



# Einzelhandelskonzept Gemeinde Heeslingen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

PROJEKTBEARBEITUNG: M. Sc. Raumplanung, Stina Burgard

Köln, den 13.03.2026

**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit bei Personenbezeichnungen die männliche Schriftform verwendet. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Niederlassung Köln  
Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0221 – 989438-0 / Fax 0221 – 989438-19  
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

## Vorbemerkung

Für die Gemeinde Heeslingen wurde bisher kein Einzelhandelskonzept zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels erstellt. Das Einzelhandelskonzept hat u. a. zum Ziel, den Ortskern weiter zu stärken sowie drohenden Funktionsverlusten steuernd entgegenzuwirken.

Das Einzelhandelskonzept bildet die Basis zur planungsrechtlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels und bewertet vorliegende Anfragen zu Entwicklungsmöglichkeiten.

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

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

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Köln, den 13.03.2026  
KST / BDS

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d. h.	das heißt
ehem.	ehemals
f. / ff.	folgende Seite / folgende Seiten
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
LEP	Landesentwicklungsplan
mind.	mindestens
niL	nicht integrierte Lagen
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per anno
S.	Seite
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
sog.	so genannte
u. a.	unter anderem,
u. ä.	und ähnliches
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VK	Verkaufsfläche
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Grundlagen</b>	<b>6</b>
1.1 Aufgabe und Methodik	6
1.2 Raumrelevante Trends im Einzelhandel für kleine Grundzentren	6
1.3 Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung	9
1.4 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	10
1.5 Zentrale Versorgungsbereiche	14
1.6 Makrostandort Heeslingen	16
<b>2. Einzelhandels- und Nachfragesituation</b>	<b>18</b>
2.1 Einzelhandelsbestand und räumliche Verteilung	18
2.2 Herkunft der Besucher in ausgewählten Betrieben	19
2.3 Bewertung des Einzelhandelsangebotes	21
2.4 Grundzentraler Kongruenzraum und Kaufkraftvolumen	23
2.5 Zentralität und Umsatzzusammensetzung	24
<b>3. Ziele und Bausteine des Einzelhandelskonzeptes</b>	<b>24</b>
3.1 Ziele für den Einzelhandel der Gemeinde Heeslingen	24
3.2 Sortimentskonzept	25
3.3 Standortkonzept	27
3.4 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung	29
<b>Verzeichnisse</b>	<b>31</b>

## 1. Grundlagen

### 1.1 Aufgabe und Methodik

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Ein Einzelhandelskonzept stellt eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Durch den Beschluss des Gemeinderates wird diese Grundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist in der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Das Einzelhandelskonzept basiert auf verschiedenen Vor-Ort-Erhebungen:

- // Aufnahme aller Einzelhandelsbetriebe,
- // Aufnahme aller Nutzungen in der Ortsmitte und in angrenzenden Räumen,
- // GPS-Bewegungsdaten zur Besucherherkunft für den Edeka-Markt und die Netto-Filiale.

Im Sinne einer langfristigen und integrierten räumlichen Entwicklung hat sich die Gemeinde Heeslingen erfolgreich für das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ des Landes Niedersachsen beworben. Nachdem die Programmaufnahme nunmehr erfolgte, sollen zügig erste Maßnahmen vorbereitet werden. Hierzu zählt gemäß ISEK die Sicherung und Entwicklung der Versorgungs- und Gemeinschaftsfunktion des Ortskerns. Dieses Einzelhandelskonzept soll diese Zielsetzung unterstützen.

Die Verkaufsfläche wurde in den Betrieben sortimentsgenau Ende Oktober 2025 erhoben, ebenfalls sämtliche Nutzungen in der Ortsmitte. Die wesentlichen Ergebnisse wurden im Rahmen einer Zwischenpräsentation mit der Verwaltung und der IHK Stade präsentiert und abgestimmt.

### 1.2 Raumrelevante Trends im Einzelhandel für kleine Grundzentren

Im **Lebensmittelsektor** sind nach wie vor die großflächigen Betriebstypen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter angebotsbestimmend. Diese großflächigen Betriebstypen entwickelten sich in den letzten fünf Jahren jedoch sehr unterschiedlich.

Zwar erhöhten Lebensmitteldiscounter die Filialzahl zwischen 2019 und 2024 noch, wenngleich die Expansion lange nicht mehr so stark wie vor noch etwa vor 15 Jahren war. So war der Höchststand mit 16.462 Filialen von Discountern im Jahr 2011 zu verzeichnen, seither nahm die Zahl der Filialen fast kontinuierlich ab und pendelt sich auf knapp 16.000 Filialen bundesweit ein.

Die Anzahl der kleinen Supermärkte (800 bis 2.500 m<sup>2</sup> VK) nahm hingegen in den letzten fünf Jahren minimal ab, während die großen Supermärkte (2.500 – 5.000 m<sup>2</sup> VK) unter den diesen Betriebstypen am stärksten expandierten. Eine rückläufige Entwicklung verbuchten SB-Warenhäuser, wie z.B. E-Center, Famila (ab 5.000 m<sup>2</sup> VK). Nach wie vor sind auch kleinere Lebensmittelgeschäfte durch einen deutlichen Rückgang gekennzeichnet.

**Tabelle 1: Veränderung der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel 2019-2024**

	Anzahl		Veränderung	
	2019	2024	abs.	in %
Lebensmitteldiscounter	15.887	15.976	+ 89	+ 0,6
Supermarkt (800 bis 2.500 m <sup>2</sup> VK)	10.980	10.700	- 280	- 2,6
Supermarkt (ab 2.500 m <sup>2</sup> VK)	1.196	1.300	+ 104	+ 8,7
SB-Warenhaus (ab 5.000 m <sup>2</sup> VK)	805	689	- 116	- 14,4
kleine Lebensmittelgeschäfte	8.550	7.900	- 650	- 7,6

Quelle: EHI 2025, S.65.

Weiterhin weisen Lebensmitteldiscounter mit ca. 46 % den höchsten **Marktanteil** im Lebensmitteleinzelhandel auf, gefolgt von Supermärkten mit ca. 31 %. Große Supermärkte vereinigen einen Marktanteil von rd. 10 % und SB-Warenhäuser von rd. 9 % auf sich. Ein Anteil von ca. 2 % entfällt auf kleinere Lebensmittelgeschäfte<sup>1</sup>.

Hinsichtlich des **Sortiments** und der **Artikelzahl** unterscheiden sich die Betriebstypen deutlich voneinander. So werden in einem Lebensmitteldiscounter im feststehenden Sortiment (ohne wöchentliche Aktionswaren) zwischen ca. 2.000 (Aldi Nord) und ca. 4.000 Artikeln (Netto Marken-Discount) angeboten. Ein Supermarkt führt auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> bereits über 15.000 Artikel und auf ca. 1.800 m<sup>2</sup> über 30.000 Artikel. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt bei Discountern und Supermärkten auf den periodischen Bedarf<sup>2</sup>, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil<sup>3</sup> bei ca. 85 %, bei kleineren Supermärkten bei ca. 95 % und bei großen Supermärkten bei etwa 75 – 80 %.

Der Anteil des Onlinehandels lag im Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren bei etwa 4 % und verzeichnete ein leichtes Wachstum (2019: ca. 2,5 %). Im Vergleich zu Branchen, wie z.B. Bekleidung / Accessoires oder Unterhaltungselektronik, Elektrowaren mit Online-Anteilen von jeweils über 40 % am Gesamtvolumen, fällt der Anteil des Onlinehandels bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren gering aus. Perspektivisch wird von keiner deutlichen Steigerung in diesem Sortiment ausgegangen, d.h. der stationäre Einzelhandel ist und bleibt dominierend.

Auch zukünftig steht im Fokus der maßgeblichen Betreiber die Optimierung der Filialen durch Erweiterungen und z. T. Verlagerungen. Verlagerungen erfolgen, wenn am jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden sind oder wenn planungsrechtliche und raumordnerische Vorgaben der Erweiterung widersprechen.

**Erweiterungen** von Lebensmitteldiscountern oder Supermärkten werden angestrebt, um

- /// interne Prozesse wie Warenlogistik und Auffüllen der Regale zu optimieren,
- /// Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren,
- /// ein bequemes Einkaufen, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen,

<sup>1</sup> Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2025, S. 65.

<sup>2</sup> Zum periodischen Bedarf zählen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, frei verkäufliche Arzneimittel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften.

