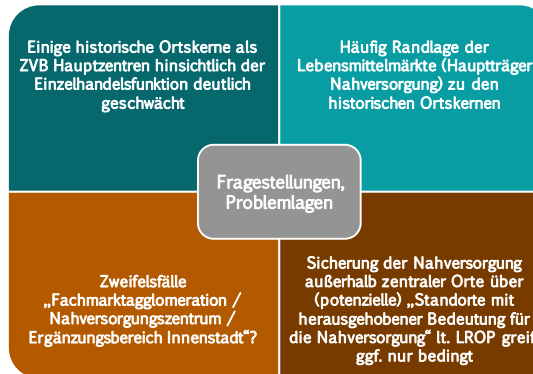
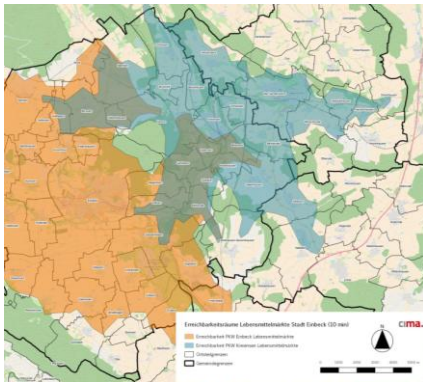
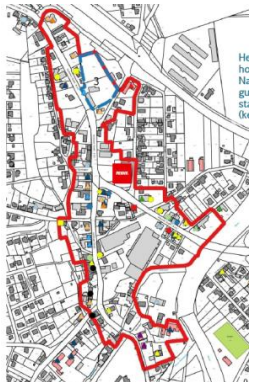


Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Northeim



Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

3. Arbeitskreis – zentrale Versorgungsbereiche und Kongruenzräume

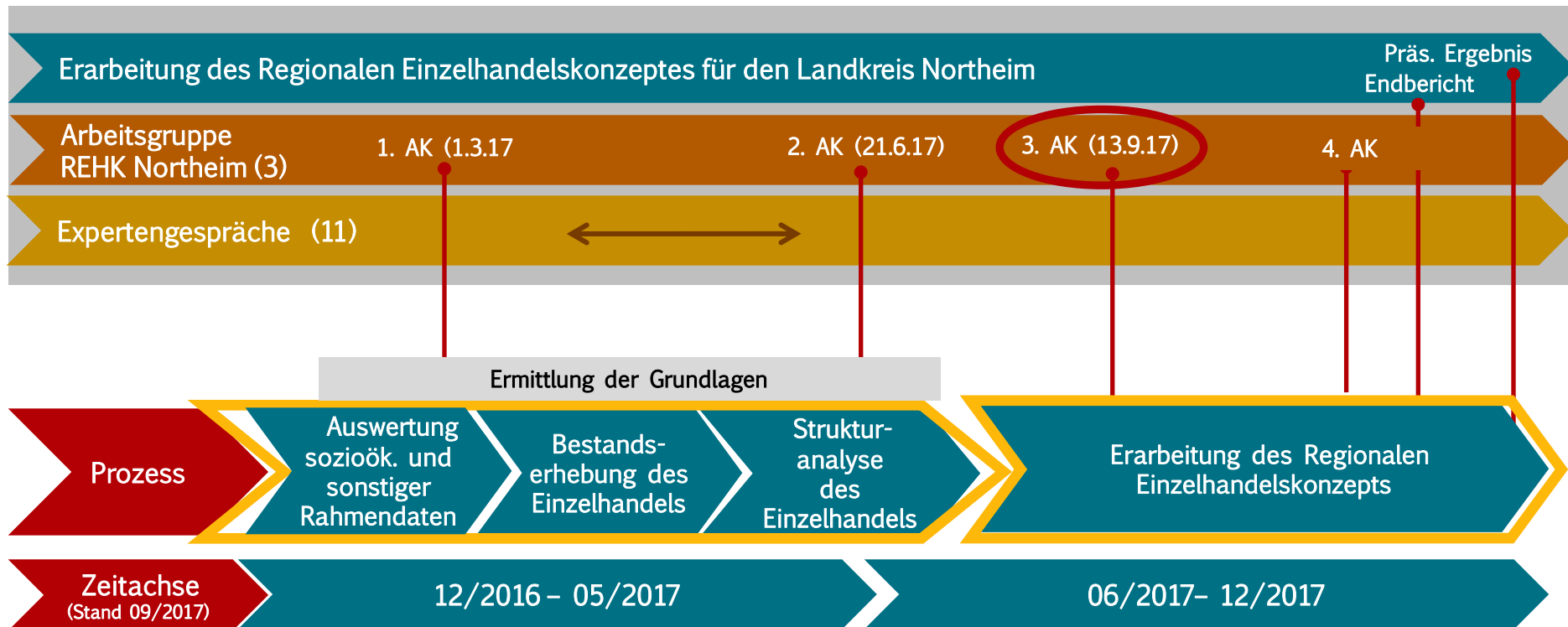
13.09.2017, 10:30 Uhr

Dipl.-Ing. Stadtplanung Beatrix Rehwinkel

Dipl.-Geogr. Martin Kremming

1. Stand Zeitplan
2. Themenfeld Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche
3. Themenfeld herausgehobene Standorte für die Nahversorgung
4. Abgrenzungsvorschläge grundzentrale Kongruenzräume für die Städte Einbeck und Dassel
5. Arbeitsstand Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume für die Mittelzentren Einbeck, Northeim, Uslar und Bad Gandersheim
6. Nächste Arbeitsschritte
7. Fragen, Anmerkungen

1. Stand Zeitplan



1. Stand Zeitplan
2. Themenfeld Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche
3. Themenfeld herausgehobene Standorte für die Nahversorgung
4. Abgrenzungsvorschläge grundzentrale Kongruenzräume für die Städte Einbeck und Dassel
5. Arbeitsstand Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume für die Mittelzentren Einbeck, Northeim, Uslar und Bad Gandersheim
6. Nächste Arbeitsschritte
7. Fragen, Anmerkungen

2. Themenfeld zentrale Versorgungsbereiche

Integrierte Lage, zentraler Versorgungsbereich

Derzeit: Vorabstimmung cima-Vorschläge von Vermutungsräumen für zentrale Versorgungsbereiche für Kommunen ohne Einzelhandelskonzept.

Danach bi- und trilaterale Abstimmung der Vorschläge: Gemeinden – Landkreis – cima

Regionalplanung (RROP)

Städtebaulich integrierte Lagen

Darstellung zumeist in Form von sog. Versorgungskernen, gröber/großmaßstäblicher als ZVB laut EHKs.

„Wesentliche Grundlage für die zeichnerische Darstellung der städtebaulich integrierten Lagen stellen kommunale Einzelhandelskonzepte und Flächennutzungspläne dar. (...) Soweit eigene Erhebungen vorliegen, kann die regionalplanerische Festlegung in diesem Punkt aber auch in enger Abstimmung mit der jeweiligen Gemeinde an die Stelle eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes treten.“
(Arbeitshilfe zum LROP Nds. 2017, S. 52)

Nur im zentralen Ort, dort nur im zentralen Siedlungsgebiet:
Hauptzentrum,
Nebenzentrum/-zentren,
Nahversorgungszentrum/-zentren

Kommunale Planung (EHK)

Festlegung von Lage und Funktion der zentralen Versorgungsbereiche – parzellenscharf.

Je nach Stadtgröße und -struktur unterschiedlich tiefe Gliederung.

