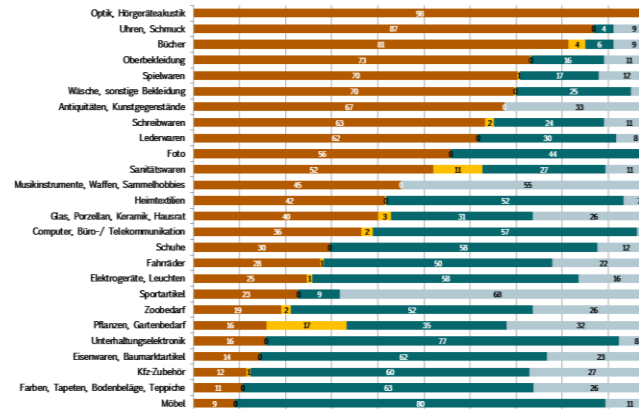
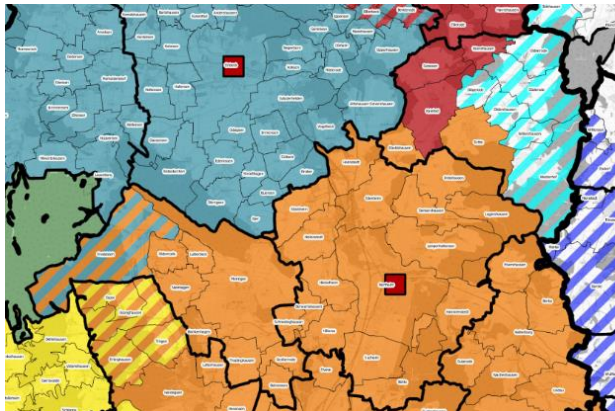


Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Northeim



4. Arbeitskreis – mittelfunktionale Kongruenzräume, Sortimentsliste, Leitlinien und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

25.04.2018, 10:30 Uhr

Dipl.-Ing. Stadtplanung Beatrix Rehwinkel

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

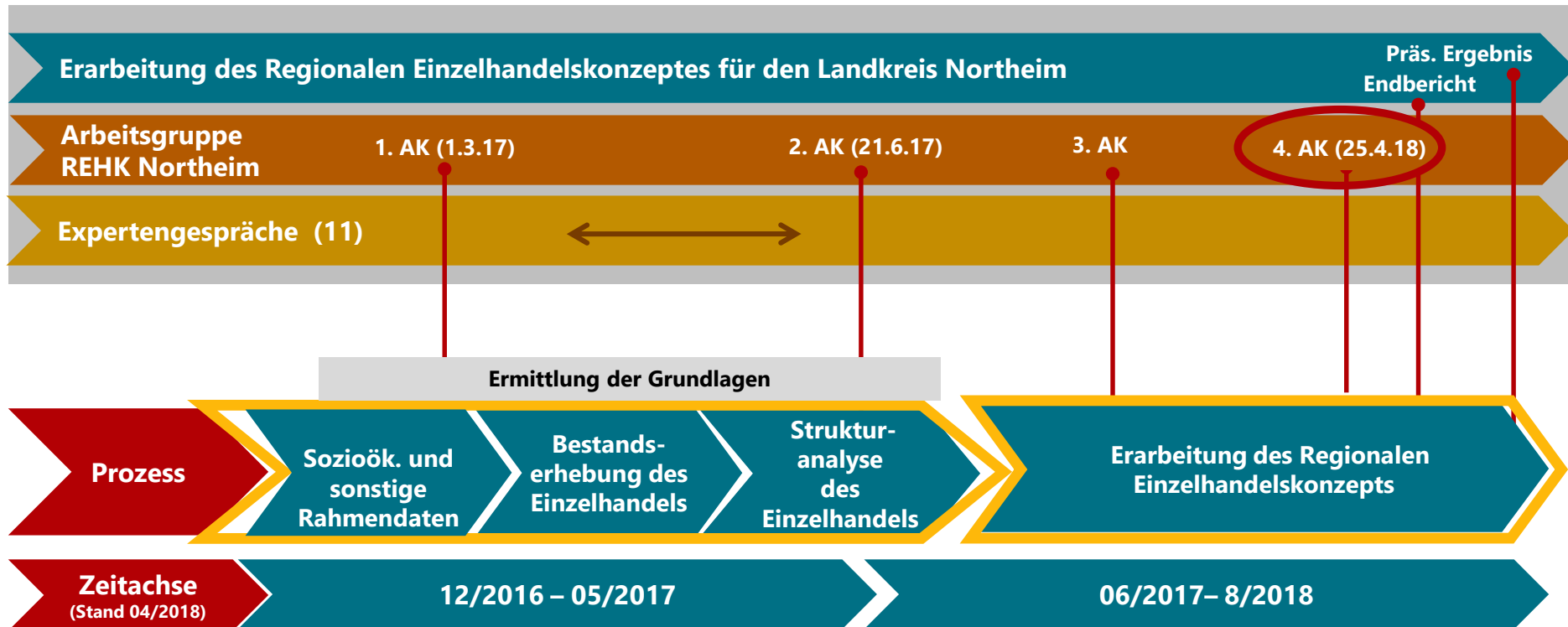
Kultur

Tourismus

- 1. Stand Zeitplan, nächste Arbeitsschritte**
- 2. Kurzinformation Stand Abgrenzung und Abstimmung zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) und zentrale Siedlungsgebiete (ZSG)**
- 3. Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume im Landkreis Northeim**
- 4. Abstimmung Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim**
- 5. Leitlinien und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis**
- 6. Fragen und Anmerkungen**

1. Stand Zeitplan, nächste Arbeitsschritte

Stand Zeitplan



1. Stand Zeitplan, nächste Arbeitsschritte

Nächste Arbeitsschritte



- Einarbeitung der endgültig abgestimmten Sortimentsliste, der Leitlinien und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung, der zentralen Versorgungsbereiche, der zentrale Siedlungsgebiete sowie der mittelzentrale Kongruenzräume
- Erarbeitung des Berichts (Entwurfssfassung) – u.a. unter Berücksichtigung noch nicht bearbeiteter Teilfragestellungen
- Erstellung Endbericht (Einarbeitung der Anmerkungen und Veränderungsvorschläge)
- Auf Wunsch Präsentationen in Gremien und/oder in der Öffentlichkeit

