



Abschlussveranstaltung

Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes
für den Großraum Braunschweig (REHK)

Dienstag, 6. November 2018



Herzlich Willkommen

Agenda

- 1. Begrüßung und Einführung** [Manuela Hahn]
- 2. LROP und Regionale Einzelhandelskonzepte** [Holger Gnest, ML]
- 3. Vorstellung des REHK-Gutachtens** [Lucas Beyer & Ralf M. Beckmann, Gutachterbüro Stadt + Handel]
- 4. Impulsstatements aus dem AK Einzelhandel** [Manuela Hahn]
 - I. Aus Sicht der IHK Braunschweig [Berndt von Conradi, IHK Braunschweig]
 - II. Verknüpfung REHK und kommunales Einzelhandelskonzept [Erster Stadtrat Henning Konrad Otto, Stadt Helmstedt]
 - III. Weitere Handlungsbedarfe [Thomas Werner, WMG Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH]
- 5. Diskussion im Plenum**
- 6. Fazit, Integration des REHK in das RROP und Verabschiedung** [Manuela Hahn]

Regionales Einzelhandelskonzept

Anlass:

Beschluss der Verbandsversammlung vom 07.03.2013 (Vorlage 2013/9)
zur Fortschreibung des Konzepts 2008/10

Gesetzlicher Auftrag:

„Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsgroßprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.“

(Abschnitt 2.3. Ziffer 07 Satz 2 LROP 2017)



Regionales Einzelhandelskonzept

Veränderte Rahmenbedingungen:

- Ökonomie: Dynamisch veränderte Rahmenbedingungen im Einzelhandel (wachsende Flächenbedarfe, Ansiedlungs-/ Erweiterungsdruck der Einzelhandelsbetriebe)
- Datengrundlage: Aktualisierung der bestehenden Daten im Verbandsgebiet (u.a. Verkaufsflächen, Zentralitäten) – Einzelhandelsanalyse 2008
- Bevölkerung: Fortschreitender demographischer Wandel, wachsender Anteil mobilitätseingeschränkter Gruppen
- Recht: Fortentwicklung des Raumordnungsrechts durch das LROP 2017, BVerwG und OVG Lüneburg

Regionales Einzelhandelskonzept

Intention und Ziel des Konzeptes:

- Den seit Jahren erfolgenden Strukturwandel im Handel und der Entwertung der Innenstädte begegnen
- Schaffung eines einheitlichen, verbindlichen und kommunal übergreifenden Rahmen
- Überörtliche Abstimmung und Standortsteuerung von Einzelhandelsgroßprojekten im Großraum Braunschweig
- Einheitliche Regeln für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten
- Erreichung einer Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung
- Einrichtung einer GIS-basierten Einzelhandelsdatenbank

Bedeutung regionaler Einzelhandelskonzepte vor dem Hintergrund der Steuerung des großflächigen Einzelhandels im LROP

Herr Holger Gnest, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML)



Bedeutung regionaler Einzelhandelskonzepte

vor dem Hintergrund der Steuerung des großflächigen Einzelhandels im LROP

Dipl.-Ing. Holger Gnest

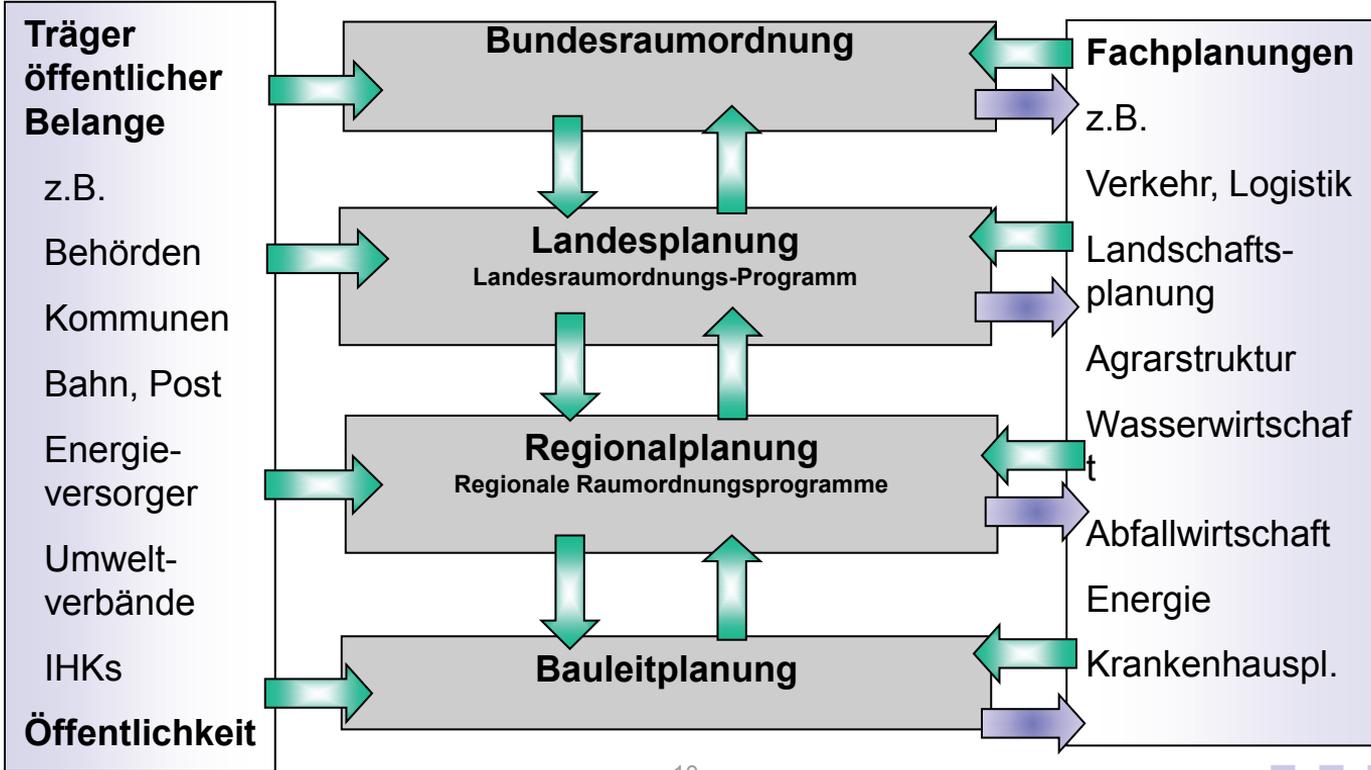
**Niedersächsisches
Ministerium für Ernährung,
Landwirtschaft und
Verbraucherschutz (ML)
Referat 303 - Raumordnung
und Landesplanung**

LROP und regionale Einzelhandelskonzepte?

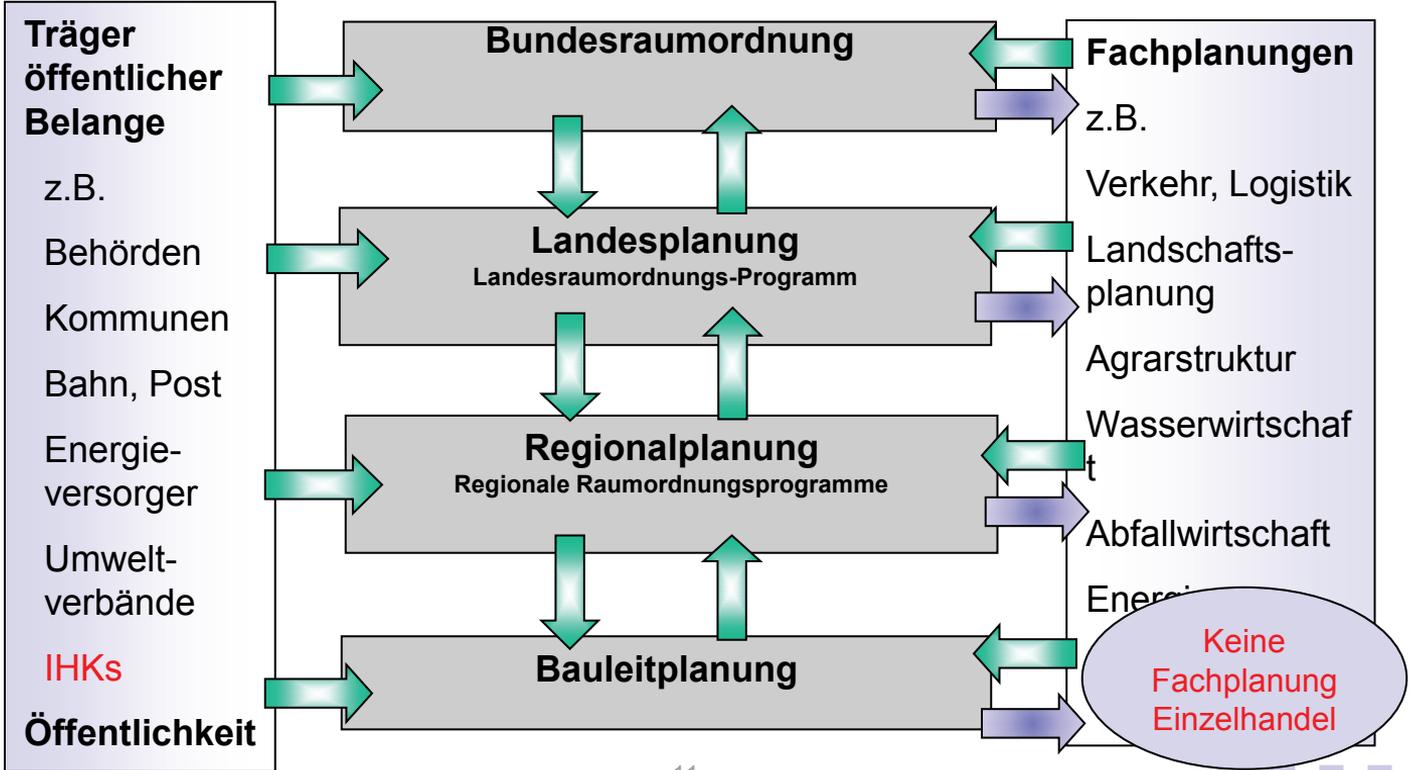
- „Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.“

Abschnitt 2.3 Ziffer 07 Satz 2 LROP

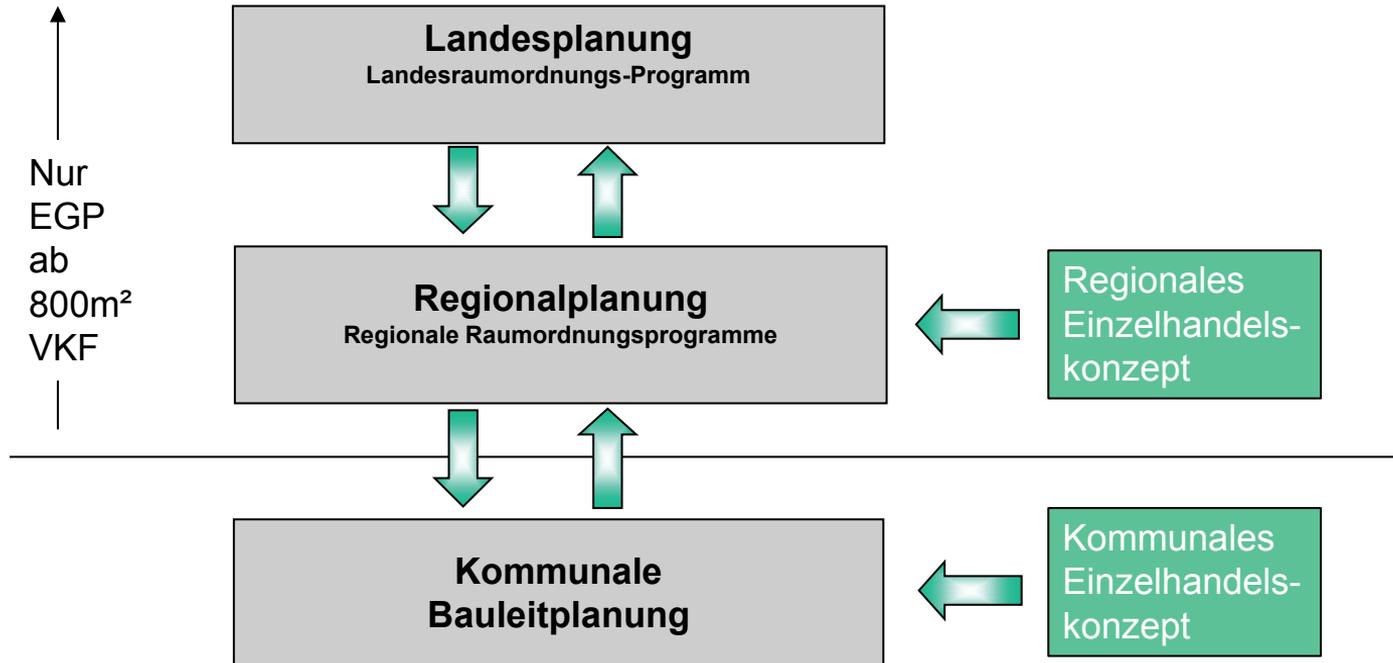
Räumliches Planungssystem



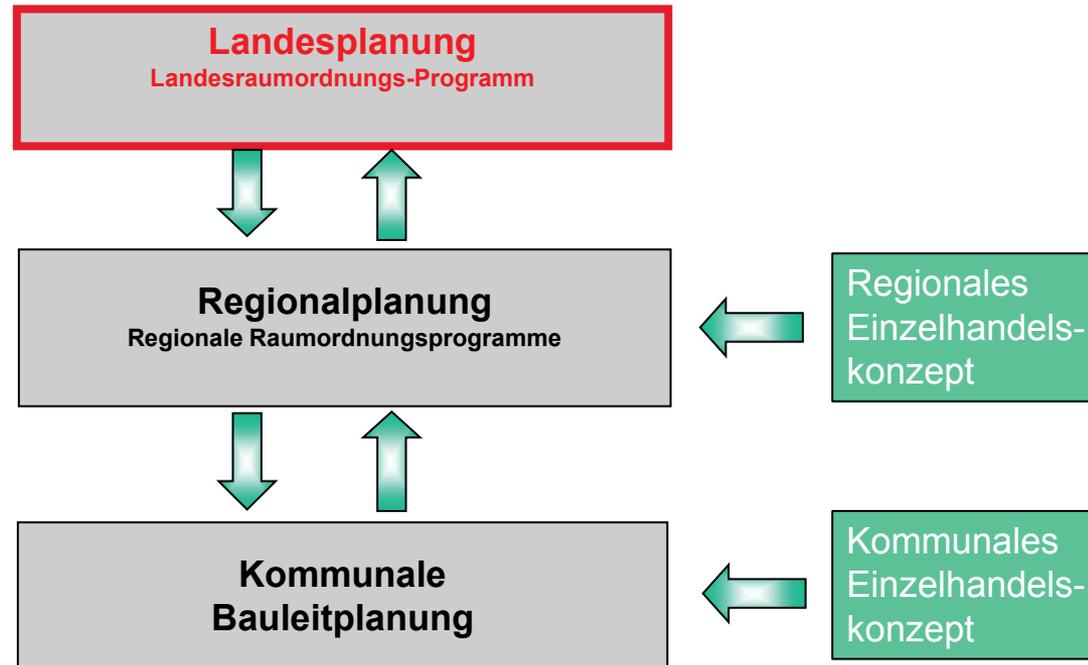
Räumliches Planungssystem



Einzelhandelskonzepte als Planungsgrundlage



Einzelhandelskonzepte als Planungsgrundlage



Steuerung des großflächigen Einzelhandels durch das LROP

- Definition von Einzelhandelsgroßprojekten inkl. Agglomerationen
- Ge- und Verbote
- Ausnahmeregelungen



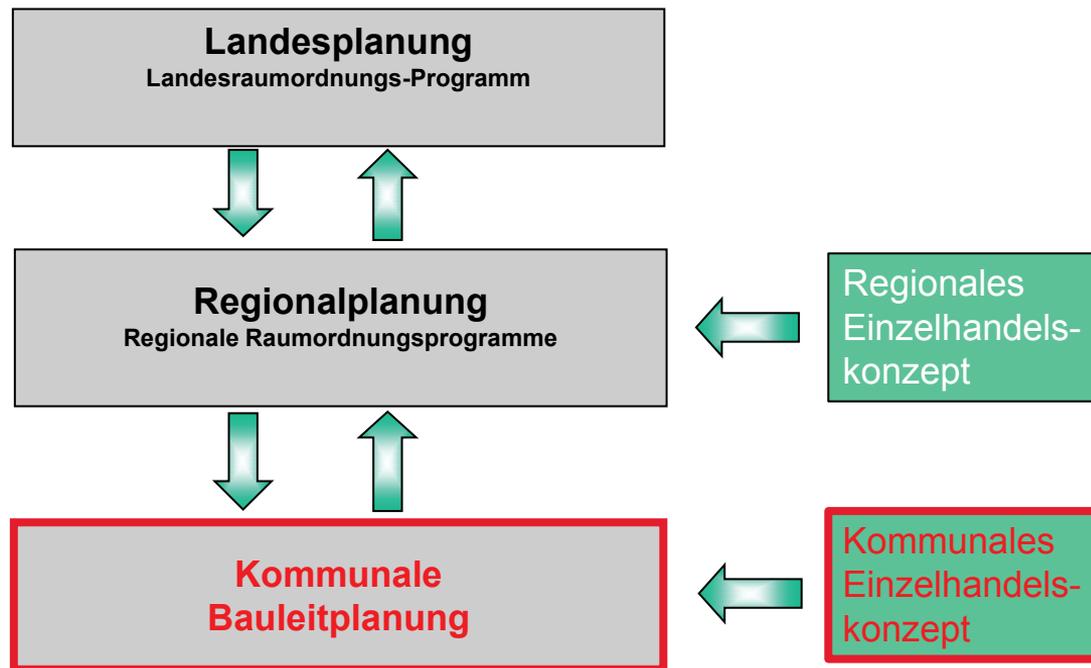
LRÖP: Ge- und Verbote

- Konzentrationsgebot
 - Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten
- Integrationsgebot
 - Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in städtebaulich integrierten Lagen
- Kongruenzgebot
 - Einzugsgebiet darf Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten
- Beeinträchtungsverbot
 - Keine wesentlichen Beeinträchtigungen ausgeglichener Versorgungsstrukturen
- Abstimmungsgebot

