- Darstellung und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. Raumordnungsplänen,
- Darstellung in sonstigen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (Zentrenkonzepte, Einzelhandelskonzepte).

Abbildung 179: Hierarchie zentraler Versorgungsbereiche



Diese eher abstrakte, rechtsdeterministische Beschreibung, was zentrale Versorgungsbereiche sein können, fordert in jedem Fall die umfassende Begründung der konkreten Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche. Die nachvollziehbare, eindeutige Festlegung mit einer Dokumentation der

tatsächlichen Verhältnisse heißt auch, dass Angebotsqualitäten eines zentralen Versorgungsbereichs standörtlich erfasst werden müssen. Eine bloße räumliche Abgrenzung mittels Abgrenzung eines möglichen Suchraumes eines zentralen Versorgungsbereichs reicht nicht aus.

Die Abgrenzung von Innenstädten und Stadtteilzentren kann sich leiten lassen von einer Multifunktionalität von Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen), hohen Passantenfrequenzen und offensichtlichen Barrieren, die einen deutlichen Nutzungswechsel zwischen zentraler Versorgungslage und übrigen Siedlungsraum erkennen lassen.

Schwieriger bleibt die Abgrenzung von Nahversorgungszentren, wo von Natur aus die Breite des Angebots beschränkt bleibt. Oftmals verfügen historische oder ländliche Ortskernlagen nicht mehr über zentrale Versorgungslagen, so dass auch teilintegrierte Versorgungsstandorte von Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten in der Diskussion um die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen Berücksichtigung finden.

Zentrale Versorgungsbereiche können und sollen zukünftige Entwicklungsplanungen mit berücksichtigen. Diese Planungen müssen jedoch hinreichend konkret sein, z. B. durch absehbare Anpassungen in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung oder eindeutige, fundierte Standortentwicklungsempfehlungen innerhalb eines Einzelhandelskonzeptes.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, orientiert sich die cima an den Kernaussagen des BVerwG und der aktuellen Rechtsprechung des OVG Münster und relevanten Kommentierungen zum BauGB. Dementsprechend werden folgende Kriterien für eine Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche herangezogen:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion,

³² Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7A 964/05 – BRS 70 Nr. 90.

- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes und zu berücksichtigender öffentlicher Einrichtungen,
- städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit),
- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur,
- Ggf. optimale Einbindung des ‚zentralen Versorgungsbereichs‘ in das städtische oder regionale ÖPNV-Netz.

Die landesplanerische Relevanz zentraler Versorgungsbereiche ist bereits im ROG der Bundesrepublik Deutschland als Grundsatz der Raumordnung angelegt. Im § 2 Abs. 3 Satz 2 und 3 ROG heißt es:

*„Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzepts sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten. **Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.**“*

Aus der Planungspraxis und aktuellen Rechtsprechung resultieren weitere Anforderungen an die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche:

Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z. B. als kreisförmige Markierungen zu definieren. Es hat eine weitestgehend parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert und entwicklungsfähig sind.³³ Erste verwaltungsgerichtliche Urteile fordern darüber hinaus, dass zentrale Versorgungsbereiche Einzelhandelsunternehmen mit maßgeblich relevanter Versorgungsfunktion enthalten müssen. Es reicht nicht, einen Standortbereich mit nur noch rudimentärer Versorgungsfunktion (Kiosk, Trinkhalle, kleinflächiger Nahversorger etc.) als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.³⁴

Zentrale Versorgungsbereiche sind letztendlich auch als Entwicklungsangebot aufzufassen. Sie definieren, wo sich zukünftig die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten etablieren soll. Mit dem Entwicklungsangebot verknüpft ist die Überprüfung nach Auswirkungen und ggf. schädlichen Auswirkungen auch auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche.

Die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen hat sich jedoch nicht ausschließlich an den Einzelhandelsnutzungen zu orientieren. Insbesondere bei zentralen Versorgungsbereichen in der Funktion des Haupt- oder Nebenzentrums kommt es auf eine Funktionsvielfalt an. Die Standorte von kundenorientierten Dienstleistungen, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen, Kirchen und kirchlichen Einrichtungen, Dienststellen der öffentlichen Verwaltung sowie Seniorenwohnheime sollten bei der Abgrenzung berücksichtigt werden. In der aktuellen Rechtsprechung zeichnet sich ein Trend ab, dass multifunktional abgegrenzte und dezidiert in ihrer Abgrenzung begründete zentrale Versorgungsbereiche nachhaltig rechtlichen Überprüfungen standhalten.

9.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO (insbesondere also Fachmärkte, Fachmarktzentren und Einkaufszentren) müssen baurechtlich in Sonder- oder Kerngebieten angesiedelt werden. Die Auswirkungen eines Projektvorhabens auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen ist sorgfältig und umfassend abzuwägen (§ 2 Abs. 2 BauGB). Jedoch darf die kommunale Planungshoheit durch die Abwägung nicht unzumutbar oder rücksichtslos beeinträchtigt werden.

³³ Vgl. Geyer: Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3, 2005.

³⁴ Zum Begriff ‚Zentral‘ wird in den Urteilsbegründungen der BVerwG-Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08 Stellung genommen. Er ist funktional und nicht geographisch aufzufassen. Es muss ein relevanter Besatz an Versorgungsfunktion vorliegen.

Als Auswirkungen zu begreifen sind gemäß des § 11 Abs. 3 Auswirkungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. „Auswirkungen [...] sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich [...] auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt“.

Die Rechtsprechung ging bei der Frage, was unter negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu verstehen ist, davon aus, dass in Bezug auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen bei einer warengruppenspezifischen relativen Umsatzverlagerung im Einzelhandel von 10 % Auswirkungen anzunehmen sind. Dabei ist nicht Gegenstand der Bewertung, ob ein konkreter Wettbewerber betroffen ist, sondern ob die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereichs in seiner Angebotsqualität und Multifunktionalität deutlich beeinträchtigt wird. Die Bewertungsmaßstäbe orientieren sich somit grundsätzlich an städtebaulichen Strukturen und in keinem Fall an wettbewerblichen Überlegungen. Die 10 %-Schwelle wurde als eine vage Vermutungsgrenze formuliert. Sie ist nicht als eine feststehende Grenze zu bewerten. Auch in Zukunft werden sich diesbezüglich die Verwaltungs- und Oberverwaltungsgerichte hier enthalten.

Mit dem Prüftatbestand zum § 34 Abs. 3 BauGB ist der Begriff der schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche formuliert worden.

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung zeichnet sich ab, dass die Schwelle zu schädlichen Auswirkungen bei deutlich über 10 % liegt. Einzelne Urteile gehen erst bei 20 % Umsatzverlagerung von schädlichen Auswirkungen aus.

³⁵ Einen möglichen Verfahrensweg weist hier das OVG-Urteil vom 22.11.2010 mit Aktenzeichen 7 D 1/09.NE. Im vorliegenden Fall wird die plausible Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs mittels Passantenfrequenzrelationen dokumentiert und ein potenziell

In der Erstkommentierung zum BauGB 2004 heben BERKEMANN und HALAMA hervor, dass bei der Feststellung schädlicher Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich von Projektentwicklungen im unbeplanten Innenbereich hohe Hürden zu berücksichtigen sind, die anders zu bewerten sind als die Beurteilung von Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Schädliche Auswirkungen für Vorhaben gemäß § 34 Abs. 3 BauGB im unbeplanten Innenbereich dürften dann vorliegen, wenn ein potenzielles Ansiedlungsvorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zu deutlichen negativen immobilienwirtschaftlichen Effekten in einem zentralen Versorgungsbereich führt (z. B. Leerziehen ganzer Immobilien durch sicher zu prognostizierende Betriebsaufgaben). Die Rechtsprechung verlangt hier eine exakte gutachterliche Beweisführung mit Dokumentation der örtlichen Standortverhältnisse³⁵.

Grundsätzlich hat die Abwägung, ab wann schädliche Auswirkungen eintreten können, anhand der örtlichen Standortrahmenbedingungen zu erfolgen. Umsatzverlagerungseffekte stellen hinsichtlich schädlicher Auswirkungen nur einen Anfangsverdacht dar. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z. B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch Trading-Down-Effekte gekennzeichnet sind.

Auch erhebliche Veränderungen von Verkehrsströmen oder ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen können schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sein.³⁶

Die Praxis und zukünftige Rechtsprechung werden zeigen, welche Umsatzverlagerungen wesentliche Beeinträchtigungen darstellen und welche städtebaulichen Folgewirkungen als Funktionsstörung zentraler Versorgungsbereiche aufgefasst werden können.

eintretender immobilienwirtschaftlicher Schaden aufgrund der eintretenden Umsatzverlagerungen aufgezeigt.

³⁶ Vgl. Berkemann, Halama: Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 363.

9.3 Zentrale Versorgungsbereiche im Landkreis Northeim

9.3.1 Vorbemerkungen

Wie in den vorhergehenden Kapiteln anklingt, werden zentrale Versorgungsbereiche im Regelfall im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte erarbeitet. Häufig flankiert durch einen arbeitskreisbegleiteten Prozess, in dem zumeist auch die Regionalplanung/ Raumordnung einbezogen ist.

Die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt/ Ortskern werden dann – zumeist in Form einer „gröberen“, großmaßstäblicheren, nicht parzellenscharfen Darstellung – als sogenannte Versorgungskerne der Städte/ Gemeinden in die Regionalplanung (RROP) übernommen.

Für die raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in Niedersachsen sind zentrale Versorgungsbereiche vor allem für die Beurteilung gemäß des Integrationsgebotes von Belang.

Integrationsgebot (Ziel der Raumordnung) lt. LROP Niedersachsen 2017 – Kap. 2.3, Ziffer 05):

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

Auftragsgemäß in das REHK für den Landkreis Northeim übernommen werden die zentralen Versorgungsbereiche aus den kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Stadt Northeim – 2017, Stadt+Handel; die Stadt Einbeck – 2017, GMA; die Stadt Uslar – cima, 2018 und die Gemeinde Katlenburg-Lindau – cima, 2015.

Für die Kommunen des Landkreises Northeim, für die kein kommunales Einzelhandelskonzept vorliegt, d. h. für die Städte Dassel, Moringen und Hardegsen, die Flecken Nörten-Hardenberg und Bodenfelde und die Gemeinde Kalefeld, erarbeitete die cima gemäß Auftrag in Form von

Vermutungsräumen einschließlich derer rechtssicheren Begründung parzellenscharfe Abgrenzungsvorschläge für zentrale Versorgungsbereiche. Hierbei orientierte sich die cima an den im Abschnitt 9.1 erläuterten Kriterien.

Zentrale Versorgungsbereiche sind dabei gemäß Raumordnung den zentralen Siedlungsgebieten der zentralen Orte vorbehalten (zum Thema zentrale Siedlungsgebiete vgl. Kapitel 15).

Die cima-ZVB-Abgrenzungsvorschläge wurden in bilateralen Gesprächen zwischen dem Landkreis Northeim und den Kommunen endabgestimmt, dabei modifiziert und dann vom Landkreis an die cima als verbindliche, in das REHK zu übernehmende, ZV-Abgrenzungen zurückgespielt.

Die cima-Vorschläge beinhalteten ursprünglich neben der Abgrenzung von ZV für Ortskerne als Hauptzentren auch eine Abgrenzung von Nahversorgungszentren (NVZ) – auch diese ausschließlich in zentralen Siedlungsgebieten situiert.

Unter anderem unter Verweis auf die Arbeitshilfe zum LROP Niedersachsen 2017 (9/2017) – hier ist u.a. im Glossar auf Seite 84 zu NVZ Folgendes formuliert: *„Eine lediglich der Nahversorgung dienende Kategorie zentraler Versorgungsbereiche. Nahversorgungszentren haben keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt und bilden deshalb keine städtebaulich integrierten Lagen im Sinne des LROP“* – wurde der „cima-NVZ-Ansatz“ von Seiten des Landkreises Northeim nicht aufgegriffen.

In den kommunalen Einzelhandelskonzepten der Städte Northeim und Einbeck sowie der Gemeinde Katlenburg-Lindau sind NVZ als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Sie liegen alle innerhalb der zentralen Siedlungsgebiete der zentralen Orte und wurden von der cima nachrichtlich in das REHK übernommen.

Es handelt sich um folgende Standorte:

- Stadt Northeim:
 - NVZ Einbecker Landstraße
 - NVZ Eichstätte

- Perspektivisches NVZ Sturmbäume
- Stadt Einbeck
 - NVZ Kreiensen (im GZ Kreiensen)
- Gemeinde Katlenburg-Lindau
 - Perspektivisches NVZ Lindau (im GZ Lindau; Hinweis cima: derzeit noch kein Einzelhandelsbesatz vor Ort)

Im EHK Katlenburg-Lindau liegt daneben eine weitere Besonderheit vor. Neben dem ZV Ortskern Katlenburg im Grundzentrum Katlenburg ist im zweiten grundzentralen Sitz, dem Ortsteil Lindau, ein perspektivischer ZV Ortskern Lindau ausgewiesen. Perspektivisch insofern, als dass die Gemeinde diesen ZV zu einem vollwertigen ZV entwickeln will. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2015 entsprach u.a. der Einzelhandelsbesatz nicht den Kriterien, die diesbezüglich an einen ZV Ortskern gestellt werden. Gemäß Einschätzung der cima war dies auch nicht zum Zeitpunkt der cima Einzelhandelserhebung für das REHK Northeim der Fall.

9.3.2 Übersicht zentrale Versorgungsbereiche im Landkreis Northeim

Im REHK für den Landkreis Northeim sind die folgenden zentralen Versorgungsbereiche als Hauptzentren Innenstadt/ Ortskern verortet (vgl. auch die folgende Abbildung). Sie finden – voraussichtlich in der Form einer Abbildung als Versorgungskerne – Eingang in das derzeit in Überarbeitung befindliche RROP für den Landkreis Northeim:

- ZV Innenstadt Einbeck (im mittel- und grundzentralen Sitz im Ortsteil Einbeck, am zweiten grundzentralen Sitz im Gebiet der Stadt Einbeck, im Ortsteil Kreiensen, ist laut EHK Einbeck ein NVZ ausgewiesen)
- ZV Innenstadtzentrum Northeim – im mittel- und grundzentralen Sitz im Ortsteil Northeim

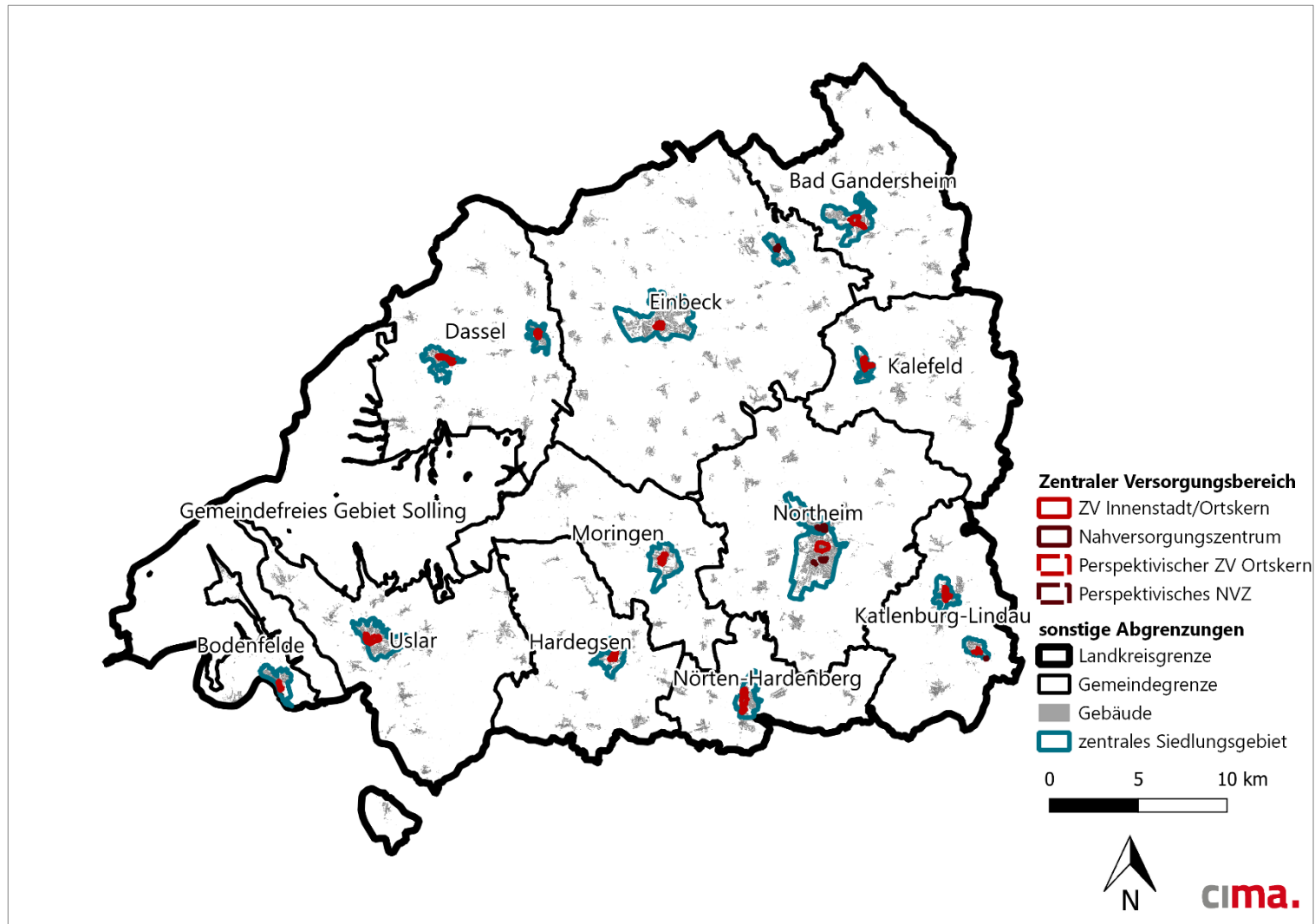
- ZV Innenstadt Uslar - im mittel- und grundzentralen Sitz im Ortsteil Uslar
- ZV Innenstadt Bad Gandersheim - im mittel- und grundzentralen Sitz im Ortsteil Bad Gandersheim
- ZV Ortskern Bodenfelde - im grundzentralen Sitz im Ortsteil Bodenfelde
- ZV Ortskern Dassel im grundzentralen Sitz im Ortsteil Dassel und ZV Ortskern Markoldendorf im zweiten grundzentralen Sitz der Kommune Dassel im Ortsteil Markoldendorf
- ZV Ortskern Hardeggen - im grundzentralen Sitz im Ortsteil
- ZV Ortskern Kalefeld - im grundzentralen Sitz im Ortsteil Kalefeld
- ZV Ortskern Katlenburg im grundzentralen Sitz im Ortsteil Katlenburg und ZV perspektivischer Ortskern Lindau im zweiten grundzentralen Sitz der Kommune Katlenburg-Lindau im Ortsteil Lindau
- ZV Ortskern Moringen - im grundzentralen Sitz im Ortsteil Moringen
- ZV Ortskern Nörten-Hardenberg - im grundzentralen Sitz im Ortsteil Nörten-Hardenberg

Daneben werden im REHK für den LK Northeim die schon weiter oben erwähnten Nahversorgungszentren nachrichtlich dargestellt:

- Stadt Northeim:
 - NVZ Einbecker Landstraße
 - NVZ Eichstätte
 - Perspektivisches NVZ Sturmbäume
- Stadt Einbeck
 - NVZ Kreiensen (im GZ Kreiensen)
- Gemeinde Katlenburg-Lindau
 - Perspektivisches NVZ Lindau (im GZ Lindau; Hinweis cima: derzeit noch kein Einzelhandelsbesatz vor Ort)

Die Detaildarstellungen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche können dem Anhang (Abschnitt 17.1) entnommen werden.

Abbildung 180: Übersichtskarte zentrale Versorgungsbereiche im LK Northeim



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

10 Ausweisungsvorschlag für Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung

Die mit der LROP-Änderung 2017 neu eingeführte Kategorie „Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“³⁷ zielt auf die Ermöglichung von Einzelhandelsgroßprojekten ab, bei denen auf mind. 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente vertrieben werden und sich der Standort des Projektes außerhalb eines zentralen Ortes befindet. Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung werden hierbei grundsätzlich in einem RROP geregelt. **Somit obliegt die Ausweisung solcher Standorte allein der Regionalplanung.**

Unabhängig hiervon ist die cima damit beauftragt worden, Vorschläge für mögliche Standorte darzustellen. An dieser Stelle sei hervorgehoben, dass es sich bei dem unter Abschnitt 10.3 beschriebenen Standort um einen cima-Diskussionsvorschlag handelt und nicht aus dem im Zuge der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes stattgefundenen Arbeitskreis resultiert.

10.1 Kriterien³⁸

Um auf Grundlage dieser Kategorie ein Einzelhandelsprojekt zu entwickeln, müssen die folgenden Aspekte beachtet werden: Hierzu zählt die Notwendigkeit eines räumlichen Zusammenhanges des Projektes mit dem

Ortskern oder einer Wohnbebauung, die Einhaltung der Anforderungen des Abstimmungsgebotes und Beeinträchtigungsverbot des LROP, eine Nicht-Überschreitung des zu versorgenden Gebietes durch das Einzugsgebiet des Projektes, eine Nicht-Beeinträchtigung der Funktion und Leistungsfähigkeit des Zentralen Ortes (Erreichbarkeit Zentraler Orte, Agglomerierende Wirkungen, Tragfähigkeit) sowie eine Anbindung an das ÖPNV-Netz. Im Folgenden wird kurz erläutert, was unter diesen Punkten genau zu verstehen ist:

- **Räumlicher Zusammenhang mit Ortskern oder Wohnbebauung**

Die Lage des konkreten Standortes des Einzelhandelsgroßprojektes muss in räumlichem Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder einer Wohnbebauung stehen.

- **Abstimmungsgebot**

Allgemein ist die Überschreitung von Gemeinde- oder Planungsraumgrenzen erlaubt, wenn in der Darstellung im RROP eine nachrichtliche Darstellung als raumordnerischer Vertrag erfolgt.

- **Nicht-Überschreitung des zu versorgenden Gebietes durch das Einzugsgebiet des Projektes / Abgrenzung des zu versorgenden Bereiches**

Das Einzugsgebiet des konkreten Projektes darf den zu versorgenden Bereich nicht überschreiten (Streuumsätze maximal 5 %). Die genau ermittelten maximal möglichen Verkaufsflächen sollten hierbei nicht im RROP festgesetzt werden, da diese durch neue Versorgungs- und Wettbewerbsstrukturen über die Zeit abweichen kann. Es sollten zunächst nur Aussagen getroffen werden, ob großflächiger Einzelhandel grundsätzlich möglich ist. Die konkrete Abgrenzung orientiert sich an der Siedlungsstruktur und lässt Freiflächen außen vor.

³⁷ Vgl. LROP Nds. 2017, Kap. 2.3, Ziffer 10, Satz 1 und 2.

³⁸ Vgl. LROP Nds. 2017, Kap. 2.3, Ziffer 10 und LROP Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP Kap. 8.

▪ Beeinträchtungsverbot Zentraler Orte

Die Erreichbarkeit Zentraler Orte ist eines der entscheidenden Kriterien. Bei der Ausweisung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung soll der Fokus auf Standorte mit schlechter Erreichbarkeit zu Zentralen Orten gelegt werden. Die Arbeitshilfe des LROP gibt hierzu als Annäherung einen Abstandswert von nicht weniger als 6 km mit dem Fahrrad an. Der Abstand berechnet sich entweder aus der Distanz eines bestehenden Nahversorgers innerhalb eines potenziellen herausgehobenen Nahversorgungsstandortes oder bei keinem Vorhandensein vom Siedlungsmittelpunkt zum Nahversorgungszentrum eines Zentralen Ortes.

Hinsichtlich der agglomerierenden Wirkungen ist zu prüfen, ob es in dem Ortsteil und am Standort bereits andere (insbesondere großflächige) nicht-nahversorgungsrelevante Bestandsbetriebe gibt.

Auch ist die Ausstattung der nahegelegenen Zentralen Orten zu berücksichtigen, um einen möglichen Verlust ihrer Tragfähigkeit abschätzen zu können.

▪ Sollvorschrift ÖPNV

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

Soweit die genannten Kriterien erfüllt sind, geht es um die räumliche Festlegung eines Standortes mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung. Entweder kommt diesbezüglich die Bestimmung einer Ortschaft / eines Ortsteils oder eines kleinräumigen Standortes innerhalb eines Ortes in Betracht. Eine Bestimmung eines konkreten Vorhaben-/ Betriebsstandortes ist grundsätzlich nicht möglich.

10.2 Vorgehensweise

Zur Identifizierung möglicher Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Landkreis Northeim, wurden vor dem Hintergrund der Notwendigkeit eines Grundnachfragepotentials zunächst alle Ortsteile herausgefiltert, die über 1.000 Einwohner besitzen. Hierzu zählen die folgenden Ortsteile:

Abbildung 181: Gemeinden mit über 1.000 Einwohner außerhalb von Zentralen Orten im Landkreis Northeim

Gemeinde	Ortsteil
Flecken Nörten-Hardenberg	Angerstein
Gemeinde Kalefeld	Echte
Gemeinde Katlenburg-Lindau	Gillersheim
Stadt Hardegsen	Gladebeck
Stadt Einbeck	Greene
Stadt Northeim	Hillerse
Stadt Northeim	Höckelheim
Stadt Northeim	Langenholtensen
Stadt Einbeck	Salzderhelden
Stadt Dassel	Sievershausen
Stadt Northeim	Sudheim
Stadt Uslar	Volpriehausen

Quelle: CIMA 2019

Alle die in Abbildung 181 erwähnten Ortsteile wurden daraufhin auf das Kriterium der Erreichbarkeit zu naheliegenden Zentralen Orten geprüft. Lediglich der Ortsteil Volpriehausen der Stadt Uslar ist auf Grundlage der verhältnismäßig großen Entfernung zum zentralen Ort Uslar bzw. Hardegsen

nach diesem Kriterium übriggeblieben. Alle weiteren Kriterien wurden daher nur für diesen einen Ortsteil überprüft (vgl. folgender Abschnitt).

10.3 Standortvorschlag

Der besondere Status des Ortsteils Volpriehausen ist bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Uslar 2018 hervorgehoben worden:

„Nur Volpriehausen stellt hier eine gewisse Ausnahme dar, da hier u.a. der (deutlich kleinflächige) Lebensmittelmarkt Am Bollert sowie eine Apotheke ansässig sind. Der Lebensmittelmarkt ersetzt natürlich nicht vollumfänglich den Besuch bei einem großflächigen Anbieter wie bspw. Rewe oder Aldi, stellt aber eine gewisse Grundsicherung für Volpriehausen und benachbarte Ortsteile her. Der Einzelhandelsbesatz in Volpriehausen ist dabei der im Vergleich aller ländlichen Uslarer Ortsteile größten Einwohnerzahl (rund 1.200 Ew.), der Lage an der B 241 sowie der Entfernung zum Konkurrenzstandort Kernort Uslar geschuldet. Das Angebot in Volpriehausen gilt es zu schützen und – bei Interesse des Lebensmittelmarktes an einer Vergrößerung – zu fördern. Wenn überhaupt, wäre Volpriehausen ein zukünftig ggf. möglicher Prüfstandort für die Ausweisung eines herausgehobenen Standortes für die Nahversorgung laut Raumordnung (LROP Niedersachsen 2017). Nach Erfüllung diverser Prüfkriterien ist an diesen Standorten auch außerhalb des Sitzes des zentralen Ortes (= Ortsteil Uslar) die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgers möglich.“³⁹

Bisher ist eine konkrete Überprüfung aller zuvor genannten Kriterien ausgeblieben. Die Abbildung 182 schließt diese Lücke, indem die Ergebnisse

zu allen Kriterien für den Ortsteil Volpriehausen darstellt werden. Es zeigt sich, dass die grundsätzlichen Kriterien positiv zu bewerten sind. Beispielsweise ist von keiner Beeinträchtigung der zentralen Orte auszugehen und es besteht eine Einbindung in das ÖPNV-Netz. Auf Grundlage des angenommenen zu versorgenden Bereiches (vgl. Abbildung 182 und Abbildung 183) und den in der Tabelle aufgeführten Kennzahlen ergibt sich dennoch „nur“ ein rechnerisches Verkaufsflächenpotential von bis zu 700 qm. Da dieser Wert unterhalb von 800 qm und somit unterhalb der Großflächigkeit liegt, wird aus Sicht der cima trotz der ansonsten positiv ausfallenden Kriterien derzeit nicht die Notwendigkeit gesehen, diesen Standort als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung auszuweisen. Es handelt sich vielmehr um einen „Grenzfall“, bei dem schon eine geringe Anpassung (z.B. bei der Einwohnerzahl) zu einem anderen Ergebnis führen kann. Daher ist der Ortsteil Volpriehausen aus unserer Sicht nur unter Vorbehalt geeignet.

Als Fazit kann festgehalten werden, dass zumindest derzeit kein Ortsteil seitens der cima als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung vorgeschlagen werden kann. Als Ortsteil mit dem höchsten Potential hierfür ist der Ortsteil Volpriehausen der Stadt Uslar hervorzuheben. Bei Anpassungen der Siedlungsentwicklung, der angesetzten Verbrauchsausgaben etc. sollte eine weitere Überprüfung stattfinden und ggf. eine Ausweisung als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Betracht gezogen werden.

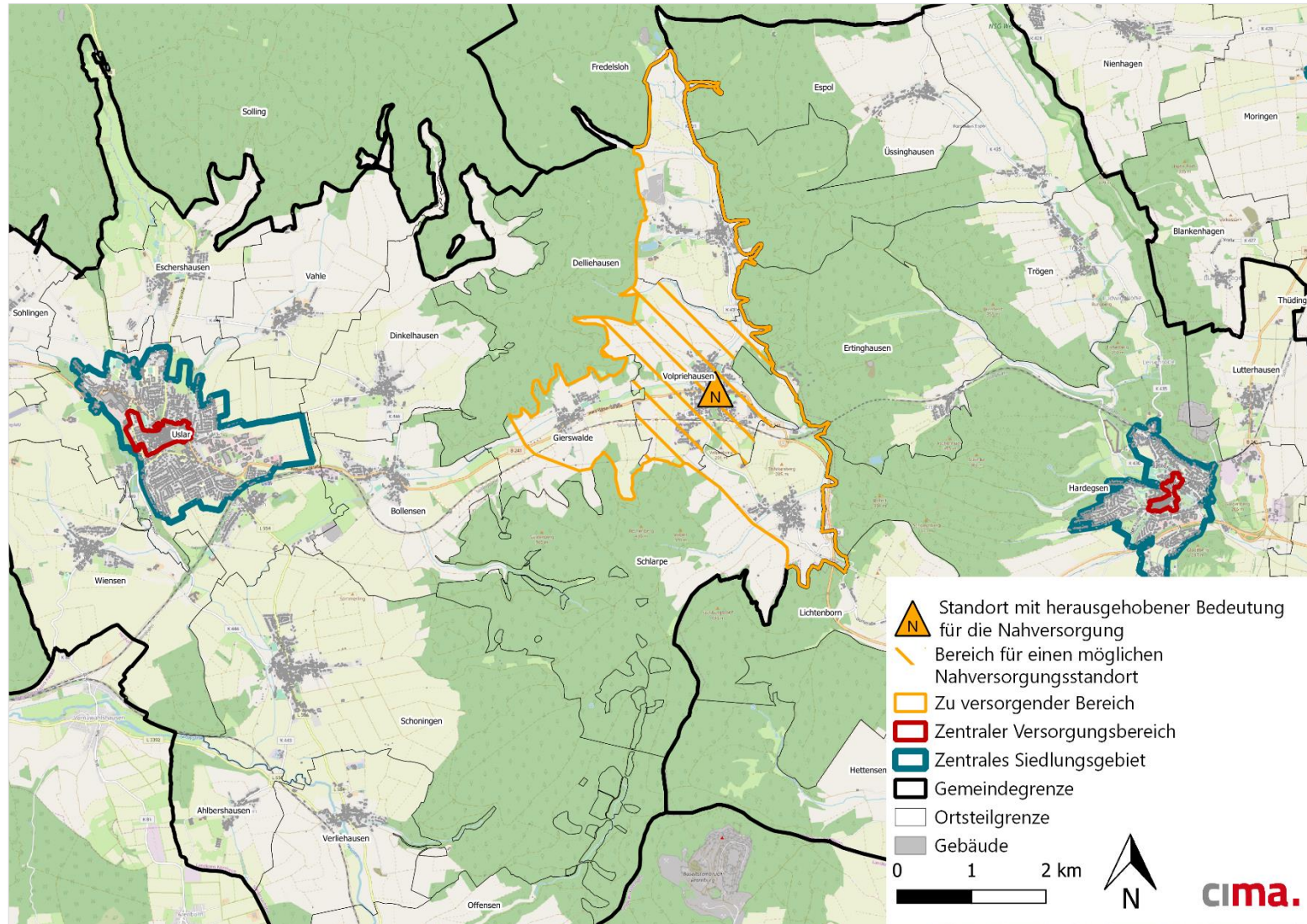
³⁹ Quelle: cima 2018

Abbildung 182: cima-Standortvorschlag: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung - Ergebnisübersicht

Potentieller herausgehobener Nahversorgungsstandort Volpriehausen in der Gemeinde Uslar (Landkreis Northeim)		
KATEGORIE		Beschreibung
Lage im Raum	Zentrenstruktur	- Standort außerhalb der Grund- und Mittelzentren
	Entfernungen	- Mittelzentrum Uslar (rd. 8 km), Grundzentrum Hardeggen (rd. 7 km)
Wettbewerbs- bzw. Angebotssituation	Außerhalb	- Mittelzentrum Uslar: Lidl, 2x Rewe, Aldi (jeweils > 800 qm), Netto (<800 qm) - Grundzentrum Hardeggen: Rewe, Edeka (jeweils > 800 qm), Aldi (<800 qm)
	Vor Ort	- Einkaufsmarkt am Bollert (<800 qm)
Raumordnung: Potential allein durch den zu versorgenden Bereich als Einzugsgebiet	Abgrenzung	- Der zu versorgende Bereich besteht aus Volpriehausen sowie aus den bewohnten Gebieten der Ortsteile Delliehausen, Gierswalde und Schlarpe. All diese Ortsteile sind von Volpriehausen verkehrlich gut erreichbar.
	Einwohnerpotential	- 2.408 Einwohner (Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Uslar Stand 02.01.2017, gewichtete und gerundete Einwohnerzahl nach Statistisches Landesamt Niedersachsen nach Gewichtung Einwohner der Ortsteile)
	Potentialbindung des Standorts	- Insgesamt 38 - 43 % (Annahme unterschiedlicher Potentialbindungen)
	Kaufkraftpotential	- Insgesamt 2,0 - 2,3 Mio. € im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel
	Flächenpotential	- Insgesamt rd. 500 - 700 qm im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel
	Zusätzliches Potential	- Flächenannahme: 85 % Lebensmittel, 5 % Drogeriewaren, 10 % aperiodischer Bedarf → Fläche insg. rd. 590 - 670 m ² - Ein kleiner Anteil der Umsätze kann durch die gute verkehrliche Anbindung von außerhalb des zu versorgenden Bereiches stammen („Streuumsatz“ circa 5 %) → Fläche insg. rd. 620 - 700 m²
Raumordnung: Beeinträchtigungsverbot	A. Erreichbarkeit Zentraler Orte	- Der zu prüfende Standort liegt über den festgelegten 6 km entfernt von Zentralen Orten.
	B. Agglomerierende Wirkungen	- Am zu prüfenden Standort bzw. Ortsteil befinden sich keine (großflächigen) Bestandsbetriebe mit nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (z.B. Bekleidung), die agglomerierend den Zentralen Orten schaden könnten.
	C. Auswirkungen auf Zentrale Orte	- Die Zentralen Orte Uslar und Hardeggen sind vom Einzelhandelsbesatz her gut aufgestellt. Die Gefahr eines Verlustes ihrer Tragfähigkeit ist nicht direkt zu erwarten, kann aber nur mit einer raumordnerischen Prüfung eines genauen Vorhabens eindeutig geprüft werden.
Raumordnung: Sollvorschrift zur ÖPNV-Anbindung	ÖPNV-Netz	- Es gibt keinen klaren Standort zur Überprüfung. Grundsätzlich befinden sich in Volpriehausen drei Bushaltestellen, von wo aus mit der Buslinie 212 (Hardeggen-Uslar) die im zu versorgenden Bereich liegenden Ortsteile erreicht werden können.
Raumordnung: Integrationsgebot	Räumlicher Zusammenhang	- Der potentielle Standort sollte im Ortskern liegen. Daher ist ein funktionaler Zusammenhang gegeben.
Raumordnung: Abstimmung mit Nachbargemeinden	Nachbargemeinden	- Der zu versorgende Bereich reicht nicht über Gemeindegrenzen hinaus, so dass es keinerlei Abstimmung bedarf.

