

# Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Vorgaben im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Ein Merkblatt der Industrie- und Handelskammer Hannover

## I. Einführung

Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP) umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach liegt eine Einzelhandelsansiedlung ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche oberhalb des Schwellenwertes zur Großflächigkeit. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

Bei allen großflächigen Ansiedlungen steht die Zulässigkeit grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben für Einzelhandelsgroßprojekte. Das heißt, es ist nachzuweisen, dass die jeweilige Neuplanung das im Landes-Raumordnungsprogramm enthaltene Abstimmungs-, Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhält.

## II. Raumordnerische Vorgaben

- **Abstimmungsgebot**  
Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen. Die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten muss im Sinne einer umfassenden Betrachtung in den Kontext der regionalen Einzelhandelsentwicklung gestellt und mit den Nachbarkommunen abgestimmt werden.

Änderung zum vorherigen LROP:

Keine Änderung. Die Regelungen des bisher gültigen Landes-Raumordnungsprogramms werden übernommen und gelten weiter.

- **Konzentrationsgebot**  
Das Konzentrationsgebot bezweckt eine angemessene und nachhaltige Bündelung von Einzelhandelsgroßprojekten im zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zur Erzielung positiver Synergieeffekte. Deshalb sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

Änderung zum vorherigen LROP:

Die Regelungen des vorherigen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) bleiben grundsätzlich bestehen. Allerdings wird im neuen LROP eine Neuerung eingeführt: Zukünftig können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) sogenannte „herausgehobene Nahversorgungsstandorte“ festgelegt werden. Neu und entscheidend ist: Die herausgehobenen Standorte müssen nicht in einem Zentralen Ort liegen.

- **Integrationsgebot**

Leitvorstellung der Raumordnung ist ein attraktiver und funktionsfähiger Handelsplatz „Innenstadt“ und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen zentralen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen. Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit des Handelsplatzes „Innenstadt“ zu wahren und zu stärken.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente **zentrenrelevant** sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. In der Raumplanung befinden sich Standorte in einer städtebaulich integrierten Lage, wenn sie in einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) gelegen sind. Die ZVB werden in der Regel im Rahmen der Erarbeitung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes festgelegt. Zusätzlich können Standorte, die funktional und räumlich eng (anschmiegend) mit dem ZVB verbunden sind, als städtebaulich integriert eingestuft werden. Hierfür sind meist fachgutachterliche Nachweise vorzulegen.

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, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt.

Änderung zum vorherigen LROP:

Einzelhandelsprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 Prozent aus periodischen Sortimenten bestehen, können auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes auch außerhalb der integrierten Lagen zugelassen werden, wenn eine Ansiedlung in den integrierten Lagen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist und vor Ort nachweislich ein Versorgungsdefizit besteht. Darüber hinaus können zukünftig in den Regionalen Raumordnungsprogrammen sogenannte „herausgehobene Nahversorgungsstandorte“ festgelegt werden, die nicht an das Integrationsgebot gebunden sind. Weiter unterfallen reine wohnortbezogene Nahversorgungsstandorte – auch größer 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – wie bisher nicht dem Integrationsgebot.

- **Kongruenzgebot bei Grundzentren**

Mit dem Kongruenzgebot sollen die Zentralen Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandelsgroßprojekte in anderen Zentralen Orten geschützt werden. Das Kongruenzgebot wirkt vorsorgend im Vorfeld schädlicher Auswirkungen auf integrierte Versorgungsstandorte und sichert flächendeckend die Tragfähigkeitsvoraussetzungen von Einzelhandelsgroßprojekten in allen Zentralen Orten.

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

Änderung zum vorherigen LROP:

Für Grundzentren bleibt das Kongruenzgebot unverändert. Grundzentren sollen auch weiterhin ihren Kongruenzraum (Stadt-/Gemeinde-/Samtgemeindegebiet) mit allen Sortimenten vollversorgen. Darüber hinaus dürfen noch bis zu maximal 30 Prozent des Gesamtumsatzes von außerhalb des Kongruenzraumes kommen.

