



# Einzelhandel und Raumordnung

Informationsveranstaltung in der Stadthalle Braunschweig

18.05.2017

# Tagesordnung



1. **Begrüßung** (Frau Hahn, Regionalverband Großraum Braunschweig)
2. **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017** (Herr Gnest, Oberste Landesplanungsbehörde)
3. **Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig (REHK)** (Frau Hahn, Regionalverband Großraum Braunschweig)

*15 Minuten Pause*

4. **Regionales Einzelhandelskonzept aus Sicht der Gutachter** (Herr Böttger, Büro Stadt+Handel)
5. **Diskussion und Fragen**
6. **Schlusswort** (Frau Hahn, Regionalverband Großraum Braunschweig)

# Regionales Einzelhandelskonzept

## Anlass

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

## Gesetzlicher Auftrag:

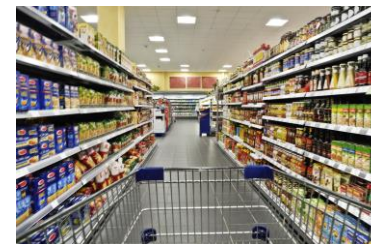
*„Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsgroßprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.“  
(Abschnitt 2.3. Ziffer 07 Satz 2 LROP 2017)*



# Regionales Einzelhandelskonzept

## Veränderte Rahmenbedingungen:

- Ökonomie: Dynamische veränderte Rahmenbedingungen im Einzelhandel (wachsende Flächenbedarfe, Ansiedlungs-/ Erweiterungsdruck der Einzelhandelsbetriebe)
- Datengrundlage: Aktualisierung der bestehenden Datengrundlagen 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
- Einheitlichen, verbindlichen und kommunal übergreifenden Rahmen schaffen
- Überörtliche Abstimmung und Standortsteuerung von Einzelhandelsgroßprojekten im Großraum Braunschweig
- Einheitliche Regeln für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten
- Erreichung einer Verfahrensvereinfachung und –beschleunigung
- Einrichtung einer Einzelhandelsdatenbank (GIS-basiert)



# Regionales Einzelhandelskonzept

## Beitrag zu einer nachhaltigen Raumentwicklung i.S.d. § 1 Abs. 2 ROG:

- Langfristige Gewährleistung einer flächendeckenden und wohnortnahen Versorgung mit einem vielfältigen und gut erreichbaren Angebot an Waren und Dienstleistungen in der gesamten Region
- Revitalisierung und Stärkung der Innenstädte und örtlichen Zentren, kompakte Siedlungsentwicklung
- Begrenzung einer fortschreitenden Neuansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsangeboten außerhalb der Zentren, Vermeidung von Verkehr, Reduzierung von Freirauminanspruchnahmen



# Regionales Einzelhandelskonzept

## Bausteine/ Umsetzung im RROP:

- Regionale Einzelhandelsdatenbank (GIS-basiert)
- Festlegung von regionalen Versorgungskernen als VRG in Abstimmung mit Städten und Gemeinden für Ober-, Mittel- und Grundzentren
- Regelungen Nahversorgung
- Regionale Sortimentsliste (Aktualisierung/ ggfs. Erweiterung)
- Anpassung an das LROP 2017 (insb. Kongruenzgebot, Integrationsgebot)
- Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot
- Agglomerationsregelung gem. LROP 2017
- Aktualisierung „Anforderungen an Verträglichkeitsgutachten“
- Aktualisierung „Mitteilungsbogen“





# Regionales Einzelhandelskonzept

## Mehrwert



- Gewährleistung einheitlicher, verbindlicher und ortsübergreifend wirkender Rahmenbedingungen zur überörtlichen Abstimmung und Standortsteuerung von Einzelhandelsgroßprojekten
- Klare Spielregeln dienen der Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung, Planungs- und Investitionssicherheit
- Fokussierung auf raumplanerische Gründe, nicht aber auf marktwirtschaftlich/wettbewerbssteuernde Prüfkriterien
- keine Zielvorgaben für nicht großflächige Betriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Daten werden den Kommunen im Verbandsgebiet kostenlos zur Verfügung gestellt
- 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