Quelle: cima 2019, OpenStreetMap-Mitwirkende

Abbildung 183: cima-Standortvorschlag: Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung



Quelle: cima 2019, OpenStreetMap-Mitwirkende

11 Sortimentsliste für den Landkreis Northeim

11.1 Vorbemerkung

Die REHK-Sortimentsliste für den Landkreis Northeim ersetzt für Einzelhandelsplanvorhaben nicht die Betrachtung im Einzelfall im Kontext der jeweiligen örtlichen Situation; wenn vorhanden, immer auf Basis vorliegender kommunaler Einzelhandelskonzepte/ Sortimentslisten. Sie kann -aber und sollte auch - als Grundlage für die Ableitung kommunaler Sortimentslisten dienen.

Bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben ist bspw. auch ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente des LROP Niedersachsen rechtsfehlerhaft und reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus.

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleiteten Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichermaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen⁴⁰ (vgl. Kapitel zu den rechtlichen Rahmenbedingungen).

⁴⁰ OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzepts.

Die Liste der nahversorgungs- (gleichzeitig zentrenrelevanten), zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Landkreis Northeim kommt hiermit eine maßgebliche „Orientierungsfunktion“ zu.

Wie auch kommunale Sortimentslisten, ist die Sortimentsliste für den Landkreis Northeim hinsichtlich ihrer Zielsetzung dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung verpflichtet. Sortimentslisten sollen dabei nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

Sortimentslisten regeln dabei die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 qm Verkaufsfläche, auch unter Berücksichtigung von Agglomerationsstandorten): Auch wenn ein Sortiment als zentrenrelevant eingestuft wird, darf es z.B. in Mischgebieten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Form eines kleineren Fachgeschäftes angeboten werden.

11.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Grundlegende Notwendigkeit ortsspezifischer, kommunaler, Sortimentslisten

Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre (u.a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02 NE) kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.⁴¹

⁴¹ Siehe hierzu auch: OVG Lüneburg, Urteil vom 14. Juni 2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 – 9 BauNVO bietet eine Grundlage für den Ausschuss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimenten auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich angrenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von dieser Feinsteuerungsmöglichkeit Gebrauch macht.“

Auch andere Gerichtsurteile unterstreichen die Relevanz von ortspezifischen Sortimentslisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandels assortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“ (VGH Mannheim; Urteil vom 30.01.2006 (3 S 1259/05))

Auch das Bundesverwaltungsgericht kommt in einem Urteil vom 26.03.2009 (4 C 21.07) zu dem Ergebnis, dass ein „(nahezu) vollständiger Einzelhandelsausschluss durch das Ziel einer Stärkung der in einem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt angesehen“ werden kann. Ein Ausschluss von Sortimenten kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse besonders städtebaulich gerechtfertigt sein (s. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Maßstäbe, die an eine solche Einzelhandelssteuerung von den Gerichten gestellt werden, implizieren jedoch auch, dass ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept eine städtebauliche Begründung nicht rechtssicher ist. Dies umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die jeweilige örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotsituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten zu berücksichtigen.⁴²

Das OVG Münster weist zudem in einem Urteil vom 03. Juni 2002 (7 aD 92/99.NE) darauf hin, dass keine allgemeingültige Sortimentsliste besteht. „Es gibt keine Legaldefinition dafür, wann sich ein Warensortiment als „zentrenrelevant“ erweist. Das Gericht weist vielmehr auf die Notwendigkeit der

individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation insbesondere bei vollkommenem Ausschluss der angeführten Sortimente hin.

Grenzen einer Sortimentsliste

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss jedoch marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.⁴³ Dabei können bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein sollte, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen sollte, um auch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind. Der Feindifferenzierung einzelner Sortimente sind zudem Grenzen gesetzt. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrokleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ können (zumeist) nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nur schwer zweifelsfrei ermittelt werden. Gemäß Meinungsbildung im Arbeitskreis zum REHK LK Northeim wurde sich in der Abwägung dieser Problematik mit dem Wunsch einer „feinjustierten“ Sortimentsliste für Letzteres entschieden, so dass die Sortimentsliste für den LK Northeim zwischen Elektrohaushaltsklein- und -Elektrohaushaltsgroßgeräten, Sportklein- und Sportgroßgeräten sowie bei Zoobedarf zwischen Klein- und Großtierbedarf unterscheidet.

Zudem zeigt sich die Problematik im Bereich des generellen Ausschlusses von zentrenrelevanten Sortimenten. Da auch nicht-zentrenrelevante Betriebe als begleitendes Angebot (Randsortiment) zentrenrelevante Angebote führen, ist ein genereller Ausschluss aus Sicht der Rechtsprechung kritisch zu betrachten, da kaum Betriebsformen existieren, die ohne Randsortimente auskommen.

Eine Festsetzung in Bebauungsplänen (GE, MI etc.) hinsichtlich des Ausschlusses zentrenrelevanter Kernsortimente und der Festsetzung

⁴² Siehe hierzu auch: OVG Münster, Urteil vom 03. Juni 2002 – 7 A 92/99.NE; insbesondere bei vollkommenem Ausschluss von Sortimenten

⁴³ vgl. BVerwG, Beschl. v. 04.10.2001 Az. 4 BN 45.01

maximaler Verkaufsflächen im Bereich der Randsortimente (z. B. max. 10% der Verkaufsfläche) sollte daher im Vordergrund stehen.⁴⁴

Allgemeine Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Entwicklung einer Sortimentsliste für den Landkreis Northeim soll transparent und nachvollziehbar sein. Dabei sind zum einen allgemeine Kriterien zu beachten und zum anderen Entwicklungen bzw. Besonderheiten im Landkreis Northeim zu berücksichtigen. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch von der Steuerungsintention bzw. den Zielvorstellungen des Landkreises Northeim geprägt sein. Die alleinige Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung im Landkreis Northeim kann lediglich als Anhaltspunkt dienen. Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der CIMA folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Aktueller Bestand:** Die Flächenverteilung des aktuellen Bestandes innerhalb des Landkreises Northeim sollte als wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten dienen. Dabei steht im Fokus der Betrachtung, ob die jeweiligen Angebote in integrierten Lagen oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Standortverteilung (Verkaufsfläche in qm) dient dabei als Grundlage für die Bewertung der Zentrenrelevanz.
- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:** Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in integrierten Ortskernlagen angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Bekleidung und Schuhe zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz zu beachten.

Darüber hinaus sollte der Branchenmix einer Innenstadt attraktiv und möglichst komplett sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls der Innenstadtlage vorbehalten sein, um

einen für den Kunden attraktiven, vollständigen Branchen-Mix zu gewährleisten.

- **Identifikation von sogenannten Frequenzbringern in den Innenstädten und Ortskernen im Landkreis Northeim:** Je nach Stadt- oder Gemeindegröße variieren diese im Landkreis Northeim.
 - **Beratungsintensität:** Die Angebotsformen der Innenstadt umfassen in erster Linie beratungsintensive Fachgeschäfte, die den Kunden einen Mehrwert beim Einkaufen bieten können. Aus diesem Grund sind solche Betriebsformen für einen zentralen Versorgungsbereich besonders wichtig.
 - **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:** Die Integration bestimmter Formate ist ein weiterer Punkt, den es abzuwägen gilt (siehe auch Warentransport). Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen einzelner Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch dieser Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartenfachmarkt oder ein Baumarkt sind beispielsweise nur selten geeignet für einen zentralen Versorgungsbereich.
- Auch die Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich muss als weiterer Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit zeitgemäße, moderne Flächen in der integrierten Ortskernlage zu entwickeln bzw. vorhandenen Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs eingeschränkt.
- **Einfacher Warentransport:** Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind möglicherweise

⁴⁴ Vgl. OVG Münster 10 D 52/08.NE vom 04. Dezember 2009

für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortiments-schwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt bzw. dem Ortskern erfüllt werden kann (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannten „Handtaschensortimente“. Diese Waren sind klein-formatig und können leicht transportiert werden (z.B. Bekleidung, Schuhe).

11.3 Zur Ableitung der Sortimentsliste für den Landkreis Northeim

Die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste (sie bezieht sich auf den Einzelhandel im engeren Sinne, d.h. ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorkraftstoffen) definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Landkreis Northeim. Sie ist aus den Standortstrukturen des Landkreises abgeleitet und darauf ausgerichtet, zentrale Versorgungsbereiche zu stärken.

Vorbemerkung zu den folgenden Abbildungen zur Verkaufsflächenverteilung nach Sortimenten und Lagebereichen

- ZV Innenstadt / ZV Ortskern: Alle derart im Anhang in Abschnitt 17.1 im Detail mit parzellenscharfer Abgrenzung dargestellten ZV (inkl. des Perspektivischen ZV Ortskern Lindau)
- Nahversorgungszentrum: Alle derart im Anhang in Abschnitt 17.1 im Detail mit parzellenscharfer Abgrenzung dargestellten ZV (inkl. des Perspektivischen NVZ ZV Ortskern Lindau)
- Fachmarkttagglomeration: Gemäß EHK Northeim inkl. ergänzender Einschätzung cima, gemäß EHK Einbeck und EHK Katlenburg-Lindau, ansonsten Einschätzung cima
- Sonstige Lagen: Restliche Lagebereiche/ Standorte

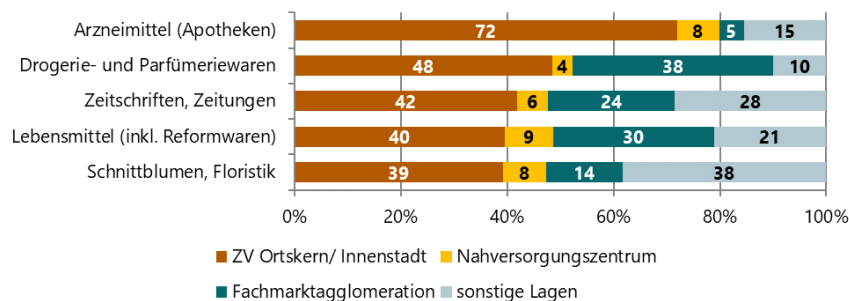
Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente - gleichzeitig zentrenrelevant

Die Aufstellung berücksichtigt die nachfolgenden spezifischen Aspekte des Handels im Landkreis Northeim sowie das allgemeine Verbraucherverhalten:

- Die Abbildung 184 Abbildung 179 zeigt, dass bis auf das Sortiment Arzneimittel (Apotheken) mit 72 % keines der weiteren Sortimente des periodischen Bedarfs über mehr als 50 % mit seiner Verkaufsfläche in den ZV Innenstadt/ Ortskern situiert sind.
- Unter Hinzurechnung der Verkaufsflächenanteile für die Nahversorgungszentren liegen mit rd. 52 % Drogerie- und Parfümeriewaren knapp über der 50 % Schwelle.
- Rund 40 % der Verkaufsfläche für Lebensmittel (inkl. Reformwaren) – des Leitsegments im periodischen Bedarf - agieren in den ZV Innenstadt/ Ortskern; unter Hinzurechnung der NVZ-Flächenanteil ermitteln sich rd. 49 %.
- Als einzelner Lagebereich kommt allerdings den ZV Innenstadt/ Ortskern im Vergleich aller Lagebereiche die jeweils größte Bedeutung bei den Sortimenten des periodischen Bedarfs zu.

- Die über die Warengruppe Lebensmittel (inkl. Reformwaren und Genussmittel) hinaus aufgeführten Warengruppen stellen Waren des täglichen Bedarfs dar, deren Kauf häufig mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden wird.

Abbildung 184: Verkaufsflächenanteile nach Lagebereichen auf Sortiments-ebene: periodischer Bedarf



Quelle: CIMA 2019

Der Landkreis Northeim verfolgt explizit das Ziel, die Einzelhandelsaufstellung der zentralen Versorgungsbereiche im Bereich der Nahversorgung zu stärken.

Im geschilderten Gesamtkontext sind folgende Sortimente als **nahversorgungsrelevant** (gleichzeitig zentrenrelevant) zu bezeichnen:

- Nahrungs- und Genussmittel, (inkl. Reformwaren)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- u. Reinigungsmittel), Parfümeriewaren
- Schnittblumen, Floristik (inkl. kleinere Pflanzen), Zeitungen und Zeitschriften
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)

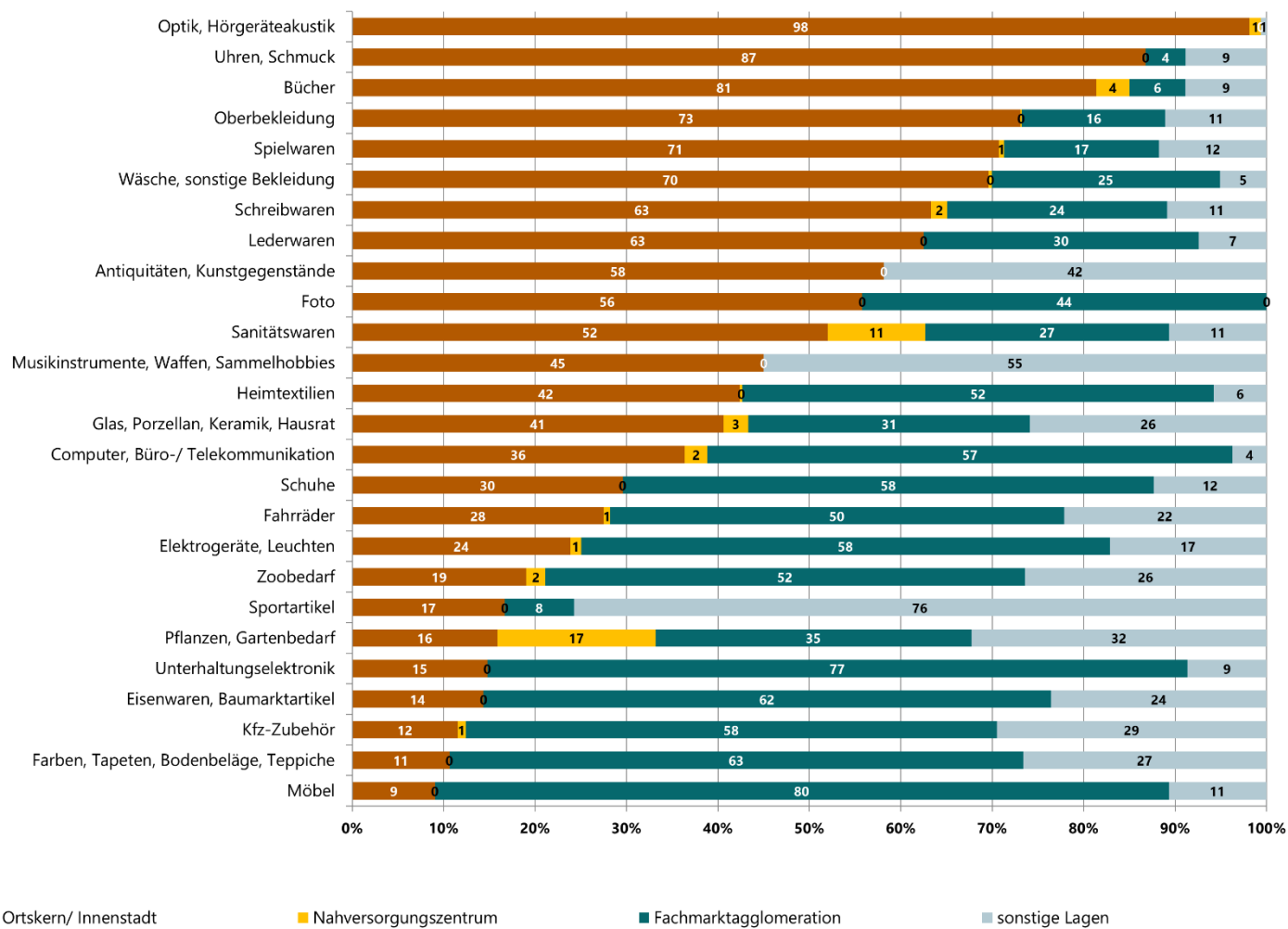
Definition der zentrenrelevanten Sortimente

In der nachfolgenden Abbildung werden die Verkaufsflächenanteile des Einzelhandels für die aperiodischen Sortimente nach den genannten Lagekategorien dokumentiert.

Im Regelfall werden Sortimente mit einem bedeutenden Verkaufsflächenanteil in zentralen Versorgungsbereichen (v.a. in Innenstädten/ Ortskernen) den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet, da sie diese strukturell prägen.

Im Landkreis Northeim liegen derzeit die Verkaufsflächenanteile einiger für Innenstädte klar wünschenswerter Innenstadt-/ Ortskernsortimente erkennbar unterhalb der 50 %-Marge (Heimtextilien; Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat; Computer, Büro- und Telekommunikation; Schuhe, Sportartikel). Auch das Angebot von Elektrogeräten und Zoobedarf agiert ganz schwerpunktmäßig außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Abbildung 185: Verkaufsflächenanteile nach Lagebereichen auf Sortimentsebene: aperiodischer Bedarf



Quelle: CIMA 2019

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen im Landkreis Northeim wie auch in Hinblick auf die explizite Steuerungsintention des Landkreises, diverse im Regelfall zentrenrelevante Sortimente wieder am Standort Innenstadt/ Ortskern zu stärken, sind folgende Sortimente als **zentrenrelevant** zu bezeichnen:

- Bekleidung, Wäsche (inkl. Baby-, Kinderbekleidung)
- Schuhe, Lederwaren (inkl. Koffer und Taschen)
- Uhren, Schmuck
- Augenoptik und Hörgeräteakustik
- Bücher
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat (inkl. Geschenkartikel)
- Sanitätswaren
- Musikalien, Musikinstrumente
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Foto und Zubehör
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Sportbekleidung, -schuhe und Sportkleingeräte
- Elektrohaushaltskleingeräte
- Zoobedarf – hier nur Kleintierbedarf (inkl. Kleintiere)

Das Sortiment **Sportartikel** (hierzu zählen **Sportbekleidung, Sport-schuhe, Sportklein- und Sportgroßgeräte**) wird im Landkreis Northeim derzeit schwerpunktmäßig außerhalb der ZV Innenstadt/ Ortskern angeboten (dort rund 83 % der Verkaufsfläche).

Aus Sicht des Landkreises Northeim sollten Sportartikel jedoch als zentrenrelevant eingestuft werden, da sie sämtliche Eigenschaften besitzen, die zentrenrelevante Sortimente i.d.R. auszeichnen.

Allerdings findet eine Unterscheidung bei der Zuordnung der Sportgeräte statt. **Sportkleingeräte** (bspw. Tennisschläger) als klassische Mitnahmeartikel werden zu den **zentrenrelevanten Sortimenten** zugeordnet, **Sportgroßgeräte** (bspw. Hometrainer) als „Kofferraumartikel“ zählen zu den **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten**.

Elektrogeräte (Klein- und Großgeräte) und **Lampen/ Leuchten** werden derzeit mit nur 24 % der Verkaufsfläche im LK Northeim in den ZV Innenstadt/ Ortskern vertrieben. **Elektrohaushaltskleingeräte** sind zum einen häufig Randsortimente von größeren Lebensmittelmärkten und stellen einen Sortimentsbaustein bei Elektromärkten dar. Sie sollen im REHK des LK Northeim als **zentrenrelevant** eingeordnet werden. **Elektrohaushalts-großgeräte** (bspw. Waschmaschinen) sind demgegenüber als nicht-zentrenprägend aufzufassen und werden als nicht-zentrenrelevant klassifiziert.

Waren des **Zoobedarfs** werden derzeit nur mit rund 19 % der diesbezüglichen Verkaufsfläche im LK Northeim in den ZV Innenstadt/ Ortskern angeboten. Hier verfolgt der Landkreis Northeim das Ziel, dieses Sortiment zukünftig in die Innenstädte/ Ortskerne zu lenken, weshalb es – hier allerdings nur der **Kleintierbedarf inklusive Kleintiere**⁴⁵ – als **zentrenrelevant** ausgewiesen wird. Demgegenüber soll der **Großtierzoobedarf** als **nicht-zentrenrelevant** gelten.

⁴⁵ Inklusive Bedarf für Hunde und Katzen.

Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Folgende Sortimente werden als nicht-zentrenrelevant eingeordnet:

- Möbel, (inkl. Büro- und Campingmöbel, Küchen, Matratzen usw.; inkl. Kinderwagen, Kindersitze)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Kfz-Zubehör
- Pflanzen, Gartenbedarf
- Sportgroßgeräte
- Unterhaltungselektronik
- Elektrohaushaltsgroßgeräte
- Lampen, Leuchten
- Fahrräder und Zubehör
- Zoobedarf – hier nur Großtierbedarf
- Sonstiger Einzelhandel

Zu **Elektrogroßgeräte, Sportgroßgeräte und Zoobedarf – hier nur Großtierbedarf**, vgl. die Ausführungen bei den zentrenrelevanten Sortimenten.

Die obigen weiteren Sortimente werden als nicht-zentrenrelevant eingeordnet, da sie auf Grundlage der dokumentierten Verkaufsflächenanteile bzw. der Angebotsstruktur keine Zentrenrelevanz und strukturprägende Bedeutung für die zentralen Versorgungsbereiche im LK Northeim aufweisen und daneben hinsichtlich ihrer Angebotsform auch nicht klassisch zentrenprägend sind.

Die Abbildung auf der nächsten Seite stellt die Sortimentsliste für den Landkreis Northeim unter Bezug auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige (2008, Statistisches Bundesamt) dar.

Abbildung 186: Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim gemäß WZ-Schlüssel

Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim - nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)	
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Parfümeriewaren	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen (Floristik)	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim - zentrenrelevante Sortimente	
Uhren, Schmuck	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Optische und akustische Artikel (Augenoptik, Hörgeräteakustik)	- Augenoptiker (WZ 47.78.1) - Einzelhandel mit medizinischen und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätswaren)	Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (ohne akustische Artikel)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Lederwaren, Koffer und Taschen	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	- Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), - Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Bekleidung, Wäsche	Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) (ohne Sportbekleidung)
Bücher	Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Spielwaren	Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Schuhe	Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1) (ohne Sportschuhe)
Sportbekleidung und -schuhe	- Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) - Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Sport- und freizeitkleingeräte	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (außer Sportbekleidung) (hier nur Kleingeräte)
Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat (inkl. diesbezgl. Geschenkartikel)	- Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) - Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9) - Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)

Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim - zentrenrelevante Sortimente (f.)	
Foto und Zubehör	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	- Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse) - Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1) - Antiquariate (WZ 47.79.2)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör	Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Musikalien, Musikinstrumente	Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Elektrohaushaltskleingeräte	Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte) (hier nur Elektrohaushaltskleingeräte)
Zoobedarf inkl. Tiernahrung und Tiere - nur Kleintierbedarf inkl. Kleintiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2) (hier nur nur Kleintierbedarf inkl. Kleintiere)

Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim - nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Zoobedarf inkl. Tiernahrung - nur Großtierbedarf	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2) (hier nur Großtierbedarf)
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büro-, Campingmöbel)	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	- Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) - Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Lampen und Leuchten	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	- Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) - Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
Elektrohaushaltsgroßgeräte	Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte) (hier nur Elektrohaushaltsgroßgeräte)
Sport- und Freizeitgroßgeräte	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (außer Sportbekleidung) (hier nur Großgeräte)
Fahrräder und Fahrradzubehör	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
Autozubehör	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (WZ 45.32.0)
Gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Sonstiger Einzelhandel	Sonstiger Facheinzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (WZ 47.78.9)

Quelle: cima 2019

12 Leitlinien und Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Northeim

12.1 Vorbemerkung

Die größten Veränderungen im Einzelhandel gehen seit Jahren von der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels aus. Dieser unterliegt der raumordnerischen Steuerung.

Ziele der Landesplanung Niedersachsen (LROP Niedersachsen 2017) sind u.a. die Erhaltung und die Weiterentwicklung der gewachsenen Zentren und die Sicherstellung qualifizierter wohnungsnaher Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs wie auch für Mittel- und Oberzentren die Erfüllung ihrer einzelhandelsseitigen Versorgungsaufgabe für den ihnen zugeordnete mittel- bzw. oberzentralen Kongruenzraum. Die einzelhandelsbezogenen Steuerungsintentionen wie auch die einzelhandelsbezogenen Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen sind für die Regionalplanung und damit den Landkreis Northeim bindend. Sie finden hiermit per se inhaltlich Eingang in das REHK und das (in Überarbeitung befindliche) RROP für den Landkreis Northeim.

Kerninhalte und wesentliche Änderungen zum vorherigen LROP sind u.a.:

- **Konzentrationsgebot (Ziel der Raumordnung) lt. LROP Niedersachsen 2017 – Kap. 2.3, Ziffer 04**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

■ **Integrationsgebot (Ziel der Raumordnung) lt. LROP Niedersachsen 2017 – Kap. 2.3, Ziffer 05**

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

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

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

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

■ **Beeinträchtungsverbot (Ziel der Raumordnung) lt. LROP Niedersachsen 2017 – Kap. 2.3, Ziffer 08**

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“

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

■ **Abstimmungsgebot (Ziel der Raumordnung) lt. LROP Niedersachsen 2017 – Kap. 2.3, Ziffer 07**

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).“

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

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

Das hier vorgelegte Regionale Einzelhandelskonzept für den Landkreis Northeim wurde auf Basis der aktuellen rechtlichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen erarbeitet. Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Northeim mittel- bis langfristig zu gewährleisten, sollten zukünftige großflächige Einzelhandelsplanvorhaben - Neuan siedlungen, Erweiterungen, Verlagerungen – daneben anhand der folgenden Leitlinien und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung des Landkreises Northeim bewertet und beurteilt werden.

12.2 Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Northeim

Die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Northeim soll sich an folgenden **übergeordneten Leitlinien** zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels orientieren:

- **Sicherung der Zentrenfunktionen (zentrale Versorgungsbereiche):** Die zentralen Versorgungsbereiche liegen oftmals in den Innenstädten, die in vielen Kommunen unter Druck geraten sind. Diese Bereiche gilt es vordergründig ggf. mit Hilfe gezielter Planung/ gezielten Maßnahmen zu sichern.
- **Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung und Abbau von Versorgungsdisparitäten:** Disparitäten sollten im Sinne einer ausgewogenen Nahversorgung in den jeweiligen Kommunen abgebaut werden. Oft reicht jedoch das Nachfragepotenzial in den einzelnen Ortsteilen der Kommunen im Landkreis Northeim nicht dafür aus, einen „Nahversorger“ tatsächlich für einen Standort zu interessieren. In diesen Fällen müssen auch alternative Formen der Nahversorgung angedacht und gestärkt werden (z.B. Dorfläden, rollende Supermärkte, Lieferservice).
- **Sicherung und Entwicklung der mittelzentralen Handelsfunktion(en):** Gerade die Mittelzentren des Landkreises Northeim (Northeim, Uslar, Einbeck und Bad Gandersheim) müssen versuchen, ihre Innenstädte aktiv im Strukturwandel vom Einzelhandel vermehrt in Richtung Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie mehr Wohnen in den Innenstädten zu begleiten. Der Handel soll eine wichtige Funktion behalten, wird aber tendenziell in seiner Bedeutung abnehmen.
- **Förderung einer attraktiven Handelslandschaft:** Eine attraktive Handelslandschaft setzt sich aus einer attraktiven Innenstadt, einer ausgewogenen und möglichst flächendeckenden Nahversorgung und nicht-zentrenrelevanten Angeboten an ausgewählten Sonderstandorten zusammen.

- **Erhöhung der Transparenz der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis auf Basis der Daten und Vorgaben des REHK:** Durch die Gesamtbetrachtung des Einzelhandels im Landkreis sowie dessen einheitliche Aufbereitung wird Transparenz geschaffen. Auch die Begleitung der Erarbeitung des REHK durch einen Arbeitskreis hat die Transparenz – u.a. gegenüber den Kommunen des Landkreises - maßgeblich erhöht. Daneben kann das REHK bzw. dessen Einzelhandelsdaten (diese sind GIS- und lagereferenziert) die Basis für den Aufbau einer Einzelhandelsdatenbank und eines Einzelhandelsmonitorings bieten.

12.3 Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Northeim

Mit der Orientierung an den folgenden **Grundsätzen** zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sollen unternehmerische Initiativen nicht aus dem Landkreis Northeim getrieben und Konkurrenzen eingedämmt oder vermieden werden. Vielmehr sollen sie dazu beitragen, dass ein gesunder Wettbewerb zwischen den Unternehmen und nicht zwischen den Standorten des Landkreises besteht. Für die Erweiterung und Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sollen zukünftig die folgenden Grundsätze gelten:

Grundsatz 1:

Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen. Keine Entwicklung von nicht integrierten Standortagglomerationen.

Grundsatz 2:

Großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur in den zentralen Versorgungsbereichen. Außerhalb zentraler Orte ggf. als Standort für herausgehobene Nahversorgung laut LROP Nds. 2017, oder unter Nutzung sonstiger Ausnahmen des LROP.

Grundsatz 3:

In den Fachmarkt-Agglomerationen und Sonderstandorten grundsätzlich keine Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Bestehende Betriebe genießen (erweiterten) Bestandsschutz⁴⁶.

Grundsatz 4:

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch zulässig außerhalb zentraler Versorgungsbereiche; prioritäre Ansiedlung in Sonderstandorten/ Fachmarkt-Agglomerationen.

Grundsatz 5:

Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel - in Anlehnung an das LROP Niedersachsen auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, bzw. maximal 800 qm.

Grundsatz 6:

Sicherstellung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche bei großflächigen Vorhaben. Dieser Grundsatz ist nicht als Wettbewerbsschutz zu verstehen, sondern als Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugunsten einer flächendeckenden Versorgung.

⁴⁶ Generell ist zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz).

13 Weitere einzelhandelsrelevante Definitionen und Regelungen für das REHK

13.1 Verkaufsflächendefinition

Die im weiteren Verlauf beschriebene Definition des Begriffes Verkaufsfläche wurde im Rahmen einer Studie der CIMA erarbeitet und spiegelt die herrschende Meinung in Forschung, Praxis und Rechtsprechung wider. Um einen Überblick über die bestehenden Definitionen zu erhalten, wurden die Expertenmeinungen von mehr als 20 Einzelhandelsgutachtern, Instituten, Verbänden und Rechtsanwälten eingeholt, aber auch behördliche Erlasse sowie richterliche Urteile⁴⁷ und Beschlüsse ausgewertet.

Als Verkaufsfläche werden demnach die Bereiche eines Einzelhandelsgeschäftes definiert, die für den Kunden begehbar sind und in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang stehen.

Dazu gehören:

- Verkaufsraum, einschließlich
 - Kassenzone,
 - Bereich nach der Kassenzone („Pack- und Entsorgungszone“),
 - Gänge und Laufflächen innerhalb des Verkaufsraums,
 - Windfang und Eingangsbereich
 - Standflächen für Regale, Warenträger und sonstige Einrichtungsgegenstände,

- Schaufenster, Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie dem Kunden zugänglich sind),
- Umkleidekabinen,
- Bedientheken einschließlich der dahinter liegenden, für den Kunden sichtbaren Flächen.
- Freiverkaufsflächen (überdacht und unüberdacht)
- Pfandräume
- Flächen und Stände innerhalb einer Mall, soweit sie nicht nur vorübergehend für den Verkauf genutzt werden

13.2 Wichtige Regelungen aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)

Bezüglich der Änderungen und wichtigen Regelungen im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen für das Jahr 2017 sollen in diesem Abschnitt einige besondere Aspekte herausgehoben und erläutert werden. Die Darstellung ist nicht als vollständig zu verstehen, sondern liefert erste Hinweise zur Handhabung des Einzelhandelskonzepts. Die CIMA verweist an dieser Stelle auf die jeweils aktuell rechtsgültige Form des Landesraumordnungsprogramms nebst dazugehöriger Begründung.

