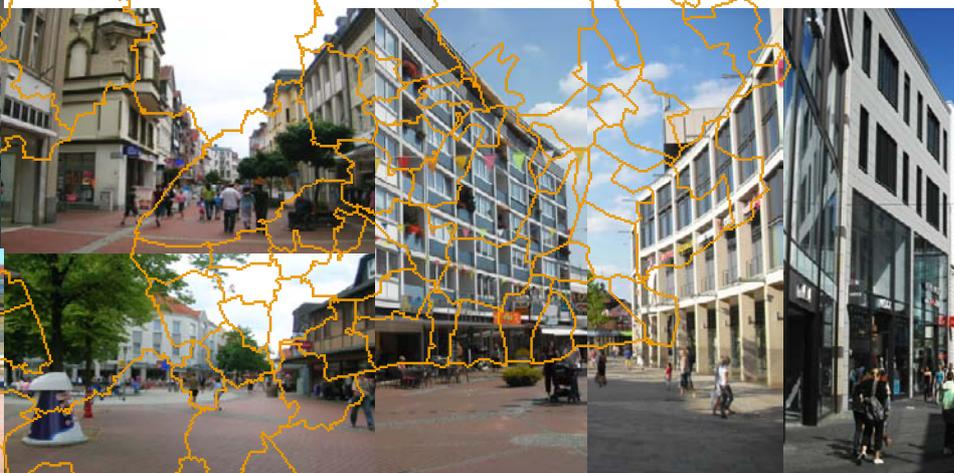




Zweckverband
Großraum
Braunschweig

AKTUALISIERUNG DES REGIONALEN EINZELHANDELSKONZEPTES FÜR DEN GROßRAUM BRAUNSCHWEIG

**Abschlussbericht
2010**



**CIMA
Beratung + Management GmbH**

Glashüttenweg 34
23568 Lübeck
Tel.: 0451-38968-0
Fax: 0451-38968-28
E-mail: cima.luebeck@cima.de
Internet: www.cima.de

Dipl. Geogr. Martin Kremming
Dipl. Geogr. Mark Hädicke

**Zweckverband
Großraum Braunschweig**

Frankfurter Str. 2
38122 Braunschweig
Tel.: 0531-24262-0
Fax: 0531-24262-42
E-mail: zgb@zgb.de
Internet: www.zgb.de

Erster Verbandsrat Ulrich Kegel
Dipl. Geogr. Siegfried Thom



BERATUNG+MANAGEMENT



Zweckverband
Großraum
Braunschweig

Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Großraum Braunschweig

Abschlussbericht 2010

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Martin Kremming

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke

M.A. Geographin Katharina Menz

Erster Verbandsrat Ulrich Kegel

Dipl.-Geogr. Siegfried Thom

Lübeck, 29. Juli 2010

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
23568 Lübeck
Tel.: 0451-389 68 0
Fax: 0451-389 68 28
E-Mail: cima.luebeck@cima.de
Internet: www.cima.de

KÖLN
LEIPZIG
LÜBECK
MÜNCHEN
RIED (A)
STUTTGART

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

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

Dieser Bericht fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Der Bericht geht in das Eigentum des Zweckverbandes Großraum Braunschweig – Auftraggeber – über, verbunden mit allen Rechten der Weiterverwendung des Gutachtens.

Sämtliche Urheberrechte verbleiben bei der CIMA GmbH in Lübeck.

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORWORT	9
2	AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG	10
3	METHODIK	11
3.1	Analyse der Angebotsseite	11
3.2	Analyse der Nachfrageseite	16
3.3	Weitere Kennzahlen	17
4	ZUR EINZELHANDELSENTWICKLUNG IM GROßRAUM BRAUNSCHWEIG	19
5	DIE WICHTIGSTEN ERGEBNISSE DER REGIONALEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG	21
5.1	Die Grundzentren	23
5.2	Die Mittel- und Oberzentren	39
5.3	Übersicht der Schwellenwerte	46
6	LEITVORSTELLUNGEN ZUR REGIONALEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG	47
6.1	Periodischer Bedarf	47
6.2	Aperiodischer Bedarf	48
7	DER KONZEPTIONELLE ANSATZ: AKTUALISIERTE LEITLINIEN ZUR EINZELHANDELSENTWICKLUNG	50
7.1	Beschluss der Verbandsversammlung	50
7.2	Sachverhalt und Begründung	50
7.3	Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung im Großraum Braunschweig	51
7.3.1	Grundlagen	51
7.3.2	Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung	52
7.3.3	Abbau von Versorgungsdisparitäten	52
7.3.4	Sicherung und Entwicklung der mittel- und oberzentralen Handelsfunktion	52
7.3.5	Sicherung der Zentrenfunktionen (zentrale Versorgungsbereiche)	52
7.3.6	Attraktive Handelslandschaft	52
7.3.7	Transparenz mittels vergleichbarer Daten der Handels- und Regionalforschung	53
8	VERFAHREN ZUR ABSTIMMUNG RAUMBEDEUTSAMER EINZELHANDELSVORHABEN	54
8.1	Grundprinzipien	56
8.2	Rechtsgrundlagen	56
8.3	Verfahrensschritte/Prüfsteine	56
8.3.1	Großflächigkeit	56

8.3.2	Raumbedeutsamkeit.....	56
8.3.3	Einzelhandelsbesatz im Einzugs-/Verflechtungsbereich.....	56
8.3.4	Leerstand bestehende Bau- und Nutzungsrechte	57
8.3.5	Kompensation Rücknahme von Baurechten.....	57
8.3.6	Angebotsstruktur, Angebotsqualität und Discounterquote	57
8.3.7	Zielbetroffenheit RROP (LROP)	57
8.3.8	Ausgleichsgebot Nahversorgungsstruktur.....	57
8.3.9	Ortsteilbezug Nahversorgungsstruktur.....	57
8.3.10	Beeinträchtigerungsverbot	57
8.3.11	Kongruenzgebot.....	58
8.3.12	Verhältnismäßigkeit (Verkaufsfläche im Einzugsbereich).....	58
8.3.13	Mittlere Verkaufsflächendichte (Vergleichsmaßstab)	58
8.3.14	Konzentrationsgebot	58
8.3.15	Integrationsgebot	58
8.3.16	Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.....	58
8.3.17	Lage im regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt.....	59
8.3.18	FOC-Klausel	59
8.3.19	Abstimmungsgebot.....	59
8.3.20	Zentrale Versorgungsbereiche / Kommunale Einzelhandelskonzepte	59
8.3.21	Gesamtbewertung / Zielanpassung	59

9 ANHANG 60

9.1	Ableitung der Schwellenwerte für Grundzentren in einzelnen Warengruppen des aperiodischen Bedarfs	60
9.2	Discounter-Vollsortimenter-Verhältnis.....	64
9.3	Rechtsgrundlagen	65
9.3.1	Baugesetzbuch (BauGB).....	65
9.3.2	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).....	66
9.3.3	Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG)	67
9.3.4	Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP).....	68
9.4	Regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte gemäß RROP 2008	71
9.5	Definition: Verflechtungsbereich und Einzugsbereich	80
9.6	Mittelungsbogen für Einzelhandelsgroßprojekte	82
9.7	Die Braunschweiger Liste für die Region.....	86

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Die 33 CIMA-Branchen.....	12
Abb. 2:	Zusammensetzung der 15 CIMA-Warengruppen	13
Abb. 3:	Die von der CIMA differenzierten Betriebstypen	15
Abb. 4:	Anteil der Einzelhandelsausgaben am privaten Konsum	20
Abb. 5:	Die Region Braunschweig in der Übersicht.....	22
Abb. 6:	Einwohnerzahlen der Grundzentren	24
Abb. 7:	Verkaufsflächen der Grundzentren im Einzelhandel insgesamt	25
Abb. 8:	Verkaufsflächen der Grundzentren im periodischen Bedarf.....	26
Abb. 9:	Verkaufsflächen der Grundzentren im aperiodischen Bedarf....	27
Abb. 10:	Verkaufsflächendichte der Grundzentren im Einzelhandel insgesamt	28
Abb. 11:	Verkaufsflächendichte der Grundzentren im periodischen Bedarf	29
Abb. 12:	Verkaufsflächendichte der Grundzentren im aperiodischen Bedarf	30
Abb. 13:	Zentralität der Grundzentren im Einzelhandel insgesamt.....	31
Abb. 14:	Zentralität der Grundzentren im periodischen Bedarf.....	32
Abb. 15:	Zentralität der Grundzentren im aperiodischen Bedarf.....	33
Abb. 16:	Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo im Einzelhandel insgesamt	34
Abb. 17:	Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo im periodischen Bedarf	35
Abb. 18:	Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo im aperiodischen Bedarf	36
Abb. 19:	Einwohnerzahlen der Mittel- und Oberzentren	39
Abb. 20:	Verkaufsflächen der Mittel- und Oberzentren im Einzelhandel insgesamt	40
Abb. 21:	Verkaufsflächen der Mittel- und Oberzentren im periodischen Bedarf	40
Abb. 22:	Verkaufsflächen der Mittel- und Oberzentren im aperiodischen Bedarf	40
Abb. 23:	VKF-Dichte der Mittel- und Oberzentren im Einzelhandel insgesamt	41
Abb. 24:	VKF-Dichte der Mittel- und Oberzentren im periodischen Bedarf	41
Abb. 25:	VKF-Dichte der Mittel- und Oberzentren im aperiodischen Bedarf	41
Abb. 26:	Zentralität der Ober- und Mittelzentren im Einzelhandel insgesamt	42
Abb. 27:	Zentralität der Ober- und Mittelzentren im periodischen Bedarf	42
Abb. 28:	Zentralität der Ober- und Mittelzentren im aperiodischen Bedarf	42
Abb. 29:	Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo im Einzelhandel insgesamt	43
Abb. 30:	Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo im periodischen Bedarf	43
Abb. 31:	Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo im aperiodischen Bedarf	43
Abb. 32:	Übersicht der Schwellenwerte für die Region Braunschweig	46

Abb. 33:	Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo in der Warengruppe Bekleidung und Wäsche	60
Abb. 34:	Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo in der Warengruppe Schuhe und Lederwaren	61
Abb. 35:	Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo in der Warengruppe Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto und PC	62
Abb. 36:	Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo in der Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat, Geschenkartikel.....	63
Abb. 37:	Discounter-Vollsortimenter-Verhältnis (Discounterquote) in den Grund-, Mittel- und Oberzentren des Großraums Braunschweig	64
Abb. 38:	Braunschweig, Frankfurter Straße / Otto-von-Guericke-Straße	71
Abb. 39:	Braunschweig, Hansestraße	71
Abb. 40:	Braunschweig, Senefelder Straße.....	72
Abb. 41:	Braunschweig, Wendebück	72
Abb. 42:	Salzgitter-Lebenstedt, John-F.-Kennedy-Straße	73
Abb. 43:	Salzgitter-Lebenstedt, Konrad-Adenauer-Straße	73
Abb. 44:	Salzgitter-Bad, Braunschweiger Straße	74
Abb. 45:	Salzgitter-Thiede, Schäferwiese.....	74
Abb. 46:	Wolfsburg, Heinenkamp	75
Abb. 47:	Gifhorn, Eyßelheideweg	75
Abb. 48:	Bad Harzburg, Harzburg-Nord	76
Abb. 49:	Goslar, Baßgeige	76
Abb. 50:	Goslar, Gutenbergstraße	77
Abb. 51:	Helmstedt, Magdeburger Berg	77
Abb. 52:	Helmstedt, Werner-von-Siemens-Straße / Emmerstedter Straße	78
Abb. 53:	Peine, Sondergebiet nördlich A2 / Stederdorf	78
Abb. 54:	Wolfenbüttel, Am Rehmanger.....	79
Abb. 55:	Wolfenbüttel, Schweigerstraße.....	79
Abb. 56:	Mittelzentrale Verflechtungsbereiche.....	81
Abb. 57:	CIMA Arbeitshilfe zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente im Großraum Braunschweig	86

1 VORWORT

Mit dem regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010 für den Großraum Braunschweig – bestehend aus der Bestandsanalyse 2008, den Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung sowie den überarbeiteten Verfahrensregelungen zur Abstimmung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben – wird dank der mit diesem Konzept verbundenen flächendeckenden Einzelhandelserhebung erstmals die Möglichkeit geschaffen, auch kleinräumig die Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft zu erkennen, zu beobachten und auszuwerten. Somit überlagern sich die üblichen Marktanalysen mit einer Zeitreihenbetrachtung zum Basisjahr 2003/2004.

Die Zeitreihenbetrachtung ist angesichts der nach wie vor anhaltenden Dynamik des Einzelhandels unverzichtbar und wird auch zukünftige Nacherhebungen zur Folge haben.

Mit diesem Datengerüst, mit diesen Zeitreihen und den aktuellen örtlichen Marktanalysen konnte ein Planungsinstrumentarium geschaffen werden, das sowohl der Kommunalberatung als auch einer sach- und fachgerechten raumordnerischen Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten dienlich ist.

Die hier vorliegenden Untersuchungen belegen, dass die bisherigen Steuerungsansätze zu einer ausgeglichenen und die Nachbarinteressen berücksichtigenden Einzelhandelsentwicklung im Großraum Braunschweig erste Erfolge zeigen. Einerseits werden überbordende Entwicklungen gedrosselt und andererseits wurde damit Raum geschaffen, an der einen oder anderen Stelle Versorgungsdefizite insbesondere auf der Ebene der Nahversorgung auszugleichen.

Mit dem regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010 für den Großraum Braunschweig sind somit die Voraussetzungen geschaffen, diesen Weg kontinuierlich fortzusetzen, wobei die Wirkungsweise dieser regionalen Steuerungen erst durch konsequente kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzepte einschließlich der Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen und entsprechenden Sonderstandorten im Interesse aller zum Erfolg führen wird.

Helmut Kuhlmann

Vorsitzender der Verbandsversammlung

2 AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG

Auftrag:

- Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Großraum Braunschweig

Auftraggeber:

- Zweckverband Großraum Braunschweig

Analyse- und Konzeptionierungszeitraum:

- Februar 2008 bis Dezember 2009¹

Untersuchungsdesign:

- Einzelhandelsvollerhebung in allen Kommunen der Region.
- Angebots- und Nachfrageanalyse, einschließlich vergleichender Betrachtung zu 2003.
- Expertengespräche in allen Kommunen mit öffentlichen, privaten und institutionellen Vertretern der jeweiligen Kommune.

¹ alle Analysen sind in ausführlicher Form in den Analyseberichten 2008 für die Landkreise Gifhorn, Goslar, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel sowie die Oberzentren (Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg) zu entnehmen; die Analyseberichte stehen im Internet unter <http://www.zgb.de/barrierefrei/content/veroeffentlichungen/veroeffentlichungen.php> als Download zur Verfügung

3 METHODIK

Die Analyse des Einzelhandels im Großraum Braunschweig wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- und die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

In diesem einführenden Kapitel sollen die Datengrundlagen und die Berechnungsmethoden dargelegt werden, auf denen die folgenden Kapitel beruhen.

3.1 Analyse der Angebotsseite

Die Ermittlung der Daten auf der **Angebotsseite** erfolgt über die Bestandserhebung im Einzelhandel:

- Vollständige Bestandserhebung in allen Kommunen des Großraums Braunschweig
- Erfassung von einzelnen Sortimenten im Geschäft
- Erfassung aller Einzelhandelsbetriebe („im engeren Sinne“, vgl. S. 14) und Leerstände
- Branchenmix (33 Sortimente, Zusammenfassung auf 15 CIMA-Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungsqualität
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt und Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 15 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen Bedarf (Lebensmittel, Gesundheits- und Drogeriewaren) aperiodischen Bedarf (mittel- und langfristiger Bedarfsbereich)

Abb. 1: Die 33 CIMA-Branchen

1	Lebensmittel
2	Reformwaren
3	Apothekenware
4	Drogerie- und Parfümeriewaren
5	Pflanzen, Gartenbedarf
6	Oberbekleidung
7	Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
8	Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
9	Sportartikel
10	Schuhe
11	Sanitätswaren
12	Bücher
13	Schreibwaren
14	Spielwaren
15	Zoobedarf
16	Möbel
17	Antiquitäten, Kunstgegenstände
18	Eisenwaren, Baumarktartikel
19	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenkartikel
20	Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge
21	Elektrogeräte, Leuchten
22	Unterhaltungselektronik
23	Foto
24	Optik, Hörgeräte
25	Uhren, Schmuck
26	Lederwaren
27	Musikinstrumente, Musikalien
28	Fahrräder
29	Kfz-Zubehör
30	Büromaschinen, -einrichtung, PC
31	Babybedarf
32	Schnittblumen, Floristik
33	Kioskbedarf (Zeitschriften)

Quelle: CIMA GmbH 2010

Abb. 2: Zusammensetzung der 15 CIMA-Warengruppen

CIMA Warengruppe	Branchen
Periodischer Bedarf	
Lebensmittel und Reformwaren	1, 2
Gesundheits- und Körperpflege	3, 4, 11
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften, etc.)	32, 33
Aperiodischer Bedarf	
Persönlicher Bedarf	
Bekleidung, Wäsche	6, 7
Schuhe, Lederwaren	10, 26
Uhren, Schmuck, Optik	24, 25
Medien und Technik	
Bücher, Schreibwaren	12, 13
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	21, 22, 23, 30
Spiel, Sport, Hobby	
Sportartikel	9
Spielwaren	14
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien, etc.)	27, 28, 31
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik Hausrat	19
Einrichtungsbedarf	
Möbel, Antiquitäten	16, 17
Teppiche, Gardinen, Heimtextilien	8
Baumarktspezifische Sortimente	5, 15, 18, 20, 29
Einzelhandel insgesamt	

Quelle: CIMA GmbH 2010

Seit der Bestandserhebung 2003, deren Ergebnisse im Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig 2005 verwendet wurden, hat die CIMA einige Verfeinerungen der Erhebungs- und Branchensystematik vorgenommen, die beim Vergleich der Zahlen 2008 -2003 berücksichtigt werden müssen.

Seit 2003 wurden der Branchensystematik die Kategorien 32 (Schnittblumen) und 33 (Kiosksortiment, Zeitschriften, Tabakwaren, etc.) neu hinzugefügt. Dies bedeutet, dass kleinere Floristik-Betriebe (i.d.R. unter 100 qm Verkaufsfläche) nun nicht mehr der Branche 5 (Blumen, Pflanzen), sondern der Branche 32 (Schnittblumen) und somit dem periodischen Bedarf zugeordnet werden. Zeitschriftenkioske wurden früher der Branche 13 (Schreibwaren), Kioske mit Schwerpunkt Tabakwaren der Branche 1 (Lebensmittel) zugeordnet. Nun werden diese Sortimente vollständig der Branche 33 zugeordnet und fallen somit ebenfalls in den periodischen Bedarfsbereich.

Eine weitere Änderung in der Systematik besteht darin, dass der Branche 31 (Babybedarf) nunmehr - anders als 2003 - nur noch Kinder-Autositze, Kinderwagen und ähnliche Artikel zugeordnet werden. Kindermöbel, Baby-Bekleidung oder Spielwaren werden nun den jeweiligen Branchen zugeordnet. Diese methodische Änderung ist notwendig geworden, um etwa in Baby-Fachmärkten in nicht-integrierter Lage zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung oder Spielwaren beschränken zu können.

Aus diesen Präzisierungen in der Erhebungssystematik ergibt sich, dass in den betreffenden Warengruppen z.T. deutliche Veränderungen in den Verkaufsflächen- und Umsatzzahlen vorkommen können, obwohl sich bei der Anzahl und Größe der Betriebe einer Kommune nichts geändert hat.

Erfassung der Verkaufsflächen

Die Erhebung der Verkaufsflächengrößen erfolgte gemäß den Vorgaben der BBE!CIMA Standard-Arbeitshilfe Verkaufsfläche. Diese Definition des Begriffes Verkaufsfläche wurde im Rahmen einer Studie der CIMA erarbeitet und spiegelt die herrschende Meinung in Forschung, Praxis und Rechtsprechung wider. Um einen Überblick über die bestehenden Definitionen zu erhalten, wurden die Expertenmeinungen von mehr als 20 Einzelhandelsgutachtern, Instituten, Verbänden und Rechtsanwälten eingeholt, aber auch behördliche Erlasse sowie richterliche Urteile und Beschlüsse ausgewertet.

Als Verkaufsfläche wird demnach die Fläche definiert, die für den Kunden begehbar ist und dem Ziel dient, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Dazu gehören:

- der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche,
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände,
- Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie dem Kunden zugänglich ist),
- Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind,
- die Fläche von Bedientheken und dahinter liegenden Warenträgern (ohne die dazwischen liegende Lauffläche der Verkäufer),
- Umkleidekabinen,
- dem Kunden zugängliche Gänge,
- die Kassenzone,
- der Bereich nach der Kassenzone („Pack- und Entsorgungszone“),
- Windfänge und
- Freiverkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Erfasst wurden jedoch nur reine Einzelhandelsbetriebe und Ladenhandwerk (Einzelhandel im engeren Sinne). Großhandelsnutzungen, Dienstleister und Baustoffhandel sowie Betriebe im Bereich des Kfz-Handels wurden nicht berücksichtigt.

Einzelhandelsbetriebe mit sehr großen Verkaufsflächen, bspw. Baumärkte und Gartencenter, verfügen oft über ausgedehnte Kalthallen, überdachte und unüberdachte Freiflächen, die dem Kunden zugänglich sind und somit als Verkaufsfläche betrachtet werden müssen. Auf diesen Flächen wird jedoch, trotz des verhältnismäßig hohen Flächenanteils, erfahrungsgemäß nur ein geringer Umsatzanteil des jeweiligen Betriebes erzielt. Um eine irreführende Verzerrung der Kennzahlen (insbesondere der Verkaufsflächen und des Umsatzes) durch die Kalthallen- und Freiflächen zu vermeiden, werden diese nur wie folgt anteilig berechnet:

- Kalthallen und überdachte Freiflächen mit der Hälfte der eigentlichen Verkaufsfläche
- unüberdachte Freiflächen mit einem Drittel der eigentlichen Verkaufsfläche

Abb. 3: Die von der CIMA differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

Größeres Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

Verkaufsfläche 400 bis unter 1.500 qm, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmittel-Discounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 300 und 1.000 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

Verkaufsfläche 1.500 bis unter 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche ab 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Quelle: CIMA GmbH 2010

3.2 Analyse der Nachfrageseite

Die Berechnung der Kennzahlen der **Nachfrageseite** erfolgt mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in %
(Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2009)
 - Periodischer Bedarf: 2.755 €/Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.684 €/Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.439 €/Einwohner p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz
(gewichtet mit der KKZ)

Die Kaufkraftbindung ist der Anteil des Nachfragepotenzials, der von den Einwohnern im lokalen Einzelhandel ausgegeben wird. Sie wird in % oder in Mio. € ausgewiesen. Der Rest des Nachfragepotenzials fließt in andere Einkaufsorte ab.