**Integration in Gesamtfortschreibung RROP,  
Teilkapitel Einzelhandel > Verbindlichkeit**



# Exkurs: Abstimmungspflicht gem. § 16 Nds. Raumordnungsgesetz (NROG)

## Ziel:

- Frühzeitige Abstimmung geplanter Einzelhandelsvorhaben von überörtlicher Bedeutung
- Verfahrensklarheit für Ansiedlungskommunen, Nachbarkommunen sowie Vorhabenträger
- Verfahrensvereinfachung, schneller und reibungsloser Planungsablauf möglich

## Die Mitteilungspflicht erstreckt sich über folgende Vorhaben:

- Einzelvorhaben an und oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> bzw. der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (Schwellenwerte)
  - Gilt auch für Nutzungsänderungen/ Erweiterungen im Bestand
  - Auswirkungen können auch bei Vorhaben < 800 m<sup>2</sup> auftreten!!
- Mehrere Märkte im räumlichen und funktionalen Zusammenhang- auch jeweils unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (raumordnerische Agglomeration) -, von denen raumordnerische Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können

# Exkurs: Abstimmungspflicht gem. § 16 Nds. Raumordnungsgesetz (NROG)

## **§ 16 Nds. Raumordnungsgesetz (NROG): Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen:**

(1) Öffentliche Stellen und Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 1 Satz 2 ROG haben ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aufeinander und untereinander abzustimmen.

(2) Die Behörden des Landes, die Gemeinden und Landkreise sowie die der Aufsicht des Landes unterstehenden sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sind verpflichtet, den Landesplanungsbehörden die raumbeanspruchenden oder raumbeeinflussenden Planungen, Maßnahmen und Einzelvorhaben aus ihrem Zuständigkeitsbereich frühzeitig mitzuteilen.

(3) Den Landesplanungsbehörden ist auf Verlangen über Planungen und Maßnahmen, die für die Raumordnung Bedeutung haben können, Auskunft zu erteilen; auf Verlangen ist die Auskunft in elektronischer Form zu erteilen. [...]

# Exkurs: Abstimmungspflicht gem. § 16 Nds. Raumordnungsgesetz (NROG)

## Mitteilungsbogen

### MITTEILUNGSBOGEN FÜR EINZELHANDELSGROSSPROJEKTE

Gemeinde:	Landkreis:
Bearbeiter:	Telefon:
Datum:	E-mail:
<b>1. Standort / Lage</b>	
Einheits-/Samtgemeinde: _____	
Ortsteil / Mitgliedsgemeinde _____	
Straße / Hausnummer _____	
<b>2. PLANUNGSTRAGER / BAUTRAGER</b>	
_____	
<b>3. BETREIBER</b>	
_____	Soweit nicht mit 2. identisch und soweit bekannt; sofern mehrere, bitte eintragen.
_____	
<b>4. ART DES VORHABENS</b>	
a) Neuan siedlung <input type="checkbox"/>	z.B. wesentliche Veränderung des Sortimentes Einrichtung von Einzelhandelsgroßprojekten in vorhandenen Baulichkeiten im Wege der Nutzungsänderung
Erweiterung <input type="checkbox"/>	
Veränderung <input type="checkbox"/>	
Nutzungsänderung <input type="checkbox"/>	
b) Einzelvorhaben <input type="checkbox"/>	
Standortgemeinschaft / Fachmarkt-/Nahversorgungs zentrum <input type="checkbox"/>	

<b>c) Betriebstyp / Betriebstypen:</b>		Verkaufsfläche in qm	Mind. 5.000 qm VK Wenn > 1.500 qm bis 1.500 qm
SB-Warenhaus <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Verbrauchermarkt <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Supermarkt <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Lebensmittel-Discounter <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Bio-Discounter <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Fachmarkt <input type="checkbox"/>		Verkaufsfläche in qm	
Drogeriewaren <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Fahrräder <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Getränke <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Textilien / Bekleidung <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Tierfutter / Zooartikel <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Sportartikel/-bekleidung <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Schuhe <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Möbel <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Bau und Hobby <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Gartenbedarf <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Unterhaltungselektronik <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
<b>5. GROSSE DES VORHABENS</b>			
Angaben in qm		Bei Erweiterung:	
		Bestand	zusätzl. Fläche
Bruttogeschossfläche (BGF) _____	_____	_____	_____
Verkaufsfläche (VK) _____	_____	_____	_____