13.2.1 Definition Einzelhandelsagglomeration gemäß LROP Niedersachsen 2017

Die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP gibt vor, was unter Agglomeration zu verstehen ist:

„Agglomerationen im raumordnerischen Sinne sind Ansammlungen mehrerer (mindestens zwei), in der Regel gebäudlich getrennter, selbständiger

⁴⁷ u.a. BVerwG 4 C 10.04, Urteil vom 24.November 2005

Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander, von denen raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können. Die Betriebe bleiben jeweils für sich betrachtet meist unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit und sind daher einzeln betrachtet kein Einzelhandelsgroßprojekt.“

Wichtig ist diese Definition, weil bisher Einzelhandelsstandorte nur dann als Einzelhandelsgroßprojekt galten, wenn sie etwa als Einkaufszentrum im Sinne der BauNVO einzustufen waren.⁴⁸ Da jedoch auch andere Ansammlungen von Einzelhandelsvorhaben vergleichbare raumbedeutsame Auswirkungen haben, wurde im LROP Niedersachsen 2017 festgesetzt, dass auch für Agglomerationen die gleichen Vorgaben⁴⁹ gelten, wie für ein einzelnes, raumbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt. Im Detail heißt es hierzu:

„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).“⁵⁰

Diese Regelung zum Umgang mit Einzelhandelsagglomeration gilt es bei allen künftigen Ansiedlungen und Veränderungen von Betrieben zu beachten.

13.2.2 Regelung zum Umgang mit Verkaufsflächenerweiterungen

Soll es zur einer Verkaufsflächenerweiterung eines Betriebes kommen, gelten grundsätzlich die gleichen Vorgaben, wie bei einer Ansiedlung eines

neuen Betriebes. Entsprechend heißt es hierzu in der LROP Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP in Kapitel 2: „*„Neue’ Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß LROP-Begründung nicht nur Neuerrichtungen, sondern auch Erweiterungen oder Änderungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben.“* Dies bedeutet, dass sobald der Einzelbetrieb selbst durch die Erweiterung die Großflächigkeit⁵¹ erreicht oder die zugehörige Agglomeration (vgl. Abschnitt 13.2.1) entsprechend groß wird, die Ver- und Gebote des LROP zu befolgen bzw. im Vorab zu prüfen sind.

Bei Betrieben, die nicht Teil einer Agglomeration sind und die Verkaufsflächenerweiterungen nur innerhalb der Kleinflächigkeit stattfinden, sind die genannten Regelungen entsprechend hinfällig und nicht weiter zu beachten.

13.2.3 Definition und Regelungen zur Nahversorgung

In den letzten Jahren haben sich bundesweit im Nahversorgungseinzelhandel insbesondere die Lebensmitteldiscounter sehr expansiv entwickelt. Diese Betriebsform dringt in letzter Zeit auch in immer kleinere Kommunen vor und verdrängt vor allem inhabergeführte Nahversorger, die der aggressiven Preispolitik der überregional agierenden Unternehmen in der Regel wenig entgegenzusetzen haben. Nach einer langjährigen Stagnation scheint sich nun auch die Zahl der Supermärkte (Lebensmittelvollsortimenter bis 1.500 qm Verkaufsfläche) wieder positiv zu entwickeln. Obwohl die Gesamtzahl der Lebensmittelmärkte deutlich zurückgegangen ist, ist die Gesamtverkaufsfläche deutlich gestiegen.

Nahversorgung wird im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017 für Niedersachsen wie folgt definiert:

⁴⁸ LROP Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP Kap. 2

⁴⁹ Hierzu zählt die Berücksichtigung von Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot bei Entstehung oder Veränderung einer Agglomeration (vgl. LROP Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP Kap. 2 und Abschnitt 12.1).

⁵⁰ vgl. Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3, LROP Niedersachsen 2017

⁵¹ „Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.“ BVerwG 4 C 10.04, Urteil vom 24. November 2005

Zur wohnortbezogenen Nahversorgung zählen Betriebe, deren Sortiment zu mindestens 90 % aus Lebensmitteln und Drogeriewaren besteht sowie deren Umsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert wird. Der fußläufige Einzugsbereich ist dabei mit 10-Minuten-Gehzeit definiert, wobei auch Barrieren, wie Bahnschienen, Flussläufe, etc. zu berücksichtigen sind.

Weiterhin wird nunmehr zwischen drei Typen des Einzelhandels mit periodischen Sortimenten unterschieden:

- klassischer großflächiger Einzelhandel mit überörtlicher Bedeutung
- nicht raumbedeutsame Nahversorgung
- raumbedeutsame Nahversorgung

Auf Grundlage dieser Definition versteht die cima unter dem Begriff Nahversorgung im engeren Sinn Güter des täglichen Bedarfs - insbesondere Lebensmittel, die in zumutbarer Entfernung (ca. 5 - 10 Minuten) vom Wohnort aus erreichbar sind. Nahversorgungsstandorte müssen einen maßgeblichen fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Das bedeutet, dass innerhalb eines fußläufigen Umkreises so viel Kaufkraft vorhanden sein muss, dass dadurch der überwiegende Teil (also mindestens 50 %) des Vorhabenumsatzes abgedeckt werden kann.

Von Bedeutung für die Nahversorgung ist diese Tatsache vor allem in qualitativer Hinsicht. Denn Lebensmitteldiscounter bieten deutlich weniger Artikel an als Supermärkte – und das auf ähnlichen Verkaufsflächengrößen. Demnach kann die Qualität der Nahversorgung in einer Kommune erheblich differieren, je nachdem, wie der Anteil der Lebensmittelverkaufsflächen auf Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) verteilt ist. Daher ist es erstrebenswert, ein ausgewogenes Angebot zwischen Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern herzustellen.

Dabei ist zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität und zur Vermeidung von unnötigem (Einkaufs-)Verkehr eine Unterversorgung zu vermeiden.

Somit sind:

- Agglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden,
- die Nahversorger in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln, außer sie schließen Lücken in der Nahversorgung,
- Erweiterungen an Solitärstandorten kritisch zum Wohle der zentralen Versorgungsbereiche zu prüfen,
- der qualitative Umbau voranzutreiben,
- Neuansiedlungen nur gemäß der obigen Punkte vorzunehmen.

14 Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Die einzelhandelsbezogene Strukturanalyse des Landkreises Northeim hat offenbart, dass die Versorgungslage insgesamt als befriedigend bis gut beschrieben werden kann. Es wurde allerdings auch deutlich, dass teilweise signifikante räumliche Disparitäten hinsichtlich der Einzelhandelsausstattung bestehen. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die Städte Northeim und Einbeck, die praktisch in allen Marktsegmenten mindestens 50 % der Verkaufsfläche im LK Northeim stellen.

Laut dem LROP Niedersachsen 2017⁵² sollen Mittelzentren den gehobenen Bedarfsbereich abdecken. Dies betrifft vor allem auch aperiodische Marktsegmente. Northeim und Einbeck erfüllen in diesem Kontext ihre Versorgungsfunktion und können als „Starke“ Mittelzentren des LK Northeim betrachtet werden. Im Gegensatz dazu können Bad Gandersheim und Uslar im Einzelhandelsbereich als die „Schwachen“ Mittelzentren des Landkreises gelten, da sie ihren Versorgungsaufgaben teilweise nicht gerecht werden.

Die Versorgung der Bevölkerung im periodischen Bedarf ist größtenteils sichergestellt. In ländlich geprägten Gebieten dünnt sich die Nahversorgungsichte aus. Die nächstgelegenen Grund- oder Mittelzentren übernehmen die (Nah-)Versorgungsaufgaben.

Etwas anders gelagert ist die Situation in den aperiodischen Marktsegmenten. Im Landkreis Northeim ist kein Oberzentrum lokalisiert, sodass eine Zentralität von 100 % ohnehin nur schwer zu erreichen ist. Das nahegelegene Oberzentrum Göttingen verstärkt zudem den Wettbewerbsdruck auf die Mittelzentren des LK Northeim. Nichts desto trotz verdeutlichen die

Kaufkraftabflüsse zum Teil, dass einige Warengruppen deutlich unterrepräsentiert sind.

In der Zusammenschau der vorhandenen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen können vor allem die Ausstattungen in den Branchen Lebens- und Genussmittel sowie Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat als starke Sortimente des Einzelhandels in Northeim angesehen werden. Schwächer ausgeprägt ist vor allem die Warengruppe Sportartikel und Fahrräder. Auch im Bereich Medien und Technik sind höhere Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. In geringerem Maße gilt dies auch für die Branche Uhren und Schmuck sowie Möbel.

Vor diesem Hintergrund können unter Berücksichtigung der einzelhandelsbezogenen Leitlinien und Grundsätze (vgl. Kap. 12) folgende Empfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung gegeben werden:

- Im periodischen Bedarfsbereich muss es das Ziel sein, die aktuelle Nahversorgungssituation zu konservieren und punktuell zu verbessern. Dazu ist die Modernisierung bestehender Lebensmittelmärkte in integrierten Lagen zu ermöglichen. In den Gemeinden Hardeggen und Moringen ist mittelfristig eine Ausweitung der Lebensmittelversorgung anzuraten.
- Die periodischen Sortimente Gesundheit und Körperpflege sowie Zeitschriften und Schnittblumen sind insbesondere in einigen kleineren Gemeinden unterrepräsentiert.
- Ansiedlungen im Bereich Gesundheit und Körperpflege sind insbesondere in den Gemeinden Dassel, Hardeggen und Kalefeld zu verfolgen.

Der Einzelhandel in kleineren Gemeinden ist vor allem im Bereich der aperiodischen Sortimente naturgemäß schwächer aufgestellt. Fachgeschäfte und Fachmärkte dieser Warengruppen benötigen für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit ein gewisses Einwohnerpotential, welches kleinere

⁵² LROP Niedersachsen 2017, S. 13

Gemeinden naturgemäß kaum erreichen. Vor diesem Hintergrund erscheint die Ansiedlung der Sortimente Fahrräder und Sportartikel sowie Elektroartikel, Foto und Unterhaltung vor allem in den größeren Städten und Gemeinden des Landkreises Northeim erfolgversprechend.

In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die Analyse der gemeinde-spezifischen Ansiedlungspotentiale hingewiesen, die in Kapitel 6 ausführlich behandelt werden. Weitere mögliche Handlungsfelder lassen sich auf Basis der jeweiligen Flächenanalyse hier gezielt ableiten.

14.1 Empfehlungen zum Umgang mit den Herausforderungen des digitalen Wandels

In Kapitel 2 wurde auf die aktuellen Trends im Einzelhandel eingegangen. Im Zuge dessen wurde unter anderem die wachsende Bedeutung des Onlinehandels hervorgehoben. Die beschriebenen Trends stellen Akteure aus Politik und Verwaltung sowie die stationäre Händlerschaft in Zukunft gleichermaßen vor große Herausforderungen. Unter dem Einfluss der demografischen Entwicklung, der Veränderungen im Konsumverhalten und des Online-Handels wird die Position des stationären Einzelhandels als Leitelement der Innenstädte zunehmend aufgeweicht. Der Einkauf als reine Bedürfnisbefriedigung verliert angesichts der vielseitigen und flexiblen Konsummöglichkeiten an Bedeutung.

Erfolgreiche Zentren sind Orte, an denen der Einkauf zum kommunikativen und emotionalen Erlebnis wird. Sie bieten die Chance zum Entdecken, persönliche Kontakte und Unterhaltung. In diesem Kontext sind neben dem Einzelhandel vor allem auch die Bereiche Freizeit und Tourismus, Mobilität und Verkehr sowie Wohnen von Bedeutung. Um die Attraktivität und Multifunktionalität der Zentren zu konservieren bzw. zu stärken und die Kaufkraft von Bewohnern und Besuchern in den Städten zu halten, gilt es für

Kommunen und Einzelhändler die digitale Transformation als Chance zu begreifen und Anpassungsstrategien zu entwickeln. Hierauf aufbauend werden im Folgenden für die Kommunen des Landkreises Northeim Ideen und Maßnahmen formuliert, die in diesem Zusammenhang als Anknüpfungspunkte dienen können.

Einzelhandel

Der Handel hat für die Entwicklung einer Gemeinde nach wie vor eine hohe Bedeutung. Trotz des aktuell herausfordernden Marktumfeldes und einer gewissen Schwächung seiner Schlüsselposition trägt der Einzelhandel als maßgeblicher Frequenzträger entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion der Zentren bei. Typische Innenstadtqualitäten wie die Identifikationsstiftung oder die Funktion als sozialer Treffpunkt sind auch mit einer lebendigen Einzelhandelslandschaft verknüpft. Daher ist auch die Sicherung der lokalen Versorgungsstrukturen in den jeweiligen Gemeinden so wichtig. Zugleich unterliegt der Handel einem stetigen Wandel.

Die Stärkung des stationären Einzelhandels kann dabei auf mehreren Ebenen erfolgen. Zunächst können die „offline-Qualitäten“ gefördert werden. Als potentielle Maßnahmen sind dabei zum Beispiel die folgenden zu nennen:

- **Leerstandsmanagement:** Mit einer Dekoration leerstehender Ladenlokale ist den Leerständen und den damit einhergehenden städtebaulichen Defiziten und Funktionsverlusten der Zentren der Gemeinden entgegenzuwirken. Ziel ist eine schnelle optische Aufwertung der Bereiche. Dazu sind die Eigentümer der Leerstände zu identifizieren, zu kontaktieren und an der Umsetzung (finanziell) zu beteiligen. Falls nötig könnte langfristig auch ein Geschäftslagenmanagement zur nachhaltigen Reduktion des Leerstandes etabliert werden.
- **Umnutzung leerstehender Immobilien in den Zentren:** Die Umnutzung von stadtentwicklungsrelevanten Immobilien und zentral gelegenen Gebäuden in den Innenstädten der Gemeinden sind konzeptionell in die künftige Zentrenentwicklung einzubetten.

- **Entwicklung von Kundenmagneten:** Als Kundenmagnete der Zentren können beispielsweise neben bestimmten Einzelhandelsbetrieben auch einzelne exponierte Kulturbauten oder innerstädtische Frei- und Aufenthaltsräume von besonderer Qualität dienen. Städtebauliche Individualität oder die Verknüpfung von historischen und modernen Elementen können zu Markenelementen eine Gemeinde werden. Neben dauerhaften Magneten können auch temporäre Magnete in Form von Events oder Pop-Up-Stores Besucher in die Zentren locken. Hierbei sind auch Social-Media-Angebote wichtig, da diese teilweise die Planung des (Stadt-)besuchs und die Besucherlenkung bestimmen.

Eine Hybridlösung aus Online- und Offline-Auftritt bildet beispielsweise die Transformation klassischer Verkaufsräume zu einer Kombination von Verkaufs-, Show- und „Feelrooms“, die mit einer entsprechenden Infrastruktur das geschäftsferne Bestellen der lokal erlebten Produkte ermöglichen.

Mittel- und langfristig sind lokales und digitales Einkaufen nicht als Gegensätze zu begreifen. Gemeinsam müssen Politik, Verwaltung, Marketing und Händlerschaft den Appell „kauft lokal!“ mit einer digitalen Infrastruktur unterfüttern, die dem Kunden genau das ermöglicht. Generell ist die nachhaltige Entwicklung einer digitalen Anpassungsstrategie für den stationären Einzelhandel eine komplexe und zeitintensive Aufgabe, bei der viele verschiedene Akteure und Interessen integriert werden wollen. Bestimmte Strukturen gilt es über einen längeren Zeitraum Schritt für Schritt aufzubauen. Es bieten sich dem Landkreis Northeim allerdings auch kurzfristige Handlungsfelder:

Kurzfristige Maßnahmen

Insgesamt sollte die Händlerschaft für die Thematik Online-Handel und digitale Transformation sensibilisiert werden, um den Grundstein für langfristige Maßnahmen zu legen. Die Online-Sichtbarkeit von Stadt und Händlern ist zu prüfen und zu fördern. Die Städte und Gemeinden des Landkreises

Northeim sollten sich die Frage stellen, wie wahrnehmbar sie als Einkaufsstandortstandorte im Internet sind und welche Akteure die digitale Einzelhandelslandschaft besetzen. Oberste Priorität sollte zunächst haben, den Einzelhandel des Landkreises als digitales sowie lokales Warenhaus in das Bewusstsein der Menschen zu rücken und die digitale Wahrnehmbarkeit der Händler zu erhöhen.

Erste Maßnahmen können in diesem Zusammenhang folgende sein:

- **Store-Check im Facheinzelhandel** mit Umsetzungsbegleitung (Qualität von Ladeninnen- und Ladenaußengestaltung, Sortimentsniveau): dringend sollten betroffene Händler an die Hand genommen werden, damit es nicht zu (weiteren) Leerständen kommt.
- **Online-Präsenzchecks** in Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Viele Händler haben eine Online-Präsenz, aber nicht immer ist diese auch wirkungsvoll oder es werden leicht vermeidbare Fehler gemacht. Die Ergebnisse der Online-Präsenzchecks helfen jedem Händler weiter, der online sichtbar ist.

Langfristige Maßnahmen

Ganzheitliche Prozesse zum digitalen Wandel sind in einen längeren Zeithorizont einzubetten. Um dem veränderten Konsumentenverhalten Rechnung zu tragen und sich langfristig erfolgreich im Wettbewerb um Kaufkraftpotentiale zu positionieren, ist die Entwicklung einer digitalen, lokalen Einkaufsinfrastruktur unumgänglich. Die zentrale Frage für die Kommunen lautet hier, in welchem Maßstab diese Online-Strukturen etabliert werden und für welche Städte und Gemeinden solche Maßnahmen tatsächlich sinnvoll sind. Den Ausgangspunkt bildet deshalb zunächst auch hier eine Analyse der gegenwärtigen Situation sowie eine Evaluation des Handlungsbedarfes unter Berücksichtigung der kommunalen Zielstellungen.

Langfristige Maßnahmen können in diesem Zusammenhang sein:

- Aufbau eines landkreisweiten Online-Warenschaufensters
- Etablierung eines lokalen Online-Marktplatzes, zunächst mit Reservierungs-, später auch Bestellfunktion
- Aufbau eines integrativen Gesamtkonzeptes durch Vernetzung regionaler Händler, City-Akteure und Stadtmarketing

Fördermittelkulisse

Für Digital-City-Initiativen existieren Fördermittelprogramme auf verschiedenen administrativen Ebenen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie unterstützt zum Beispiel mit dem Fördermittelprogramm „go-digital“ kleine Unternehmen mit Finanzierungshilfen, um diese in den Bereichen digitale Geschäftsprozesse und digitale Markterschließung zu qualifizieren. Auch von privatwirtschaftlicher Seite existieren mittlerweile Initiativen, die Schwung in die Digitalisierung kommunaler Prozesse bringen können. Zu nennen sind hier die Kooperationsprogramme von HDE und ebay sowie Bitkom und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes. Eine attraktive und in diesem Kontext bislang wenig genutzte Fördermittelquelle bilden die Angebote der Europäischen Union. Gerade der Europäische Fond für Regionale Entwicklung (EFRE) scheint mit seinem Fokus auf eine nachhaltige Stadtentwicklung unter Berücksichtigung eines verbesserten Zugangs zu Informations- und Kommunikationstechnologien prädestiniert, um Kommunen beim Aufbau von Local-Commerce-Strukturen zu unterstützen.

Schlussendlich kann die digitale Transformation der Einzelhandelslandschaft im Landkreis Northeim nur in Form eines integrativen und ganzheitlichen Ansatzes gelingen. Dazu ist jedoch die Veränderungsbereitschaft und der Gemeinschaftswille der entsprechenden Akteure von Nöten. Diese wachzurütteln, zu motivieren und auf ein Ziel auszurichten erfordert die größte Energie – nicht die technische Umsetzung von Online-Marktplätzen. Die intensive Kommunikation zwischen den beteiligten Akteuren ist deshalb als elementarer Baustein des Gesamtprozesses anzusehen.

Freizeit und Tourismus

Touristen, Umlandbewohner und Bürger der eigenen Gemeinde sind gleichermaßen Nutzer der Freizeit- und Kulturangebote. Nicht der einzelne Kino- oder Museumsbesuch zieht Besucher in die Zentren, sondern die Kombination aus Gastronomiebesuch, kulturellen Aktivitäten, Einkaufen und privaten Begegnungen in öffentlichen und nicht-öffentlichen Bereichen. Für die Stadtentwicklung bedeutet dies die Förderung von Quartieren mit einer räumlichen Nähe und Verknüpfung der Angebote. Regionalität, Authentizität, Nachhaltigkeit und Convenience müssen eine größere Rolle spielen.

Die Schranken zwischen touristischen Angeboten für Besucher und Freizeitangeboten für Bürger sollten fallen. Veranstaltungen, Feste und Märkte in den Gemeinden sollten in Zukunft noch mehr zum integralen Bestandteil der Stadtentwicklung werden, indem sie die Gemeinden inszenieren. Die Besucher wechseln die Rolle und wandeln sich von passiven Konsumenten zu aktiven Mitgestaltern der Veranstaltungen.

Potenzielle Maßnahme:

- **Temporäre „Bespielungsstrategien“ im öffentlichen Raum:** Der öffentliche Raum in den Zentren muss mit einer offenen Gestaltung die Aufenthaltsqualität der Zentren steigern. Dabei helfen temporäre „Bespielungsstrategien“, die in Kooperation mit Museen und anderen Kultureinrichtungen die Nutzung des öffentlichen Raums attraktiver gestalten können.

Mobilität und Verkehr

Innenstädte sollen vielfältig, spannend und voller Leben sein. Zuweilen präsentieren sie sich aber auch laut, beengend und gesundheitlich belastend. Zukunftsfähige neue Mobilitätslösungen sind eine elementare Voraussetzung für die Zentren der Zukunft. Verbote werden dabei durch innovative Lösungen im Umweltverbund ersetzt. „Mobil in einer lebenswerten Stadt“ in der Zukunft bedeutet genauso mobil zu sein wie heute, allerdings auf

andere Art und Weise. Die Menschen, zumindest im städtischen Umfeld, sind weniger „auto“-mobil unterwegs, sondern nutzen dafür mehr den öffentlichen Verkehr, das Fahrrad oder die Fußwege.

In ländlicheren Gemeinden ist das Automobil auf absehbare Zeit als dominierendes Fortbewegungsmittel nicht wegzudenken. Doch auch in dünn besiedelten Regionen könnten Sharing-Lösungen und innovative Fahrdienste Verbesserungspotentiale bei gleichbleibender individueller Mobilität bieten.

Potenzielle Maßnahme:

- **Flexible Verkehrsmittelwahl:** Für eine flexible Verkehrsmittelwahl sollte in den Gemeinden über z. B. ein Car- und Bike-Sharing-Angebot nachgedacht werden. Auch kann die Einrichtung von benutzungsge rechten Fahrradstellplätzen (z. B. an Bahnhöfen und zentralen Haltestellen) und Pendlerparkplätzen für eine gute Abstimmung der Verkehrsmittel genutzt werden.

Wohnen

Die räumlichen Grenzen zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit verschwimmen zunehmend. Eine Stadt, die zugleich Urbanität und Nachbarschaft bietet, unterstützt moderne Lebensmodelle und ist somit attraktiv für seine Bewohner. Die aktive, engagierte Stadt-Community ersetzt das anonyme, flüchtige Stadtleben. Dazu ist es notwendig, dass Gemeinden den Fokus z.B. stärker auf Mehrgenerationenhäuser und gemischt genutzte Objekte setzen. Auch kann Innerstädtisches Wohnen (mehr als) die Antwort auf Leerstände und Nebenlagen mit wachsenden Funktionsverlusten sein. Es fördert die Identitätsbildung mit der jeweiligen Stadt, belebt öffentlichen Raum in den Abendstunden, schafft Immobilienrentabilität und leistet einen Beitrag zur Verkehrsvermeidung.

Potenzielle Maßnahme:

- **Wohnumfeldverbesserung:** Für eine Wohnumfeldverbesserung sollte der Landkreis bzw. die jeweiligen Gemeinden den Zugang zum öffentlichen Raum für alle Bevölkerungsschichten gewährleisten. Dazu ist es z.B. notwendig Gehwege, Plätze und Straßen barrierearm, kindergerecht und sicher zu gestalten und zu modernisieren.

15 Zentrale Siedlungsgebiete im Landkreis Northeim

15.1 Aufgabenstellung und Abstimmungsprozess, Begriff und Funktion

Ergänzend zu den „regulären“ Inhalten eines Regionalen Einzelhandelskonzepts beauftragte der Landkreis Northeim die cima mit der Erarbeitung von Vorschlägen für die Abgrenzung⁵³ der zentralen Siedlungsgebiete der zentralen Orte im Landkreis Northeim.

- Mittelzentrum Einbeck (Stadt Einbeck, mittel- und grundzentraler Sitz im Ortsteil (OT) Einbeck) sowie ebenfalls im Gebiet der Stadt Einbeck: Grundzentrum Kreiensen im OT Kreiensen
- Mittelzentrum Northeim (Stadt Northeim, mittel- und grundzentraler Sitz im OT Northeim)
- Mittelzentrum Uslar (Stadt Uslar, mittel- und grundzentraler Sitz im OT Uslar)
- Mittelzentrum Bad Gandersheim (Stadt Bad Gandersheim, mittel- und grundzentraler Sitz im OT Bad Gandersheim)
- Grundzentrum Bodenfelde (Flecken Bodenfelde, grundzentraler Sitz im OT Bodenfelde)
- Grundzentrum Dassel (Stadt Dassel, mit zwei grundzentralen Sitzen: OT Dassel, OT Markoldendorf)
- Grundzentrum Hardegsen (Stadt Hardegsen, grundzentraler Sitz im OT Hardegsen)

- Grundzentrum Kalefeld (Gemeinde Kalefeld, grundzentraler Sitz im OT Kalefeld)
- Grundzentrum Katlenburg-Lindau (Gemeinde Katlenburg-Lindau, mit zwei grundzentralen Sitzen: OT Katlenburg, OT Lindau)
- Grundzentrum Moringen (Stadt Moringen, grundzentraler Sitz im OT Moringen)
- Grundzentrum Nörten-Hardenberg (Flecken Nörten-Hardenberg, grundzentraler Sitz im OT Nörten-Hardenberg)

Hiermit verfügt jede Kommune im Landkreis Northeim über eine zentralörtliche Funktion gemäß Raumordnung.

Laut Landesraumordnungsprogramm Kap. 2.2 Ziffer 02 sind in Regionalen Raumordnungsprogrammen zentrale Orte in Abstimmung und im Benehmen mit den Städten und Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.

Diese Abstimmung erfolgte während der Erarbeitung des REHK für den Landkreis Northeim auf Basis der von der cima gelieferten Abgrenzungsvorschläge in Form von bilateralen Gesprächen zwischen dem Landkreis Northeim und den Kommunen des Landkreises. In diesen Gesprächen wurde auch überprüft, ob in den cima-Abgrenzungsvorschlägen irrtümlich Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) enthalten waren. Sie können nicht Teil eines zentralen Siedlungsgebiets sein.

Die in Abschnitt 15.3 in der Übersicht und im Anhang (Abschnitt 17.2) im Detail dargestellten zentralen Siedlungsgebiete stellen den zwischen dem Landkreis und den Kommunen abgestimmten Stand dar.

Die Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete ist auf die allgemeine räumliche Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen gemäß LROP, Kap. 2.2 03 Satz 3 ausgerichtet.

⁵³ Alternativ kann eine derartige Bestimmung auch textlich erfolgen.

Gemäß LROP Kap. 2.3. 03 Satz 5 dient die Festlegung zentraler Siedlungsgebiete entsprechend des Konzentrationsgebotes auch der raumordnerischen Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten.

Nur wenn zentrale Siedlungsgebiete konkret bestimmt sind, kann bezogen auf großflächige Einzelhandelsplanvorhaben geprüft werden.

Konzentrationsgebot (Ziel der Raumordnung) lt. LROP Niedersachsen 2017 – Ziffer 2.3, Absatz 04

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

Gemäß der im folgenden Kapitel erläuterten Herangehensweise und Kriterien erarbeitete die cima die Abstimmungsvorschläge.

15.2 Herangehensweise und Kriterien

Die Erarbeitung der cima-Abgrenzungsvorschläge fußt auf der Einbeziehung der Flächennutzungspläne – und wo angezeigt einzelner Bauleitpläne⁵⁴ – aller Kommunen des Landkreises Northeim.

Die cima-Abgrenzungsvorschläge orientierten sich an Parzellenstrukturen. Allerdings war die Darstellung nicht vollumfänglich parzellenscharf; der „RROP-Maßstab“ ist ebenfalls nicht parzellenscharf ausgerichtet.

Hinsichtlich der Abgrenzungskriterien/ -grundsätze orientierte sich die cima ganz maßgeblich an den Aussagen der *„Planzeichen in der Regionalplanung – Arbeitshilfe, Grundlagen, Hinweise und Materialien für die zeichnerische Darstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme in Niedersachsen“* (Stand Oktober 2015).

Hier werden u.a. folgende Aussagen getroffen:

„Planungsgrundlage / Planungskriterien:

Zur Festlegung der Zentralen Siedlungsgebiete ist zum einen auf den baulichen Bestand (d.h. nach §30 oder §34 BauGB zu beurteilende Bebauung) abzustellen, zum anderen sind auch die sich im Rahmen der Flächennutzungsplanung verdichteten Zielvorstellungen der Gemeinde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Zentralen Ortes zu Grunde zu legen (vgl. LROP Begründung zu 2.3.03 Satz 5). Hierzu können auch städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB herangezogen werden. Bestandteil von zentralen Siedlungsgebieten können auch siedlungsbezogene Freiräume wie Sportplätze, Grünflächen / Parks, Kleingärten etc. sein. Außenbereichsbebauung nach § 35 BauGB gehört nicht zum Zentralen Siedlungsgebiet.“

„Anwendungshinweise:

Soweit in einer Gemeinde mehrere Zentrale Orte standörtlich festgelegt sind, ergeben sich auch entsprechend viele Zentrale Siedlungsgebiete.

Vom Zentralen Ort räumlich abgesetzte GE/GI Gebiete gehören nicht mit zum Zentralen Siedlungsgebiet, wenngleich sie im Hinblick auf die Bereitstellung von Arbeitsstätten als wesentliches Kriterium für die Herleitung von Zentralen Orten durchaus von wesentlicher Bedeutung sein können. Die regionalplanerische Sicherung solcher Standorte kann vielmehr als Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe oder mit dem Planzeichen Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten erfolgen.

(...)

Bei der Abgrenzung der zentralen Siedlungsgebiete ist zu berücksichtigen, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur in diesen Bereichen zulässig sind. Daher muss das Gebiet mehr als nur die städtebaulich integrierten Lagen umfassen. Dies ist vor dem Hintergrund, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit

⁵⁴ Hinsichtlich der abschließenden Einschätzung der räumlichen Situationen gemäß §34 BauBG (unbeplanter Innenbereich) musste die Bewertung durch die jeweiligen Kommunen erfolgen.

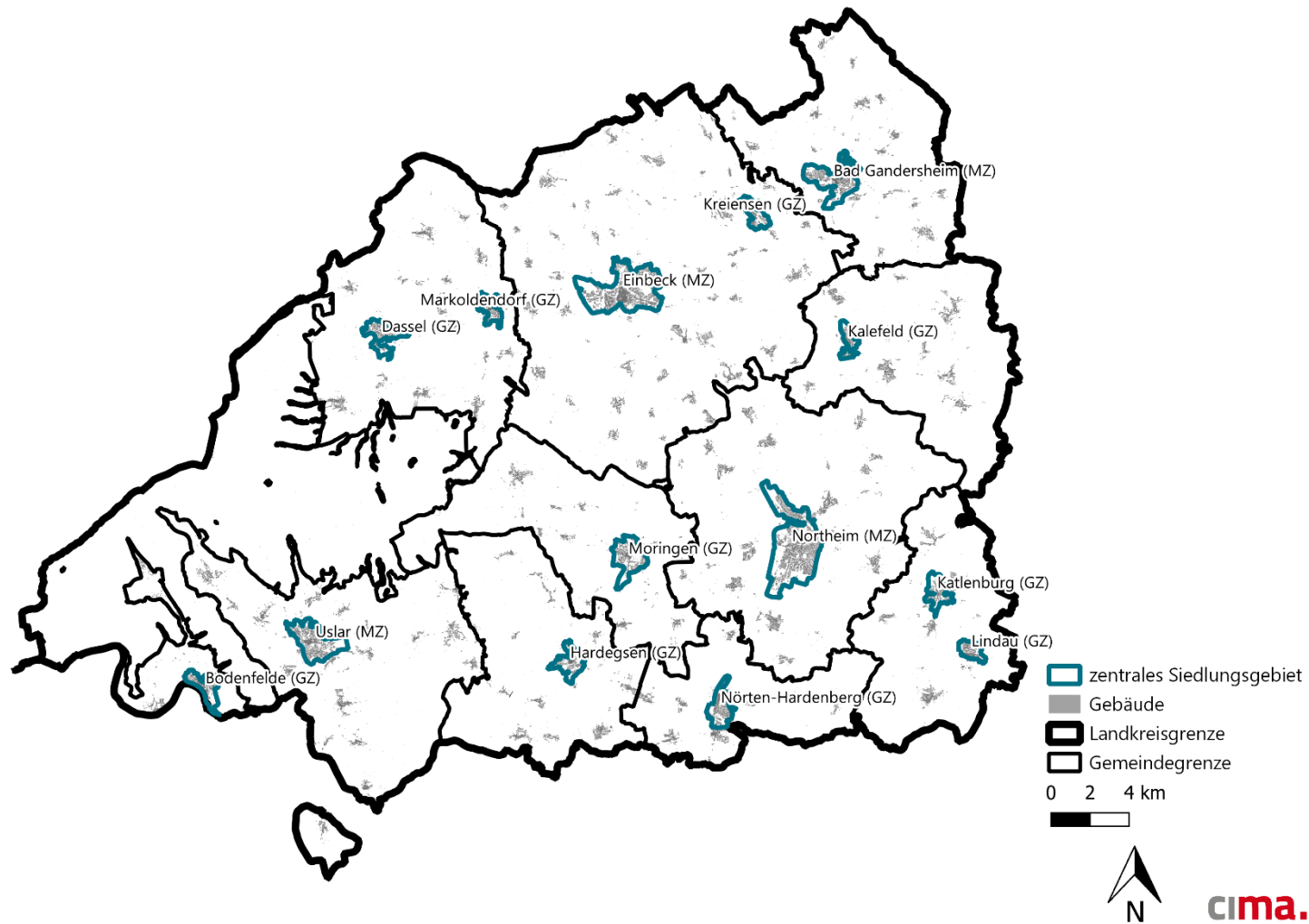
nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten, z.B. Möbelhäuser und Baumärkte, auch außerhalb städtebaulich integrierter-Lagen zulässig sind, von Bedeutung.“

15.3 Übersicht zentrale Siedlungsgebiete im Landkreis Northeim

Die folgende Abbildung zeigt die – nach den obigen Kriterien abgeleiteten und zwischen dem LK Northeim und den Kommunen abgestimmten - zentralen Siedlungsgebiete des Landkreises Northeim in der Übersicht.