<sup>3</sup> Diese Angaben beruhen auf Gesprächen, die die GMA kontinuierlich mit Vertretern unterschiedlicher Regionalgesellschaften des Lebensmitteleinzelhandels führt.

- /// mehr und größere Abstandsflächen für Kunden, u. a. in der Kassenzone, anzubieten,
- /// größere Eingangskoffer für einen ungehinderten Kundenlauf bereit zu halten.

Ergänzend zu den klassischen Supermärkten und Lebensmitteldiscountern tragen weitere Betriebsformen zur Nahversorgung gerade in ländlich geprägten Orten bei:

- /// **Kleinflächenkonzepte und Dorfläden**, wie z.B. nah&Frisch, nahkauf, Landmarkt: Auf einer Verkaufsfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup> wird eine rudimentäre Grundversorgung, v.a. Nahrungs- und Genussmittel, vorgehalten. Diese wurden in den letzten Jahren v.a. in ländlichen Räumen entwickelt, um das Defizit an Nahversorgung auszugleichen. Durch ergänzende Dienstleistungsangebote (z. B. Post, Lotto-Annahme) und gastronomische Einrichtungen (Bäckerei, Café) übernehmen sie eine wichtige „Treffpunktfunktion“ und bereichern das Dorfleben. Wesentliche Erfolgsfaktoren sind günstige Mietkonditionen, zentrale und verkehrsgünstig gelegener Standort und Stellplätze direkt vor dem Geschäft.
- /// In vielen ländlichen Orten bestehen z.B. „**mobile Konzepte**“, die eine Grundversorgung mit Lebensmitteln auch in abgelegenen Siedlungsgebieten bewerkstelligen.
- /// **Hofläden und Direktvermarkter** sowie zunehmend **Verkaufsautomaten** übernehmen eine ergänzende Funktion in der Grundversorgung.
- /// Das **Lebensmittelhandwerk** (Bäcker, Metzger) stellt oftmals eine Ergänzung zu den Lebensmittelmärkten dar und kann in einwohnerschwachen Räumen mit ergänzenden Warenangeboten (z. B. Kaffee, Frühstückssortiment, eingeschränktes Lebensmittelsortiment) zur Grundversorgung beitragen.

Eine neue Form von Betrieben für die Nahversorgung stellen die sog. **Smart Stores dar**. Diese ermöglichen mit unterschiedlichen Technologien einen weitgehend autonomen Einkauf zu allen Tageszeiten (24/7) und reichen vom Automatenkiosk über Kleinflächenbetriebe mit Self-Checkout-Systemen (der Kunde scannt die Waren an einem Kassenterminal ein) bis hin zu kamera- und KI-gestützten Systemen. Bei KI-unterstützten Systemen werden während des Einkaufs die aus dem Regal genommenen Waren registriert und automatisiert über das Kundenkonto abgebucht. In Norddeutschland werden smart-stores in ländlichen Regionen z.B. von Tante Enso, u.a. in Bredorf, Hüttenbusch sowie Moisburg und von Bünting mit der C-Box, u.a. in Bingum, Bunde, Lingen (Ems) mittlerweile betrieben.

Der Markt für **Drogeriewaren** wird in Deutschland im Wesentlichen durch die Betreiber dm, Rossmann, Müller sowie Budnikowsky (im Norden) dominiert. Die Verkaufsfläche von dm, Rossmann und Budni bewegen sich überwiegend zwischen ca. 700 - 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wofür ein Einzugsgebiet von ca. 8.000 bis 20.000 Einwohnern mindestens erforderlich ist. Deutlich größere Einheiten von über 1.000 m<sup>2</sup> sind für Müller Drogeriemärkte bezeichnend. Für die meisten Drogeriemärkte kommen als Standorte zentrale Lagen in Mittelzentren sowie in größeren Grundzentren (ab 8.000 Einwohner), an verkehrsgünstigen Standorten in Stadtteilzentrum oder in Fachmarkttagglomerationen in Frage.

In kleineren Grundzentren, wie Heeslingen, fehlt das Kaufkraftvolumen, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen Drogeriemarkt zu gewährleisten.

Auch in Branchen, wie Bekleidung / Wäsche oder Schuhe / Lederwaren wird eine weitaus größere Mantelbevölkerung für fast alle namhaften Betriebe / Filialen benötigt. Hinzu kommt die Nähe zum Mittelzentrum Zeven, in welchem etliche der mittelgroßen und großflächigen Betriebe aus dem Nonfood-Sektor bereits ansässig sind.

### 1.3 Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung

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

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben **im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans** zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebietstypen festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO wie folgt vorgesehen:

**Tabelle 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen**

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

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

GMA-Zusammenstellung 2025

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>) enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung. **Einkaufszentren** und **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind **außer in Kerngebieten nur in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten** zulässig. Einzelhandel bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist in den einzelnen Gebieten wie in Tab. 2 dargestellt zulässig.

In Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB. Zudem können nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO in Bebauungsplänen Nutzungsarten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden:

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

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

1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder

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

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

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

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

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

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

#### 1.4 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind die Ziele der Landes-Raumordnung heranzuziehen. Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) werden Ober- und Mittelzentren abschließend festgelegt. Grundzentren werden hingegen in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) festgelegt. Bei der zentralörtlichen Einstufung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung<sup>4</sup>, wobei es um die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Orte mit Versorgungsfunktion für Verflechtungsbereiche geht. Unterschieden werden Grund-, Mittel- und Oberzentren:

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

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

Heeslingen ist als Grundzentrum im Landkreis Rotenburg (Wümme) ausgewiesen.<sup>5</sup>

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

*„Neue Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffer 03 – 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 – 3 der BauNVO einschließlich Hersteller / Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**).“*

In Bezug auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind folgende Ziele zu beachten:

**Konzentrationsgebot** (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“*

**Integrationsgebot** (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5)

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren **Kernsortimente zentrenrelevant** sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“*

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom 100 periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“*

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

- a) *wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder*
- b) *wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche*

<sup>5</sup> Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020

*für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ (LROP 2017 Kapitel 2.3 Nr. 6)*

**Kongruenzgebot (LROP 2017, Kapitel 2,3 Nr. 3)**

*„In einem **Grundzentrum** 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**)“.*

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

*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**).<sup>4</sup> Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere*

- *der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,*
- *der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,*
- *von grenzüberschreitenden Verflechtungen und*
- *der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte*

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

**Abstimmungsgebot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 07)**

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regional bedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.“*

**Beeinträchtigungsverbot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 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.“*

Bei Supermärkten oder Lebensmitteldiscountern wird bei Erweiterungen bestehender Betriebe die Grenze der Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschritten, sodass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Somit ist das Integrationsgebot von Bedeutung, da Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter ein periodisches Kernsortiment (= zentrenrelevant) führen und nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig sind.

Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen i.S. des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Zentrale Versorgungsbereiche verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich und sind an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Allerdings kann die sog. **Ausnahmeregelung**<sup>6</sup> vom städtebaulichen Integrationsgebot unter bestimmten Voraussetzungen angewendet werden:

*„Die Ausnahmeregelung sollte im Interesse der Raumordnung einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die im erhöhten Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln. Ein räumlich-funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten und eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sind erforderlich.“*

*„Die Gründe für die Ausnahme müssen auf einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption beruhen. Entscheidend sind folgende Aspekte:<sup>7</sup>*

*inwiefern besteht im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und*

*welche Auswirkungen haben Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt / Ortsmitte.“*

**Außerhalb der festgesetzten zentralen Orte** gibt es eine weitere Regelung, welche sich allerdings nur auf Betriebe mit periodischem Kernsortiment bezieht. Diese betrifft damit sämtliche Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte.

*„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom 100 der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn*

- *sie an Standorten errichtet werden, die im regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,*
- *sie den Anforderungen der Ziffer 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,*
- *sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und*
- *ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich i. S. des Satzes 4 nicht überschreitet.“*

<sup>6</sup> Vgl. Begründung Teil C zur Landes- Raumordnung, Seite 28.

<sup>7</sup> Die verbindliche städtebauliche Konzeption muss im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung Träger öffentlicher Belange, ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden zustande gekommen sein, z. B. einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept, einem Stadtentwicklungskonzept oder dem Flächennutzungsplan. Diese Konzeption muss die Ziele und Leitvorstellungen Zentraler Orte und den Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen berücksichtigen. (vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28.)

Die Standorte mit **herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde oder Stadt festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Die Festlegung eines solchen Standortes ist abhängig von der entsprechenden Erforderlichkeit und erfolgt von der Regionalplanung. Das regionale Raumordnungsprogramm legt für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich fest (vgl. LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 10).

Mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind i. d. R. Betriebe gemeint, welche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen können. Diese fasst man unter dem Begriff raumbedeutsam zusammen. Im Gegensatz dazu gibt es Einzelhandelsvorhaben **ohne raumbedeutsame Auswirkungen**. Für diese gelten die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. Darunter werden folgende Betriebe verstanden:

- / Betriebe mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sofern sie keine Agglomeration mit anderen Betrieben gemäß Ziffer 02 Satz 3 bilden. Für diese Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wird generalisierend ohne weiteren Nachweis angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.
- / Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind **Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung**. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortnahen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen.

Bei großflächigen, **nicht raumbedeutsamen Vorhaben** müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- / überwiegend fußläufiger Einzugsbereich, d. h. mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes stammt aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes
- / mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf das nahversorgungsrelevante Sortiment.

Damit ein großflächiger Lebensmittelmarkt mehr als die Hälfte seines Umsatzes aus einem fußläufigen Nahbereich (10 Gehminuten) erzielen kann, müssen nach Berechnungen der GMA mindestens 2.000 – 3.000 Einwohner in diesem Nahbereich leben. Dies hängt mit der Tatsache zusammen, dass Verbraucher nicht ausschließlich in einem Lebensmittelmarkt einkaufen, sondern i. d. R. mehrere Betriebe, wie Supermärkte, Discounter, Getränkemärkte, kleinere Fachgeschäfte, Sonderpostenmärkte und das Lebensmittelhandwerk aufsuchen. In ländlich geprägten Orten mit geringen bzw. kaum verdichteten Wohngebieten ist diese Mindesteinwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich kaum zu erreichen.

Die Landes-Raumordnung wird derzeit angepasst, wengleich konkrete Änderungen noch nicht feststehen.

## 1.5 Zentrale Versorgungsbereiche

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil planungsrechtlicher Grundlagen und in Schutznormen enthalten. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der

Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuh der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs<sup>8</sup>:

- / **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
  
- / **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
  
- / **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
  
- / **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, vgl. OVG Münster (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05):

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

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Lage darstellt und der Einzelhandel nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem Einzugsgebiet<sup>9</sup>, also eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.<sup>10</sup>

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird. Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien,

<sup>8</sup> Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

<sup>9</sup> Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

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

wengleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung<sup>11</sup> erfolgt anhand der faktischen Prägung:

- /
**Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus.
  
- /
**Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen.
  
- /
**Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird von großflächigen Supermärkten, Lebensmitteldiscountern, Drogeriemärkten, Kauf- und Warenhäusern zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>12</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.<sup>13</sup>
  
- /
 In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
  
- /
**Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe können einen überörtlichen Einzugsbereich abdecken oder ein lokal begrenztes Einzugsgebiet umfassen. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung.
  
- /
 Der Idealzustand ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Faktor ist außerdem die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

## 1.6 Makrostandort Heeslingen

In der Gemeinde Heeslingen, Mitgliedsgemeinde der SG Zeven, lebten 5.037 Einwohner<sup>14</sup> im Jahr 2024. Heeslingen wird aus dem Kernort (ca. 2.628 Einwohner) und acht Ortsteilen (Boitzen, Freyersen, Meinstedt, Sassenholz, Steddorf, Weertzen, Wense und Wiersdorf) gebildet, welche größtenteils vom Kernort räumlich abgesetzt sind. Zu den größeren Ortsteilen mit jeweils über 350 Einwohnern zählen Steddorf, Weertzen sowie Wense. Um die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre in Heeslingen einordnen zu können, wurden die Daten der SG Zeven verwendet. Im Zeitraum

<sup>11</sup> BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

<sup>12</sup> Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>13</sup> d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

<sup>14</sup> Quelle: Samtgemeinde Zeven, Stichtag 31.12.2024.

von 2020 bis 2024 konnte Heeslingen deutlich Einwohner hinzugewinnen, wengleich die Wachstumsrate in den weiteren Mitgliedsgemeinden höher ausfiel.

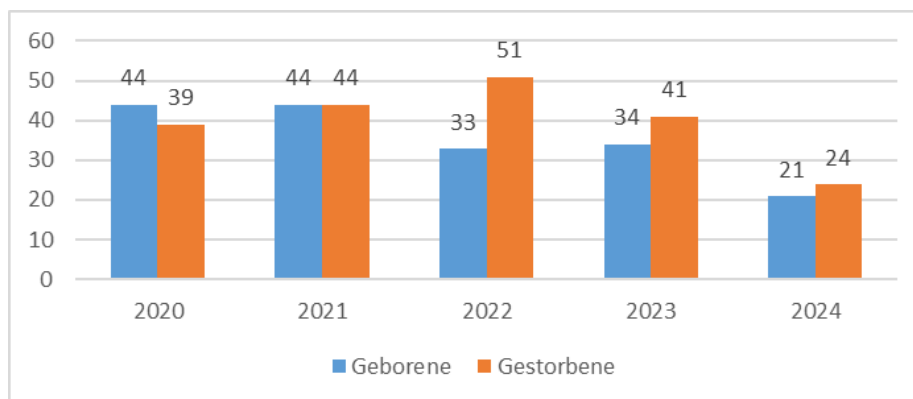
**Tabelle 3: Einwohnerveränderung der Gemeinde Heeslingen im Vergleich**

Daten	Einwohner		Veränderung 2020 / 2024	
	31.12.2020	31.12.2024	abs.	in %
Elsdorf	1.996	2.095	99	4,7
Gyhum	2.410	2.525	115	4,6
<b>Heeslingen</b>	<b>4.864</b>	<b>5.037</b>	<b>173</b>	<b>3,4</b>
Zeven	14.132	14.940	808	5,4
<b>Summe SG Zeven</b>	<b>23.401</b>	<b>24.590</b>	<b>1.189</b>	<b>4,8</b>

Quelle: Samtgemeinde Zeven.

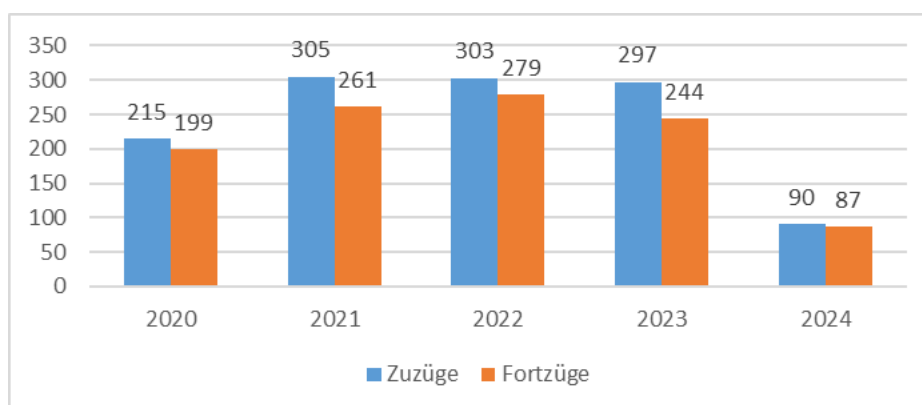
Diese Zunahme<sup>15</sup> im Zeitraum 2020 bis 2024 resultierte aus einer sich positiv entwickelnden Bevölkerungsbilanz, welche von deutlichen Wanderungsgewinnen profitiert. In diesem Zeitraum wurden mehrere Neubaugebiete realisiert (Lohmanns Hoff, Ringelblumenweg, Butterblumenweg), was zu Wanderungsgewinnen führte.

**Abbildung 1: Geborene und Gestorbene 2020 bis 2024 in der Gemeinde Heeslingen**



Quelle: Samtgemeinde Zeven 2020 – 2024, Stichtag jeweils 31.12.

**Abbildung 2: Zuzüge und Fortzüge 2020 bis 2024 in der Gemeinde Heeslingen**



Quelle: Samtgemeinde Zeven 2020 – 2024, Stichtag jeweils 31.12.

Diese positive Einwohnerentwicklung dürfte sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen, zumal sich derzeit drei Neubaugebiete in Planung befinden:

<sup>15</sup> Quelle: Samtgemeinde Zeven, Stichtag 31.12.2024.

- /// Orsenhöfe im Ortsteil Weertzen mit 12 Bauplätzen,
- /// Martenshof mit vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils 10 Wohneinheiten,
- /// Birkenweg Teil V mit ca. 50 Grundstücken mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Geschosswohnungsbau und sozial gefördertem Wohnraum.