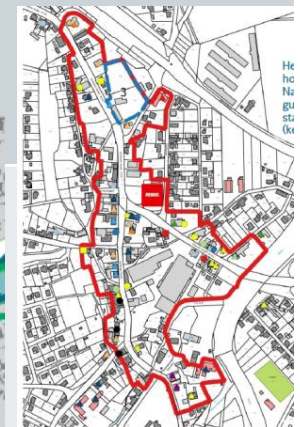
Nur im zentralen Ort, und dort nur im zentralen Siedlungsgebiet, möglich:

- Hauptzentrum
- Ggf. Nebenzentrum/-zentren (Stadtteilebene); faktisch nicht relevant im LK NOM

Auch außerhalb zentraler Orte möglich:

- Ggf. Nahversorgungszentren

Rechts:
Bsp. Darstellung
Versorgungskern,
RROP Region Hannover 2016
Ganz rechts:
Bsp. Darstellung ZVB,
EHK Katlenburg-Lindau, 2015



2. Themenfeld zentrale Versorgungsbereiche

Integrierte Lage, zentraler Versorgungsbereich

- *„Die landes- und regionalplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten durch das Integrationsgebot knüpft somit unmittelbar an tatsächlich existierende oder durch die Gemeinde festgelegte zentrale Versorgungsbereiche an. Zentrale Versorgungsbereiche in Innenstädten oder Ortsmitten (Hauptzentren) und in Neben-/Stadtteilzentren Zentraler Orte sind immer auch zugleich städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP“.* (Entwurf Arbeitshilfe zum LROP, Stand 22.5.2017, S. 47)
- *„Erkennbar unplausibel oder gar den tatsächlichen Gegebenheiten offen widersprechende gemeindliche Darstellungen zentraler Versorgungsbereiche können von der Regionalplanung nur soweit übernommen bzw. von der unteren Landesplanungsbehörde angewandt werden, wie sie mit ihrer Feststellung der städtebaulich integrierten Lage noch vereinbar sind.“* (Ebd., S. 51)

Angeführtes Negativbeispiel:

Überdimensionierte ZVB-Ausweisung, in der die eigentliche Ortsmitte durch die weiträumig einbezogenen großflächigen Einzelhandelsstandorte und deren Entwicklung zunehmend unter Druck geraten würde.

2. Themenfeld zentrale Versorgungsbereiche

Integrierte Lage, zentraler Versorgungsbereich

- *„Auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können noch „städtebaulich integriert“ sein, wenn sie - sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegend -, diesen funktional ergänzen. Der Begriff des erforderlichen "Anschmiegens" ist nicht dahingehend zu verstehen, dass nur unmittelbar neben dem zentralen Versorgungsbereich gelegene Standorte integriert sein könnten.“ (Ebd., S. 48)*

Kriterien:

- Fußläufige Anbindung (bis zu 10 Minuten Fußweg)
- Kein unabhängiges Eigenleben und keine Konkurrenz zur Innenstadt
- Unterstützungsfunktion (bspw. durch Parkplatzanlagen)
- Räumlich und funktional nicht gleichberechtigt neben der Innenstadt stehend

2. Themenfeld zentrale Versorgungsbereiche

Definition zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind „räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“.

„Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein...“

BVerwG v. 17.12.2009 4C.1.08 und 4C.2.08

„Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen“

BVerwG v. 17.12.2009 4C.1.08 und 4C.2.08

2. Themenfeld zentrale Versorgungsbereiche

Kriterien zentrale Versorgungsbereiche

- **Zentrale Versorgungsbereiche** zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Verwaltung /öffentliche Einrichtungen, Kultur/Freizeit, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden.

Hierbei nehmen die „Ansprüche“ an die Nutzungsmischung beginnend beim Hauptzentrum, über die Nebenzentren bis zu den Nahversorgungszentren hin ab. Gleiches gilt absteigend für Stadtgrößen und Zentralitätstufen: Oberzentrum – Mittelzentrum – Grundzentrum.
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.
- **Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein.** Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.

2. Themenfeld zentrale Versorgungsbereiche

„Theorie (LROP) und Praxis (Einzelhandel vor Ort)“

Einige historische Ortskerne als ZVB Hauptzentren hinsichtlich der Einzelhandelsfunktion deutlich geschwächt

Häufig Randlage der Lebensmittelmärkte (Hauptträger Nahversorgung) zu den historischen Ortskernen

Fragestellungen,
Problemlagen

Zweifelsfälle
„Fachmarkttagglomeration /
Nahversorgungszentrum /
Ergänzungsbereich Innenstadt“?

Sicherung der Nahversorgung außerhalb zentraler Orte über (potenzielle) „Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ lt. LROP greift ggf. nur bedingt

1. Stand Zeitplan
2. Themenfeld Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche
3. Themenfeld herausgehobene Standorte für die Nahversorgung
4. Abgrenzungsvorschläge grundzentrale Kongruenzräume für die Städte Einbeck und Dassel
5. Arbeitsstand Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume für die Mittelzentren Einbeck, Northeim, Uslar und Bad Gandersheim
6. Nächste Arbeitsschritte
7. Fragen, Anmerkungen

3. Standorte m. herausgh. Bedeutung f. die NV **Cima.**

Aussagen LROP Niedersachsen 2017

- Neu im LROP Niedersachsen 2017:
Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung
Unter bestimmten Bedingungen können nun großflächige Nahversorger (Lebensmittelmärkte) außerhalb der zentralen Orte angesiedelt werden (= Modifikation des Konzentrationsgebotes), um eine bessere Nahversorgung in der Fläche zu erreichen (vgl. hierzu Entwurf Arbeitshilfe zum LROP, Stand 22.5.2017, S. 69 f.). Darstellung im RROP
- „Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen“. (Ebd.)
- Auch für diese Standorte gilt die LROP-Agglomerationsregelung

3. Standorte m. herausgh. Bedeutung f. die NV **Cima.**

Aussagen LROP Niedersachsen 2017, weitere Kriterien

- **Kriterien laut LROP**

(2.3, Ziff 10, Sätze 1-4):

- Auf mind. 90 von Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente
- Einhaltung des Abstimmungsgebotes lt. LROP
- Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes lt. LROP
- Räumlicher Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung (= Ersatz für das Integrationsgebot)
- Das Einzugsgebiet darf den im RROP festgelegten zu versorgenden Bereich nicht überschreiten (Ersatz für das Kongruenzgebot; dabei engere Anforderungen)
- Einbindung in das ÖPNV-Netz

- **Weitere mögliche Kriterien**

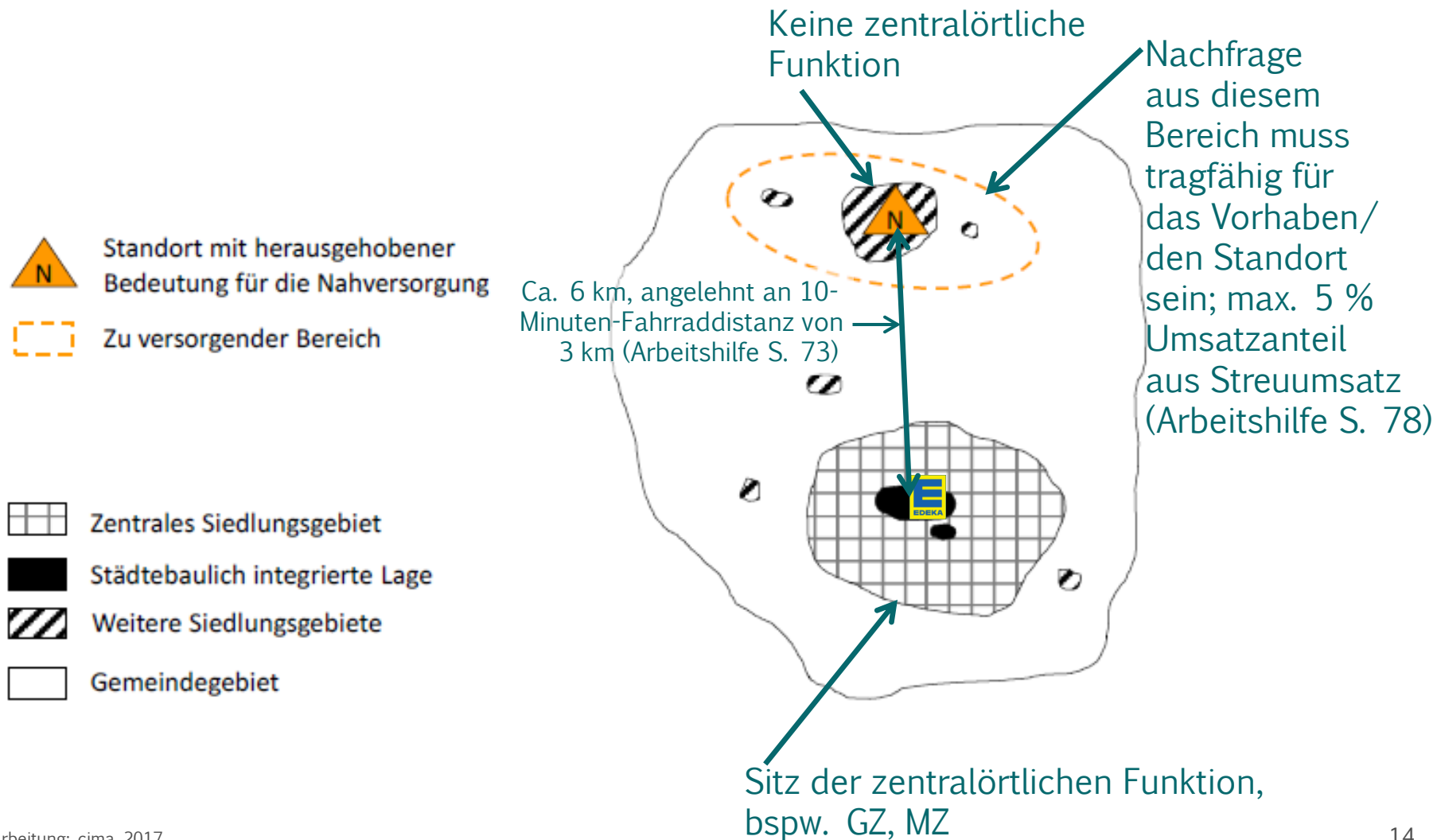
(gemäß Arbeitshilfe, S. 74):