Vorschlag cima:
bis Ende August 2018

1. Stand Zeitplan, nächste Arbeitsschritte
2. **Kurzinformation Stand Abgrenzung und Abstimmung zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) und zentrale Siedlungsgebiete (ZSG)**
3. Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume im Landkreis Northeim
4. Abstimmung Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim
5. Leitlinien und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis
6. Fragen und Anmerkungen

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

- Auf Basis parzellenscharfer Abgrenzungsvorschläge durch die cima Abstimmung und Modifikation der ZVB im Rahmen von bilateralen Gesprächen Kommunen – Landkreis zwischenzeitlich erfolgt
- Endgültige Rückkopplung des Landkreis Northeim mit der übergeordneten Raumordnung (Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig) steht noch aus

Zentrale Siedlungsgebiete (ZSG)

- Auf Basis von Abgrenzungsvorschlägen durch die cima Abstimmung und Modifikation der ZSG im Rahmen von bilateralen Gesprächen Kommunen – Landkreis zwischenzeitlich erfolgt
- Endgültige Abstimmung des Landkreis Northeim mit der übergeordneten Raumordnung (Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig) steht noch aus

Definition zentrales Siedlungsgebiet:

„Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde, in dem zentralörtliche Angebote und Einrichtungen und somit auch Einzelhandelsgroßprojekte zu konzentrieren sind.“

(Quelle: Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 86, Stand September 2017)

1. **Stand Zeitplan, nächste Arbeitsschritte**
2. **Kurzinformation Stand Abgrenzung und Abstimmung zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) und zentrale Siedlungsgebiete (ZSG)**
3. **Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume im Landkreis Northeim**
4. **Abstimmung Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim**
5. **Leitlinien und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis**
6. **Fragen und Anmerkungen**

3. Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume

Grundlegendes

- Im Landkreis Northeim befinden sich vier Mittelzentren: Einbeck, Northeim, Uslar und Bad Gandersheim
- Kurzdefinition:
Umfeld eines Mittelzentrums, den dieses bezüglich seines großflächigem aperiodischen Einzelhandelsangebotes (am Sitz der zentralörtlichen Funktion) im Wesentlichen laut Raumordnung versorgen soll. Im Unterschied hierzu verfügt jeder zentrale Ort bezüglich des periodischen Bedarfs „nur“ über das eigene Gemeinde-/Samtgemeindegebiet als – dann grundzentralen – Kongruenzraum
- ³In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).

Zu Ziffer 03, Satz 3:

(Quelle: Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 27, Stand September 2017)

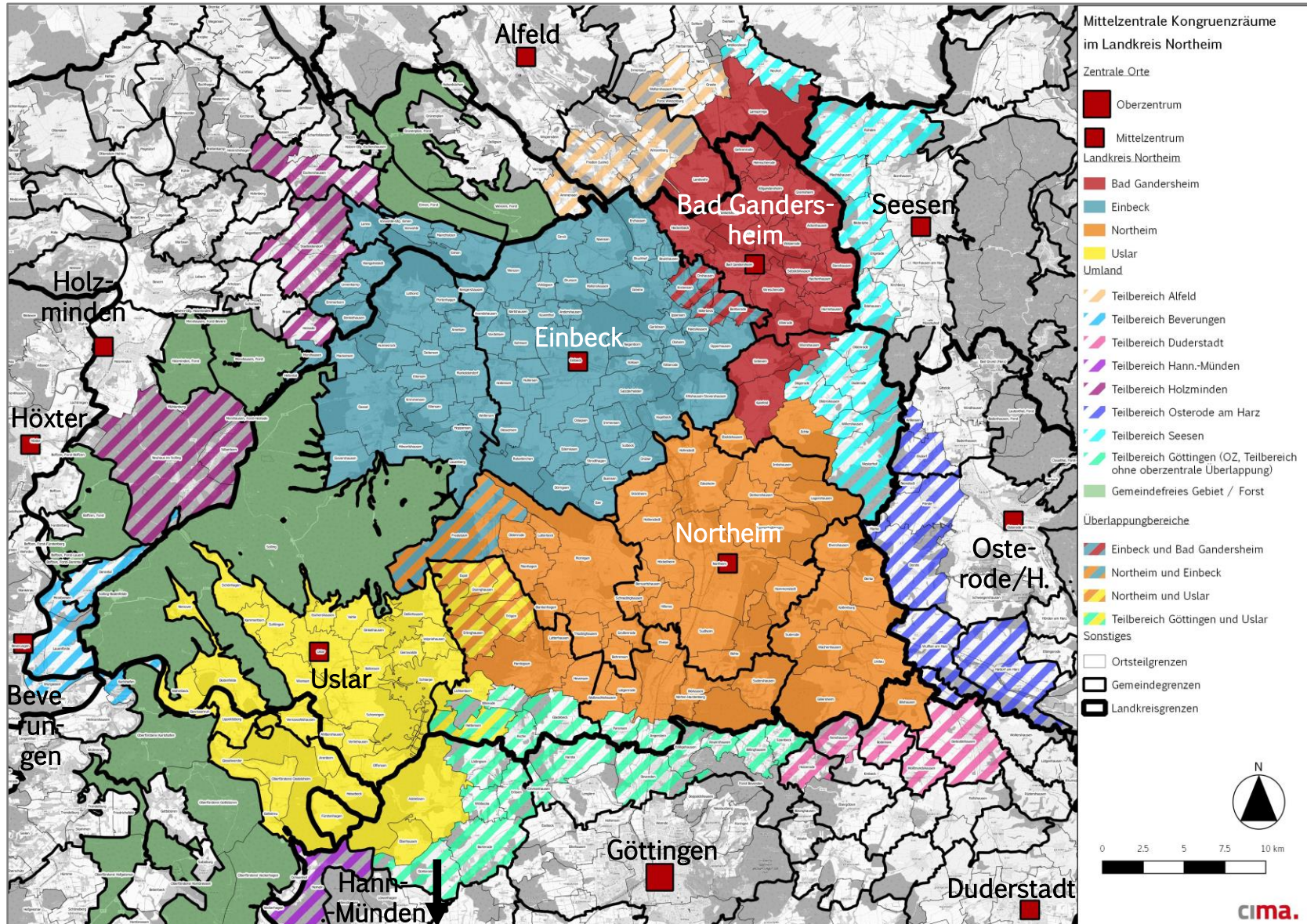
3. Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume

Grundlegendes, Vorgehensweise, Kriterien

- Die Abgrenzung durch die cima erfolgte auf Ortsteilebene
- Mittel- und oberzentrale Kongruenzräume überlagern grundsätzlich die grundzentralen Kongruenzräume
- Mittel- und oberzentralen Kongruenzräume können sich mit denen eines benachbarten Mittel- oder Oberzentrums überlagern
- Bei Überlagerung kann entweder eine entflochtene (anteilige) Zuordnung von Einwohner- und damit Nachfragevolumen erfolgen oder eine „gedoppelte“, d.h. das Nachfragevolumen eines Ortsteils in einem Überlappungsbereich wird jeweils zu 100 % verschiedenen (im Fall des LK NOM max. 2) mittelzentralen Kongruenzräumen zugeordnet. Für letzteres Vorgehen hat sich der Landkreis Northeim entschieden
- Im Rahmen bilateraler Gespräche erfolgte auf Basis von cima-Vorschlägen eine Abstimmung zwischen dem LK Northeim und den Städten Einbeck, Northeim, Uslar und Bad Gandersheim. Abstimmungsgespräche mit den von Überlagerungen „betroffenen“ benachbarten Landkreisen wie auch mit der übergeordneten Raumordnung (Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig) wird der Landkreis Northeim noch führen
- **Abgrenzungskriterien:**
 - Erreichbarkeit (MIV, ÖPNV) → Hauptkriterium/-fokus: MIV-Erreichbarkeit
 - Relevante Marktgebiete/Einzugsgebiete
 - Grenzüberschreitende Verflechtungen
 - Pendlerbeziehungen (hier liegen nur auf Ebene von Gemeinden Informationen vor)

3. Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume

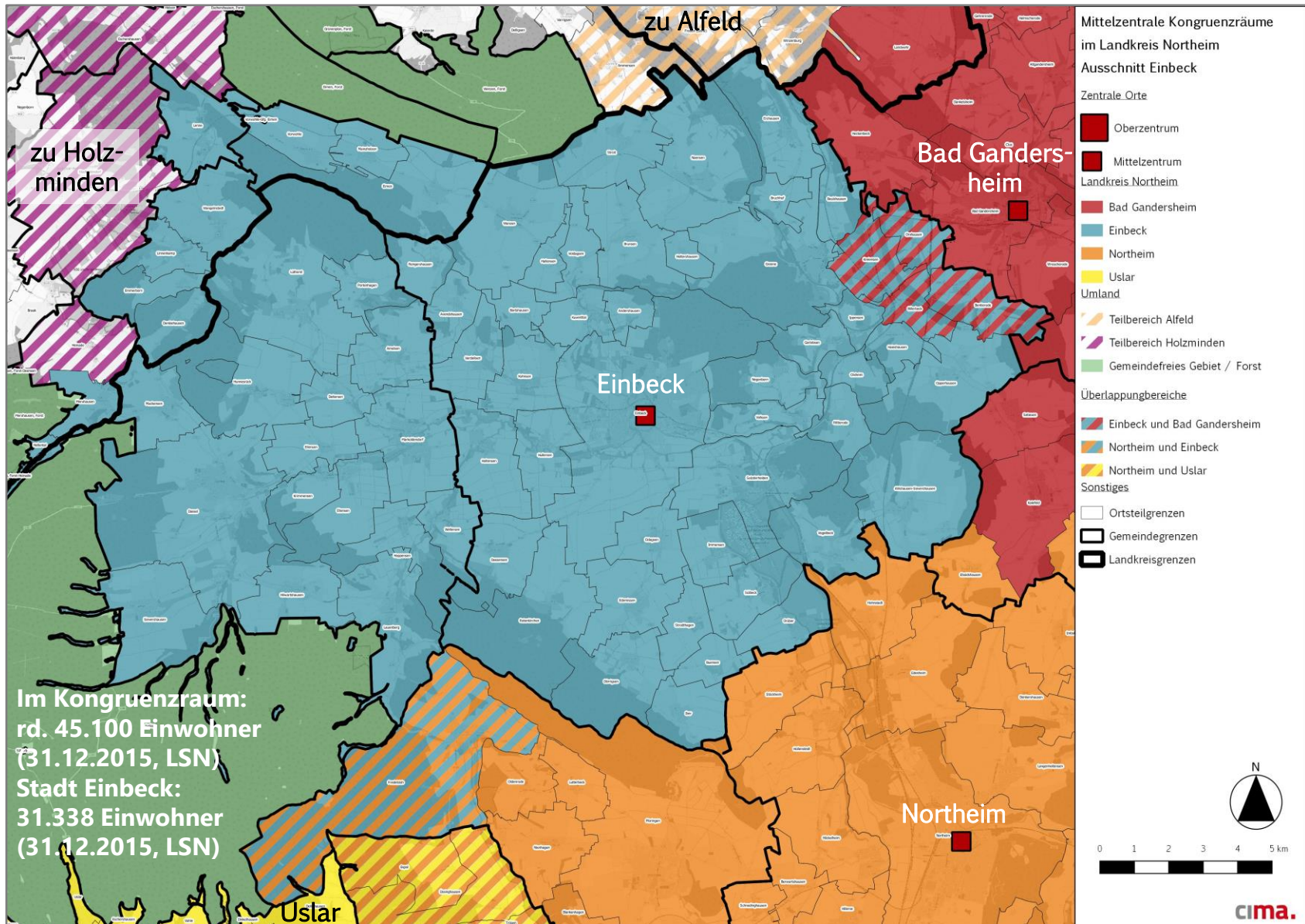
Übersicht mittelzentrale Kongruenzräume im LK Northeim



Bearbeitung: cima 2018; Kartengrundlagen: GIS-Kartenbasis LK Northeim und Open Street Map