Die Gemeinde bietet gute Voraussetzungen für Zuzüge aus anderen Orten. Allerdings ist damit zu rechnen, dass teilweise Einwohner, die bereits in Heeslingen wohnen, in Neubaugebiete ziehen werden (sog. Binnenwanderung).

Im vergangenen Jahr waren in Heeslingen **2.976 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** (ohne Freiberufler, Beamte) am Arbeitsort registriert. In Relation zur Einwohnerzahl entfielen damit 610 Beschäftigte auf 1.000 Einwohner und somit ist Heeslingen – hinter der Stadt Zeven - der zweitstärkste Arbeitsplatzstandort in der SG Zeven. Dieser Wert ist mit der Nachbarkommune Elsdorf (612 Beschäftigte) vergleichbar. Gyhum zeigt mit 336 Beschäftigten pro 1.000 Einwohner, dass es sich mehr um einen Wohn- als Arbeitsplatzstandort handelt. Im Vergleich zum Landkreis Rotenburg (Wümme) mit 361 Beschäftigten pro 1.000 Einwohnern, weist insbesondere Heeslingen überdurchschnittliche Werte auf. Maßgebliche Unternehmen sind die Fricke Group (Landmaschinen und Weitere) im Kernort sowie Zeitfracht Medien in Weertzen.

Die hohe Bedeutung Heeslingens als Arbeitsplatzstandort wird in einem positiven Pendlersaldo offensichtlich, den 2.573 Einpendlern standen 2024 1.779 Auspendler gegenüber (Saldo: + 794 Einpendler).<sup>16</sup> Räumliche Pendlerbeziehungen bestehen v. a. nach Zeven, Gyhum, Sittensen, Harsefeld sowie nach Bremervörde oder Gnarrenburg.<sup>17</sup> Die hohe Zahl an Einpendlern ist insofern für den Einkaufsstandort Heeslingen von Bedeutung, da Einkäufe oft auf der Fahrt von und zum Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz erledigt werden.

## 2. Einzelhandels- und Nachfragesituation

### 2.1 Einzelhandelsbestand und räumliche Verteilung

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren in Heeslingen 21 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.060 m<sup>2</sup> vorhanden. Auf den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften) entfällt der Großteil der Betriebe und der Verkaufsfläche, was für Grundzentren üblich ist.

**Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Heeslingen**

Daten	Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
periodische Sortimente	13	2.280
aperiodische Sortimente	8	1.780
<b>Summe</b>	<b>21</b>	<b>4.060</b>

Zuordnung der Betriebe nach deren Umsatzschwerpunkt, aus Datenschutzgründen können einzelne Branchen nicht ausgewiesen werden.

<sup>16</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2024.

<sup>17</sup> Quelle: Pendleratlas 2024

Nach Lagen differenziert, entfallen:

- /// 16 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.905 m<sup>2</sup> auf den Kernort,
- /// 5 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> auf die Ortsteile.

Innerhalb des Kernortes entfällt der Angebotsschwerpunkt mit 10 Betrieben und einer Verkaufsfläche von ca. 2.880 m<sup>2</sup> (ca. 74 % der Gesamtverkaufsfläche) auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte (siehe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Kap. 3.3). Hinzu kommen im Kernort fünf Betriebe, davon der Netto Marken-Discount an der Bremer Straße sowie ein Getränkemarkt, eine Galerie, ein Fachgeschäft für Woldecken und ein sehr kleines Fachgeschäft für Wohnaccessoires.

Hofläden sind in Osterheeslingen, Boitzen (2) und Wiersdorf vorhanden. Ein Fachgeschäft für Pflanzen / Zubehör ist in Weertzen ansässig.

## 2.2 Herkunft der Besucher in ausgewählten Betrieben

Um die Herkunft der Besucher / Kunden aus Heeslingen und dem Umland aufzuzeigen, erfolgte die Auswertung sog. **GPS-Bewegungsdaten** für Edeka und Netto Marken-Discount im Zeitraum September 2024 bis August 2025, also für insgesamt 12 Monate.

GPS-Bewegungsdaten beruhen auf dem Einsatz von Smartphones und Apps. So übermitteln Smartphones bei aktiven Apps laufend ihre GPS-Position an die Betreiber von Apps jeglicher Art (z. B. Wetter, Navigation, Spiele). Diese Daten werden in einem mit dem Bundesbeauftragten für Datenschutz und die Informationsfreiheit (BfDI) abgestimmten Verfahren anonymisiert, DSGVO-konform weiterverarbeitet und ausschließlich aggregiert ausgegeben. Damit lassen sich Frequenzen eines Standortes / eines Standortbereichs mit einer hohen Genauigkeit (Daten werden stunden- / tagesgenau auf 2 m genau erfasst) ermitteln. An dem Ort, an dem das Smartphone zwischen 22 und 5 Uhr liegt, wird der Wohnort zugeordnet. Dies erfolgt auf Basis der fünfstelligen Postleitzahl oder kleinräumig (sog. geomarkets).

Inzwischen beziehen sich die GPS-Bewegungsdaten auf über 30 % der Bundesbürger. Bei einer täglichen Frequenz von rd. 1.000 Besuchern<sup>18</sup> eines Marktes werden täglich rd. 300 Besucher getrackt, d.h. 90.000 Besucher pro Jahr. Diese Daten sind valide, belastbar und werden mittels eines zertifizierten Algorithmus auf die gesamte Bevölkerung hochgerechnet und sind repräsentativ.

Lebensmittelmärkte weisen hohe tägliche Frequenzen auf, von denen kleine Geschäfte ebenso wie Gastronomie, Dienstleister, medizinische Praxen etc. profitieren, so dass die Lage dieser frequenzstarken Magnetbetriebe in der Ortsmitte in einer Gemeinde positiv zu sehen ist.

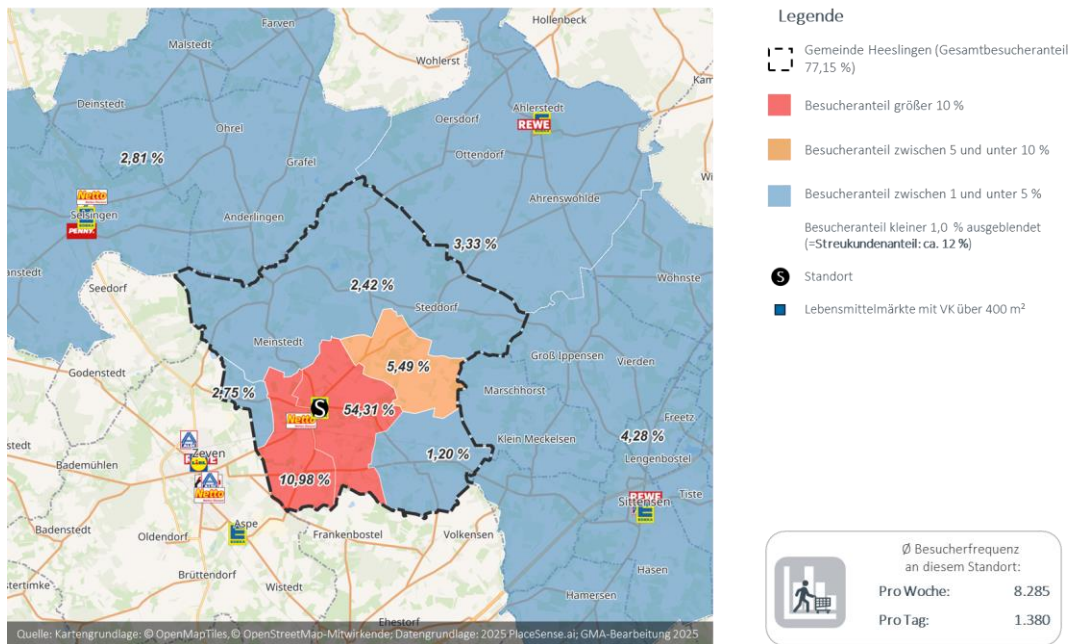
Der **Edeka Supermarkt** weist eine Besucherfrequenz von rd. 1.380 Besuchern pro Tag auf, was für einen Supermarkt in ländlichen Gemeinden etwas unter dem Durchschnitt (ca. 1.500 Besucher / Tag) vergleichbarer Betriebe liegt. Das Kerneinzugsgebiet bezieht sich auf Heeslingen, da rd. 77 % der Besucher in der Gemeinde Heeslingen wohnen. Damit übernimmt der Edeka-Markt eine Versorgungsfunktion für Heeslingen, so wie es für ein Grundzentrum vorgesehen ist. Etwa 3 - 4 % der Besucher kommen aus den Mitgliedsgemeinden der SG Sittensen sowie der SG Selsingen und ca. 3 % aus Ahlerstedt. Zusammen ca. 12 % der Besucher verteilt sich auf weitere Kommunen, u.a.