3.3 Weitere Kennzahlen

Mittels der **Handelszentralität** erfolgt die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Dort wird die Höhe des Umsatzes im Einzelhandel (in Mio. €) mit dem Nachfragepotenzial (in Mio. €) ins Verhältnis gesetzt.

$$\text{Handelszentralität (in \%)} = \frac{\text{Umsatz}}{\text{Nachfrage}} \times 100$$

Die Handelszentralität wird für

- die gesamte Stadt/ Einheits-/ Samtgemeinde,
- die Warengruppen und
- den periodischen und aperiodischen Bedarf ausgewiesen.

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Folgende Kennzahlen werden weiterhin ausgewiesen:

Versorgungsgrad/ Flächendichte

- Wird in Verkaufsfläche je Einwohner (in qm) dargestellt. Der Bundesdurchschnitt beträgt hier 1,48 qm je Einwohner².

Flächenproduktivität

- Umsatz je qm Verkaufsfläche (brutto p.a.) dargestellt in Euro je qm

Leerstandsquote

- Anteil der Leerstände an den Einzelhandelsbetrieben, der in % dargestellt wird. Z.T. wird auch nur die Quote für die Innenstadt berechnet.

Kaufkraftstromanalyse

- Nachfragepotenzial abzüglich Kaufkraftabflüsse zuzüglich Kaufkraftzuflüsse ergibt Umsatz im EH dargestellt in Mio. Euro

Kaufkraftsaldo

- Saldo aus Abflüssen und Zuflüssen in Mio. Euro, dargestellt über alle Branchen und ausgewählte Einzelbranchen: Lebensmittel/Reformwaren, Bekleidung/Wäsche, Unterhaltungselektronik, Baumarktspezifische Sortimente, Möbel/Antiquitäten

² Prognose für 2009; Quelle: EHI 2009 (nach HDE und Destatis)

4 ZUR EINZELHANDESENTWICKLUNG IM GROßRAUM BRAUNSCHWEIG

Im Jahr 2003 wurde erstmals ein Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept (REEK) für den Großraum Braunschweig initiiert. Dieses wurde im Jahr 2005 fertiggestellt. Seine Inhalte und konzeptionellen Aussagen sind mittlerweile in die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2008 eingeflossen. Seither hat sich die Einzelhandelsentwicklung in der Region dynamisch fortgesetzt, neue Entwicklungstrends sind entstanden und Einzelhandelsgroßprojekte wurden realisiert. Aufgrund dieser Entwicklungen wurde schnell deutlich, dass – nach nunmehr nahezu 5 Jahren – eine Fortschreibung des REEK erforderlich ist. Nur mit einer dynamischen Anpassung an die sich ständig weiterentwickelnden Rahmenbedingungen im Einzelhandel kann gewährleistet werden, dass die konzeptionellen Ansätze und Aussagen stets aktuell und zutreffend sind.

Von Bedeutung ist auch weiterhin der sich ständig fortsetzende Strukturwandel in der Handelslandschaft mit seinen teils deutlich sichtbaren Auswirkungen. Der Anteil der Einzelhandelsausgaben an den privaten Ausgaben bleibt leicht rückläufig, verstärkt wird dieser Trend in der Summe durch eine sinkende Bevölkerungszahl. Hinzu kommt, dass sich das Verhalten der Kunden zunehmend vom konsistenten zum multi-optionalen Konsumenten entwickelt und die Polarisierung zwischen luxus- und discountorientierten Angeboten sich weiter fortsetzt.

Bemerkenswert ist, dass sich bundesweit allmählich eine Verlangsamung des Flächenwachstums abzeichnet, was unter anderem auch als Erfolg des zunehmenden Vorhandenseins regionaler und kommunaler Einzelhandelskonzepte gewertet werden kann. Dynamik gibt es unterdessen vor allem bei den Betriebsformen. Wie aktuelle Studien zeigen, sind Fachmärkte und Lebensmitteldiscounter die Gewinner bei den Marktanteilen, während inhabergeführte Fachgeschäfte einerseits, viele Kauf- und Warenhäuser (auch SB-Warenhäuser) andererseits zu den Verlierern gehören.

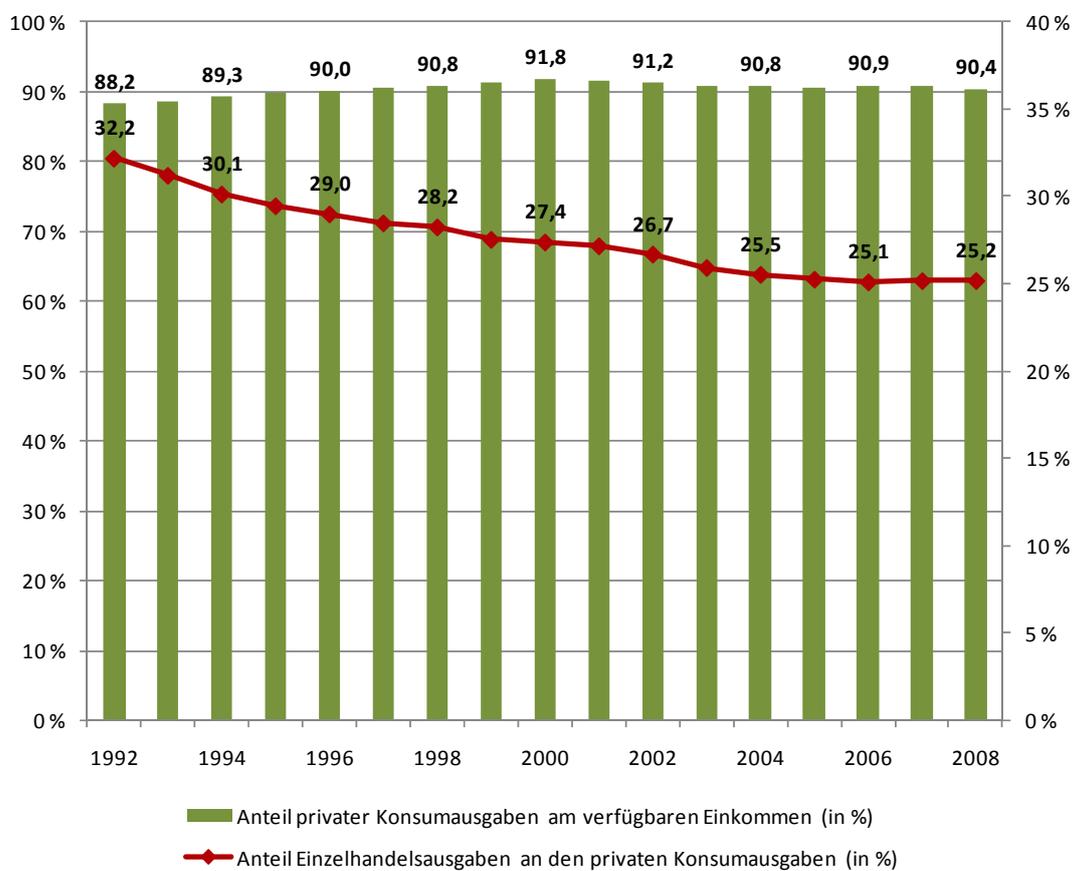
Die Ansiedlungsbedingungen für Fachmärkte und Discounter (mit Verkaufsflächen bis 800 qm) haben deren Entwicklung auch in den Grundzentren erheblich begünstigt; ohne konzeptionelle Grundlage bleibt den Kommunen oft keine Möglichkeit, selbst unerwünschte Entwicklungen, etwa an nicht integrierten Standorten, zu verhindern.

Gleichzeitig sorgt die Konkurrenz auf der „Grünen Wiese“ (die dank günstigerer Flächen auch preisgünstiger anbieten kann) dafür, dass die innerstädtischen Angebote aus Verbrauchersicht immer unattraktiver werden. Dies wiederum führt zu einem Schrumpfen der Innenstädte; denn insbesondere in den Nebenlagen fallen Ladenlokale leer oder werden durch einzelhandelsfremde Nachnutzungen besetzt. Diese Problematik macht sich auch in den Oberzentren bemerkbar, vor allem aber in den Mittelzentren und den größeren Grundzentren.

Obwohl der kausale Zusammenhang zwischen expansiven Fachmarktentwicklungen auf der Grünen Wiese einerseits und zunehmenden Leerständen und Trading-Down-Effekten in den Innenstädten andererseits offensichtlich ist, haben viele Kommunen lange Zeit davor die Augen verschlossen oder sich zumindest machtlos gefühlt.

Mit Fertigstellung des ersten Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Großraum Braunschweig 2005 wurde nicht nur auf die Problemlagen aufmerksam gemacht, es wurde den Kommunen auch ein Instrument zur Verhinderung von Fehlentwicklungen an die Hand gegeben. Dies war nicht zuletzt der Grund, warum viele Kommunen sich seither entschieden haben, ihre Entwicklungsvorstellungen in kommunalen Einzelhandelskonzepten noch weiter zu konkretisieren. Mit der vorliegenden Fortschreibung des REEK wird ein Grundstein für die Fortsetzung dieser erfolgreichen Entwicklung gelegt.

Abb. 4: Anteil der Einzelhandelsausgaben am privaten Konsum



Quelle: Destatis 2009
Bearbeitung: CIMA GmbH 2010

5 DIE WICHTIGSTEN ERGEBNISSE DER REGIONALEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

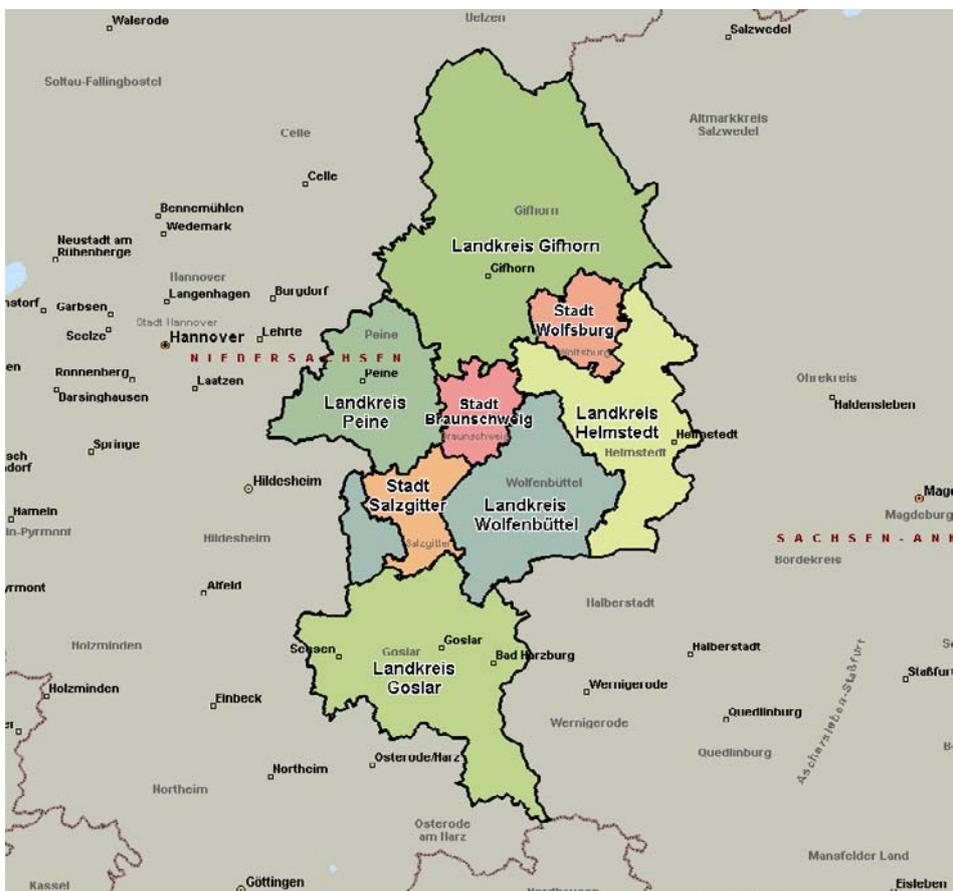
Im Rahmen der Erstellung des ersten Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Großraum Braunschweig im Jahr 2003/2004 wurde erstmals eine Datenbasis geschaffen, die eine Bestandserfassung und Analyse des gesamten Einzelhandels im Großraum Braunschweig umfasste. Auf diese Weise war erstmals eine umfassende Betrachtung des Einzelhandels in der Region möglich – und damit eine Betrachtung, die deutlich über die Sichtweise kommunaler Konzepte hinausgeht. Die Ergebnisse dieses im Jahr 2005 vorgelegten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind nunmehr unter anderem in die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig 2008 eingeflossen. Aus diesem Grund – aber vor allem, um die Aktualität der Daten des sich rasant entwickelnden Einzelhandels zu wahren und dem demografischen Wandel in der Region gerecht zu werden – wurde 2008 eine Fortschreibung und Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes beschlossen.

Dank der Aktualisierung liegen nunmehr zum zweiten Mal die Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse vor, die auf die Bestandserhebung folgten. So lässt sich nicht nur ein Vergleich der einzelnen Kommunen untereinander anstellen, sondern erstmals auch eine vergleichende Betrachtung der Einzelhandelsentwicklung im Zeitverlauf (2008 zu 2003)³.

In der Region Großraum Braunschweig wurden insgesamt rd. 1,97 Mio. qm Verkaufsfläche erfasst (2003: 1,84 Mio.). Auf diesen Flächen wird insgesamt ein Einzelhandelsumsatz von 6,56 Mrd. € erzielt (2003: 6,29 Mrd. €). Obwohl die Einwohnerzahl auf 1,15 Mio. leicht gesunken ist (2003: 1,17 Mio.), konnte somit eine Umsatzsteigerung erzielt werden. Dies liegt zwar zum Teil an einem gestiegenen Ausgabesatz im Einzelhandel. Wie die Einzelhandelszentralität der Gesamtregion von 101,7 % zeigt, konnte aber auch das Kaufkraftsaldo im Vergleich zu 2003 (99 %) ins Positive gekehrt werden.

³ alle Analysen sind in ausführlicher Form in den Analyseberichten 2008 für die Landkreise Gifhorn, Goslar, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel sowie die Oberzentren (Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg) zu entnehmen; die Analyseberichte stehen im Internet unter <http://www.zgb.de/barrierefrei/content/veroeffentlichungen/veroeffentlichungen.php> als Download zur Verfügung

Abb. 5: Die Region Braunschweig in der Übersicht



Quelle: Microsoft MapPoint 2009
Bearbeitung: CIMA GmbH 2010

5.1 Die Grundzentren⁴

Bereits infolge der Bestandserfassung 2003/2004 wurde festgestellt, dass viele Grundzentren in der Region ihrer raumordnerisch zugeordneten Versorgungsaufgabe nicht mehr im vollen Umfang nachkommen können. Wie die Bestandsaktualisierung 2008 ergeben hat, hat sich seitdem die Situation in einigen Grundzentren zwar verbessert, in anderen jedoch noch weiter verschlechtert⁵.

Als wichtige Kennzahl zur Beurteilung der Versorgungssituation hat sich die Verkaufsflächendichte, also die Verkaufsfläche (in qm) je Einwohner erwiesen. Wie die Betrachtung dieses Kennwertes zeigt, haben einige Grundzentren sichtlich unter ihrer geringen Bevölkerungszahl einerseits und ihrer räumlichen Nähe zu Grund- und Mittelzentren mit starkem Einzelhandelsbesatz andererseits zu leiden. Beispielhaft seien hier die Samtgemeinden Nord-Elm und Heeseberg genannt. Sie verfügen über nur geringe Einwohnerzahlen insgesamt und über keine Mitgliedsgemeinde mit mehr als 2.000 Einwohnern. Zudem gestaltet sich die räumliche Lage als problematisch. Die Samtgemeinde Nord-Elm grenzt direkt an das Mittelzentrum Helmstedt und die sehr starken Grundzentren Königslutter am Elm und Schöningen an, die Samtgemeinde Heeseberg liegt zwischen Schöningen und Schöppenstedt. Dadurch bestehen sehr hohe Kaufkraftabflüsse in diese Nachbarkommunen, während die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinden Heeseberg und Nord-Elm aufgrund ihres vergleichsweise geringen Bevölkerungsmantels entsprechend unattraktiv für potenzielle Betreiber sind. Ablesbar wird diese Situation in den sehr niedrigen Verkaufsflächendichte-Werten (vgl. Abb. 11), die sich seit 2003 sogar noch verringert haben. Trotz aktiver Bemühungen konnte es der Verwaltung dieser (und weiterer) Kommunen bisher nicht gelingen, eine angemessene Nahversorgung zu etablieren und damit der raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsaufgabe gerecht zu werden.

Diese Tatsache zeigt, wie wichtig der mittlerweile ins RROP aufgenommene Schwellenwert von 0,5 qm/Ew. im periodischen Bedarf ist. Dieser Wert soll in nicht ausreichend versorgten Kommunen die Ansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel erleichtern. In Kommunen, die bereits über einen überdurchschnittlichen Einzelhandelsbesatz verfügen, sollen Planvorhaben dadurch hingegen kritisch betrachtet werden, um unterversorgte Nachbarkommunen vor einer weiteren Verschlechterung der Versorgungssituation schützen zu können.

Der Einsatz dieses Schwellenwertes wurde im Rahmen zahlreicher raumordnerischer Beurteilungen durch den ZGB vorgenommen. Gerade das „Herunterfahren“ von zu ehrgeizigen Projekten konnte im Zusammenspiel von Investoren, Betreibern, Kommunen und ZGB erfolgreich praktiziert werden.

Die folgenden Tabellen geben eine detaillierte Übersicht über die Versorgungssituation in allen 36 Grundzentren der Region Braunschweig. Dabei wurden sowohl der Einzelhandel insgesamt als auch der periodische Bedarf und der aperiodische Bedarf gesondert betrachtet. Als die wichtigsten Vergleichskennziffern dienen die Verkaufsflächendichte und die Einzelhandelszentralität.

⁴ Im Folgenden ist mit dem Begriff Grundzentrum der Standort des Grundzentrums einschließlich seines Verflechtungsbereiches gemeint. Dieser räumliche Bereich ist deckungsgleich mit der Verwaltungsgliederung der Samt- bzw. Einheitsgemeinden.