- **Kongruenzgebot bei Mittel- und Oberzentren für periodische Sortimente**

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine **periodischen Sortimente** den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Hinweis: Zum periodischer Sortiment (tägliches Bedarf mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus) zählen: Nahrung- und Genußmittel, Drogeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften, Blumen.

Änderung zum vorherigen LROP:

Für Mittel- und Oberzentren bleibt das Kongruenzgebot bezogen auf die **periodischen Sortimente** unverändert. Beide dürfen – wie die Grundzentren – auch weiterhin ihren Kongruenzraum (Stadt-/Gemeindegebiet) mit allen Sortimenten vollversorgen. Darüber hinaus dürfen noch bis zu maximal 30 % des Gesamtumsatzes von außerhalb des Kongruenzraumes kommen.

- **Kongruenzgebot bei Mittel- und Oberzentren für aperiodische Sortimente**

In einem Mittel- oder Oberzentrum **soll** das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine **aperiodischen Sortimente** den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzraum aperiodisch mittel- und oberzentral). Hinweis: Zum aperiodischen Sortiment (mittel- und langfristiger Beschaffungsrhythmus) zählen unter anderem: Möbel, Elektro, Textilien, Schuhe etc..

Änderung zum vorherigen LROP:

Für Mittel- und Oberzentren ändert sich das Kongruenzgebot bezogen auf die aperiodischen Sortimente insofern, dass das Kongruenzgebot bei Einzelhandelsansiedlungen mit aperiodischen Sortimenten keinen Zielcharakter mehr hat. Es wird zu einem raumordnerischen Grundsatz „herabgestuft“ und kann damit von der jeweiligen Kommune abgewogen werden. Hinweis: Das Landes-Raumordnungsprogramm unterscheidet zwischen Ziele der Raumordnung und Grundsätze der Raumordnung. Ziele sind „Muß-Bestimmungen“, sie müssen eingehalten werden. Grundsätze sind „Soll-Bestimmungen“, sie sind durch die Kommune abwägungsfähig.

- **Beeinträchtungsverbot**

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. Insofern erfolgt im Rahmen des Beeinträchtungsverboteseine Untersuchung der Konsequenzen der Umsatzumverteilung in Bezug auf einen konkreten benachbarten Zentralen Ort oder Nahversorgungsstandort.

Änderung zum vorherigen LROP:

Das Beeinträchtungsverbot kommt im neuen Landes-Raumordnungsprogramm unverändert zur Anwendung. Im Mittelpunkt steht weiterhin die Sicherung bestehender Standortstrukturen bezogen auf vorhandene zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte. Zur Ermittlung von standort- und dimensionsgerechten Umsatzumverteilungswirkungen werden auch in Zukunft Verträglichkeitsuntersuchungen erforderlich bleiben.

### III. Link:

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

[https://www.ml.niedersachsen.de/themen/raumordnung\\_landesplanung/landesraumordnungsprogramm/aenderung-lrop-verordnung-2017-150456.html](https://www.ml.niedersachsen.de/themen/raumordnung_landesplanung/landesraumordnungsprogramm/aenderung-lrop-verordnung-2017-150456.html)



Industrie- und Handelskammer  
Hannover

**Hinweis**

Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer Industrie- und Handelskammer Hannover – nur erste Hinweise geben und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung auf die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Stand: Juli 2017

**Autor**

Jochen Janßen

Abteilung Industrie und Verkehr

Tel. (0511) 3107-276

Fax (0511) 3107-430

[janssen@hannover.ihk.de](mailto:janssen@hannover.ihk.de)

Industrie- und Handelskammer Hannover

Schiffgraben 49

30175 Hannover

[www.hannover.ihk.de](http://www.hannover.ihk.de)