<sup>18</sup> Im Falle z.B. eines Paares mit zwei aktivierten smartphones werden beide getrackt, während i.d.R. nur einer davon bezahlt.

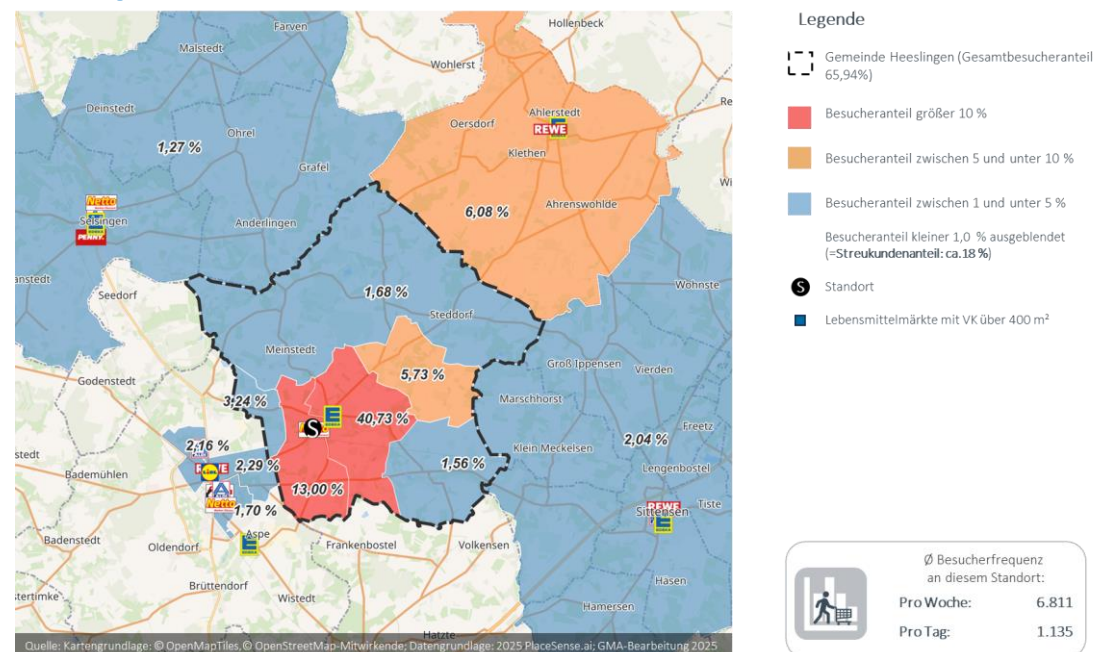
auch Zeven. Der Edeka-Markt weist deutliche überörtliche Nachfrageverflechtungen auf, was mit den berufs- und ausbildungsbedingten Pendlerbewegungen zusammenhängt.

Für die Netto-Filiale an der Bremer Straße wurden pro Tag ca. 1.140 Besucher erfasst, welche im Vergleich zu Netto-Filialen in ländlichen Räumen (ca. 1.300 Besucher / Tag) etwas unterdurchschnittlich ist. Etwa zwei Drittel der Besucher kommt aus Heeslingen und fällt im Vergleich zu Edeka deutlich geringer aus. Auch bei dieser Netto-Filiale wird die Versorgungsfunktion für die Gemeinde Heeslingen unterstrichen. Unter den Nachgemeinden sind insbesondere Besucher aus Ahlerstedt mit einem Anteil von 6 % stark vertreten. Auch der Streukundenanteil fällt mit ca. 18 % sehr hoch aus und zeigt die ausgeprägte Verbindung von Arbeiten mit Einkäufen auf.

**Abbildung 3: Besucherherkunft des Edeka-Marktes**



**Abbildung 4: Besucherherkunft der Netto-Filiale**

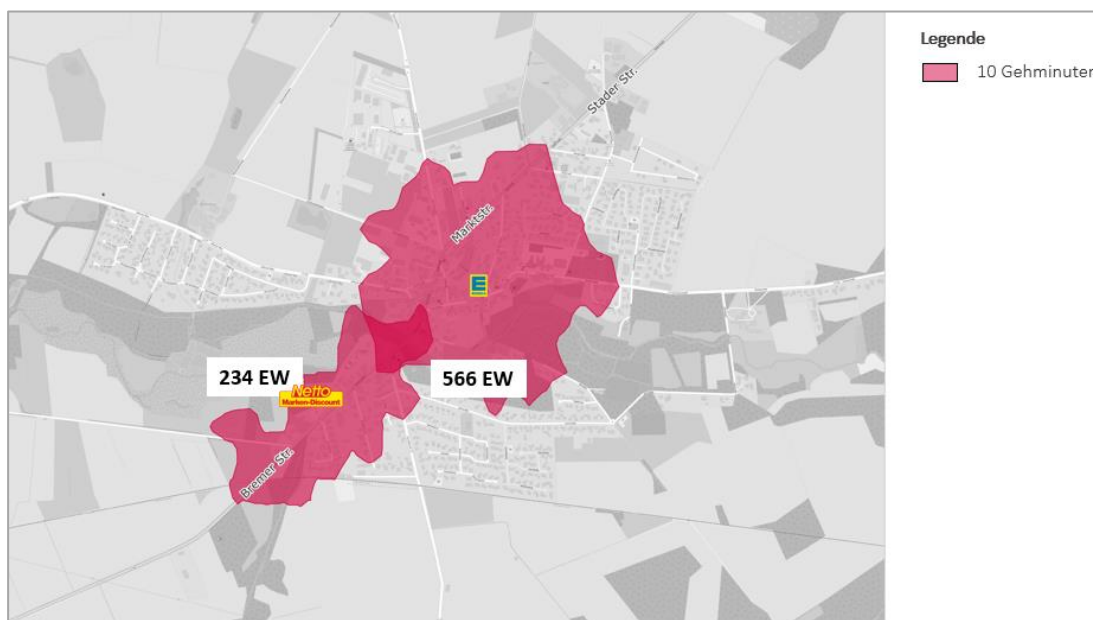


### 2.3 Bewertung des Einzelhandelsangebotes

Für ein Grundzentrum ist das Angebot an Betrieben mit periodischen Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitschriften / Zeitungen) für die Versorgungsqualität und -funktion maßgeblich. Von zentraler Bedeutung ist die räumliche Verteilung der größeren Lebensmittelmärkte, um möglichst eine wohnortnahe Versorgung gewährleisten zu können. Für die Gemeinde Heeslingen sind die sehr weitläufige Siedlungsstruktur und die Vielzahl an Ortsteilen, welche deutlich vom Kernort abgesetzt sind und überwiegend wenige Einwohner aufweisen, bezeichnend. Diese Struktur erschwert eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Nahversorgung.

Die Filiale von Netto Marken-Discount sowie der Supermarkt Edeka decken in fußläufiger Hinsicht (10 Gehminuten) einen größeren Teil der Wohngebiete ab. Es bestehen jedoch besonders im Nord-Osten, Süd-Osten und Westen Siedlungsbereiche, welche sich nicht im fußläufigen Einzugsgebiet der Betriebe befinden.

**Abbildung 5: Fußläufige Nahbereiche des Edeka Supermarkts und Netto Marken-Discounts**



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2025

In den Ortsteilen ist aufgrund der geringen Einwohnerzahl die wirtschaftliche Tragfähigkeit für größere Betriebsformen nicht gegeben, hier tragen eine Reihe von Hofläden zumindest teilweise zur Nahversorgung bei.

Mit Blick auf die Betriebstypen Lebensmitteldiscounter und Supermarkt ist die Relation der Betriebstypen in Bezug zur Einwohnerzahl von Heeslingen wichtig. So ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen großflächigen Supermarkt gewährleistet, wenn ca. 6.000 Einwohner auf diesen entfallen. Mit dem bestehenden Edeka ist dieser Betriebstyp angemessen für die Größe Heeslingens. Die Ansiedlung eines weiteren Supermarktes ist nicht erforderlich.

