



# Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Königslutter am Elm

---

**Auftraggeber:** Stadt Königslutter am Elm

**Projektleitung:** Dipl.-Ing. Florian Komossa

Hamburg, am 24.09.2020

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA eigenes Foto



### **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25  
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 – 30 99 77 78-0  
Telefax: 040 – 30 99 77 78-9  
E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## **Vorbemerkung**

Im Dezember 2019 beauftragte die Stadt Königslutter am Elm die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, das Einzelhandelskonzept für die Stadt Königslutter aus dem Jahr 2011 (Teilfortschreibung 2016) insgesamt fortzuschreiben. Das Einzelhandelskonzept soll weiterhin die Basis für die planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels bilden und vorliegende Anfragen zur Erweiterung und Entwicklungsmöglichkeiten bewerten. Ziel des Konzeptes ist es, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Königslutter aufzuzeigen. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde am 24.09.2020 als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat der Stadt Königslutter am Elm beschlossen.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, der Stadt Königslutter, MB-Research sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen der Stadt Königslutter am Elm. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität von sekundärstatistischen Daten, u.a. Landesamt für Statistik, MB Research, kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 24.09.2020  
KST/KOF

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>6</b>
1. Aufgabenstellung und Methodik	6
2. Einzelhandelskonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument	7
3. Einzelhandelskonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels	7
4. Einzelhandelskonzept als Instrument um auf veränderte Konsum- und Flächenbedarfe zu reagieren	8
4.1 Entwicklungen der letzten Jahre	8
4.2 Konsequenzen für die (Innen-) Stadtentwicklung	11
5. Ausblick für Königslutter am Elm	13
5.1 Generelle zukunftsfähige Entwicklungen	13
5.2 Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung	14
6. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	17
6.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	17
6.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	18
6.1.3 Besonderes Städtebaurecht	19
6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	19
6.1.1 Zentrale Orte	19
6.1.2 Ziele der Landes-Raumordnung	20
6.1.3 Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot	23
6.2 Vorgaben der Regionalplanung	25
7. Zentrale Versorgungsbereiche	25
7.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	25
7.2 Abgrenzung und Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche	26
<b>II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Königslutter</b>	<b>28</b>
1. Makrostandort Königslutter	28
2. Aktueller Einzelhandelsbestand in Königslutter	32
3. Nahversorgungssituation	34
4. Wesentliche Änderungen seit 2010	38
<b>III. Nachfragesituation</b>	<b>40</b>
1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Königslutter	40
2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Königslutter am Elm	42

3.	Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose	43
4.	Kaufkraftströme	43
<b>IV.</b>	<b>Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Königslutter</b>	<b>44</b>
1.	Rahmenbedingungen der Weiterentwicklung bis 2028	44
2.	Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale	44
2.1	Bewertung des Einzelhandelsangebotes im periodischen Bedarf	44
2.2	Bewertung des Einzelhandelsangebotes im aperiodischen Bedarf	47
3.	Entwicklungsmöglichkeiten in Königslutter	48
<b>V.</b>	<b>Einzelhandelskonzept für Königslutter</b>	<b>51</b>
1.	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	51
2.	Überprüfung des Sortimentskonzeptes	52
3.	Überprüfung des Standortkonzeptes	55
3.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	59
3.2	Standortlagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	66
3.2.1	Ergänzungsbereich Innenstadt	66
3.2.2	Fachmarktstandort Wolfsburger Straße	67
3.2.3	Nahversorgungsstandort Braunschweiger Straße	68
3.3	Voraussetzungen zur Anwendung der Ausnahmeregelung	69
4.	Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung	71
4.1	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt	71
4.2	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs	71
4.2.1	Fachmarktstandorte	71
4.2.2	sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)	72
4.2.3	sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)	72
5.	Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	73

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung und Methodik

Das Einzelhandelskonzept dient als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel der Stadt Königslutter am Elm. Es bildet als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument die Basis für weitere Planungen, wobei primär der großflächige Einzelhandel (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) planungsrechtlich und raumordnerisch zu begleiten ist. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup> ist in der BauNVO geregelt. Das Konzept basiert auf folgenden Vor-Ort-Arbeiten bzw. Befragungen:

- /// Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe im Grundzentrum Königslutter
- /// persönliche Befragung ausgewählter Betriebe
- /// Expertengespräche mit Einzelhändlern, Verbänden, INITIALDESIGN Berlin, dem Landkreis Helmstedt und der IHK
- /// Nutzungskartierung in der Innenstadt.