LROP: Ausnahmen

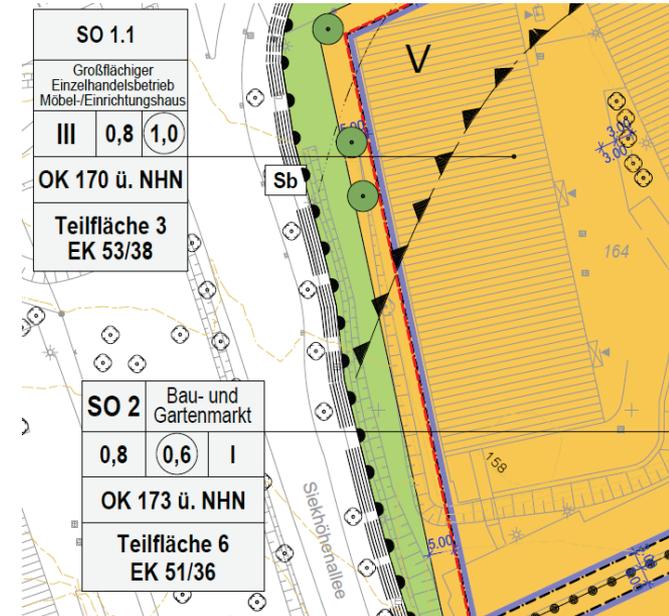
- FOC-Standort in der Lüneburger Heide
- Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung

Einzelhandelskonzepte als Planungsgrundlage



Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels in der kommunalen Bauleitplanung

- Ermöglichen von Ansiedlungen durch Ausweisung von Kern- und Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel
- Verhinderung von Ansiedlungen durch Ausschluss von Einzelhandel oder bestimmten Sortimenten in anderen Gebieten



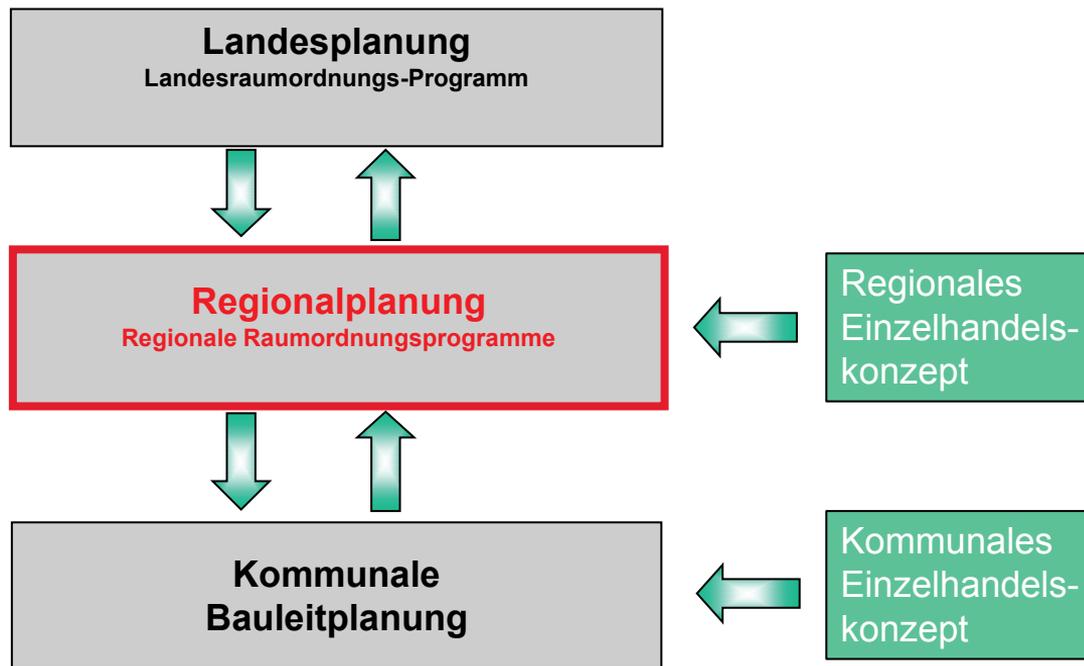
Kommunale Einzelhandelskonzepte

- Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche
- Aufstellung einer kommunalen Sortimentsliste

- als Grundlage für die eigene Bauleitplanung und insb. den Ausschluss von Einzelhandel bzw. bestimmter Sortimente in einzelnen Gebieten

Sonderfall: Als Grundlage für die Nutzung der LROP-Ausnahmeregelung, um großflächigen Einzelhandel mit periodischem Kernsortiment auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen ansiedeln zu können (2.3 05 S. 3 LROP)

Einzelhandelskonzepte als Planungsgrundlage



Steuerung des großflächigen Einzelhandels im RROP (I)

- Umsetzung von Arbeitsaufträgen aus dem LROP
 - Bestimmung von Kongruenzräumen ¹⁾
 - Planung der grundzentralen Versorgungsstruktur durch Festlegung von Grundzentren und grundzentralen Verflechtungsbereichen ²⁾

- Konkretisierung des LROP
 - Regionale Sortimentsliste für zentrenrelevante Sortimente
 - Festlegung von Versorgungskernen als städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP

¹⁾ Muss nicht zwingend im RROP erfolgen

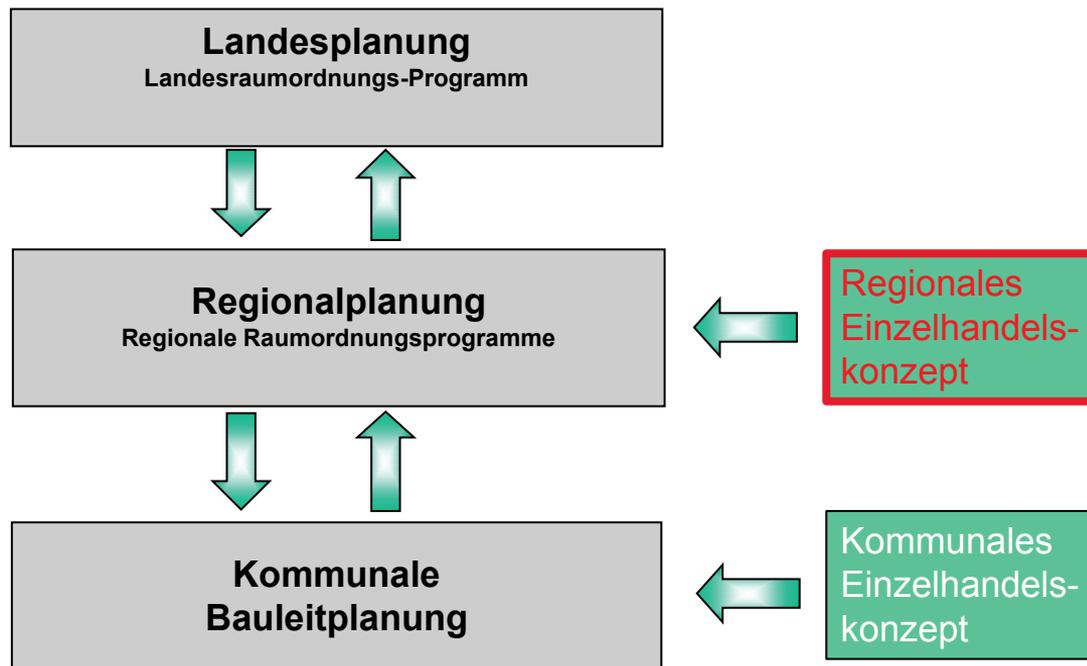
²⁾ Betrifft nicht nur Einzelhandel

Steuerung des großflächigen Einzelhandels im RRÖP (II)

- Nutzen von Ermächtigungen im LRÖP
 - Planung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (2.3 10 LRÖP)
 - Planung von Standorten mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb eines Mittel- bzw. Oberzentrums in einem benachbarten Grund- bzw. Mittelzentrum (2.3 03 S. 9f LRÖP)

- Weitergehende Regelungen
 - Z.B. zur Konzentration von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an Fachmarktstandorten

Einzelhandelskonzepte als Planungsgrundlage



Regionale Einzelhandelskonzepte (I)

- Konkrete Grundlagen für das RROP durch Ermittlung von
 - Zentrenrelevanten Sortimenten in der Region
 - Versorgungskernen
 - Kongruenzräumen und grundzentralen Verflechtungsbereichen
 - Kaufkraftpotenzialen für (potenzielle) Grundzentren und potenzielle Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung
- Nutzen einer LROP-Ermächtigung
 - Ermöglichen größerer zentrenrelevanter Randsortimente durch Nachweis der Raumverträglichkeit (2.3 06 b LROP)

Regionale Einzelhandelskonzepte (II)

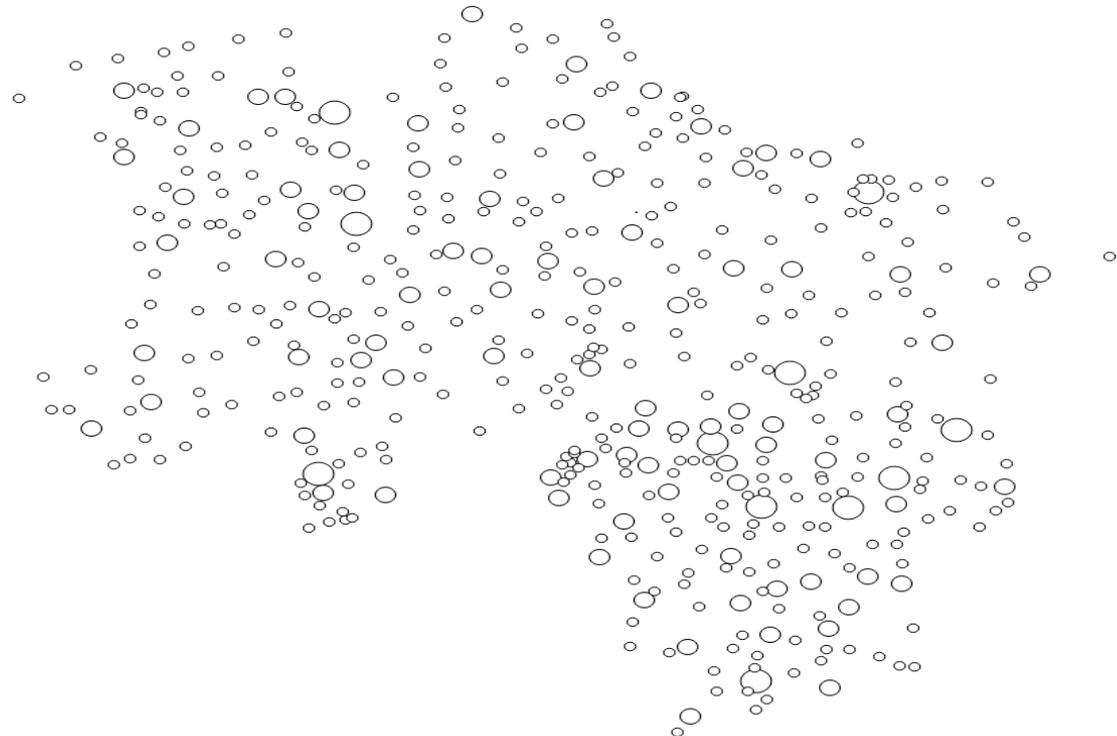
- Weitergehendes
 - Aufbereitung der sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen (Angebots- und Nachfrageanalysen)
 - Leitbild für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Region
 - Interkommunale Abstimmungsregeln
 - Standards zur Erstellung von Verträglichkeitsgutachten

Fazit

Regionale Einzelhandelskonzepte ...

- ... schaffen eine wichtige und regionsweit einheitliche Informationsbasis
- ... liefern die Grundlagen für regionale Ansätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im RROP
- ... sorgen damit für Transparenz und Orientierung
- ... bieten einen klaren Mehrwert für die Region!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Holger Gnest

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Referat 303 - Raumordnung und Landesplanung -
Calenberger Straße 2
30169 Hannover
Tel.: 0511 / 120 - 86 32
Fax: 0511 / 120 - 86 43
Internet: www.raumordnung.niedersachsen.de
Email: holger.gnest@ml.niedersachsen.de

Bildnachweis:
Folie 14: <https://openclipart.org/detail/17052/sandwichone>

Vorstellung REHK-Gutachten

Herr Lucas Beyer & Herr Ralf M. Beckmann, Stadt + Handel

Fort- schreibung

des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Großraum Braunschweig

—

Abschlussveranstaltung Regionales Einzelhandelskonzept
06. November 2018

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

Gliederung

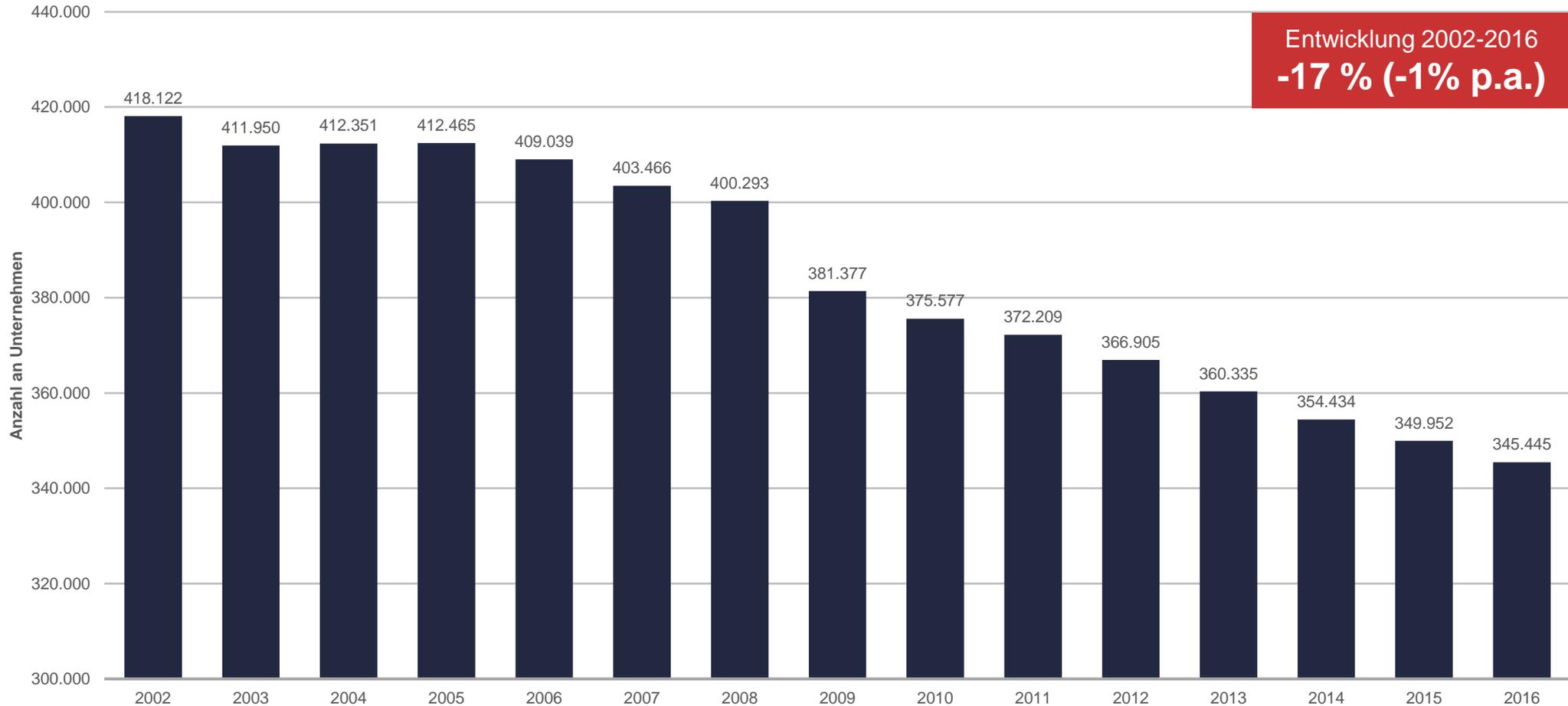
- 1) **Rückblick: Allgemeine Trends im Einzelhandel**
- 2) **Angebots- und Nachfrageanalyse**
- 3) **Konzeptionelle Bausteine (Auswahl)**
 - 1) **Kongruenzräume**
 - 2) **Versorgungskerne**
 - 3) **Sortimentsliste**
- 4) **Schlussfolgerungen**

Gliederung

- 1) **Rückblick: Allgemeine Trends im Einzelhandel**
- 2) **Angebots- und Nachfrageanalyse**
- 3) **Konzeptionelle Bausteine (Auswahl)**
 - 1) **Kongruenzräume**
 - 2) **Versorgungskerne**
 - 3) **Sortimentsliste**
- 4) **Schlussfolgerungen**