Die Detaildarstellung der einzelnen zentralen Siedlungsgebiete kann dem Anhang entnommen werden (vgl. Abschnitt 17.2).

Abbildung 187: Zentrale Siedlungsgebiete im Landkreis Northeim - Übersicht



Quelle: cima 2019, Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

16 Zusammenfassung REHK für den Landkreis Northeim

Das erste regionale Einzelhandelskonzept für den Landkreis Northeim soll auf Grundlage einer detaillierten Aufnahme und Analyse des Einzelhandelsbestandes und seiner Rahmenbedingungen eine langfristig tragfähige Leitlinie für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bilden. Die zentralen Erkenntnisse und Empfehlungen des Gutachtens werden nachfolgend zusammengefasst.

Ergebnisse der Einzelhandelsanalyse

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

Der Längsschnittvergleich einzelhandelsrelevanter Eckwerte zum REHK Südniedersachsen 2004 verdeutlicht, dass diese Entwicklung auch im Landkreis Northeim zu beobachten ist.

Beschleunigt wird diese Entwicklung durch den stetig wachsenden Marktanteil des Online-Handels. Dessen weiterhin ungebrochenes Umsatzwachstum trifft insbesondere den stationären Einzelhandel in ländlichen

Regionen mit rückläufiger Bevölkerung. Jeder Kunde, der online einkauft, geht hier direkt zu Lasten des stationären Einzelhandels. Allerdings bestehen zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Sortimenten. Stark ist der Online-Handel insbesondere in den Branchen Bekleidung und Unterhaltungselektronik. Für die Städte und Gemeinden des Landkreises Northeim ist dies speziell im Bereich Bekleidung problematisch, da Betriebe dieser Warengruppe zentrenprägend sind, wie an vielen Innenstadtbereichen abgelesen werden kann (vgl. Kapitel 2 und 11).

Neben den generellen Trends im Einzelhandel sind die sozioökonomischen Rahmenbedingungen des Landkreises Northeim maßgeblich für die Einzelhandelsentwicklung. Auch in diesem Zusammenhang ist die Situation für den stationären Einzelhandel im Landkreis als schwierig zu bewerten.

Die Einwohnerzahl im Landkreis Northeim ist insgesamt rückläufig. Zwischen 2011 und 2017 ist die Bevölkerung in allen Gemeinden des LK gesunken. Im Vergleich zu anderen Landkreisen Niedersachsens ist die Entwicklung im Landkreis Northeim unterdurchschnittlich verlaufen. Prognosen gehen auch zukünftig von einem Einwohnerrückgang im Landkreis aus. In diesem Zusammenhang zeigen sich allerdings signifikante Differenzen zwischen einigen Städten und Gemeinden. Während z.B. dem Flecken Nörten-Hardenberg bis zum Jahr 2035 noch ein vergleichsweise moderater Bevölkerungsverlust von ca. - 6 % prognostiziert wird, beläuft sich dieser Wert für den Flecken Bodenfelde auf ca. - 20 %.

Bisher konnte dieser Rückgang außer in Bodenfelde durch den gleichzeitigen Zuwachs der pro-Kopf Kaufkraft kompensiert werden, sodass die Kaufkraft im Betrachtungszeitraum zumindest nominal gestiegen ist. Wie nachhaltig dieser Trend vor dem Hintergrund anhaltender Bevölkerungsverluste ist, erscheint jedoch fraglich, auch, weil der Betrachtungszeitraum in eine ökonomisch günstig verlaufene Periode fällt. Langfristig wirkt sich ein Bevölkerungsverlust naturgemäß negativ auf den Einzelhandel aus.

Gleiches gilt für den Pendlersaldo und die Entwicklung der Touristenzahlen. Ein negativer Pendlersaldo sowie rückläufige Touristenzahlen wirken sich tendenziell negativ auf den Einzelhandelsumsatz aus, da Kaufkraft vermehrt abfließt bzw. weniger zufließt. Positiv ist in diesem Zusammenhang

die Arbeitsmarktsituation zu bewerten, die mit der günstigen Entwicklung in der gesamten Bundesrepublik korrespondiert und sich entsprechend positiv auf die Kaufkraft auswirkt.

Da eine flächendeckende Konsolidierung der Bevölkerungszahlen im Landkreis Northeim auf absehbare Zeit nicht realistisch ist, gilt es umso mehr sich dem Erhalt bestehender Zentren und Nahversorgungslagen zu widmen, um dem kommunalen Versorgungsauftrag auch langfristig gerecht zu werden und in gegebenem Rahmen für Bestandsbetriebe und potentielle Ansiedlungsvorhaben attraktiv zu bleiben (vgl. Kapitel 3).

Die sich anschließende detaillierte Strukturanalyse des Einzelhandels zeigt, dass zum Erhebungszeitpunkt über 900 Einzelhandelsbetriebe im Landkreis Northeim etabliert waren. Eine deutliche Konzentration der Geschäfte kann v.a. in den Städten Northeim, Einbeck, Bad Gandersheim und Uslar identifiziert werden. Allein in den Städten Einbeck und Northeim sind in praktisch allen Sortimenten mindestens 50 % der Gesamtverkaufsfläche des Landkreises etabliert. Bezüglich der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sind im LK Northeim somit deutliche Disparitäten feststellbar. Dies trifft besonders auf großflächige Betriebe zu, die fast ausschließlich in den größeren Städten der Gemeinde etabliert sind.

Für die insgesamt passable Verkaufsflächenausstattung des Landkreises sind dementsprechend vor allem die Städte Northeim und Einbeck verantwortlich. Gleichzeitig bedeutet dies, dass die Einzelhandelsausstattung in anderen Gemeinden z.T. lückenhaft ist.

Für das Jahr 2017 beläuft sich die Einzelhandelszentralität für den Landkreis Northeim auf 93,0 %. Die Handelszentralität im periodischen Bedarfsbereich (u.a. Lebensmittel und Reformwaren) ist mit 102,7 % deutlich höher als für Sortimente des aperiodischen Bedarfs (81,8 %).

Auf Basis der Ergebnisse der kleinräumigen kommunalen Strukturanalyse des Einzelhandels können folgende Aussagen zur sortimentspezifischen Einzelhandelsausstattung auf Gemeindeebene getroffen werden:

Der Einzelhandelsbesatz im periodischen Bedarfsbereich kann insgesamt als gut beschrieben werden. Lediglich die Gemeinden Hardegsen und

Moringen weisen im Lebensmittelsegment Zentralitätswerte auf, die auf punktuelle Ansiedlungsspielräume in dieser Warengruppe schließen lassen.

Eine etwas zu geringe Verkaufsflächenausstattung in der Branche Gesundheit und Körperpflege verzeichnen die Gemeinden Dassel, Hardegsen und Kalefeld.

Größeres Augenmerk erfordert die Einzelhandelsausstattung hinsichtlich der aperiodischen Sortimente. Dies betrifft vor allem die Warengruppen Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik sowie Sportartikel und Fahrräder, die auf Landkreisebene Einzelhandelszentralitäten von nur 66,1 % bzw. 26,0 % erreichen.

Bezüglich der aperiodischen Sortimente korreliert die Einzelhandelsausstattung bzw. die Zentralität im Vergleich zu den periodischen Sortimenten stärker mit der Einwohnerzahl der Kommune. Dementsprechend sind vor allem in den kleineren Gemeinden die aperiodischen Warengruppen oftmals unterrepräsentiert.

Eine Ausnahme bildet in diesem Zusammenhang die Stadt Uslar, welche als Mittelzentrum ebenfalls über eine relativ geringe Verkaufsflächenausstattung mit aperiodischen Marktsegmenten verfügt. Mit einer Einzelhandelszentralität von 41,4 % liegt der Wert in der Warengruppe Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Northeim.

Die kleineren Kommunen des Landkreises weisen bis auf einige Ausnahmen in den Sortimenten des persönlichen Bedarfs, Medien und Technik sowie Spiel, Sport und Hobby niedrige oder sehr niedrige Zentralitätswerte auf. Punktuell fehlen einige Warengruppen vollständig. Für kleinere Gemeinden des ländlichen Raumes ist dies allerdings nicht ungewöhnlich und nur schwer umkehrbar.

Eine Herausforderung stellt in diesem Zusammenhang die Wettbewerbssituation mit den benachbarten Oberzentren Göttingen und Hildesheim dar. Im Landkreis Northeim ist kein Oberzentrum lokalisiert, insofern sind

gewisse Kaufkraftabflüsse im gehobenen und spezialisierten Bedarfsbereiches kaum zu vermeiden.

Festlegungen und Instrumente zur Einzelhandelssteuerung

Nach der strukturellen Analyse des Einzelhandelsbestandes und seiner sozioökonomischen Rahmenbedingungen werden im weiteren Verlauf des Gutachtens Instrumente abgeleitet, die künftig eine zielgerichtete Einzelhandelssteuerung im Landkreis Northeim ermöglichen.

Zunächst erfolgt eine Abgrenzung grundzentraler sowie mittelzentraler Kongruenzräume. Grundzentrale Kongruenzräume sind für die Kommunen festgelegt worden, die über mehr als ein Grundzentrum verfügen. Dies betrifft die Städte Einbeck, Dassel und die Gemeinde Katlenburg-Lindau. Für die Abgrenzung wurden die Kriterien MIV-/ ÖPNV-Erreichbarkeit des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels sowie siedlungsstrukturelle und topographische Spezifika herangezogen.

Auf dieser Basis sind für die Stadt Einbeck die Kongruenzräume Einbeck und Kreiensen und für die Stadt Dassel die Kongruenzräume Dassel und Markoldendorf abgegrenzt worden. Die Abgrenzung der Kongruenzräume der Gemeinde Katlenburg-Lindau ist bereits im Rahmen des geltenden Einzelhandelskonzeptes erfolgt. Hier werden für die Gemeinde die grundzentralen Kongruenzräume Katlenburg und Lindau ausgewiesen (vgl. Kapitel 4).

Bezogen auf die Mittelzentren besteht im Landkreis Northeim ein relativ engmaschiges Netz. Dementsprechend wurden vier mittelzentrale Kongruenzräume für die Städte Einbeck, Bad Gandersheim, Northeim und Uslar abgegrenzt. Wesentliche Zuordnungskriterien waren in diesem Zusammenhang wiederum die MIV-/ ÖPNV-Erreichbarkeit des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels, relevante Markt-, und Einzugsgebiete sowie grenzüberschreitende Verflechtungen und Pendlerbeziehungen (vgl. Kapitel 8).

Laut Landesraumordnungsprogramm Kap. 2.2 Ziffer 02 sind zentrale Orte in Abstimmung und im Benehmen mit den Städten und Gemeinden in Regionalen Raumordnungsprogrammen räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen. Dieser Vorgabe wurde im Bericht mit den ortsspezifischen Abgrenzungen entsprochen. Die in diesem Bericht dargestellten zentralen Siedlungsgebiete stellen den zwischen dem Landkreis und den Kommunen abgestimmten Stand dar (vgl. Kapitel 15).

Zentrale Versorgungsbereiche sind für die Entwicklung und den Bestandschutz der Ortskernlagen in Städten und Gemeinden von besonderer Bedeutung. Im Sinne einer zielgerichteten Einzelhandelssteuerung und einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung bildet die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche dementsprechend ein wichtiges Instrument. Im vorliegenden REHK wurden auf Basis des Einzelhandelsbestandes und der örtlichen Rahmenbedingungen zentrale Versorgungsbereiche für die Städte und Gemeinden des Landkreises Northeim abgegrenzt. Sofern bereits ein kommunales Einzelhandelskonzept vorhanden war, wurden die dort definierten Areale übernommen (Kapitel 9).

Kapitel 10 thematisiert die Prüfung eines Standortes mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung. Derzeit kann kein Ortsteil als Standort mit einem solchen Status vorgeschlagen werden. Allerdings ist aus Sicht der cima eine Ausweisung aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen nicht unbedingt notwendig. Von allen generell in Frage kommenden Standorten ist der Ortsteil Volpriehausen der Stadt Uslar derjenige, der in diesem Zusammenhang über das größte Potential verfügt. Hier wird allerdings im Falle eines sich ergebenden Bedarfes eine weitere Überprüfung angeraten.

Einen zentralen Baustein der standortgerechten Einzelhandelssteuerung bildet die in Kapitel 11 des REHK abgebildete Sortimentsliste für den Landkreis Northeim. Als Ergebnis der einzelhandelsbezogenen Strukturanalyse des Landkreises zielt sie darauf ab die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken. Die Sortimentsliste soll als Orientierungshilfe bzw. als Grundlage für die Ableitung kommunaler Sortimentslisten dienen, um die Einzelhandelsentwicklung standortgerecht und effektiv zu steuern. Insgesamt

werden 21 Sortimente als zentrenrelevant eingestuft, von denen 4 zusätzlich nahversorgungsrelevant sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (auch zentrenrelevant):

- Nahrungs- und Genussmittel, (inkl. Reformwaren)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- u. Reinigungsmittel), Parfümeriewaren
- Schnittblumen, Floristik (inkl. kleinere Pflanzen), Zeitungen und Zeitschriften
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung, Wäsche (inkl. Baby-, Kinderbekleidung)
- Schuhe, Lederwaren (inkl. Koffer und Taschen)
- Uhren, Schmuck
- Augenoptik und Hörgeräteakustik
- Bücher
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat (inkl. Geschenkartikel)
- Sanitätswaren
- Musikalien, Musikinstrumente
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Foto und Zubehör

- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Sportbekleidung, -schuhe und Sportkleingeräte
- Elektrohaushaltskleingeräte
- Zoobedarf – hier nur Kleintierbedarf (inkl. Kleintiere)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Möbel, (inkl. Büro- und Campingmöbel, Küchen, Matratzen usw.; inkl. Kinderwagen, Kindersitze)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Kfz-Zubehör
- Pflanzen, Gartenbedarf
- Sportgroßgeräte
- Unterhaltungselektronik
- Elektrohaushaltsgroßgeräte
- Lampen, Leuchten
- Fahrräder und Zubehör
- Zoobedarf – hier nur Großtierbedarf
- Sonstiger Einzelhandel

Leitlinien, Grundsätze und Empfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung

Auf dem Fundament der Strukturanalyse des Einzelhandels, den Festlegungen und Instrumenten zur Einzelhandelssteuerung und den Geboten der Landesraumordnung fungieren die in Kapitel 12 aufgestellten übergeordneten Leitlinien als grundsätzliche Orientierung für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Northeim. Hier sind die folgenden zu nennen:

- Sicherung der Zentrenfunktionen (zentrale Versorgungsbereiche),
- Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung und Abbau von Versorgungsdisparitäten,
- Sicherung und Entwicklung der mittelzentralen Handelsfunktionen,
- Förderung einer attraktiven Handelslandschaft,
- Erhöhung der Transparenz der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis auf Basis Daten und Vorgaben REHK.

Die im weiteren Verlauf konstituierten **Grundsätze** zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sollen unternehmerische Initiativen nicht aus dem Landkreis Northeim treiben und Konkurrenz eindämmen oder vermeiden. Vielmehr sollen sie dazu beitragen, dass ein gesunder Wettbewerb zwischen den Unternehmen und nicht zwischen den Standorten des Landkreises besteht. Für die Erweiterung und Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sollen zukünftig die folgenden Grundsätze gelten:

- Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen. Keine Entwicklung von nicht integrierten Standortagglomerationen.

- Großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur in den zentralen Versorgungsbereichen. Außerhalb zentraler Orte ggf. als Standort für herausgehobene Nahversorgung laut LROP Nds. 2017, oder unter Nutzung sonstiger Ausnahmen des LROP.
- In den Fachmarkt-Agglomerationen und Sonderstandorten grundsätzlich keine Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Bestehende Betriebe genießen (erweiterten) Bestandsschutz.
- Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch zulässig außerhalb zentraler Versorgungsbereiche; prioritäre Ansiedlung in Sonderstandorten/ Fachmarkt-Agglomerationen.
- Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel - in Anlehnung an das LROP Niedersachsen auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, bzw. maximal 800 qm.
- Sicherstellung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche bei großflächigen Vorhaben. Dieser Grundsatz ist nicht als Wettbewerbsschutz zu verstehen, sondern als Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugunsten einer flächendeckenden Versorgung.

Kapitel 13 fasst in diesem Zusammenhang nochmals die Vorgaben und Definitionen des LROP 2017 und der cima zur Kategorisierung von Einzelhandelsnutzungen zusammen, um die dargelegten Leitlinien und Grundsätze zielgerichtet anwenden zu können.

Neben den übergeordneten Leitlinien und Grundätzen können auf Basis der Strukturanalyse folgende Handlungsempfehlungen für die weitere Entwicklung des Einzelhandels getroffen werden:

- Im periodischen Bedarfsbereich muss es das Ziel sein, die aktuelle Nahversorgungssituation zu konservieren und punktuell zu verbessern. Dazu ist die Modernisierung bestehender Lebensmittelmärkte in integrierten Lagen zu ermöglichen. In den Städten Hardegsen und Moringen ist mittelfristig eine Ausweitung der Lebensmittelversorgung anzuraten.
- Die periodischen Sortimente Gesundheit und Körperpflege sowie Zeitschriften und Schnittblumen sind insbesondere in einigen kleineren Gemeinden unterrepräsentiert.
- Ansiedlungen Im Bereich Gesundheit und Körperpflege sind speziell in den Städten Dassel und Hardegsen sowie der Gemeinde Kalefeld zu verfolgen.

Der Einzelhandel in kleineren Gemeinden ist vor allem im Bereich der aperiodischen Sortimente naturgemäß schwächer aufgestellt. Dies trifft auch auf den Landkreis Northeim zu. Fachgeschäfte und Fachmärkte dieser Warengruppen benötigen für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit ein gewisses Einwohnerpotential, welches kleinere Gemeinden nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund erscheint die Ansiedlung der vergleichsweise schwach ausgeprägten Sortimente Fahrräder und Sportartikel sowie Elektroartikel, Foto und Unterhaltung vor allem in den größeren Städten und Gemeinden des Landkreises Northeim erfolgversprechender.

In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die Analyse der gemeinde-spezifischen Ansiedlungspotentiale hingewiesen, die in Kapitel 6 ausführlich behandelt werden. Mögliche Handlungsfelder lassen sich hier auf Basis der jeweiligen Flächenanalyse gezielt ableiten.

Bezüglich der Herausforderungen und Empfehlungen des Online-Handels ist zu konstatieren, dass Politik, Verwaltung, Marketing und Händlerschaft die Entwicklung einer digitalen Entwicklungsstrategie vorantreiben müssen, um die Konkurrenzfähigkeit des stationären Einzelhandels im Wettbewerb mit dem Online-Handel langfristig zu gewährleisten. Hier bieten sich dem Landkreis Northeim Chancen die Initiative zu ergreifen und den Handel dabei zu unterstützen Kaufkraft im Landkreis zu binden.

Unterschieden werden kann dabei zwischen kurzfristigen und langfristigen Maßnahmen:

Kurzfristige Maßnahmen

Insgesamt sollte die Händlerschaft für die Thematik Online-Handel und digitale Transformation sensibilisiert werden, um den Grundstein für langfristige Maßnahmen zu legen.

Erste Maßnahmen können in diesem Zusammenhang folgende sein:

- Store-Check im Facheinzelhandel mit Umsetzungsbegleitung (Qualität von Ladeninnen- und Ladenaußengestaltung, Sortimentsniveau): dringend sollten betroffene Händler an die Hand genommen werden, damit es nicht zu (weiteren) Leerständen kommt.
- Online-Präsenzchecks in Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Viele Händler haben eine Online-Präsenz, aber nicht immer ist diese auch wirkungsvoll oder es werden leicht vermeidbare Fehler gemacht. Die Ergebnisse der Online-Präsenzchecks helfen jedem Händler weiter, der online sichtbar ist.

Langfristige Maßnahmen

Ganzheitliche Prozesse zum digitalen Wandel sind in einen längeren Zeithorizont einzubetten. Um dem veränderten Konsumentenverhalten

Rechnung zu tragen und Kaufkraft im Landkreis Northeim zu binden ist die Entwicklung einer digitalen, lokalen Einkaufsinfrastruktur unumgänglich.

Langfristige Maßnahmen können in diesem Zusammenhang sein:

- Aufbau eines landkreisweiten Online-Warenschaufensters.
- Etablierung eines lokalen Online-Marktplatzes, zunächst mit Reservierungs-, später auch Bestellfunktion.
- Aufbau eines integrativen Gesamtkonzeptes durch Vernetzung regionaler Händler, City-Akteure und Stadtmarketing.

Die digitale Transformation der Einzelhandelslandschaft im Landkreis Northeim kann nur in Form eines integrativen und ganzheitlichen Ansatzes gelingen. Dazu sind jedoch Veränderungsbereitschaft und Gemeinschaftswille der entsprechenden Akteure von Nöten. Diese wachzurütteln, zu motivieren und auf ein Ziel auszurichten erfordert die größte Energie – nicht die technische Umsetzung von Online-Marktplätzen. Die intensive Kommunikation zwischen den beteiligten Akteuren ist deshalb als elementarer Baustein des Gesamtprozesses anzusehen.

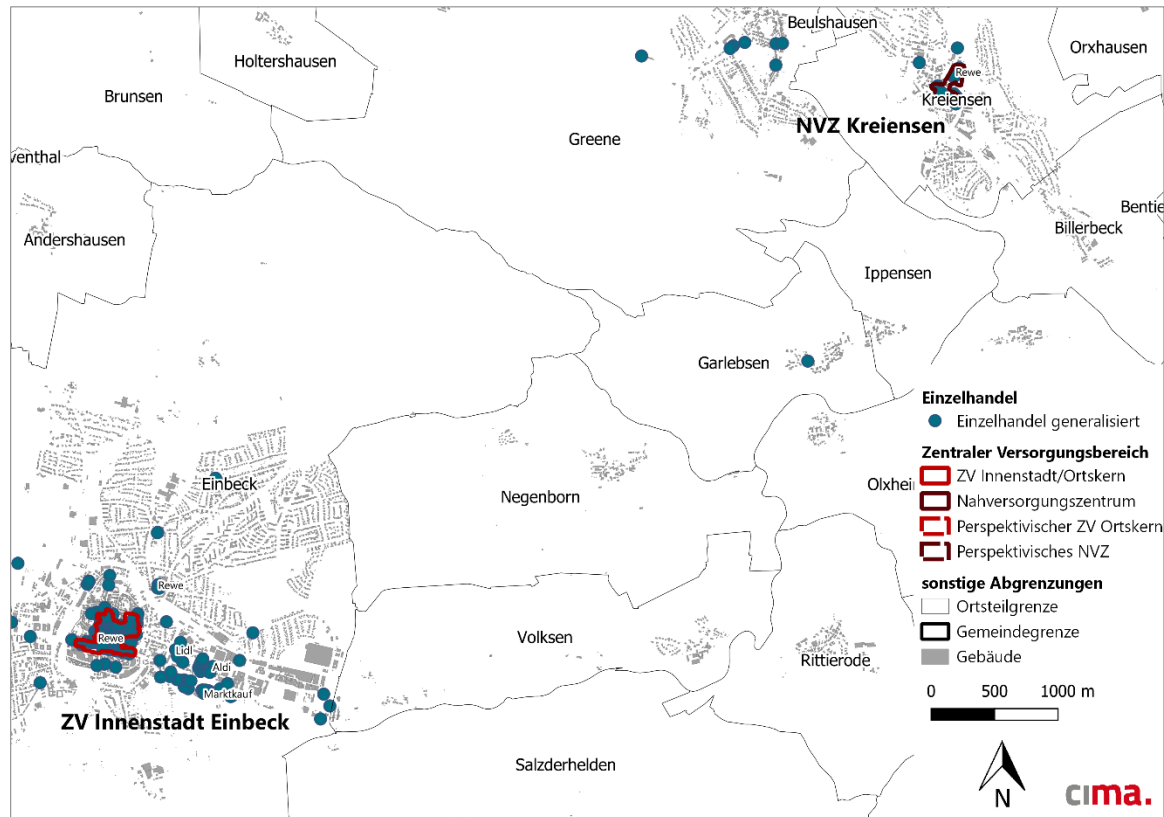
Als beispielhaft können in diesem Kontext Prozesse im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen in Bayern angeführt werden. Hier startete im Juni 2017 eine Initiative zur Etablierung eines Regionalen Online-Portals. Akteure aus dem Einzelhandel sowie Dienstleister, Logistikunternehmen, Gastronomen und Banken sind involviert, um die Strukturen zu schaffen, die zukünftig regionale Wertschöpfung auf einem digitalen Fundament ermöglichen sollen.

17 Anhang

17.1 Zentrale Versorgungsbereiche - Detailkarten

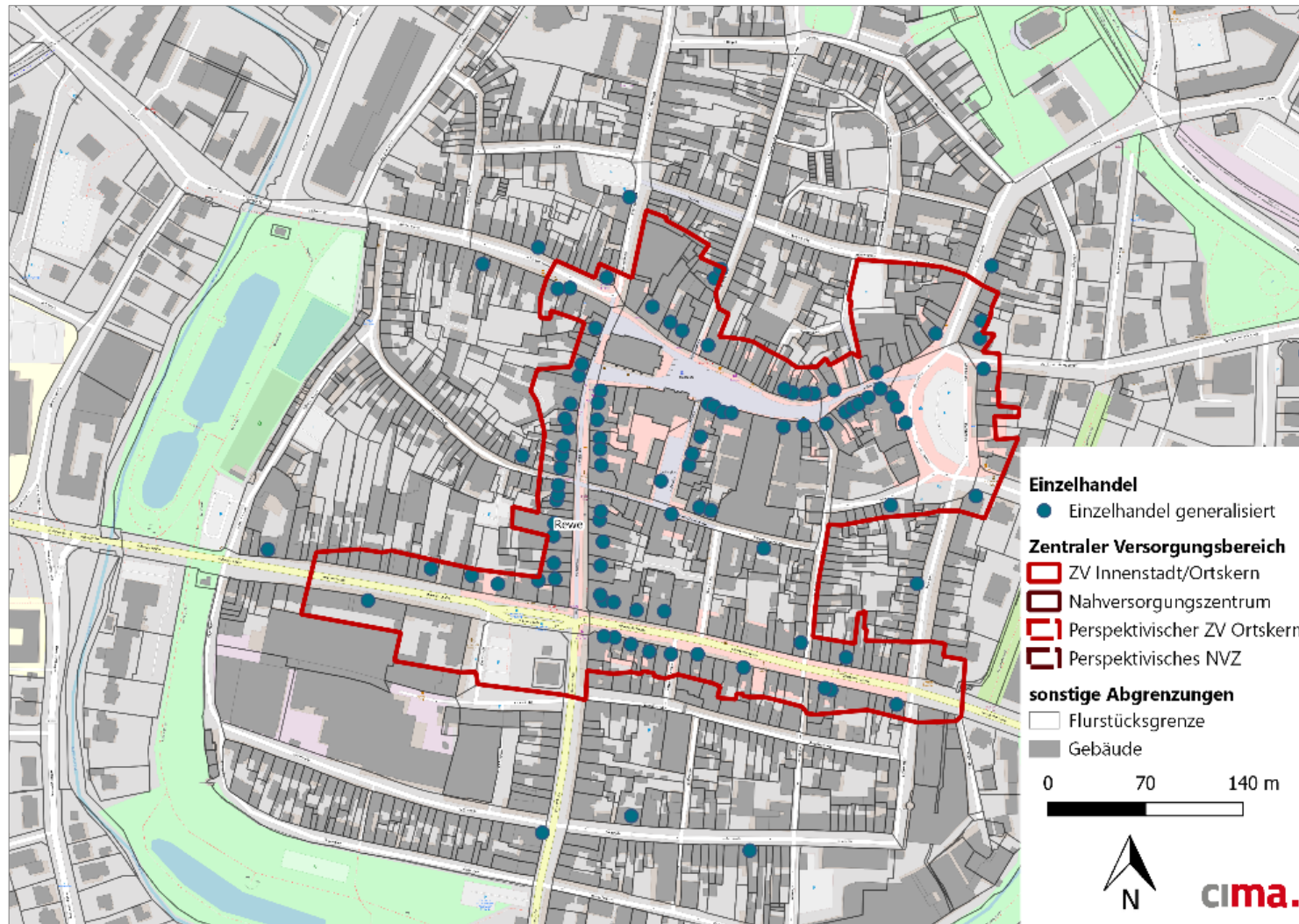
17.1.1 Stadt Einbeck

Abbildung 188: Übersicht zentrale Versorgungsbereiche im Gebiet der Stadt Einbeck



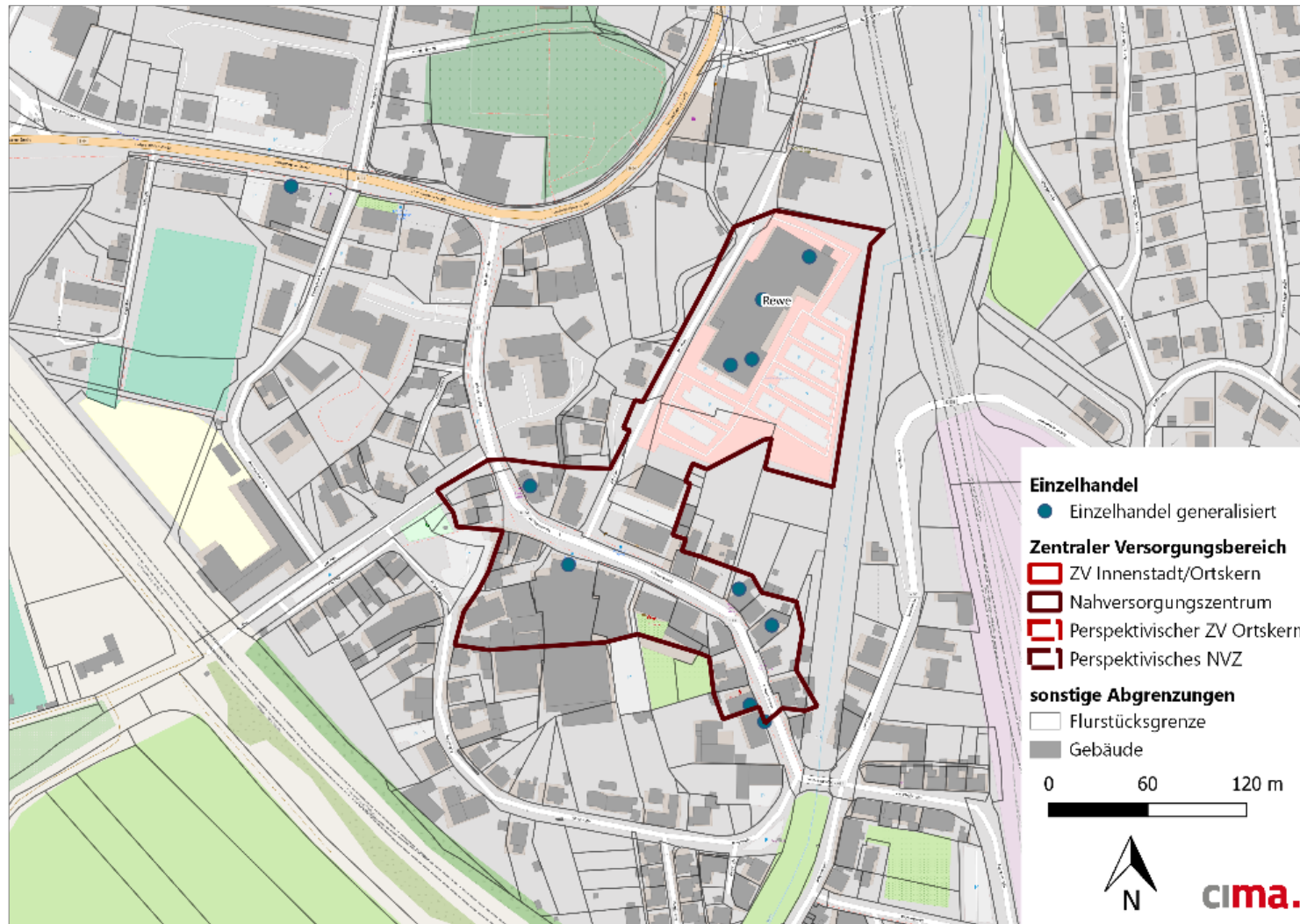
Bearbeitung: cima 2019; Abgrenzung ZVB gemäß EHK Einbeck 2017 (GMA), Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

Abbildung 189: ZV Innenstadt Einbeck - Stadt Einbeck, Ortsteil Einbeck



Bearbeitung: cima 2019; Abgrenzung ZVB gemäß EHK Einbeck 2017 (GMA), Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