- Einwohnerzahl im Ortsteil selbst
- Einwohnerzahl des zu versorgenden Bereichs
- Kopplung mit bzw. Vorhandensein weiterer Infrastruktur- und Daseinsvorsorgeeinrichtungen am Standort mit Relevanz für die Nahversorgung (z.B. Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen)
- Zielwerte für die Erreichbarkeit von Zentralen Orte oder Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung von allen Siedlungen des Planungsraum aus (z.B. eine Maximalentfernung von z.B. 10 km)

3. Standorte m. herausgh. Bedeutung f. die NV **cima.**

Schematische Darstellung lt. Arbeitshilfe zum LROP

Hinweis: Textliche Erläuterungen in „petrol“ und Einfügung Logo Edeka durch die cima



3. Standorte m. herausgh. Bedeutung f. die NV **cima.**

Erste überschlägige Einschätzung cima

- Außerhalb der Ortsteile mit Sitz der zentralörtlichen Funktion nur 10 Ortsteile mit einer Einwohnerzahl > 1.000 (und max. knapp 2.000) im LK Northeim
 - 4x Northeim: Langenholtensen, Sudheim, Hillerse und Höckelheim
 - 2x Einbeck: Greene (kleiner Edeka) und Salzderhelden
 - 1x Uslar: Volpriehausen (kleiner Edeka)
 - 1x Dassel: Sievershausen
 - 1x Nörten-Hardenberg: Angerstein
 - 1x Hardeggen: Gladebeck
 - 1x Katlenburg-Lindau: Gillersheim
 - 1x Kalefeld: Echte → „Sonderfall“ mit Rewe und Penny Markt
- Ggf. nicht genug ergänzendes Einwohnerpotenzial zur „Auffüllung“ des „zu versorgenden Bereiches“ vorhanden, um eine Tragfähigkeit zu gewährleisten
- Häufig wettbewerblich zu nah an den Lebensmittelmärkten in den zentralen Orten gelegen

Ggf. lassen sich nur wenige bis keine Optionen für Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung identifizieren

3. Standorte m. herausgh. Bedeutung f. die NV **cima.**

„Sonderfall“ OT Echte, Gemeinde Kalefeld

Kriterium	Ortsteil Kalefeld (Sitz der grundzentralen Funktion)	Ortsteil Echte
Einwohner zum 31.12.2015 (Daten EWMA, rechnerisch umbasiert auf Stand LSKN)	1.500	1.285
Lebensmittelmärkte	Netto (kleinflächig)	Rewe (großflächig) Penny (kleinflächig)
Verkaufsfläche periodischer Bedarf	970 qm	2.020 qm
Weitere zentralörtliche Nutzungen (Auswahl)	Schule, Ärzte, Verwaltung, Bank	Schule, Arzt, Verwaltung, Bank

Quelle: cima 2017

1. Stand Zeitplan
2. Themenfeld Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche
3. Themenfeld herausgehobene Standorte für die Nahversorgung
4. Abgrenzungsvorschläge grundzentrale Kongruenzräume für die Städte Einbeck und Dassel
5. Arbeitsstand Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume für die Mittelzentren Einbeck, Northeim, Uslar und Bad Gandersheim
6. Nächste Arbeitsschritte
7. Fragen, Anmerkungen

4. cima-Vorschläge grundztr. Kongruenzräume

Grundlegendes



Das Kongruenzgebot...

- ... „schützt die zentralen Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandelsprojekte.“
- ... verhindert, „dass die voraussichtlichen Umsätze eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes im deutlichen Missverhältnis zu der am Ansiedlungsort (...) vorhandenen Kaufkraft“ steht.

Die (grundzentralen) Kongruenzräume...

- ... „beschreiben den Raum (...), den Einzelhandelsgroßprojekte, die im Zentralen Ort angesiedelt werden sollen oder bereits bestehen, im Wesentlichen versorgen sollen.“
- ... „benachbarter Grundzentren können sich nicht gegenseitig überlagern.“
- ... „sind immer deckungsgleich mit den Stadt-, Gemeinde- und Samtgemeindegrenzen.“
- ... „beziehen sich, (im Gegensatz zum Verflechtungsraum nach Ziffer 2.2), nur auf die Versorgungsfunktion im Einzelhandel.“

(Arbeitshilfe zum LROP Nds. 2017, Aussagen zu LROP 2017 Ziffer 03 Satz 1, 3 u. 6)

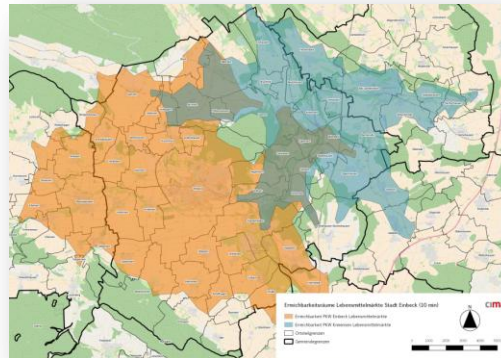
4. cima-Vorschläge grundztr. Kongruenzräume

Grundlegendes

Von der cima herangezogene Kriterien für die Abgrenzung:

- Verkehrliche Erreichbarkeit der Hauptanbieter des periodischen Bedarfs (Lebensmittelmärkte)
 - MIV
 - ÖPNV
- Kenngrößen des Einzelhandels der grundzentralen Sitze (Stadt Dassel (GZ): OT Dassel, OT Markoldendorf; Stadt Einbeck (MZ): OT Einbeck, OT Kreiensen)
- Siedlungsstrukturelle Gegebenheiten