Der Referenzwert für Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 5.000 Einwohner / Discounter. Mit dem Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount weist Heeslingen bereits eine sehr hohe Ausstattung auf. Bezogen auf diesen Betriebstyp ist ebenfalls keine Neuansiedlung erforderlich.

Das Angebot im **periodischen Bedarf** wird wie folgt bewertet:



- / Der im zentralen Versorgungsbereich ansässige Edeka Supermarkt hält eine Verkaufsfläche von ca. 1.150 m<sup>2</sup> vor sowie eine in den Betrieb integrierte Bäckerei Schwarz. Die jetzige Verkaufsfläche, inkl. Frischetheke, ist für einen Vollversorger zu klein. Dies zeigt sich in einer geringen Gangbreite, einem engen Eingangsbereich und einer unübersichtlichen Warenpräsentation, insbesondere dann, wenn Ware nachgeräumt wird und ein ungehinderter Kundenlauf kaum mehr möglich ist. Ein Erweiterungsbedarf ist gegeben, jedoch am derzeitigen Standort aufgrund der bauleitplanerischen Regulierungen und der fehlenden Fläche nicht umsetzbar. Perspektivisch können sich Umsiedlungs- / Erweiterungsöglichkeiten in der Ortsmitte ergeben.
- / Die Netto-Filiale ist ca. 790 m<sup>2</sup> VK groß und fällt damit für eine moderne Netto-Filiale (ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK) kleiner aus. Diese Filiale liegt an einem autokundenorientierten Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Am Standort ist gem. Bebauungsplan „B-Plan Nr. 27: Sondergebiet Verbrauchermarkt Bremer Str.“ eine Erweiterung auf 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich.
- / Das Angebot bei Drogeriewaren verteilt sich auf die Fachabteilungen im Edeka-Markt sowie im Netto Marken-Discount. Ein Drogeriemarkt ist nicht vertreten, da für eine Filiale von z. B. Rossmann die Mantelbevölkerung von ca. 5.000 Einwohnern zu klein ist und Zeven mit einer Rossmann-Filiale viel zu nahe liegt.
- / Der Besatz bei Apotheken fällt mit einer Apotheke im Kernort angemessen aus. Zu beachten ist, dass Apotheken nicht großflächig sind und damit auch keiner planungsrechtlichen Steuerung bedürfen.
- / Mit zwei Fachgeschäften für Blumen, Pflanzen / Zubehör ist die Ausstattung gut. Aufgrund der üblichen Einheiten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit besteht kein planungsrechtlicher Steuerungsbedarf.
- / Das Angebot bei Tiernahrung verteilt sich auf den Edeka Supermarkt sowie Netto Marken-Discount. Damit liegt eine gute Grundausstattung vor.

Ergänzt wird das periodische Angebot durch zwei Bäckerfilialen, Hofläden sowie einen Getränkemarkt.

Es wird empfohlen, den Edeka-Markt zu erweitern und den Fokus auf eine potenzielle Fläche in der Ortsmitte zu legen, damit dieser Magnetbetrieb weiterhin die Kundenfrequenz in der Ortsmitte aufrechterhalten kann. Dies entspricht auch den Zielen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“. Sollte es zu einer Umsiedlung des Edeka-Marktes kommen, würde dieser Standort für eine zentrenrelevante Nachnutzung in Frage kommen. Sollte es zu einer Umsiedlung eines Einzelhandelsbetriebs von außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in diesen hineinkommen, könnte der bisherige Standort einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden.

Das Angebot in den Hauptbranchen des **aperiodischen Bedarfs** wird wie folgt bewertet:

- / Schreib- und Spielwaren werden in den Lebensmittelmärkten als Randsortiment im kleinen Umfang vertrieben. Das Angebot ist angemessen.
- / Bekleidung wird in einem Betrieb angeboten, welcher Wollprodukte vertreibt.
- / Elektrowaren werden in einem Betrieb in der Ortsmitte angeboten.
- / Bei Hausrat und Einrichtung ist ein Fachgeschäft vertreten, welches v. a. Küchengeräte anbietet sowie ein Fachgeschäft für Bäder.

-  Im Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf liegt ein größeres Angebot durch den Anbieter heimdecor Brinkmann vor, welcher im Kernort ansässig ist.
-  Weiterhin sind ein mittelgroßes Fahrradfachgeschäft in der Marktstraße, ein kleines Atelier sowie ein Fachgeschäft für Wohnaccessoires ansässig.



Für ein Grundzentrum mit etwa 5.040 Einwohnern weist Heeslingen einen guten Einzelhandelsbesatz auf. Besonders die Anzahl der inhabergeführten Fachgeschäfte ist positiv hervorzuheben und im Vergleich zu gleichgroßen Gemeinden eher außergewöhnlich. Das größte Defizit im Angebot bezieht sich auf die begrenzte Verkaufsfläche des Supermarktes und Lebensmitteldiscounters.

## 2.4 Grundzentraler Kongruenzraum und Kaufkraftvolumen

Entsprechend den Vorgaben der Landes-Raumordnung ist für ein Grundzentrum der sog. **grundzentrale Kongruenzraum** ausschlaggebend, d.h. die Gemeinde selbst. Auch wenn, wie im Falle von Heeslingen, übergemeindliche Nachfrageverflechtungen mit Verbrauchern aus benachbarten Kommunen bestehen, bezieht sich der Versorgungsauftrag auf die Gemeinde selbst. Vor diesem Hintergrund wird das Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel der Gemeinde Heeslingen für den grundzentralen Kongruenzraum berechnet.

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Autohandel) berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe lag im vergangenen Jahr in Deutschland bezogen auf den gesamten Einzelhandel bei ca. 6.864 €, davon entfielen ca. 3.602 € auf den periodischen Bedarf<sup>19</sup>.

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einer Kommune mit vielen einkommensstarken Bürgern und geringer Arbeitslosigkeit liegt ein höheres Kaufkraftniveau als in Kommunen mit geringen Einkommen vor. Entsprechend des Kaufkraftniveaus wurde der durchschnittliche Ausgabesatz für den Einzelhandel gewichtet. In Heeslingen lag im Jahr 2025 mit 109,3 ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau<sup>20</sup> (Bundesdurchschnitt = 100) vor. Die Referenzwerte für Zeven lag bei 95,2, in Elsdorf bei 104,1, in Gyhum bei 99,2 und im Landkreis Rotenburg (Wümme) bei 99,6. Der jährliche Ausgabesatz liegt in Heeslingen

-  bei 7.502 € oder 638 € über dem Bundesdurchschnitt bezogen auf alle Branchen,
-  im periodischen Bedarf bei 3.937 € oder 335 € über dem Bundesdurchschnitt.

Das Kaufkraftvolumen betrug in Heeslingen ca. 36,5 Mio. € p. a. und verteilt sich die Hauptsortimente wie folgt:

**Tabelle 5: Kaufkraftvolumen in der Gemeinde Heeslingen**

Daten	Kaufkraft in Mio. €
Periodischer Bedarf	18,9
Bücher, Schreib- und Spielwaren	1,3
Bekleidung, Schuhe, Sport	3,7
Elektrowaren, Medien, Foto	3,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3,5

<sup>19</sup> GMA-Berechnung 2026, Bezugsjahr 2025.

<sup>20</sup> Quelle: MB Research, Nürnberg.

Daten	Kaufkraft in Mio. €
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	3,0
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	0,9
Sonstige Sortimente	2,1
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>36,5</b>

GMA-Berechnung 12/2025, Einwohner nach Angaben der Samtgemeinde Zeven

## 2.5 Zentralität und Umsatzzusammensetzung

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels einer Stadt sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Die **einzelhandelsrelevante Zentralität** zeigt das Verhältnis zwischen Umsatz und einzelhandelsbezogener Kaufkraft der Bevölkerung. Werte von über 100 kommen zustande, wenn mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft am Ort vorhanden ist.

Die Einzelhandelsbetriebe in Heeslingen erwirtschaften einen Umsatz von ca. 14 - 15 Mio. €. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von ca. 36,5 Mio. € gegenüber, sodass die Zentralität – bezogen auf alle Branchen – bei etwa 39 % liegt. Die Zentralität für den periodischen Bedarf in Heeslingen beläuft sich auf 59 %. Dieser Wert bewegt sich für ein Grundzentrum in der Größe Heeslingens und in der Nähe eines Mittelzentrums auf einem guten Niveau.