Angebotsseite

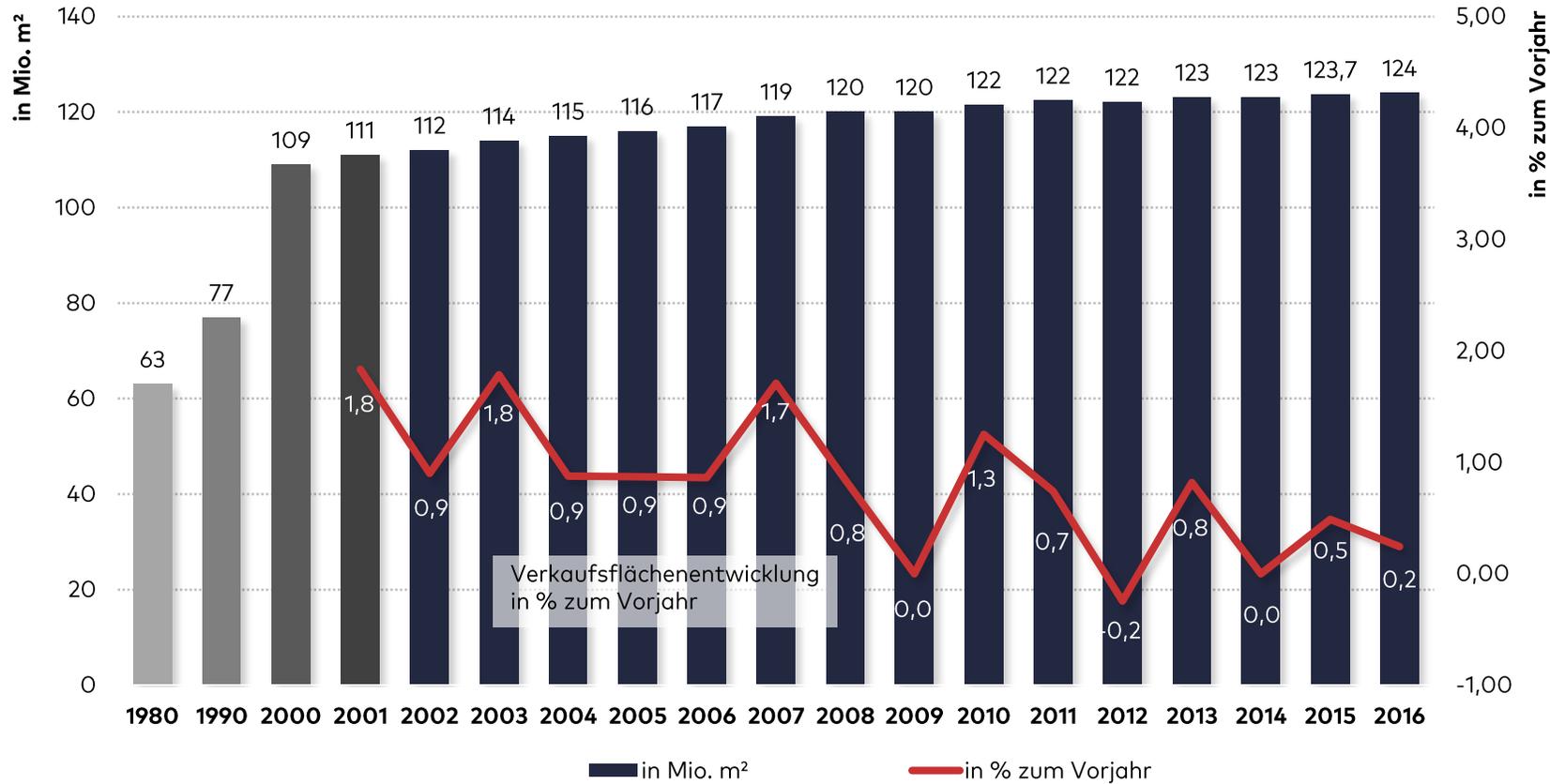
Anzahl der Einzelhandelsunternehmen in Deutschland



Quelle: Statista 2016

Angebotsseite

Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Retail Institute 2017 (handelsdaten.de) - GVKF Ost- und West

Angebotsseite

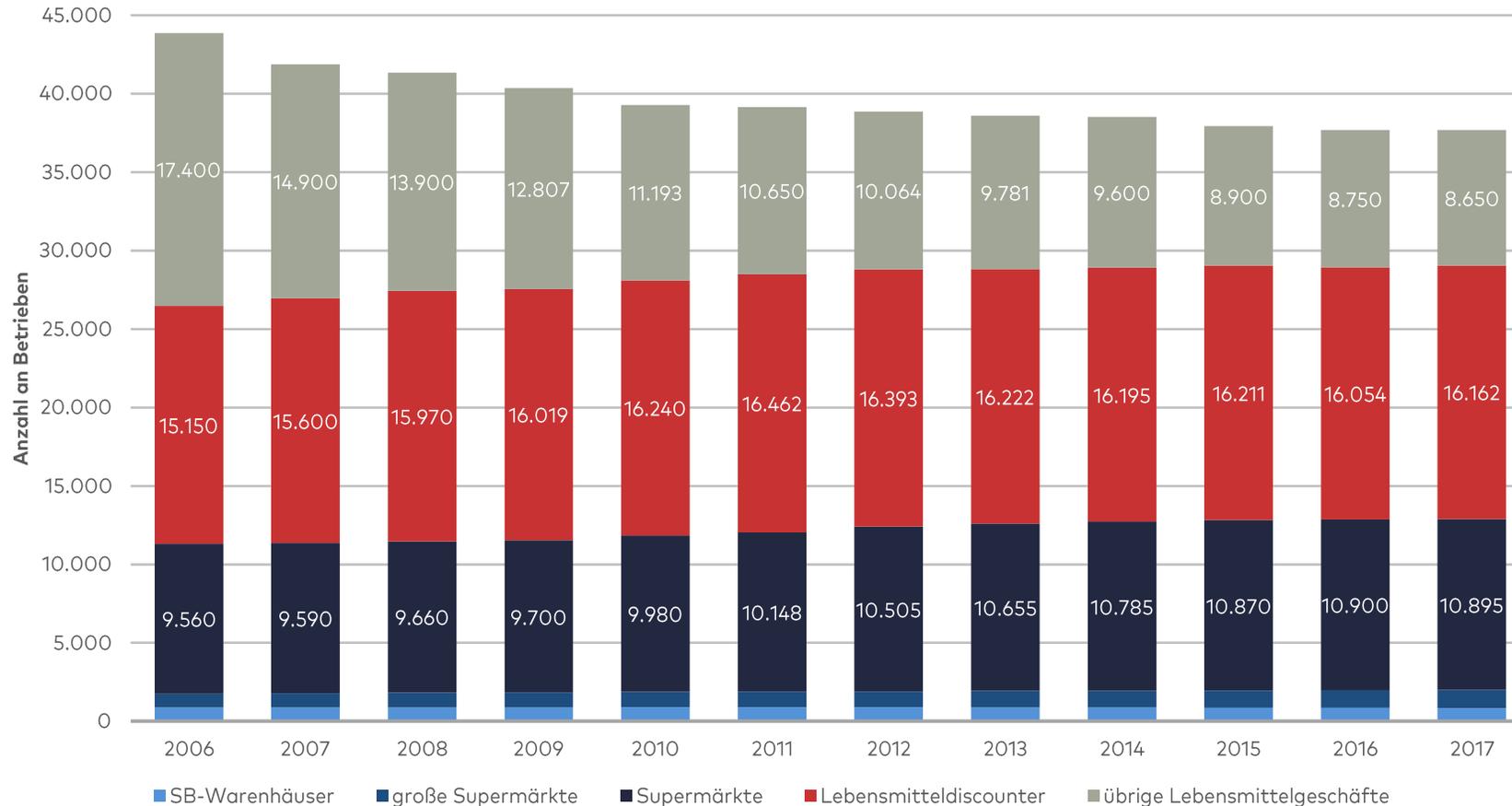
Konzentrationsprozesse halten an

- Warenhaus-Unternehmen
- SB-Warenhaus-Unternehmen
- Discounter
- Drogeriemärkte
- Buchhäuser
- Großtextiler
- Unterhaltungselektronik
- Sporthaus-Betreiber



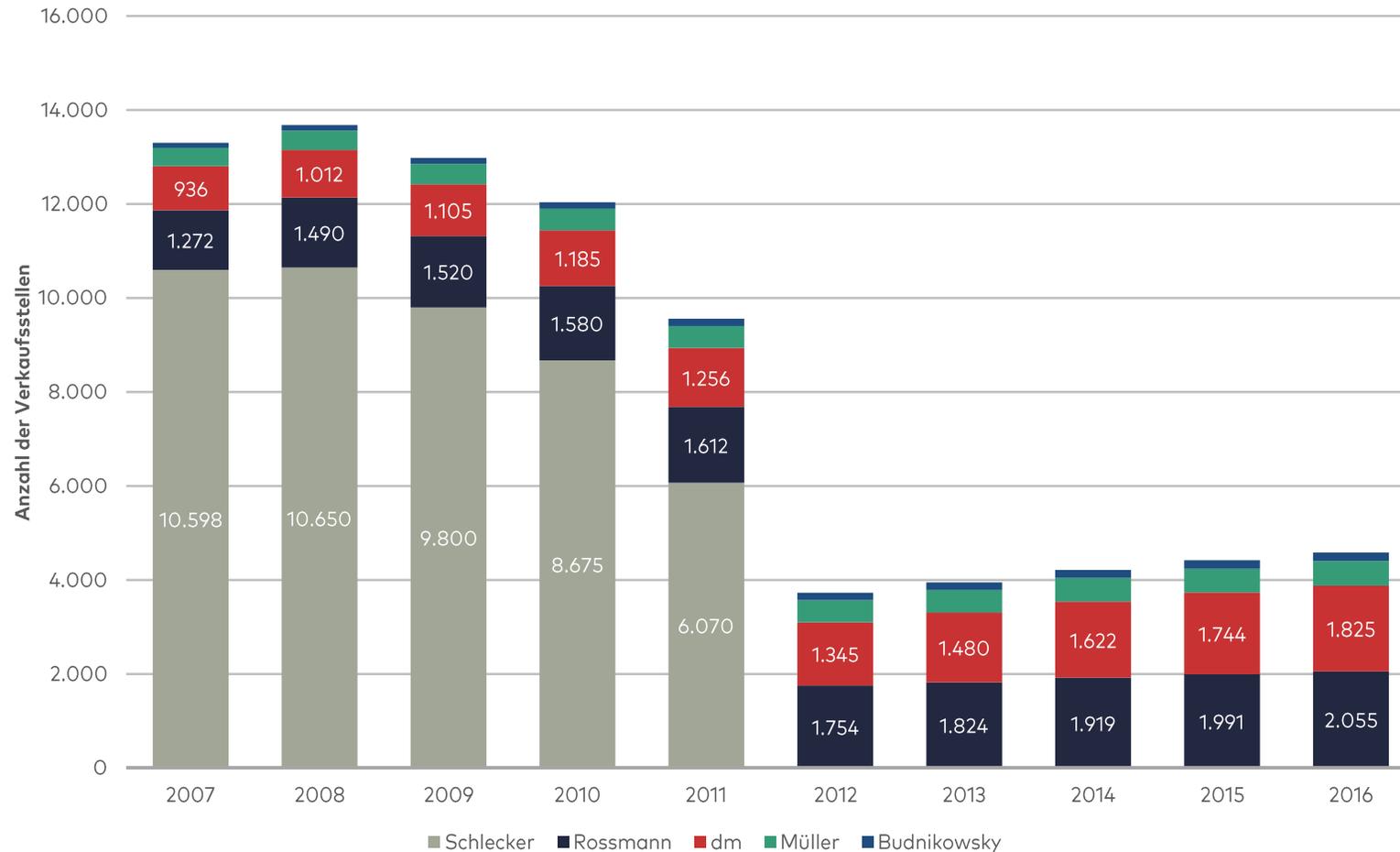
Angebotsseite

Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel



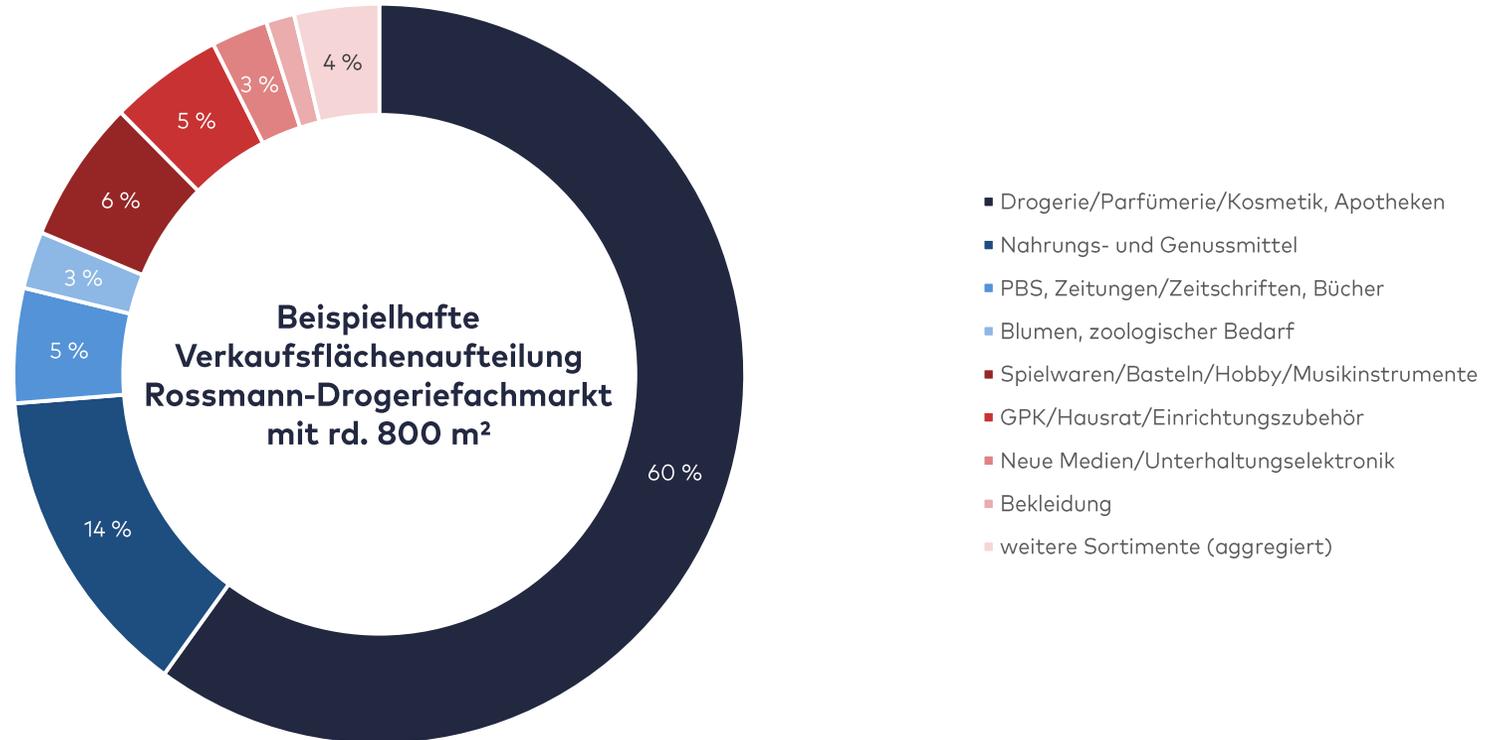
Angebotsseite

Entwicklung der Anzahl der Drogeriefachmärkte



Angebotsseite

Drogeriefachmärkte mit hybriden Betriebskonzepten (Kleinkaufhäuser)



Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis laufender Bestandserhebungen.

Online-Handel

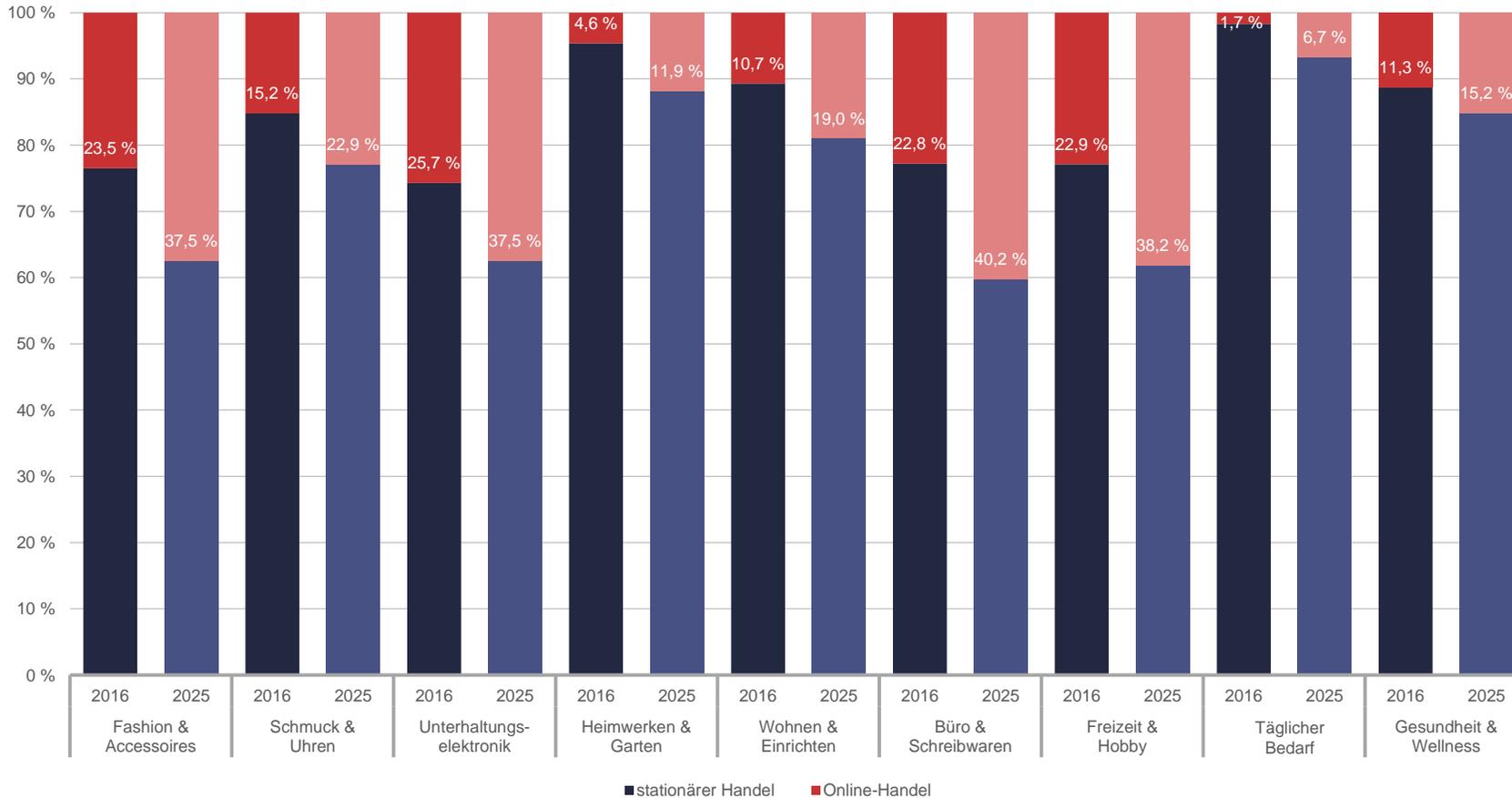
Entwicklung des Onlinehandel-Anteils am Einzelhandelsumsatz



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Online-Handel

Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 - 2025 (Prognose)



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2017, BBSR 2017; Prognose: BBE/Laboratum;