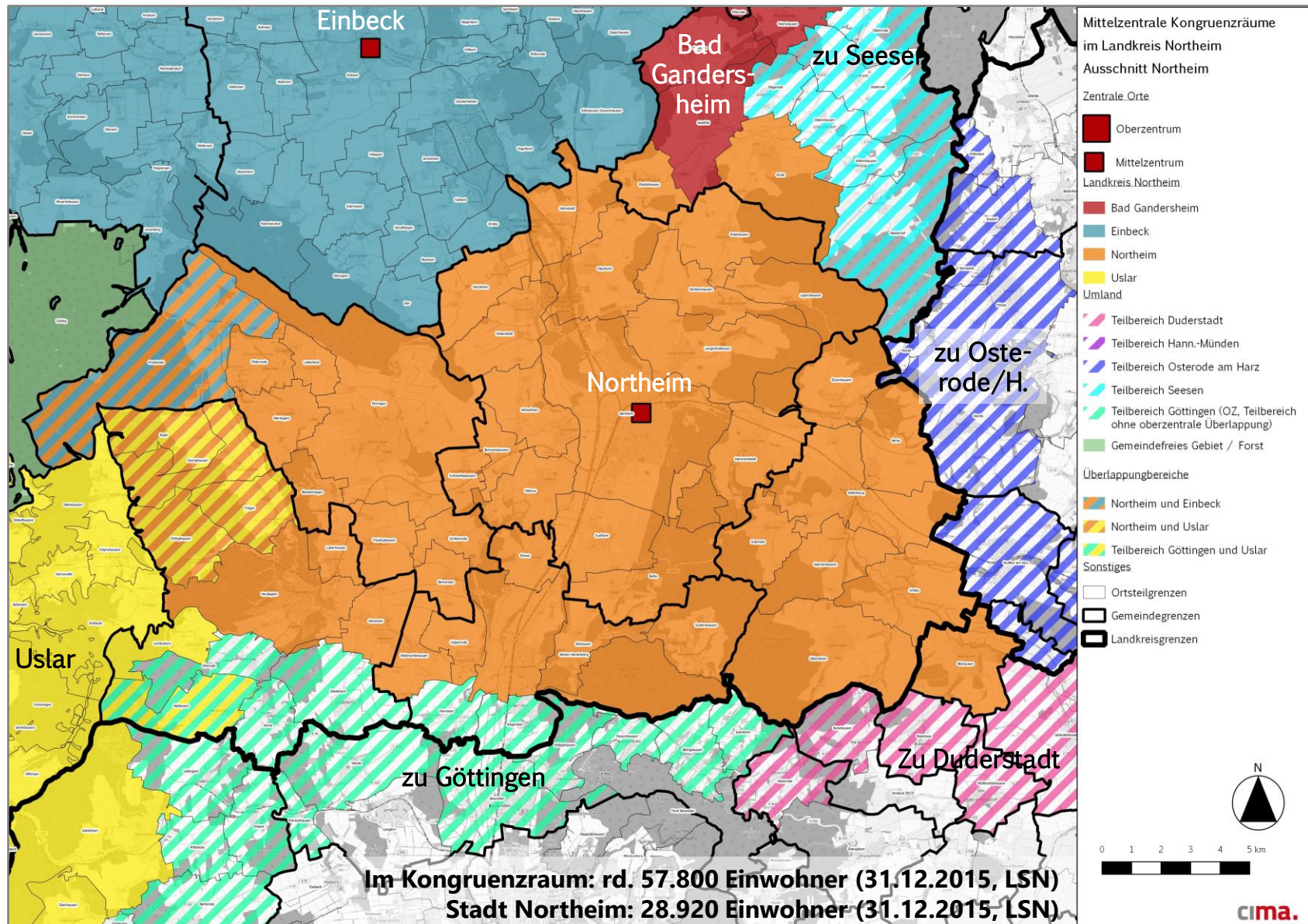
3. Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume

Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Einbeck



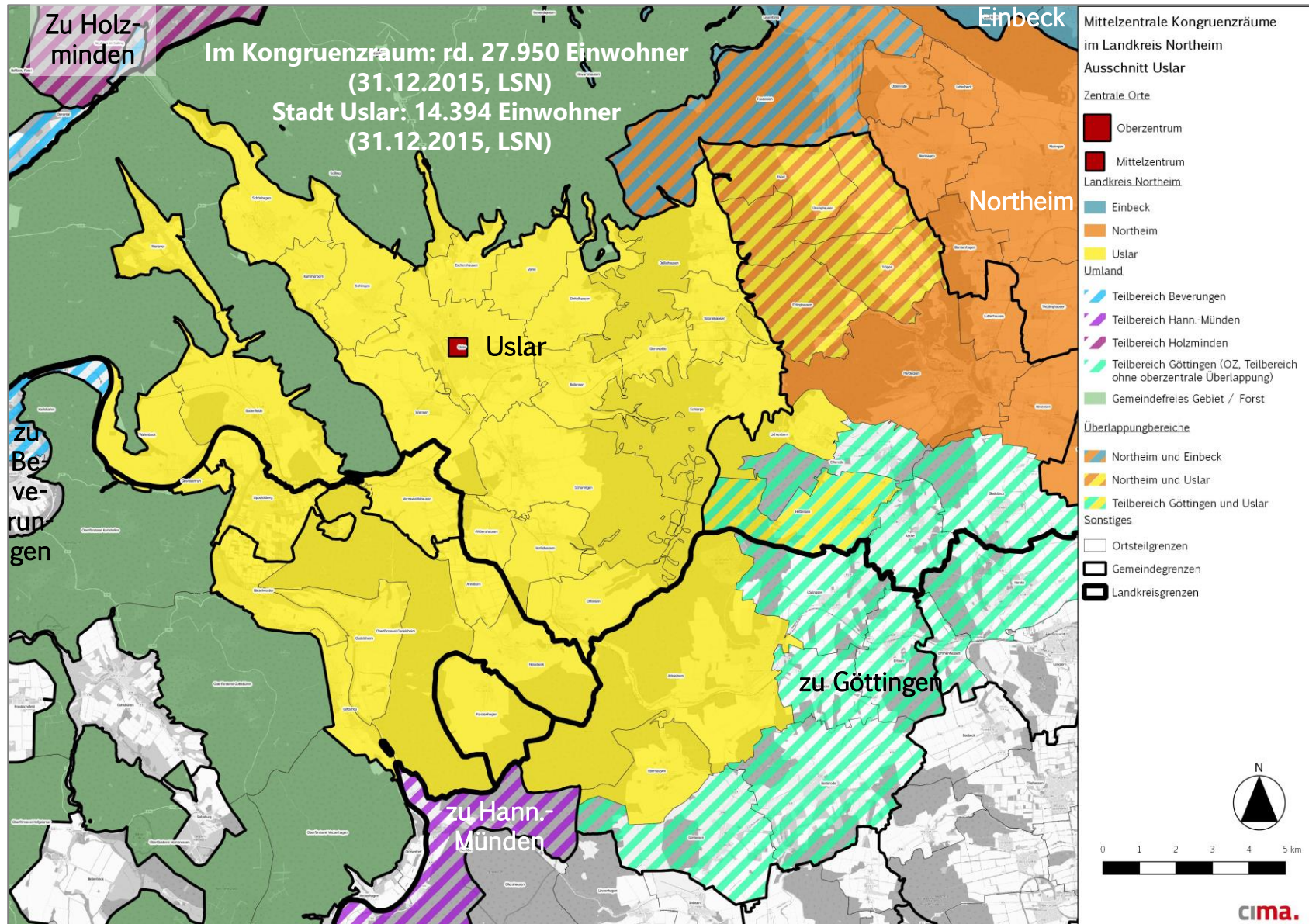
3. Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume

Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Northeim



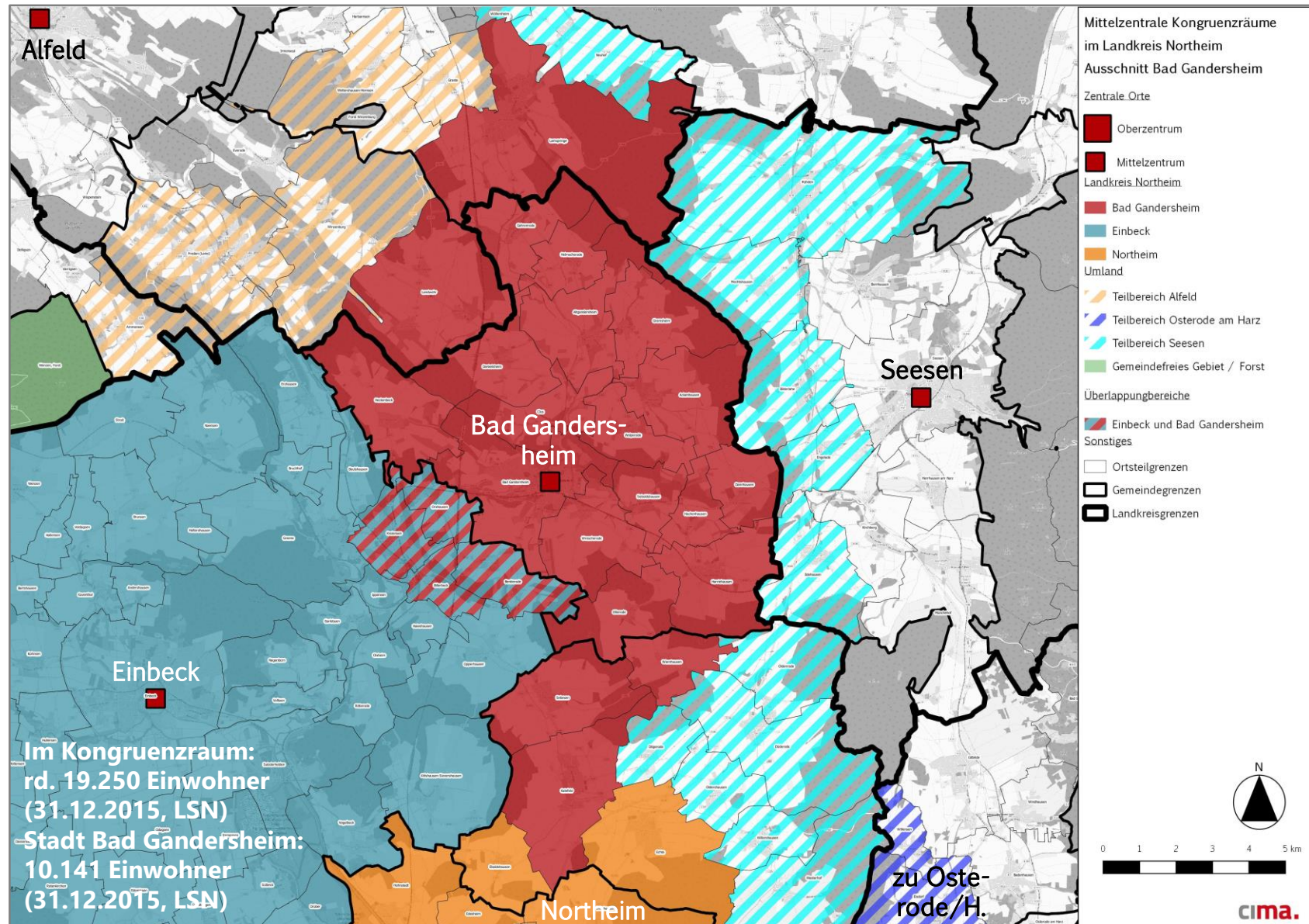
3. Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume

Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Uslar



3. Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume

Mittelzentraler Kongruenzraum Stadt Bad Gandersheim



1. **Stand Zeitplan, nächste Arbeitsschritte**
2. **Kurzinformation Stand Abgrenzung und Abstimmung zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) und zentrale Siedlungsgebiete (ZSG)**
3. **Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume im Landkreis Northeim**
4. **Abstimmung Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim**
5. **Leitlinien und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis**
6. **Fragen und Anmerkungen**

4. Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim

Definition zentrenrelevante Sortimente, allg. Steuerungsansatz

Nahversorgungs- relevante Sortimente (im Regelfall zentrenrelevant)

- Werden täglich oder wöchentlich nachgefragt

Zentrenrelevante Sortimente

- erfüllen am Standort eine Funktion als Frequenzbringer
- können vom Kunden i.d.R. ohne Probleme transportiert werden
- bedürfen i.d.R. einer zentralen Lage, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind
- benötigen Konkurrenz, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen
- werden vorwiegend in den Ortskernen angeboten

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- sind aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet
- sind i.d.R. nur schwer zu transportieren / bedürfen eines zusätzlichen Transportmittels
- die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, verfügen auf den jeweiligen Verkaufsflächen nur über eine vergleichsweise geringe Flächenproduktivität

Sortimentslisten dienen der Steuerung des **zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels** (Betriebe ab 800 qm VKF; großflächige EH-Agglomerationen – Betriebe kumuliert ab 800 qm VKF) u.a. hinsichtlich des **Integrationsgebotes** laut Raumordnung (hier LROP Nds. 2017)