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis, wobei es sich überwiegend um primärstatistisches Datenmaterial handelt. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten zur Verfügung. Die **Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen**<sup>1</sup> aller Einzelhandelsbetriebe fand im Februar 2020 statt, die Bestandsdaten aus der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Großraum Braunschweig 2018<sup>2</sup> wurden dabei aktualisiert und ergänzt. Darüber hinaus erfolgte eine **Aufnahme der Nutzungen** in der Innenstadt, wobei neben den genutzten Einheiten (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung) auch leerstehende Einheiten erfasst wurden. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer kartografischen Darstellung. Die Ergebnisse der Kartierungen bilden eine wichtige Grundlage zur sachgerechten Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.

Die ursprünglich geplante **Kundenwohrtbefragung** zur Ermittlung der Kaufkraftströme konnte wegen der behördlichen Auflagen zur Eindämmung der Corona-Pandemie leider nicht durchgeführt werden. Für ein Grundzentrum, dessen Versorgungsauftrag sich auf den periodischen Bedarf für das Stadtgebiet begrenzt, sind hieraus ohnehin keine wegweisenden Erkenntnisse ableitbar, daher ist diese Befragung verzichtbar.

<sup>1</sup> Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen zur Vorbereitung / Portionierung der Waren sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

<sup>2</sup> Quelle: Primärerhebung durch Stadt+Handel, Erhebungszeitraum: Mai – November 2017.

## 2. Einzelhandelskonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument

Für das Grundzentrum Königslutter sind der Erhalt (Mindestziel) und ggf. der Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion (Maximalziel) wesentliche Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Dabei sind die dynamische Entwicklung der Stadt in der Vergangenheit und die prognostizierte Entwicklung in der Zukunft berücksichtigt. Deshalb sind im Einzelhandelskonzept die Möglichkeiten zur Erreichung dieser Ziele des Einzelhandels herauszuarbeiten, sortiments- bzw. standortbezogen abzuwägen und in ein strategisches Gesamtkonzept einzuarbeiten. Dabei steht insbesondere **eine zukunftsgerichtete und strategische Weiterentwicklung des Standortes Königslutter** im Fokus.

Das Einzelhandelskonzept ist eine **informelle Entwicklungs- und Planungsgrundlage**. Erst durch einen Beschluss des Stadtrates wird es zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

## 3. Einzelhandelskonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels

Im Baugesetzbuch ist als Grundsatz der Einzelhandelssteuerung der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** verankert, die Rechtsprechung der Mittelgerichte hat die Anforderungen an die Begründung, Abgrenzung und die Inhalte dieser Gebietskategorie präzisiert<sup>3</sup>; durch die räumliche Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe auf zentrale Versorgungsbereiche sollen diese gestärkt werden. Ein weiterer Aspekt der Begründung planerischer Steuerung ist die **Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung**. Auch in der Baunutzungsverordnung wird die verbrauchernahe Versorgung als „Schutzgut“ genannt (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Bürger denken beim Einkauf oft an den Lebensmitteleinkauf. In Königslutter mit den 14 von der Kernstadt abgesetzten Ortschaften kommt der **Grund- und Nahversorgung** im **periodischen Bedarf** eine wichtige Rolle zu. Ferner stellt die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters**<sup>4</sup> bei anhaltender Flächenknappheit eine Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar.

Das aktuelle Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 unterstreicht die Anforderungen an kommunale Planungskonzepte (die städtebaulich zu begründen sind) oder an die

<sup>3</sup> Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13.

<sup>4</sup> Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden. Auch der Regionalplan 3.0 des südlichen Oberrheins nimmt eine Abgrenzung der regionalplanerischen Innenstadt – Vorranggebiet vor. Dieser ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Steuerung auf regionaler Ebene.<sup>5</sup> In einer gesonderten Mitteilung der Europäischen Kommission<sup>6</sup> wird verdeutlicht, wie wichtig ein zeitnaher und zügiger Marktzugang in Form von „Verkaufsstellen“ für Einzelhändler ist.<sup>7</sup> In der Folge sind insbesondere wirtschaftliche Bedarfsprüfungen, die letztlich zu einer wirtschaftlichen Bewertung einer Einzelhandelsaktivität führen, untersagt.