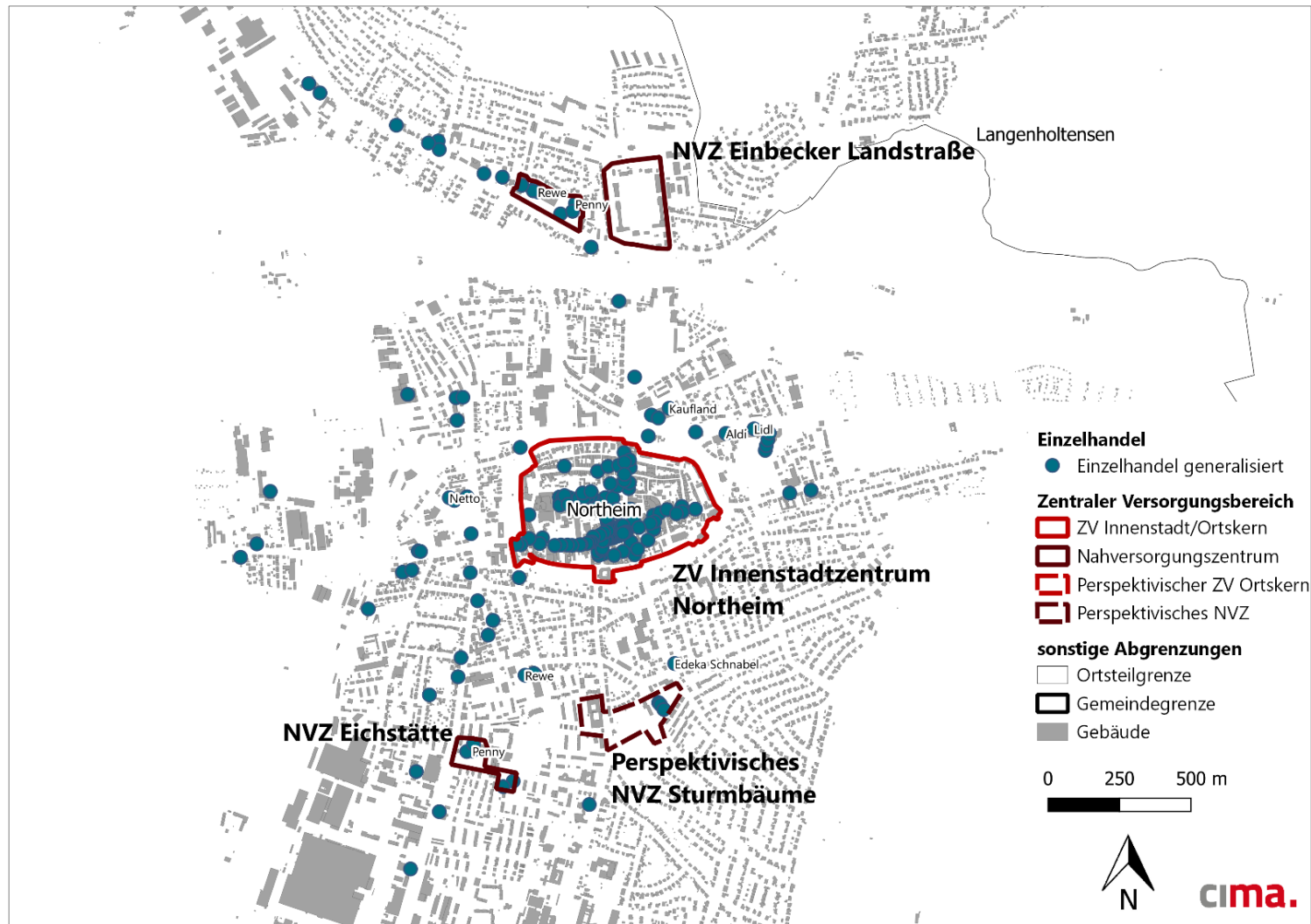
Abbildung 190: ZV NVZ Kreiensen - Stadt Einbeck, Ortsteil Kreiensen



Bearbeitung: cima 2019; Abgrenzung ZVB gemäß EHK Einbeck 2017 (GMA), Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

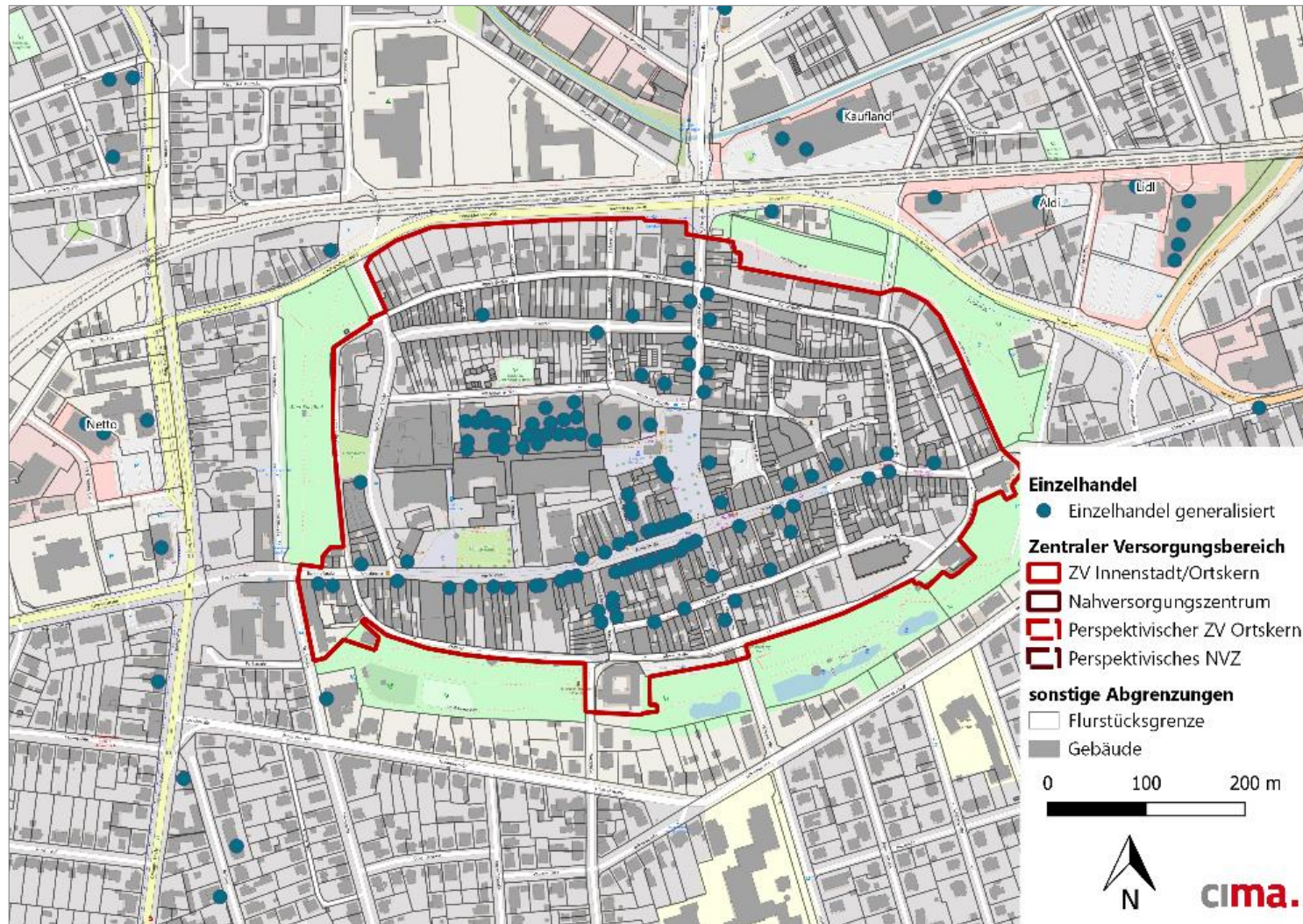
17.1.2 Stadt Northeim

Abbildung 191: Übersicht zentrale Versorgungsbereiche im Gebiet der Stadt Northeim



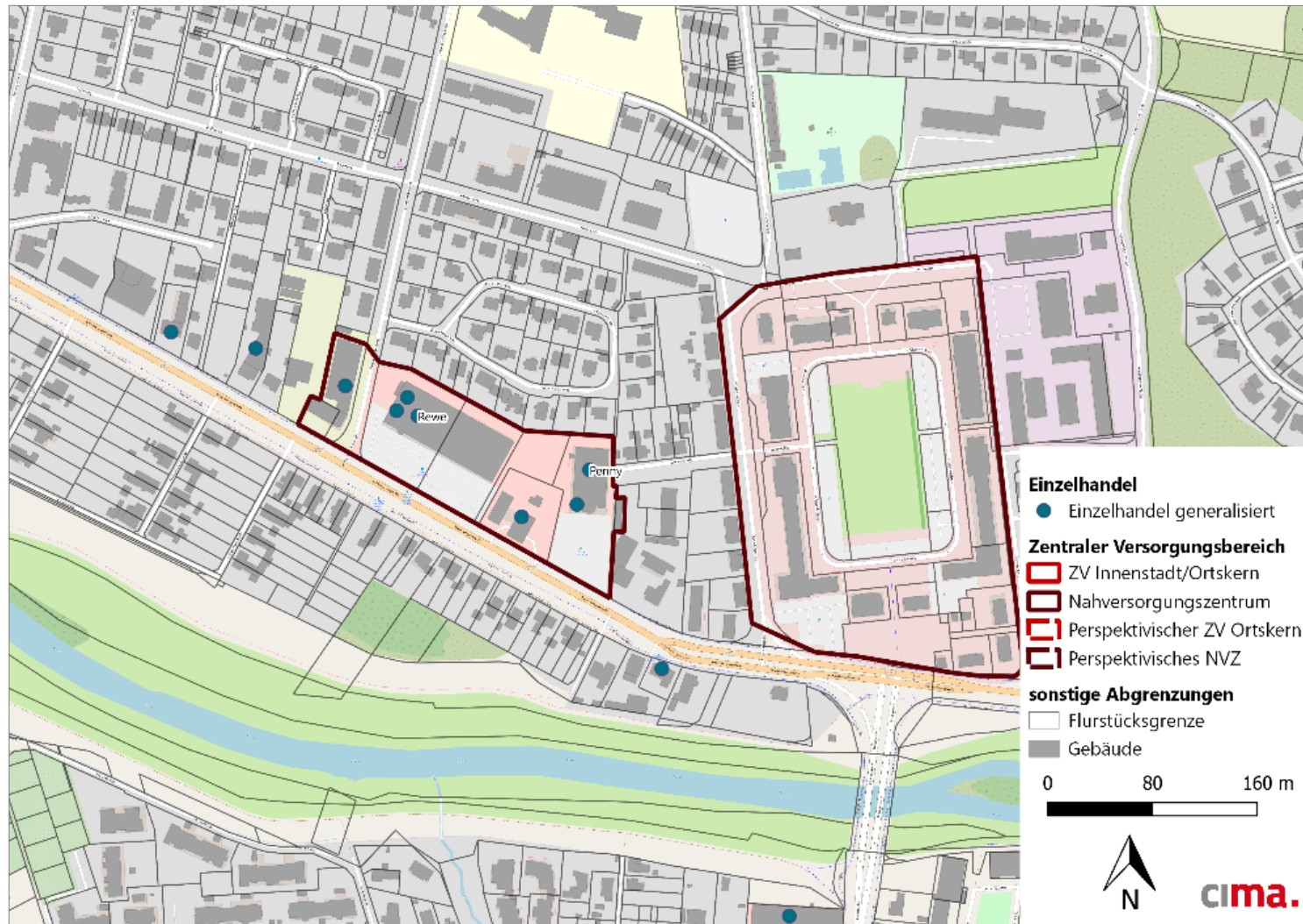
Bearbeitung: cima 2019; Abgrenzung ZVB gemäß EHK Northeim 2017 (Stadt+Handel), Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

Abbildung 192: ZV Innenstadtzentrum Northeim - Stadt Northeim, Ortsteil Northeim



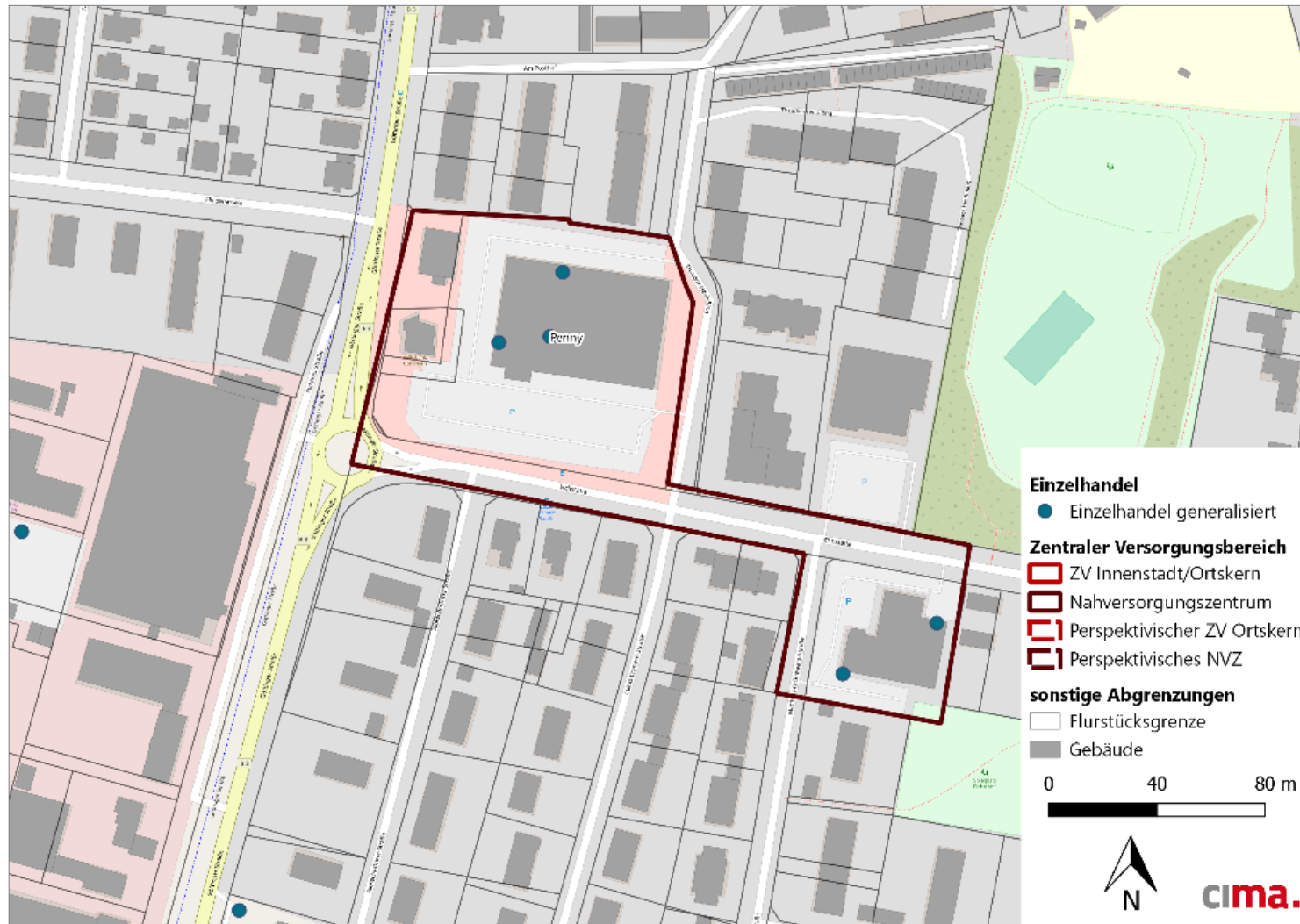
Bearbeitung: cima 2019; Abgrenzung ZVB gemäß EHK Northeim 2017 (Stadt+Handel), Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

Abbildung 193: ZV NVZ Nahversorgungszentrum Einbecker Landstraße - Stadt Northeim, Ortsteil Northeim



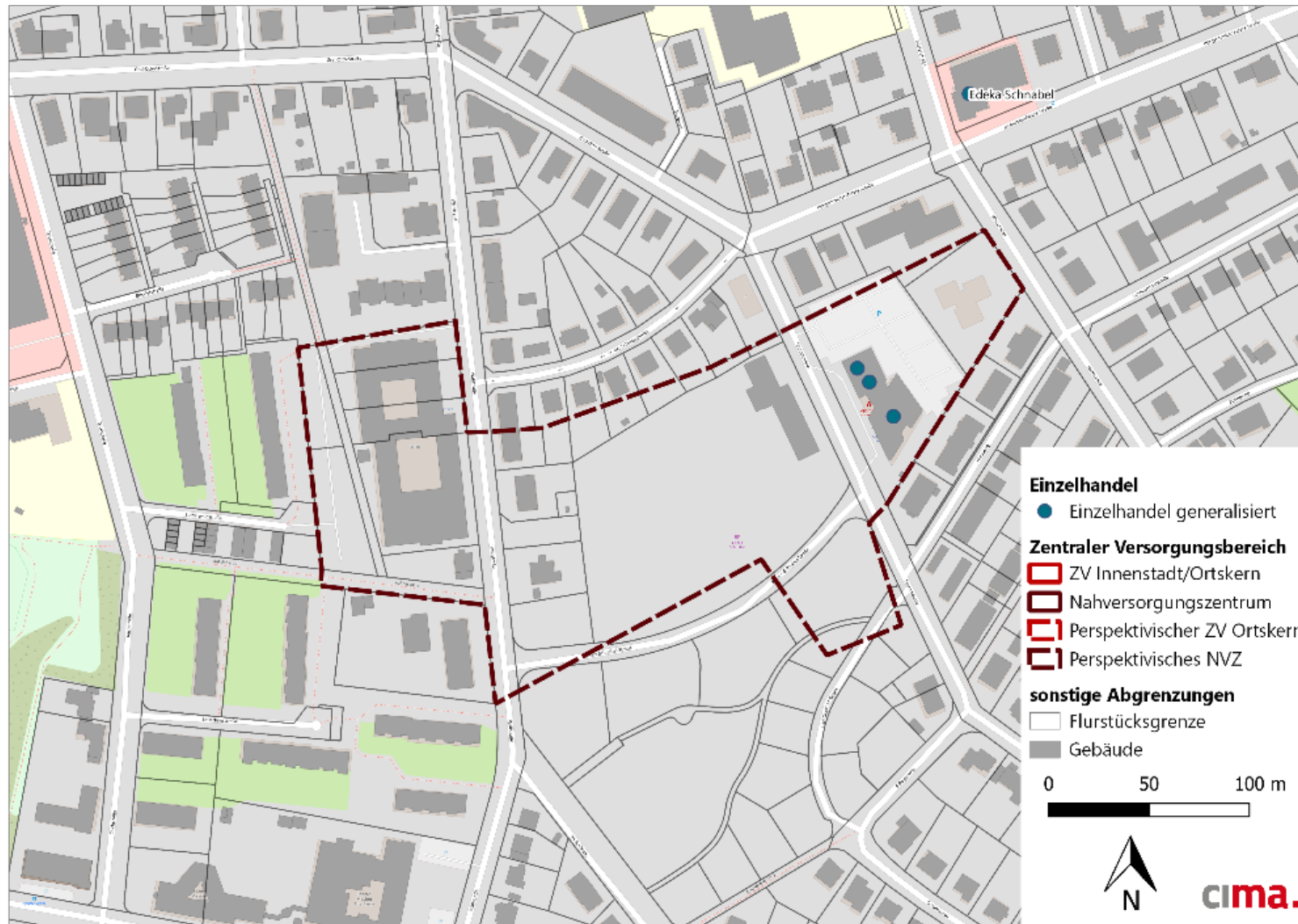
Bearbeitung: cima 2019; Abgrenzung ZVB gemäß EHK Northeim 2017 (Stadt+Handel), Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

Abbildung 194: ZV NVZ Eichstätt - Stadt Northeim, Ortsteil Northeim



Bearbeitung: cima 2019; Abgrenzung ZVB gemäß EHK Northeim 2017 (Stadt+Handel), Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

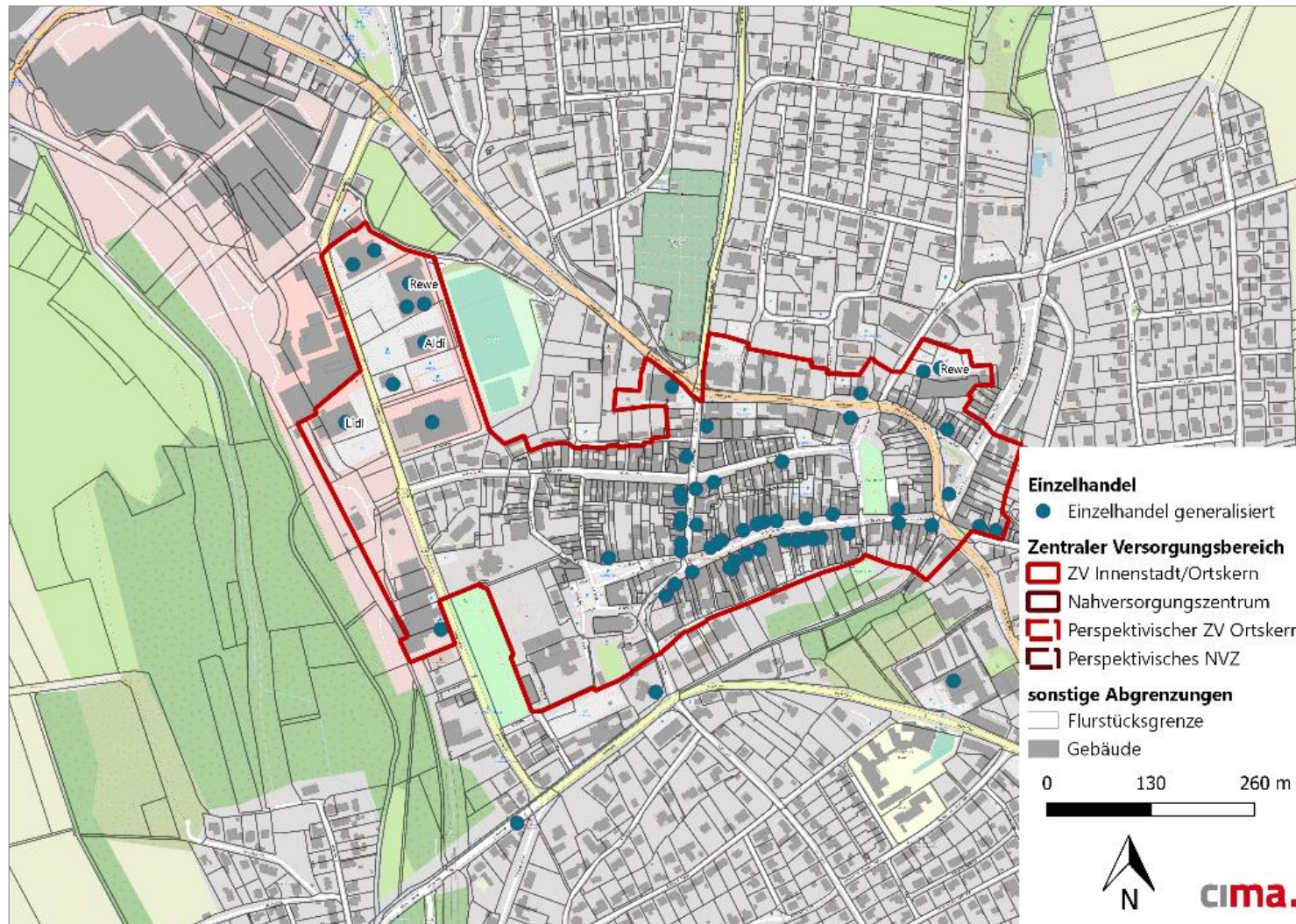
Abbildung 195: ZV Perspektivisches NVZ Sturmbäume - Stadt Northeim, Ortsteil Northeim



Bearbeitung: cima 2019; Abgrenzung ZVB gemäß EHK Northeim 2017 (Stadt+Handel), Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

17.1.3 Stadt Uslar

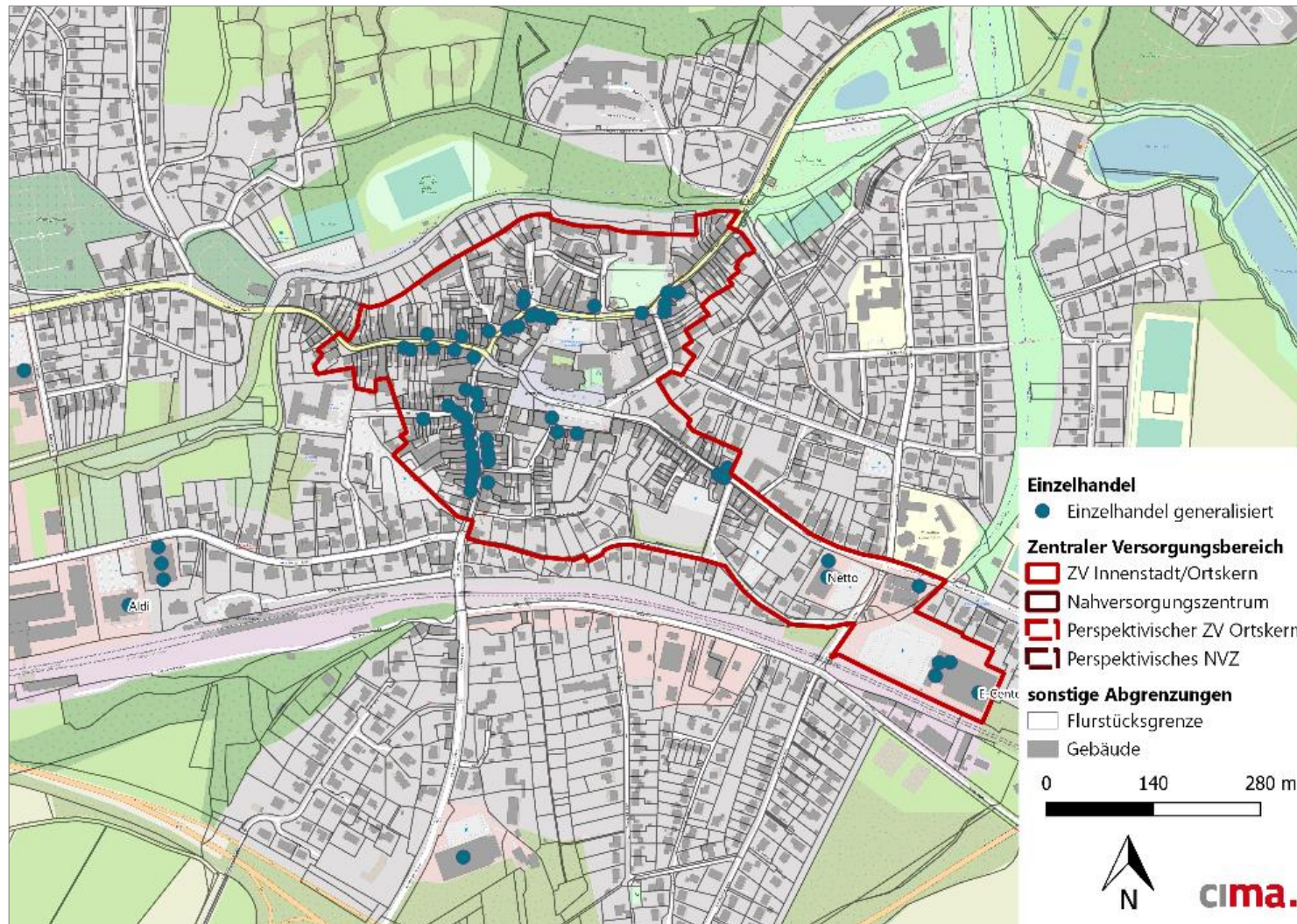
Abbildung 196: ZV Innenstadt Uslar - Stadt Uslar, Ortsteil Uslar



Bearbeitung: cima 2019; Abgrenzung ZVB gemäß EHK Uslar 2018 (cima), Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

17.1.4 Stadt Bad Gandersheim

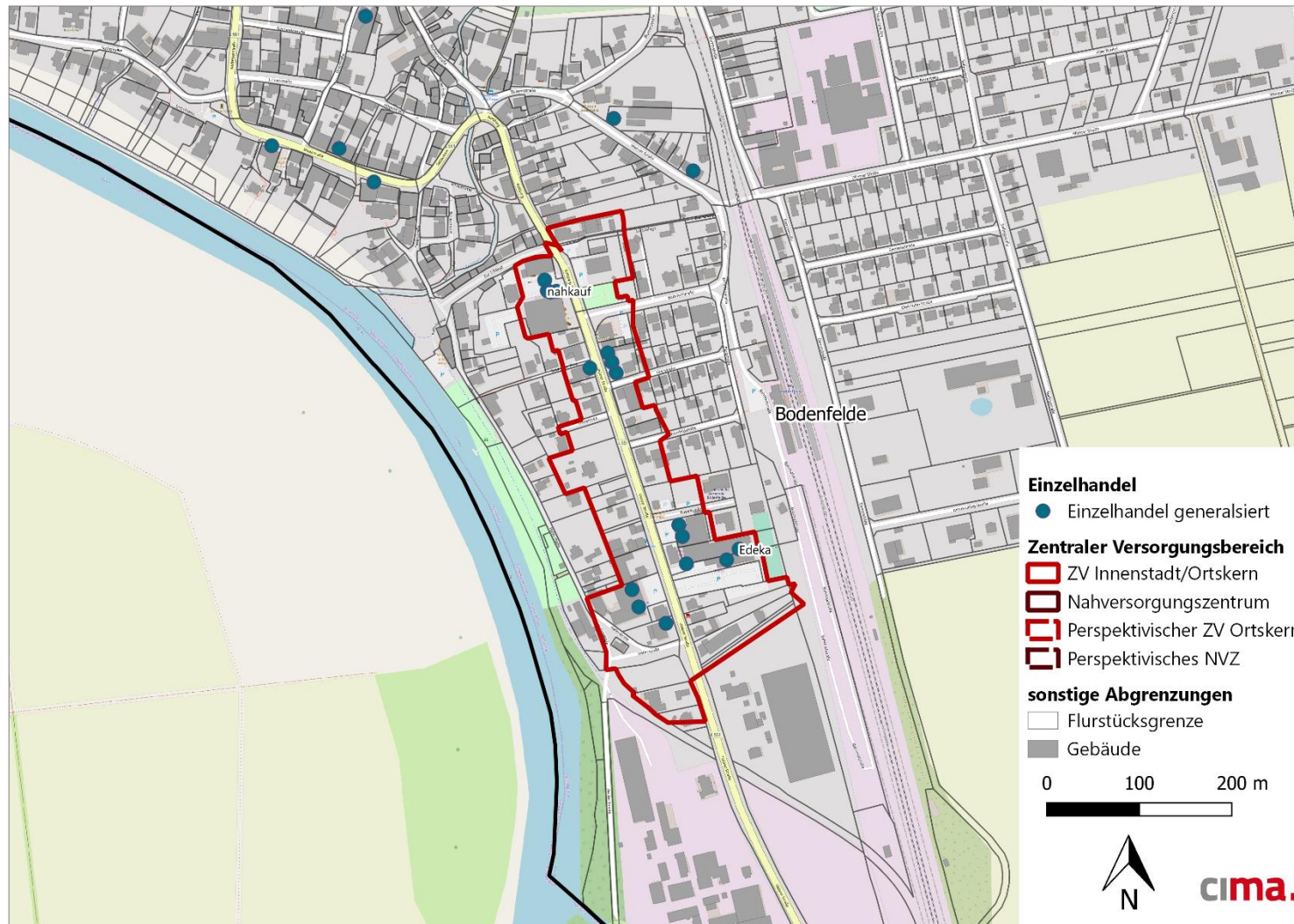
Abbildung 197: ZV Innenstadt Bad Gandersheim, Ortsteil Bad Gandersheim



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

17.1.5 Flecken Bodenfelde

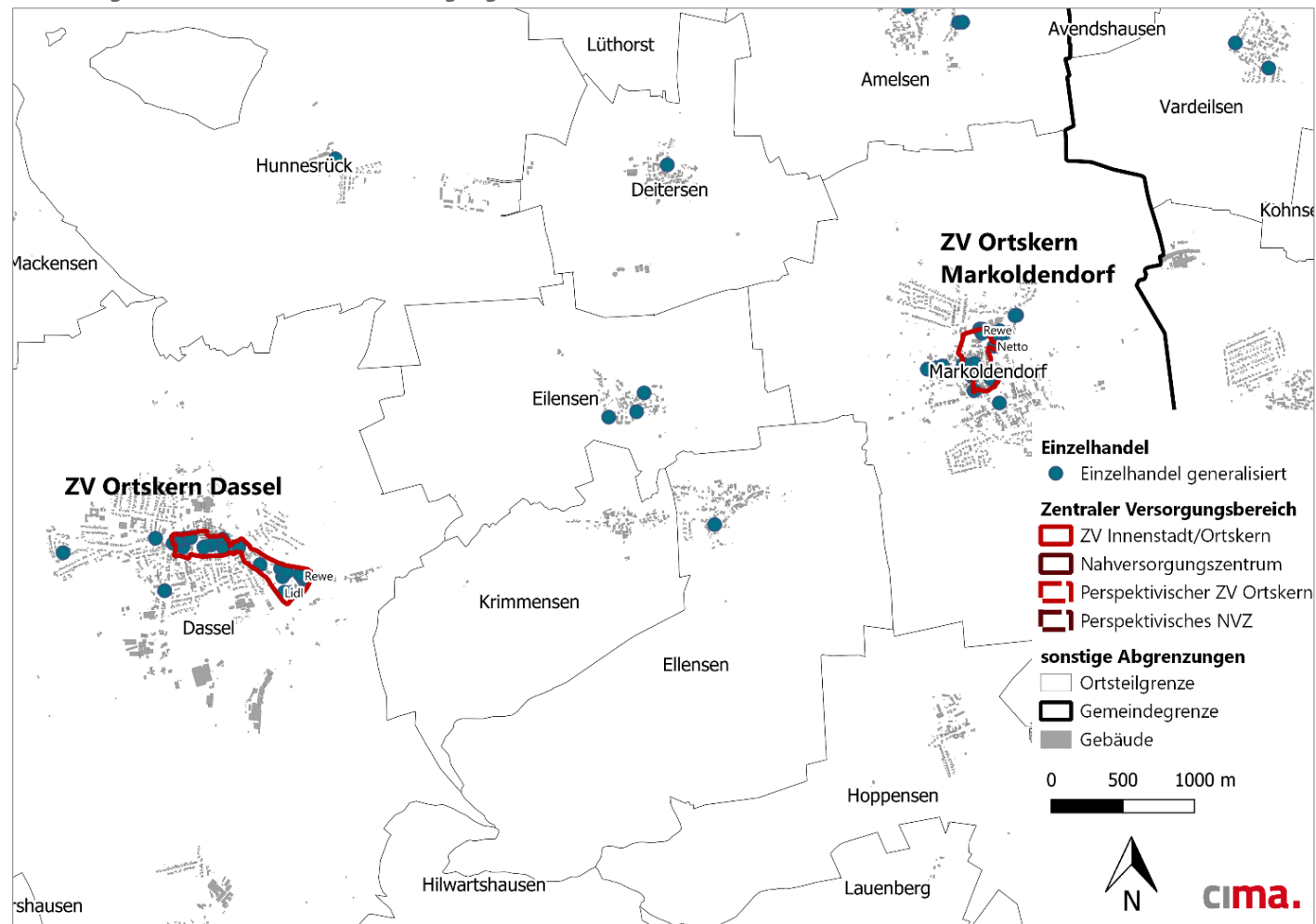
Abbildung 198: ZV Ortskern Bodenfelde - Flecken Bodenfelde, Ortsteil Bodenfelde