Da sich der Versorgungsauftrag eines Grundzentrums wie Heeslingen primär auf den periodischen Bedarf bezieht, wird nachfolgend dieses Sortiment näher betrachtet. Im periodischen Bedarf wird ein Umsatz von ca. 11 - 12 Mio. € durch die ortsansässigen Betriebe erwirtschaftet, welcher sich wie folgt zusammensetzt:

- /// Umsatz mit der Wohnbevölkerung: ca. 8 - 9 Mio. € (= Kaufkraftbindung),
- /// Umsatz mit Auswärtigen: ca. 3 Mio. € (= Zufluss).

Von der zur Verfügung stehende Kaufkraft von ca. 18,9 Mio. € wird ca. 45 % vor Ort gebunden, und ca. 10 - 11 Mio. € fließen in andere Einkaufsorte, wie z.B. Zeven, ab. Eine Steigerung der Kaufkraftbindung ist möglich. Dies setzt jedoch voraus, dass die vorhandenen Betriebe, insbesondere Edeka und Netto-Marken-Discount zukunftsfähig aufgestellt und erweitert werden.

## 3. Ziele und Bausteine des Einzelhandelskonzeptes

### 3.1 Ziele für den Einzelhandel der Gemeinde Heeslingen

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und ggf. Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte<sup>21</sup>. Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LROP 2017).

<sup>21</sup> Durch den Beschluss des Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Die wesentlichen **Ziele** für die Einzelhandelsentwicklung in Heeslingen werden wie folgt gesehen:

- /// Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion für Verbraucher aus dem grundzentralem Kongruenzraum, d.h. aus der Gemeinde Heeslingen,
- /// Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte.

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

- /// **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- /// **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept werden die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung sowie für die Investitionssicherheit der Betriebe und möglicher Investoren geschaffen werden.

### 3.2 Sortimentskonzept

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

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

Die Einstufung der Sortimente in Heeslingen orientiert sich an der räumlichen Verteilung des Einzelhandels und den städtebaulichen Zielsetzungen. Die Aufzählung der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Entsprechend der Vorgaben der Landes-Raumordnung wurde zwischen Sortimenten des periodischen und des aperiodischen Bedarfs differenziert. Zum periodischen Bedarf gehören die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Drogeriewaren, frei verkäufliche Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften, Tiernahrung für Kleintiere).

Tabelle 6: Sortimentsliste des Einzelhandels von Heeslingen

Nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs-/ Genussmittel</li> <li>- Drogeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel</li> <li>- Zeitschriften, Zeitungen</li> <li>- Schnittblumen</li> <li>- Tiernahrung (keine Großbinde)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angelbedarf</li> <li>- Auto- / Motorradzubehör</li> <li>- Baumarktrelevante Haushaltswaren (u.a. Aufbewahrungsboxe, Leitern, Wäschestände)</li> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Maschinen, Eisenwaren, Werkzeuge,</li> <li>- Campingartikel</li> <li>- Farben, Lacke, Tapeten / Zubehör</li> <li>- Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Geräte, Rasenmäher, Gartenmöbel</li> <li>- Jagdbedarf, Waffen</li> <li>- Matratzen, Matratzenschoner</li> <li>- Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung</li> <li>- Reitsportartikel</li> <li>- Rollläden, Rollos, Markisen</li> <li>- Sanitärwaren (größtenteils)</li> <li>- Sanitär / Fliesen</li> <li>- Teppiche, Bodenbeläge</li> <li>- Tierfutter (Großbinde)</li> <li>- Tierpflegemittel, Tierbedarf</li> </ul>
Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Babyausstattung (z.B. Kinderwagen, Autositze, Erstausrüstung)</li> <li>- Bekleidung / Wäsche (Baby-, Kinder-, Damen- / Herrenbekleidung)</li> <li>- Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)</li> <li>- Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelzubehör</li> <li>- Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto</li> <li>- Fahrräder / Zubehör</li> <li>- Gardinen / Zubehör</li> <li>- Glas / Porzellan / Keramik</li> <li>- Handarbeitswaren, Wolle, Kurzwaren, Stoffe</li> <li>- Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires</li> <li>- Haus- / Tisch-, Bettwäsche</li> <li>- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen,</li> <li>- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>- Optik, Akustik</li> <li>- Sanitärwaren (kleinteilig)</li> <li>- Schuhe, Lederwaren</li> <li>- Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte</li> <li>- Uhren, Schmuck</li> </ul>	

GMA-Empfehlungen 2025

Zu beachten ist, dass das Sortiment **Tiernahrung** nicht die sog. Großbinde (Tierfutter für Pferde, Ziegen, Schafe etc.) enthält. Diese werden üblicherweise in ländlichen Gemeinden in Raiffeisenmärkten angeboten. Da diese sehr großvolumig und sperrig sind, werden diese den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet.

Zum Sortiment von Bau- / Heimwerkermärkten gehören die sog. baumarktrelevanten Haushaltswaren, wie z. B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Wäschekörbe, Besen, Leitern. Diese Haushaltswaren unterscheiden sich von den klassischen Haushaltswaren, wie z. B. Geschirr, Töpfe, Besteck bzw. Glas / Porzellan / Keramik, sodass diese zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gerechnet werden.

Mit Blick auf die sog. **zentrenrelevanten Randsortimente** bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind die Vorgaben der Landes-Raumordnung (LROP 2.3.06) zu berücksichtigen:

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

- c) *wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder*
- d) *wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“*

Nach den Vorgaben der Landes-Raumordnung ist zu beachten, dass bei Erweiterungen in großflächigen Einzelhandelsbetrieben jeweils das gesamte Vorhaben, also nicht nur die Erweiterungsfläche, einschließlich der Randsortimente bewertet werden muss.

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

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

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

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

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

Da die Entwicklungspotenziale sehr begrenzt sind, sollte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs restriktiv hinsichtlich großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortiment verfahren werden. Dies ist nur durch entsprechende Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen umsetzbar. Ein schlüssiges Gesamtkonzept muss damit neben konkreten Maßnahmen im zentralen Versorgungsbereich auch durch eine entsprechende Bebauungsplanung in den übrigen Standortlagen abgesichert werden. Bestehende Bebauungspläne wären nach Abwägung planerisch relevanter Gesichtspunkte anzupassen. Sortimentsausschlüsse bzw. -beschränkungen außerhalb des geschützten Bereichs (zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte) sind als flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Ortsmitte zu sehen.

### 3.3 Standortkonzept

In Grundzentren in der Größe von Heeslingen besteht nur ein zentraler Versorgungsbereich, welcher anhand der faktischen Prägung und Verteilung der Einzelhandelsbetriebe, aber auch der weiteren Nutzungen abgegrenzt wurde.

Der **zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte** bezieht sich auf den historisch gewachsenen Ortskern und damit auf Teilbereiche der Durchgangsachsen Kirchstraße und Marktstraße. Die Einzelhandelsbetriebe, Handwerk und Gewerbe, Kreditinstitute und dienstleistungsbezogene Nutzungen

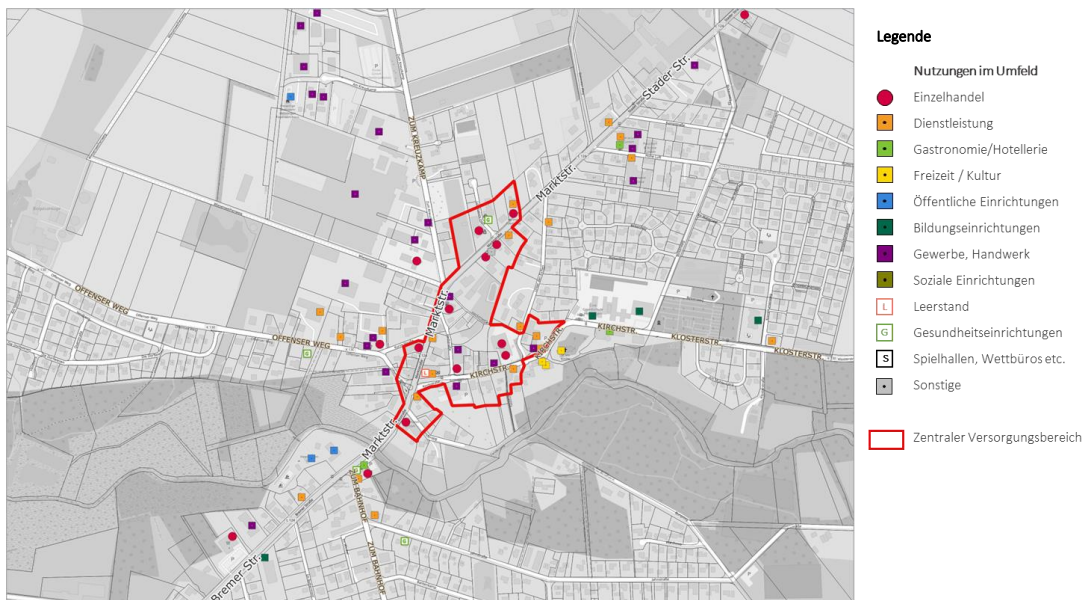
verteilen sich entlang dieser Durchgangsachsen. Bezeichnend ist für die Ortsmitte, wie auch in anderen ländlich geprägten Gemeinden, eine lange Ausdehnung, was aus großen Grundstücken ehemaliger Hofstelle resultiert.