- **Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre** (u.a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02 NE) **kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen**
- Auch das BVG kommt in einem Urteil vom 26.03.2009 (4 C 21.07) zu dem Ergebnis, dass ein „(nahezu) vollständiger Einzelhandelsausschluss durch das Ziel einer Stärkung der in einem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt angesehen“ werden kann
- **Ein Ausschluss von Sortimenten kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung ist**
- Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse städtebaulich gerechtfertigt sein (siehe § 1 Abs. 9 BauNVO)

4. Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim

LROP Niedersachsen 2017 - zentrenrelevante Sortimente

„Die Einteilung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in sog. (..) oder Listen hat sich als Beurteilungs- und Entscheidungshilfe bewährt. Es ist jedoch zu beachten, dass sich die Sortimentsstruktur in keiner Handelsbranche statisch festlegen lässt. **Die Erstellung einer abschließenden und landesweit dauerhaft gültigen Liste ist daher nicht möglich. Welche Sortimente in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sind, bedarf vielmehr einer Betrachtung im Einzelfall und daran anknüpfend einer näheren Konkretisierung durch die planende Gemeinde.**

In der Regel gelten folgende Sortimente als zentrenrelevant:“

- Genuss- und Lebensmittel, Getränke,
- Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren,
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
- Kunst, Antiquitäten,
- Baby- und Kinderartikel, Spielwaren,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel,
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik,
- Uhren, Schmuck, Musikinstrumente,
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Teppiche (ohne Teppichböden),
- Blumen,
- Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör,
- Tiernahrung und Zoobedarf,
- Lampen / Leuchten.

4. Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim

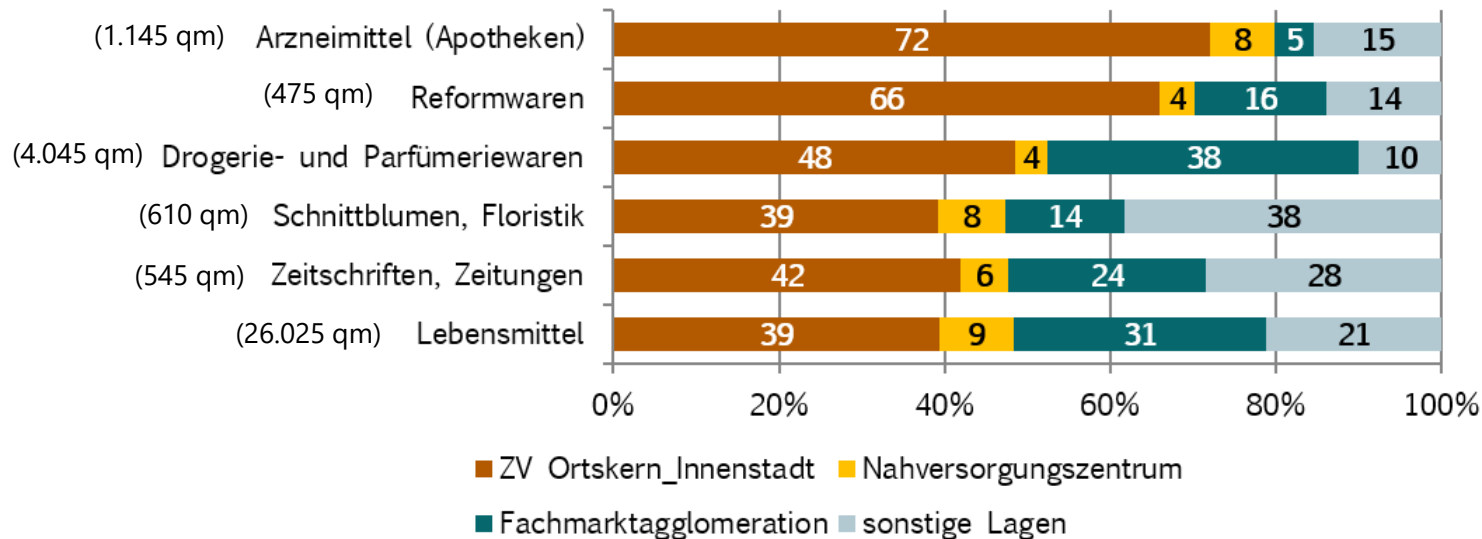
Vorbemerkung, Kriterien

- **Die REHK-Sortimentsliste ersetzt nicht die Betrachtung im Einzelfall im Kontext der jeweiligen örtlichen Situation** (wenn vorhanden, immer auf Basis kommunaler Einzelhandelskonzepte / Sortimentslisten), **kann und sollte aber als Grundlage für die Ableitung kommunaler Sortimentslisten dienen**
- **Kernkriterium Ableitung Sortimentsliste:**
Sortimentsbezogene Verkaufsflächenausstattung im Landkreis Northeim nach Lagebereichen (Prägung zentraler Versorgungsbereiche nach Sortimenten). Für das REHK an erster Stelle relevant: ZV Ortskern/Innenstadt als integrierte Lage gemäß Raumordnung
- **Basis Besatzdaten:**
Vollerhebung des Einzelhandels im Landkreis Northeim durch die cima; eingepflegt sind Besitzveränderungen gemäß Meldungen der Kommunen aus dem Sommer 2017 (soweit vorliegend); für Northeim Abgleich mit Erhebung Stadt + Handel im Rahmen Erarbeitung EHK Northeim
- **Basis Lagezuordnung:**
(Parzellenscharfe) Abgrenzung ZV Ortskern/Innenstadt:
EHK Einbeck, EHK Northeim, EHK Katlenburg-Lindau (in Ka.-Li. Modifikation des ZV Ortskern Katlenburg im Rahmen Abstimmungsgespräch Gemeinde – Landkreis in 3/2018; ZV Ortskern Lindau wie in EHK), ansonsten gemäß Abstimmung zwischen den restlichen Gemeinden und dem Landkreis Northeim (bilaterale Gespräche) auf der Grundlage von cima-Abgrenzungsvorschlägen
(Parzellenscharfe) Abgrenzung Nahversorgungszentrum:
EHK Einbeck (kein NVZ ausgewiesen), EHK Northeim (NVZs ausgewiesen),
EHK Katlenburg-Lindau (hier geplanter ZV NVZ Lindau – bisher kein Besitz), im Rahmen der bilateralen Gespräche der Kommunen ohne EHK mit dem Landkreis wurden keine Nahversorgungszentren bestimmt
Fachmarkttagglomeration:
EHK Northeim inkl. ergänzender Einschätzung cima, EHK Einbeck, EHK Katlenburg-Lindau, ansonsten Einschätzung cima
Sonstige Lagen:
Restliche Lagebereiche/Standorte

4. Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim

Verkaufsflächenausstattung – periodischer Bedarf

Hinweis: VKF-Angaben in QM bezogen auf Ortskerne / Innenstadt



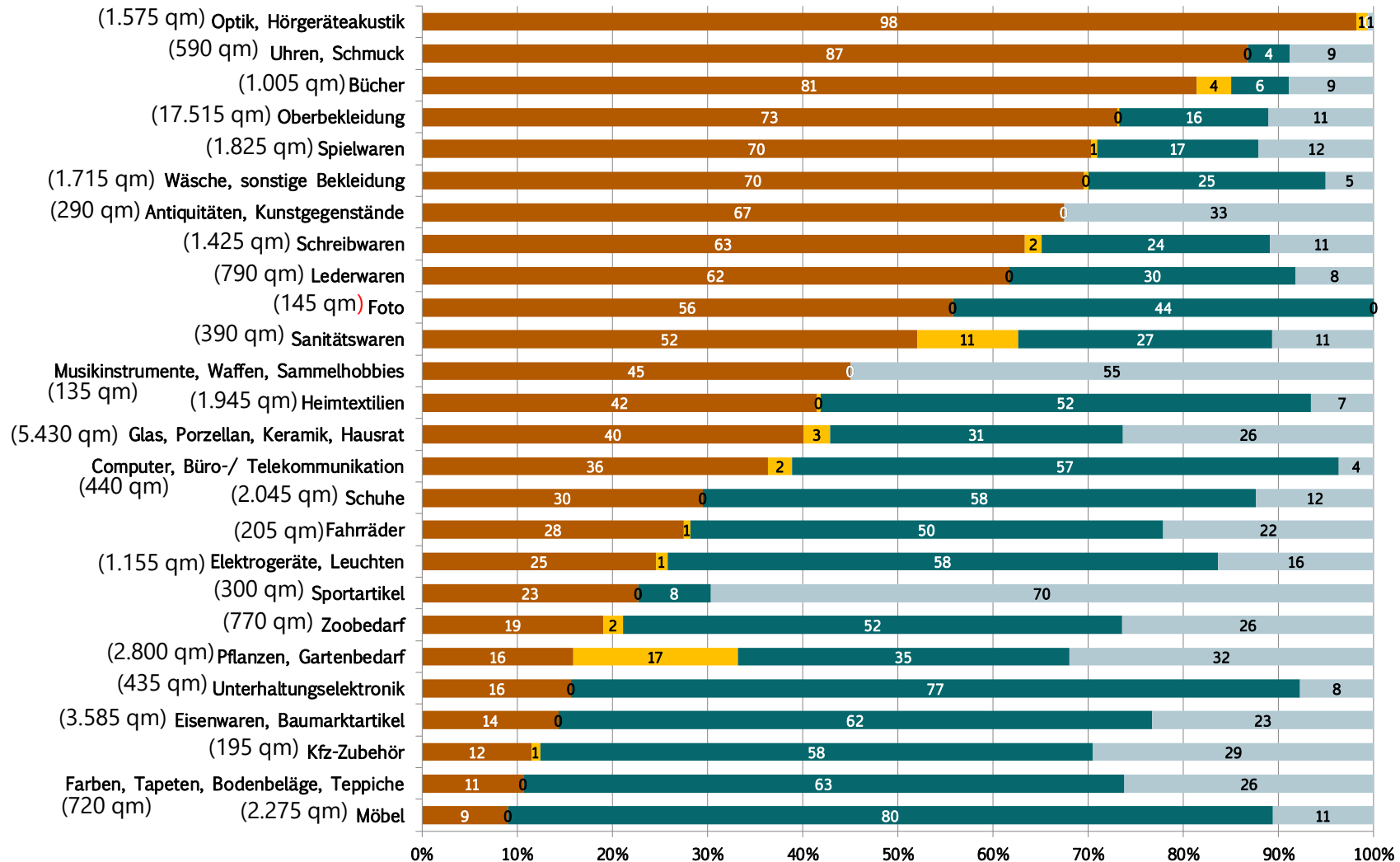
Quelle: cima 2018

- Vorschlag cima:
der gesamte periodische Bedarf ist zugleich nahversorgungs- und zentrenrelevant

4. Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim

Verkaufsflächenausstattung – aperiodischer Bedarf

Hinweis: VKF-Angaben in QM bezogen auf Ortskerne / Innenstadt



4. Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim

Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim



Nahversorgungsrelevante Sortimente - gleichzeitig zentrenrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren (inkl. Koffer und Taschen)
- Uhren, Schmuck
- Augenoptik und Hörgeräteakustik
- Bücher
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Sanitätswaren
- Musikalien, Musikinstrumente
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Foto und Zubehör
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör

U.a. Diskussionsbedarf:

- Sportartikel
(nur 23 % der VKF ist in den Ortskernen / Innenstädten situiert)
Sportbekleidung und -schuhe
zentrenrelevant; Rest (bspw. Klein- und Großgeräte) nicht zentrenrelev.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Möbel, (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.) – 9 %
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.) – 14 %
- Farben und Lacke, Tapeten
- Teppiche und Bodenbeläge } 11 %
- Kfz-Zubehör – 12 %
- Pflanzen, Gartenbedarf - 16 %

Abweichend zur Liste LROP Nds.:

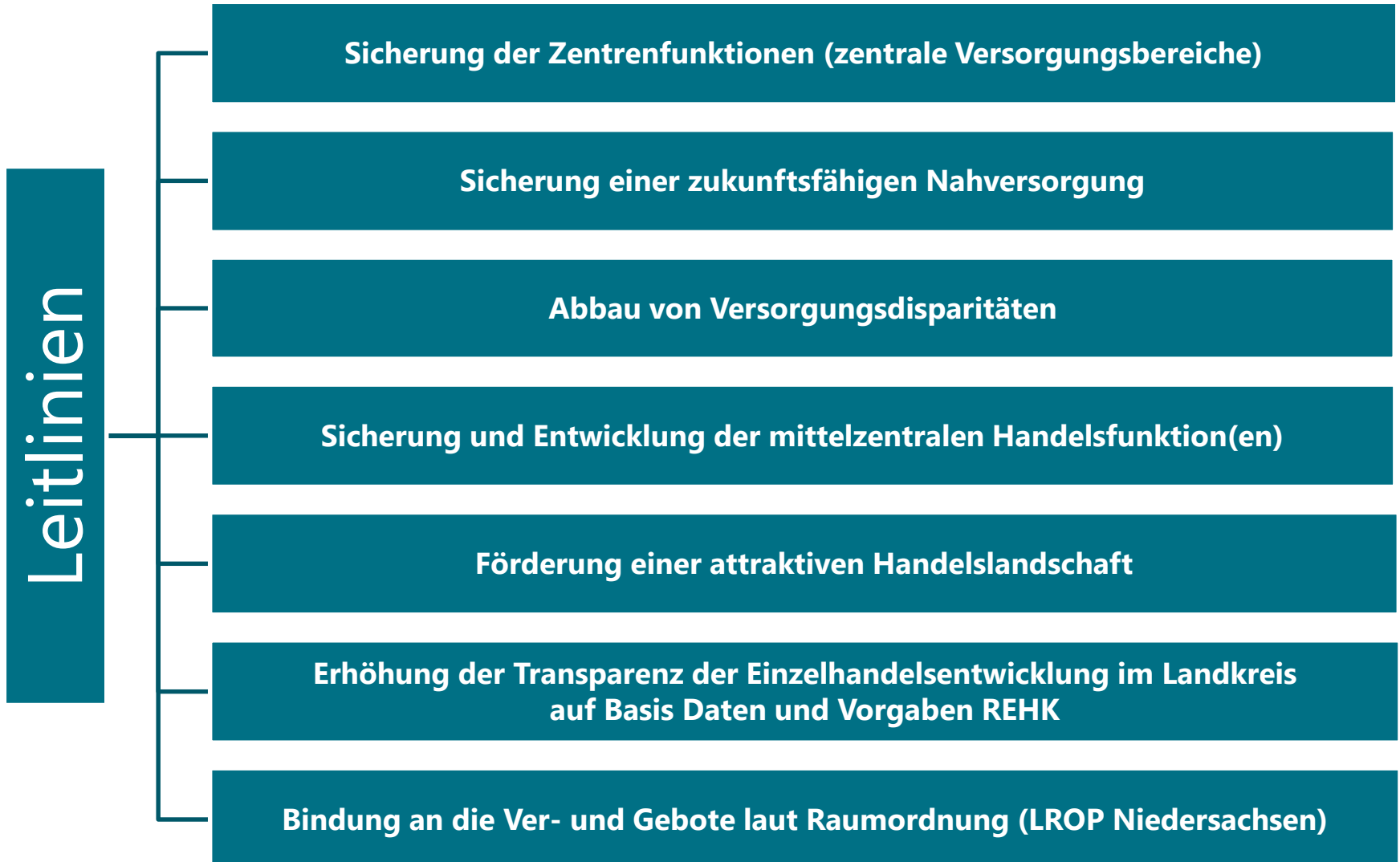
- Unterhaltungselektronik – 16 %
- Elektrogeräte
(Klein-, Großgeräte) } 25 %
- Lampen, Leuchten
- Fahrräder und Zubehör – 28 %
- Zoobedarf: Tiernahrung, Tiere, zoologische Artikel – 19 %

Hinweis: Prozentangaben beziehen sich auf den VKF-Anteil für Ortskerne / Innenstädte

1. Stand Zeitplan, nächste Arbeitsschritte
2. Kurzinformation Stand Abgrenzung und Abstimmung zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) und zentrale Siedlungsgebiete (ZSG)
3. Abgrenzung mittelzentrale Kongruenzräume im Landkreis Northeim
4. Abstimmung Sortimentsliste REHK Landkreis Northeim
5. **Leitlinien und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis**
6. Fragen und Anmerkungen

5. Leitlinien und Grundsätze der EH-Entwicklung **Cima.**

Leitlinien



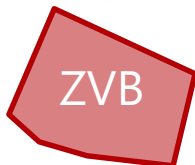
5. Leitlinien und Grundsätze der EH-Entwicklung **Cima.**

Grundsätze

- 1 Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen.**

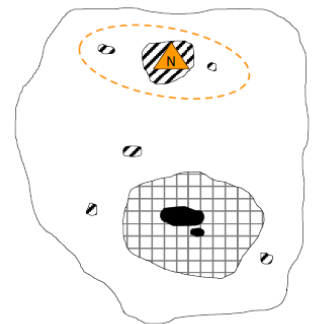
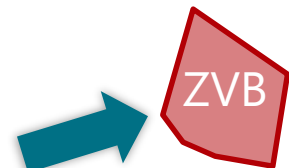
Keine Entwicklung von nicht integrierten Standort-agglomerationen

**Zentrenrelevantes
Kernsortiment**



- 2 Großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur in den zentralen Versorgungsbereichen. Außerhalb zentraler Orte ggf. als Standort für herausgehobene Nahversorgung laut LROP Nds. 2017**

**Nahversorgungs-
relevantes
Kernsortiment**



5. Leitlinien und Grundsätze der EH-Entwicklung **Cima.**

Grundsätze

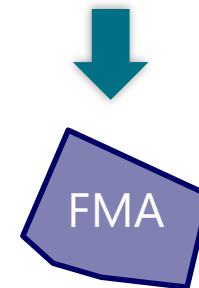
- 3 In den Fachmarkt-Agglomerationen und Sonderstandorten grundsätzlich keine Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten**
Bestehende Betriebe genießen (erweiterten) Bestandsschutz

Zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment



- 4 Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten prioritär in Sonderstandorten / Fachmarkt-Agglomerationen**
– aber auch in den zentralen Versorgungsbereichen und in Solitär-/ Streulagen zulässig

Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment



5 Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel

In Anlehnung an das LROP Niedersachsen auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, bzw. maximal 800 qm



nicht-zentrenrelevantes
Kernsortiment

zentrenrelevante
Randsortimente

6 Sicherstellung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche bei großflächigen Vorhaben

Dieser Grundsatz ist nicht als Wettbewerbsschutz zu verstehen, sondern als Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugunsten einer ganzheitlichen Versorgung



Fragen und Anmerkungen?

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihre Ansprechpartnerin:

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