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

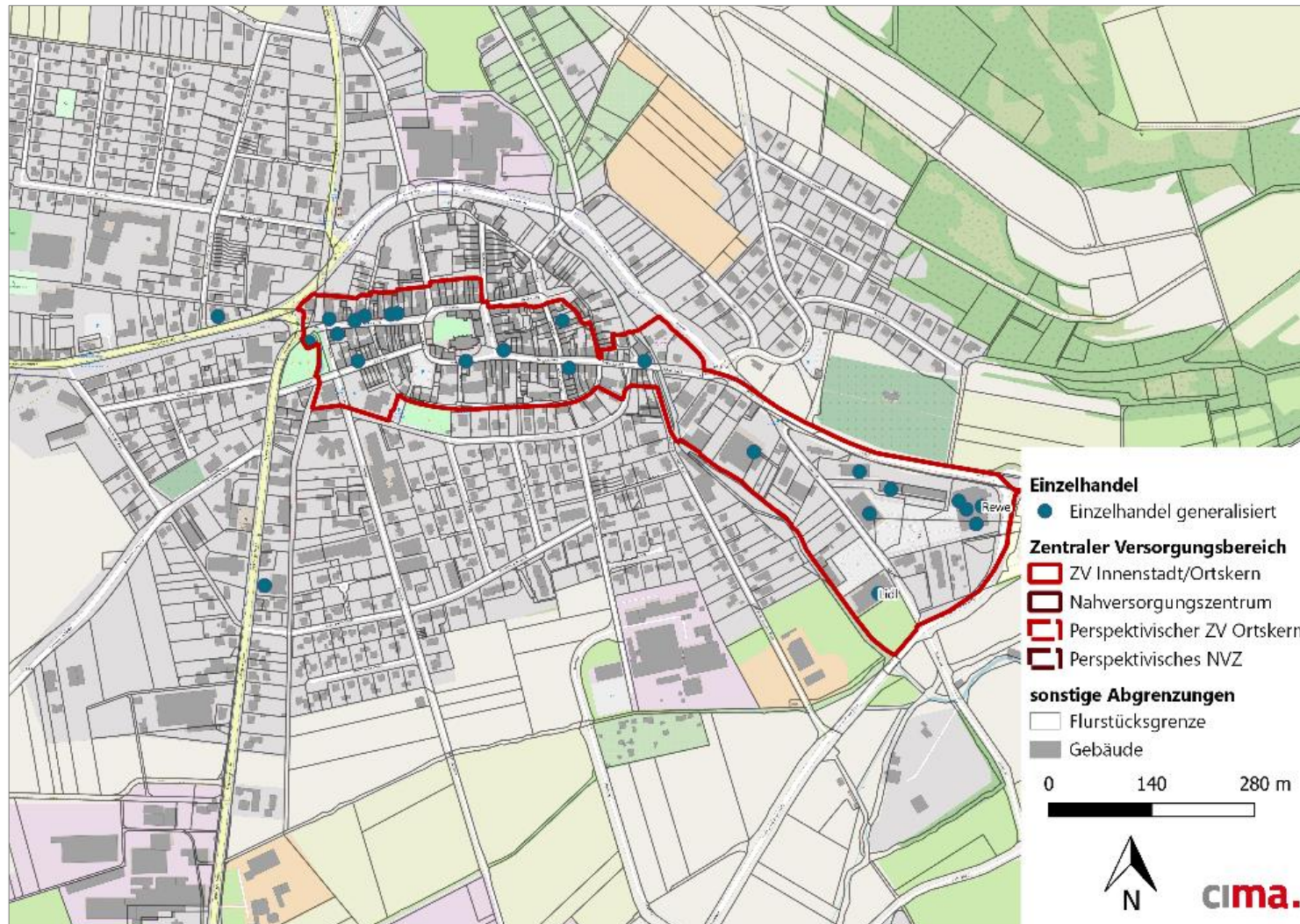
17.1.6 Stadt Dassel

Abbildung 199: Übersicht zentrale Versorgungsbereiche im Gebiet der Stadt Dassel



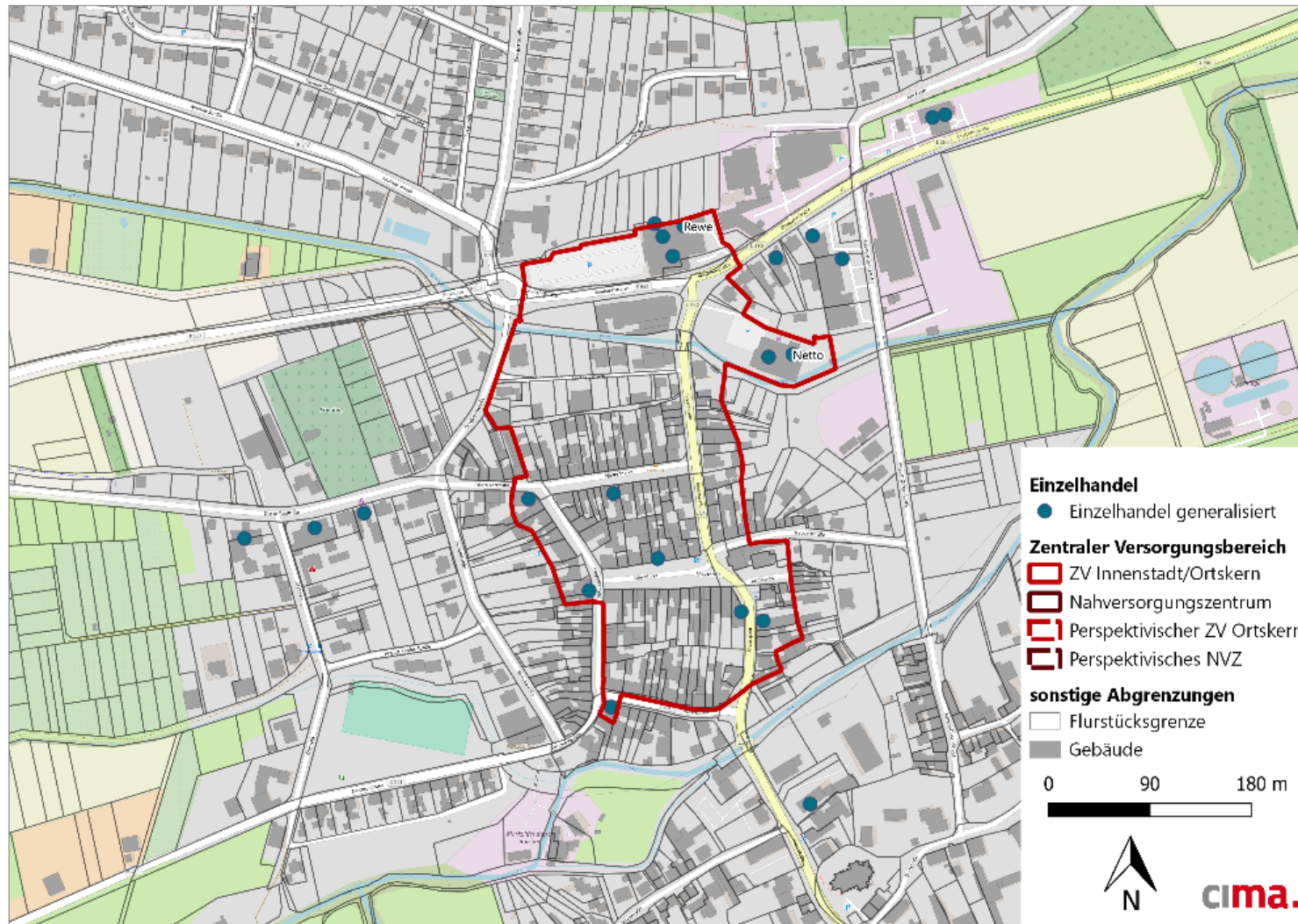
Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

Abbildung 200: ZV Ortskern Dassel - Stadt Dassel, Ortsteil Dassel



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

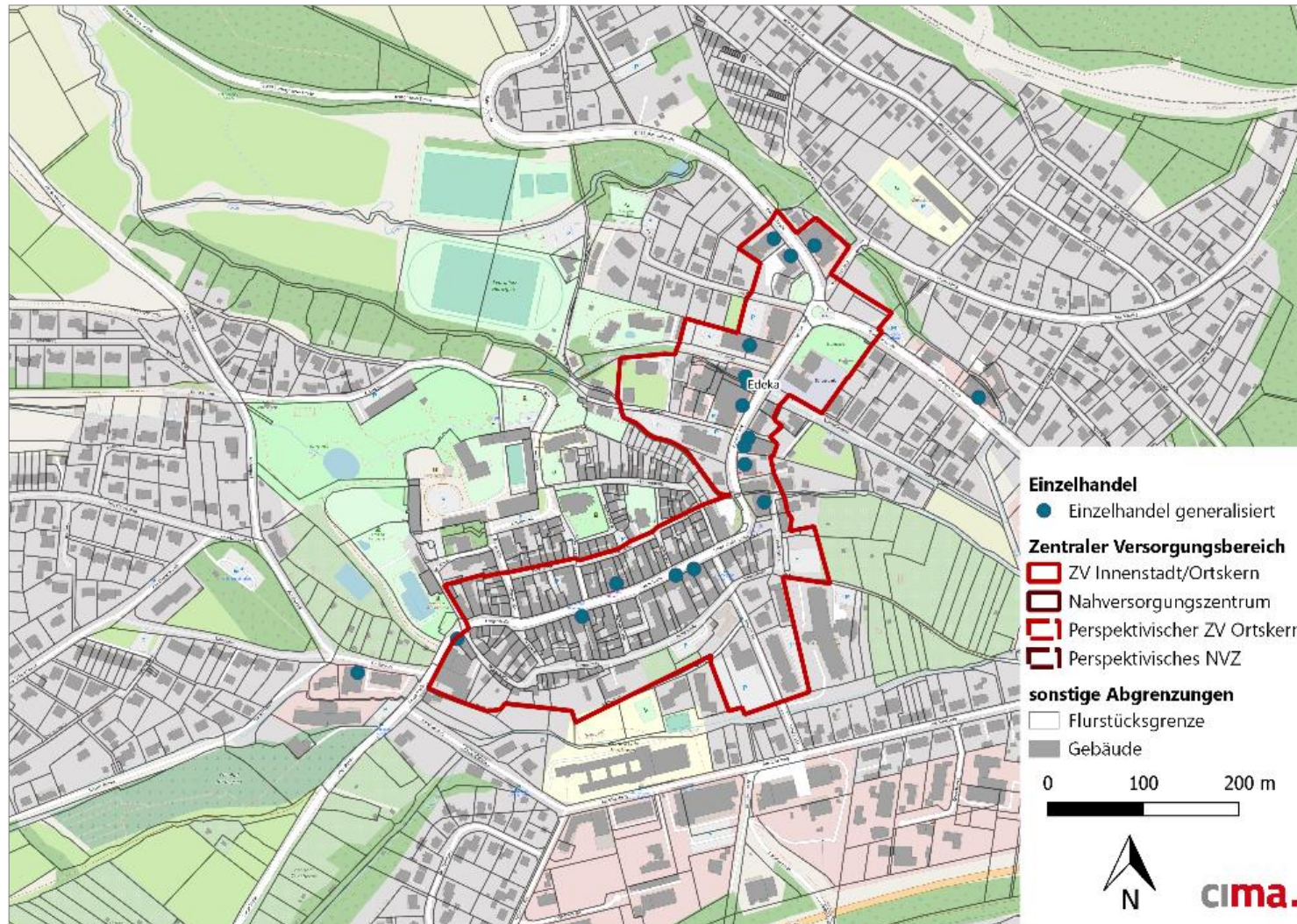
Abbildung 201: ZV Ortskern Markoldendorf - Stadt Dassel, Ortsteil Markoldendorf



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

17.1.7 Stadt Hardegsen

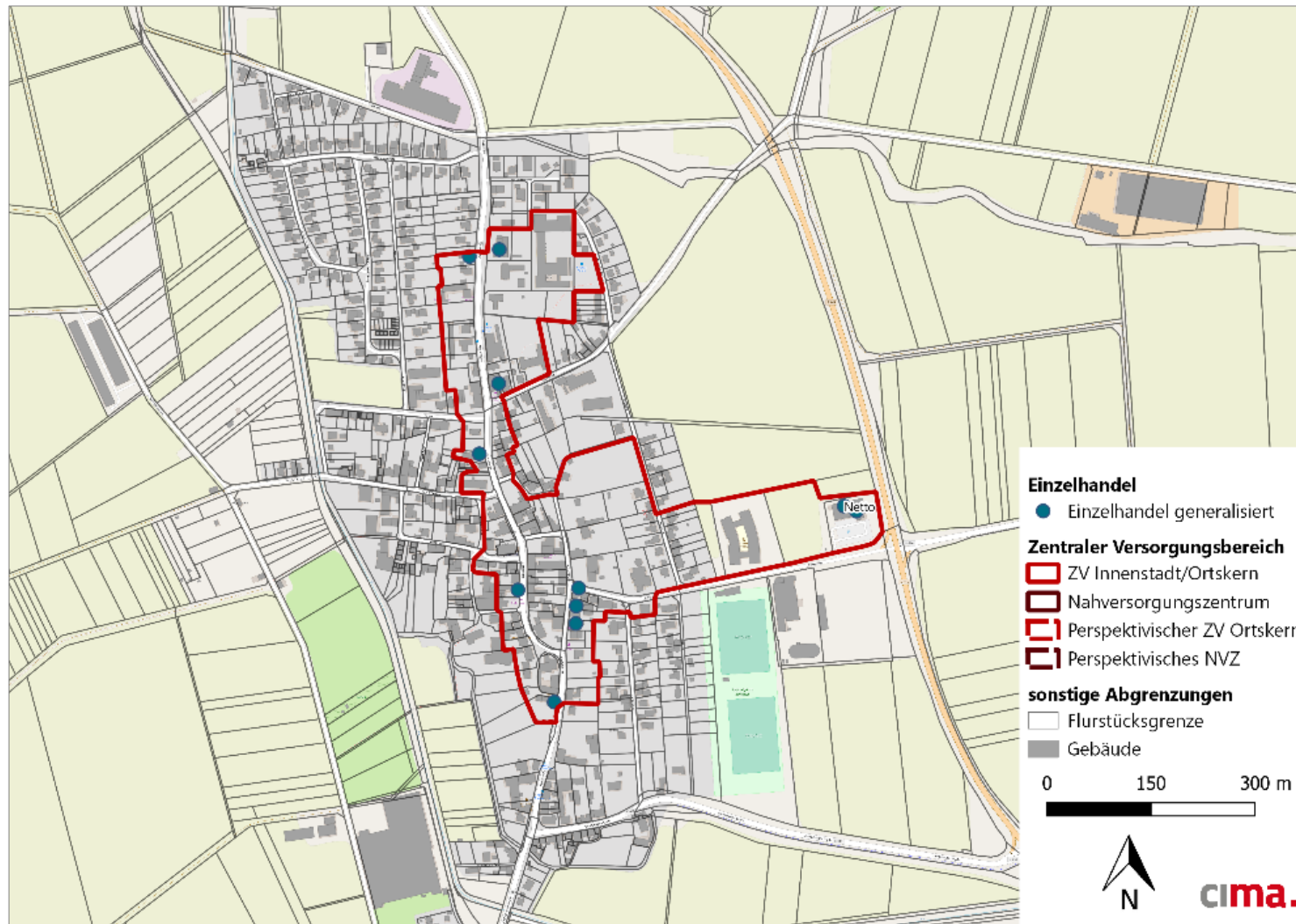
Abbildung 202: ZV Ortskern Hardegsen - Stadt Hardegsen, Ortsteil Hardegsen



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

17.1.8 Gemeinde Kalefeld

Abbildung 203: ZV Ortskern Kalefeld - Gemeinde Kalefeld, Ortsteil Kalefeld



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

17.1.9 Gemeinde Katlenburg-Lindau

Abbildung 204: Übersicht zentrale Versorgungsbereiche im Gebiet der Gemeinde Katlenburg-Lindau

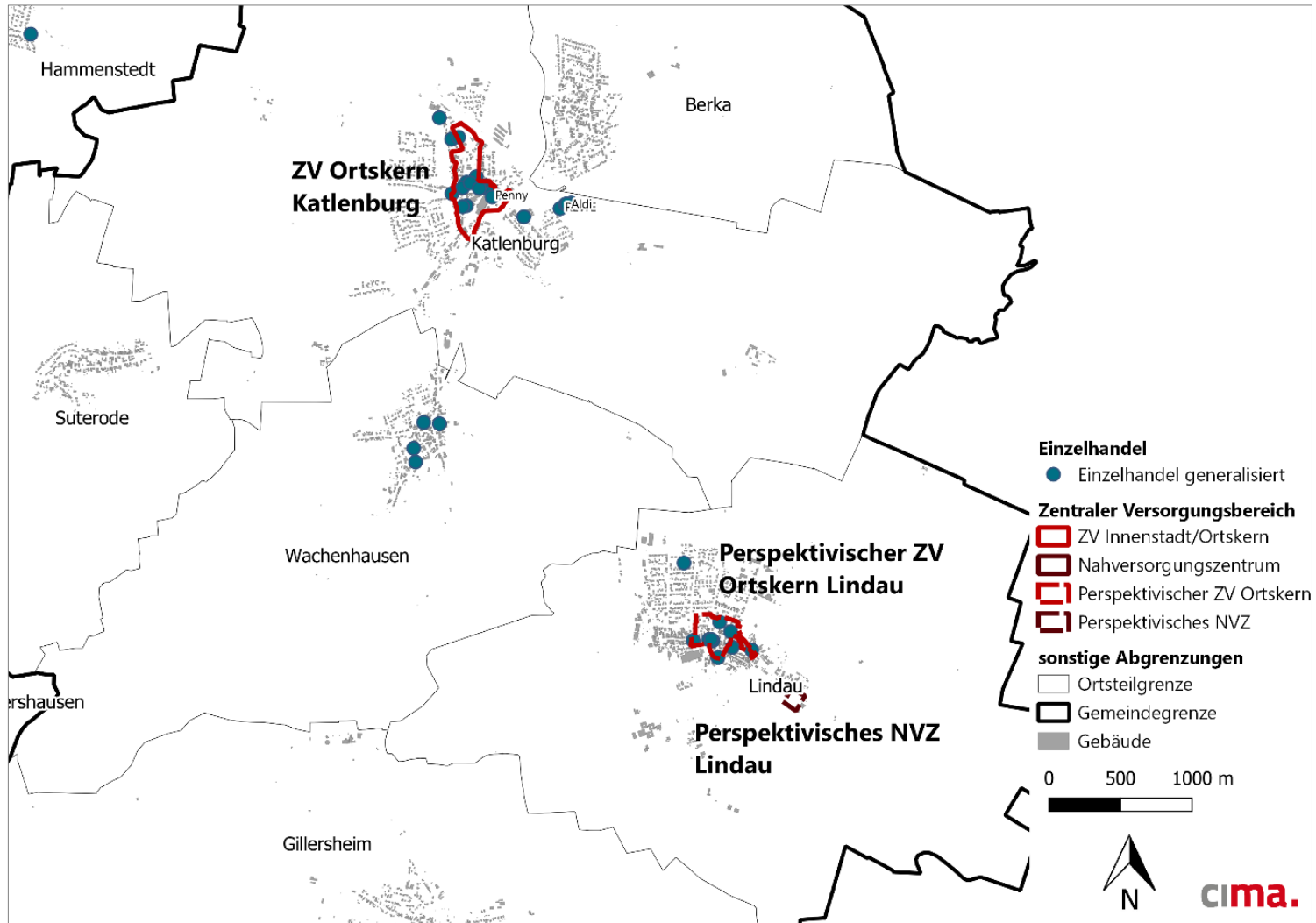
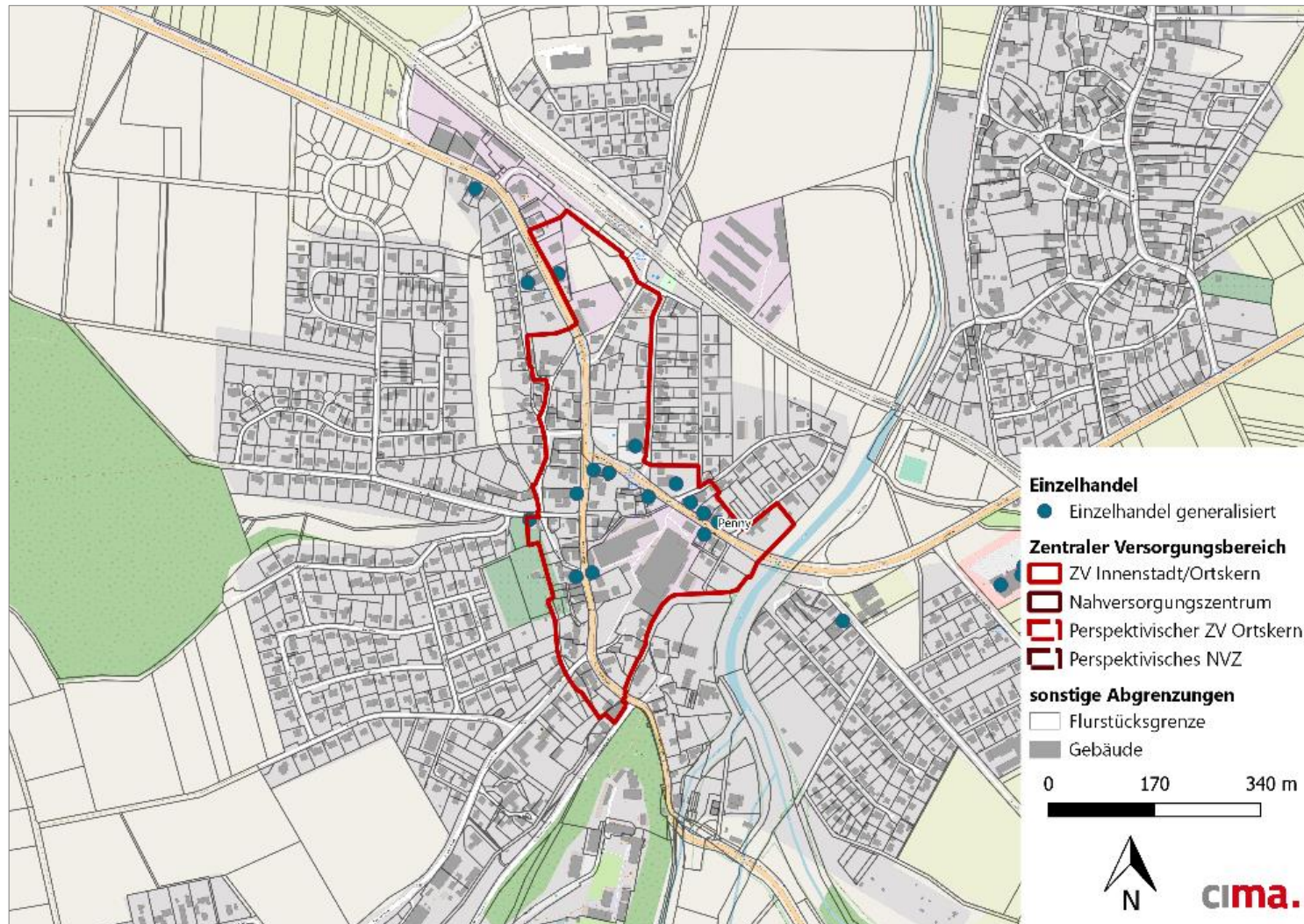
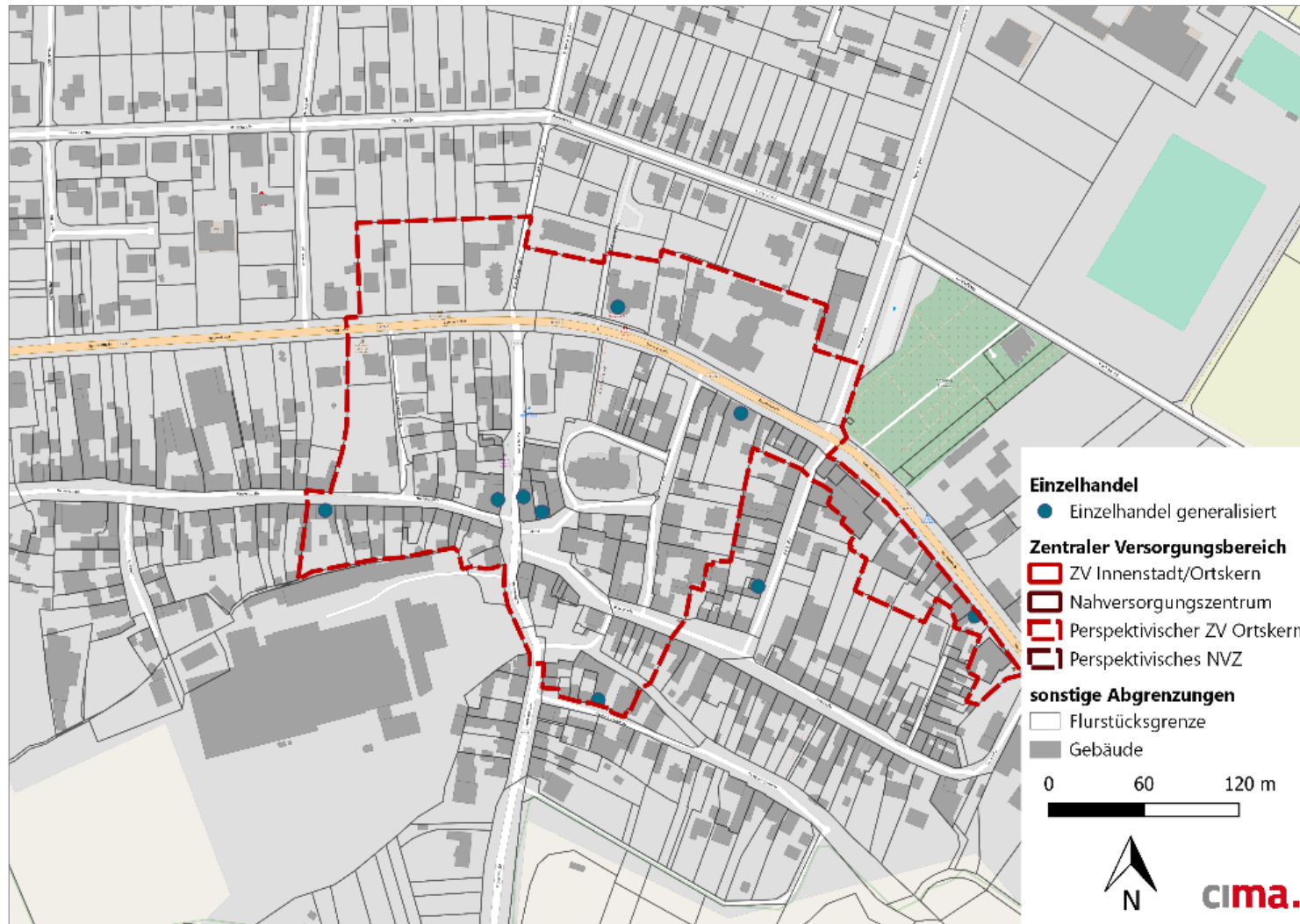


Abbildung 205: ZV Ortskern Katlenburg - Gemeinde Katlenburg-Lindau, Ortsteil Katlenburg



Bearbeitung: cima 2019; Abgrenzung ZVB gemäß EHK Katlenburg-Lindau 2015 (cima), Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

Abbildung 206: Perspektivischer ZV Ortskern Lindau - Gemeinde Katlenburg-Lindau, Ortsteil Lindau



Bearbeitung: cima 2019; Abgrenzung ZVB gemäß EHK Katlenburg-Lindau 2015 (cima), Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

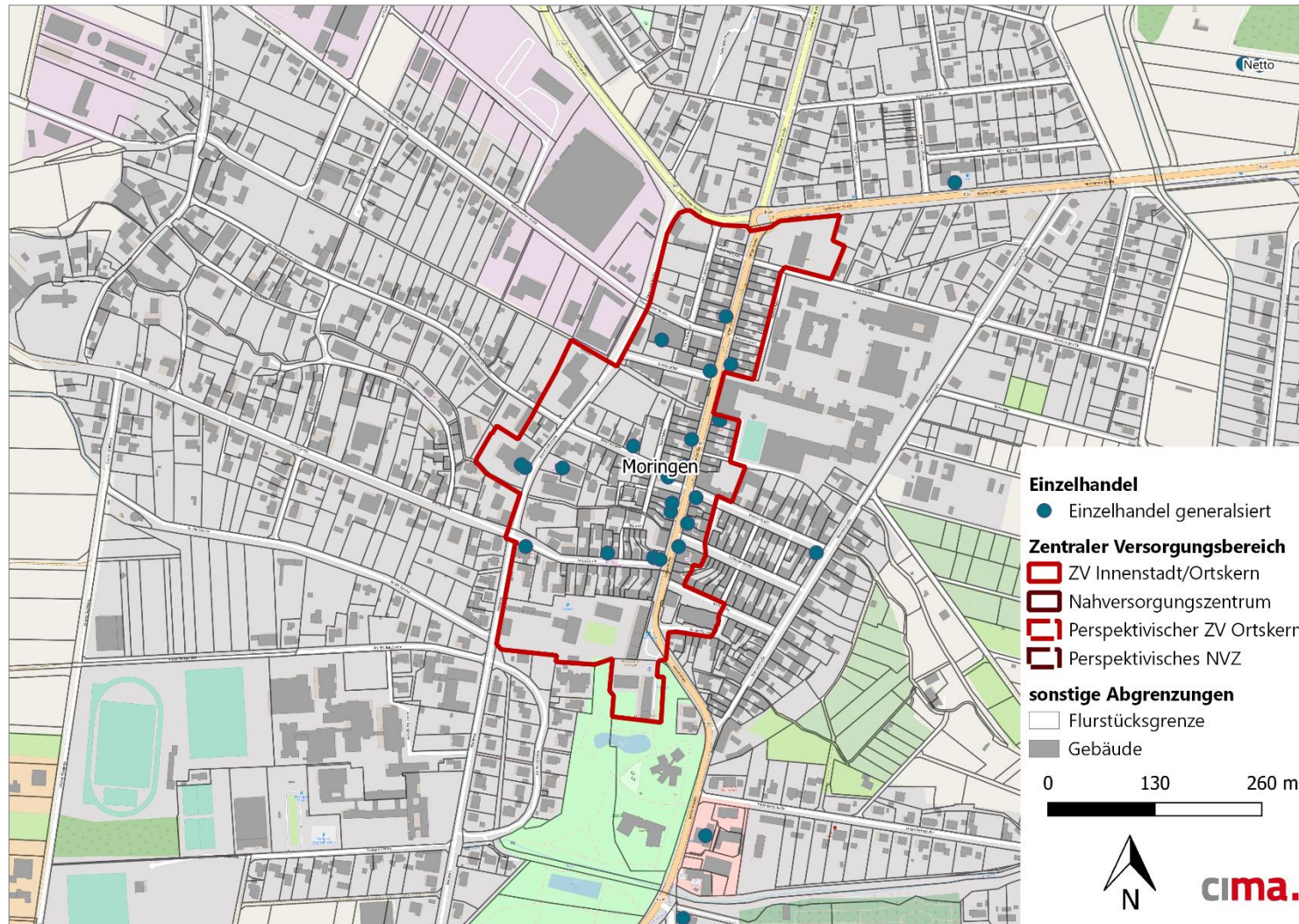
Abbildung 207: Perspektivischer zentraler Versorgungsbereich NVZ Lindau - Gemeinde Katlenburg-Lindau, Ortsteil Lindau



Bearbeitung: cima 2019; Abgrenzung ZVB gemäß EHK Katlenburg-Lindau 2015 (cima), Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

17.1.10 Stadt Moringen

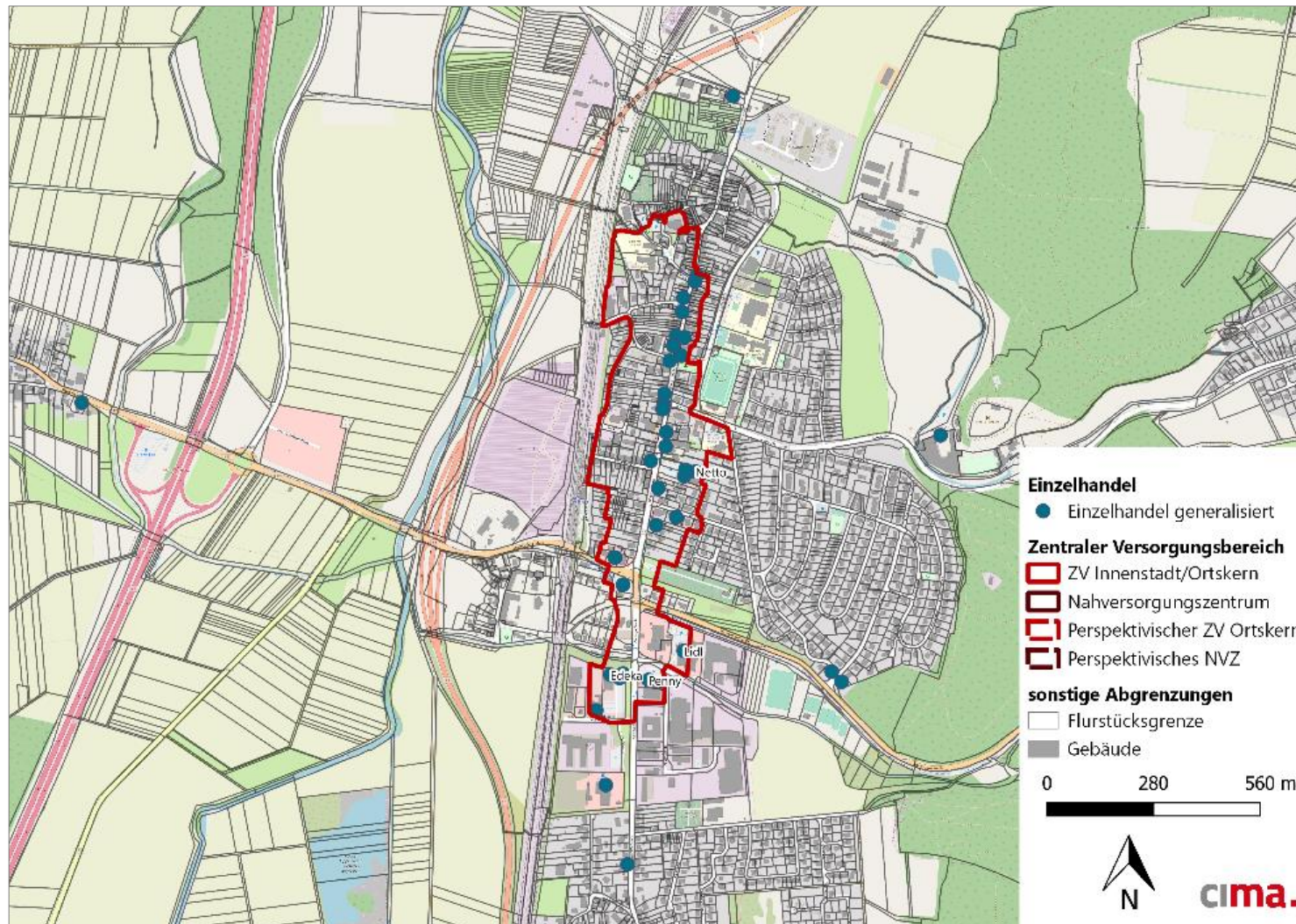
Abbildung 208: ZV Ortskern Moringen - Stadt Moringen, Ortsteil Moringen