Gliederung

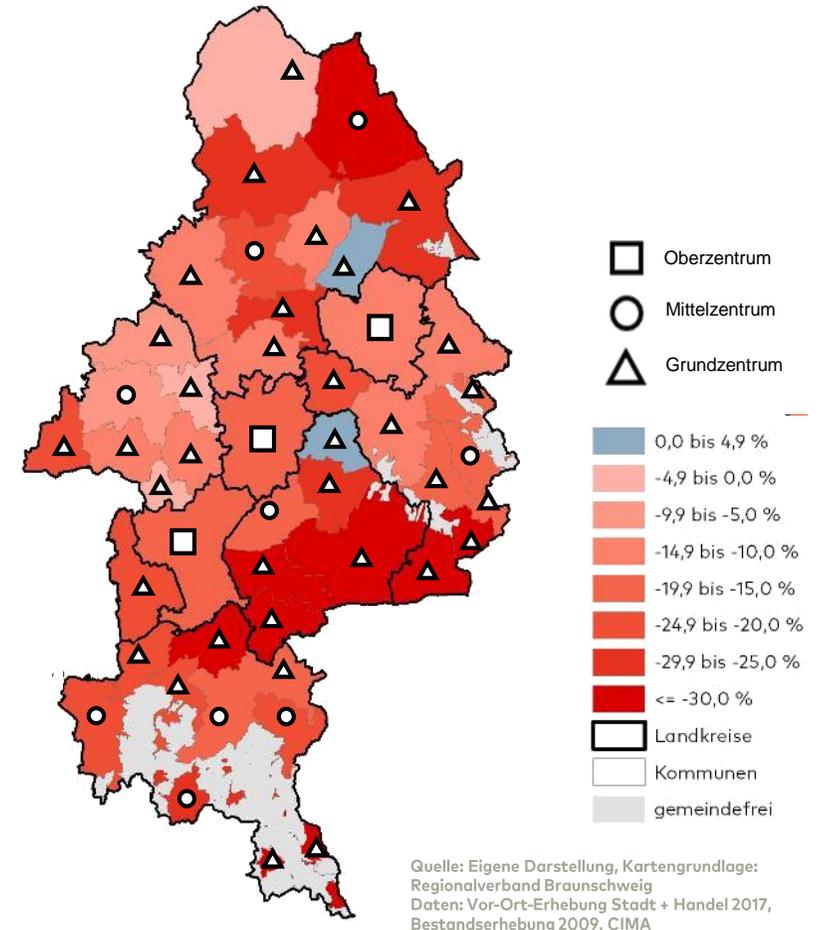
- 1) **Rückblick: Allgemeine Trends im Einzelhandel**
- 2) **Angebots- und Nachfrageanalyse**
- 3) **Konzeptionelle Bausteine (Auswahl)**
 - 1) Kongruenzräume
 - 2) Versorgungskerne
 - 3) Sortimentsliste
- 4) **Schlussfolgerungen**

Räumliche Entwicklung der Anzahl der Betriebe im Großraum Braunschweig

	2009*	2017*
Stadt Braunschweig	1.710	1.400 (-18,3 %)
Stadt Salzgitter	600	480 (-19,9 %)
Stadt Wolfsburg	771	690 (-10,5 %)
Landkreis Gifhorn	840	670 (-20,6 %)
Landkreis Goslar	1.260	970 (-23,5 %)
Landkreis Helmstedt	580	460 (-21,4 %)
Landkreis Wolfenbüttel	660	500 (-23,2 %)
Landkreis Peine	770	700 (-9,1 %)
Gesamt Großraum Braunschweig	7.200	5.900 (-18,5 %)

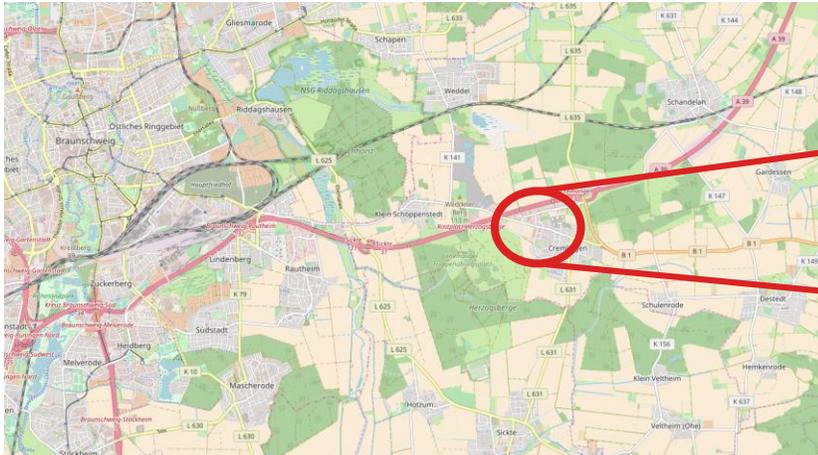
* ohne Leerstand, Betriebe gerundet

	2009*	2017*
Oberzentren	3.890	3.220 (-17,2 %)
Mittelzentren	1.610	1.300 (-19,3 %)
Grundzentren	1.700	1.350 (-20,6 %)
Gesamt Großraum Braunschweig	7.200	5.900 (-18,5 %)

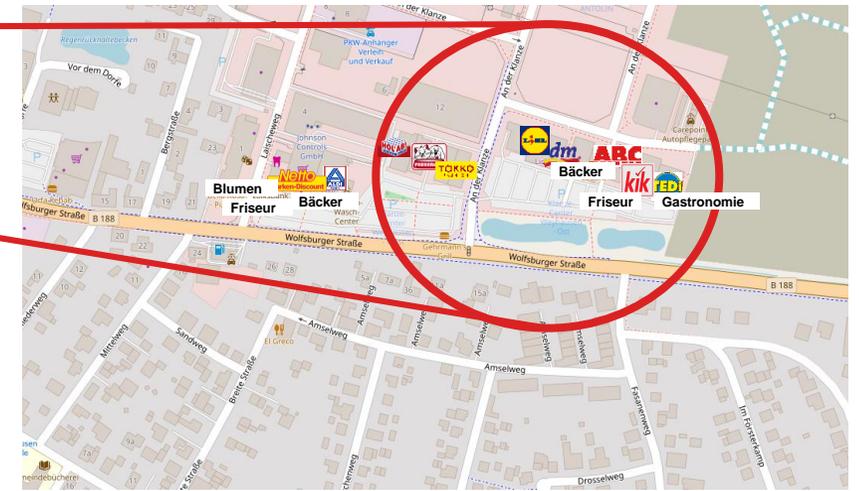
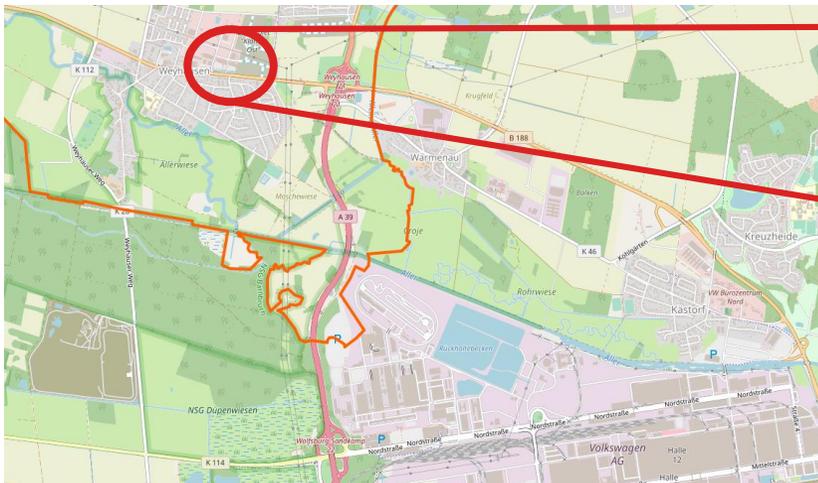


Räumliche Entwicklung der Anzahl der Betriebe (wachsende Kommunen)

Cremlingen
 Fachmarktzentrum
 Am Moorbusche



Samtgemeinde Boldecker Land Weyhausen
 Fachmarktzentrum
 An der Klanze



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

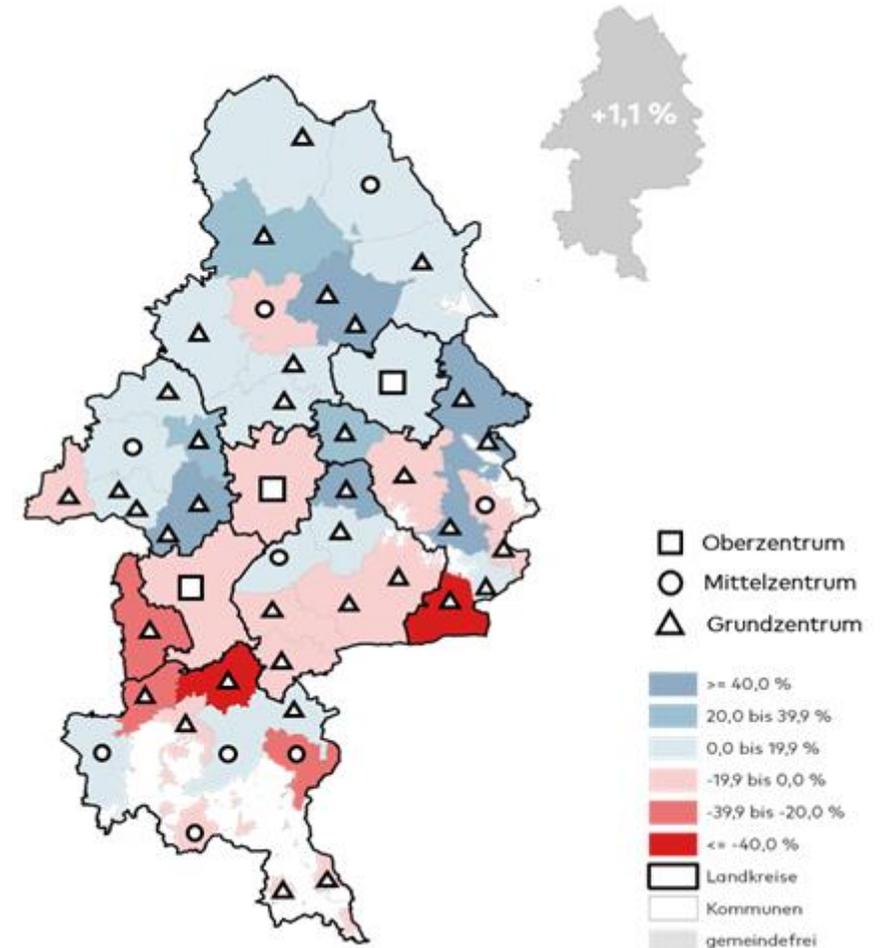
Räumliche Entwicklung der Verkaufsflächen [m²] im Großraum Braunschweig

	2009*	2017**
Stadt Braunschweig	551.100	527.200 (-4,3 %)
Stadt Salzgitter	158.600	148.500 (-6,4 %)
Stadt Wolfsburg	286.700	308.000 (+7,4 %)
Landkreis Gifhorn	221.800	233.900 (+5,5 %)
Landkreis Goslar	291.300	275.000 (-5,6 %)
Landkreis Helmstedt	130.300	136.400 (+4,7 %)
Landkreis Wolfenbüttel	138.500	145.800 (+5,3 %)
Landkreis Peine	194.600	220.700 (+13,4 %)
Gesamt	1.972.900	1.995.500 (+1,1 %)

* ohne Leerstand, Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet

** Bei der letzten Erhebung 2009 erfolgte ein Abzug bei Kalthallen (1/2 Anrechnung) und überdachten Freiflächen (1/3 Anrechnung), sowie saisonale Außenflächen (1/3 Anrechnung)

	2009*	2017*
Oberzentren	996.400	983.700 (-1 %)
Mittelzentren	670.200	667.300 (-0,4 %)
Grundzentren	306.300	344.400 (+12,4 %)
Gesamt Großraum Braunschweig	1.972.900	1.995.500 (+1,1%)



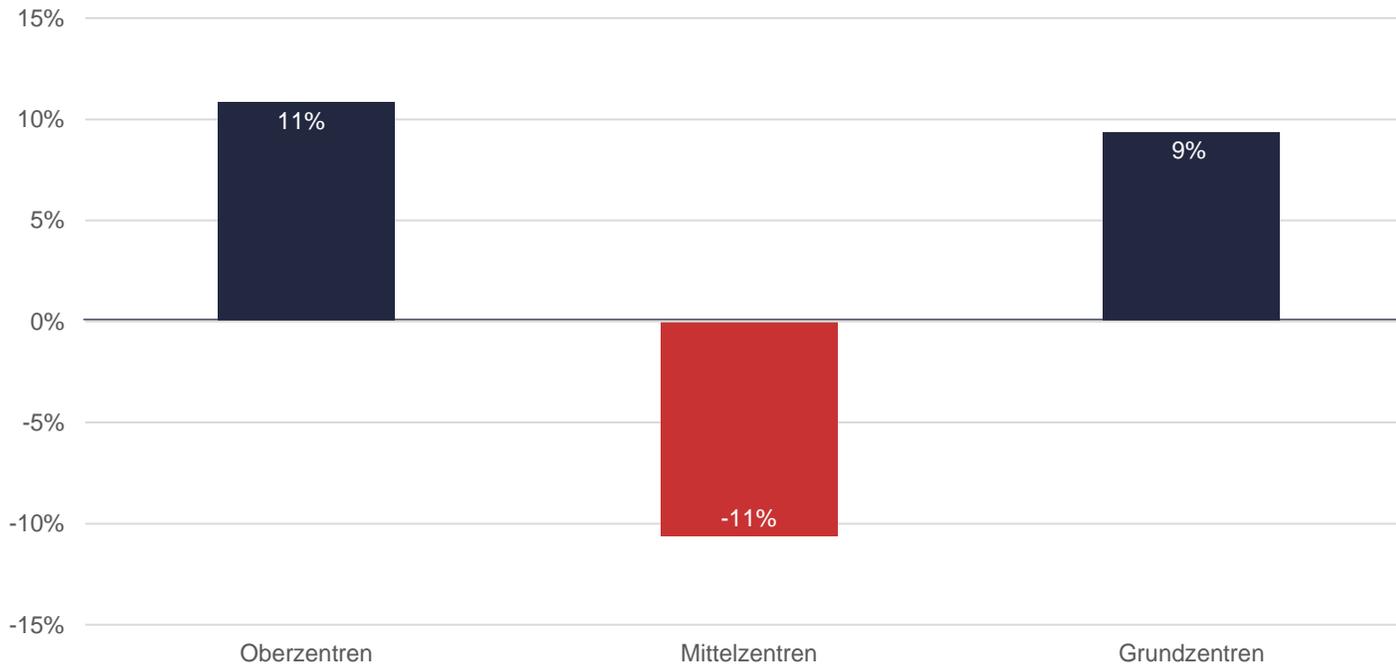
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Regionalverband Braunschweig
Daten: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2017, Bestandserhebung 2009, CIMA

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Regionalverband Braunschweig, Daten: Einzelhandelsbestandsdaten nach Stadt + Handel (Stadt Braunschweig und Landkreise), GMA (Stadt Salzgitter) und BBE Münster (Stadt Wolfsburg), Bestandserhebung 2009, CIMA,

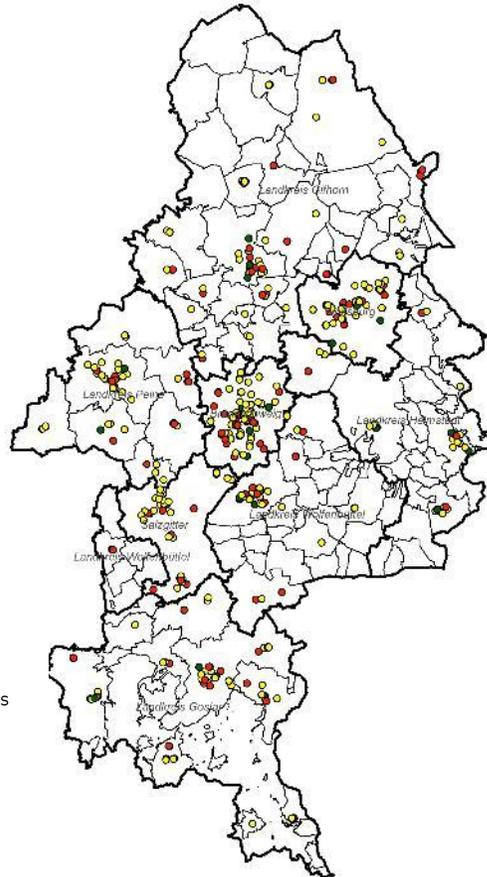
Entwicklung der Verkaufsflächen in der Warengruppe Bekleidung



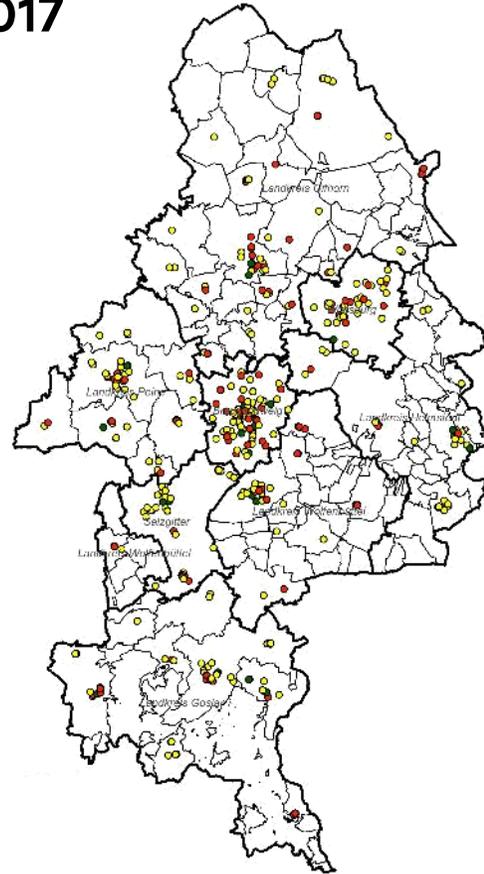
Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Einzelhandelsbestandsdaten nach Stadt + Handel (Stadt Braunschweig und Landkreise), GMA (Stadt Salzgitter) und BBE Münster (Stadt Wolfsburg), Bestandserhebung 2009, CIMA,

Entwicklung Lebensmittelmärkte im Großraum Braunschweig

2009



2017



- Lebensmitteldiscounter
- Supermarkt
- Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus

Lebensmitteldiscounter

2009: 275 Betriebe



2017: 270 Betriebe

2009: 182.400 m²



2017: 216.600 m²

Supermarkt

2009: 122 Betriebe



2017: 119 Betriebe

2009: 122.700 m²



2017: 138.500 m²

Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus

2009: 32 Betriebe



2017: 32 Betriebe

2009: 149.600 m²

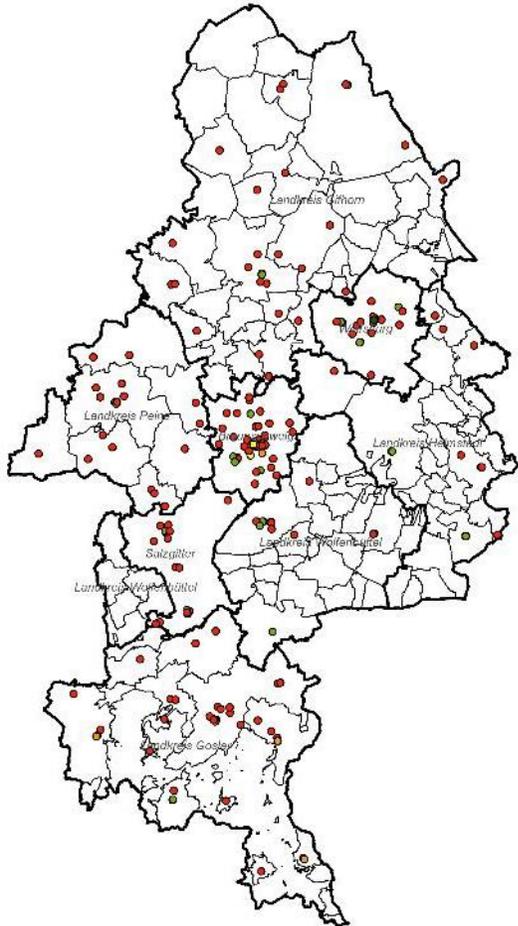


2017: 156.300 m²

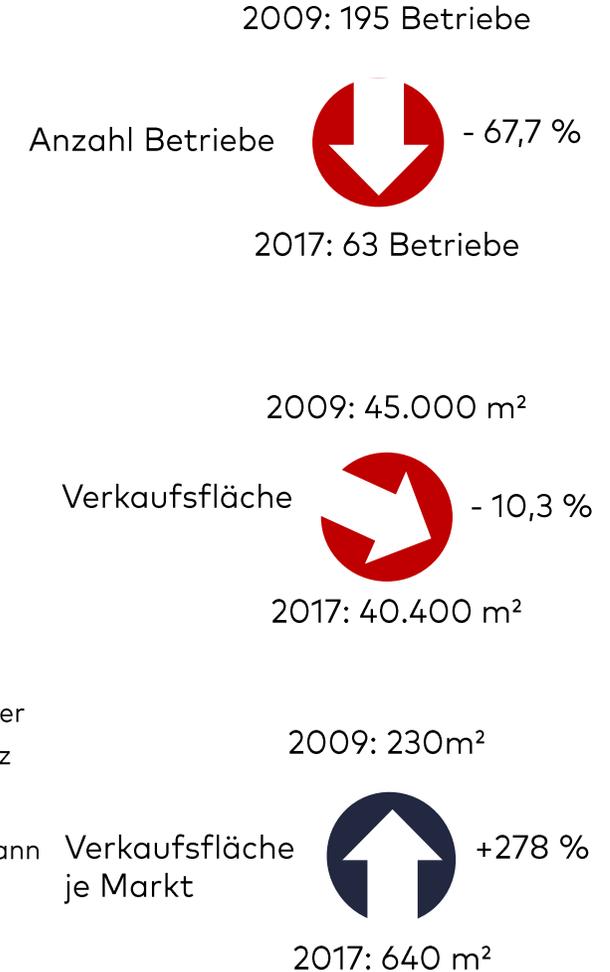
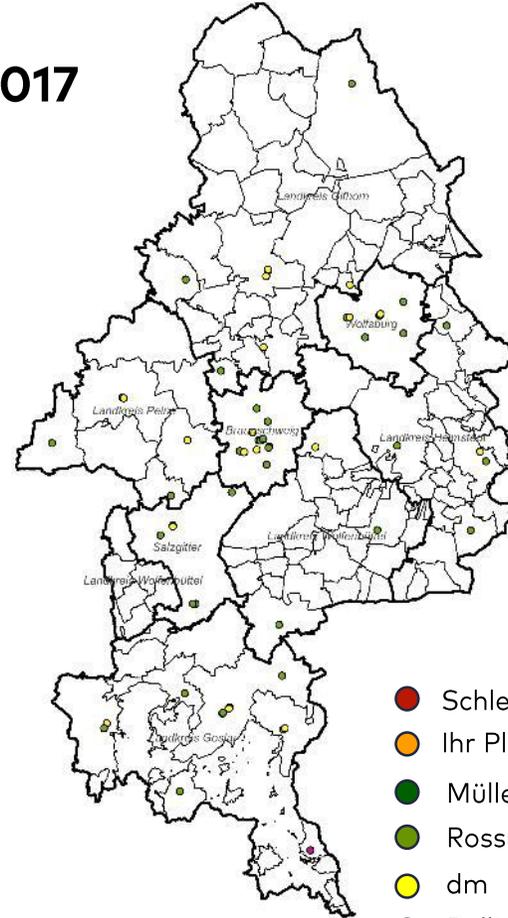
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Regionalverband Braunschweig, Daten: Daten: Einzelhandelsbestandsdaten nach Stadt + Handel (Stadt Braunschweig und Landkreise), GMA (Stadt Salzgitter) und BBE Münster (Stadt Wolfsburg), Bestandserhebung 2009, CIMA,

Entwicklung Drogeriefachmärkte

2009



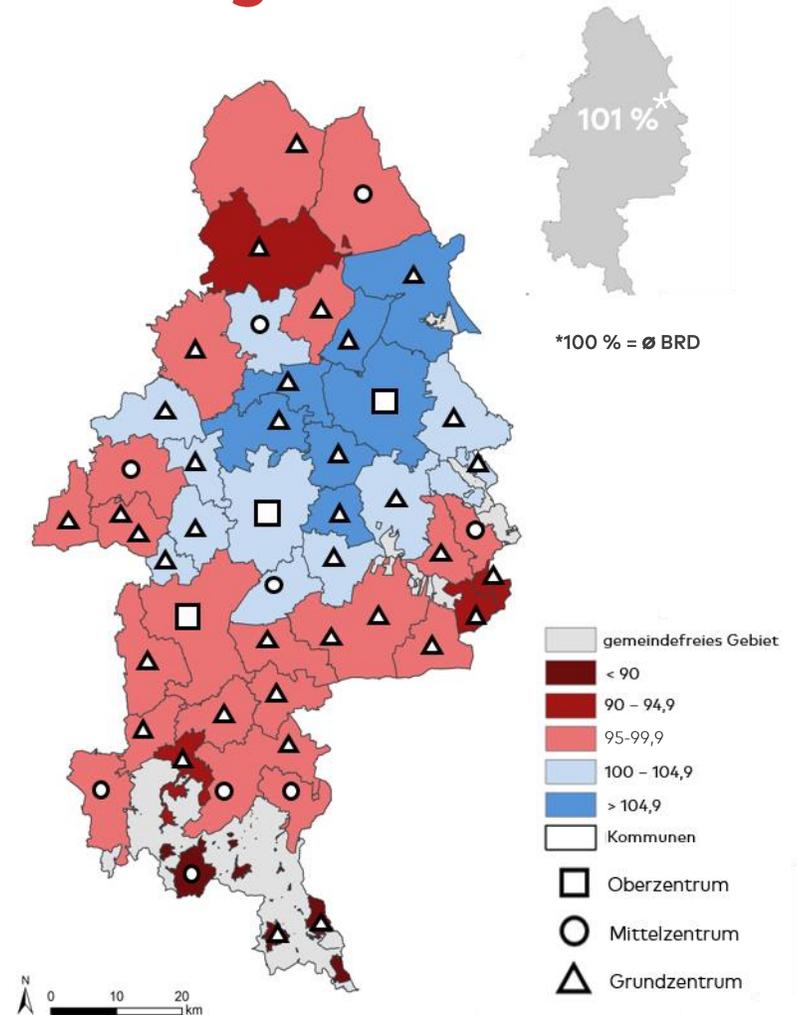
2017



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Regionalverband Braunschweig
 Daten: Daten: Einzelhandelsbestandsdaten nach Stadt + Handel (Stadt Braunschweig und Landkreise), GMA (Stadt Salzgitter) und BBE Münster (Stadt Wolfsburg), Bestandserhebung 2009, CIMA,

Nachfragesituation im Großraum Braunschweig

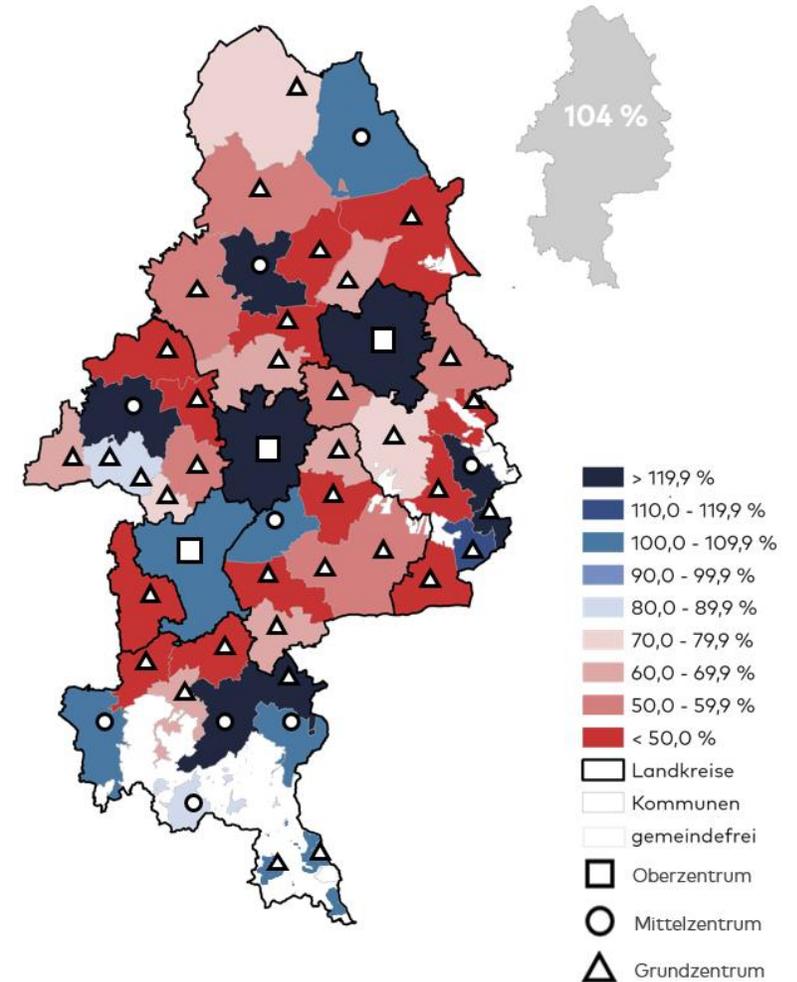
- Insgesamt weist der Großraum Braunschweig eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 6,7 Mrd. Euro** auf.
- Kaufkraftniveau der Region **leicht überdurchschnittlich** (Niedersachsen: 99 %)
- Sehr heterogenes Kaufkraftniveau innerhalb der Region
- VW-Effekt: Deutlich erhöhtes Kaufkraftniveau im Bereich Wolfsburg + Suburbanisierungszonen
- Insbesondere im Bereich Bündenstedt, Schöningen, Samtgemeinde Wesendorf und im **Landkreis Goslar deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau**



Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage IfH2017, Kartengrundlage: Regionalverband Braunschweig

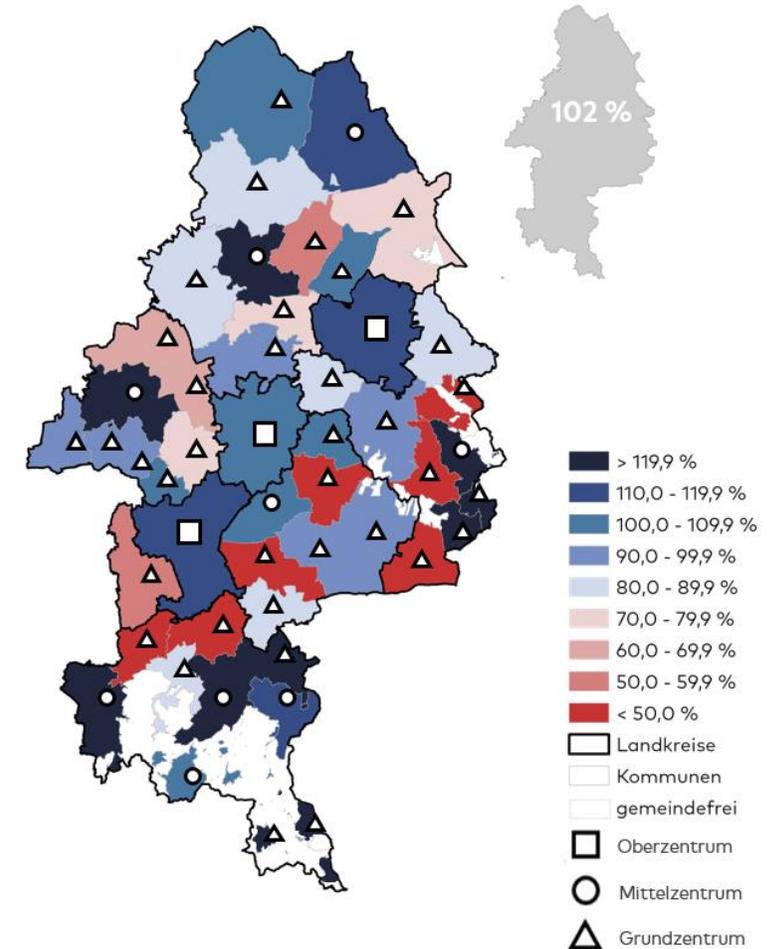
Zentralitäten (Gesamtzentralität)

- Verhältnis Einzelhandelsumsatz zur vorhanden Kaufkraft in einer Gemeinde
- Gesamtregion mit 104% verzeichnet Kaufkraftzuflüsse, insbesondere begründet durch:
 - Schwache Einzelhandelsstrukturen in den angrenzenden Bereichen in Sachsen-Anhalt
 - Braunschweig und Wolfsburg erfüllen hier für westliche und nördliche Landesteile oberzentrale Versorgungsfunktionen
 - Einpendlerüberschuss
 - Designer Outlet in Wolfsburg
 - Hohe touristischer Bedeutung insb. des Landkreises Goslar (rd. 4,4 Mio. Übernachtungen)
 - Grenznahe Mittelzentren Goslar, Helmstedt
- Sehr heterogenes räumliches Muster (Spannbreite Goslar 153 % - Heeseberg 4 %)



Zentralitäten (periodisch)

- Im Bereich des periodischen Bedarfs erstreckt sich der Kongruenzraum gem. LROP lediglich auf das eigene Kommunalgebiet
- Insgesamt sind hier auch deutlich ausgewogenere Strukturen zu erkennen
- Über besonders hohe Zentralitäten verfügen die starken Mittelzentren im ländlichen Raum auf (Goslar, Helmstedt, Peine, Gifhorn, Seesen)
- Insbesondere auf Betriebstypen zurückzuführen, die ein vglw. hohes Bevölkerungspotenzial benötigen (Verbrauchermarkt, Drogeriefachmarkt)
- Einzelne Grundzentren weisen im erheblichen Umfang Kaufkraftabflüsse auf, erfüllen somit nicht ihren Versorgungsauftrag (Heeseberg (7%), Oderwald (19%), Nord-Elm (22%), Lutter am Barenberge (35%), Grasleben (41%))



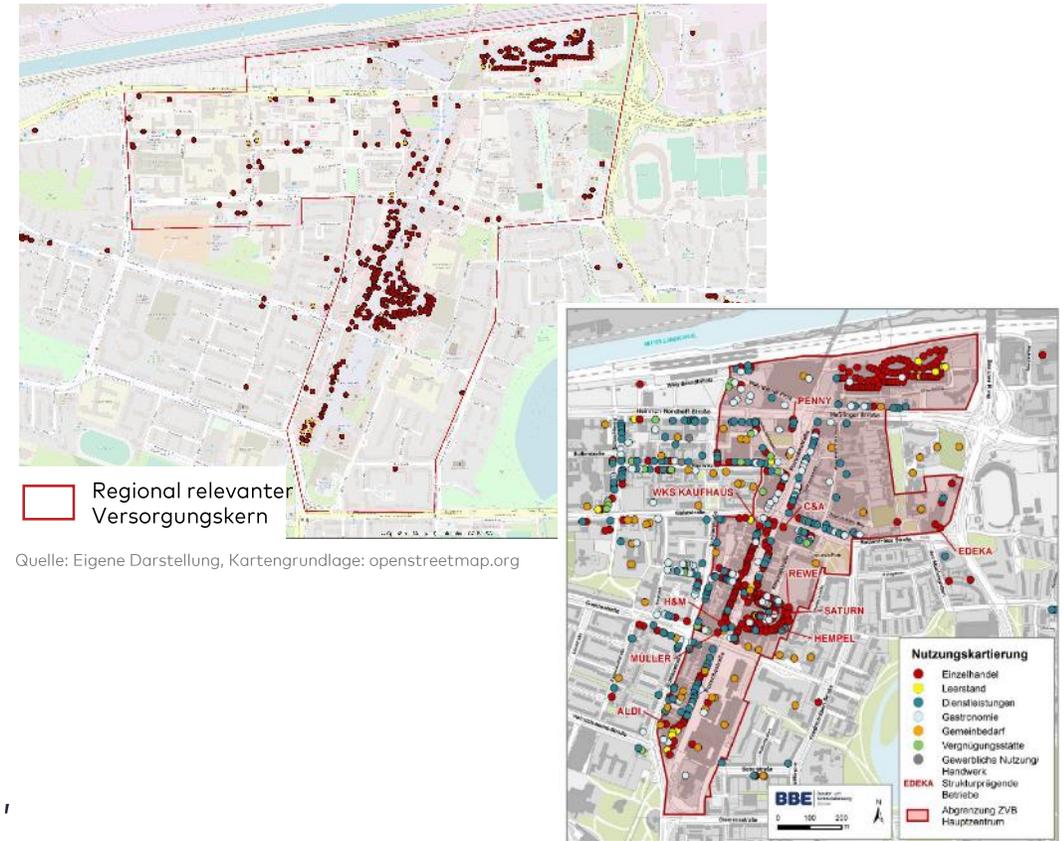
Gliederung

- 1) **Rückblick: Allgemeine Trends im Einzelhandel**
- 2) **Angebots- und Nachfrageanalyse**
- 3) **Konzeptionelle Bausteine (Auswahl)**
 - 1) Kongruenzräume
 - 2) Versorgungskerne
 - 3) Sortimentsliste
- 4) **Schlussfolgerungen**