➤ *Abgrenzung kann textlich, tabellarisch und kartographisch erfolgen*



Zuordnung Einwohner Stadt Dassel nach Ortsteilen zu den Kongruenzräumen der grundzentralen Sitze Dassel und Markoldendorf			
Ortsteil	Zuordnung zu den Kongruenzräumen	Einwohner zum 31.12.2015*	Einwohneranteil an Stadt Dassel gesamt
Dassel	GZ Dassel	100%	2.473 24,2%
Markoldendorf	GZ Markoldendorf	100%	2.034 19,9%
Amelsen	GZ Markoldendorf	100%	394 3,9%
Deitersen	GZ Markoldendorf	100%	150 1,5%
Ellersen	GZ Dassel	100%	167 1,6%
Ellersen	GZ Markoldendorf	100%	228 2,2%
Hilwartshausen	GZ Dassel	100%	733 7,2%
Hoppensen	GZ Markoldendorf	100%	137 1,3%
Hunnesrück	GZ Dassel	100%	176 1,7%
Krimmensen	GZ Dassel	100%	117 1,1%
Lauenberg	GZ Markoldendorf	100%	869 8,5%
Lühhorst	GZ Markoldendorf	100%	669 6,5%
Mackensen	GZ Dassel	100%	396 3,9%
Portenhagen	GZ Markoldendorf	100%	167 1,6%
Sievershausen	GZ Dassel	100%	1.233 12,1%
Wellersen	GZ Markoldendorf	100%	280 2,7%
Stadt Dassel gesamt			10.223 100,0%
Davon Kongruenzraum GZ Dassel			5.295 51,8%
Davon Kongruenzraum GZ Markoldendorf			4.928 48,2%

4. cima-Vorschläge grundztr. Kongruenzräume

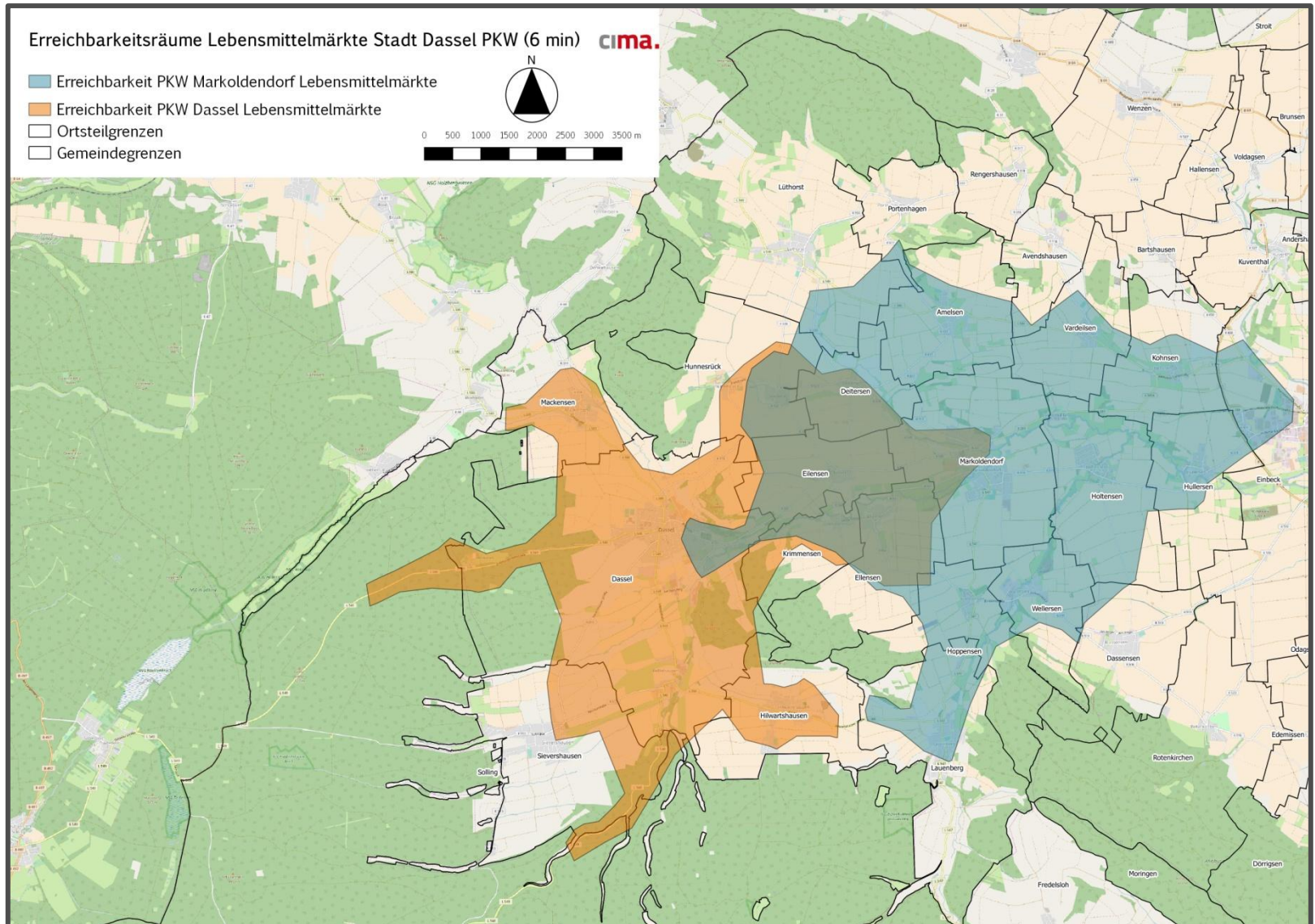


Stadt Dassel – grundzentrale Sitze OT Dassel, Markoldendorf

Stadt Dassel Kenngrößenvergleich				
	OT Dassel	OT Markoldendorf	OT Dassel (pro EW)	OT Markoldendorf (pro EW)
Einwohner (EW) absolut (Daten EWMA, rechnerisch umbasiert auf LSKN zum 31.12.2015)	2.473	2.034	---	---
EW-Anteil Stadt Dassel gesamt	24,20%	19,90%	---	---
Verkaufsfläche (VKF) absolut	5.205 m²	2.960 m²	2,10 m²/EW	1,46 m²/EW
VKF-Anteil Stadt Dassel gesamt	56,90%	32,30%	---	---
VKF period. Bedarf absolut	2.210 m²	2.100 m²	0,89 m²/EW	1,03 m²/EW
VKF periodischer Bedarf Anteil Stadt Dassel gesamt	47,30%	44,90%	---	---
VKF Lebensmittel- (LM), Reformwaren absolut	1.980 m²	1.875 m²	0,80 m²/EW	0,92 m²/EW
VKF LM-, Reformwaren Anteil Stadt Dassel gesamt	47,10%	44,60%	---	---
Anzahl Betriebe periodischer Bedarf	12	11	4,85 Betriebe/1.000 EW	5,41 Betriebe/1.000 EW
Anteil periodischer Bedarf Stadt Dassel gesamt	37,50%	34,40%	---	---
Anzahl Betriebe LM-, Reformwaren	9	9	3,64 LM-Betriebe/1.000 EW	4,42 LM-Betriebe/1.000 EW
Anteil Betriebe LM-, Reformwaren Stadt Dassel gesamt	34,60%	34,60%	---	---