⁵ alle Analysen sind in ausführlicher Form in den Analyseberichten 2008 für die Landkreise Gifhorn, Goslar, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel sowie die Oberzentren (Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg) zu entnehmen; die Analyseberichte stehen im Internet unter <http://www.zgb.de/barrierefrei/content/veroeffentlichungen/veroeffentlichungen.php> als Download zur Verfügung

Abb. 6: Einwohnerzahlen der Grundzentren

Grundzentrum	Einwohnerzahl		Veränderung (in %)
	2009	2003	
Bergstadt St. Andreasberg	1.906	2.194	-13,1
Gemeinde Büddenstedt	2.932	3.208	-8,6
Samtgemeinde Heeseberg	4.222	4.541	-7,0
Samtgemeinde Lutter Bbge.	4.320	4.550	-5,1
Samtgemeinde Grasleben	4.819	5.041	-4,4
Stadt Braunlage	4.919	5.348	-8,0
Samtgemeinde Nord-Elm	6.015	6.270	-4,1
Samtgemeinde Oderwald	7.094	7.388	-4,0
Gemeinde Liebenburg	9.112	9.673	-5,8
Samtgemeinde Schladen	9.417	9.756	-3,5
Gemeinde Hohenhameln	9.467	9.841	-3,8
Samtgemeinde Hankensbüttel	9.581	9.933	-3,5
Samtgemeinde Asse	9.811	10.083	-2,7
Samtgemeinde Schöppenstedt	9.880	10.601	-6,8
Samtgemeinde Boldecker Land	9.943	9.645	3,1
Gemeinde Wendeburg	10.035	9.745	3,0
Samtgemeinde Sickinge	10.436	10.515	-0,8
Gemeinde Lahstedt	10.563	10.764	-1,9
Samtgemeinde Baddeckenstedt	10.905	11.443	-4,7
Stadt Vienenburg	11.008	11.521	-4,5
Gemeinde Sassenburg	11.010	10.780	2,1
Gemeinde Lehre	11.647	11.600	0,4
Gemeinde Ilsede	11.941	12.312	-3,0
Samtgemeinde Velpke	12.510	12.508	0,0
Gemeinde Edemissen	12.586	12.580	0,0
Stadt Langelsheim	12.699	13.366	-5,0
Gemeinde Cremlingen	12.712	12.630	0,6
Stadt Schöningen	12.848	13.570	-5,3
Gemeinde Lengede	13.029	12.831	1,5
Samtgemeinde Wesendorf	14.324	14.327	0,0
Samtgemeinde Isenbüttel	15.386	15.406	-0,1
Samtgemeinde Brome	15.512	14.883	4,2
Stadt Königs-Lutter am Elm	16.079	16.582	-3,0
Gemeinde Vechelde	16.111	16.178	-0,4
Samtgemeinde Meinersen	20.954	20.748	1,0
Samtgemeinde Papenteich	23.611	23.069	2,3

Quelle: CIMA GmbH 2010

Abb. 7: Verkaufsflächen der Grundzentren im Einzelhandel insgesamt

Grundzentrum	Verkaufsfläche (in qm) insgesamt		Veränderung (in %)
	2009	2003	
Samtgemeinde Heeseberg	510	970	-47,4
Gemeinde Büddenstedt	730	775	-5,8
Samtgemeinde Nord-Elm	1.400	2.250	-37,8
Samtgemeinde Oderwald	1.630	1.600	1,9
Bergstadt St. Andreasberg	1.830	1.880	-2,7
Samtgemeinde Lutter Bbge.	1.930	1.650	17,0
Samtgemeinde Grasleben	1.940	1.550	25,2
Samtgemeinde Asse	2.610	2.950	-11,5
Samtgemeinde Sickinge	3.470	4.020	-13,7
Gemeinde Sassenburg	3.800	2.430	56,4
Gemeinde Liebenburg	6.085	4.945	23,1
Gemeinde Wendeburg	6.340	4.903	29,3
Samtgemeinde Velpke	6.750	4.330	55,9
Gemeinde Cremlingen	6.825	6.555	4,1
Samtgemeinde Baddeckenstedt	7.650	7.170	6,7
Gemeinde Edemissen	8.345	8.070	3,4
Samtgemeinde Brome	8.490	9.150	-7,2
Stadt Braunlage	8.490	9.570	-11,3
Gemeinde Hohenhameln	9.280	7.765	19,5
Samtgemeinde Schladen	9.390	9.365	0,3
Samtgemeinde Wesendorf	9.955	9.745	2,2
Samtgemeinde Boldecker Land*	10.150	4.740	114,1
Gemeinde Vechelde	10.630	10.275	3,5
Samtgemeinde Schöppenstedt	10.795	10.350	4,3
Stadt Vienenburg	10.870	11.470	-5,2
Gemeinde Lehre	11.600	12.820	-9,5
Gemeinde Lengede	11.980	9.960	20,3
Samtgemeinde Hankensbüttel	12.240	12.485	-2,0
Samtgemeinde Isenbüttel**	12.605	10.540	19,6
Stadt Langelsheim	13.170	15.830	-16,8
Samtgemeinde Meinersen	14.310	14.045	1,9
Samtgemeinde Papenteich	16.360	16.070	1,8
Gemeinde Lahstedt	16.820	13.110	28,3
Stadt Königs-Lutter am Elm	16.960	11.930	42,2
Gemeinde Ilsede	22.655	19.680	15,1
Stadt Schöningen	23.965	21.025	14,0

Quelle: CIMA GmbH 2010

*: Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

** : Daten für die Samtgemeinde Isenbüttel unter Einbeziehung des neuen Standortes Reuteranger, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

Abb. 8: Verkaufsflächen der Grundzentren im periodischen Bedarf

Grundzentrum	Verkaufsfläche (in qm) im periodischen Bedarf		Veränderung (in %)
	2009	2003	
Samtgemeinde Nord-Elm	375	810	-53,7
Samtgemeinde Heeseberg	450	710	-36,6
Gemeinde Büddenstedt	520	595	-12,6
Samtgemeinde Oderwald	940	980	-4,1
Samtgemeinde Lutter Bbge.	1.140	790	44,3
Bergstadt St. Andreasberg	1.460	1.420	2,8
Samtgemeinde Grasleben	1.480	1.310	13,0
Samtgemeinde Asse	2.230	2.410	-7,5
Samtgemeinde Sickinge	2.280	2.370	-3,8
Gemeinde Lahstedt	2.620	1.870	40,1
Samtgemeinde Baddeckenstedt	3.520	3.090	13,9
Gemeinde Sassenburg	3.570	1.920	85,9
Gemeinde Hohenhameln	4.130	3.330	24,0
Gemeinde Liebenburg	4.270	3.440	24,1
Samtgemeinde Velpke	4.340	3.650	18,9
Gemeinde Wendeburg	4.660	3.073	51,6
Stadt Braunlage	4.770	5.280	-9,7
Gemeinde Cremlingen	4.820	4.380	10,0
Gemeinde Lehre	4.975	4.680	6,3
Samtgemeinde Hankensbüttel	5.460	5.420	0,7
Samtgemeinde Schöppenstedt	5.560	5.620	-1,1
Gemeinde Edemissen	5.615	5.180	8,4
Samtgemeinde Schladen	5.640	6.015	-6,2
Gemeinde Vechelde	5.750	5.340	7,7
Samtgemeinde Brome	5.985	5.690	5,2
Gemeinde Lengede	6.070	4.240	43,2
Samtgemeinde Isenbüttel*	6.105	4.920	24,1
Samtgemeinde Wesendorf	6.250	5.290	18,1
Stadt Vienenburg	6.475	5.760	12,4
Stadt Langelsheim	6.520	6.310	3,3
Samtgemeinde Boldecker Land**	7.045	3.530	99,6
Gemeinde Ilsede	7.065	5.660	24,8
Stadt Königs-Lutter am Elm	7.660	6.510	17,7
Samtgemeinde Meinersen	8.810	10.040	-12,3
Samtgemeinde Papenteich	8.835	7.510	17,6
Stadt Schöningen	9.920	9.890	0,3

Quelle: CIMA GmbH 2010

*: Daten für die Samtgemeinde Isenbüttel unter Einbeziehung des neuen Standortes Reuteranger, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

** : Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

Abb. 9: Verkaufsflächen der Grundzentren im aperiodischen Bedarf

Grundzentrum	Verkaufsfläche (in qm) im aperiodischen Bedarf		Veränderung (in %)
	2009	2003	
Samtgemeinde Heeseberg	60	260	-76,9
Gemeinde Büddenstedt	210	180	16,7
Gemeinde Sassenburg	230	510	-54,9
Samtgemeinde Asse	380	540	-29,6
Samtgemeinde Grasleben	460	240	91,7
Samtgemeinde Oderwald	690	620	11,3
Samtgemeinde Nord-Elm	1.025	1.440	-28,8
Samtgemeinde Lutter Bbge.	1.140	860	32,6
Samtgemeinde Sickinge	1.190	1.650	-27,9
Bergstadt St. Andreasberg	1.460	460	217,4
Gemeinde Wendeburg	1.680	1.830	-8,2
Gemeinde Cremlingen	2.005	2.175	-7,8
Samtgemeinde Velpke	2.410	680	254,4
Samtgemeinde Brome	2.505	3.460	-27,6
Gemeinde Edemissen	2.730	2.890	-5,5
Samtgemeinde Boldecker Land*	3.105	1.210	156,6
Samtgemeinde Wesendorf	3.705	4.455	-16,8
Samtgemeinde Schladen	3.750	3.350	11,9
Samtgemeinde Baddeckenstedt	4.130	4.080	1,2
Gemeinde Liebenburg	4.270	1.505	183,7
Stadt Braunlage	4.770	4.290	11,2
Gemeinde Vechelde	4.880	4.935	-1,1
Gemeinde Hohenhameln	5.150	4.435	16,1
Samtgemeinde Schöppenstedt	5.235	4.730	10,7
Samtgemeinde Meinersen	5.500	4.005	37,3
Gemeinde Lengede	5.910	5.720	3,3
Stadt Vienenburg	6.475	5.710	13,4
Samtgemeinde Isenbüttel**	6.500	5.620	15,7
Stadt Langelsheim	6.520	9.520	-31,5
Gemeinde Lehre	6.625	8.140	-18,6
Samtgemeinde Hankensbüttel	6.780	7.065	-4,0
Samtgemeinde Papenteich	7.525	8.560	-12,1
Stadt Königs-Lutter am Elm	9.300	5.420	71,6
Stadt Schöningen	14.045	11.135	26,1
Gemeinde Lahstedt	14.200	11.240	26,3
Gemeinde Ilsede	15.590	14.020	11,2

Quelle: CIMA GmbH 2010

*: Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

** : Daten für die Samtgemeinde Isenbüttel unter Einbeziehung des neuen Standortes Reuteranger, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

Abb. 10: Verkaufsflächendichte der Grundzentren im Einzelhandel insgesamt

Grundzentrum	Verkaufsflächendichte (in qm/Ew.) insgesamt		Veränderung (in %)
	2009	2003	
Samtgemeinde Heeseberg	0,12	0,21	-43,5
Samtgemeinde Oderwald	0,23	0,22	6,1
Samtgemeinde Nord-Elm	0,23	0,36	-35,1
Gemeinde Büddenstedt	0,25	0,24	3,1
Samtgemeinde Asse	0,27	0,29	-9,1
Samtgemeinde Sickinge	0,33	0,38	-13,0
Gemeinde Sassenburg	0,35	0,23	53,1
Samtgemeinde Grasleben	0,40	0,31	30,9
Samtgemeinde Lutter Bbge.	0,45	0,36	23,2
Gemeinde Cremlingen	0,54	0,52	3,4
Samtgemeinde Velpke	0,54	0,35	55,9
Samtgemeinde Brome	0,55	0,61	-11,0
Gemeinde Wendeburg	0,63	0,50	25,6
Gemeinde Vechelde	0,66	0,64	3,9
Gemeinde Edemissen	0,66	0,64	3,4
Gemeinde Liebenburg	0,67	0,51	30,6
Samtgemeinde Meinersen	0,68	0,68	0,9
Samtgemeinde Papenteich	0,69	0,70	-0,5
Samtgemeinde Wesendorf	0,69	0,68	2,2
Samtgemeinde Baddeckenstedt	0,70	0,63	12,0
Samtgemeinde Isenbüttel*	0,82	0,68	19,9
Gemeinde Lengede	0,92	0,78	18,5
Bergstadt St. Andreasberg	0,96	0,86	12,0
Gemeinde Hohenhameln	0,98	0,79	24,2
Stadt Vienenburg	0,99	1,00	-0,8
Gemeinde Lehre	1,00	1,11	-9,9
Samtgemeinde Schladen	1,00	0,96	3,9
Samtgemeinde Boldecker Land**	1,02	0,49	107,6
Stadt Langelsheim	1,04	1,18	-12,4
Stadt Königslutter am Elm	1,05	0,72	46,6
Samtgemeinde Schöppenstedt	1,09	0,98	11,9
Samtgemeinde Hankensbüttel	1,28	1,26	1,6
Stadt Schöningen	1,49	1,55	-3,8
Gemeinde Lahstedt	1,59	1,22	30,7
Stadt Braunlage	1,73	1,79	-3,5
Gemeinde Ilsede	1,90	1,60	18,7

Quelle: CIMA GmbH 2010

*: Daten für die Samtgemeinde Isenbüttel unter Einbeziehung des neuen Standortes Reuteranger, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

** : Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

Abb. 11: Verkaufsflächendichte der Grundzentren im periodischen Bedarf

Grundzentrum	Verkaufsflächendichte (in qm/Ew.) im periodischen Bedarf		Veränderung (in %)
	2009	2003	
Samtgemeinde Nord-Elm	0,06	0,13	-51,7
Samtgemeinde Heeseberg	0,11	0,16	-31,8
Samtgemeinde Oderwald	0,13	0,13	-0,1
Gemeinde Büddenstedt	0,18	0,19	-4,4
Samtgemeinde Sickinge	0,22	0,23	-3,1
Samtgemeinde Asse	0,23	0,24	-4,9
Gemeinde Lahstedt	0,25	0,17	42,8
Samtgemeinde Lutter Bbge.	0,26	0,17	52,0
Samtgemeinde Grasleben	0,31	0,26	18,2
Samtgemeinde Baddeckenstedt	0,32	0,27	19,5
Gemeinde Sassenburg	0,32	0,18	82,1
Samtgemeinde Velpke	0,35	0,29	18,9
Gemeinde Vechelde	0,36	0,33	8,1
Samtgemeinde Papenteich	0,37	0,33	14,9
Gemeinde Cremlingen	0,38	0,35	9,3
Samtgemeinde Brome	0,39	0,38	0,9
Samtgemeinde Isenbüttel*	0,40	0,32	25,0
Samtgemeinde Meinersen	0,42	0,48	-13,1
Gemeinde Lehre	0,43	0,40	5,9
Gemeinde Hohenhameln	0,44	0,34	28,9
Samtgemeinde Wesendorf	0,44	0,37	18,2
Gemeinde Edemissen	0,45	0,41	8,3
Gemeinde Wendeburg	0,46	0,32	47,3
Gemeinde Lengede	0,47	0,33	41,0
Gemeinde Liebenburg	0,47	0,36	31,8
Stadt Königs-Lutter am Elm	0,48	0,39	21,3
Stadt Langelsheim	0,51	0,47	8,8
Stadt Vienenburg	0,52	0,50	4,7
Samtgemeinde Schöppenstedt	0,56	0,53	6,2
Samtgemeinde Hankensbüttel	0,57	0,55	4,4
Gemeinde Ilsede	0,59	0,46	28,7
Samtgemeinde Schladen	0,60	0,62	-2,9
Samtgemeinde Boldecker Land**	0,71	0,37	94,0
Bergstadt St. Andreasberg	0,77	0,65	18,4
Stadt Schöningen	0,77	0,73	5,9
Stadt Braunlage	0,97	0,99	-1,8

Quelle: CIMA GmbH 2010

*: Daten für die Samtgemeinde Isenbüttel unter Einbeziehung des neuen Standortes Reuteranger, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

** : Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

Abb. 12: Verkaufsflächendichte der Grundzentren im aperiodischen Bedarf

Grundzentrum	Verkaufsflächendichte (in qm/Ew.) im aperiodischen Bedarf		Veränderung (in %)
	2009	2003	
Samtgemeinde Heeseberg	0,01	0,06	-75,2
Gemeinde Sassenburg	0,02	0,05	-55,8
Samtgemeinde Asse	0,04	0,05	-27,7
Gemeinde Büddenstedt	0,07	0,06	27,6
Samtgemeinde Grasleben	0,10	0,05	100,5
Samtgemeinde Oderwald	0,10	0,08	15,9
Samtgemeinde Sickinge	0,11	0,16	-27,3
Gemeinde Cremlingen	0,16	0,17	-8,4
Samtgemeinde Brome	0,16	0,23	-30,5
Gemeinde Liebenburg	0,17	0,16	6,2
Gemeinde Wendeburg	0,17	0,19	-10,8
Samtgemeinde Nord-Elm	0,17	0,23	-25,8
Samtgemeinde Lutter Bbge.	0,18	0,19	-3,2
Samtgemeinde Velpke	0,19	0,05	254,4
Bergstadt St. Andreasberg	0,19	0,21	-7,4
Gemeinde Edemissen	0,22	0,23	-5,6
Samtgemeinde Wesendorf	0,26	0,31	-16,8
Samtgemeinde Meinersen	0,26	0,19	36,0
Gemeinde Vechelde	0,30	0,31	-0,7
Samtgemeinde Boldecker Land*	0,31	0,13	147,1
Samtgemeinde Papenteich	0,32	0,37	-14,1
Samtgemeinde Baddeckenstedt	0,38	0,36	6,2
Samtgemeinde Schladen	0,40	0,34	16,0
Stadt Vienenburg	0,40	0,50	-19,4
Samtgemeinde Isenbüttel**	0,42	0,36	16,4
Gemeinde Lengede	0,45	0,45	1,8
Stadt Langelsheim	0,52	0,71	-26,5
Samtgemeinde Schöppenstedt	0,53	0,45	18,8
Gemeinde Hohenhameln	0,54	0,45	20,7
Gemeinde Lehre	0,57	0,70	-18,9
Stadt Königs-Lutter am Elm	0,58	0,33	77,0
Samtgemeinde Hankensbüttel	0,71	0,71	-0,5
Stadt Braunlage	0,76	0,80	-5,7
Stadt Schöningen	1,09	0,82	33,2
Gemeinde Ilsede	1,31	1,14	14,7
Gemeinde Lahstedt	1,34	1,04	28,7

Quelle: CIMA GmbH 2010

*: Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

** : Daten für die Samtgemeinde Isenbüttel unter Einbeziehung des neuen Standortes Reuteranger, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

Abb. 13: Zentralität der Grundzentren im Einzelhandel insgesamt

Grundzentrum	Handelszentralität (in %) insgesamt		Veränderung (in %)
	2009	2003	
Samtgemeinde Nord-Elm	15,1	22,3	-32,4
Samtgemeinde Heeseberg	16,9	21,1	-19,8
Samtgemeinde Oderwald	17,6	16,5	6,6
Gemeinde Büddenstedt	20,1	17,7	13,5
Samtgemeinde Sickte	25,0	28,0	-10,7
Gemeinde Sassenburg	26,2	18,6	40,9
Samtgemeinde Lutter Bbge.	30,0	22,7	32,2
Samtgemeinde Grasleben	32,4	28,1	15,2
Samtgemeinde Asse	35,4	44,5	-20,6
Gemeinde Cremlingen	39,1	39,4	-0,9
Samtgemeinde Velpke	39,7	33,2	19,4
Gemeinde Wendeburg	41,4	34,8	19,0
Samtgemeinde Papenteich	42,4	46,6	-8,8
Samtgemeinde Brome	42,9	48,2	-11,0
Samtgemeinde Baddeckenstedt	44,0	42,2	4,3
Samtgemeinde Isenbüttel*	46,8	46,4	0,8
Samtgemeinde Wesendorf	52,8	52,7	0,2
Gemeinde Lahstedt	52,8	47,6	10,9
Gemeinde Vechelde	53,1	54,4	-2,5
Gemeinde Edemissen	53,9	57,2	-5,8
Gemeinde Lengede	54,0	52,3	3,2
Gemeinde Liebenburg	55,5	46,3	20,1
Gemeinde Lehre	55,7	61,5	-9,4
Samtgemeinde Meinersen	55,8	58,5	-4,8
Samtgemeinde Boldecker Land**	56,8	42,4	34,0
Gemeinde Hohenhameln	59,7	55,4	7,9
Stadt Langelsheim	63,7	65,0	-2,0
Stadt Königs-Lutter am Elm	69,3	57,5	20,4
Samtgemeinde Schladen	75,5	77,8	-3,0
Stadt Vienenburg	76,7	73,7	4,1
Samtgemeinde Schöppenstedt	81,7	80,6	1,3
Bergstadt St. Andreasberg	82,4	79,8	3,3
Samtgemeinde Hankensbüttel	85,6	96,2	-11,0
Gemeinde Ilsede	95,4	91,7	4,0
Stadt Schöningen	116,5	110,8	5,1
Stadt Braunlage	148,7	162,0	-8,2

Quelle: CIMA GmbH 2010

*: Daten für die Samtgemeinde Isenbüttel unter Einbeziehung des neuen Standortes Reuteranger, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

** : Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

Abb. 14: Zentralität der Grundzentren im periodischen Bedarf

Grundzentrum	Handelszentralität (in %) im periodischen Bedarf		Veränderung (in %)
	2009	2003	
Samtgemeinde Nord-Elm	20,1	27,5	-26,8
Samtgemeinde Oderwald	25,1	24,9	1,0
Samtgemeinde Heeseberg	31,8	35,7	-11,0
Gemeinde Büddenstedt	34,0	30,1	12,9
Samtgemeinde Sickinge	39,5	39,7	-0,4
Gemeinde Lahstedt	41,3	32,3	27,9
Samtgemeinde Lutter Bbge.	44,6	32,1	38,9
Gemeinde Sassenburg	48,9	31,8	53,8
Samtgemeinde Grasleben	54,0	49,8	8,4
Samtgemeinde Baddeckenstedt	59,0	55,4	6,4
Samtgemeinde Papenteich	60,2	60,4	-0,4
Samtgemeinde Velpke	62,0	59,3	4,6
Gemeinde Cremlingen	62,7	60,5	3,6
Samtgemeinde Asse	65,7	82,6	-20,5
Gemeinde Wendeburg	66,5	53,2	25,0
Samtgemeinde Isenbüttel*	66,9	61,6	8,6
Samtgemeinde Brome	69,8	74,0	-5,7
Gemeinde Lehre	72,0	70,8	1,7
Gemeinde Lengede	74,1	68,3	8,6
Gemeinde Vechelde	76,6	76,4	0,2
Gemeinde Hohenhameln	78,4	71,8	9,1
Samtgemeinde Wesendorf	82,4	76,3	8,0
Gemeinde Edemissen	85,6	88,6	-3,5
Samtgemeinde Meinersen	85,9	89,0	-3,4
Stadt Königs-Lutter am Elm	87,1	81,3	7,1
Stadt Langelsheim	91,0	77,9	16,9
Gemeinde Liebenburg	92,0	75,4	22,1
Samtgemeinde Boldecker Land**	95,1	71,9	32,3
Gemeinde Ilsede	102,9	92,3	11,5
Samtgemeinde Schladen	111,8	116,0	-3,6
Stadt Vienenburg	113,9	104,0	9,5
Samtgemeinde Schöppenstedt	114,6	116,3	-1,5
Samtgemeinde Hankensbüttel	114,7	127,3	-9,9
Bergstadt St. Andreasberg	137,5	126,4	8,8
Stadt Schöningen	139,4	143,4	-2,8
Stadt Braunlage	199,1	219,6	-9,3

Quelle: CIMA GmbH 2010

*: Daten für die Samtgemeinde Isenbüttel unter Einbeziehung des neuen Standortes Reuteranger, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

** : Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

Abb. 15: Zentralität der Grundzentren im aperiodischen Bedarf

Grundzentrum	Handelszentralität (in %) im aperiodischen Bedarf		Veränderung (in %)
	2009	2003	
Samtgemeinde Heeseberg	1,3	5,4	-76,3
Gemeinde Sassenburg	2,4	4,5	-46,1
Samtgemeinde Asse	3,6	3,7	-4,6
Gemeinde Büddenstedt	5,5	4,4	23,8
Samtgemeinde Oderwald	9,7	7,5	28,6
Samtgemeinde Nord-Elm	9,8	16,7	-41,5
Samtgemeinde Grasleben	9,8	4,9	98,4
Samtgemeinde Sickinge	9,8	15,5	-36,8
Gemeinde Cremlingen	14,2	16,9	-15,5
Samtgemeinde Lutter Bbge.	14,6	12,6	16,5
Samtgemeinde Brome	14,7	20,6	-28,8
Gemeinde Wendeburg	15,0	15,0	-0,3
Samtgemeinde Velpke	16,2	5,3	205,3
Samtgemeinde Boldecker Land*	16,7	10,8	54,5
Gemeinde Liebenburg	17,3	15,1	14,5
Gemeinde Edemissen	20,7	23,6	-12,6
Samtgemeinde Wesendorf	21,7	27,4	-20,7
Samtgemeinde Papenteich	23,8	31,7	-24,9
Samtgemeinde Meinersen	24,1	26,0	-7,2
Bergstadt St. Andreasberg	24,5	29,8	-17,8
Samtgemeinde Isenbüttel**	25,8	30,2	-14,5
Samtgemeinde Baddeckenstedt	28,4	28,1	1,0
Gemeinde Vechelde	28,4	30,9	-8,2
Gemeinde Lengede	32,8	35,1	-6,7
Stadt Langelsheim	35,0	51,3	-31,7
Samtgemeinde Schladen	37,5	37,0	1,1
Stadt Vienenburg	37,8	41,4	-8,7
Gemeinde Lehre	38,6	51,6	-25,1
Gemeinde Hohenhameln	40,2	37,8	6,4
Samtgemeinde Schöppenstedt	47,0	42,4	10,9
Stadt Königslutter am Elm	50,5	32,1	57,5
Samtgemeinde Hankensbüttel	55,0	62,8	-12,3
Gemeinde Lahstedt	65,0	64,1	1,3
Gemeinde Ilsede	87,4	91,0	-3,9
Stadt Schöningen	92,5	76,0	21,7
Stadt Braunlage	95,9	100,4	-4,5

Quelle: CIMA GmbH 2010

*: Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

** : Daten für die Samtgemeinde Isenbüttel unter Einbeziehung des neuen Standortes Reuteranger, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

Abb. 16: Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo im Einzelhandel insgesamt

Grundzentrum	Verkaufsflächendichte	Kaufkraftsaldo	Handelszentralität	
	(in qm/Ew.) insgesamt	(in Mio. €) insgesamt	(in %) insgesamt	
Samtgemeinde Nord-Elm	0,23	-28,1	15,1	
Samtgemeinde Heeseberg	0,12	-18,6	16,9	
Samtgemeinde Oderwald	0,23	-31,4	17,6	
Gemeinde Büddenstedt	0,25	-11,9	20,1	25 %-Saldolinie
Samtgemeinde Sickinge	0,33	-44,8	25,0	
Gemeinde Sassenburg	0,35	-44,9	26,2	
Samtgemeinde Lutter Bbge.	0,45	-16,6	30,0	
Samtgemeinde Grasleben	0,40	-18,4	32,4	
Samtgemeinde Asse	0,27	-34,4	35,4	
Gemeinde Cremlingen	0,54	-46,1	39,1	
Samtgemeinde Velpke	0,54	-43,2	39,7	
Gemeinde Wendeburg	0,63	-33,7	41,4	
Samtgemeinde Papenteich	0,69	-82,1	42,4	
Samtgemeinde Brome	0,55	-51,0	42,9	
Samtgemeinde Baddeckenstedt	0,70	-33,4	44,0	
Samtgemeinde Isenbüttel *	0,82	-47,7	46,8	50 %-Saldolinie
Samtgemeinde Wesendorf	0,69	-34,9	52,8	
Gemeinde Lahstedt	1,59	-27,1	52,8	
Gemeinde Vechelde	0,66	-43,4	53,1	
Gemeinde Edemissen	0,66	-32,9	53,9	
Gemeinde Lengede	0,92	-33,7	54,0	
Gemeinde Liebenburg	0,67	-21,9	55,5	
Gemeinde Lehre	1,00	-30,1	55,7	
Samtgemeinde Meinersen	0,68	-50,7	55,8	
Samtgemeinde Boldecker Land**	1,02	-25,7	56,8	
Gemeinde Hohenhameln	0,98	-21,0	59,7	
Stadt Langelsheim	1,04	-24,5	63,7	
Stadt Königs-Lutter am Elm	1,05	-27,3	69,3	75 %-Saldolinie
Samtgemeinde Schladen	1,00	-12,5	75,5	
Stadt Vienenburg	0,99	-13,8	76,7	
Samtgemeinde Schöppenstedt	1,09	-9,5	81,7	
Bergstadt St. Andreasberg	0,96	-1,8	82,4	
Samtgemeinde Hankensbüttel	1,28	-7,4	85,6	
Gemeinde Ilsede	1,90	-3,0	95,4	100 %-Saldolinie
Stadt Schöningen	1,49	13,0	116,5	
Stadt Braunlage	1,73	12,2	148,7	

Quelle: CIMA GmbH 2010

*: Daten für die Samtgemeinde Isenbüttel unter Einbeziehung des neuen Standortes Reuteranger, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

** : Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

Abb. 17: Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo im periodischen Bedarf

Grundzentrum	Verkaufsflächendichte (in qm/Ew.) im periodischen Bedarf	Kaufkraftsaldo (in Mio. €) im periodischen Bedarf	Handelszentralität (in %) im periodischen Bedarf	
Samtgemeinde Nord-Elm	0,06	-13,5	20,1	
Samtgemeinde Oderwald	0,13	-14,6	25,1	
Samtgemeinde Heeseberg	0,11	-7,8	31,8	
Gemeinde Büddenstedt	0,18	-5,0	34,0	
Samtgemeinde Sickinge	0,22	-18,5	39,5	
Gemeinde Lahstedt	0,25	-17,3	41,3	
Samtgemeinde Lutter Bbge.	0,26	-6,7	44,6	
Gemeinde Sassenburg	0,32	-15,9	48,9	50 %-Saldolinie
Samtgemeinde Grasleben	0,31	-6,4	54,0	
Samtgemeinde Baddeckenstedt	0,32	-12,5	59,0	
Samtgemeinde Papenteich	0,37	-29,1	60,2	
Samtgemeinde Velpke	0,35	-13,9	62,0	
Gemeinde Cremlingen	0,38	-14,5	62,7	
Samtgemeinde Asse	0,23	-9,4	65,7	
Gemeinde Wendeburg	0,46	-9,8	66,5	
Samtgemeinde Isenbüttel*	0,40	-15,2	66,9	
Samtgemeinde Brome	0,39	-13,8	69,8	
Gemeinde Lehre	0,43	-9,7	72,0	
Gemeinde Lengede	0,47	-9,7	74,1	75 %-Saldolinie
Gemeinde Vechelde	0,36	-11,1	76,6	
Gemeinde Hohenhameln	0,44	-5,8	78,4	
Samtgemeinde Wesendorf	0,44	-6,7	82,4	
Gemeinde Edemissen	0,45	-5,3	85,6	
Samtgemeinde Meinersen	0,42	-8,3	85,9	
Stadt Königs-Lutter am Elm	0,48	-5,9	87,1	
Stadt Langelsheim	0,51	-3,1	91,0	
Gemeinde Liebenburg	0,47	-2,0	92,0	
Samtgemeinde Boldecker Land**	0,71	-1,5	95,1	100 %-Saldolinie
Gemeinde Ilsede	0,59	1,0	102,9	
Samtgemeinde Schladen	0,60	3,1	111,8	
Stadt Vienenburg	0,52	4,2	113,9	
Samtgemeinde Schöppenstedt	0,56	3,9	114,6	
Samtgemeinde Hankensbüttel	0,57	3,9	114,7	
Bergstadt St. Andreasberg	0,77	1,9	137,5	
Stadt Schöningen	0,77	14,5	139,4	
Stadt Braunlage	0,97	12,7	199,1	

Quelle: CIMA GmbH 2010

*: Daten für die Samtgemeinde Isenbüttel unter Einbeziehung des neuen Standortes Reuteranger, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

** : Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

Abb. 18. Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo im aperiodischen Bedarf

Grundzentrum	Verkaufsflächendichte	Kaufkraftsaldo	Handelszentralität
	(in qm/Ew.) im aperiodischen Bed.	(in Mio. €) im aperiodischen Bed.	(in %) im aperiodischen Bed.
Samtgemeinde Heeseberg	0,01	-10,8	1,3
Gemeinde Sassenburg	0,02	-29,0	2,4
Samtgemeinde Asse	0,04	-25,0	3,6
Gemeinde Büddenstedt	0,07	-6,9	5,5
Samtgemeinde Boldecker Land*	0,31	-24,2	16,7
Samtgemeinde Oderwald	0,10	-16,8	9,7
Samtgemeinde Nord-Elm	0,17	-14,5	9,8
Samtgemeinde Grasleben	0,10	-12,0	9,8
Samtgemeinde Sickinge	0,11	-26,3	9,8
Gemeinde Cremlingen	0,16	-31,6	14,2
Samtgemeinde Lutter Bbge.	0,18	-9,9	14,6
Samtgemeinde Brome	0,16	-37,2	14,7
Gemeinde Wendeburg	0,17	-23,8	15,0
Samtgemeinde Velpke	0,19	-29,3	16,2
Gemeinde Liebenburg	0,17	-19,9	17,3
Gemeinde Edemissen	0,22	-27,6	20,7
Samtgemeinde Wesendorf	0,26	-28,2	21,7
Samtgemeinde Papenteich	0,32	-53,0	23,8
Samtgemeinde Meinersen	0,26	-42,4	24,1
Bergstadt St. Andreasberg	0,19	-3,7	24,5
Samtgemeinde Isenbüttel**	0,42	-32,5	25,8
Samtgemeinde Baddeckenstedt	0,38	-20,8	28,4
Gemeinde Vechelde	0,30	-32,3	28,4
Gemeinde Lengede	0,45	-24,0	32,8
Stadt Langelsheim	0,52	-21,4	35,0
Samtgemeinde Schladen	0,40	-15,6	37,5
Stadt Vienenburg	0,40	-18,0	37,8
Gemeinde Lehre	0,57	-20,3	38,6
Gemeinde Hohenhameln	0,54	-15,2	40,2
Samtgemeinde Schöppenstedt	0,53	-13,5	47,0
Stadt Königs-Lutter am Elm	0,58	-21,4	50,5
Samtgemeinde Hankensbüttel	0,71	-11,3	55,0
Gemeinde Lahstedt	1,34	-9,8	65,0
Gemeinde Ilsede	1,31	-4,0	87,4
Stadt Schöningen	1,09	-1,5	92,5
Stadt Braunlage	0,76	-0,5	95,9

Quelle: CIMA GmbH 2010

*: Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

** : Daten für die Samtgemeinde Isenbüttel unter Einbeziehung des neuen Standortes Reuteranger, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

Bei der Betrachtung der **Verkaufsflächen je Einwohner im periodischen Bedarf** fällt auf, dass insbesondere die Grundzentren, die schon 2003 über eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung verfügten, oft keine Verbesserung der Versorgungssituation erreichen konnten. Während teilweise eine Stagnation der Verkaufsflächen im periodischen Bedarf zu verzeichnen war (z.B. Samtgemeinden Oderwald, Sickinge, Asse und Gemeinde Büddenstedt), mussten einige Kommunen sogar eine Verschlechterung der Verkaufsfächenausstattung hinnehmen (Samtgemeinden Heeseberg und Nord-Elm). Andere Kommunen konnten im Vergleichszeitraum erfolgreich Neuansiedlungen initiieren und somit eine deutliche Verbesserung der Verkaufsfächendichte erreichen (z.B. Gemeinde Lahstedt und Sassenburg). Oberhalb des Schwellenwertes von 0,5 qm/Ew. waren nur in Einzelfällen größere Steigerungen der Verkaufsfächendichte zu verzeichnen (Gemeinde Ilsede, Bergstadt St. Andreasberg, jedoch ohne größere Neuansiedlungen und vor allem zurückzuführen auf gesunkene Einwohnerzahlen). Dies kann als Indiz dafür gesehen werden, dass die Einführung des Schwellenwertes ein erfolgreiches Instrument war, um Planvorhaben in überversorgten Kommunen zu prüfen und diese nach Möglichkeit auf unterversorgte Kommunen zu konzentrieren.

Bei der **Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarf** verzeichneten die Grundzentren der Region seit 2003 im Schnitt einen leichten Zuwachs, auch wenn von den sieben Kommunen, deren Einzelhandelszentralität im Jahr 2003 über 100 % lag, fünf einen leichten Rückgang des Zentralitätswertes erfahren haben. Besonders fällt hier die Stadt Braunlage auf, deren Einzelhandelszentralität im Jahr 2003 noch bei 220% lag. Diese minimierte sich bis zum Jahr 2008 auf 199,1%. Sie behält aber nach wie vor die Spitzenposition, die durch die hohe touristische Bedeutung Braunlages bedingt ist. Die Gemeinde Ilsede konnte ihre Zentralität hingegen deutlich erhöhen. Hier fand innerhalb des Untersuchungszeitraumes 2003-2008 ein Zuwachs der Einzelhandelszentralität von 92% auf 102,9% statt.

Wie die Überprüfung der Kaufkraftsalden im periodischen Bedarf zeigt (vgl. Abb. 17), stimmt die 100 %-Saldolinie immer noch weitestgehend mit dem 0,5 qm/Ew.-Schwellenwert überein. Lediglich die Samtgemeinde Boldecker Land und die Stadt Langelsheim liegen (aufgrund ihrer spezifischen Einzelhandelsstrukturen) trotz negativem Kaufkraftsaldo knapp oberhalb des Schwellenwertes. Auch alle Grundzentren mit positivem Kaufkraftsaldo befinden sich über diesem Wert. **Daraus folgt, dass der Schwellenwert von 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner im periodischen Bedarf auch weiterhin beibehalten werden kann. Dieser Wert dient weiterhin als Vermutungsregel, ab welchem durch ein Planvorhaben negative Auswirkungen auf Nachbarkommunen angenommen werden können. Dies bedeutet nicht, dass in Kommunen oberhalb dieses Wertes keine Planvorhaben zugelassen werden sollen; vielmehr müssen in solchen Fällen die Planvorhaben einer genauen Auswirkungsanalyse unterzogen werden. Andererseits soll auf diese Weise das Genehmigungsverfahren für Planvorhaben in nicht ausreichend versorgten Kommunen wesentlich erleichtert und beschleunigt werden.**

Bei der **Verkaufsfläche je Einwohner im aperiodischen Bedarf** wird deutlich, dass ein großer Teil der Grundzentren im Vergleichszeitraum 2003 bis 2008 rückläufige Werte zu verzeichnen hatten. Dies bestätigt den allgemein zu beobachtenden Trend, dass viele Betreiber sich sukzessive aus den Grundzentren zurückziehen und gegenwärtig die Agglomeration mit anderen Anbietern des aperiodischen Bedarfs in den Mittel- und Oberzentren suchen. Damit kommen die Betreiber auch dem Bestreben nach, die raumordnerisch zugeteilten Versorgungsaufgaben der Mittel- und Oberzentren zu stärken und den Grundzentren vor allem die Nahversorgungsfunktion (periodischer Bedarf) zu überlassen. Dennoch besteht, vor allem seitens vieler Projektentwickler, weiterhin der Wunsch, Neuansiedlungen des periodischen Bedarfsbereiches durch Fachmärkte des aperiodischen Bedarfs zu ergänzen, um dadurch die Rentabilität ihres Objektes zu erhöhen. Aus diesem Grund entstand im Ausschuss für Regionalplanung der Wunsch, auch für den aperiodischen Bedarfsbereich in Grundzentren einen Schwellenwert zu entwickeln, der es Planung und Politik erleichtert, zu expansive und unerwünschte Ansiedlungen zu unterbinden und somit die Kompetenz der Mittel- und Oberzentren in den Angeboten des aperiodischen Bedarfs zu stärken. Aufgrund der raumordnerisch zugeordneten Versorgungs-

funktionen sollen (und können) die Grundzentren jedoch i.d.R. im aperiodischen Bedarf nicht Einzelhandelszentralitäten von 100 % oder mehr erreichen. Bei Betrachtung der Kaufkraftsaldo-Linien (vgl. Abb. 18) wird deutlich, dass der 100 %-Saldolinie im periodischen Bedarf in den Grundzentren die 50 %-Saldolinie im aperiodischen Bedarf entspricht. Nur sechs der 36 Grundzentren liegen oberhalb dieses Wertes, diese Kommunen sind meist durch besonders große Ansiedlungen im aperiodischen Bedarf oder ihre hohe touristische Bedeutung geprägt. **Bei Betrachtung der Verkaufsflächendichten wird deutlich, dass 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner auch im aperiodischen Bedarf der angemessene Schwellenwert ist. Lediglich vier Kommunen mit einem Kaufkraftsaldo unter 50 % liegen leicht über diesem Schwellenwert. Alle Kommunen, die oberhalb der 50 %-Saldolinie liegen, überschreiten den Schwellenwert von 0,5 qm/Ew. im aperiodischen Bedarf. In der Anwendung bedeutet dies, dass ein Grundzentrum mit 5.000 Einwohnern auf bis zu 2.500 qm über Angebote des aperiodischen Bedarfsbereiches verfügen kann, bevor der Schwellenwert überschritten wird und Neuansiedlungen einer detaillierteren gutachterlichen Prüfung unterzogen werden müssten. Die Verkaufsflächen sollen sich jedoch auf mehrere Warengruppen des aperiodischen Bedarfs aufteilen.**

Um zu vermeiden, dass das Verkaufsflächenpotenzial im aperiodischen Bedarf auf nur eine oder wenige Warengruppen konzentriert wird und somit in diesen Sortimentsbereichen trotz Schwellenwert übermäßige und unverträgliche Einzelhandelsansiedlungen entstehen, wurden für die wichtigsten zentrenrelevanten Warengruppen des aperiodischen Bedarfs zusätzliche, warengruppenspezifische Schwellenwerte abgeleitet (vgl. Kap. 9.1 im Anhang). Diese Schwellenwerte für die Warengruppen „Bekleidung und Wäsche“, „Schuhe und Lederwaren“, Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto und PC“ sowie „Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat und Geschenkartikel“ bezieht sich, wie der Schwellenwert für den aperiodischen Bedarf insgesamt, auf die 50 %-Saldolinie. Alle Schwellenwerte sind in der Tabelle im Kap. 5.3 übersichtlich zusammengefasst.

Generell wird deutlich, dass viele der Grundzentren nach wie vor durch Versorgungsdefizite gekennzeichnet sind. Wie schon im Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept 2005 aufgezeigt wurde, können viele der Grundzentren ihrem Versorgungsauftrag im Sinne einer Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht (mehr) nachkommen. Die Zentralitätswerte zeigen jedoch, dass andere Grundzentren teils über eine sehr großzügige Ausstattung im periodischen Bedarf verfügen und somit sogar Kaufkraftzuflüsse generieren.

Dies macht deutlich, dass zur Sicherung ausgewogener Versorgungsstrukturen in der Region eine Beobachtung und ggf. Steuerung der Einzelhandelsneuansiedlungen sinnvoll ist. Zu diesem Zweck dient der Schwellenwert der Verkaufsflächendichte als hilfreiches Beurteilungsinstrument.

Die Analyse des aktualisierten Einzelhandelsbestandes hat ergeben, dass der Schwellenwert von 0,5 qm/Ew. im periodischen Bedarf für die Region Braunschweig weiterhin seine Gültigkeit behalten kann und nicht erhöht oder reduziert werden muss. Analog dazu sollte für die Grundzentren der Region auch ein Schwellenwert für den aperiodischen Bedarf insgesamt eingeführt werden. Dieser liegt ebenfalls bei 0,5 qm/Ew. Ergänzend dazu wurden Schwellenwerte für die vier wichtigsten zentrenrelevanten Warengruppen des aperiodischen Bedarfsbereiches abgeleitet. Sie sollen übermäßige Ansiedlungen in nur einer Warengruppe vermeiden und somit einen attraktiven Branchenmix gewährleisten.

5.2 Die Mittel- und Oberzentren

Die Betrachtung der Verkaufsflächen je Einwohner macht deutlich, dass der Trend zu immer größeren Verkaufsflächen sowohl die Mittel- als auch die Oberzentren in bedeutendem Umfang betrifft. Insbesondere im periodischen Bedarf sind seit 2003 sehr hohe Zuwachsraten zu verzeichnen⁶. Die Mittelzentren erreichen hier deutlich höhere Werte als die Oberzentren, was einerseits ihre Bedeutung als Versorgungsstandort für die umliegenden Kommunen betont, andererseits aber auch auf ein oft ungebremsstes, nicht durch kommunale Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepte gesteuertes Wachstum hinweist.

Bei den Verkaufsflächen je Einwohner im aperiodischen Bedarf wird deutlich, dass sich diese Sortimentsbereiche immer stärker auf die Oberzentren konzentrieren, während sie sich aus vielen Mittelzentren immer stärker zurückziehen. Die bevölkerungsreichsten Städte Braunschweig und Wolfsburg weisen sichtbare Zuwächse bei den Verkaufsflächen je Einwohner im aperiodischen Bedarf auf, Salzgitter nimmt jedoch aufgrund der deutlich rückläufigen Einwohnerzahlen und einer starken räumlichen Verteilung des Einzelhandels (u.a. zwei Hauptzentren Lebenstedt und Bad) eine Sonderstellung ein und verzeichnet rückläufige Verkaufsflächen je Einwohner im aperiodischen Bedarf.

Bei der Einzelhandelszentralität verzeichneten sowohl die Ober- als auch die Mittelzentren der Region seit 2003 im Schnitt einen leichten Zuwachs, wobei der Wert der Mittelzentren leicht über dem der Oberzentren liegt. Nahezu alle Orte verzeichnen saldiert deutliche Kaufkraftzuflüsse, lediglich das Oberzentrum Salzgitter sowie die Mittelzentren Wolfenbüttel und die Samtgemeinde Oberharz weisen Zentralitätswerte von unter 100 % und damit per Saldo Kaufkraftabflüsse auf.

