

## Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig

### Verfahren zur Abstimmung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben

Stand: Dezember 2009

#### 1. Grundprinzipien

Grundsätzlich haben sich im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Großraum Braunschweig die bestehenden gesetzlichen Grundlagen hinsichtlich der Abstimmung von Planvorhaben zum großflächigen Einzelhandel bewährt. Der Zweckverband Großraum Braunschweig nimmt als untere Landesplanungsbehörde die raumordnerische Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben vor. Ist von einem Vorhaben eine überörtliche Wirkung zu erwarten, übernimmt der Zweckverband eine moderierende Rolle, wobei die Interessenslagen und Argumente der verschiedenen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

#### 2. Rechtsgrundlagen

Das hierbei praktizierte Verfahren fußt auf § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), § 1 Absatz 1 bis 3, § 2 und § 13 Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) sowie §§ 2 und 21 Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) i. V. mit den Zielsetzungen des Landes- und Regionalen Raumordnungsprogramms (LROP und RROP).

#### 3. Verfahrensschritte/Prüfsteine

	<b>Prüfstein</b>	<b>Merkmale/Kriterien/Grundsätze/Ziele der Raumordnung</b>	<b>Bewertung</b>
1.	<b>Großflächigkeit</b>	Die Großflächigkeit ist gegeben, wenn das Ansiedlungsvorhaben 1.200 m <sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreitet (siehe § 11 Absatz 3 BauNVO). Es gilt die Vermutung, dass sich ein solches Vorhaben nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken kann.	
2.	<b>Raubedeutsamkeit</b>	Die Raumbeeinflussung ist gegeben, wenn die räumliche Struktur (Siedlungs-, Freiraum-, Infra-, Wirtschaftsstruktur) signifikant und wahrscheinlich betroffen ist. Die Überörtlichkeit ist gegeben, wenn erkennbar ein Ortsteil übergreifender Koordinierungsbedarf im Sinne der Abstimmung von Erfordernissen der Raumordnung erforderlich wird.	
3.	<b>Einzelhandelsbesatz im Einzugs-/Verflechtungsbereich</b>	Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist der potenzielle Einzugsbereich bzw. Verflechtungsbereich des Vorhabens zu definieren. Das Vorhaben ist in Relation zu diesem Einzelhandelsbesatz im Einzugs- bzw. Verflechtungsbereich zu stellen.	
4.	<b>Leerstand bestehende Bau- und Nutzungsrechte</b>	Bestehende Leerstände bzw. erkennbare Bau- und Nutzungsrechte insbesondere in Sondergebieten Einzelhandel sind in die Gesamtbilanz einzustellen.	

5.	<b>Kompensation</b> Rücknahme von Bau- rechten	Abfrage, ob im Zusammenhang mit dem Vorhaben vorhandene Bau- und Nutzungsrechte anderweitig kompensiert werden können (Überplanung, Planänderung usw.) Bei einem Bündel von Einzelvorhaben kann dies in der Summenwirkung incl. entstehender Umzugsketten sehr wohl den Tatbestand der Großflächigkeit erfüllen und von daher ist eine Gesamtbetrachtung erforderlich.	
6.	<b>Angebotsstruktur</b> Angebotsqualität/ Discounterquote	Die Raumverträglichkeit kann auch an der vorhandenen und geplanten Angebotsstruktur bzw. Angebotsqualität oder auch an der vorhandenen oder zukünftigen Discounterquote festgemacht werden. Wenn mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung benachbarter Zentren oder Ortsteilen verbunden ist und die voraussichtliche Wettbewerbsverschärfung lediglich vor Ort agierende Filialisten betrifft, so reduziert sich die Frage auf ein rein städtebauliches Problem.	
7.	<b>Zielbetroffenheit</b> RROP (LROP)	Kernpunkt der Raumverträglichkeitsprüfung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist der Abgleich mit den Erfordernissen der Raumordnung gemäß 2.1 RROP 2008 (inkl. der integrierten Ziele des LROP 2008)	
8.	<b>Ausgleichsgebot</b> Nahversorgungsstruktur	Die Funktionsfähigkeit und Nutzungsvielfalt der Zentren von Gemeinden, Städten, Stadt- und Ortsteilen ist durch eine ausgeglichene Einzelhandelsentwicklung unter Beachtung der zentralörtlichen Funktionen und der Nahversorgungsstrukturen interkommunal zu sichern, zu entwickeln oder wiederherzustellen.	
9.	<b>Ortsteilbezug</b> Nahversorgungsstruktur	Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln	
10.	<b>Beeinträchtigungs- verbot</b>	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).	
11.	<b>Kongruenzgebot</b>	Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).	
12.	<b>Verhältnismäßigkeit</b> (Verkaufsfläche im Einzugsbereich)	Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen, der innergemeindlichen Zentrenstruktur sowie dem jeweiligen Verkaufsflächenbesatz im Einzugsbereich.	

13.	<b>Mittlere Verkaufsflächendichte</b> (Vergleichsmaßstab)	Die Raumverträglichkeit eines Vorhabens wird über die mittlere Verkaufsflächendichte im Einzugsbereich bzw. Nahversorgungsbereich ermittelt. Die mittlere Verkaufsflächendichte wird auf Branchen bezogen und der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechend aus dem aktuellen Verkaufsflächenbesatz im Großraum Braunschweig sowie unter Verwendung landesweiter Vergleichszahlen bestimmt. Wird durch das Vorhaben die mittlere Verkaufsflächendichte im Einzugsbereich überschritten, ist die Raumverträglichkeit durch ein geeignetes Marktgutachten und entsprechender Umsatzumverteilungsprognosen nachzuweisen.	
14.	<b>Konzentrationsgebot</b>	Neue Einzelhandelsgroßprojekte von überörtlicher Bedeutung sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes bzw. seiner integrierten Versorgungsstandorte zulässig (Konzentrationsgebot).	
15.	<b>Integrationsgebot</b>	Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). <sup>2</sup> Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.	
16.	<b>Innenstadtrelevanz</b> (800 m <sup>2</sup> VKF oder 10 %-Klausel)	Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten 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 innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und maximal 800 m <sup>2</sup> beträgt oder b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortimentes ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.	
17.	Lage im regional bedeutsamen <b>Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt</b>	Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen in den regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkten zulässig und auf diese zu konzentrieren.	
18.	<b>FOC-Klausel</b>	Hersteller-Direktverkaufszentren sind Einzelhandelsgroßprojekte und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Abs. (3) bis (8) und (11) entsprechen.	
19.	<b>Abstimmungsgebot</b>	Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind ab einer Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup> interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).	

<b>20.</b>	<b>Zentrale Versorgungsbereiche/ Kommunale Einzelhandelskonzepte</b>	Zur Feinabstimmung einer raumverträglichen Einzelhandelsentwicklung sind die Städte und Gemeinden in Abstimmung mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept gehalten, kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzepte aufzustellen, ihre zentralen Versorgungsbereiche gemäß §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3a BauGB zu definieren und gemäß Abs. (2) und (3) in den leistungsfähigen Ortsteilen und Stadtteilzentren die integrierten Versorgungsstandorte zur Sicherung und Entwicklung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu bestimmen	
<b>21.</b>	<b>Gesamtbewertung/ Zielanpassung?</b>	Projektbezogene individuelle Auswertung und Ergebnisdarstellung	

Braunschweig, 10.12.2009