Abgrenzung der Versorgungskerne

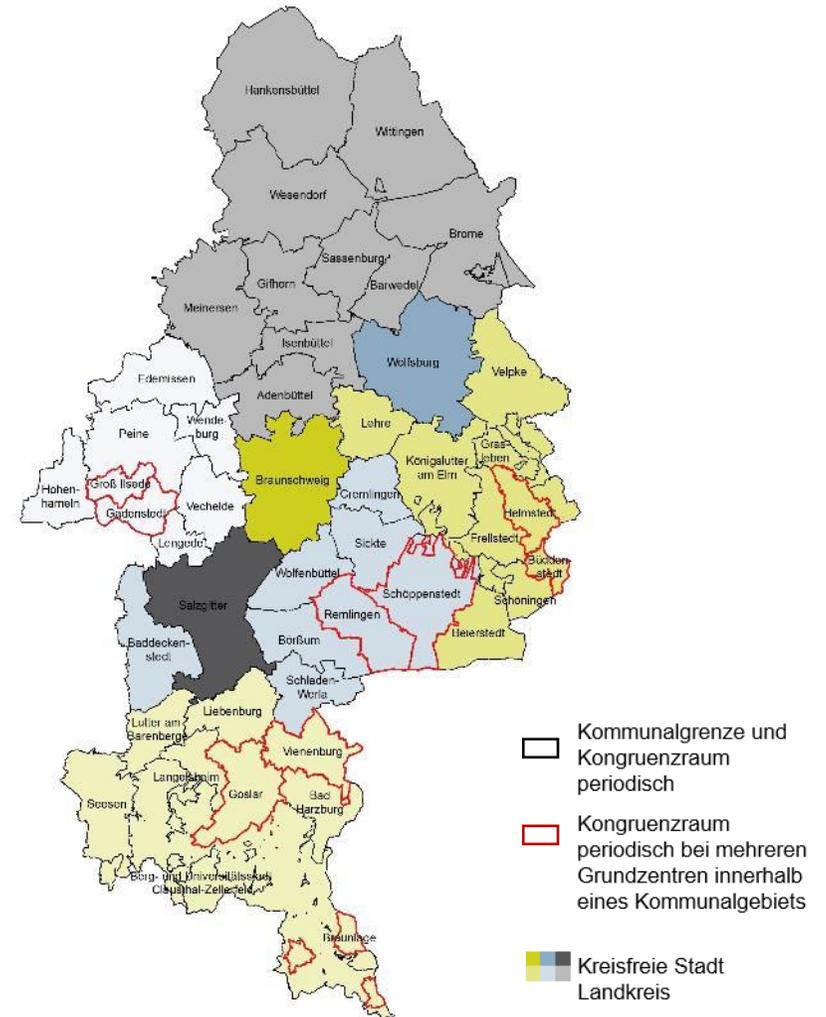
- Im Rahmen der Bearbeitung des REHK wurden in enger Abstimmung mit den Kommunen regionale Versorgungskerne abgegrenzt
- Umfasst die Innenstadtzentren und ggf. angrenzende Bereiche der Mittel- und Oberzentren
- Übernahme in den RROP im Maßstab 1:50.000 (nicht grundstücksgenau) vorgesehen
- Kommunen können bspw. im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes/ ihrer Bauleitplanung eingrenzend konkretisieren
- Darüber hinaus können Kommunen nicht regional relevante zentrale Versorgungsbereiche abgrenzen (bspw. Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren, Innenstadtzentren von Grundzentren)

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
Wolfsburg gem. kommunalem EHK



Abgrenzung von Kongruenzräumen (periodischer Bedarf)

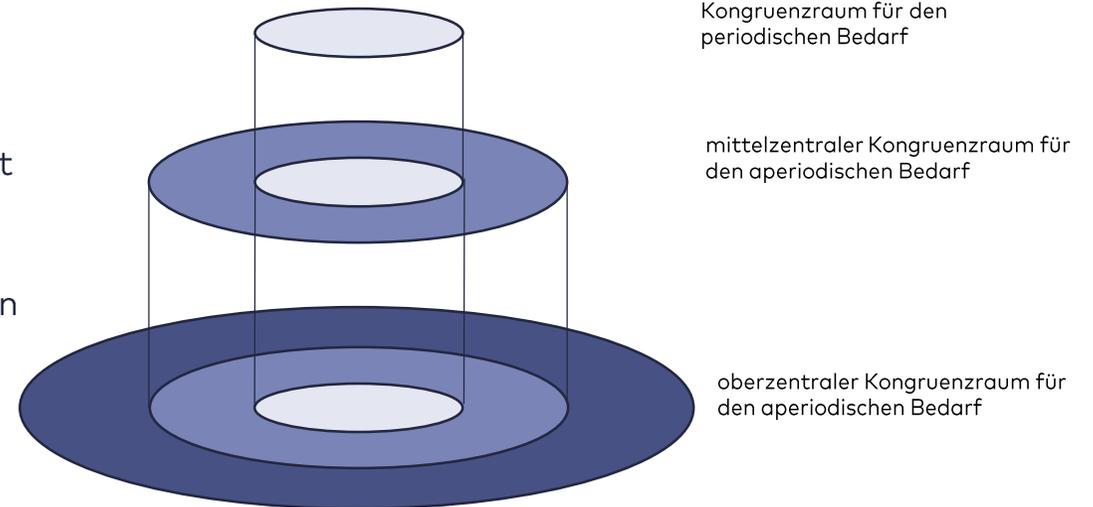
- Gem. LROP Abschnitt 2.2 Ziffer 03 S. 8-9 umfasst der Kongruenzraum für die periodischen Bedarfsgüter das eigene (Samt-)Gemeindegebiet
 - Sind in einer (Samt-)Gemeinde mehrere Grundzentren vorhanden: Bestimmung eines jeweils eigenen grundzentralen Verflechtungsbereiches
 - Betrifft insgesamt fünf Städte/Gemeinden bzw. zehn GZ
 - Methodik:
 - Bei Eingemeindungen: Überprüfung inwieweit die ehemalige Gemeindegrenze herangezogen werden kann
 - Überprüfung anhand des Kriteriums der Erreichbarkeit
- Abgrenzung anhand der ehemaligen Gemeindegrenzen stellt sich als sachgerecht dar



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Regionalverband Braunschweig

Abgrenzung von Kongruenzräumen (aperiodischer Bedarf)

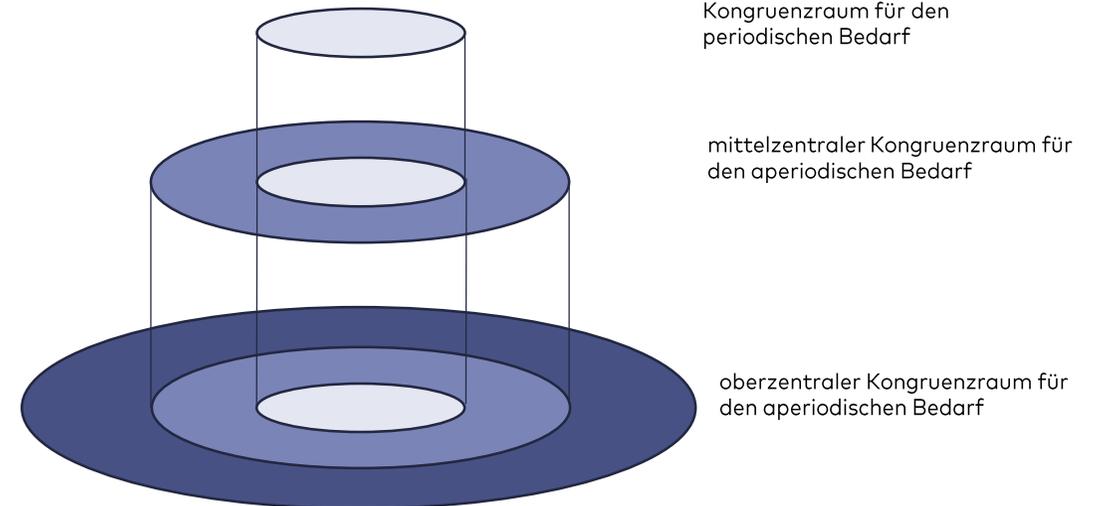
- Ableitung der Kongruenzräume (aperiodisch) für Mittel- und Oberzentren
 - Gesetzlicher Auftrag durch das LROP an die Träger der Regionalplanung
 - Im LROP 2017 als Grundsatz der Raumordnung verankert (vorher als Ziel)
 - Es wird **keine** verbindliche Integration als Zielfestlegung in der Neuauflistung des RROP erfolgen
 - Als Grundsatz der Raumordnung der Abwägung in der Bauleitplanung somit zugänglich



Quelle: Eigene Darstellung

Abgrenzung von Kongruenzräumen (aperiodischer Bedarf)

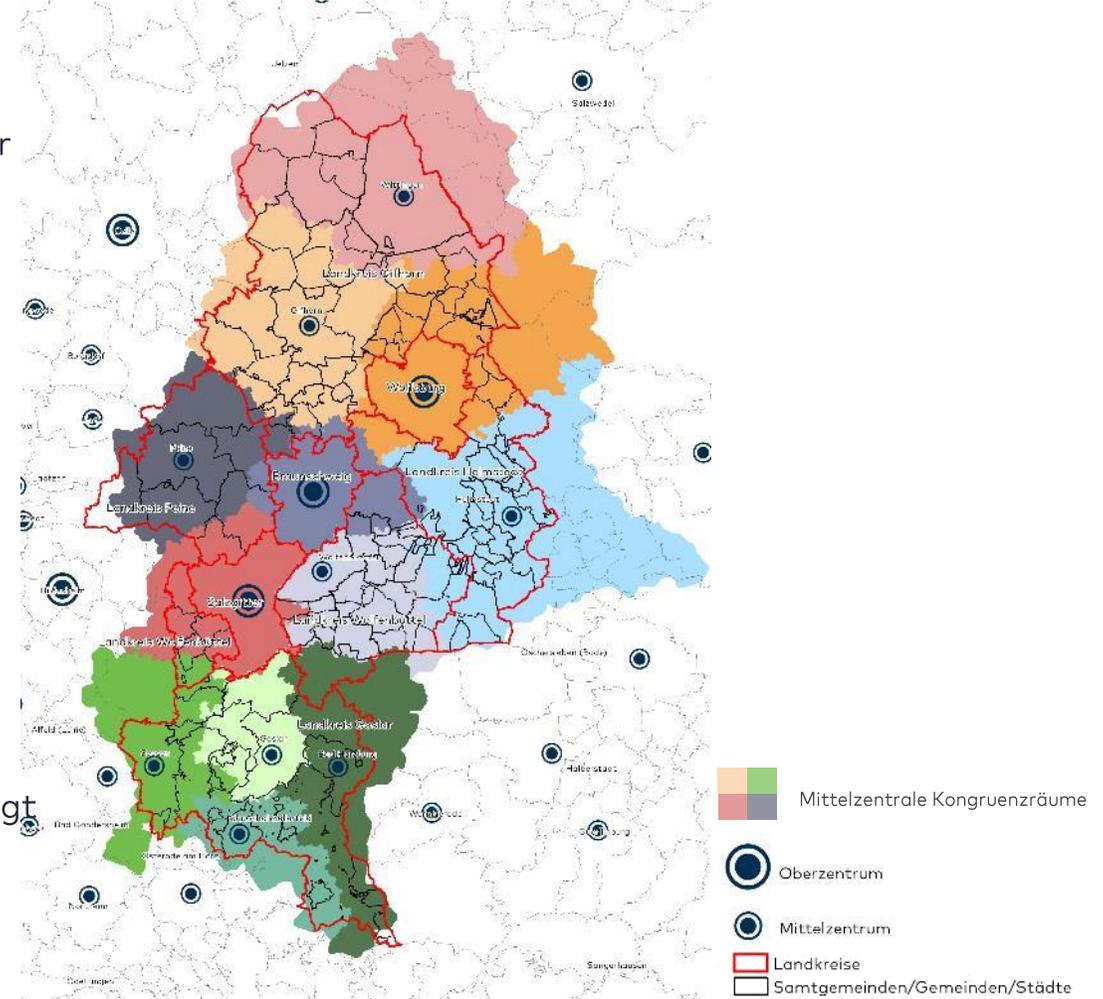
- Ableitung der Kongruenzräume der Ober- und Mittelzentren für den aperiodischen Bedarf anhand der Kriterien des LROP 2017
- Hauptkriterien:
 - Zentralörtliche Gliederung
 - Verkehrliche Erreichbarkeit
- Weitere Kriterien:
 - Grenzüberschreitende Verflechtungen (v.a. Pendlerverflechtungen)
 - Marktgebiete von MZ/OZ auf Grundlage von Einzelhandelskonzepten (Kriterium in der Region nur bedingt anwendbar)
 - Siedlungsräumlicher Zusammenhang



Quelle: Eigene Darstellung

Abgrenzung von Kongruenzräumen (aperiodischer Bedarf)

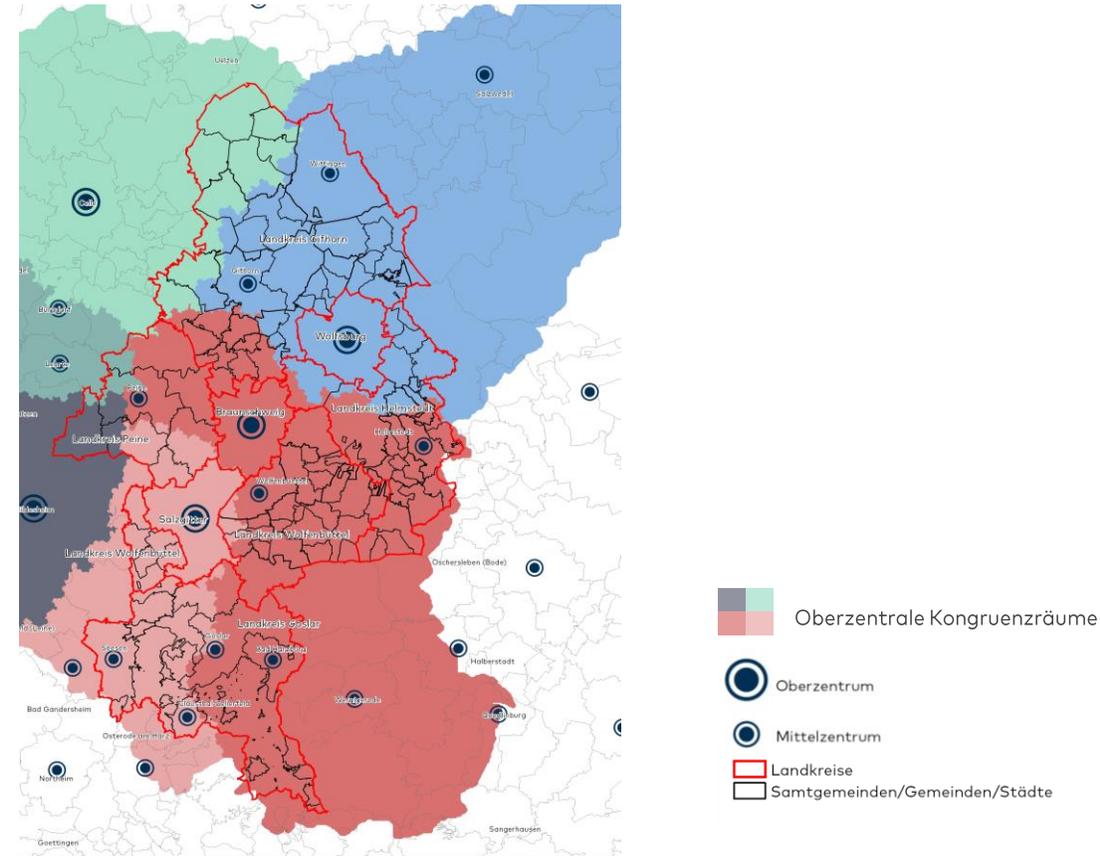
- Ableitung der Kongruenzräume der Ober- und Mittelzentren für den aperiodischen Bedarf anhand der Kriterien des LROP 2017
- Hauptkriterien:
 - Zentralörtliche Gliederung
 - Verkehrliche Erreichbarkeit
- Weitere Kriterien:
 - Grenzüberschreitende Verflechtungen (v.a. Pendlerverflechtungen)
 - Marktgebiete von MZ/OZ auf Grundlage von Einzelhandelskonzepten (Kriterium in der Region nur bedingt anwendbar)
 - Siedlungsräumlicher Zusammenhang



Quelle: Eigene Darstellung

Abgrenzung von Kongruenzräumen (aperiodischer Bedarf)

- Ableitung der Kongruenzräume der Ober- und Mittelzentren für den aperiodischen Bedarf anhand der Kriterien des LROP 2017
- Hauptkriterien:
 - Zentralörtliche Gliederung
 - Verkehrliche Erreichbarkeit
- Weitere Kriterien:
 - Grenzüberschreitende Verflechtungen (v.a. Pendlerverflechtungen)
 - Marktgebiete von MZ/OZ auf Grundlage von Einzelhandelskonzepten (Kriterium in der Region nur bedingt anwendbar)
 - Siedlungsräumlicher Zusammenhang



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: RGB

Fortschreibung der regionalen Sortimentsliste

- Definiert auf der regionalen Ebene:
 - Zentrenrelevante Sortimente
 - Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
 - Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Konkret für Kommunen ohne eigenes kommunales Einzelhandelskonzept
- Kommunen sollen eigene ortsspezifische Sortimentslisten in Ihren Einzelhandelskonzepten aufstellen, diese ersetzen die Liste des Regionalverbandes (vgl. LROP 2017, Begründung zu Ziffer 05, Sätze 01 und 02)
- Regionale Sortimentsliste ist ein Abwägungsbelang bei der Aufstellung ortsspezifischer Sortimentslisten, Abweichungen können vorgenommen werden, sind jedoch zu begründen