**Dagegen werden Niederlassungsvorschriften für die weitere Einzelhandelsentwicklung, die städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgt, geschützt und befördert.**

#### **4. Einzelhandelskonzept als Instrument um auf veränderte Konsum- und Flächenbedarfe zu reagieren**

Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren durch den Gegensatz von „Grüne Wiese“ zu innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Anfang des letzten Jahrzehnts bestimmt die fortgeschrittene Digitalisierung die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels.

##### **4.1 Entwicklungen der letzten Jahre**

Über den gesamten Handel hinweg war die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland bis 2011 noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet. In den letzten Jahren hat sich das Flächenwachstum bundesweit jedoch deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen.<sup>8</sup> Die Umsätze im Einzelhandel insgesamt sind zuletzt stetig angestiegen<sup>9</sup>, wobei ein wachsender Teil der Umsätze auf den online-Handel entfällt.

---

<sup>5</sup> Vgl. Urteil vom 30. Januar 2018, wonach der Europäische Gerichtshof (C-31/16) entschieden hat, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit hin zu prüfen. Niederlassungsfreiheit bedeutet aus GMA-Sicht hier, dass für ansiedlungswillige Unternehmen auch Standorte ermöglicht werden; einer Kontingentierung von Standorten oder Verkaufsflächen – etwa bedingt durch eine wie auch immer wahrgenommenen Marktsättigung – hat die Europäische Kommission eine klare Absage erteilt. Welche Auswirkungen dies für die kommunale Bauleitplanung hat, ist noch offen.

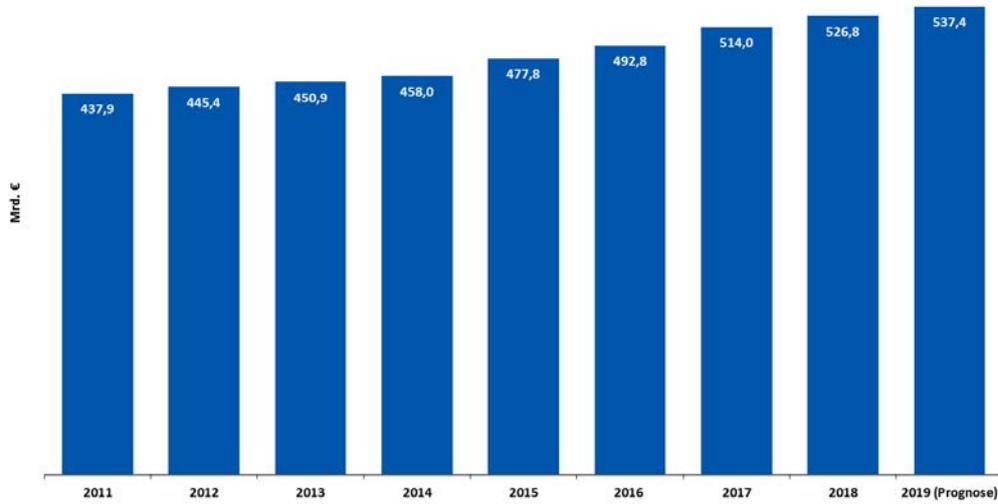
<sup>6</sup> Vgl.: Ein den Anforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsener europäischer Einzelhandel; Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen; Brüssel 19.04.2018; Drucksache 127/18, Dokument COM(2018)/219 final.

<sup>7</sup> Die Kommission setzt sich mit der vielerorts beklagten Dauer und Komplexität der Niederlassungsverfahren in den Ländern der Union auseinander. Die Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen haben sich am Maßstab der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen.

<sup>8</sup> Zwischen 2012 und 2019 betrug der Anstieg nur noch rd. 2 % (Vgl. Kapitel III. 3.).

<sup>9</sup> Umsatzwachstum Einzelhandel in Deutschland von 2017 bzw. 2018: + 2,0 %; Angaben HDE, Prognose für 2018.