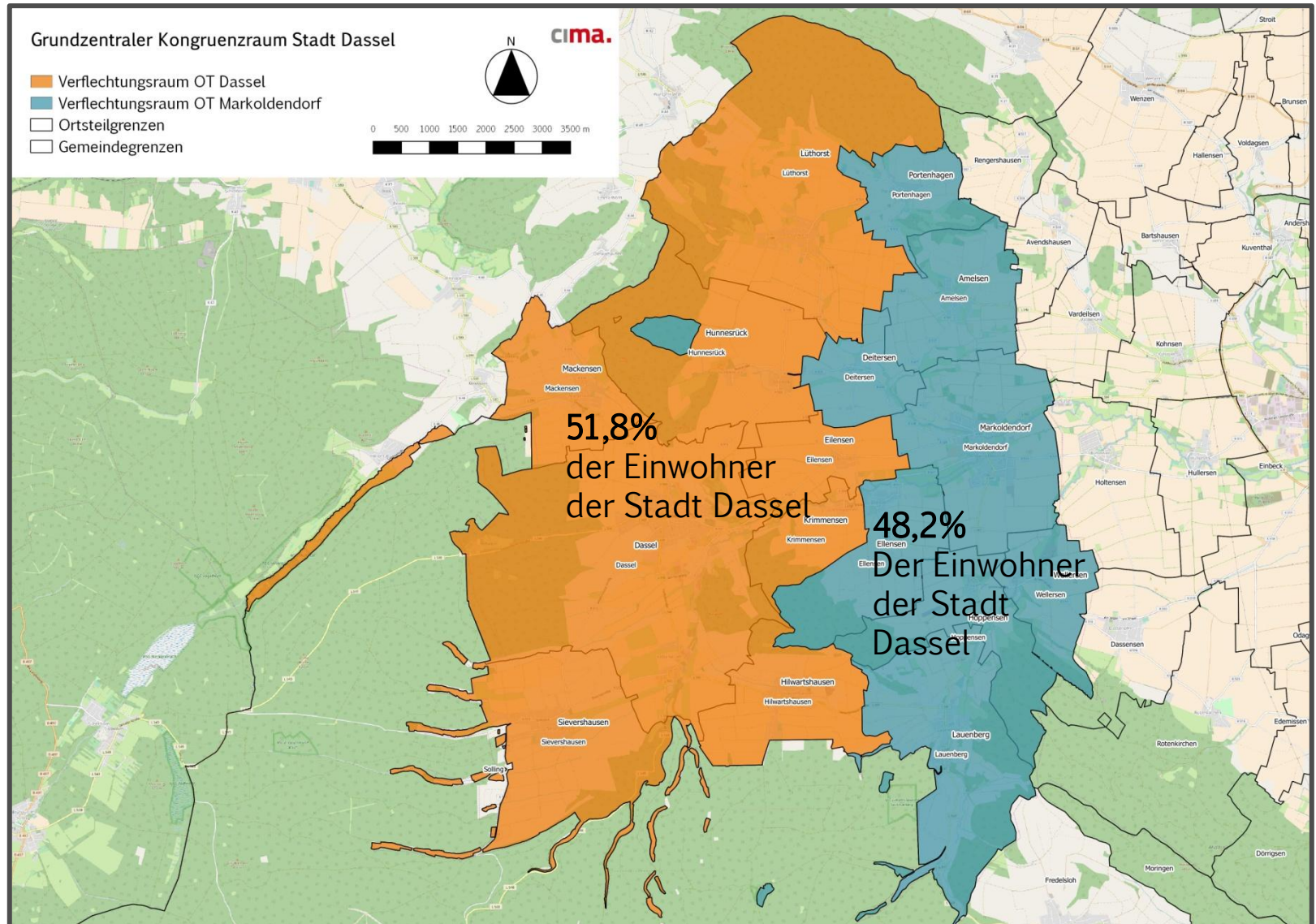
Erreichbarkeitsräume Lebensmittelmärkte

cima.



4. cima-Vorschläge grundztr. Kongruenzräume

Vorschlag grundzentrale Kongruenzräume Stadt Dassel



4. cima-Vorschläge grundztr. Kongruenzräume

Vorschlag grundzentrale Kongruenzräume Stadt Dassel

Zuordnung Einwohner Stadt Dassel nach Ortsteilen zu den Kongruenzräumen der grundzentralen Sitze Dassel und Markoldendorf				
Ortsteil	Zuordnung zu den Kongruenzräumen		Einwohner zum 31.12.2015*	Einwohner anteilig an Stadt Dassel gesamt
Dassel	GZ Dassel	100%	2.473	24,2%
Markoldendorf	GZ Markoldendorf	100%	2.034	19,9%
Amelsen	GZ Markoldendorf	100%	394	3,9%
Deitersen	GZ Markoldendorf	100%	150	1,5%
Eilensen	GZ Dassel	100%	167	1,6%
Ellensen	GZ Markoldendorf	100%	228	2,2%
Hilwartshausen	GZ Dassel	100%	733	7,2%
Hoppensen	GZ Markoldendorf	100%	137	1,3%
Hunnesrück	GZ Dassel	100%	176	1,7%
Krimmensen	GZ Dassel	100%	117	1,1%
Lauenberg	GZ Markoldendorf	100%	869	8,5%
Lüthorst	GZ Markoldendorf	100%	669	6,5%
Mackensen	GZ Dassel	100%	396	3,9%
Portenhagen	GZ Markoldendorf	100%	167	1,6%
Sievershausen	GZ Dassel	100%	1.233	12,1%
Wellersen	GZ Markoldendorf	100%	280	2,7%
Stadt Dassel gesamt			10.223	100,0%
Davon Kongruenzraum GZ Dassel			5.295	51,8%
Davon Kongruenzraum GZ Markoldendorf			4.928	48,2%

*Einwohner lt. EWMA rechnerisch umbaisiert auf Bevölkerungsfortschreibung Landesamt für Statistik Niedersachsen, Basis: Zensus 2011, 31.12.2015

4. cima-Vorschläge grundztr. Kongruenzräume

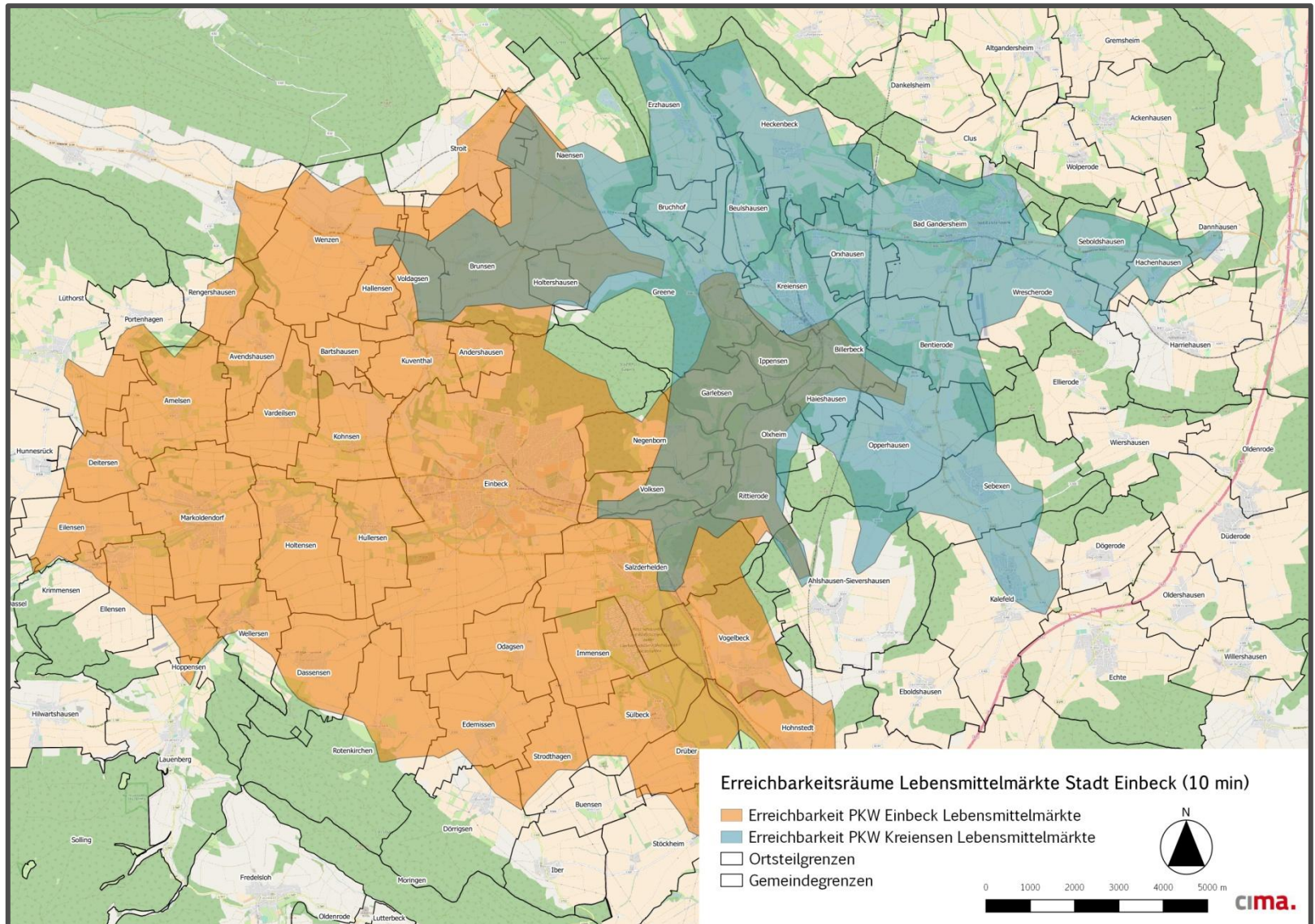
Stadt Einbeck – grundzentrale Sitze OT Einbeck, Kreiensen