Abb. 19: Einwohnerzahlen der Mittel- und Oberzentren

Mittel-/Oberzentrum	Einwohnerzahl		Veränderung (in %)
	2009	2003	
MZ Stadt Wittingen	12.028	12.383	-2,9
MZ Samtgemeinde Oberharz	17.815	18.929	-5,9
MZ Stadt Seesen	21.018	22.265	-5,6
MZ Stadt Bad Harzburg	22.261	22.896	-2,8
MZ Stadt Helmstedt	24.700	25.820	-4,3
MZ Stadt Gifhorn	41.854	42.689	-2,0
MZ Stadt Goslar	42.196	43.896	-3,9
MZ Stadt Peine	49.484	49.583	-0,2
MZ Stadt Wolfenbüttel	53.917	54.643	-1,3
OZ Stadt Salzgitter	104.726	110.817	-5,5
OZ Stadt Wolfsburg	120.136	122.331	-1,8
OZ Stadt Braunschweig	245.609	245.392	0,1

Quelle: CIMA GmbH 2010

⁶ alle Analysen sind in ausführlicher Form in den Analyseberichten 2008 für die Landkreise Gifhorn, Goslar, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel sowie die Oberzentren (Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg) zu entnehmen; die Analyseberichte stehen im Internet unter <http://www.zgb.de/barrierefrei/content/veroeffentlichungen/veroeffentlichungen.php> als Download zur Verfügung

Abb. 20: Verkaufsflächen der Mittel- und Oberzentren im Einzelhandel insgesamt

Mittel-/Oberzentrum	Verkaufsfläche (in qm) insgesamt		Veränderung (in %)
	2009	2003	
MZ Samtgemeinde Oberharz	17.960	17.825	0,8
MZ Stadt Wittingen	25.455	26.231	-3,0
MZ Stadt Seesen	43.055	44.265	-2,7
MZ Stadt Bad Harzburg	51.025	57.870	-11,8
MZ Stadt Helmstedt	66.425	61.310	8,3
MZ Stadt Wolfenbüttel	96.155	81.170	18,5
MZ Stadt Peine	108.820	103.825	4,8
MZ Stadt Gifhorn	112.795	118.100	-4,5
MZ Stadt Goslar	137.540	124.690	10,3
OZ Stadt Salzgitter	158.585	164.855	-3,8
OZ Stadt Wolfsburg	286.945	268.735	6,8
OZ Stadt Braunschweig	551.100	480.321	14,7

Quelle: CIMA GmbH 2010

Abb. 21: Verkaufsflächen der Mittel- und Oberzentren im periodischen Bedarf

Mittel-/Oberzentrum	Verkaufsfläche (in qm) im periodischen Bedarf		Veränderung (in %)
	2009	2003	
MZ Samtgemeinde Oberharz	9.145	8.980	1,8
MZ Stadt Wittingen	9.525	8.856	7,6
MZ Stadt Seesen	14.900	11.270	32,2
MZ Stadt Bad Harzburg	15.510	12.840	20,8
MZ Stadt Helmstedt	19.705	17.920	10,0
MZ Stadt Wolfenbüttel	28.820	22.715	26,9
MZ Stadt Gifhorn	30.280	26.850	12,8
MZ Stadt Goslar	31.265	28.710	8,9
MZ Stadt Peine	35.585	29.110	22,2
OZ Stadt Salzgitter	55.660	48.226	15,4
OZ Stadt Wolfsburg	67.490	53.480	26,2
OZ Stadt Braunschweig	118.150	92.682	27,5

Quelle: CIMA GmbH 2010

Abb. 22: Verkaufsflächen der Mittel- und Oberzentren im aperiodischen Bedarf

Mittel-/Oberzentrum	Verkaufsfläche (in qm) im aperiodischen Bedarf		Veränderung (in %)
	2009	2003	
MZ Samtgemeinde Oberharz	8.815	8.845	-0,3
MZ Stadt Wittingen	15.930	17.375	-8,3
MZ Stadt Seesen	28.155	32.995	-14,7
MZ Stadt Bad Harzburg	35.515	45.030	-21,1
MZ Stadt Helmstedt	46.720	43.390	7,7
MZ Stadt Wolfenbüttel	67.335	58.455	15,2
MZ Stadt Peine	73.235	74.715	-2,0
MZ Stadt Gifhorn	82.515	91.250	-9,6
OZ Stadt Salzgitter	102.925	116.926	-12,0
MZ Stadt Goslar	106.275	95.980	10,7
OZ Stadt Wolfsburg	219.455	215.255	2,0
OZ Stadt Braunschweig	432.950	387.639	11,7

Quelle: CIMA GmbH 2010

Abb. 23: VKF-Dichte der Mittel- und Oberzentren im Einzelhandel insgesamt

Mittel-/Oberzentrum	Verkausflächendichte (in qm/Ew.) insgesamt		Veränderung (in %)
	2009	2003	
MZ Samtgemeinde Oberharz	1,01	0,94	7,1
OZ Stadt Salzgitter	1,51	1,49	1,8
MZ Stadt Wolfenbüttel	1,78	1,49	20,1
MZ Stadt Seesen	2,05	1,99	3,0
MZ Stadt Wittingen	2,12	2,12	-0,1
MZ Stadt Peine	2,20	2,09	5,0
OZ Stadt Braunschweig	2,24	1,96	14,6
MZ Stadt Bad Harzburg	2,29	2,53	-9,3
OZ Stadt Wolfsburg	2,39	2,20	8,7
MZ Stadt Helmstedt	2,69	2,37	13,3
MZ Stadt Gifhorn	2,69	2,77	-2,6
MZ Stadt Goslar	3,26	2,84	14,7

Quelle: CIMA GmbH 2010

Abb. 24: VKF-Dichte der Mittel- und Oberzentren im periodischen Bedarf

Mittel-/Oberzentrum	Verkausflächendichte (in qm/Ew.) im periodischen Bedarf		Veränderung (in %)
	2009	2003	
OZ Stadt Braunschweig	0,48	0,37	28,9
MZ Samtgemeinde Oberharz	0,51	0,47	8,7
OZ Stadt Salzgitter	0,53	0,43	23,3
MZ Stadt Wolfenbüttel	0,53	0,42	28,6
OZ Stadt Wolfsburg	0,56	0,43	30,0
MZ Stadt Bad Harzburg	0,70	0,56	25,2
MZ Stadt Seesen	0,71	0,50	40,8
MZ Stadt Peine	0,72	0,58	24,1
MZ Stadt Gifhorn	0,72	0,63	15,7
MZ Stadt Goslar	0,74	0,65	13,6
MZ Stadt Wittingen	0,79	0,71	12,0
MZ Stadt Helmstedt	0,80	0,69	14,9

Quelle: CIMA GmbH 2010

Abb. 25: VKF-Dichte der Mittel- und Oberzentren im aperiodischen Bedarf

Mittel-/Oberzentrum	Verkausflächendichte (in qm/Ew.) im aperiodischen Bedarf		Veränderung (in %)
	2009	2003	
MZ Samtgemeinde Oberharz	0,49	0,47	5,4
OZ Stadt Salzgitter	0,98	1,06	-7,0
MZ Stadt Wolfenbüttel	1,25	1,07	16,7
MZ Stadt Wittingen	1,32	1,41	-6,2
MZ Stadt Seesen	1,34	1,48	-9,8
MZ Stadt Peine	1,48	1,51	-2,3
MZ Stadt Bad Harzburg	1,60	1,97	-19,1
OZ Stadt Braunschweig	1,76	1,58	11,3
OZ Stadt Wolfsburg	1,83	1,76	3,5
MZ Stadt Helmstedt	1,89	1,68	12,6
MZ Stadt Gifhorn	1,97	2,14	-7,9
MZ Stadt Goslar	2,52	2,19	15,1

Quelle: CIMA GmbH 2010

Abb. 26: Zentralität der Ober- und Mittelzentren im Einzelhandel insgesamt

Mittel-/Oberzentrum	Handelszentralität (in %) insgesamt		Veränderung (in %)
	2009	2003	
MZ Samtgemeinde Oberharz	82,0	81,9	0,1
OZ Stadt Salzgitter	93,3	91,1	2,5
MZ Stadt Wolfenbüttel	93,5	85,8	8,9
MZ Stadt Wittingen	118,2	116,3	1,6
MZ Stadt Peine	120,9	117,4	3,0
MZ Stadt Seesen	121,8	115,7	5,3
MZ Stadt Bad Harzburg	123,0	128,3	-4,2
OZ Stadt Wolfsburg	124,0	123,4	0,5
MZ Stadt Gifhorn	124,0	125,0	-0,8
OZ Stadt Braunschweig	143,1	134,8	6,2
MZ Stadt Helmstedt	146,6	142,4	2,9
MZ Stadt Goslar	172,3	163,6	5,4

Quelle: CIMA GmbH 2010

Abb. 27: Zentralität der Ober- und Mittelzentren im periodischen Bedarf

Mittel-/Oberzentrum	Handelszentralität (in %) im periodischen Bedarf		Veränderung (in %)
	2009	2003	
MZ Stadt Wolfenbüttel	98,4	85,2	15,5
OZ Stadt Salzgitter	98,4	88,2	11,6
MZ Samtgemeinde Oberharz	105,4	102,2	3,1
OZ Stadt Wolfsburg	106,9	104,1	2,7
MZ Stadt Gifhorn	107,6	105,9	1,5
OZ Stadt Braunschweig	108,6	104,4	4,1
MZ Stadt Peine	116,0	107,2	8,2
MZ Stadt Bad Harzburg	125,8	108,6	15,8
MZ Stadt Wittingen	128,6	116,6	10,3
MZ Stadt Seesen	129,7	107,2	21,0
MZ Stadt Helmstedt	139,4	137,4	1,4
MZ Stadt Goslar	144,6	135,9	6,4

Quelle: CIMA GmbH 2010

Abb. 28: Zentralität der Ober- und Mittelzentren im aperiodischen Bedarf

Mittel-/Oberzentrum	Handelszentralität (in %) im aperiodischen Bedarf		Veränderung (in %)
	2009	2003	
MZ Samtgemeinde Oberharz	57,4	60,2	-4,6
OZ Stadt Salzgitter	87,9	94,1	-6,6
MZ Stadt Wolfenbüttel	88,4	86,5	2,1
MZ Stadt Wittingen	107,2	115,9	-7,5
MZ Stadt Seesen	113,6	124,8	-9,0
MZ Stadt Bad Harzburg	120,0	149,4	-19,7
MZ Stadt Peine	126,1	128,4	-1,8
MZ Stadt Gifhorn	141,3	145,5	-2,9
OZ Stadt Wolfsburg	142,0	142,8	-0,6
MZ Stadt Helmstedt	154,1	147,8	4,3
OZ Stadt Braunschweig	179,3	164,9	8,8
MZ Stadt Goslar	201,4	193,2	4,2

Quelle: CIMA GmbH 2010

Abb. 29: Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo im Einzelhandel insgesamt

Mittel-/Oberzentrum	Verkaufsflächendichte	Kaufkraftsaldo	Handelszentralität
	(in qm/Ew.) insgesamt	(in Mio. €) insgesamt	(in %) insgesamt
MZ Samtgemeinde Oberharz	1,01	-15,8	82,0
OZ Stadt Salzgitter	1,51	-36,7	93,3
MZ Stadt Wolfenbüttel	1,78	-20,2	93,5
MZ Stadt Wittingen	2,12	11,8	118,2
MZ Stadt Peine	2,20	55,5	120,9
MZ Stadt Seesen	2,05	24,8	121,8
MZ Stadt Bad Harzburg	2,29	28,0	123,0
OZ Stadt Wolfsburg	2,39	168,0	124,0
MZ Stadt Gifhorn	2,69	57,0	124,0
OZ Stadt Braunschweig	2,24	608,3	143,1
MZ Stadt Helmstedt	2,69	63,0	146,6
MZ Stadt Goslar	3,26	166,8	172,3

Quelle: CIMA GmbH 2010

Abb. 30: Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo im periodischen Bedarf

Mittel-/Oberzentrum	Verkaufsflächendichte	Kaufkraftsaldo	Handelszentralität
	(in qm/Ew.) im periodischen Bedarf	(in Mio. €) im periodischen Bedarf	(in %) im periodischen Bedarf
MZ Stadt Wolfenbüttel	0,53	-2,6	98,4
OZ Stadt Salzgitter	0,53	-4,4	98,4
MZ Samtgemeinde Oberharz	0,51	2,4	105,4
OZ Stadt Wolfsburg	0,56	24,7	106,9
MZ Stadt Gifhorn	0,72	9,2	107,6
OZ Stadt Braunschweig	0,48	62,4	108,6
MZ Stadt Peine	0,72	21,7	116,0
MZ Stadt Bad Harzburg	0,70	16,1	125,8
MZ Stadt Wittingen	0,79	9,5	128,6
MZ Stadt Seesen	0,71	17,3	129,7
MZ Stadt Helmstedt	0,80	27,3	139,4
MZ Stadt Goslar	0,74	52,7	144,6

Quelle: CIMA GmbH 2010

Abb. 31: Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo im aperiodischen Bedarf

Mittel-/Oberzentrum	Verkaufsflächendichte	Kaufkraftsaldo	Handelszentralität
	(in qm/Ew.) im aperiodischen Bed.	(in Mio. €) im aperiodischen Bed.	(in %) im aperiodischen Bed.
MZ Samtgemeinde Oberharz	0,49	-18,2	57,4
OZ Stadt Salzgitter	0,98	-32,3	87,9
MZ Stadt Wolfenbüttel	1,25	-17,6	88,4
MZ Stadt Wittingen	1,32	2,3	107,2
MZ Stadt Seesen	1,34	7,5	113,6
MZ Stadt Bad Harzburg	1,60	11,9	120,0
MZ Stadt Peine	1,48	33,8	126,1
MZ Stadt Gifhorn	1,97	47,8	141,3
OZ Stadt Wolfsburg	1,83	143,3	142,0
MZ Stadt Helmstedt	1,89	35,7	154,1
OZ Stadt Braunschweig	1,76	545,8	179,3
MZ Stadt Goslar	2,52	114,1	201,4

Quelle: CIMA GmbH 2010

Die **Verkaufsflächen je Einwohner im periodischen Bedarf** sind in den Mittel- und Oberzentren der Region deutlich homogener als in den Grundzentren. Sie variieren zwischen 0,48 qm/Ew. (Braunschweig) und 0,80 qm/Ew. (Helmstedt). Dabei fällt auf, dass keines der Oberzentren deutlich über dem Schwellenwert von 0,5 qm/Ew. liegt (höchster Wert: Wolfsburg mit 0,56 qm/Ew.). Einige Mittelzentren übersteigen diesen Wert hingegen deutlich. Diese Mittelzentren verfügen somit über Einzelhandelsstrukturen im periodischen Bedarf, die über die raumordnerisch zugeteilte Aufgabe der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs deutlich hinausgehen. Dadurch werden Grundzentren im Einzugsgebiet, die über zu geringe Verkaufsflächen im periodischen Bedarf verfügen, in der Entwicklung eigener angemessener Nahversorgungsstrukturen beschränkt.

Diese Annahme wird auch bei der Betrachtung der **Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarf** bestätigt. Während ein Teil der Mittelzentren und alle Oberzentren nur leicht über einem Zentralitätswert von 100 % oder sogar leicht unterhalb liegen und somit per Saldo nur über geringe Kaufkraftzuflüsse oder sogar über leichte Kaufkraftabflüsse im periodischen Bedarf verfügen, übersteigen andere Mittelzentren den 100 %-Wert mit bis zu 144,6 % (Stadt Goslar) zum Teil erheblich. Somit werden erhebliche Kaufkraftzuflüsse deutlich, die zumindest im periodischen Bedarf nur zu einem geringen Teil auf touristische Zuflüsse zurückzuführen sind. Zum Großteil handelt es sich um Zuflüsse aus den umliegenden Kommunen. Dies liegt zum Teil daran, dass in den Grundzentren selbst keine ausreichenden Nahversorgungsstrukturen vorhanden sind. Andererseits erschwert, wie bereits erwähnt, ein übermäßiges Angebot in den Mittelzentren den umliegenden Grundzentren den Ausbau der eigenen Nahversorgungsstrukturen.

Somit wird deutlich, dass ein Schwellenwert auch bei den Mittel- und Oberzentren ein sinnvolles Instrument ist, um übermäßige Einzelhandelsansiedlungen zu erkennen und gegebenenfalls einschränken zu können. Schließlich hat raumordnerisch jede Kommune, egal ob Grund-, Mittel- oder Oberzentrum, die Aufgabe, für ihre eigene Bevölkerung die Versorgung mit Gütern des täglichen (periodischen) Bedarfs sicherzustellen. Auf diese Weise sollen unter anderem unnötige Individualverkehre reduziert und die Versorgung auch für mobilitätseingeschränkte Personen gesichert werden. **Die Betrachtung der 100 %-Saldolinie macht deutlich, dass der 0,5 qm/Ew.-Schwellenwert auch bei den Mittel- und Oberzentren weiterhin als sinnvoller Anhaltspunkt dient, ab welchem negative Auswirkungen auf Nachbarkommunen nicht ausgeschlossen werden können und neue Planvorhaben daher einer genauen Auswirkungsanalyse unterzogen werden sollten. Mit Ausnahme von Braunschweig (0,48 qm/Ew.) liegen bereits alle Mittel- und Oberzentren oberhalb dieses Schwellenwertes. Dennoch können Neuansiedlungen im periodischen Bedarf durchaus sinnvoll sein, um auch kleinräumig innerhalb der Kommune die Nahversorgungssituation in einzelnen Stadt- oder Ortsteilen zu verbessern.**

Bei den **Verkaufsflächen je Einwohner im aperiodischen Bedarf** unterscheiden sich die Werte der Mittel- und Oberzentren zum Teil deutlich untereinander. Während die Samtgemeinde Oberharz hier nur einen vergleichsweise geringen Wert (0,49 qm/Ew.) erreicht, übersteigen die Werte der Mittelzentren Helmstedt (1,89 qm/Ew.), Gifhorn (1,97 qm/Ew.) und Goslar (2,52 qm/Ew.) sogar die der Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Der geringe Wert der Samtgemeinde Oberharz ist durch die relativ geringe Anzahl großflächiger Betriebe des aperiodischen Bedarfs bedingt. Aufgrund der vergleichsweise schwer erreichbaren Lage ist der Standort wenig attraktiv für flächenintensive Einzelhandelsansiedlungen, etwa Baumärkte oder Möbelhäuser. Zudem erschweren die kleinteiligen Gebäudestrukturen in der Innenstadt und die Orographie insgesamt größere Neuansiedlungen. Anders stellt sich diese Situation etwa in Helmstedt, Gifhorn und Goslar dar. Diese Mittelzentren verfügen nicht nur über Kauf- und Warenhäuser sowie großflächige Filialbetriebe in den Innenstädten, sondern auch über ausgeprägte Sondergebiete und Fachmarktzentren mit flächenintensiven Betriebstypen wie Möbel- und Einrichtungshäuser oder Bau- und Gartenmärkte. Gewichtet mit den Einwohnerzahlen führt dies dazu, dass diese Mittelzentren sogar höhere Verkaufsflächendichten

erzielen als die Oberzentren. Das Mittelzentrum Goslar mit seiner besonderen touristischen Bedeutung nimmt hier eine gewisse Sonderstellung ein. Die deutlich überdurchschnittlichen Werte Goslars sind unter Berücksichtigung der durch Touristen zufließenden Kaufkraft zu relativieren.

Die Betrachtung der **Einzelhandelszentralitäten im aperiodischen Bedarf** macht deutlich, dass neben der bereits erwähnten Samtgemeinde Oberharz auch das Mittelzentrum Wolfenbüttel und das Oberzentrum Salzgitter Sonderfälle bei den Kennwerten darstellen. Wolfenbüttel kann aufgrund seiner städtebaulich attraktiven Innenstadt zwar erhebliche Kaufkraftzuflüsse, unter anderem von Touristen, aber auch aus dem Umland, erzielen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Braunschweig muss Wolfenbüttel jedoch auch deutliche Kaufkraftabflüsse hinnehmen, so dass im aperiodischen Bedarfsbereich bei einer Einzelhandelszentralität von 88,4 % ein negativer Kaufkraftsaldo besteht. Salzgitter ist geprägt von einer relativ geringen Kaufkraft und von deutlich rückläufigen Einwohnerzahlen. Aus diesem Grund ist das Oberzentrum vergleichsweise unattraktiv für potenzielle Betreiber. Daraus resultieren ein geringeres Angebot und in Verbindung mit der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Braunschweig erhebliche Kaufkraftabflüsse.

Auf der anderen Seite generieren die vergleichsweise solitär gelegenen Mittelzentren Gifhorn, Helmstedt und Goslar erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. So werden beispielsweise in Helmstedt nicht nur in der Innenstadt, sondern auch an den peripheren Fachmarkt-Agglomerationen sowohl im periodischen Bedarfsbereich (z.B. Real SB-Warenhaus, Kaufland Verbrauchermarkt) als auch im aperiodischen Bedarfsbereich (z.B. zwei Möbel- und ein Heimtextilfachmarkt, drei Baumärkte) erhebliche Kaufkraftanteile aus dem Umland gebunden, die die Kaufkraftabflüsse aus der Stadt deutlich übersteigen, sodass ein Zentralitätswert von 146,6 % erreicht wird. Auch in Goslar tragen neben der Innenstadt größere Einzelhandelsagglomerationen in peripherer Lage dazu bei, erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu generieren. Hier entwickeln vor allem die Standorte Baßgeige (u.a. Marktkauf SB-Warenhaus, Expert Elektronikfachmarkt, Hammer Heimtextilien-Fachmarkt, Möbelmärkte Fricke und Tejo's SB Lagerkauf) sowie Gewerbegebiet Gutenbergstraße (u.a. Real SB-Warenhaus, Media Markt Elektronikfachmarkt, Baumärkte Praktiker und Toom, Möbelhaus Tejo) eine erhebliche Sogwirkung auf Kunden aus dem Umland. Hinzu kommen in Goslar die zusätzlichen Kaufkraftzuflüsse durch die hohe Zahl an Touristen. **Die Betrachtung der Saldolinien zeigt, dass alle Mittel- und Oberzentren bereits über der für Grundzentren relevanten 50 %-Saldolinie liegen. Der größte Teil liegt sogar oberhalb der 100 %-Saldolinie. Es ist raumordnerisch gewollt, dass sich die Betriebe des aperiodischen Bedarfs in den Mittel- und Oberzentren konzentrieren und hier ein breites und tiefes Angebot, auch für die Bewohner der umliegenden Grundzentren, bereitgehalten wird. Aus diesem Grund wird für die Mittel- und Oberzentren kein Schwellenwert für den aperiodischen Bedarf festgelegt. Dennoch müssen einzelne, großflächige Planvorhaben unter Umständen einer Verträglichkeitsuntersuchung unterzogen werden, um negative Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen ausschließen zu können.**

Die Analyse der Kennziffern verdeutlicht, dass die Mittel- und Oberzentren, gesamtstädtisch betrachtet, keine Versorgungsdefizite im periodischen Bedarf aufweisen. Dennoch kann kleinräumig betrachtet die Nahversorgung in einzelnen Stadt- oder Ortsteilen ungenügend sein, so dass Neuansiedlungen trotz Überschreitens des 0,5 qm/Ew.-Schwellenwertes sinnvoll sein können.