**Abbildung 1: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel 2011 – 2019 (Prognose)**



Quelle: Statistisches Bundesamt; HDE, zit in: handelsdaten aktuell 2019, S. 64

Das gute konjunkturelle Umfeld in Deutschland insgesamt war – anders als in den Jahren Anfang der letzten Dekade – zuletzt kein Garant mehr für Flächenwachstum im Einzelhandel; ein guter Teil des Umsatzwachstums entfiel auf den Onlinehandel. Viele Handelsunternehmen unterscheiden kaum noch zwischen stationär und online und ermöglichen dem „hybriden“ Kunden, für den „online“ und „offline“ zwei attraktive Absatzkanäle darstellen, den Zugang zur Ware.

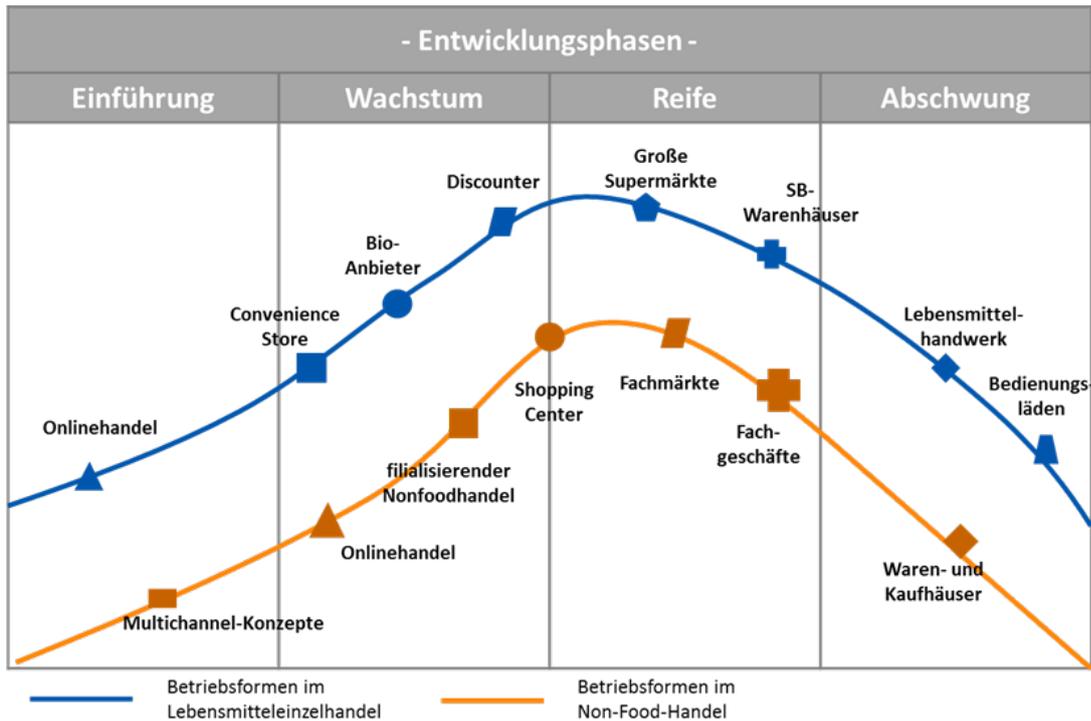
**Abbildung 2: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers**



GMA-Darstellung 2020

Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebstypen im Einzelhandel. Diese sind schematisch in der folgenden Abbildung dargestellt.