Stadt Einbeck Kenngrößenvergleich				
	OT Einbeck	OT Kreiensen	OT Einbeck (pro EW)	OT Kreiensen (pro EW)
Einwohner (EW) absolut (Daten EWMA, rechnerisch umbasiert auf LSKN zum 31.12.2015)	14.184	2.350	---	---
EW-Anteil Stadt Einbeck gesamt	45,30%	7,50%	---	---
Verkaufsfläche (VKF) absolut	61.120 m ²	1.855 m ²	4,31 m ² /EW	0,79 m ² /EW
VKF-Anteil Stadt Einbeck gesamt	93,40%	2,80%	---	---
VKF periodischer Bedarf absolut	16.230 m ²	1.440 m ²	1,14 m ² /EW	0,61 m ² /EW
VKF periodischer Bedarf Anteil Stadt Dassel gesamt	88,80%	7,90%	---	---
VKF Lebensmittel- (LM), Reformwaren absolut	13.460 m ²	1.235 m ²	0,95 m ² /EW	0,53 m ² /EW
VKF LM-, Reformwaren Anteil Stadt Einbeck gesamt	88,90%	8,20%	---	---
Anzahl Betriebe periodischer Bedarf	64	6	4,51 Betriebe/1.000 EW	2,55 Betriebe/1.000 EW
Anteil periodischer Bedarf Stadt Einbeck gesamt	78,00%	7,30%	---	---
Anzahl Betriebe LM-, Reformwaren	46	5	3,24 LM-Betriebe/1.000 EW	2,13 LM-Betriebe/1.000 EW
Anteil Betriebe LM-, Reformwaren Stadt Einbeck gesamt	78,00%	8,50%	---	---
EW absolut alte Gemeindegrenzen	24.771	6.567		
EW Anteil alte Gemeindegrenzen	79,04%	20,96%		

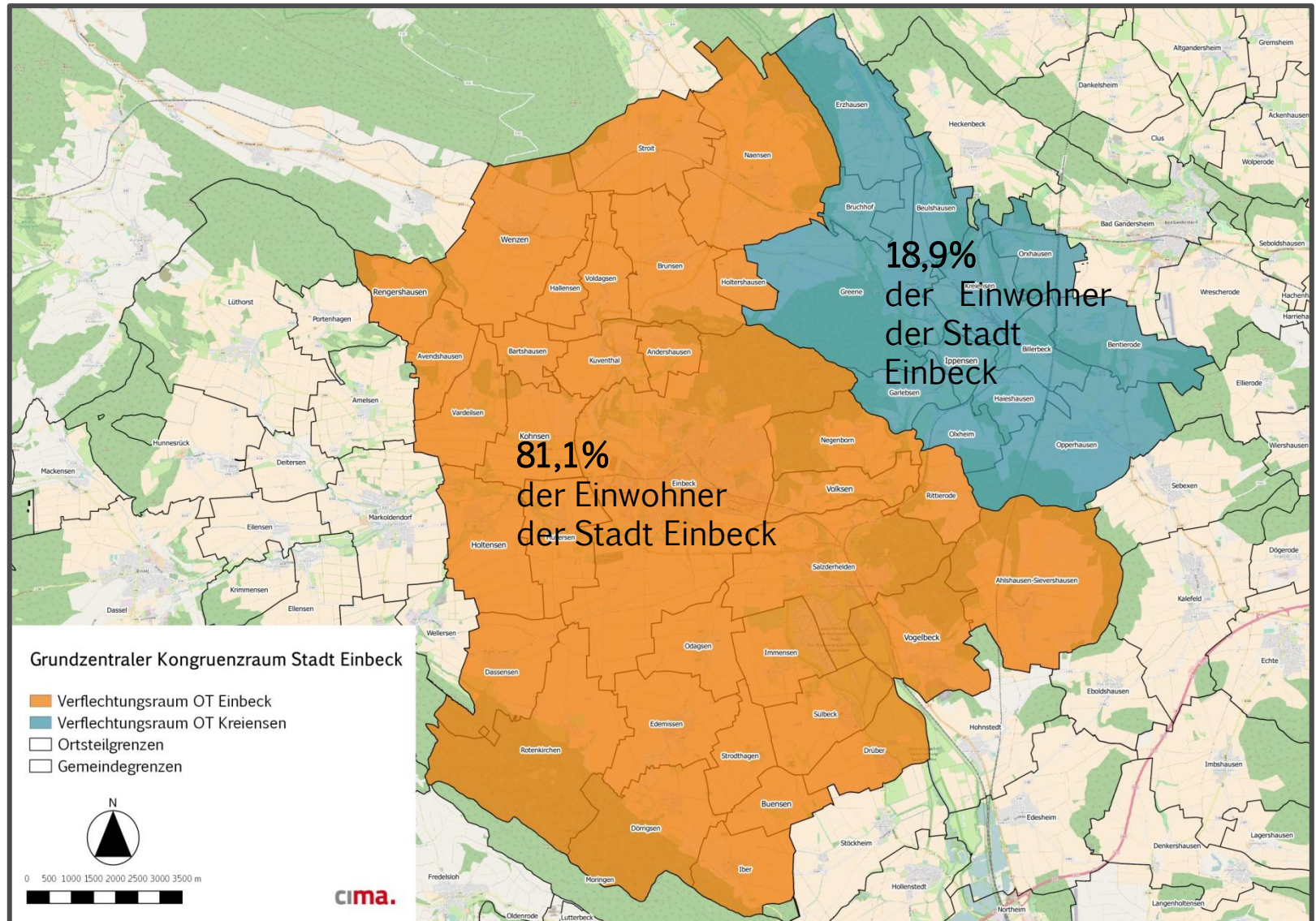
4. cima-Vorschläge grundztr. Kongruenzräume

Erreichbarkeitsräume Lebensmittelmärkte



4. cima-Vorschläge grundztr. Kongruenzräume

Vorschlag grundzentrale Kongruenzräume Stadt Einbeck



4. cima-Vorschläge grundztr. Kongruenzräume

Vorschlag grundzentrale Kongruenzräume Stadt Einbeck

Zuordnung Einwohner Stadt Einbeck nach Ortsteilen zu den Kongruenzräumen der grundzentralen Sitze Einbeck und Kreiensen				
Ortsteil	Zuordnung zu den Kongruenzräumen		Einwohner zum 31.12.2015*	Einwohner anteilig an Stadt Einbeck gesamt
Einbeck	MZ Einbeck	100%	14.184	45,3%
Kreiensen	GZ Kreiensen	100%	2.350	7,5%
Ahlshausen-Sievershausen	MZ Einbeck	100%	433	1,4%
Andershausen	MZ Einbeck	100%	107	0,3%
Avendshausen	MZ Einbeck	100%	117	0,4%
Bartshausen	MZ Einbeck	100%	139	0,4%
Bentierode	GZ Kreiensen	100%	190	0,6%
Beulshausen	GZ Kreiensen	100%	64	0,2%
Billerbeck	GZ Kreiensen	100%	266	0,8%
Bruchhof	GZ Kreiensen	100%	39	0,1%
Brunsen	MZ Einbeck	100%	248	0,8%
Buensen	MZ Einbeck	100%	73	0,2%
Dassensen	MZ Einbeck	100%	587	1,9%
Dörrigsen	MZ Einbeck	100%	281	0,9%
Drüber	MZ Einbeck	100%	449	1,4%
Edemissen	MZ Einbeck	100%	443	1,4%
Erzhausen	GZ Kreiensen	100%	306	1,0%
Greene	GZ Kreiensen	100%	1.396	4,5%