Sortimentsliste für den Großraum Braunschweig

Zentrenrelevante Sortimente

- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bücher
- Campingartikel (ohne Campingmöbel)
- Computer (PC-Hardware und -Software)
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Erotikartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche*
- Hausrat/Haushaltswaren*
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz)*
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Lampen/Leuchten*
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Parfümerie und Kosmetik
- Schuhe/Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Telekommunikationsartikel
- Uhren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren (inkl. Kosmetika und Parfümerieartikel)
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/Zeitschriften
- Tiernahrung

nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bau- und Heimwerkerbedarf (Baumarktsortiment i. e. S.)
- Bettwaren
- Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
- Kinderwagen
- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
- Pflanzen/ Samen/ Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- Teppiche (ohne Teppichböden)

- Zentrenrelevant gem. Sortimentsliste des LROP (Grundsatz)

Weitere konzeptionelle Bausteine des REHK

- Fortschreibung der Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung
- Definition von Mindeststandards für die Beurteilung von Planvorhaben
- Aktualisierung des Meldebogens für Einzelhandelsgroßprojekte



*Das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK)
für den Großraum Braunschweig*

FORTSCHREIBUNG 2018

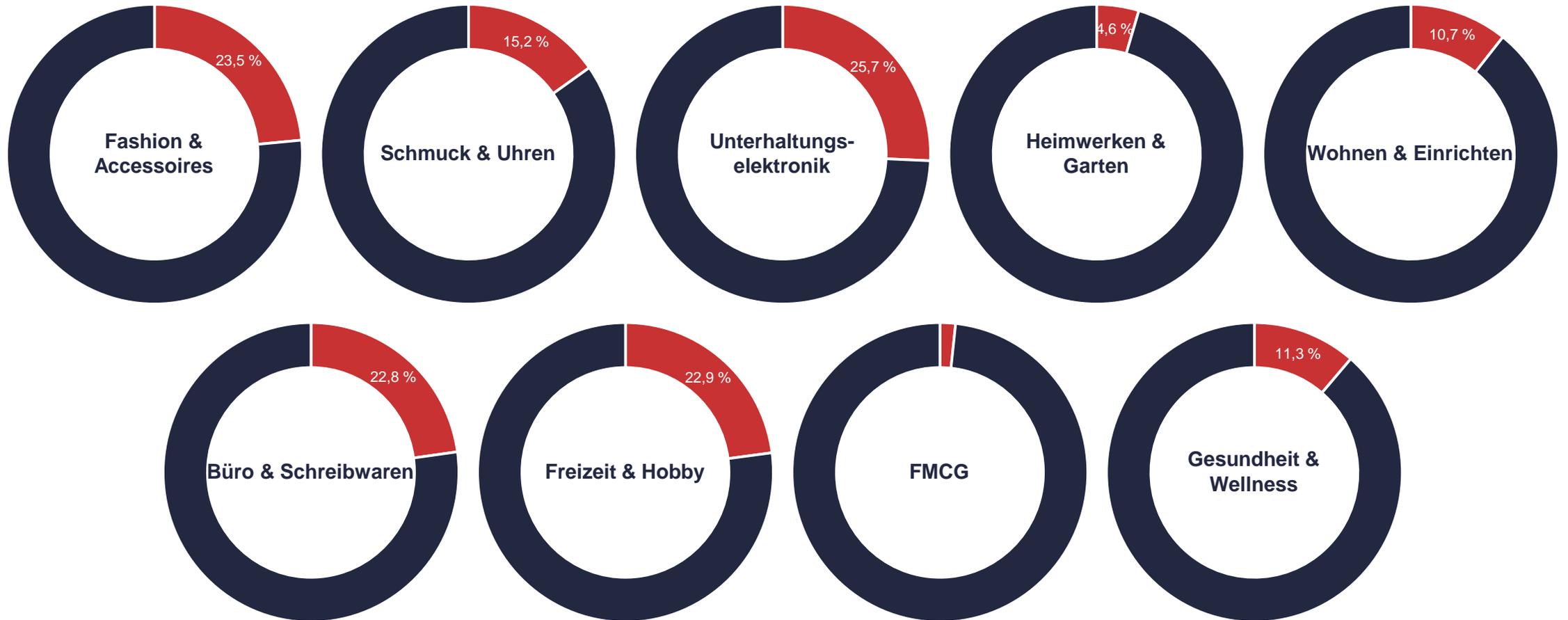


Gliederung

- 1) **Rückblick: Allgemeine Trends im Einzelhandel**
- 2) **Angebots- und Nachfrageanalyse**
- 3) **Konzeptionelle Bausteine (Auswahl)**
 - 1) **Kongruenzräume**
 - 2) **Versorgungskerne**
 - 3) **Sortimentsliste**
- 4) **Schlussfolgerungen**

Positionierung gegenüber dem Online-Handel notwendig!

Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016



Quelle: Darstellung Stadt + Handel Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2017; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungsmittel, Drogeriewaren).

Die Basics von morgen

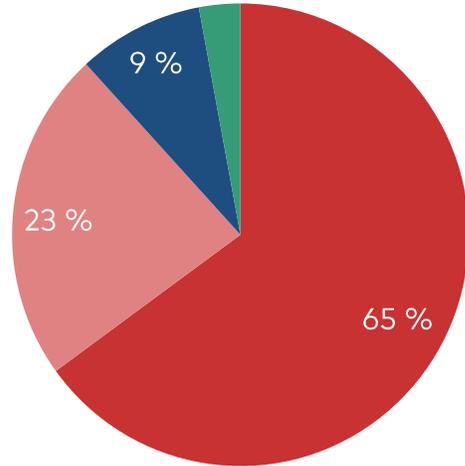
Lebendige Innenstädte – worauf es ankommt ...



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

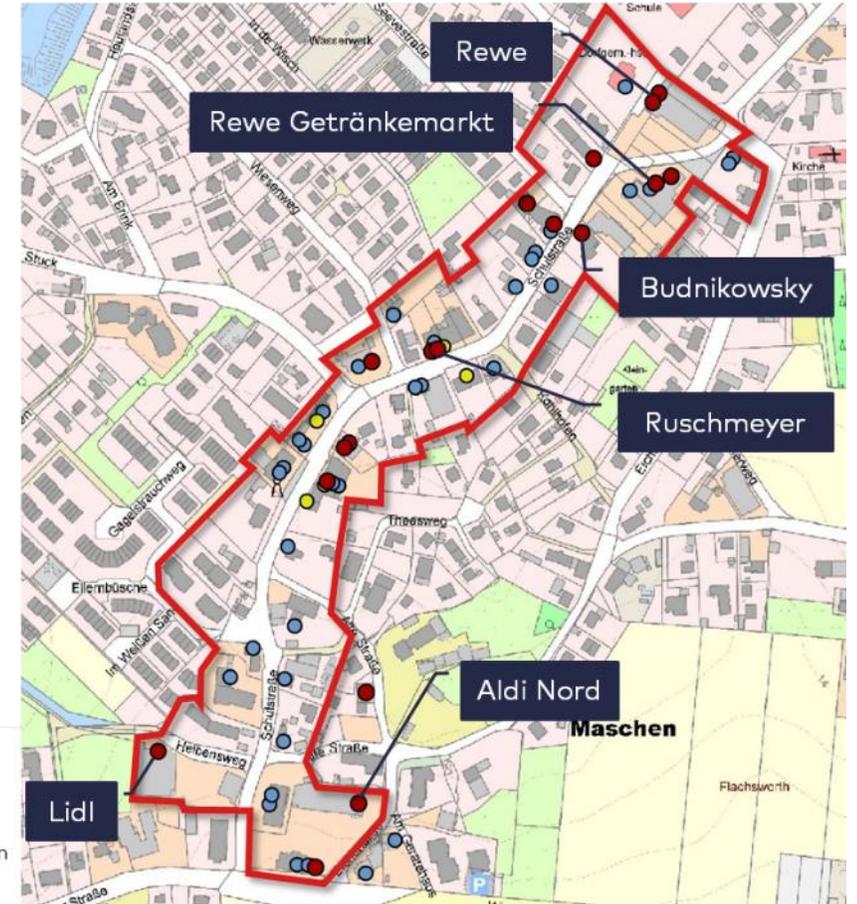
Die Basics von heute

Einzelhandelskonzepte: Konzeptionelle Steuerung des Einzelhandels



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

- Mittelzentraler Einzelhandelsbereich
- Einzelhandel
- Zentrenergänzende Funktionen
- Leerstand



Quelle: Eigene Darstellung; Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2016; Kartengrundlage: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz; * ohne Leerstand.

Positionierung Zielgruppen und Events

Impulse für freizeitorientierte Nutzungen



Vielen Dank für Ihr Interesse!

Neue Wege.
Klare Pläne.

Impulsstatement aus dem AK Einzelhandel

Aus Sicht der IHK Braunschweig

Herr Berndt von Conradi, IHK Braunschweig



**Abschlussveranstaltung
„Fortschreibung Regionales
Einzelhandelskonzept für den
Großraum Braunschweig“**

6. November 2018



Impulsstatement aus dem AK Einzelhandel

Berndt von Conradi
IHK Braunschweig



IHK und Einzelhandelsentwicklung

IHK: „Fachlich berührter Träger öffentlicher Belange“ und Partner bei der Entwicklung von Einzelhandelskonzepten und -projekten

Positionen:

- **Stadt- und Ortszentren stärken!**
- **Funktionsverluste in Stadt- und Ortszentren beheben!**
- **Einzelhandelskonzepte entwickeln und umsetzen!**
- **Nahversorgung sichern!**
- **Ansiedlung von Einkaufszentren nur in Stadt- und Ortszentren!**
- **In GE/GI zentrenrelevanten Einzelhandel ausschließen!**
- **Erreichbarkeit der Innenstädte und Ortszentren sicherstellen!**
- **Stärkung von Kooperationen durch aktives Stadt- und Citymarketing!**



Vorgeschichte: LROP-Fortschreibung

Wesentliche Diskussionspunkte:

- Kongruenzgebot
- Integrationsgebot und Lebensmittelversorgung

Fortschreibung Regionales Einzelhandelskonzept

- Aktualisierte Datenbasis: **War an der Zeit!**
- Verkaufsflächenentwicklung und absatzwirtschaftlicher Transparenzrahmen: **Luft für stationären Handel wird dünner!**
- Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung: **Konsensual!**
- Abgrenzung der Kongruenzräume: **Erstaunlich konfliktfrei!**
- Regionale Sortimentsliste: **Brauchbare Orientierung!**
- Mindeststandards zur Beurteilung von Planvorhaben: **Angebracht!**
- Abgrenzung regionaler Versorgungskerne: **Hilfreich!**
- Einbindung der Beteiligten: **Obligatorisch!**

Impulsstatement aus dem AK Einzelhandel

Verknüpfung REHK und kommunales Einzelhandelskonzept

Herr Henning Konrad Otto, Stadt Helmstedt



HELMSTEDT
Stadt der Einheit

Willkommen *in* Helmstedt



Einzelhandelskonzept Stadt Helmstedt



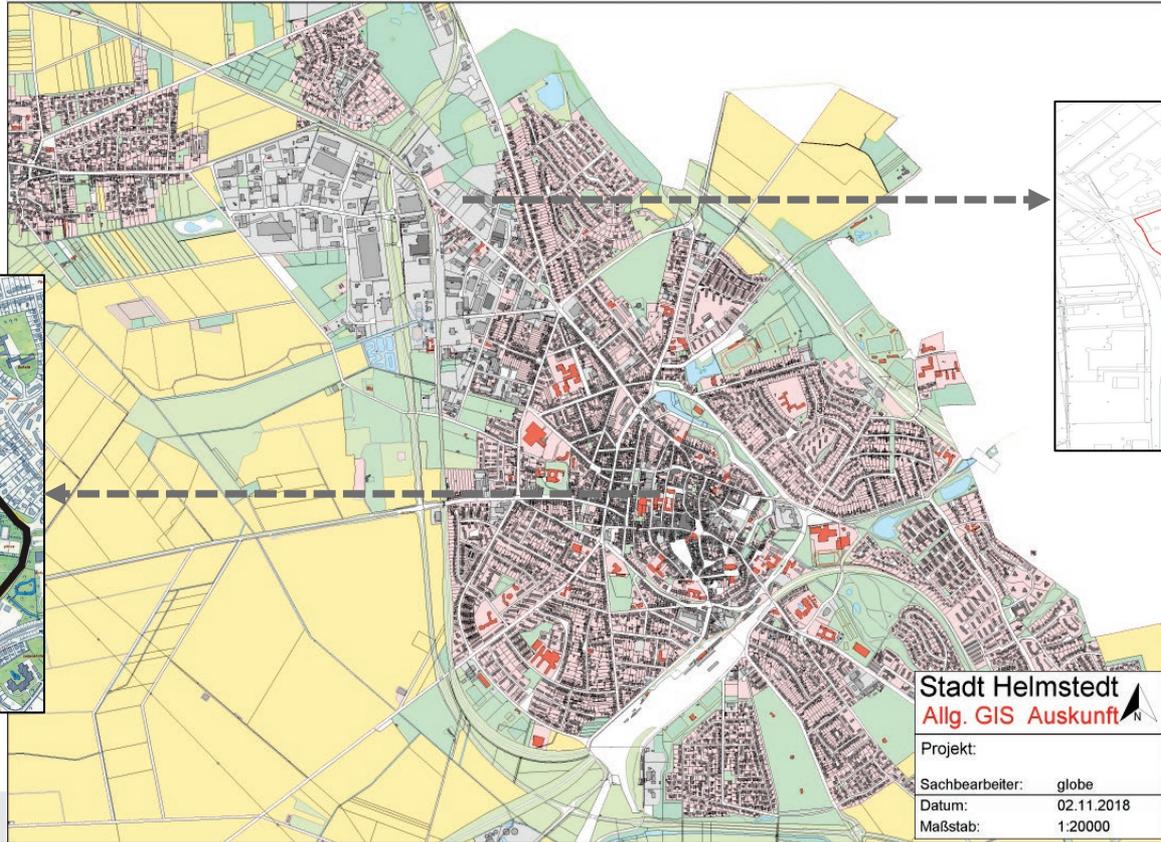
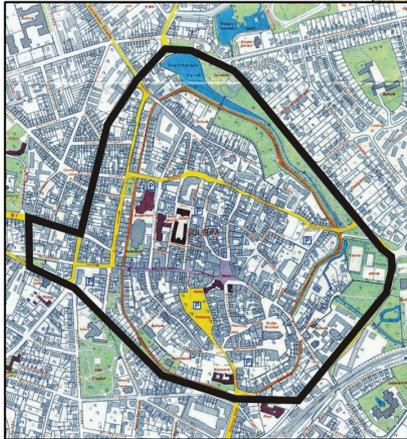
Aufgestellt im **Juni 2007** durch die Stadt Helmstedt.

1. Ergänzung im **März 2010**: Festlegung eines zweiten zentralen Versorgungsbereichs.

Einzelhandel in der STADT HELMSTEDT



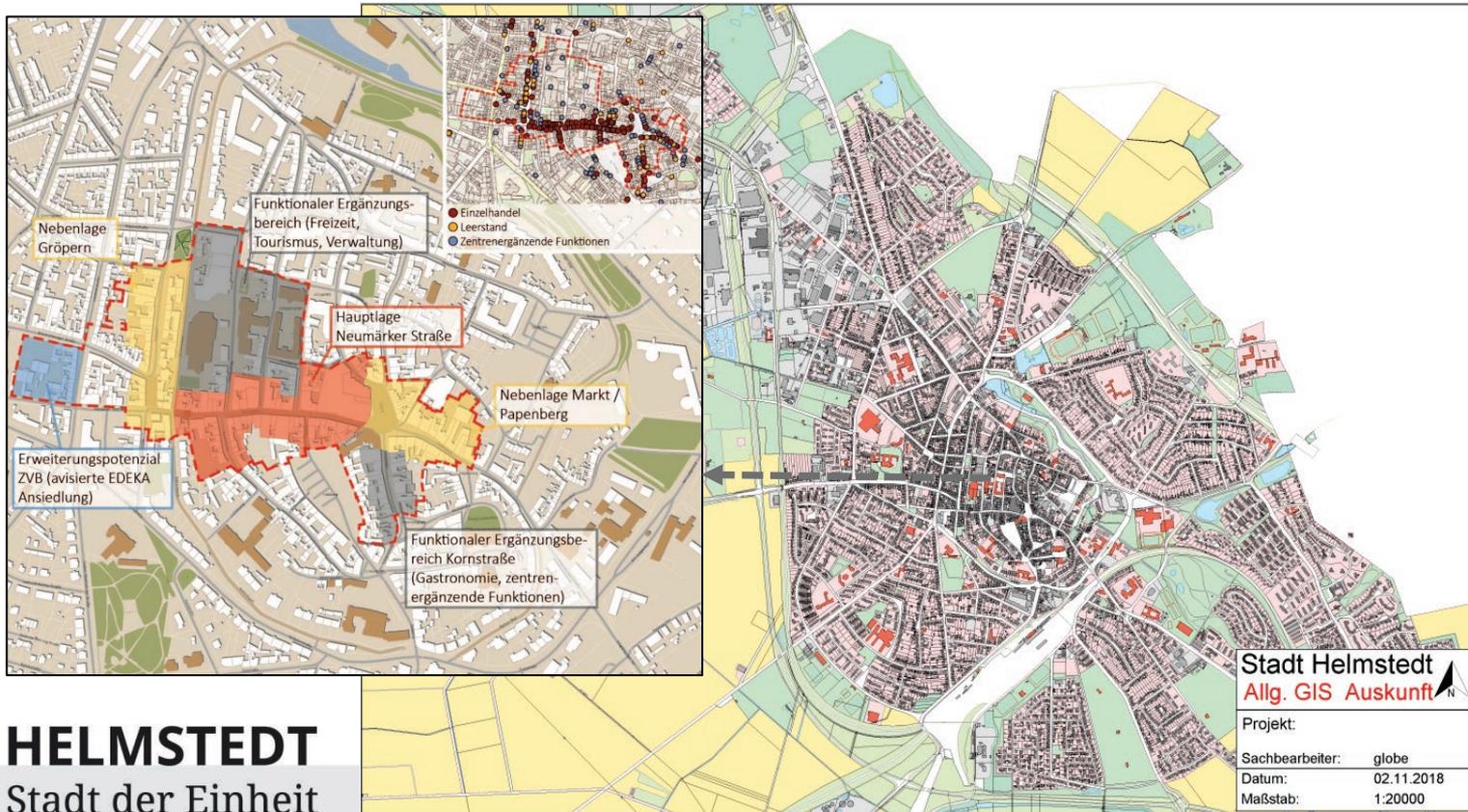
Zwei zentrale Versorgungsbereiche



HELMSTEDT
Stadt der Einheit



Neuer zentraler Versorgungsbereich



HELMSTEDT
Stadt der Einheit



Helmstedter Liste – zentrenrelevante Sortimente



Augenoptik	Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)			
Bettwaren	Hausrat/ Haushaltswaren		
Bücher		Medizinische und orthopädische Ge- räte (inkl. Hörgeräte)	Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)
Elektrogroßgeräte (Einzelgerät)		Musikinstrumente und Musikalien	
	Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	
Elektrokleingeräte		Schuhe, Lederwaren	Wohneinrichtungsbedarf (ohne Mö- bel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör		Spielwaren	
Glas/ Porzellan/ Keramik	Kinderwagen	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	
		Uhren/ Schmuck	



Stadt Helmstedt
Einzelhandelskonzept



Bericht | 28. September 2018

complan
Kommunalberatung

STADT+HANDEL

HELMSTEDT
Stadt der Einheit



Impulsstatement aus dem AK Einzelhandel

Weitere Handlungsbedarfe

Herr Thomas Werner, WMG Wolfsburg

Abschlussveranstaltung „Fortschreibung Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig“

Impulsstatement „Weitere Handlungsbedarfe“

6. NOVEMBER 2018 | THOMAS WERNER | WMG WOLFSBURG

AUSGANGSLAGE

Verlagerung eines Fachmarktes (Schwerpunkt Baumarkt- und Möbelsortimente)

- VK 3.500 m², zentrenrelevante Sortimente kleiner als 800 m² und kleiner 10% gesamt VK, Sondergebietspflichtig
- alter Standort: benachbarte Kommune, Grundzentrum
- neuer Standort: „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet Heinenkamp“, Wolfsburg, Fachmarkttagglomeration
- regional bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt gem. RROP 2008
- VU liegt vor
- Aufstellungsbeschluss zum B-Plan gefasst
- frühzeitige Beteiligung des Regionalverbandes, Einbindung des ArL

Problemstellung

Die Randsortimente des zu verlagernden Fachmarktes umfassen deutlich weniger als 800 m² VK und weniger als 10% der gesamt VK.