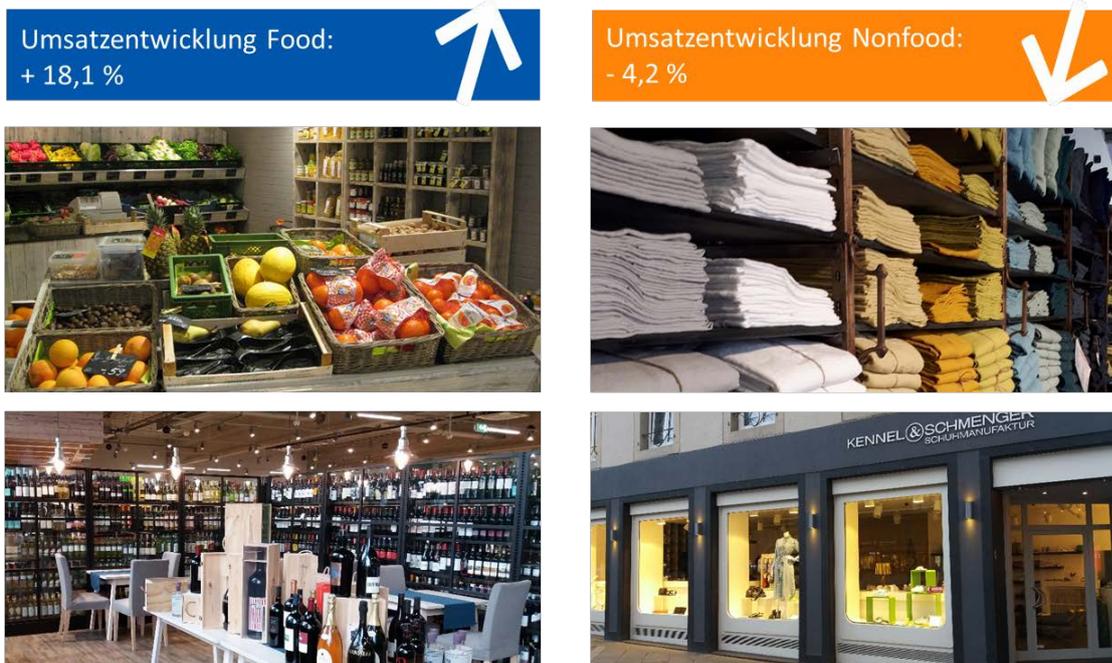
**Abbildung 3: Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklusphase**



GMA-Darstellung 2020

Als zentraler Veränderungsfaktor der weiteren Einzelhandelsentwicklung ist die **Digitalisierung** herauszustellen: Die Folgen sind im **Nonfoodsegment** (v. a. in zentrenprägenden Sortimenten) offensichtlich – Textil- und Schuhanbieter, Elektronik- und Buchhändler zählen zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgeben haben.

**Abbildung 4: Umsatzentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel Food / Nonfood 2008 – 2018**



GMA-Darstellung 2020, in Anlehnung an Habona-Report 2018

Im **Lebensmittelbereich** zeigt sich, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-) Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben: In Städten trifft die onlineaffine Kundschaft i. d. R. auf ein sehr engmaschiges Netz an Nahversorgern.<sup>10</sup> Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert i. S. von Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“<sup>11</sup> kaum möglich erscheinen.<sup>12</sup> Für Königslutter am Elm wird der Onlinehandel mit Lebensmitteln auf absehbare Zeit für den täglichen Einkauf keine nennenswerte Rolle spielen.

Die **Polarisierung** zwischen dem sog. „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Spaßeinkauf) setzt sich fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung angetrieben. In der Folge verliert die sog. „unprofilierter Mitte“ weiter an Bedeutung. Gewinner sind neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen v. a. attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Sensation bzw. Aufenthaltsqualität bedienen.

Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben dem Faktor Zeitersparnis und kurze Wege zunehmend auch die emotionale Ebene ansprechen.

**Abbildung 5: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte**



GMA-Darstellung 2020

#### 4.2 Konsequenzen für die (Innen-) Stadtentwicklung

Konsens besteht darin, dass der digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die sog. zentrenrelevanten Sortimente werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient (z. B. Fashion und Accessoires).

<sup>10</sup> Zum Teil auch mit erweiterten Öffnungszeiten, Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise weit in die Abendstunden geöffnet.