4. cima-Vorschläge grundztr. Kongruenzräume

Vorschlag grundzentrale Kongruenzräume Stadt Einbeck

Zuordnung Einwohner Stadt Einbeck nach Ortsteilen zu den Kongruenzräumen der grundzentralen Sitze Einbeck und Kreiensen				
Ortsteil	Zuordnung zu den Kongruenzräumen		Einwohner zum 31.12.2015*	Einwohner anteilig an Stadt Einbeck gesamt
Garlebsen	GZ Kreiensen	100%	138	0,4%
Haieshausen	GZ Kreiensen	100%	64	0,2%
Hallensen	MZ Einbeck	100%	33	0,1%
Holtensen	MZ Einbeck	100%	565	1,8%
Holtershausen	MZ Einbeck	100%	52	0,2%
Hullersen	MZ Einbeck	100%	319	1,0%
Iber	MZ Einbeck	100%	285	0,9%
Immensen	MZ Einbeck	100%	341	1,1%
Ippensen	GZ Kreiensen	100%	65	0,2%
Kohnsen	MZ Einbeck	100%	244	0,8%
Kuventhal	MZ Einbeck	100%	188	0,6%
Naensen	MZ Einbeck	100%	592	1,9%
Negenborn	MZ Einbeck	100%	118	0,4%
Odagsen	MZ Einbeck	100%	335	1,1%
Olxheim	GZ Kreiensen	100%	105	0,3%
Opperhausen	GZ Kreiensen	100%	740	2,4%
Orxhausen	GZ Kreiensen	100%	205	0,7%
Rengershausen	MZ Einbeck	100%	76	0,2%

4. cima-Vorschläge grundztr. Kongruenzräume

Vorschlag grundzentrale Kongruenzräume Stadt Einbeck

Zuordnung Einwohner Stadt Einbeck nach Ortsteilen zu den Kongruenzräumen der grundzentralen Sitze Einbeck und Kreiensen				
Ortsteil	Zuordnung zu den Kongruenzräumen		Einwohner zum 31.12.2015*	Einwohner anteilig an Stadt Einbeck gesamt
Rittierode	MZ Einbeck	100%	206	0,7%
Rotenkirchen	MZ Einbeck	100%	177	0,6%
Salzderhelden	MZ Einbeck	100%	1.750	5,6%
Strodthagen	MZ Einbeck	100%	98	0,3%
Stroit	MZ Einbeck	100%	321	1,0%
Sülbeck	MZ Einbeck	100%	416	1,3%
Vardeilsen	MZ Einbeck	100%	311	1,0%
Vogelbeck	MZ Einbeck	100%	892	2,8%
Voldagsen	MZ Einbeck	100%	84	0,3%
Volksen	MZ Einbeck	100%	298	1,0%
Wenzen	MZ Einbeck	100%	648	2,1%
Stadt Einbeck gesamt			31.338	100,0%
Davon Kongruenzraum MZ Einbeck			25.410	81,1%
Davon Kongruenzraum GZ Kreiensen			5.928	18,9%

* Bevölkerungsfortschreibung Landesamt für Statistik Niedersachsen, Basis: Zensus 2011, 31.12.2015

Quelle: cima 2017

1. Stand Zeitplan
2. Themenfeld Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche
3. Themenfeld herausgehobene Standorte für die Nahversorgung
4. Abgrenzungsvorschläge grundzentrale Kongruenzräume für die Städte Einbeck und Dassel
5. Arbeitsstand Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume für die Mittelzentren Einbeck, Northeim, Uslar und Bad Gandersheim
6. Nächste Arbeitsschritte
7. Fragen, Anmerkungen

5. Arbeitsstand Abgrenzg. Kongruenzräume MZ

Was ist der Kongruenzraum gemäß LROP Nds. 2017?



Ober- und mittelzentrale Kongruenzräume...

- ... „beschreiben den Raum im Umfeld eines zentralen Ortes, den Einzelhandelsgroßprojekte, die im Zentralen Ort angesiedelt werden sollen oder bereits bestehen, im Wesentlichen versorgen sollen.“
- ... „benachbarter Ober- oder Mittelzentren können sich im nicht wesentlichen Anteil gegenseitig überlagern.“ (30% Regel)
- ... „überlagern grundsätzlich die grundzentralen Kongruenzräume“
- ... „beziehen sich, (im Gegensatz zum Begriff ‚Verflechtungsraum‘ nach Ziffer 2.2), nur auf die Versorgungsfunktion im Einzelhandel.“
- ... sind maßgeblich für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischen Sortimenten



Für jedes Mittel- oder Oberzentrum wird auch der grundzentrale Kongruenzraum bestimmt! Dieser ist maßgeblich bei Einzelhandelsgroßprojekten im periodischen Sortiment und bezieht sich ausschließlich auf das Gemeindegebiet!