Im aperiodischen Bedarf differieren die Verkaufsflächendichte- und Zentralitätswerte deutlich. Während einzelne Städte saldierte Kaufkraftabflüsse hinnehmen müssen, verfügen andere Städte bereits über erhebliche saldierte Kaufkraftzuflüsse. Dennoch ist es, aufgrund der raumordnerisch zugeordneten Versorgungsaufgabe, nicht sinnvoll, Neuansiedlungen in den Mittel- und Oberzentren anhand eines festgesetzten Schwellenwertes zu beurteilen. Vielmehr sollten die Auswirkungen großflächiger Planvorhaben mithilfe einer Verträglichkeitsuntersuchung beurteilt werden.

5.3 Übersicht der Schwellenwerte

Die für die Region Braunschweig festgelegten Schwellenwerte, die als Vermutungsgrenze dienen, ab wann durch ein Planvorhaben negative Auswirkungen auf Nachbarkommunen angenommen werden können, sind in der folgenden Abbildung übersichtlich zusammengefasst. Die Einzelhandelsdaten je Gemeinde sind dem Kapitel 9.1 im Anhang zu entnehmen.

Abb. 32: Übersicht der Schwellenwerte für die Region Braunschweig

Bedarfsbereich	Schwellenwert Grundzentren (in qm/Ew.)	Schwellenwert Mittelzentren (in qm/Ew.)	Schwellenwert Oberzentren (in qm/Ew.)
periodischer Bedarf insgesamt	0,5	0,5	0,5
aperiodischer Bedarf insgesamt	0,5	*	*
<i>Bekleidung/Wäsche</i>	<i>0,10</i>	*	*
<i>Schuhe/Lederwaren</i>	<i>0,03</i>	*	*
<i>Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC</i>	<i>0,08</i>	*	*
<i>Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat, Geschenkartikel</i>	<i>0,03</i>	*	*

Quelle: CIMA GmbH 2010

*: in den Mittel- und Oberzentren kein Schwellenwert im aperiodischen Bedarfsbereich; dennoch ist ggf. eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich

6 LEITVORSTELLUNGEN ZUR REGIONALEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Aus der Bestandsanalyse im Jahr 2008 werden die folgenden Leitvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung im Großraum Braunschweig abgeleitet.

6.1 Periodischer Bedarf

Wie schon dargelegt, weisen einige Grundzentren tendenziell eine Verbesserung der Nahversorgungssituation auf. Sowohl die Einzelhandelszentralität, als auch die Verkaufsfläche je Einwohner konnten zum Teil gesteigert werden. Dennoch mussten vor allem Kommunen mit geringer Einwohnerzahl oder in der Nähe starker Einzelhandelsstandorte eine Stagnation oder weitere Abwärtsbewegung ihrer schlechten Versorgungssituation hinnehmen. In der Region besteht somit weiterhin Entwicklungs- und Steuerungsbedarf.

Es ist nachwievor erstrebenswert, die wohnortnahe Grundversorgung zu verbessern bzw. herzustellen. Um Weiterentwicklungen sowohl in den Grund- als auch in den Mittel- und Oberzentren zu ermöglichen, sollten je nach örtlicher Situation unterschiedliche Entwicklungsziele bestehen: Während in ausreichend versorgten Kommunen (Verkaufsflächendichte über 0,5 qm/Ew.) der Fokus auf der Sicherung des Bestandes (z.B. durch Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung bestehender Betriebe) sowie auf einer qualitativen Verbesserung der Nahversorgung auch in unterversorgten Ortsteilen liegen sollte, muss es in nicht ausreichend versorgten Kommunen (Verkaufsflächendichte deutlich unter 0,5 qm/Ew.) das Ziel sein, überhaupt erst angemessene Nahversorgungsstrukturen, d.h. unter anderem zeitgemäße und leistungsfähige Lebensmittelvollsortimenter und -discounter, zu etablieren.

Wie schon im Einzelhandelskonzept 2003 konstatiert, ergeben sich – für den Fall, dass konkretes Ansiedlungsinteresse besteht – weitere Probleme für die Grundzentren: Während viele Betreiber oft nur dann ansiedeln wollen, wenn großflächige Betriebe (d.h. über 800 qm Verkaufsfläche) möglich sind, sehen die Nachbarkommunen die Ausweisung von Sondergebieten gelegentlich ungern, weil Kaufkraftabflüsse am eigenen Standort befürchtet werden. Aus diesem Grund muss es, wenn es um die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben geht, eine einheitliche und objektive Verfahrensweise geben, die die Grundzentren dabei unterstützt, vorhabenbezogene B-Planverfahren durchzuführen.

So wurde schon im Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig 2003 versucht, einen einheitlichen Schwellenwert zu erarbeiten, der eine Orientierungsmöglichkeit anhand der bereits bestehenden Versorgungsdichten bietet. Hierfür erfolgte eine Analyse der Verkaufsflächen je Einwohner in Verbindung mit den Kaufkraftsalen im periodischen Bedarf.

Es hat sich gezeigt, dass bis zu einer Verkaufsflächendichte von 0,5 qm je Einwohner im periodischen Bedarfsbereich faktisch keine bedeutenden saldierten Kaufkraftzuflüsse vorkommen. Diese Tatsache konnte für das Jahr 2008 erneut bestätigt werden. Somit erweist sich aus der Perspektive der Raumordnung dieser Wert als sinnvolle Orientierungsmarke für eine für die Grundzentren unschädliche Entwicklungsgröße.

Dieser Wert von 0,5 qm/Ew. im periodischen Bedarfsbereich hat sich bewährt und ist somit als Schwellenwert unverändert beizubehalten. Weiterhin kann an der Aussage festgehalten werden, dass Ansiedlungen des periodischen Bedarfs nach wie vor keine negativen Auswirkungen städtebaulicher Art auf Nachbarkommunen haben, sofern dieser Schwellenwert nicht überschritten wird. Sol-

che Vorhaben können somit zügig realisiert werden und müssen keiner gesonderten Verträglichkeitsprüfung unterzogen werden.

Über die Verträglichkeit eines Planvorhabens für den Einzelhandelsbestand hinaus ist vor allem auch die Qualität des geplanten Standortes wichtig. Bei der Ansiedlung von Betrieben des periodischen Bedarfs kommt es darauf an, dass diese ihrer Nahversorgungsfunktion gerecht werden können. Zu diesem Zweck muss sich der Planvorhabenstandort in fußläufiger Entfernung⁷ von Wohngebieten befinden. Zudem sollte die Ansiedlung idealerweise eine Verbesserung der Nahversorgungssituation bewirken. Ein Standort in einem bislang unterversorgten Bereich ist daher deutlich positiver zu bewerten als ein Standort in der Nähe bereits vorhandener Nahversorgungseinrichtungen.

6.2 Aperiodischer Bedarf

Im aperiodischen Bedarfsbereich erreicht keines der Grundzentren in der Region einen positiven Kaufkraftsaldo bzw. eine Zentralität von über 100 %. Dies kann auch nicht das Ziel sein, da den Grundzentren lediglich eine Versorgungsaufgabe für den periodischen Bedarf zukommt, während der aperiodische Bedarf schwerpunktmäßig in den Mittel- und Oberzentren konzentriert werden soll. Dennoch wird auch den Grundzentren ein gewisses Maß an Einzelhandelsstrukturen des aperiodischen Bedarfs zugestanden. Das Entstehen überdimensionierter Fachmarktzentren soll hier jedoch verhindert werden.

Aus diesem Grund besteht im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im Ausschuss für Regionalplanung das Bestreben, zu expansive Entwicklungen im aperiodischen Bedarf – analog zum periodischen Bedarf – besser steuern und gegebenenfalls unterbinden zu können.

Nach Analyse der Kennwerte und der Saldolinien wurde somit ein Wert von 0,5 qm/Ew. als Orientierungsschwelle für den aperiodischen Bedarf festgelegt. Der größte Teil der Grundzentren bewegt sich zurzeit noch unterhalb dieses Schwellenwertes, so dass Neuansiedlungen des aperiodischen Bedarfs in moderatem Umfang auch in Zukunft ohne Auswirkungsanalyse möglich sein werden.

Mithilfe dieses Schwellenwertes soll zukünftig sichergestellt werden, dass alle Grundzentren die Chance haben, auch aperiodische Angebote in angemessenem Umfang vorzuhalten. Auf der anderen Seite soll verhindert werden, dass Grundzentren, die bereits über ein sehr großes Angebot von Betrieben des aperiodischen Bedarfs verfügen, in Zukunft durch eine zu liberale Ansiedlungspolitik weitere Betriebe an ihrem Standort konzentrieren. Auf diese Weise soll die besondere Versorgungsaufgabe geschützt werden, die den Mittel- und Oberzentren von der Raumordnung zugeordnet wurde. Die erheblichen Einzelhandelskonzentrationen des aperiodischen Bedarfs sollen sich in diesen Zentren befinden, während dem aperiodischen Einzelhandel in den Grundzentren lediglich eine ergänzende Funktion zukommen kann.

Auch bei der Neuansiedlung von Betrieben des aperiodischen Bedarfsbereiches soll nach Möglichkeit darauf geachtet werden, dass – je nach Sortiment - ein geeigneter Standort gewählt wird. Dies ist für Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (vgl. Liste der i.d.R. zentrenrelevanten Sortimente gem. RROP 2008 auf S. 69) ein Standort in der Innenstadt bzw. dem Ortskern, in größeren Städten auch in den Stadtteilzentren und sonstigen zentralen Versorgungsbereichen. Diese Sortimente sind in der Regel auf die Agglomeration mit weiteren Betrieben dieser Sortimentsgruppen angewiesen und haben aufgrund dieser Agglomerationseffekte eine zentrenbildende Funktion. Daher sollten diese

⁷ Eine Distanz von 500 m wird in der Regel als maximale Entfernung für eine fußläufige Erreichbarkeit angenommen. Untersuchungen haben ergeben, dass nur ein geringer Anteil der Bevölkerung längere Distanzen zum Einkaufen zu Fuß zurücklegt. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen.

Sortimente möglichst nicht an nicht-integrierten Standorten oder in peripheren Lagen, etwa in Fachmarktzentren, angesiedelt werden.

Bei den übrigen Sortimenten des aperiodischen Bedarfs, die nicht-zentrenrelevant sind, kann unter Umständen auch die Ansiedlung außerhalb der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein. Insbesondere für flächenintensive Betriebstypen mit geringen Flächenproduktivitäten, wie etwa Möbelhäuser oder Baumärkte, ist ein Standort in peripherer, verkehrlich gut erreichbarer Lage oft besser geeignet. Solche Betriebe haben keine Relevanz für die Zentrenbildung in Innenstädten und zentralen Versorgungsbereichen, sondern sind Grundlage für die Abgrenzung von Fachmarkt-Agglomerationen. Zudem ist für die in diesen Märkten angebotenen, sperrigen Waren oft ein Transport mit dem Pkw erforderlich, weshalb eine gute Pkw-Erreichbarkeit wichtig ist.

Je nach Hauptsortiment des anzusiedelnden Betriebes kommt es also – neben der Verträglichkeit des Vorhabens für bestehende Betriebe – auf eine gute Standortwahl an. Zentrenrelevante Sortimente sollen zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche primär in den Innenstädten, Ortskernen und sonstigen zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Lediglich solche Sortimente, deren Ansiedlung aufgrund der geringen Flächenproduktivität, des großen Flächenbedarfes, der verkehrlichen Erreichbarkeit o.ä. nicht in den Zentren sinnvoll oder möglich ist, sollten an peripheren Standorten, z.B. in Fachmarktzentren angesiedelt werden.

7 DER KONZEPTIONELLE ANSATZ: AKTUALISIERTE LEITLINIEN ZUR EINZELHANDELSENTWICKLUNG

7.1 Beschluss der Verbandsversammlung

Die Verbandsversammlung hat aktuelle Schwerpunkte für das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig formuliert. Hierbei fanden die aktualisierten Analyseergebnisse ebenso Berücksichtigung wie die Diskussion der Leitvorstellungen zur regionalen Einzelhandelsentwicklung im Ausschuss für Regionalplanung, dem Verbandsausschuss und der Verbandsversammlung. Diese beschloss am 10. Dezember 2009:

„Die Bestandsanalyse 2008, die Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung sowie die überarbeiteten Verfahrensregelungen zur Abstimmung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben werden als regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010 für den Großraum Braunschweig festgestellt“.

7.2 Sachverhalt und Begründung

Aufbauend auf der flächendeckenden Einzelhandelserhebung 2008, der Bestandsanalyse 2008 und den aktualisierten Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung im Großraum Braunschweig vom September 2009 ist nunmehr auch das Verfahren zur Abstimmung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben überprüft und aktualisiert worden (siehe Kap. 8).

Die aktuelle Rechtslage berücksichtigend, dient das Verfahren zur Abstimmung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben im Wesentlichen dem Ausgleich öffentlicher Belange und stellt damit weder einen Eingriff in das Wettbewerbsrecht (Niederlassungsfreiheit) noch in die kommunale Planungshoheit dar.

Kernpunkt jeder Raumverträglichkeitsprüfung ist zunächst der Abgleich mit den Zielen des Landes- wie auch des Regionalen Raumordnungsprogramms. Zu nennen sind hier vor allem das Konzentrations-, das Kongruenz-, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot. Dabei ist die Frage zu klären, ob und wie sich das Vorhaben auf den planungsrechtlich verankerten Versorgungsauftrag, die Bevölkerung mit Waren und Gütern des täglichen, gehobenen und spezialisierten, höheren Bedarfs zu versorgen, auswirkt.

Indikatoren für eine solche Auswirkung können der mit dem Vorhaben verbundene Verkaufsflächenzuwachs, die mit dem Vorhaben verbundene Verlagerung von Kaufkraftströmen oder auch die mit dem Vorhaben verbundene Verlagerung zentraler Versorgungsstandorte in einer Gemeinde sein. Bei der Entscheidung, ob das Vorhaben als raumverträglich einzustufen ist, hat eine Gesamtbetrachtung zu erfolgen, die auch bestehende, aber noch nicht genutzte Baurechte aus rechtskräftigen Bebauungsplänen oder Leerstände von Einzelhandelsimmobilien berücksichtigt.

Jede Raumverträglichkeitsprüfung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist komplexer Natur und muss den Einzelfall in den raumordnerischen Gesamtzusammenhang (Summenwirkung) stellen.

Sollte die Raumverträglichkeitsprüfung ergeben, dass das Vorhaben keine überörtliche Bedeutung hat, so ist jede weitere Untersuchung entbehrlich. Zu achten ist hier jedoch darauf, dass „überörtlich“ nicht mit „übergemeindlich“ gleichgesetzt wird. Dies wiederum hat zur Folge, dass in einer flächenmäßig sehr großen Gemeinde mit mehreren kleineren Ortsteilen eine Maßnahme bereits von überörtlicher Bedeutung ist, wenn sie Beeinträchtigungen der jeweils benachbarten Ortsteile innerhalb dieses großen Gemeindegebietes zur Folge hat. Insbesondere bei den Großstädten in kompakter Bauweise (integrierte Lagen in größerem städtebaulichen Zusammenhang) ist eine überörtliche Be-

deutung selbst eines größeren Nahversorgungszentrums in einer Größenordnung von 2.000 bis 3.000 qm Verkaufsfläche eher nicht als überörtlich einzustufen und unterliegt daher allein der kommunalen Planungshoheit dieser Stadt.

Diese Eckwerte, Bedingungen und Strukturen berücksichtigt das in Kapitel 8 beschriebene Verfahren zur Abstimmung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben.

Die Prüfung der Raumverträglichkeit von großflächigen und überörtlich wirksamen Einzelhandelsprojekten durch die untere Landesplanungsbehörde reicht für eine erfolgreiche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vor Ort jedoch nicht aus. Hierzu bedarf es in der Regel der Erarbeitung und des Beschlusses kommunaler Einzelhandelsentwicklungskonzepte in Verbindung mit zentralen Versorgungsbereichen nach § 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 u. 3a BauGB.

Das regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010 für den Großraum Braunschweig ist daher zugleich als Aufforderung an die Städte und Gemeinden zu verstehen, sofern nicht schon geschehen, in diese Richtung tätig zu werden. In den Städten Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg, Wolfenbüttel, Goslar, Clausthal-Zellerfeld, Peine und Schöppenstedt sind solche modernen kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepte in Arbeit oder befinden sich in der politischen Abstimmung. Defizite dieser Art gibt es eher im Bereich der grundzentralen Ebene.

Losgelöst davon kann ggf. zwischen der einzelnen Gemeinde und der Raumordnungsbehörde eine individuelle raumordnerische Vereinbarung nach § 13 Raumordnungsgesetz des Bundes geschlossen werden, um beispielsweise nicht mehr genutzte Baurechte mit der geplanten Nutzung zu kompensieren.

7.3 Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung im Großraum Braunschweig

7.3.1 Grundlagen

Das „siedlungsstrukturelle Leitbild der dezentralen Konzentration“ des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 für den Großraum Braunschweig verfolgt die Absicht, die zentralen Standorte im Rahmen einer ausgeglichenen Einzelhandelsentwicklung zu sichern.

Die übergemeindlich relevanten Einzelhandelsvorhaben in der Region Braunschweig sollen auf der Grundlage des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (REEK) vorrangig zur Stärkung der Innenstädte, der Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren und zur behutsamen Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels an raumordnerisch geeigneten Standorten dienen und auf diese Weise regionsweit in den Grund-, Mittel- und Oberzentren zu ausgewogenen Versorgungsstrukturen führen.

Das REEK dient als Orientierungsrahmen zur Sicherstellung einer gegenseitig verträglichen und zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklung der Gemeinden im Großraum Braunschweig, die zum Ziel hat, nachhaltig funktionsfähige Versorgungsstrukturen zu erhalten, zu stärken und Versorgungsdefizite abzubauen. Insbesondere die Städte und Gemeinden selbst tragen durch eine aktive und vorsorgende Bauleitplanung dazu bei, Vorhaben zu vermeiden, die zu Fehlentwicklungen, wie z. B. die Beeinträchtigung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen oder die Entstehung von Versorgungsdefiziten, führen.

Das REEK ist die Grundlage für die Abstimmung und Steuerung aller raumbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben mit in der Regel mehr als 800 qm Verkaufsfläche, die im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und § 34 Abs. 3 BauGB schädliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der betroffenen Gemeinden haben können, indem sie funktionsfähige Versorgungsstrukturen beeinträchtigen oder gefährden.

Das REEK kann seine positive Wirkung auf die Entwicklung der Versorgungsstrukturen erst dann voll entfalten, wenn die Gemeinden für ihren Bereich entsprechend ihrer Zentralitätsstufe jeweils ein Zentrenkonzept für die Einzelhandelsentwicklung erarbeiten und es durch Bauleitplanung umsetzen. In der Region gibt es bereits beispielgebende Zentrenkonzepte, die sich in der praktischen Umsetzung seit Jahren bewährt haben.

Aus diesen generellen Absichten lassen sich Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung im Großraum Braunschweig ableiten, die wiederum mit den Grundsätzen und Zielen des Regionalen wie auch des Landes-Raumordnungsprogrammes korrespondieren sollen.

7.3.2 Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung

Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element der Daseinsvorsorge wird in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen, in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte unter Beachtung des demographischen Wandels bedarfsgerecht modernisiert, gesichert und so entwickelt, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

7.3.3 Abbau von Versorgungsdisparitäten

Die quantitative Optimierung der Versorgungssituation (der Nachfrage angepasste Verkaufsflächen-ausstattung im periodischen Bedarf) ist eine wichtige Leitlinie der Einzelhandelsentwicklung. Das bedeutet, flächendeckend ausgeglichene Versorgungsstrukturen anzustreben und Versorgungsdisparitäten abzubauen. Nicht mehr für den Handel verwendbare Immobilien werden im Rahmen der kommunalen Liegenschaftspolitik oder mittels eines kommunalen Leerstandmanagement anderen Nutzungen zugeführt.

7.3.4 Sicherung und Entwicklung der mittel- und oberzentralen Handelsfunktion

Neben der grundzentralen Versorgung gehört zur attraktiven Handelslandschaft vor allem die Sicherung und Entwicklung der mittel- und oberzentralen Handelsfunktion. Dies erfordert einerseits ausreichend Spielraum für den normalen interkommunalen Wettbewerb. Die weitere Handelsentwicklung darf nicht zu Funktionsverlusten anderer Zentren führen. Eine offene und nachvollziehbare Anwendung raumordnungsrechtlicher Abstimmungsmechanismen unterstützt die Umsetzung dieser Leitlinien.

7.3.5 Sicherung der Zentrenfunktionen (zentrale Versorgungsbereiche)

Die Sicherung und Entwicklung der grund-, mittel- und oberzentralen Handelsfunktion geht auf der Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte einher mit der Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen gemäß § 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 und 3a BauGB. Die räumliche Abgrenzung solcher zentralen Versorgungsbereiche ist wesentlicher Bestandteil der planungsrechtlichen und nachhaltigen Sicherung der Innenstadt-, Ortsteil- bzw. Zentrenfunktionen.

7.3.6 Attraktive Handelslandschaft

Das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig trägt durch Offenlegung der unterschiedlichen Entwicklungspotenziale dazu bei, eine attraktive Handelslandschaft zu sichern und zu entwickeln. Hierzu ist eine sorgfältige Abstimmung zwischen dem Träger der Regionalplanung, den Trägern der Bauleitplanung, der Wirtschaftsförderung und den Handelsorganisatio-

nen geboten. Kommunale Einzelhandelskonzepte einschließlich der Festsetzung zentraler Versorgungsbereiche entstehen als Ergebnis solcher Abstimmungsprozesse, manifestieren den gemeindlichen Gestaltungswillen und stärken die kommunale Planungshoheit gegenüber individuellen Investoreninteressen.