ABER:

Agglomerationswirkung gem. Abschnitt 2.3 Nr. 02 LROP, u. a. wg. benachbartem Baumarkt (Stellungnahme des ArL)

Konsequenzen

keine Neuansiedlung mit zentrenrelevanten Randsortimenten möglich und
Neukonzeptionierungen oder Sortimentsänderungen des Bestandes äußerst fraglich

Folge: ENTWICKLUNGSSTOPP!

im „Heinenkamp“ und vergleichbaren Standorten im Verbandsgebiet sowie
darüber hinaus = fatale Folgen

Standortbewertung

- Altstandort: in ca. 4 km Entfernung auf dem Gemeindegebiet der Nachbarkommune (Grundzentrum), nicht integrierte Lage, bezieht die überwiegende Kaufkraft aus dem Oberzentrum Wolfsburg
- Neuer Standort: regional bedeutender EH Entwicklungsschwerpunkt (RROP)
- Standort optimal erschlossen (A39), auch mit dem ÖPNV (Bus)
- Verdrängung von Vorhaben an städtebaulich nicht oder weniger geeignete Standorte
- Konflikte mit raumordnerischen Zielen, wie der Verkehrsvermeidung und der Funktionsbündelung

Dies kann nicht Regelungsabsicht des LROP sein.

Lösungswege

1. Anwendung der Ausnahmeregelung gem. Abschnitt 2.3 Nr. **06b** LROP: planerische Festlegung von Bereichen mit dem Nachweis einer raumverträglichen Verkaufsfläche größer als 800 m² im **regionalen Einzelhandelskonzept**
2. Genehmigung des Vorhabens bereits auf der Grundlage der Bestimmungen des Abschnitt 2.3 Nr. **06a** LROP

Lösung 1: Regionalplanung/regionales EH Konzept

Abschnitt 2.3 Nr. **06b** LROP

- Die „Konzeptpflichtigkeit“ auf der Ebene der Regionalplanung stellt einen unverhältnismäßig hohen Aufwand dar!
- Es muss festgestellt werden, an welchen Standort von der 800 m² Regelung nach oben (oder nach unten?) abgewichen werden und welchen Umfang die Abweichung max. haben darf

Dies ist mit vertretbarem Planungs- und Zeitaufwand für ein ganzes Regionsgebiet nicht zu leisten und ist unverhältnismäßig!

Lösung 2: Ausnahme vom Integrationsgebot

- Die VU weist in der Abprüfung aller Ge- und Verbote für das Vorhaben an sich eine raumordnerische Unbedenklichkeit nach.
- Insbesondere, so der Gutachter, verletzt das Vorhaben das Beeinträchtigungsverbot nicht.

Das Vorhaben ist also zentrenverträglich.

- Einzig wird durch die Agglomerationsregelung die 800 m² Grenze für zentrenrelevante Sortimente überschritten (dies ist vermutlich bereits jetzt Realität!), damit laut ArL

Verstoß gegen das Integrationsgebot, aber...

Lösung 2: Ausnahme vom Integrationsgebot

alternative Betrachtungsweise:

- Begrenzung zentrenrelevanter (Rand)Sortimente auf weit weniger als 10 % der gesamt VK
- Zentrenverträglichkeit liegt vor
- Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot
- schematische Hinzurechnung der bestehenden zentrenrelevanten Randsortimente in der Fachmarkttagglomeration nicht erforderlich
- Die Funktion der Prüfung von Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche wird bereits vom Beeinträchtigungsverbot übernommen, daher:

Voraussetzungen der Ziff. 06a Abschnitt 2.3 LROP für eine Ausnahme vom Integrationsgebot bei sinn- und zweckentsprechender Anwendung der Randsortimentenregelung erfüllt!

Fazit

- Die Stadt Wolfsburg ist in einem Dilemma und kann einen an sich verträglichen Fachmarkt nicht ansiedeln. Dies hat negative Folgen.
- Der Sachverhalt ist kein Einzelfall und auf andere Standorte übertragbar.
- Die Stadt Wolfsburg plädiert daher für eine sinn- und zweckentsprechende Auslegung und Anwendung der Randsortimentenregelung bei Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen auf der Ebene des LROP.
- Die Prüfung von Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche wird bereits vom Beeinträchtigungsverbot übernommen.
- Der zusätzliche Maßstab der Agglomeration und damit die stringente Einhaltung Integrationsgebots ist nicht erforderlich.

Vielen Dank!

Diskussionsrunde

Fazit

Integration des REHK in das RROP

Verabschiedung

Mehrwert für die Kommunen

- Planungs- und Investitionssicherheit durch schnellere Verfahren
- Analyse- und Planungswerkzeug einer GIS-basierten Einzelhandelsdatenbank
- Aufbauend auf den Daten können die Kommunen eigene kommunale Einzelhandelskonzepte entwickeln und bestehende Konzepte fortschreiben
 - Vermeidung von Doppelerhebungen
 - Kostenreduzierung
 - Aktuelle Daten zur Bewertung der Einzelhandelssituation in der jeweiligen Kommune

Auf Anfrage kostenloser Zugang zu den Daten für die Kommunen im Verbandsgebiet

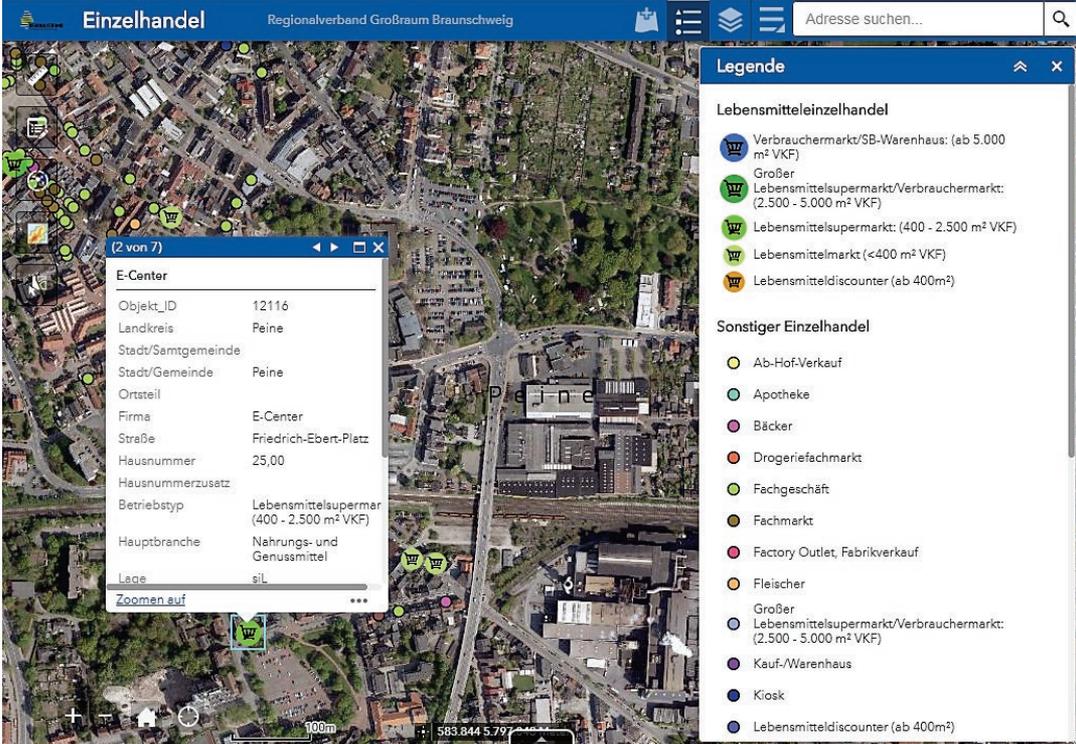
Mehrwert für die Kommunen

- Planungs- und Investitionssicherheit durch schnellere Verfahren
- **Analyse- und Planungswerkzeug einer GIS-basierten Einzelhandelsdatenbank**
- Aufbauend auf den Daten können die Kommunen eigene kommunale Einzelhandelskonzepte entwickeln und bestehende Konzepte fortschreiben
 - Vermeidung von Doppelerhebungen
 - Kostenreduzierung
 - Aktuelle Daten zur Bewertung der Einzelhandelssituation in der jeweiligen Kommune

Auf Anfrage kostenloser Zugang zu den Daten für die Kommunen im Verbandsgebiet

GIS-basierte Einzelhandelsdatenbank

- kartografische Darstellung der Einzelhandelsstandorte in einer Webanwendung
- Attributabfrage
- Bearbeitungsfunktion für Standorte und Attribute zur Fortführung des Katasters
- Statistische Auswertung von Verkaufsflächen und Einwohnerzahlen für Einzugsbereiche und Auswahlen



The screenshot shows a web-based GIS application interface. The main map displays an aerial view of a city area with several green circular markers representing retail locations. A pop-up window titled 'E-Center' provides detailed information for a selected location. The legend on the right side of the map categorizes different types of retail establishments.

E-Center	
Objekt_ID	12116
Landkreis	Peine
Stadt/Samtgemeinde	
Stadt/Gemeinde	Peine
Ortsteil	
Firma	E-Center
Straße	Friedrich-Ebert-Platz
Hausnummer	25,00
Hausnummerzusatz	
Betriebstyp	Lebensmittelsupermar (400 - 2.500 m ² VKF)
Hauptbranche	Nahrungs- und Genussmittel
Lage	sil

Legende

Lebensmitteleinzelhandel

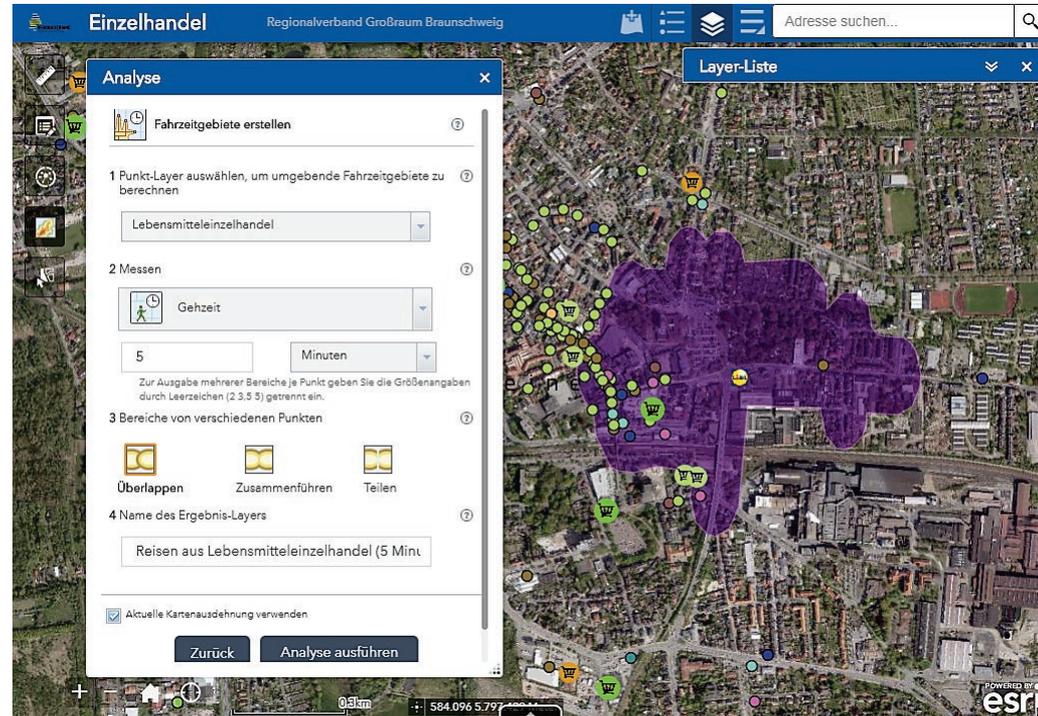
- Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus: (ab 5.000 m² VKF)
- Großer Lebensmittelsupermarkt/Verbrauchermarkt: (2.500 - 5.000 m² VKF)
- Lebensmittelsupermarkt: (400 - 2.500 m² VKF)
- Lebensmittelmarkt (<400 m² VKF)
- Lebensmitteldiscounter (ab 400m²)

Sonstiger Einzelhandel

- Ab-Hof-Verkauf
- Apotheke
- Bäcker
- Drogeriefachmarkt
- Fachgeschäft
- Fachmarkt
- Factory Outlet, Fabrikverkauf
- Fleischer
- Großer Lebensmittelsupermarkt/Verbrauchermarkt: (2.500 - 5.000 m² VKF)
- Kauf-/Warenhaus
- Kiosk
- Lebensmitteldiscounter (ab 400m²)

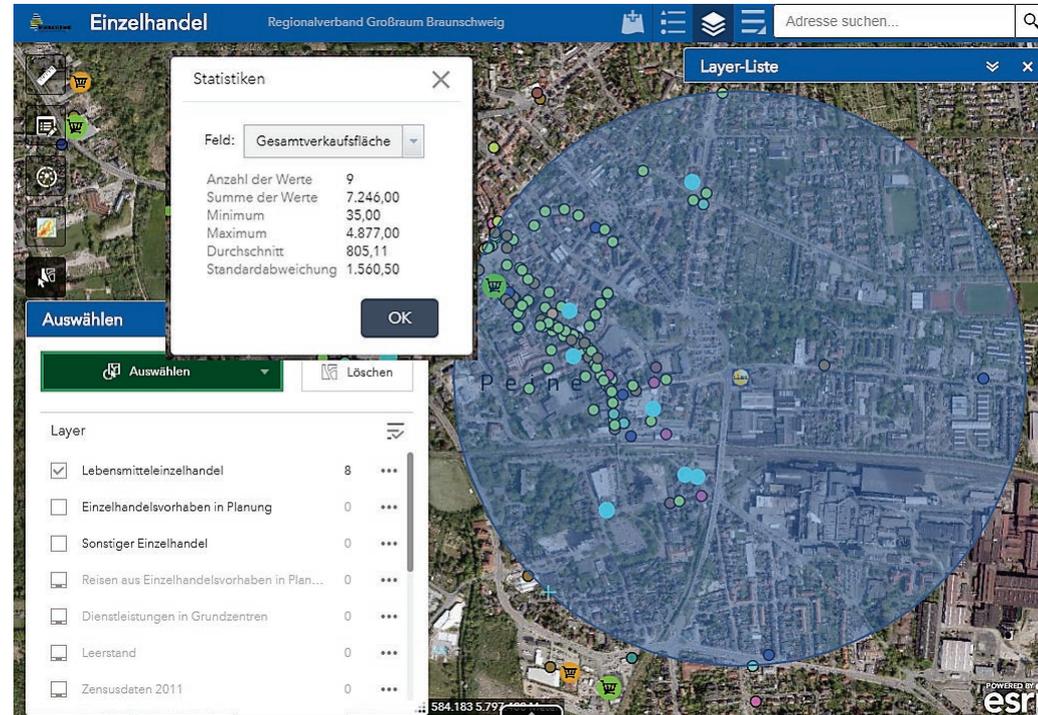
Erreichbarkeit

- Berechnung der Erreichbarkeit eines frei definierbaren Standortes auf Basis einer Netzwerkanalyse
- unterschiedliche Reisemodi wählbar (z.B. Fahrzeit PKW, Gehzeit)
- statistische Auswertung für den berechneten Erreichbarkeitsraum:
 - Einwohnerzahl auf Basis der Zensusdaten 2011
 - Anzahl vorhandener Einzelhandelsstandorte
 - Verkaufsflächen nach Sortimenten



Auswahl und Analyse

- schnelle Freihandauswahl von Einzelhandelsstandorten, Einwohnerdaten und sonstigen Objekten
- Statistische Zusammenfassungen für Auswahl z.B.:
 - Summe der Gesamtverkaufsfläche
 - Summe der Einwohner



Integration in das RRÖP

Wesentliche Inhalte des Konzeptes sollen in die gegenwärtige Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) für den Großraum Braunschweig einfließen

- Übernahme der neuen Ziele des LROP 2017 aus dem Bereich Einzelhandel:
 - Ausnahme des Integrationsgebotes (Abschnitt 2.3 Ziffer 06 LROP)
 - Kongruenzgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 LROP)
 - aperiodischer Kongruenzraum für Ober- und Mittelzentren = **Grundsatz**
 - Kongruenzraum für Grundzentren = **Ziel der Raumordnung**
- Darstellung der Grundzentralen Kongruenzräume
- Darstellung der regionalen Versorgungskerne von Ober- und Mittelzentren



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

<https://www.regionalverband-braunschweig.de/einzelhandelskonzept>