Die wesentlichen Merkmale des zentralen Versorgungsbereichs lassen sich wie folgt darstellen:

**Räumliche Situation**

- /** Entsprechend der faktischen Prägung umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Kirchstraße, ausgehend vom Kreisverkehr bis zur Sparkasse sowie Teile der Marktstraße im Bereich von der Hausnummer 2 bis 33. Ebenfalls befindet sich die Hedstraße im zentralen Versorgungsbereich.
- /** Strukturprägend für das optische Erscheinungsbild sind maximal zwei- bis drei-geschosige Häuser mit Einzelhandel, medizinische Praxen, Dienstleistern, Handwerk / Gewerbe, öffentlichen Einrichtungen sowie dem Edeka-Standort.

**Abbildung 6: Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“**



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Daten Gemeinde Heeslingen; GMA-Bearbeitung 2026



Edeka



Kreuzungsbereich

## Versorgungsfunktion

- // 10 Einzelhandelsbetriebe und einer Verkaufsfläche von ca. 2.880 m<sup>2</sup>
- // Die Betriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für sämtliche Einwohner der Gemeinde Heeslingen
- // Strukturprägende Betriebe mit periodischen Kernsortimenten: Edeka
- // Komplementärnutzungen: dienstleistungsbezogene Nutzungen (u. a. Kreditinstitute, Friseure, Fahrschule), gesundheitsbezogene Einrichtungen (Hausarztzentrum), Pflegedienste, Handwerk / Gewerbe
- // Leerstände: ein Ladenlokal in der Marktstraße, kleinteilige Einheit, Vermietung ggf. an Dienstleister
- // Potenzialflächen für großflächigen Einzelhandel: Möglichkeiten zur Erweiterung des Edeka Supermarktes zeichnen sich perspektivisch in der Ortsmitte ab.

## Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Erweiterung des Edeka Supermarktes auf ca. 1.500 – 1.600 m<sup>2</sup> VK im Zuge einer Verlagerung innerhalb der Ortsmitte
- ➔ Nachnutzung der jetzigen Edeka-Immobilie durch Netto Marken-Discount bei gleichzeitiger Erweiterung

### 3.4 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

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

- // Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente
- // Zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO
- // Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Um den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte in seiner Struktur nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, sollte in den Gewerbegebieten die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) ausgeschlossen werden. Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs den Vorgaben der Landes-Raumordnung entspricht und mit den städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung der Gemeinde vereinbar ist. Darüber hinaus müssen sämtliche Vorhaben berücksichtigt und überprüft werden.

Bezüglich der Gewerbegebiete ist allgemein zu beachten, dass Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben nur möglich sind, sofern die Gewerbegebiete zum zentralen Siedlungsgebiet gehören.

Im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ können auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment angesiedelt werden.

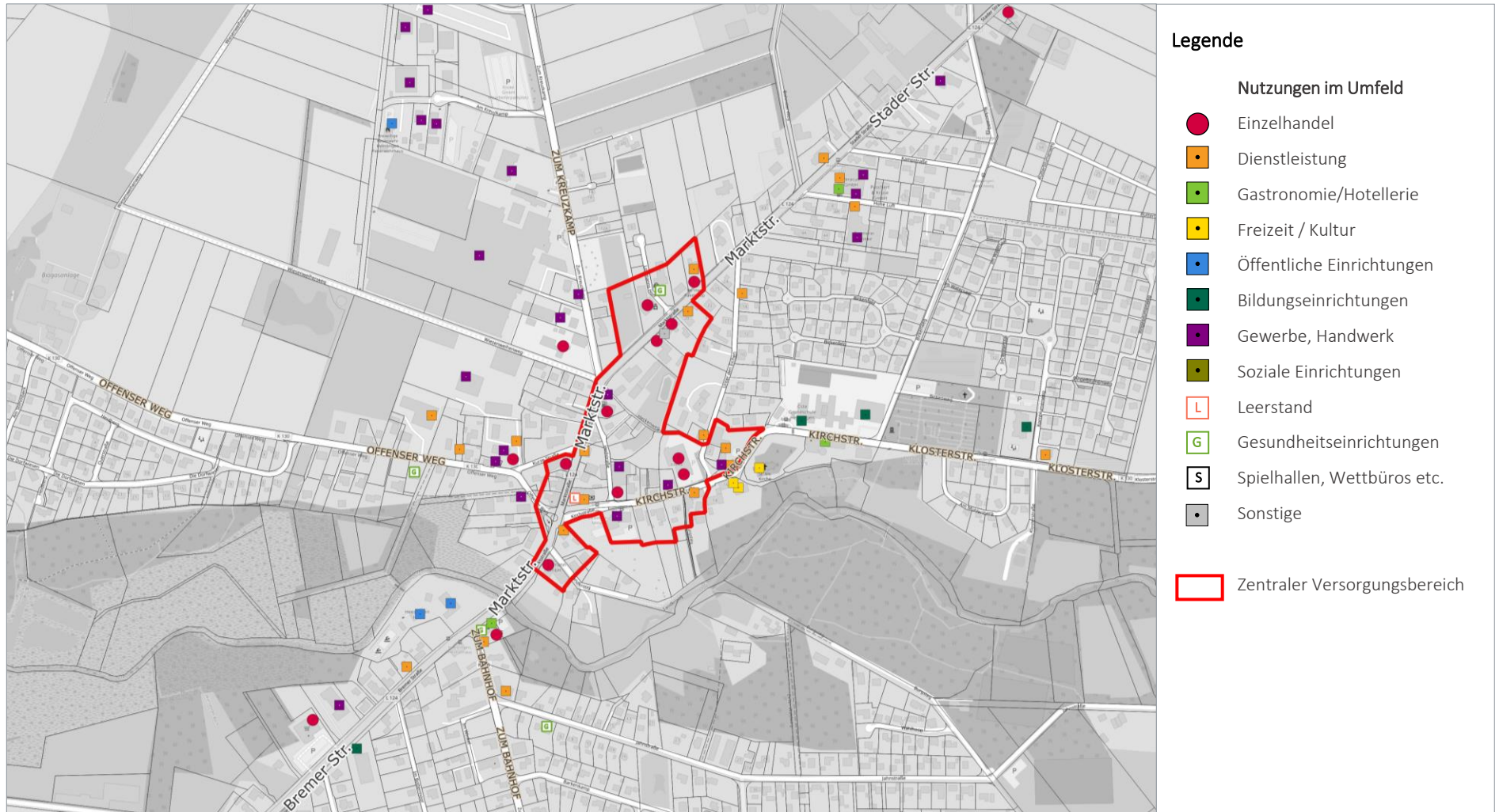
Das Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Heeslingen erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch die politischen Gremien als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

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

Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist als aktuelle Grundlagenuntersuchung der Einzelhandelsentwicklung zu verstehen, welche insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

<b>Verzeichnisse</b>	<b>Seite</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Geborene und Gestorbene 2020 bis 2024 in der Gemeinde Heeslingen	17
Abbildung 2: Zuzüge und Fortzüge 2020 bis 2024 in der Gemeinde Heeslingen	17
Abbildung 3: Besucherherkunft des Edeka-Marktes	20
Abbildung 4: Besucherherkunft der Netto-Filiale	20
Abbildung 5: Fußläufige Nahbereiche des Edeka Supermarkts und Netto Marken-Discounts	21
Abbildung 6: Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“	28
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Veränderung der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel 2019-2024	7
Tabelle 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen	9
Tabelle 3: Einwohnerveränderung der Gemeinde Heeslingen im Vergleich	17
Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Heeslingen	18
Tabelle 5: Kaufkraftvolumen in der Gemeinde Heeslingen	23
Tabelle 6: Sortimentsliste des Einzelhandels von Heeslingen	26

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Daten Stadt Mettingen; GMA-Bearbeitung 2026