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

17.1.11 Flecken Nörten-Hardenberg

Abbildung 209: ZV Ortskern Nörten-Hardenberg - Flecken Nörten-Hardenberg, Ortsteil Nörten-Hardenberg



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim, OpenStreet Map-Mitwirkende

17.2 Zentrale Siedlungsgebiete - Detailkarten

17.2.1 Stadt Einbeck

Abbildung 210: Stadt Einbeck - zentrales Siedlungsgebiet MZ Einbeck, OT Einbeck

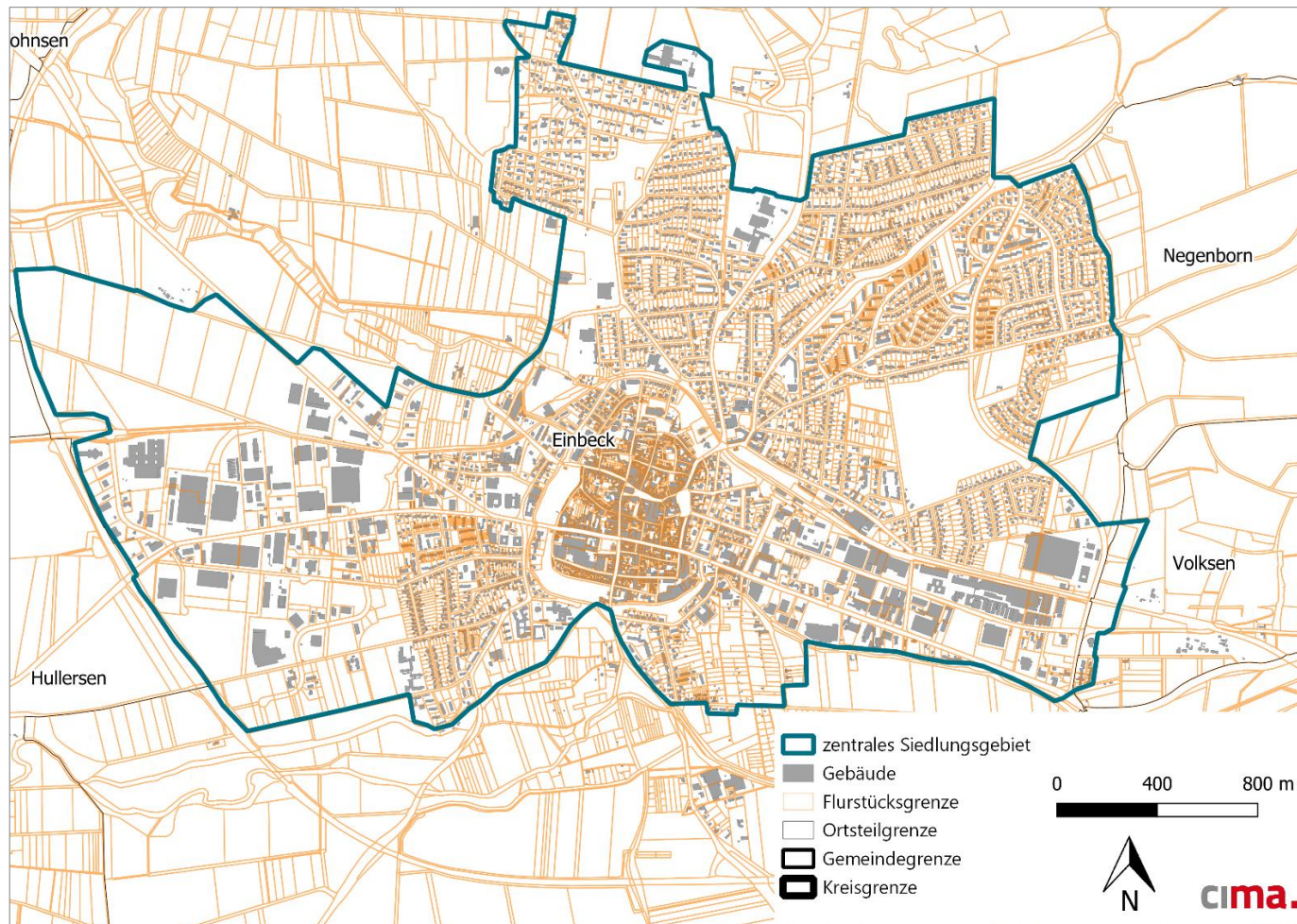


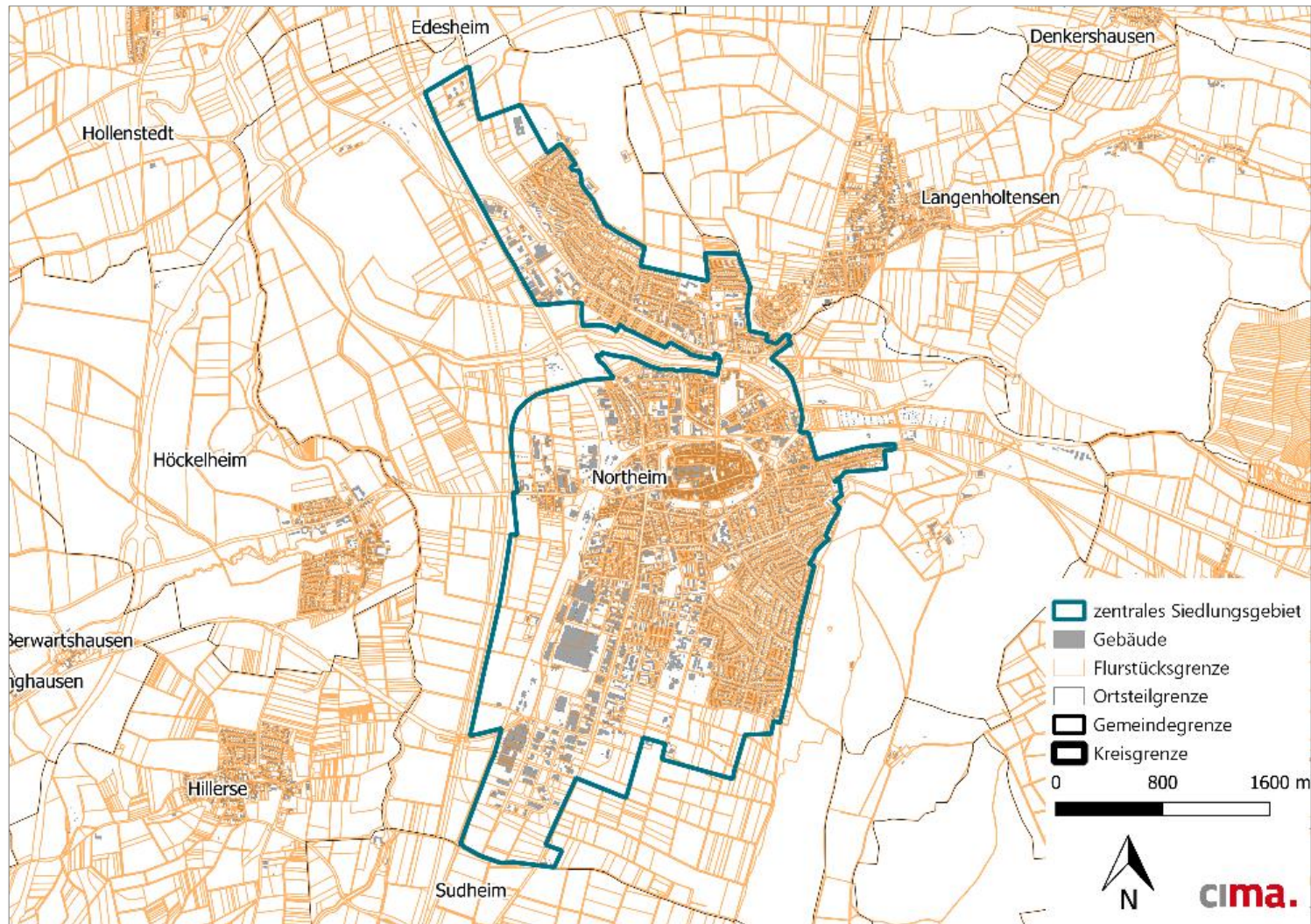
Abbildung 211: Stadt Einbeck - zentrales Siedlungsgebiet GZ Kreiensen, OT Kreiensen



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

17.2.2 Stadt Northeim

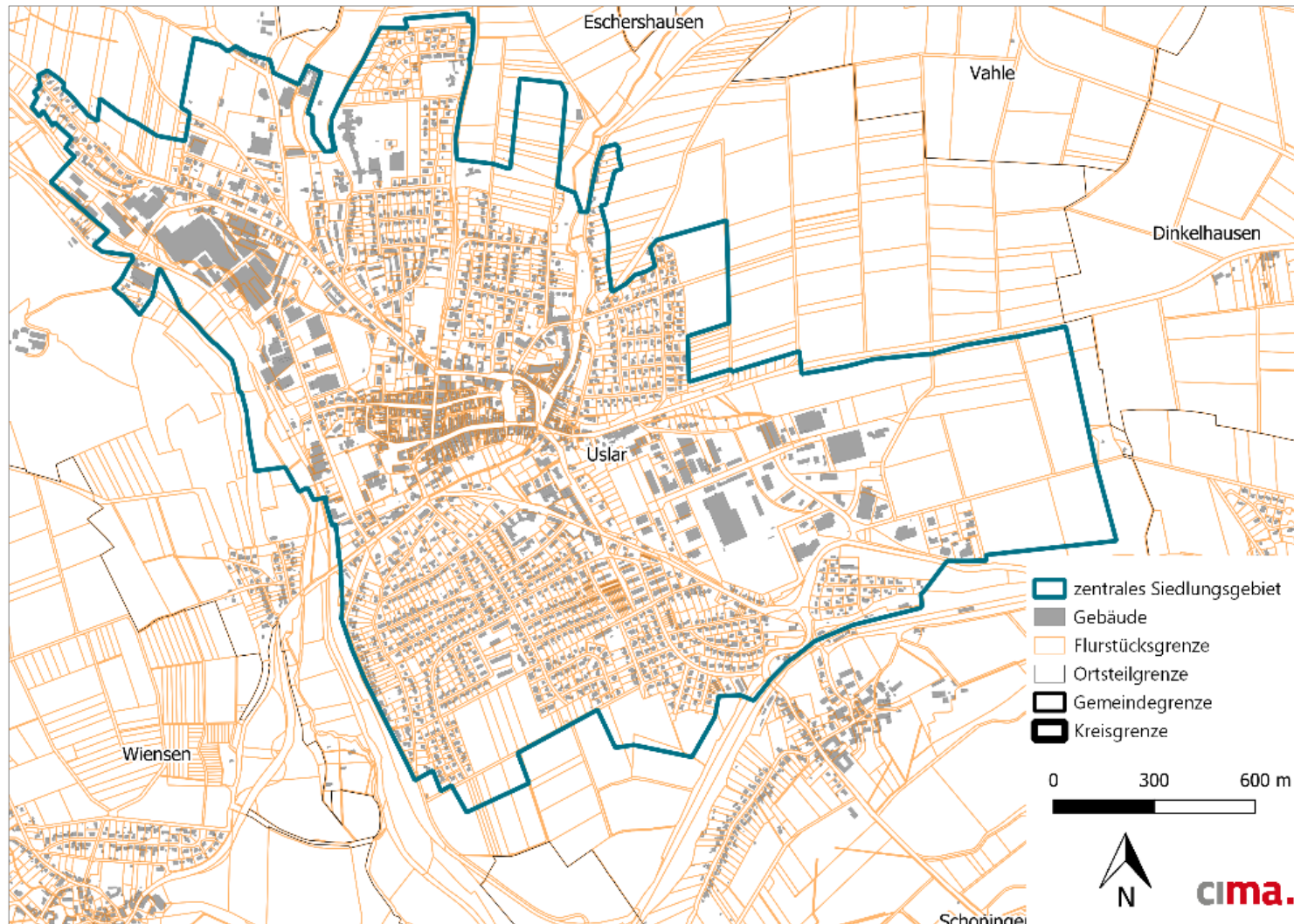
Abbildung 212: Zentrales Siedlungsgebiet MZ Northeim, OT Northeim



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

17.2.3 Stadt Uslar

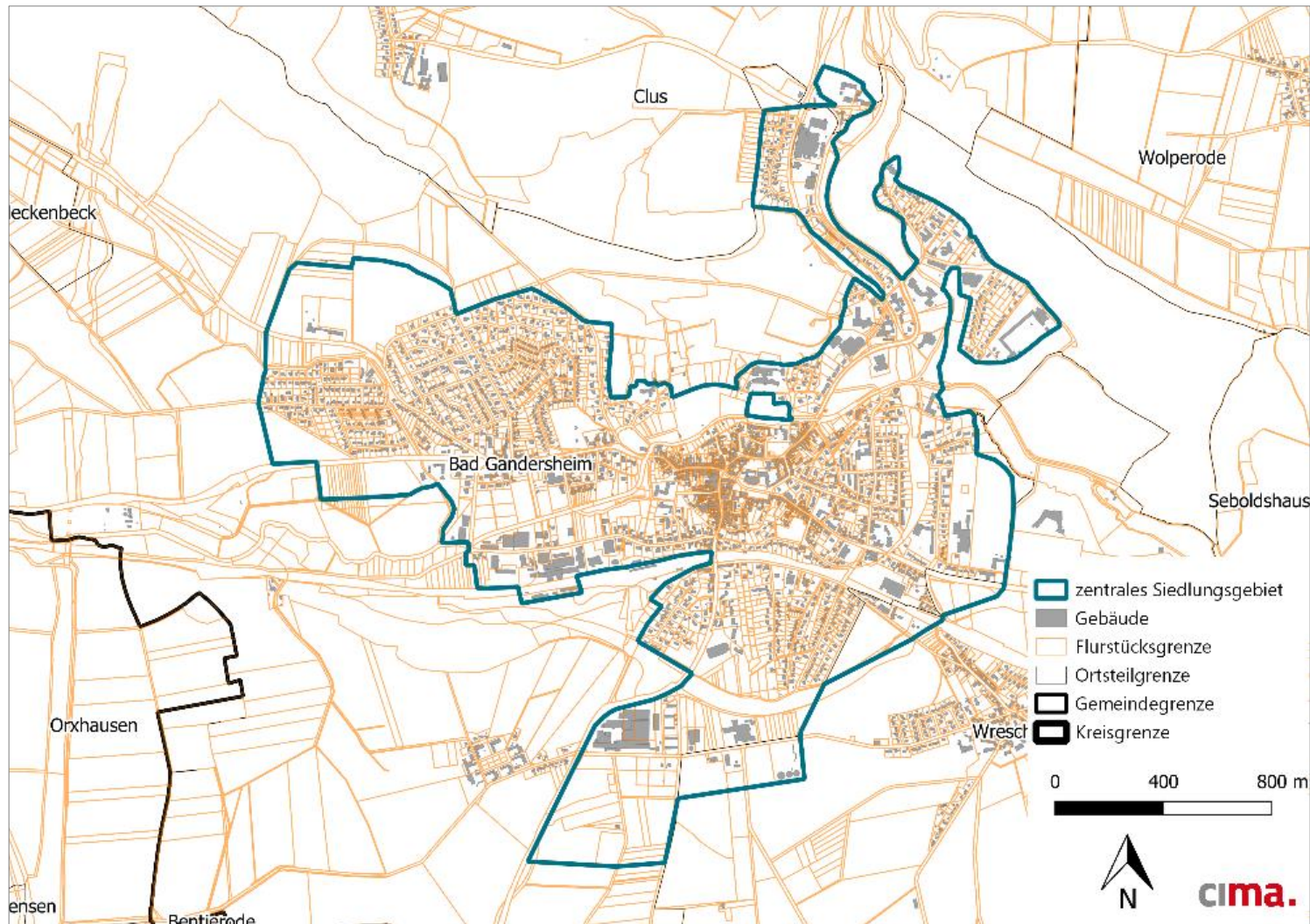
Abbildung 213: Zentrales Siedlungsgebiet MZ Uslar, OT Uslar



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

17.2.4 Stadt Bad Gandersheim

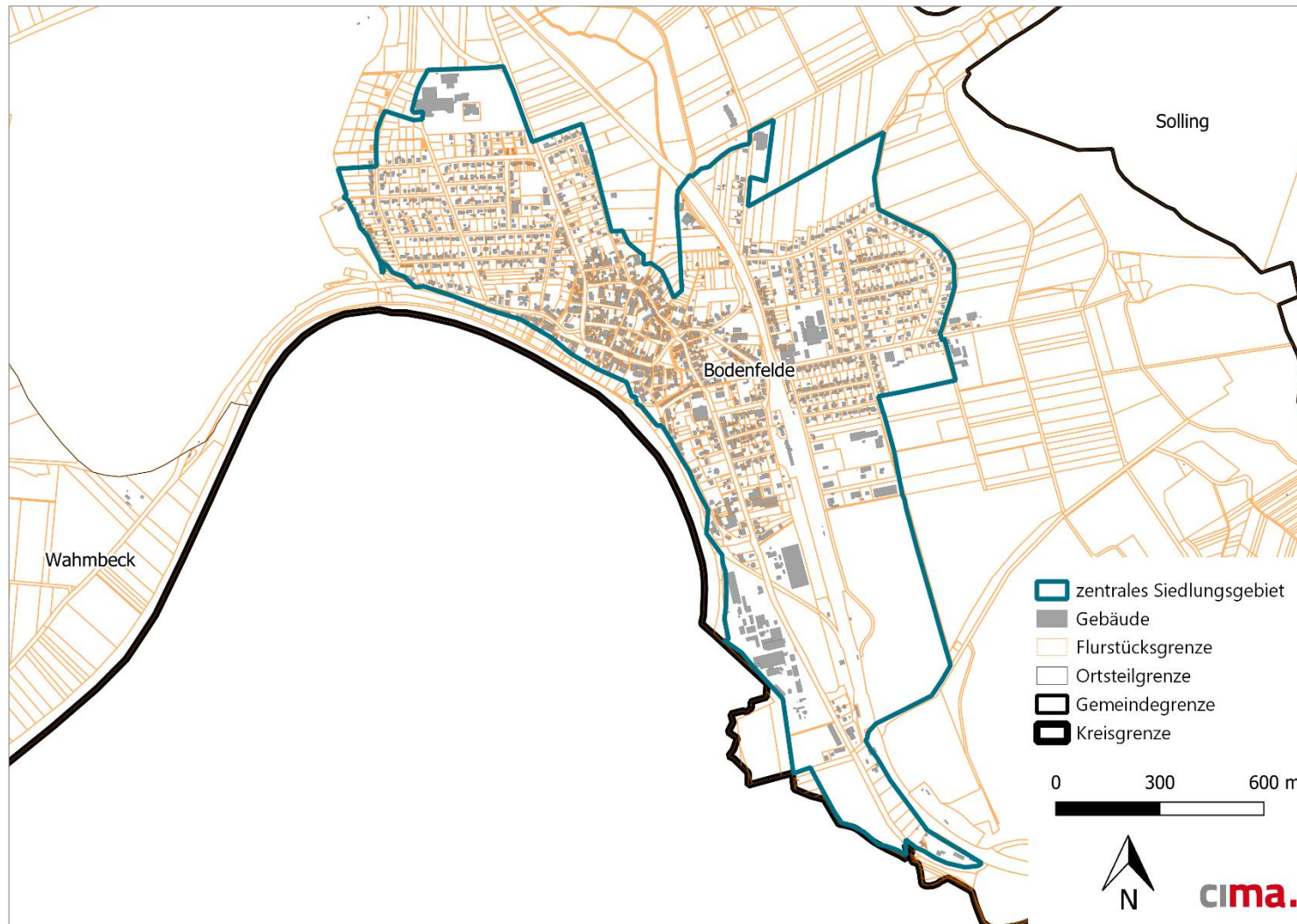
Abbildung 214: Zentrales Siedlungsgebiet MZ Bad Gandersheim, OT Bad Gandersheim



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

17.2.5 Flecken Bodenfelde

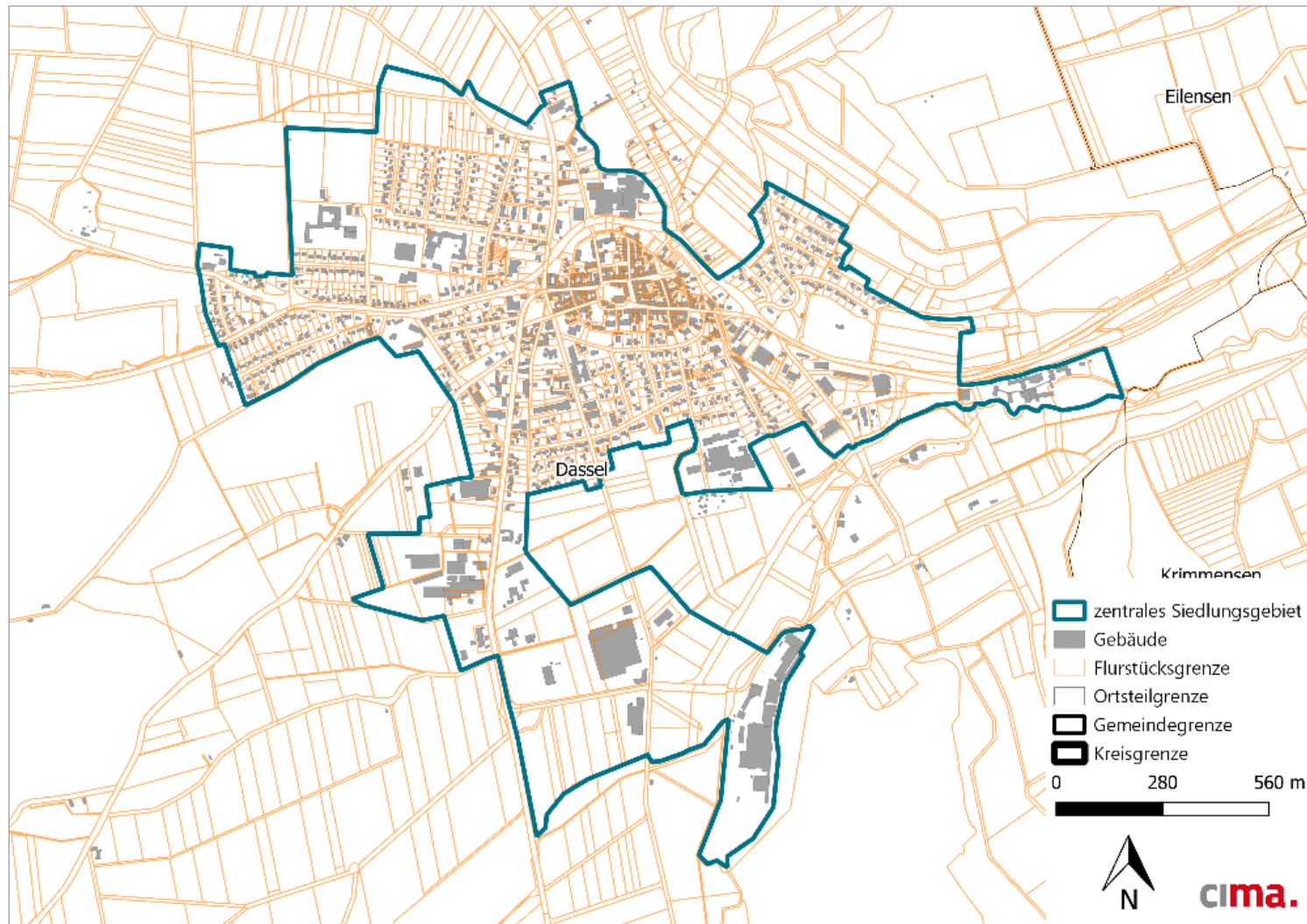
Abbildung 215: Zentrales Siedlungsgebiet GZ Bodenfelde, OT Bodenfelde



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

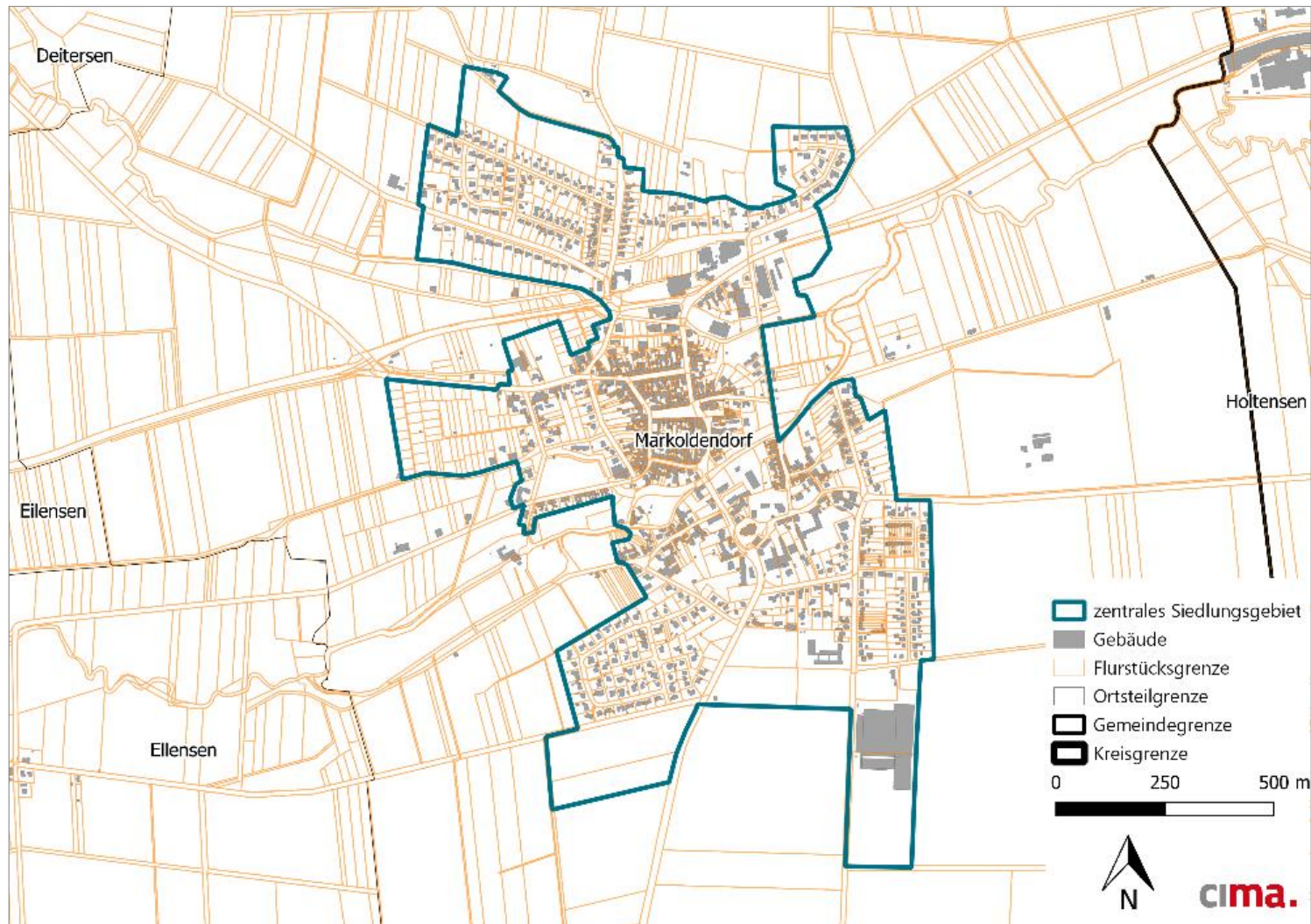
17.2.6 Stadt Dassel

Abbildung 216: Stadt Dassel - zentrales Siedlungsgebiet GZ Dassel, OT Dassel



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

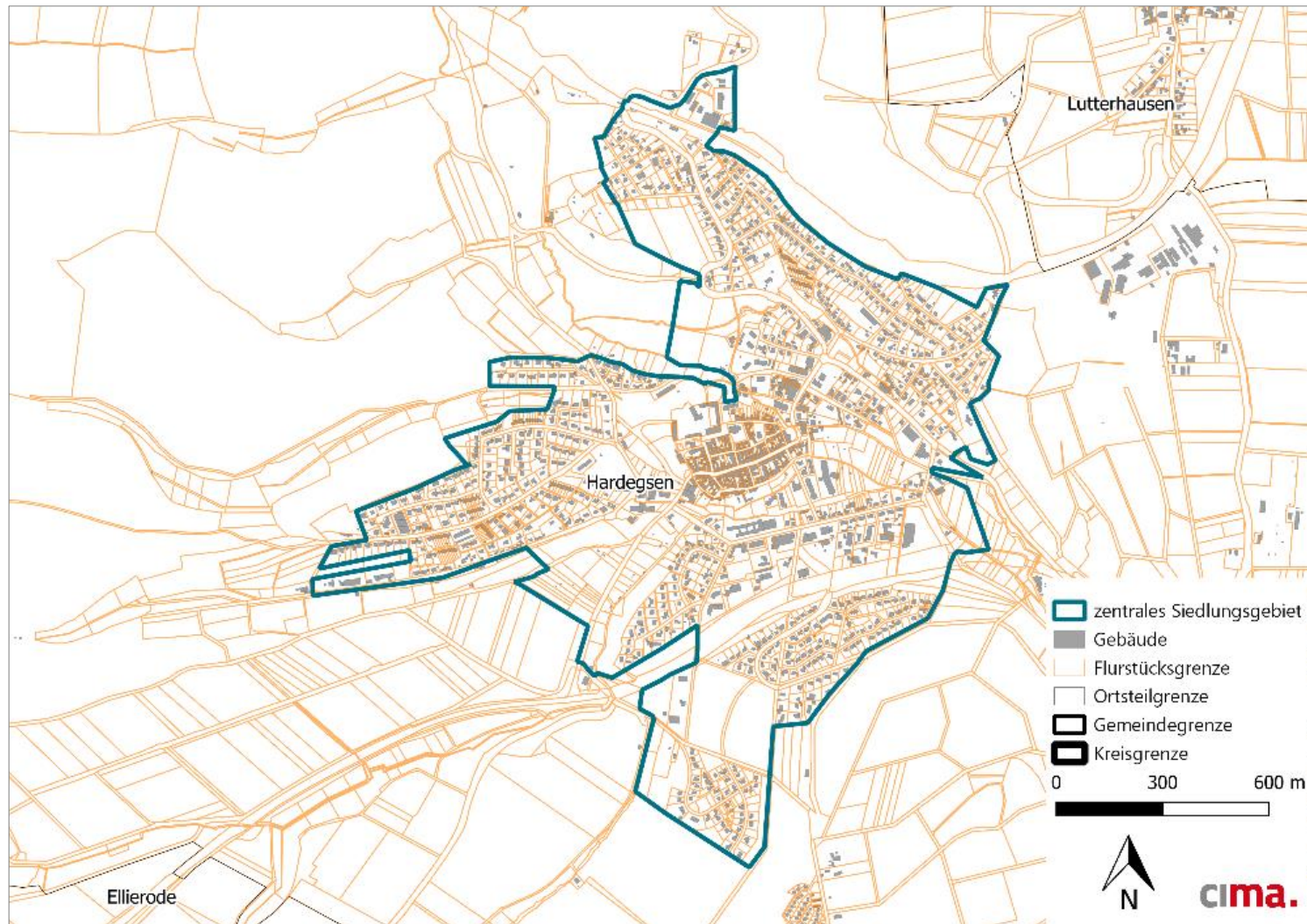
Abbildung 217: Stadt Dassel - zentrales Siedlungsgebiet GZ Markoldendorf, OT Markoldendorf



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

17.2.7 Stadt Hardegsen

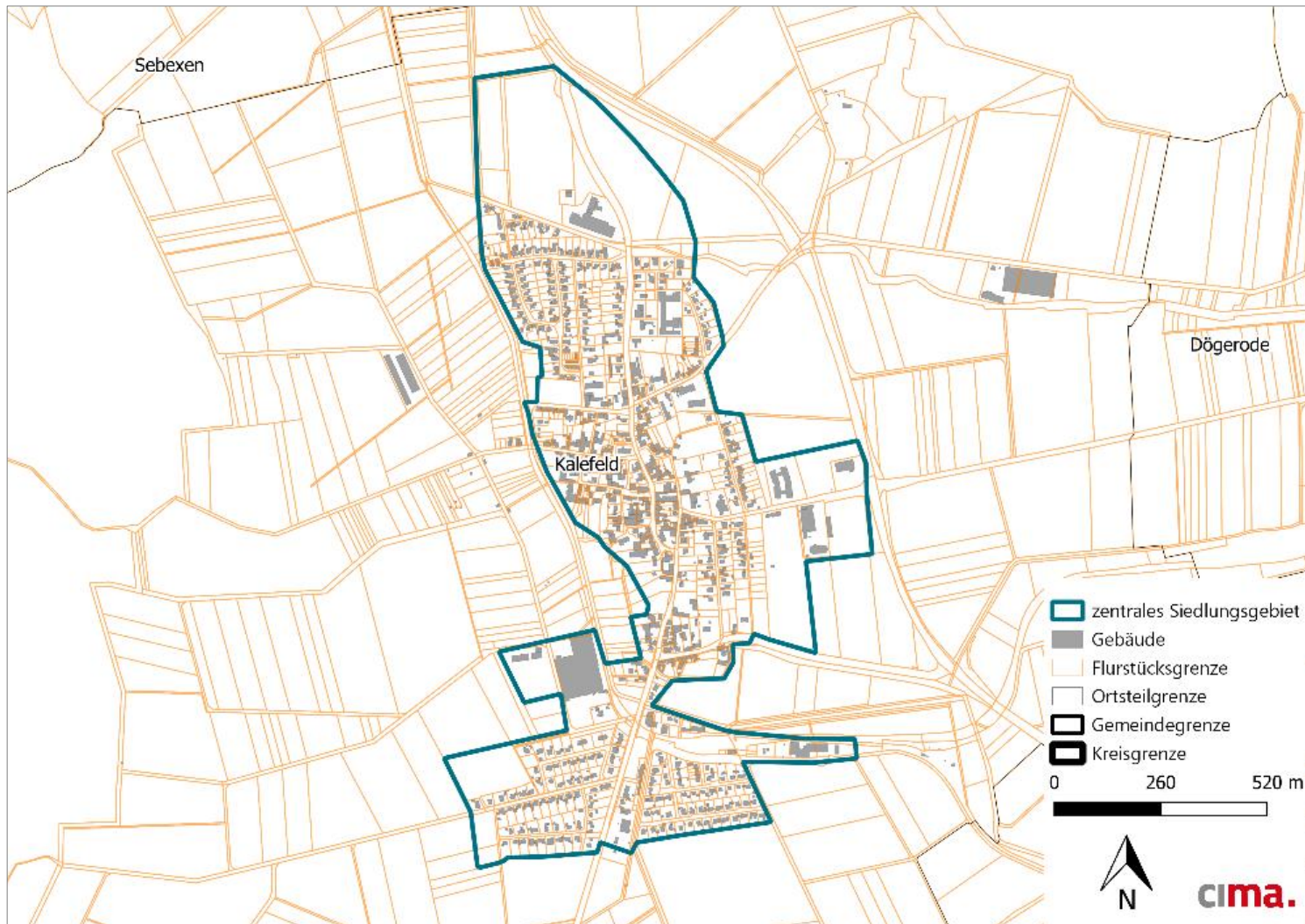
Abbildung 218: Zentrales Siedlungsgebiet GZ Hardegsen, OT Hardegsen