# Exkurs: Abstimmungspflicht gem. § 16 Nds. Raumordnungsgesetz (NROG)

## Mitteilungsbogen

6. KALKULIERTER EINZUGSBEREICH (Angaben obligatorisch)	
<p><i>Angaben sind ggf. beim Betreiber bzw. Projektentwickler zu erfragen</i></p> <p><b>Räumliche Abgrenzung: Welche Gemeinden bzw. Gemeindeteile außerhalb der Standortgemeinde werden als Einzugsgebiet angesehen? Bei Samtgemeinden sind die einzelnen Mitgliedsgemeinden zu benennen, bei Einheitsgemeinden die Gemeindenamen, ggf. die Gemeindeteile oder Ortschaften, falls differenzierbar.</b></p> <p><i>Bei den Mittel- und Oberzentren sind bei Nahversorgungsbetrieben die Stadtteile außerhalb des Standort-Stadteils zu benennen.</i></p>	
-	-
-	-
-	-
-	-
Einwohner im Einzugsgebiet insgesamt (einschl. Standortgemeinde): _____	
Räumliche Abgrenzung bitte in beiliegender Karte eintragen !!!	

7. PLANUNGSSTAND	
Planungsabsicht des Planungsträgers	
Planungsabsicht der Gemeinde	z.B. Änderung oder Aufstellung eines Bauleitplanes ohne konkrete Planungsabsicht eines privaten Planungsträgers
Bauvoranfrage	eingegangen am _____
Bauantrag	eingegangen am _____
8. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
Flächennutzungsplan	
wirksam seit:	_____
Art der baulichen Nutzung:	_____
Bebauungsplan	
in Kraft seit:	_____

Art der baulichen Nutzung: _____	
Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage (§ 34 BauGB)	<input type="checkbox"/>
Außenbereich (§ 35 BauGB)	<input type="checkbox"/>
9. AUSWIRKUNGEN AUF VERSORGUNGSSTRUKTUREN	
<p>Bestandsdaten durch Vollerhebung aus dem Jahr 2008 liegen vor.</p> <p>Veränderungen des Einzelhandelsangebotes seit Totalerhebung:</p>	
<p>Kurzfristig zu erwartende Veränderungen im Einzelhandelsangebot (z.B. Schließung von Betrieben):</p>	

**Abrufbar unter:**

<https://www.regionalverband-braunschweig.de/leben-und-arbeiten/einzelhandel/>

# Exkurs: Abstimmungspflicht gem. § 16 Nds. Raumordnungsgesetz (NROG)



Im Rahmen der Mitteilungspflicht für geplante Vorhaben sind i.d.R. Verträglichkeitsgutachten erforderlich:

→ Zu den Mindestinhalten an Verträglichkeitsgutachten zur raumordnerischen Beurteilung hat der Regionalverband ein Anforderungsprofil erstellt.

**Abrufbar unter:**

<https://www.regionalverband-braunschweig.de/leben-und-arbeiten/einzelhandel/>

# Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes im LROP 2017

**Problem:** flächendeckende Versorgung vs. enge Grenzen des Integrationsgebots des LROP 2012 i.V.m. der Rechtsprechung des OVG Lüneburg

**Zweck:** dauerhafte Erhalt einer flächendeckenden Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfes; es bedarf einer flexiblen Handhabung

- LROP 2017 erkennt das Problem und kommt dem nach
- Ansiedlung an nicht-integrierten Lagen nunmehr möglich (Ausnahme)





**Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit!**  
[www.regionalverband-braunschweig.de](http://www.regionalverband-braunschweig.de)