5. Arbeitsstand Abgrenzg. Kongruenzräume MZ

Kriterien zur Ermittlung des Kongruenzraumes

Kernkriterien zur Bestimmung von ober- und mittelzentralen Kongruenzräumen



Zentralörtliche Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte



Verkehrliche Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte



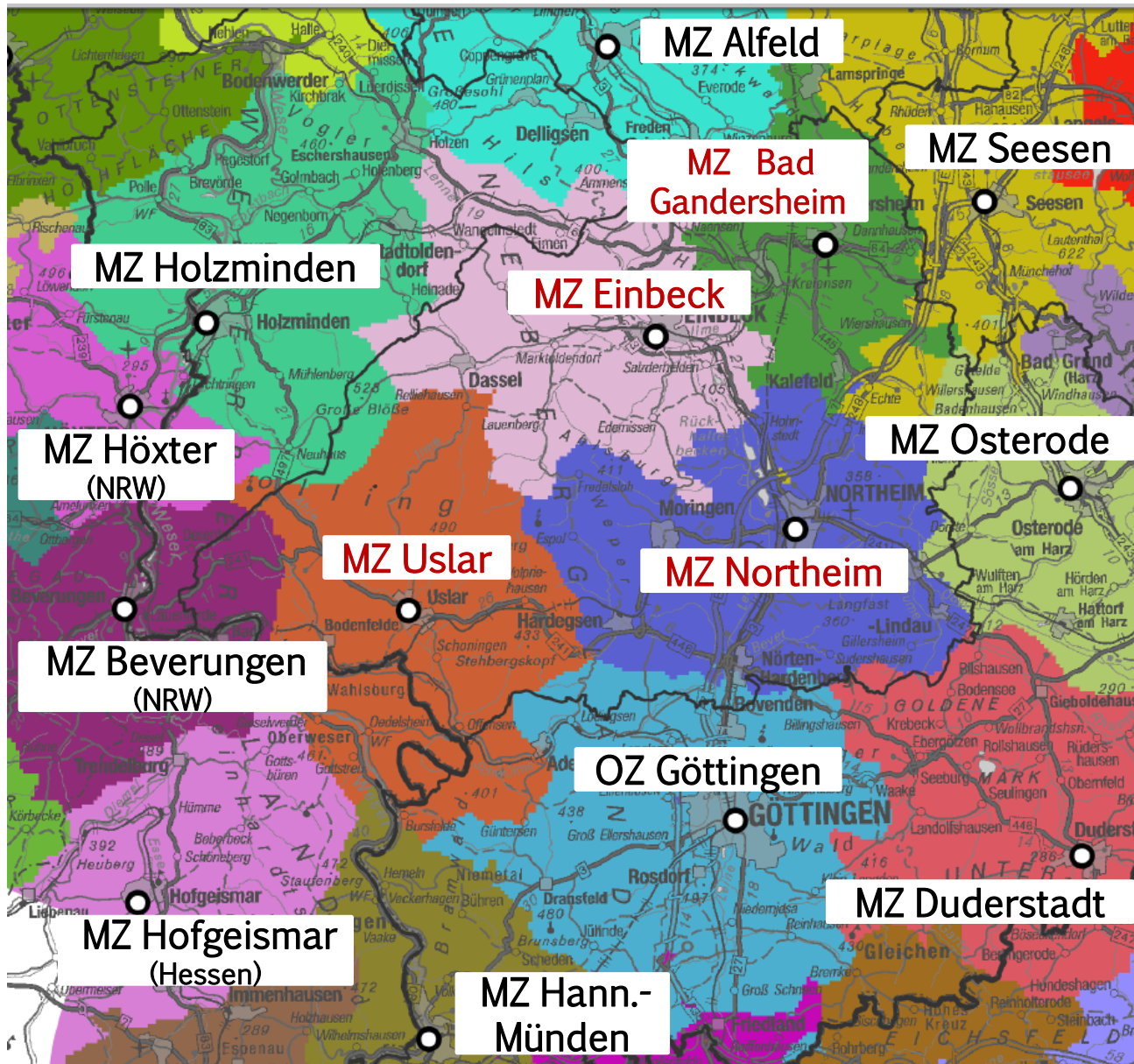
Grenzüberschreitenden Verflechtungen



Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

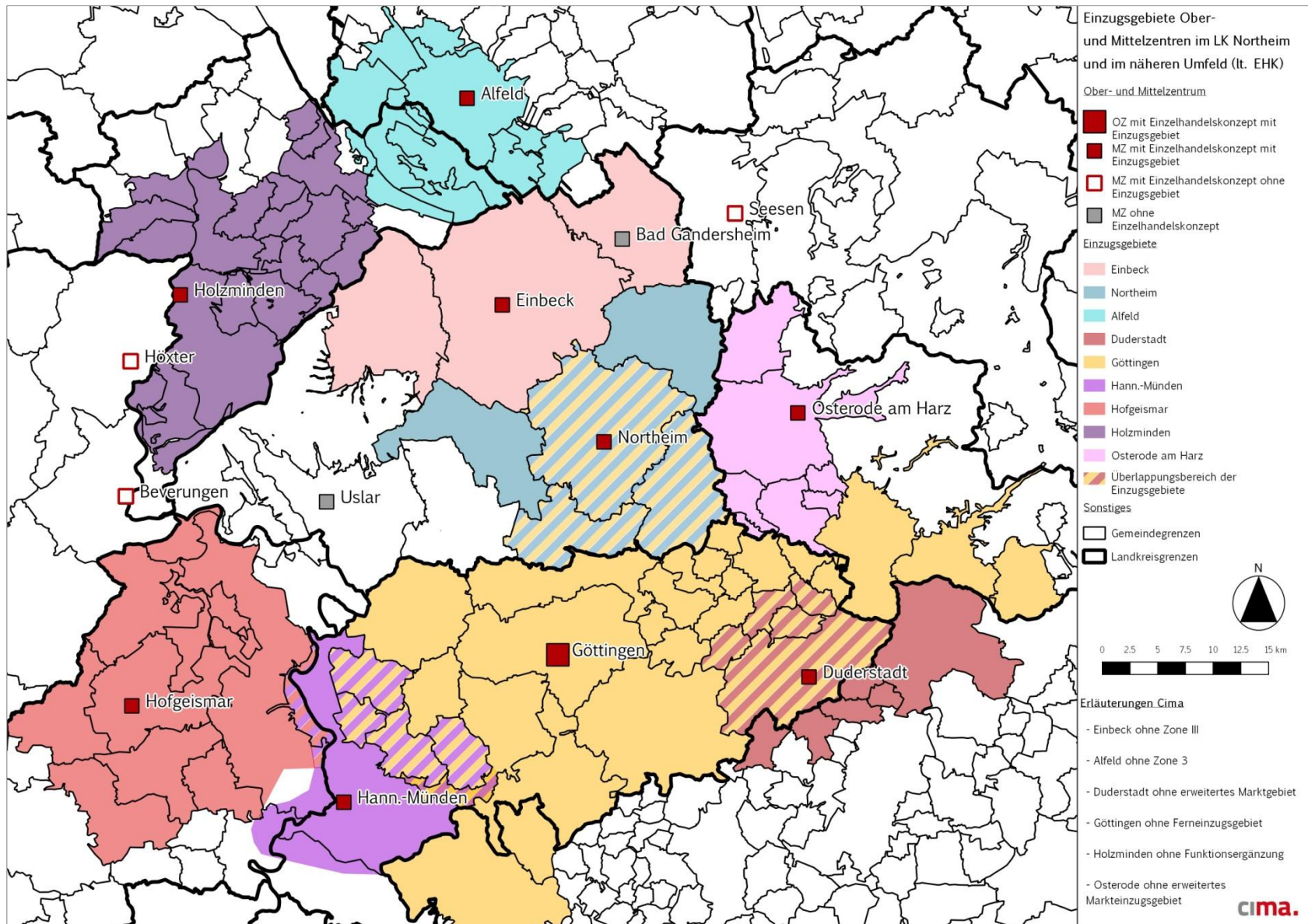
5. Arbeitsstand Abgrenzg. Kongruenzräume MZ

MIV-Erreichbarkeit MZ und OZ im LK NOM und im Umfeld



5. Arbeitsstand Abgrenzg. Kongruenzräume MZ

Überlagerungen Einzugsgebiete (marktanalytisch)



5. Arbeitsstand Abgrenzg. Kongruenzräume MZ

Weitere Arbeitsschritte

Vertiefung und Zusammenführung der Aspekte...

...Erreichbarkeit,

...Siedlungsstruktur,

...Marktanalytik (EZG, Aufstellung im Wettbewerb),

...weitere Kriterien (ggf. Pendlerbeziehungen)

unter Berücksichtigung einer im Kern auf ausgewogene Versorgungsstrukturen ausgerichteten Raumordnung (Regionalplanung) zur...

...Ableitung von Vorschlägen für die 4 mittelzentralen Kongruenzräume

Dann bilaterale Vorabstimmung der Vorschläge zwischen dem Landkreis Northeim und der cima.

Gefolgt von bi- und trilateralen Abstimmungen
Gemeinden – Landkreis – cima(?)

1. Stand Zeitplan
2. Themenfeld Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche
3. Themenfeld herausgehobene Standorte für die Nahversorgung
4. Abgrenzungsvorschläge grundzentrale Kongruenzräume für die Städte Einbeck und Dassel
5. Arbeitsstand Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume für die Mittelzentren Einbeck, Northeim, Uslar und Bad Gandersheim
6. Nächste Arbeitsschritte
7. Fragen, Anmerkungen

- Abschließende Erarbeitung und Abstimmung...
...Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche
(Vermutungsräume) wo kein EHK vorhanden
...Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die
Nahversorgung

Gleichzeitig Inhalt 4. AK

- Vorschläge für die mittelzentralen Kongruenzräume,
Diskussion
- Entwurfsfassung zentrale Siedlungsgebiete
(Einzelfalldiskussion im AK sinnvoll?)
- Entwurf Sortimentsliste REHK
- Weiterer (5.) AK?

Vorschlag cima:
bis Mitte
45. KW 2017
→ zum 4. AK
am 8.11.2017(?)

Fragen und Anmerkungen?

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Martin Kremming
T 0451 389 68 0, kremming@cima.de



Dipl.-Ing. Stadtplanung Beatrix Rehwinkel
T 0451 389 68 0, rehwinkel@cima.de



M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper
T 0451 389 68 0, kemper@cima.de



Weitere Informationen zur cima und unseren
Projekten finden Sie auf unserer Homepage

www.cima.de

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

Es wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der CIMA können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA und ihrer Mitarbeiter.