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

17.2.8 Gemeinde Kalefeld

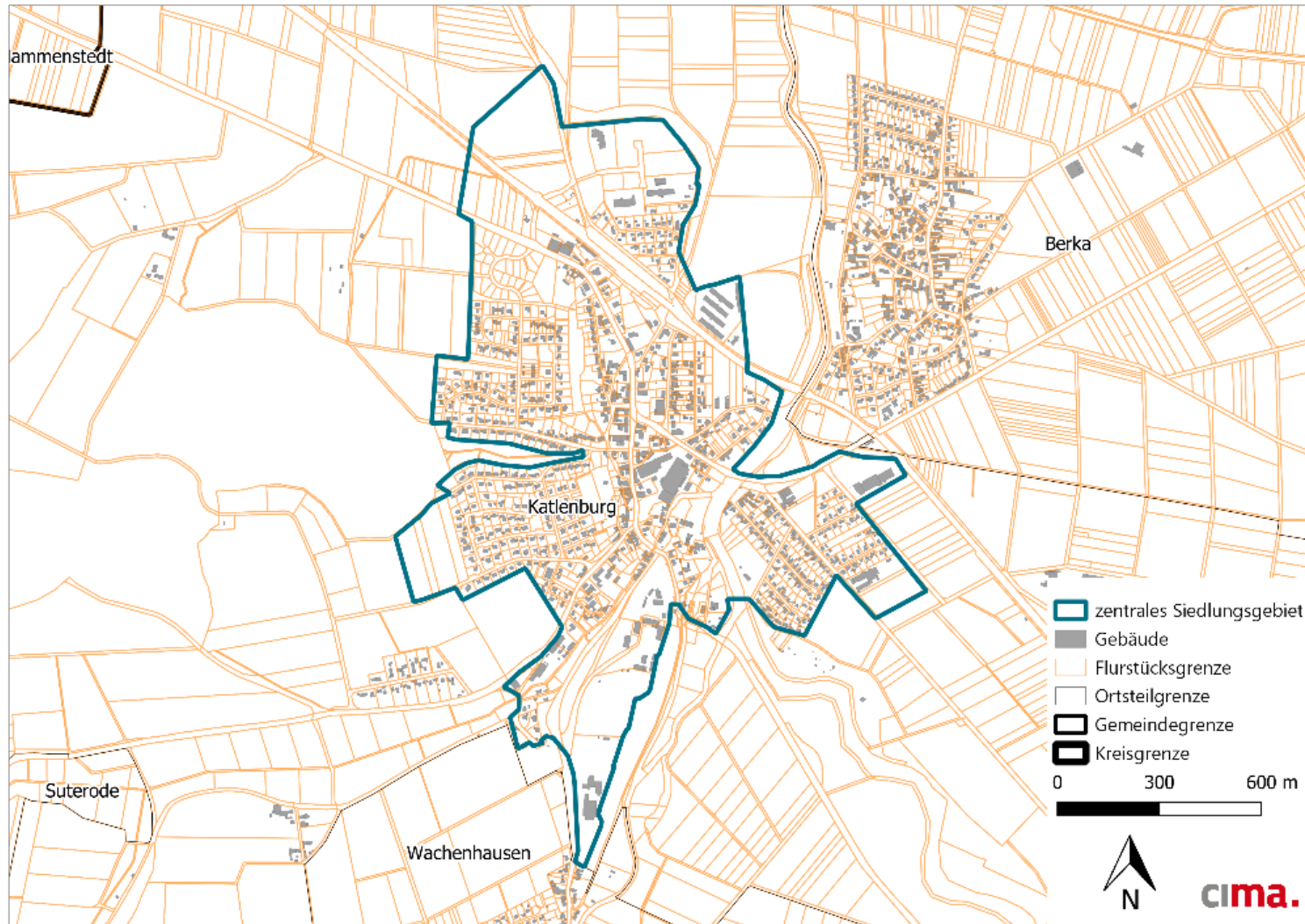
Abbildung 219: Zentrales Siedlungsgebiet GZ Kalefeld, OT Kalefeld



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

17.2.9 Gemeinde Katlenburg-Lindau

Abbildung 220: Gemeinde Katlenburg-Lindau - zentrales Siedlungsgebiet GZ Katlenburg, OT Katlenburg



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

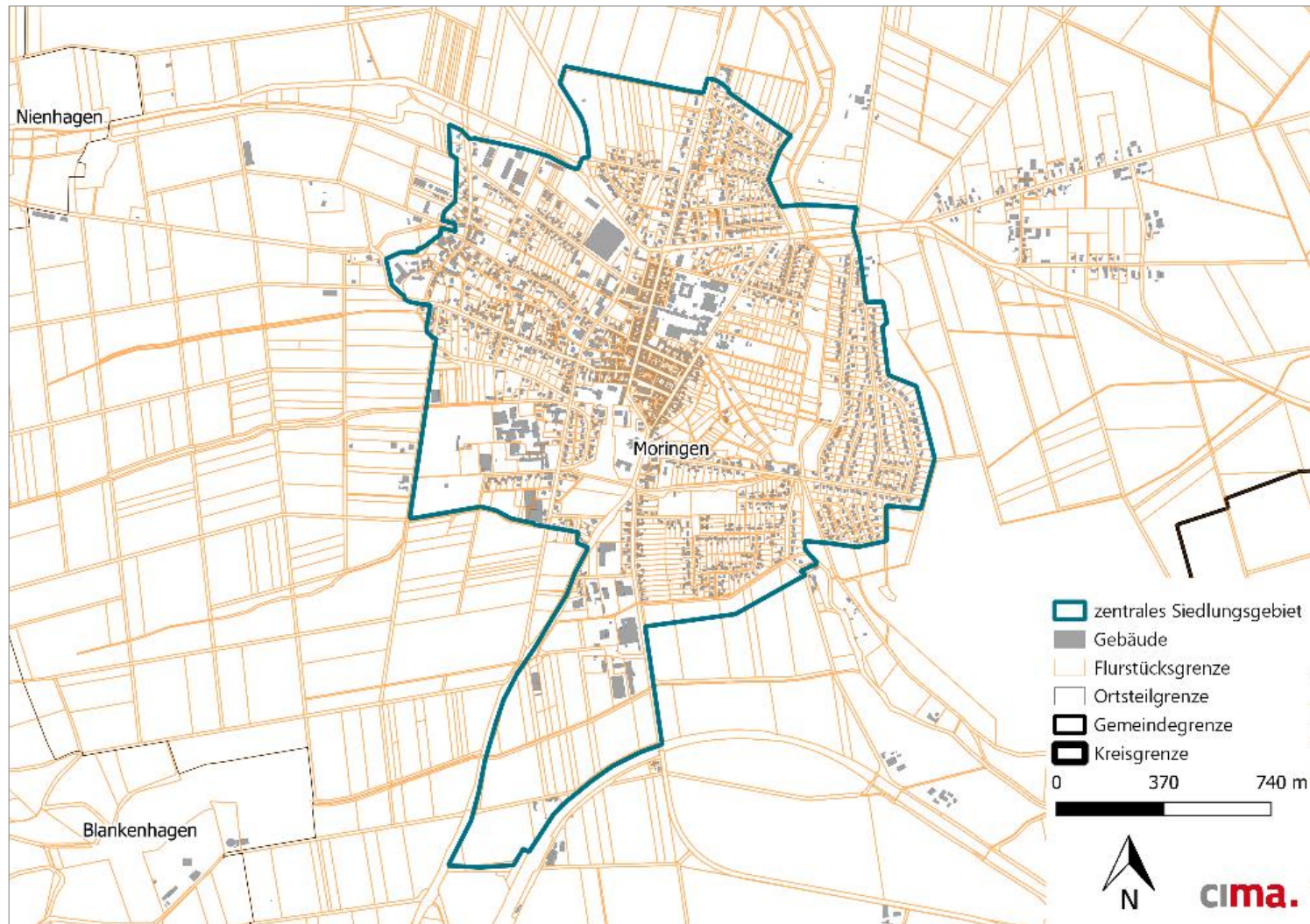
Abbildung 221: Gemeinde Katlenburg-Lindau - zentrales Siedlungsgebiet GZ Lindau, OT Lindau



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

17.2.10 Stadt Moringen

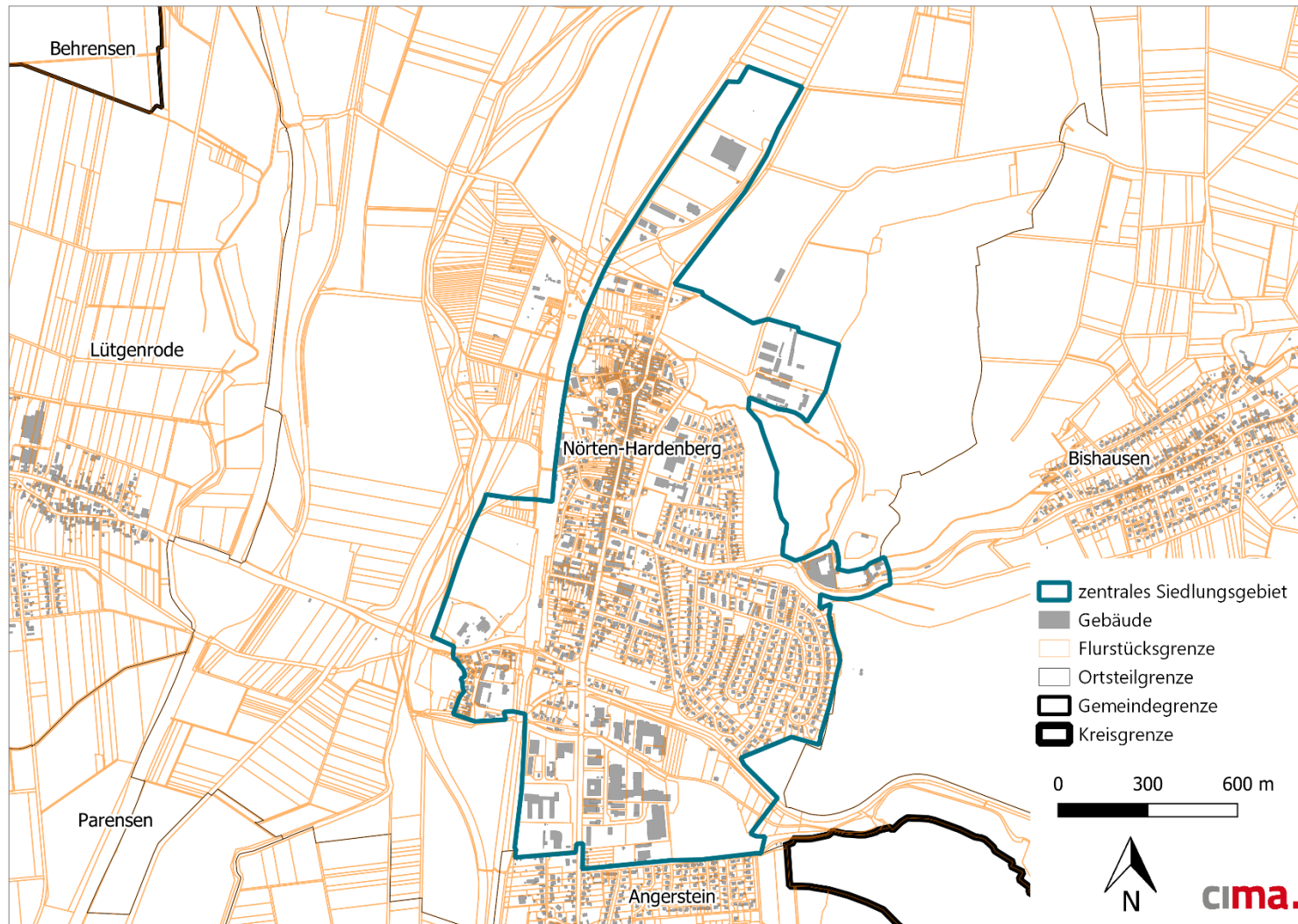
Abbildung 222: Zentrales Siedlungsgebiet GZ Moringen, OT Moringen



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

17.2.11 Flecken Nörten-Hardenberg

Abbildung 223: Zentrales Siedlungsgebiet GZ Nörten-Hardenberg, OT Nörten-Hardenberg



Bearbeitung: cima 2019; Kartengrundlage: GIS-Kartenbasis LK Northeim

17.3 Kriterien grundzentrale Kongruenzräume

Abbildung 224: Kriterien grundzentrale Kongruenzräume

Landkreis	EG / MG / gemeindefr. Gebiet	Ortsteil	MIV Erreichbarkeit großflächiger Einzelhandel	Zuordnung
Northeim	Einbeck			
Northeim	Einbeck	Ahlshausen-Sievershausen	Kreiensen	Kreiensen
Northeim	Einbeck	Andershausen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Avendshausen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Bartshausen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Bentierode	Kreiensen	Kreiensen
Northeim	Einbeck	Beulshausen	Kreiensen	Kreiensen
Northeim	Einbeck	Billerbeck	Kreiensen	Kreiensen
Northeim	Einbeck	Bruchhof	Kreiensen	Kreiensen
Northeim	Einbeck	Brunsen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Buensen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Dassensen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Dörrigsen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Drüber	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Edemissen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Erzhausen (inkl. Leinetal)	Kreiensen	Kreiensen
Northeim	Einbeck	Garlebsen	Kreiensen	Kreiensen
Northeim	Einbeck	Greene	Kreiensen	Kreiensen
Northeim	Einbeck	Haieshausen	Kreiensen	Kreiensen
Northeim	Einbeck	Hallensen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Holtensen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Holtershausen*	Kreiensen	Einbeck
Northeim	Einbeck	Hullersen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Iber	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Immensen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Ippensen	Kreiensen	Kreiensen
Northeim	Einbeck	Kohnsen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Kreiensen	Kreiensen	Kreiensen
Northeim	Einbeck	Kuventhal	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Naensen*	Kreiensen	Einbeck
Northeim	Einbeck	Negenborn	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Odagsen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Olxheim	Kreiensen	Kreiensen
Northeim	Einbeck	Opperhausen (inkl. Osterbruch)	Kreiensen	Kreiensen

*: Neben der MIV-Erreichbarkeit wurden die Merkmale ÖPNV-Erreichbarkeit großflächigen Einzelhandels, Kenngrößen des lokalen Einzelhandels des grundzentralen Sitzes sowie siedlungsstrukturelle und topographische Gegebenheiten qualitativ bewertet. Dementsprechend wurden einige Ortsteile von der MIV-Erreichbarkeit abweichend zugeordnet.

Bearbeitung: cima 2019

Abbildung 225: Kriterien grundzentrale Kongruenzräume (1. Fortsetzung)

Landkreis	EG / MG / gemeindefr. Gebiet	Ortsteil	MIV Erreichbarkeit großflächiger Einzelhandel	Zuordnung
Northeim	Einbeck	Orxhausen	Kreiensen	Kreiensen
Northeim	Einbeck	Rengershausen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Rittierode	Kreiensen	Einbeck
Northeim	Einbeck	Rotenkirchen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Salzderhelden	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Strodthagen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Stroit	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Sülbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Vardeilsen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Vogelbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Voldagsen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Volksen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	Wenzen	Einbeck	Einbeck
Northeim	Dassel			
Northeim	Dassel	Amelsen	Markoldendorf	Markoldendorf
Northeim	Dassel	Dassel	Dassel	Dassel
Northeim	Dassel	Deitersen	Markoldendorf	Markoldendorf
Northeim	Dassel	Eilensen	Dassel	Dassel
Northeim	Dassel	Ellensen	Markoldendorf	Markoldendorf
Northeim	Dassel	Hilwartshausen	Dassel	Dassel
Northeim	Dassel	Hoppensen	Markoldendorf	Markoldendorf
Northeim	Dassel	Hunnesrück	Dassel	Dassel
Northeim	Dassel	Krimmensen	Dassel	Dassel
Northeim	Dassel	Lauenberg	Markoldendorf	Markoldendorf
Northeim	Dassel	Lüthorst	Markoldendorf	Markoldendorf
Northeim	Dassel	Mackensen	Dassel	Dassel
Northeim	Dassel	Markoldendorf	Markoldendorf	Markoldendorf
Northeim	Dassel	Portenhagen	Markoldendorf	Markoldendorf
Northeim	Dassel	Sievershausen	Dassel	Dassel
Northeim	Dassel	Wellersen	Markoldendorf	Markoldendorf
Northeim	Katlenburg-Lindau			
Northeim	Katlenburg-Lindau	Berka	Katlenburg	Katlenburg
Northeim	Katlenburg-Lindau	Elvershausen	Katlenburg	Katlenburg
Northeim	Katlenburg-Lindau	Gillersheim*	Katlenburg	Lindau
Northeim	Katlenburg-Lindau	Katlenburg	Katlenburg	Katlenburg
Northeim	Katlenburg-Lindau	Lindau*	Katlenburg	Lindau
Northeim	Katlenburg-Lindau	Suterode	Katlenburg	Katlenburg
Northeim	Katlenburg-Lindau	Wachenhausen	Katlenburg	Katlenburg

*: Neben der MIV-Erreichbarkeit wurden die Merkmale ÖPNV-Erreichbarkeit großflächigen Einzelhandels, Kenngrößen des lokalen Einzelhandels des grundzentralen Sitzes sowie siedlungsstrukturelle und topographische Gegebenheiten qualitativ bewertet. Dementsprechend wurden einige Ortsteile von der MIV-Erreichbarkeit abweichend zugeordnet.

Bearbeitung: cima 2019

17.4 Kriterien mittelzentrale Kongruenzräume

Abbildung 226: Kriterien mittelzentrale Kongruenzräume

Landkreis	EG / MG / gemeindefr. Gebiet	Ortsteil	Schnellste verkehrliche Erreichbarkeit mit PKW bezogen auf Kernort	Schnellste verkehrliche Erreichbarkeit mit ÖPNV	Pendler-verflechtungen	Aussagen Einzelhandelskonzepte	Zuordnung Kongruenzraum
Northeim	Bad Gandersheim						
Northeim	Bad Gandersheim	OT Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Northeim	Bad Gandersheim	OT Ackenhausen	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Northeim	Bad Gandersheim	OT Altgandersheim	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Northeim	Bad Gandersheim	OT Clus	Bad Gandersheim	Seesen	Bad Gandersheim	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Northeim	Bad Gandersheim	OT Dankelsheim	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Northeim	Bad Gandersheim	OT Dannhausen	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Northeim	Bad Gandersheim	OT Bad Gandersheim-Ellierode	Bad Gandersheim	Seesen	Bad Gandersheim	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Northeim	Bad Gandersheim	OT Gehrenrode	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Northeim	Bad Gandersheim	OT Gremshausen	Bad Gandersheim	Seesen	Bad Gandersheim	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Northeim	Bad Gandersheim	OT Hachenhausen	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Northeim	Bad Gandersheim	OT Harriehausen	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim / Seesen	Bad Gandersheim	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Northeim	Bad Gandersheim	OT Heckenbeck	Bad Gandersheim	Seesen	Bad Gandersheim	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Northeim	Bad Gandersheim	OT Helmscherode	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Northeim	Bad Gandersheim	OT Seboldshausen	Bad Gandersheim	Seesen	Bad Gandersheim	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Northeim	Bad Gandersheim	OT Wolperode	Bad Gandersheim	Seesen	Bad Gandersheim	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Northeim	Bad Gandersheim	OT Wrescherode	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Northeim	Einbeck						
Northeim	Einbeck	OT Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Ahlshausen Sievershausen	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim / Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Ahlshausen-Sievershausen (nur Ahlshausen)	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim / Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Ahlshausen-Sievershausen (nur Sievershausen)	Northeim	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Andershausen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Avendshausen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Bartshausen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Bentierode	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	Einbeck	Einbeck	Einbeck/ Bad Gandersheim
Northeim	Einbeck	OT Beulshausen	Bad Gandersheim	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Billerbeck	Bad Gandersheim	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck/ Bad Gandersheim
Northeim	Einbeck	OT Bruchhof	Bad Gandersheim	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Brunsen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Buensen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Dassensen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Dörriksen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Drüber	Einbeck / Northeim	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Edemissen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Erzhausen	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Greene	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Garlebsen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Haieshausen	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Hallensen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Holtensen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Holtershausen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Hullersen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Iber	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Immensen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Ippensen	Bad Gandersheim	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Kohnsen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Kreiensen	Bad Gandersheim	Einbeck / Bad Gandersheim / Northeim	Einbeck	Einbeck	Einbeck/ Bad Gandersheim
Northeim	Einbeck	OT Kuventhal	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck

Bearbeitung: cima 2019

Abbildung 227: Kriterien mittelzentrale Kongruenzräume (1. Fortsetzung)

Landkreis	EG / MG / gemeindefr. Gebiet	Ortsteil	Schnellste verkehrliche Erreichbarkeit mit PKW bezogen auf Kernort	Schnellste verkehrliche Erreichbarkeit mit ÖPNV	Pendlerverflechtungen	Aussagen Einzelhandelskonzepte	Zuordnung Kongruenzraum
Northeim	Einbeck	OT Naensen	Einbeck	Bad Gandersheim / Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Negenborn	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Odagsen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Olxheim	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim / Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Opperhausen	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Orxhausen	Bad Gandersheim	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck/ Bad Gandersheim
Northeim	Einbeck	OT Rengershausen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Rittierode	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Rotenkirchen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Salzderhelden	Einbeck	Einbeck / Northeim	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Strodthagen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Stroit	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Sülbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Vardeilsen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Vogelbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Voldagsen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Volksen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Einbeck	OT Wenzen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Northeim						
Northeim	Northeim	OT Northeim	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Northeim	OT Berwartshausen	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Northeim	OT Bühle	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Northeim	OT Denkershausen	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Northeim	OT Edesheim	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Northeim	OT Hammenstedt	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Northeim	OT Hillerse	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Northeim	OT Höckelheim	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Northeim	OT Hohnstedt	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Northeim	OT Hollenstedt	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Northeim	OT Imbshausen	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Northeim	OT Lagershausen	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Northeim	OT Langenholtensen	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Northeim	OT Schnedinghausen	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Northeim	OT Stöckheim	Northeim	Einbeck / Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Northeim	OT Sudheim	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Uslar						
Northeim	Uslar	OT Ahlbershausen	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Uslar	OT Bollensen	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Uslar	OT Delliehausen	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Uslar	OT Dinkelhausen	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Uslar	OT Eschershausen	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Uslar	OT Fürstenhagen	Uslar	Göttingen	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Uslar	OT Gierswalde	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Uslar	OT Kammerborn	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Uslar	OT Offensen	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Uslar	OT Schlarpe	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Uslar	OT Schönhagen	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Uslar	OT Schöningen	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Uslar	OT Sohlingen	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Uslar	OT Uslar	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar

Bearbeitung: cima 2019

Abbildung 228: Kriterien mittelzentrale Kongruenzräume (2. Fortsetzung)

Landkreis	EG / MG / gemeindefr. Gebiet	Ortsteil	Schnellste verkehrliche Erreichbarkeit mit PKW bezogen auf Kernort	Schnellste verkehrliche Erreichbarkeit mit ÖPNV	Pendlerverflechtungen	Aussagen Einzelhandelskonzepte	Zuordnung Kongruenzraum
Northeim	Uslar	OT Vahle	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Uslar	OT Verliehausen	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Uslar	OT Volpriehausen	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Uslar	OT Wiensen	Uslar	Uslar	Uslar	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Uslar
Northeim	Dassel						
Northeim	Dassel	OT Dassel	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Dassel	OT Markoldendorf	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Dassel	OT Amelsen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Dassel	OT Deitersen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Dassel	OT Ellensen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Dassel	OT Ellensen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Dassel	OT Hilwartshausen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Dassel	OT Hoppensen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Dassel	OT Hunnesrück	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Dassel	OT Krimmensen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Dassel	OT Lauenberg	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Dassel	OT Lüthorst	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Dassel	OT Mackensen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Dassel	OT Portenhagen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Dassel	OT Sievershausen	Uslar	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Dassel	OT Wellersen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck	Einbeck
Northeim	Bodenfelde						
Northeim	Bodenfelde	OT Bodenfelde	Uslar	Uslar	Uslar	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Uslar
Northeim	Bodenfelde	OT Wahnbeck	Uslar	Uslar	Uslar	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Uslar
Northeim	Bodenfelde	OT Nienover	Uslar	Uslar	Uslar	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Uslar
Northeim	Kalefeld						
Northeim	Kalefeld	OT Dögerode	Seesen	Northeim	Northeim	Northeim	Seesen
Northeim	Kalefeld	OT Düderode	Bad Gandersheim / Seesen	Northeim	Northeim	Northeim	Seesen
Northeim	Kalefeld	OT Eboldshausen	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim
Northeim	Kalefeld	OT Echte	Seesen	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim
Northeim	Kalefeld	OT Kalefeld	Bad Gandersheim	Northeim	Northeim	Northeim	Bad Gandersheim
Northeim	Kalefeld	OT Kalefeld-Oldenrode	Bad Gandersheim / Seesen	Northeim	Northeim	Northeim	Seesen
Northeim	Kalefeld	OT Oldershausen	Seesen	Northeim	Northeim	Northeim	Seesen
Northeim	Kalefeld	OT Sebexen	Bad Gandersheim	Northeim	Northeim	Northeim	Bad Gandersheim
Northeim	Kalefeld	OT Westerhof	Seesen	Northeim	Northeim	Northeim	Seesen
Northeim	Kalefeld	OT Wiershausen	Bad Gandersheim	Northeim	Northeim	Northeim	Bad Gandersheim
Northeim	Kalefeld	OT Willershausen	Seesen	Northeim	Northeim	Northeim	Seesen
Northeim	Katlenburg-Lindau						
Northeim	Katlenburg-Lindau	OT Berka	Osterode	Northeim / Osterode	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Katlenburg-Lindau	OT Elvershausen	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Katlenburg-Lindau	OT Gillersheim	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Katlenburg-Lindau	OT Katlenburg	Northeim	Northeim / Osterode	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Katlenburg-Lindau	OT Lindau	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Katlenburg-Lindau	OT Suterode	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Katlenburg-Lindau	OT Wachenhausen	Northeim	Northeim	Northeim	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Nörten-Hardenberg						
Northeim	Nörten-Hardenberg	OT Angerstein	Göttingen	Northeim	Göttingen	Northeim / Göttingen	Göttingen
Northeim	Nörten-Hardenberg	OT Bishausen	Northeim	Göttingen	Göttingen	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Nörten-Hardenberg	OT Elvse	Northeim	Göttingen	Göttingen	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Nörten-Hardenberg	OT Lüttenrode	Northeim	Northeim	Göttingen	Northeim / Göttingen	Northeim

Bearbeitung: cima 2019

Abbildung 229: Kriterien mittelzentrale Kongruenzräume (3. Fortsetzung)

Landkreis	EG / MG / gemeindefr. Gebiet	Ortsteil	Schnellste verkehrliche Erreichbarkeit mit PKW bezogen auf Kernort	Schnellste verkehrliche Erreichbarkeit mit ÖPNV	Pendler-verflechtungen	Aussagen Einzelhandelskonzepte	Zuordnung Kongruenzraum
Northeim	Nörten-Hardenberg	OT Nörten-Hardenberg	Northeim	Northeim	Göttingen	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Nörten-Hardenberg	OT Parensen	Göttingen	Northeim	Göttingen	Northeim / Göttingen	Göttingen
Northeim	Nörten-Hardenberg	OT Sudershausen	Northeim	Göttingen	Göttingen	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Nörten-Hardenberg	OT Wolbrechtshausen	Northeim	Northeim	Göttingen	Northeim / Göttingen	Northeim
Northeim	Hardeggen						
Northeim	Hardeggen	OT Hardeggen	Northeim	Northeim	Göttingen	Göttingen	Northeim
Northeim	Hardeggen	OT Asche	Göttingen	Göttingen	Göttingen	Göttingen	Göttingen
Northeim	Hardeggen	OT Hardeggen-Ellierode	Northeim / Uslar / Göttingen	Göttingen	Göttingen	Göttingen	Göttingen
Northeim	Hardeggen	OT Ertinghausen	Uslar	***	Göttingen	Göttingen	Northeim/ Uslar
Northeim	Hardeggen	OT Espol	Northeim	Uslar / Northeim	Göttingen	Göttingen	Northeim/ Uslar
Northeim	Hardeggen	OT Gladebeck	Göttingen	Göttingen	Göttingen	Göttingen	Göttingen
Northeim	Hardeggen	OT Hettensen	Göttingen	Göttingen	Göttingen	Göttingen	Göttingen
Northeim	Hardeggen	OT Hevensen	Northeim	Göttingen	Göttingen	Göttingen	Northeim
Northeim	Hardeggen	OT Lichtenborn	Uslar	Uslar	Göttingen	Göttingen	Uslar
Northeim	Hardeggen	OT Lutterhausen	Northeim	Northeim	Göttingen	Göttingen	Northeim
Northeim	Hardeggen	OT Trögen	Northeim	Uslar	Göttingen	Göttingen	Northeim/ Uslar
Northeim	Hardeggen	OT Üssinghausen	Northeim	Uslar / Northeim	Göttingen	Göttingen	Northeim/ Uslar
Northeim	Moringen						
Northeim	Moringen	OT Moringen	Northeim	Northeim	Göttingen	Northeim	Northeim
Northeim	Moringen	OT Behrensen	Northeim	Northeim	Göttingen	Northeim	Northeim
Northeim	Moringen	OT Blankenhagen	Northeim	Northeim	Göttingen	Northeim	Northeim
Northeim	Moringen	OT Großenrode	Northeim	Northeim	Göttingen	Northeim	Northeim
Northeim	Moringen	OT Fredelsloh	Northeim	Northeim	Göttingen	Northeim	Northeim/ Einbeck
Northeim	Moringen	OT Lutterbeck	Northeim	Northeim	Göttingen	Northeim	Northeim
Northeim	Moringen	OT Nienhagen	Northeim	Northeim	Göttingen	Northeim	Northeim
Northeim	Moringen	OT Moringen-Oldenrode	Northeim	Northeim	Göttingen	Northeim	Northeim
Northeim	Moringen	OT Thüdinghausen	Northeim	Northeim	Göttingen	Northeim	Northeim
Göttingen (vorher Osterode am Harz)	Osterode am Harz, Teilbereich						
Göttingen	Bilshausen		Duderstadt	Northeim	Göttingen	Göttingen	Northeim
Göttingen	Adelebsen						
Göttingen	Adelebsen	OT Adelebsen	Uslar	Uslar	Göttingen	Göttingen	Uslar
Göttingen	Adelebsen	OT Eberhausen	Uslar	Göttingen	Göttingen	Göttingen	Uslar
Kassel	Oberweser						
Kassel	Oberweser	OT Gewissenruh	Uslar	Beverungen	Göttingen	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Uslar
Kassel	Oberweser	OT Gieselwerder	Uslar	Hofgeismar / Hann.-Münden	Göttingen	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Uslar
Kassel	Oberweser	OT Gottstreu	Uslar	Beverungen	Göttingen	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Uslar
Kassel	Oberweser	OT Arenborn	Uslar	Hann.-Münden	Göttingen	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Uslar
Kassel	Oberweser	OT Oedelsheim	Uslar	Hann.-Münden	Göttingen	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Uslar
Kassel	Oberweser	OT Heisebeck	Uslar	Hann.-Münden	Göttingen	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Uslar
Kassel	Wahlsburg						
Kassel	Wahlsburg	OT Vernawahlshausen	Uslar	Uslar	Uslar	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Uslar
Kassel	Wahlsburg	OT Uppoldsberg	Uslar	Uslar	Uslar	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Uslar
Holzminden	Wangelnstedt						
Holzminden	Wangelnstedt	OT Wangelnstedt	Einbeck	Holzminden	Holzminden	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Einbeck
Holzminden	Wangelnstedt	OT Denklehausen	Einbeck	Holzminden	Holzminden	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Einbeck
Holzminden	Wangelnstedt	OT Emmerborn	Einbeck	Holzminden	Holzminden	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Einbeck
Holzminden	Wangelnstedt	OT Linnenkamp	Einbeck	Holzminden	Holzminden	durch kein vorhandenes EHK abgedeckt	Einbeck
Holzminden	Lenne						
Holzminden	Lenne		Einbeck	Einbeck	Holzminden	Holzminden	Einbeck
Holzminden	Heinade						
Holzminden	Heinade	OT Merxhausen	Einbeck	Einbeck	Holzminden	Holzminden	Einbeck
Holzminden	Eimen						
Holzminden	Eimen	OT Eimen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Einbeck
Holzminden	Eimen	OT Vorwohle	Einbeck	Einbeck	Einbeck	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Einbeck
Holzminden	Eimen	OT Mainzholzen	Einbeck	Einbeck	Einbeck	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Einbeck
Hildesheim	Freden (Leine), Teilbereich						
Hildesheim	Freden (Leine)	OT Landwehr	Bad Gandersheim	Alfeld	Alfeld	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim
Hildesheim	Lamspringe, Teilbereich						
Hildesheim	Lamspringe	OT Lamspringe	Bad Gandersheim	Bad Gandersheim	Alfeld	In Zone 3/erweitertem Marktgebiet/Ferneinzugsgebiet einer Kommune	Bad Gandersheim