7.3.7 Transparenz mittels vergleichbarer Daten der Handels- und Regionalforschung

Die raumordnerische Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben erfolgt mittels vergleichbarer Erhebungsdaten und Orientierungswerten der Handelsforschung. Zur stetigen Verbesserung der Abstimmungsergebnisse werden im Großraum Braunschweig regelmäßig die Einzelhandelsdaten aktualisiert und sorgen somit für mehr Transparenz und Akzeptanz der Abstimmungsergebnisse.

8 VERFAHREN ZUR ABSTIMMUNG RAUMBEDEUTSAMER EINZELHANDELSVORHABEN

Im Großraum Braunschweig haben sich die bestehenden gesetzlichen Grundlagen hinsichtlich der Abstimmung von Planvorhaben zum großflächigen Einzelhandel bewährt⁸. Der Zweckverband Großraum Braunschweig nimmt als Untere Landesplanungsbehörde die raumordnerische Beurteilung des Einzelhandelsvorhabens 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 berücksichtigt werden.

Das hierbei praktizierte Verfahren fußt auf § 11 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) und § 21 Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) in Verbindung mit den Zielsetzungen des Landes- und Regionalen Raumordnungsprogramms (LROP und RROP). Hierauf aufbauend **soll auch zukünftig** der regionale Abstimmungsprozess verlaufen.

Einzelhandels-Großprojekte sind die in § 11 Abs. 3 BauNVO definierten Einkaufszentren oder großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken können. Derartige Auswirkungen sind in der Regel dann anzunehmen, wenn das Ansiedlungsvorhaben 1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm Verkaufsfläche überschreitet.

Die gem. § 21 NROG bestehende Mitteilungs- und Auskunftspflicht soll eine raumordnerische Überprüfung geplanter Einzelhandels-Großprojekte im Sinne der raumordnerischen Zielsetzungen des LROP 2008, Teil II, 2.3 03 und eine möglichst frühzeitige Beratung öffentlicher Stellen und Personen des Privatrechts ermöglichen. Die Mitteilungspflicht erstreckt sich neben der Neuansiedlung auch auf die Erweiterung und die Umstrukturierung von Projekten, sobald die Werte der BauNVO überschritten werden. Von der Mitteilungspflicht ausgenommen sind Projekte unter 1.200 qm Geschossfläche/800 qm Verkaufsfläche in ausgewiesenen Kerngebieten. In diesem Zusammenhang ist nochmals explizit darauf zu verweisen, dass die **Mitteilungspflicht bereits in einem frühen Planungsstadium**, d.h. bereits nach einer informellen Anfrage bzw. einer Bauvoranfrage, nicht jedoch erst nach Aufstellungsbeschluss eines Bauleitplanes im Gemeinde- bzw. Stadtrat, **zu erfolgen hat**. Die Mitteilung soll auf dem in der Anlage (Kap.9.5) befindlichen Mitteilungsbogen erfolgen.

Die konsequente Mitteilung dient auch der Beobachtung und fachlichen Einschätzung der regionalen und kommunalen Einzelhandelsentwicklung, verbessert die regional verfügbare Datenaktualität und dient der qualifizierten raumordnerischen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben.

Bei Einhaltung der nachfolgend beschriebenen Abläufe ist nunmehr eine beschleunigte Beurteilung aus raumordnerischer Perspektive möglich, da mit der vollständigen Einzelhandelsbestandsaufnahme eine verbesserte Informationsgrundlage gegeben ist, die auch für mehr Transparenz im Abwägungsprozess sorgt. Die betroffenen Gemeinden können kurzfristig identifiziert werden und das Abstimmungsverfahren kann entsprechend durchgeführt werden.

Folgendes Verfahren ist daher vorgesehen:

- Nach Bekanntwerden eines Vorhabens für den großflächigen Einzelhandel (Bauvoranfrage, informelle Anfrage eines Investors, Projektentwicklers oder Betreibers) und noch vor gemeindlichen Aktivitäten für einen Aufstellungsbeschluss wird der „Mitteilungsbogen für Einzelhandels-

⁸ Grundlage war hier die verfügte Praxis der Bezirksregierung Braunschweig vom 06.11.1996.

Großprojekte“ durch die Gemeinde an den Zweckverband Großraum Braunschweig als Untere Landesplanungsbehörde übermittelt.

- Die Mitteilung erfolgt auf dem in der Anlage (S. 82ff) befindlichen Mitteilungsbogen, der der aktuellen Betriebstypenentwicklung Rechnung trägt.
- Zur Eröffnung des Abstimmungsverfahrens erhält Punkt 6 des Mitteilungsbogens (kalkulierter Einzugsbereich) eine wichtige Bedeutung. Um betroffene bzw. zu beteiligende Gemeinden zu identifizieren, wird es erforderlich sein, den kalkulierten Einzugsbereich beim Betreiber zu erfragen. Nach Plausibilitätsprüfung der Angaben kann dann die Beteiligung der betroffenen Gemeinden im Abstimmungsverfahren eröffnet werden.
- Bei der Bewertung von großflächigen Einzelhandelsprojekten wird für die Grundzentren und die Stadtteilzentren der Mittel- und Oberzentren die weiter oben dargelegte Schwelle von 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner für den periodischen Bedarfsbereich zugrunde gelegt. Grundsätzlich gilt bis zum Erreichen der Schwelle von 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner die Unschädlichkeitsvermutung. Die Planvorhaben können im vereinfachten (beschleunigten) Verfahren raumordnerisch beurteilt werden.
- Weitere Ansiedlungen großflächiger Art bedürfen der Einzelfallbetrachtung.

Folgende Verfahrensabläufe können für großflächige Einzelhandelsvorhaben im periodischen Bedarfsbereich zur Anwendung kommen:

1. Vereinfachtes Verfahren ohne Beteiligung der Nachbargemeinden bis zum Erreichen der Schwelle von 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner (Unschädlichkeitsvermutung).
2. Verfahren mit Beteiligung der Nachbargemeinden bei Überschreiten der Schwelle von 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner ohne gutachterlichen Nachweis über die Raumverträglichkeit.
3. Verfahren mit Beteiligung der Nachbargemeinden bei Überschreiten der Schwelle von 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner mit gutachterlichem Nachweis über die Raumverträglichkeit.

Der Nachweis über die Raumverträglichkeit des geplanten Vorhabens obliegt dem Unternehmer bzw. der ansiedlungswilligen Gemeinde.

Raumordnungsverfahren

Ein Raumordnungsverfahren (ROV) ist erforderlich, wenn von der Größe oder der Angebotsstruktur des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes erhebliche Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen und Zentralitätsfunktionen im jeweiligen Einzugsbereich zu erwarten sind. Erhebliche Auswirkungen sind in der Regel dann anzunehmen, wenn städtebaulich nicht integrierte Einzelhandelsgroßprojekte wie Einkaufs- und Fachmarktzentren geplant sind, die über eine Mindestverkaufsfläche von 10.000 qm verfügen. Bei Möbelmärkten liegt der Schwellenwert bei einer Mindestverkaufsfläche von 20.000 qm.

Die Durchführung eines ROV ist in der Regel auch für Erweiterungen von mehr als 30 % der bisherigen Verkaufsfläche erforderlich, wenn die vorhandenen Verkaufsflächen bereits oberhalb der vorgenannten Schwellenwerte liegen oder durch die Erweiterung die vorgenannten Schwellenwerte überschritten werden.

8.1 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.

8.2 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).

8.3 Verfahrensschritte/Prüfsteine

Im Folgenden sind die einzelnen Prüfsteine dargestellt. Diese sollen anhand der beschriebenen Merkmale, Kriterien, sowie der Grundsätze und Ziele der Raumordnung bewertet werden.

8.3.1 Großflächigkeit

Die Großflächigkeit ist gegeben, wenn das Ansiedlungsvorhaben 1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm 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.

8.3.2 Raumbedeutsamkeit

Die Raumbeflussung 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.

8.3.3 Einzelhandelsbesatz im Einzugs-/Verflechtungsbereich

Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist der potenzielle Einzugsbereich bzw. Verflechtungsbereich des Vorhabens zu definieren⁹. Das Vorhaben ist in Relation zu diesem Einzelhandelsbesatz im Einzugs- bzw. Verflechtungsbereich zu stellen.

⁹ zur Definition der Verflechtungs- und Einzugsbereiche sowie zur Abgrenzung der mittelzentralen Verflechtungsbereiche für den Großraum Braunschweig vgl. Kap. 9.5 im Anhang

8.3.4 Leerstand bestehende Bau- und Nutzungsrechte

Bestehende Leerstände bzw. erkennbare Bau- und Nutzungsrechte insbesondere in Sondergebieten Einzelhandel sind in die Gesamtbilanz einzustellen.

8.3.5 Kompensation Rücknahme von Baurechten

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.

8.3.6 Angebotsstruktur, Angebotsqualität und 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 eine rein städtebauliche Betroffenheit.

8.3.7 Zielbetroffenheit RROP (LROP)

Kernpunkt der Raumverträglichkeitsprüfung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist der Abgleich mit den Erfordernissen der Raumordnung gemäß II 2.1 RROP 2008 (inkl. der integrierten Ziele des LROP 2008).

8.3.8 Ausgleichsgebot 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.

8.3.9 Ortsteilbezug 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

8.3.10 Beeinträchtigerungsverbot

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 (Beeinträchtigerungsverbot).

8.3.11 Kongruenzgebot

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).

8.3.12 Verhältnismäßigkeit (Verkaufsfläche im Einzugsbereich)

Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen, der innergemeindlichen Zentrenstruktur sowie dem jeweiligen Verkaufsflächenbesatz im Einzugsbereich.

8.3.13 Mittlere Verkaufsflächendichte (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.

8.3.14 Konzentrationsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte von überörtlicher Bedeutung sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes bzw. seiner integrierten Versorgungsstandorte zulässig (Konzentrationsgebot).

8.3.15 Integrationsgebot

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.

8.3.16 Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

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 maximal 800 qm 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 zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

8.3.17 Lage im regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen in den regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkten zulässig und auf diese zu konzentrieren.

8.3.18 FOC-Klausel

Hersteller-Direktverkaufszentren sind Einzelhandelsgroßprojekte und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur zulässig, wenn sie den Anforderungen aus II 2.1 Abs. 3 bis 8 und 11 RROP 2008 entsprechen (gem. II 2.1 Abs. 10 RROP 2008).

8.3.19 Abstimmungsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind ab einer Verkaufsfläche von 800 qm interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).

8.3.20 Zentrale Versorgungsbereiche / Kommunale Einzelhandelskonzepte

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 II 2.1. Abs. 2 und 3 RROP 2008 in den leistungsfähigen Orts-teilen und Stadtteilzentren die integrierten Versorgungsstandorte zur Sicherung und Entwicklung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu bestimmen

8.3.21 Gesamtbewertung / Ziellanpassung

Projektbezogene individuelle Auswertung und Ergebnisdarstellung mittels landesplanerischer Stellungnahme oder landesplanerischer Feststellung nach einem Raumordnungsverfahren.

9 ANHANG

9.1 Ableitung der Schwellenwerte für Grundzentren in einzelnen Warengruppen des aperiodischen Bedarfs

Abb. 33: Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo in der Warengruppe Bekleidung und Wäsche

Grundzentrum	Verkaufsflächendichte Bekleidung/Wäsche (in qm/Ew.)	Kaufkraftsaldo Bekleidung/Wäsche (in Mio. €)	Handelszentralität Bekleidung/Wäsche (in %)
Samtgemeinde Heeseberg	0,00	-2,5	0,0
Samtgemeinde Nord-Elm	0,00	-3,7	0,0
Samtgemeinde Oderwald	0,00	-4,1	2,3
Gemeinde Sassenburg	0,01	-6,5	3,4
Samtgemeinde Asse	0,01	-5,7	4,1
Samtgemeinde Isenbüttel*	0,01	-9,5	4,2
Samtgemeinde Brome	0,01	-9,5	4,4
Samtgemeinde Sickinge	0,01	-6,2	5,9
Gemeinde Büddensstedt	0,01	-1,6	6,3
Gemeinde Wendeburg	0,02	-5,9	6,9
Samtgemeinde Grasleben	0,01	-2,8	7,5
Gemeinde Lahstedt	0,02	-5,8	9,3
Bergstadt St. Andreasberg	0,03	-0,9	15,9
Samtgemeinde Lutter Bbge.	0,03	-2,2	16,8
Samtgemeinde Papenteich	0,04	-13,0	17,5
Samtgemeinde Wesendorf	0,03	-6,7	17,9
Gemeinde Lehre	0,03	-6,1	18,5
Samtgemeinde Meinersen	0,05	-9,8	22,8
Samtgemeinde Boldecker Land**	0,10	-5,1	22,9
Gemeinde Liebenburg	0,04	-4,2	23,9
Gemeinde Cremlingen	0,05	-6,2	25,6
Samtgemeinde Velpke	0,05	-5,9	25,7
Gemeinde Edemissen	0,06	-5,4	31,2
Stadt Langelsheim	0,08	-5,1	31,5
Stadt Viernburg	0,07	-3,9	40,5
Samtgemeinde Baddeckenstedt	0,07	-3,8	42,2
Gemeinde Vechelde	0,08	-5,7	44,4
Gemeinde Lengede	0,09	-4,5	44,4
Gemeinde Ilsede	0,10	-3,9	46,4
Samtgemeinde Schöppenstedt	0,08	-3,0	47,5
Samtgemeinde Hankensbüttel	0,11	-2,8	50,2
Gemeinde Hohenhameln	0,11	-2,9	50,3
Samtgemeinde Schladen	0,09	-2,6	54,5
Stadt Königs-Lutter am Elm	0,12	-2,9	70,2
Stadt Schöningen	0,16	-0,1	99,0
Stadt Braunlage	0,37	3,4	223,3

25 %-Saldolinie

50 %-Saldolinie

Quelle: CIMA GmbH 2010

*: Daten für die Samtgemeinde Isenbüttel unter Einbeziehung des neuen Standortes Reuteranger, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

** : Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

Abb. 34: Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo in der Warengruppe Schuhe und Lederwaren

Grundzentrum	Verkaufsflächendichte Schuhe/Lederwaren (in qm/Ew.)	Kaufkraftsaldo Schuhe/Lederwaren (in Mio. €)	Handelszentralität Schuhe/Lederwaren (in %)
Bergstadt St. Andreasberg	0,00	-0,2	0,0
Gemeinde Büddenstedt	0,00	-0,4	0,0
Gemeinde Lahstedt	0,00	-1,4	0,0
Gemeinde Liebenburg	0,00	-1,2	0,0
Gemeinde Sassenburg	0,00	-1,5	0,0
Gemeinde Wendeburg	0,00	-1,4	0,0
Samtgemeinde Asse	0,00	-1,3	0,0
Samtgemeinde Baddeckenstedt	0,00	-1,5	0,0
Samtgemeinde Grasleben	0,00	-0,7	0,0
Samtgemeinde Heeseberg	0,00	-0,6	0,0
Samtgemeinde Lutter Bbge.	0,00	-0,6	0,0
Samtgemeinde Meinersen	0,00	-2,8	0,0
Samtgemeinde Nord-Elm	0,00	-0,8	0,0
Samtgemeinde Oderwald	0,00	-0,9	0,0
Samtgemeinde Sickinge	0,00	-1,5	0,0
Samtgemeinde Velpke	0,00	-1,8	0,0
Gemeinde Cremlingen	0,00	-1,8	2,1
Stadt Langelsheim	0,01	-1,5	12,0
Samtgemeinde Wesendorf	0,01	-1,6	12,3
Samtgemeinde Brome	0,01	-1,7	21,6
Gemeinde Hohenhameln	0,01	-1,0	22,4
Samtgemeinde Hankensbüttel	0,01	-1,0	24,6
Gemeinde Lengede	0,02	-1,3	25,6
Gemeinde Edemissen	0,02	-1,2	33,0
Samtgemeinde Papenteich	0,02	-2,3	33,8
Samtgemeinde Boldecker Land*	0,04	-0,9	38,3
Samtgemeinde Isenbüttel	0,03	-1,1	48,9
Stadt Braunlage	0,02	-0,3	52,4
Gemeinde Ilsede	0,03	-0,7	54,1
Stadt Viereburg	0,03	-0,5	63,8
Samtgemeinde Schöppenstedt	0,03	-0,3	79,1
Stadt Schöningen	0,04	-0,3	81,3
Stadt Königs-Lutter am Elm	0,04	-0,3	84,8
Gemeinde Vechelde	0,05	-0,2	93,1
Samtgemeinde Schladen	0,06	0,0	97,0
Gemeinde Lehre	0,05	0,1	107,5

25%-Saldolinie

50%-Saldolinie

Quelle: CIMA GmbH 2010

*: Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

Abb. 35: Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo in der Warengruppe Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto und PC

Grundzentrum	Verkaufsflächendichte U-Elektronik etc. (in qm/Ew.)	Kaufkraftsaldo U-Elektronik etc. (in Mio. €)	Handelszentralität U-Elektronik etc. (in %)
Gemeinde Büddenstedt	0,00	-1,3	0,0
Samtgemeinde Heeseberg	0,00	-2,0	0,0
Samtgemeinde Sickinge	0,00	-5,1	2,9
Samtgemeinde Nord-Elm	0,01	-2,8	3,5
Gemeinde Sassenburg	0,01	-5,1	4,5
Samtgemeinde Asse	0,01	-4,5	4,5
Samtgemeinde Boldecker Land*	0,01	-4,9	5,9
Samtgemeinde Oderwald	0,01	-3,1	7,2
Samtgemeinde Velpke	0,01	-5,8	7,5
Samtgemeinde Grasleben	0,01	-2,2	8,2
Gemeinde Cremlingen	0,01	-6,1	8,3
Gemeinde Liebenburg	0,01	-4,0	8,3
Gemeinde Wendeburg	0,01	-4,6	9,0
Samtgemeinde Baddeckenstedt	0,01	-4,7	9,2
Samtgemeinde Isenbüttel**	0,02	-7,0	10,9
Samtgemeinde Papenteich	0,02	-11,1	11,0
Gemeinde Vechelde	0,02	-7,2	11,1
Gemeinde Lengede	0,02	-5,7	12,1
Samtgemeinde Wesendorf	0,02	-5,6	12,8
Samtgemeinde Brome	0,02	-6,7	14,4
Samtgemeinde Schladen	0,02	-3,8	14,9
Gemeinde Edemissen	0,02	-5,2	16,7
Gemeinde Hohenhameln	0,03	-3,8	17,8
Samtgemeinde Meinersen	0,03	-7,8	22,4
Gemeinde Lahstedt	0,03	-3,9	22,5
Bergstadt St. Andreasberg	0,04	-0,6	27,4
Stadt Vienenburg	0,03	-3,8	27,4
Gemeinde Lehre	0,04	-4,1	31,1
Stadt Königslutter am Elm	0,05	-5,2	33,7
Samtgemeinde Schöppenstedt	0,04	-3,0	33,7
Samtgemeinde Lutter Bbge.	0,06	-1,4	34,4
Stadt Braunlage	0,06	-1,3	40,3
Stadt Langelsheim	0,06	-3,5	40,7
Samtgemeinde Hankensbüttel	0,07	-2,4	47,3
Gemeinde Ilsede	0,10	-1,8	67,5
Stadt Schöningen	0,10	-1,0	81,8

Quelle: CIMA GmbH 2010

*: Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

** : Daten für die Samtgemeinde Isenbüttel unter Einbeziehung des neuen Standortes Reuteranger, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

Abb. 36: Verkaufsflächendichte und Kaufkraftsaldo in der Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat, Geschenkartikel

Grundzentrum	Verkaufsflächendichte GPK/Hausrat etc. (in qm/Ew.)	Kaufkraftsaldo GPK/Hausrat etc. (in Mio. €)	Handelszentralität GPK/Hausrat etc. (in %)
Samtgemeinde Heeseberg	0,00	-0,4	0,0
Samtgemeinde Oderwald	0,00	-0,6	0,0
Samtgemeinde Lutter Bbge.	0,01	-0,3	16,0
Samtgemeinde Asse	0,01	-0,7	19,0
Gemeinde Edemissen	0,01	-0,9	23,9
Gemeinde Sassenburg	0,01	-0,7	26,1
Samtgemeinde Grasleben	0,01	-0,3	27,9
Gemeinde Büddenstedt	0,01	-0,2	30,5
Gemeinde Wendeburg	0,02	-0,6	36,8
Gemeinde Lengede	0,02	-0,7	38,3
Samtgemeinde Nord-Elm	0,02	-0,3	38,3
Samtgemeinde Velpe	0,02	-0,7	40,6
Gemeinde Liebenburg	0,02	-0,5	41,8
Samtgemeinde Sickinge	0,02	-0,5	44,4
Samtgemeinde Boldecker Land*	0,04	-0,5	47,2
Samtgemeinde Brome	0,02	-0,7	52,4
Gemeinde Lehre	0,03	-0,4	59,5
Gemeinde Cremlingen	0,03	-0,5	60,2
Stadt Langelsheim	0,02	-0,4	61,5
Samtgemeinde Isenbüttel**	0,03	-0,5	63,9
Samtgemeinde Papenteich	0,04	-0,8	64,4
Stadt Vienenburg	0,03	-0,3	68,2
Gemeinde Vechelde	0,03	-0,3	77,6
Stadt Königs-Lutter am Elm	0,04	-0,3	77,8
Samtgemeinde Meinersen	0,03	-0,4	78,6
Stadt Schöningen	0,03	-0,2	81,1
Gemeinde Hohenhameln	0,04	-0,1	81,9
Samtgemeinde Schladen	0,04	-0,1	87,3
Samtgemeinde Baddeckenstedt	0,03	-0,1	92,2
Samtgemeinde Wesendorf	0,05	0,0	98,8
Samtgemeinde Schöppenstedt	0,05	0,2	120,8
Gemeinde Ilsede	0,06	0,2	124,1
Bergstadt St. Andreasberg	0,06	0,1	164,4
Samtgemeinde Hankensbüttel	0,08	0,7	190,4
Gemeinde Lahstedt	0,09	0,9	196,6
Stadt Braunlage	0,10	0,9	321,6

25%-Saldolinie

50%-Saldolinie

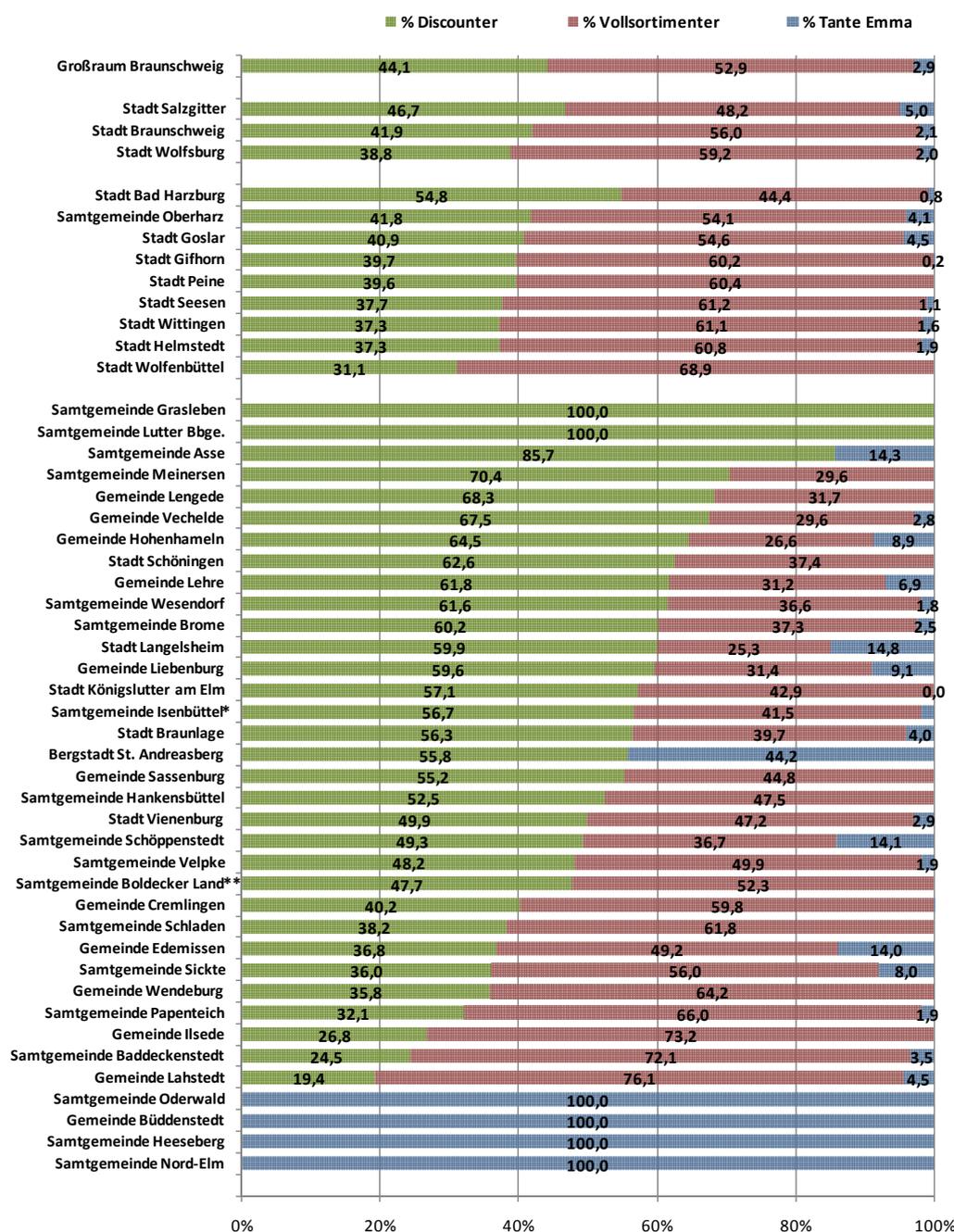
Quelle: CIMA GmbH 2010

*: Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

** : Daten für die Samtgemeinde Isenbüttel unter Einbeziehung des neuen Standortes Reuteranger, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

9.2 Discounter-Vollsortimenter-Verhältnis

Abb. 37: Discounter-Vollsortimenter-Verhältnis (Discounterquote) in den Grund-, Mittel- und Oberzentren des Großraums Braunschweig



Quelle: CIMA GmbH 2010

Anm.: Discounter = Lebensmitteldiscounter aller VK-Größen; Vollsortimenter = Supermärkte ab 400 qm VK, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser; Tante Emma = kleinteilige Lebensmittelnahversorger bis unter 400 qm VK; berücksichtigt ist der Anteil der Verkaufsfläche der Warengruppe Lebensmittel/Reformwaren an der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes

*: Daten für die Samtgemeinde Isenbüttel unter Einbeziehung des neuen Standortes Reuteranger, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

** : Daten für die Samtgemeinde Boldecker Land unter Einbeziehung des neuen Standortes Klanze, daher Abweichungen zu den Werten des Analyseberichtes 2009

9.3 Rechtsgrundlagen

9.3.1 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

...

(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

...

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne

...

(2) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

...

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

...

9.3.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

...

§ 11 Sonstige Sondergebiete

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht ... Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, ...

(3)

1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 qm überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, daß Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 qm Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei sind in bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

...

9.3.3 Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG)

In der Fassung vom 7. Juni 2007 (Nds. GVBl. Nr.17/2007 S.223)

...

§ 21 Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen

(1) Öffentliche Stellen und Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 ROG haben ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aufeinander und untereinander abzustimmen.

(2) Die Behörden des Landes, die Gemeinden und Landkreise sowie der Aufsicht des Landes unterstehende sonstige 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 Vorhaben, die für die Raumordnung Bedeutung haben können, Auskunft zu erteilen. Die Auskunftspflicht gilt auch für Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 ROG.

...

9.3.4 Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP)

Die raumordnerische Begleitung von Einzelhandelsgroßprojekten erfolgt auf der Grundlage der Grundsätze und Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP). Insofern entfalten diese Ziele und Grundsätze eine erhebliche Steuerungswirkung. Die Ziele und Grundsätze des RROP werden aus denen des LROP abgeleitet¹⁰ und berücksichtigen die regionalen Analyseergebnisse, Leitvorstellungen und konzeptionellen Ansätze, erreichen also einen höheren Präzisionsgrad als das LROP.

In der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig 2008 wurden bezüglich der Einzelhandelsentwicklung die nachfolgenden Ziele und Grundsätze festgelegt:

Großflächiger Einzelhandel (2.1)

- (1) **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.**
- (2) **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.**
- (3) ***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).***
- (4) ***Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen, der innergemeindlichen Zentrenstruktur sowie dem jeweiligen Verkaufsflächenbesatz im Einzugsbereich.***
- (5) 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.
- (6) ***Neue Einzelhandelsgroßprojekte von überörtlicher Bedeutung sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes bzw. seiner integrierten Versorgungsstandorte zulässig (Konzentrationsgebot).***

¹⁰ gleichlautende Ziele/Grundsätze des LROP 2008 sind kursiv gedruckt

- (7) **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.**
- (8) **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 maximal 800 qm 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 zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.**
- (9) **Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen in den regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkten zulässig und auf diese zu konzentrieren.**

Als regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte sind festgelegt:

Braunschweig, Frankfurter Straße,

Braunschweig, Hansestraße,

Braunschweig, Otto-von-Guericke-Straße,

Braunschweig, Senefelderstraße,

Braunschweig, Wendebück,

Salzgitter-Lebenstedt, J.-F.-Kennedy-Straße,

Salzgitter-Lebenstedt, Konrad-Adenauer-Straße

Salzgitter-Bad, Braunschweiger Straße,

Salzgitter-Thiede, Schäferwiese,

Wolfsburg, Heinenkamp,

Gifhorn, Eyßelheideweg,

Bad Harzburg, Harzburg Nord,

Goslar, Baßgeige,

Goslar, Gutenbergstraße,

Helmstedt, Magdeburger Berg,

Helmstedt, Werner-von-Siemens- / Emmerstedter-Straße,

Peine, Sondergebiet nördlich der Autobahn A 2 / Stederdorf,

Wolfenbüttel, Am Rehmanger,

Wolfenbüttel, Schweigerstraße.

- (10) *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.***
- (11) *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind ab einer Verkaufsfläche von 800 qm interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).***
- (12) *Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten soll das Regionale Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig regelmäßig aktualisiert werden.***
- (13) *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.***

9.4 Regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte gemäß RROP 2008

Abb. 38: Braunschweig, Frankfurter Straße / Otto-von-Guericke-Straße



Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 39: Braunschweig, Hansestraße



Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 40: Braunschweig, Senefelder Straße



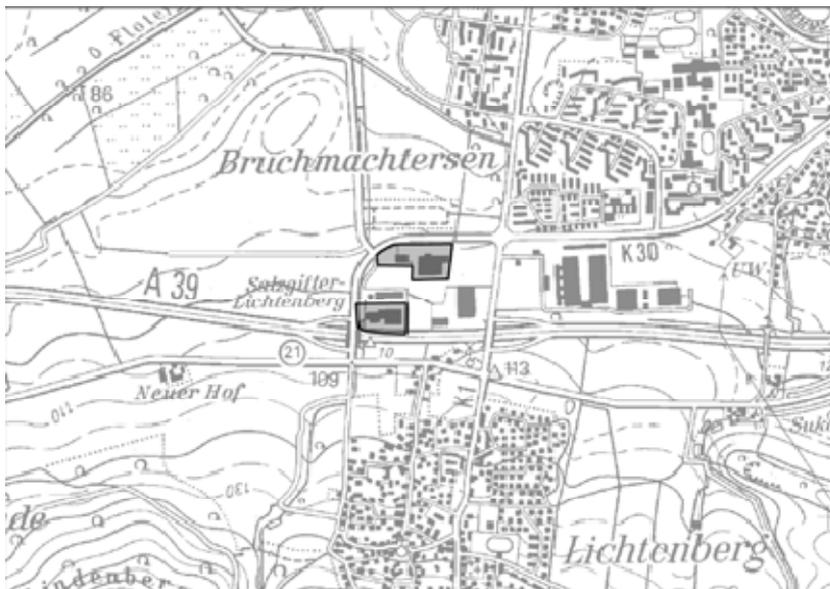
Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 41: Braunschweig, Wendebück



Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 42: Salzgitter-Lebenstedt, John-F.-Kennedy-Straße



Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 43: Salzgitter-Lebenstedt, Konrad-Adenauer-Straße



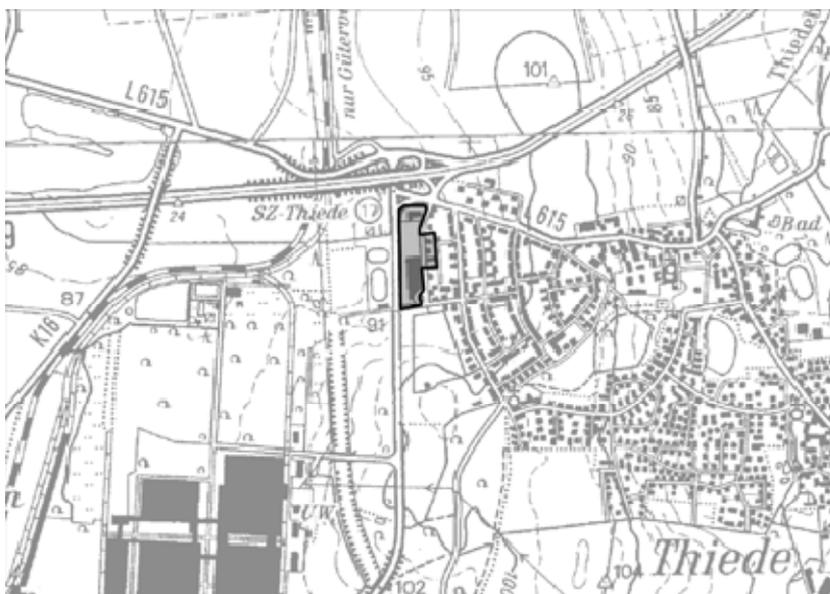
Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 44: Salzgitter-Bad, Braunschweiger Straße



Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 45: Salzgitter-Thiede, Schäferwiese



Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 46: Wolfsburg, Heinenkamp



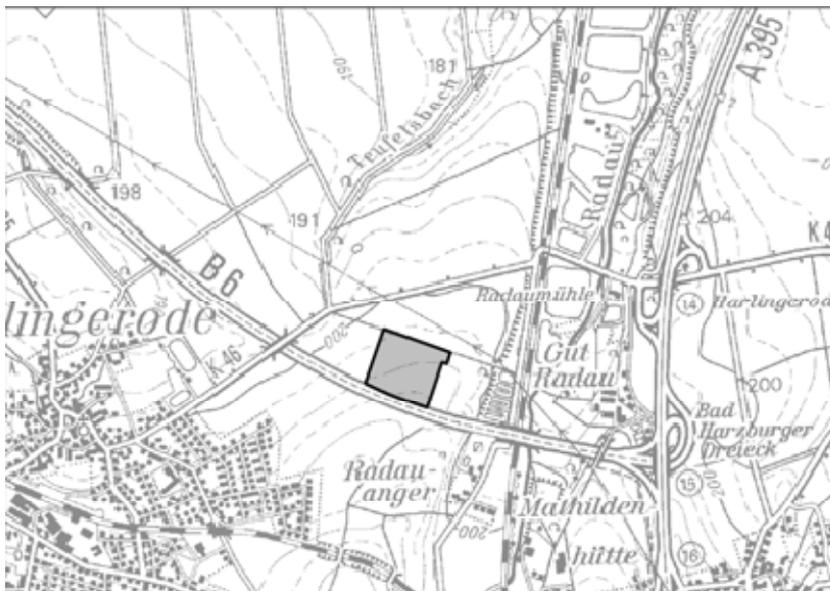
Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 47: Gifhorn, Eyßelheideweg



Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 48: Bad Harzburg, Harzburg-Nord



Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 49: Goslar, Baßgeige



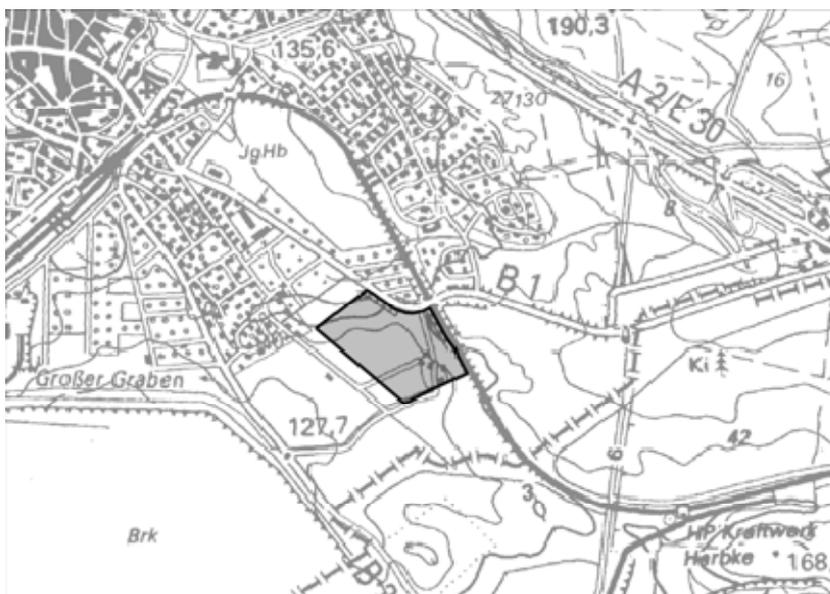
Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 50: Goslar, Gutenbergstraße



Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 51: Helmstedt, Magdeburger Berg



Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 52: Helmstedt, Werner-von-Siemens-Straße / Emmerstedter Straße



Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 53: Peine, Sondergebiet nördlich A2 / Stederdorf



Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 54: Wolfenbüttel, Am Rehmanager



Quelle: RROP 2008 – Begründung

Abb. 55: Wolfenbüttel, Schweigerstraße



Quelle: RROP 2008 – Begründung

9.5 Definition: Verflechtungsbereich und Einzugsbereich

Bei der Beurteilung der Raumverträglichkeit eines Einzelhandelsgroßprojektes ist das Vorhaben zunächst mit dem Verflechtungsbereich des zentralen Ortes in Verbindung zu bringen. Der **Verflechtungsbereich** ergibt sich im Zusammenhang mit seinen benachbarten Zentren gleicher Ordnung aus der Summe aller Zentralitätsfunktionen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Bildung, Arbeitsmarkt und Verkehr. Die räumliche Ausdehnung des Verflechtungsbereichs hängt maßgeblich von der Gravitation der sich überlagernden Zentrenfunktionen benachbarter zentraler Orte ab.

Auf der grundzentralen Ebene entspricht der **grundzentrale Verflechtungsbereich** in der Regel dem Gebiet der Einheitsgemeinde/Samtgemeinde.

Aufgrund des großen Besatzes mit drei Oberzentren und neun Mittelzentren im Großraum Braunschweig gibt es Überlagerungen in der Gravitation dieser zentralen Orte, so dass die **mittelzentralen Verflechtungsbereiche** im Ergebnis eher kleiner als das jeweilige Kreisgebiet ausfallen. Eine fachlich geeignete Abgrenzung der mittelzentralen Verflechtungsbereiche im Großraum Braunschweig wurde von der Oberen Landesplanungsbehörde der ehemaligen Bezirksregierung Braunschweig für den Regierungsbezirk im Jahr 1999 veröffentlicht (siehe Anlage), die noch heute Bestand hat und daher als Orientierungshilfe Verwendung finden kann.

Die **oberzentralen Verflechtungsbereiche**, die auch mittelzentrale Versorgungsaufgaben wahrnehmen, ergeben sich aus der Summe aller vorgenannten mittelzentralen Verflechtungsbereichen und überlagern diese flächendeckend im Großraum Braunschweig.

Der **Einzugsbereich** eines Vorhabens ist gleichzusetzen mit dem Herkunftsgebiet der Kunden, aus dem messbar Kaufkraft geschöpft wird. Einzugsbereiche werden meist über Isochronen bestimmt (z.B. 30-, 45- oder 60-Minuten-Einzugsbereich). Die einzelnen Gemeinden und/oder zentralen Versorgungsbereiche sind Gegenstand der Berechnung der Umsatzumverteilung.

Abb. 56: Mittelzentrale Verflechtungsbereiche



Quelle: Bezirksregierung Braunschweig 1999
Bearbeitung: CIMA GmbH 2010

9.6 Mitteilungsbogen für Einzelhandelsgroßprojekte

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

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

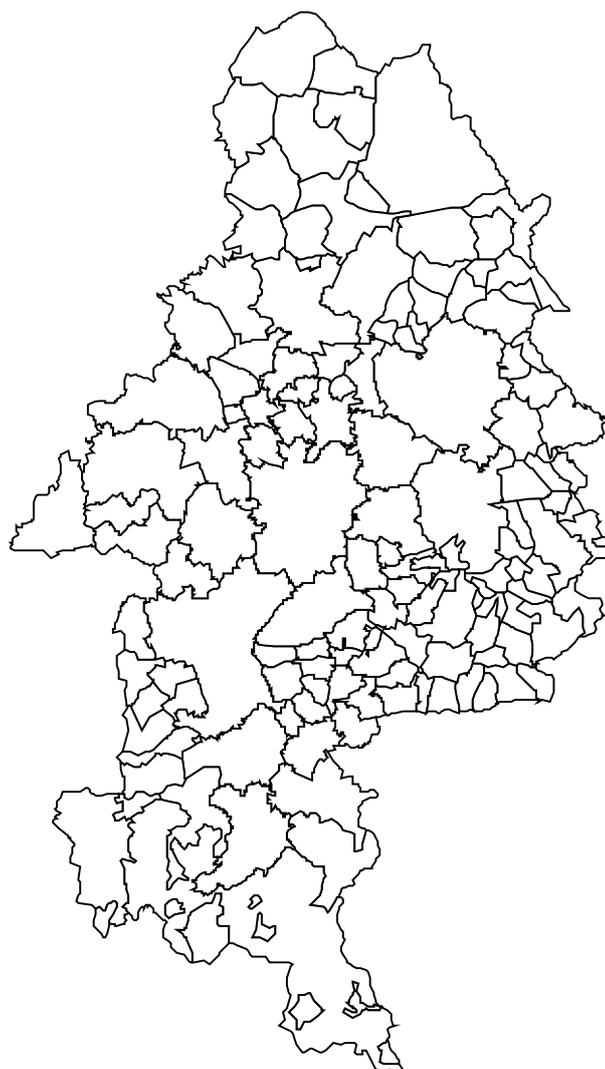
6. KALKULIERTER EINZUGSBEREICH (Angaben obligatorisch)

Angaben sind ggf. beim Betreiber bzw. Projektentwickler zu erfragen

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.
Bei den Mittel- und Oberzentren sind bei Nahversorgungsbetrieben die Stadtteile außerhalb des Standort-Stadtteils zu benennen.

- | | |
|---|---|
| - | - |
| - | - |
| - | - |
| - | - |

Einwohner im Einzugsgebiet insgesamt (einschl. Standortgemeinde): _____



Bei Bedarf steht Ihnen detaillierteres Kartenmaterial unter www.zgb.de/regionalplanung/einzelhandelsentwicklungskonzept als Download zur Verfügung.

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><i>Bestandsdaten durch Vollerhebung aus dem 2. Halbjahr 2003 liegen vor.</i></p> <p>Veränderungen des Einzelhandelsangebotes seit Totalerhebung:</p> <p>Kurzfristig zu erwartende Veränderungen im Einzelhandelsangebot (z.B. Schließung von Betrieben):</p>	

9.7 Die Braunschweiger Liste für die Region

Abb. 57: CIMA Arbeitshilfe zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente im Großraum Braunschweig

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

Quelle: CIMA GmbH 2010