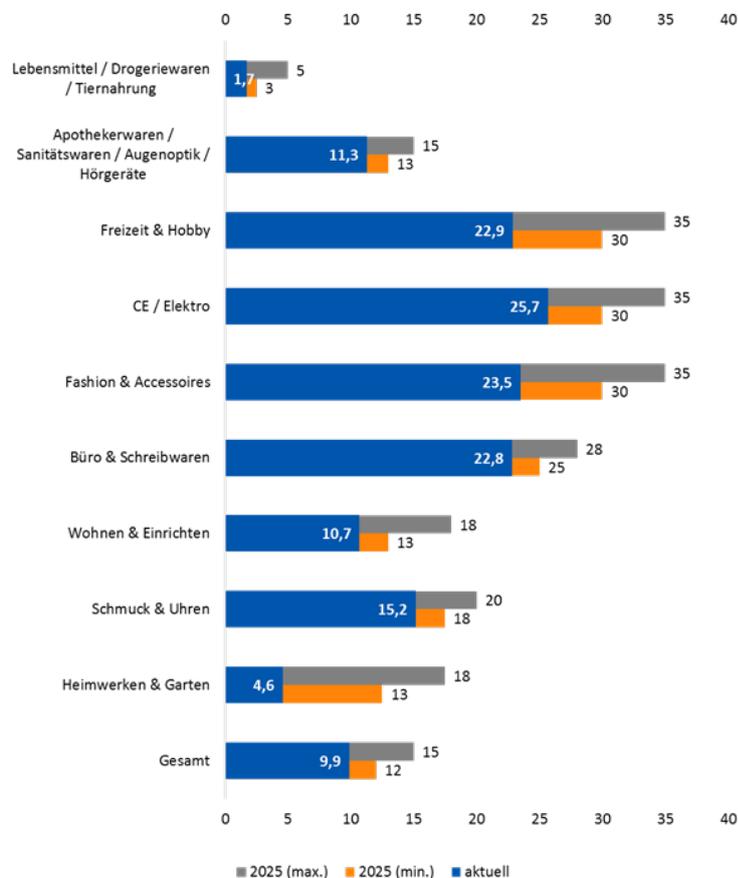
<sup>11</sup> Damit wird umgangssprachlich die „Endzustellung“ von Logistikkosten zum Endverbraucher bezeichnet – in dünn besiedelten Räumen fehlt oft der Logistikunternehmer.

<sup>12</sup> Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; online-Lebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 – 9.

Trotz wachsender Marktanteile wird mittelfristig der stationäre Einzelhandel der wichtigste Einkaufskanal bleiben (vgl. Abbildung 7).

In welchem Umfang der Flächenbedarf im stationären Einzelhandel v. a. aufgrund logistischer Entwicklungen (City-Logistik, same-hour-delivery etc.) sinken wird und in welchem Umfang ein steigender Flächenbedarf für Lager und Logistik in den Gewerbegebieten einhergeht, ist noch nicht abschließend geklärt. Damit eröffnen sich an gut im Markt positionierten Standorten, auch für den stationären Handel weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte nachfragen werden.

**Abbildung 6: Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2025**



GMA-Darstellung 2020

Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten (vgl. Abbildung 8):

- (1) Zentrale Innenstadtlagen und ausreichend große Einkaufszentren in **Metropolen** und **Großstädten** können nach wie vor eine anhaltend hohe Flächennachfrage erzeugen. Dort ist auch die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- (2) Durch den digitalen Wandel sind die Herausforderungen für Mittelstädte am größten. So bestehen mit Blick auf den Einzelhandel die größten Entwicklungschancen in Zentren, welche es schaffen, ein umfassendes, freizeit- und erlebnisorientiertes Angebot vorzuhalten.

- (3) Die Handelsbedeutung von Kleinstädten wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur-, Kur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a. m.) beschränken.

**Abbildung 7: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels**



GMA-Darstellung 2020

Für Königslutter am Elm kommt es darauf an, sich in einen starken Wettbewerb zu behaupten und sich gegenüber anderen regionalen Standorten mit einem „**Alleinstellungsmerkmal**“ wie z. B. der historischen Altstadt samt Stadtmauer, besonderen Angeboten wie der „Stadt ohne Parkgebühren“ und Events zu profilieren.

## 5. Ausblick für Königslutter am Elm

### 5.1 Generelle zukunftsfähige Entwicklungen

Für Königslutter am Elm sind zukünftig folgende Aspekte wesentlich:

- /// Welche Rolle soll Königslutter am Elm in der Region und für sein Marktgebiet spielen?
- /// Neben den Entwicklungen im Einzelhandel selbst verändert sich bundesweit und in Königslutter am Elm das Verbraucherverhalten: Zahlreiche Image- und Besucherbefragungen der GMA in Innenstädten und an Nahversorgungsstandorten unterschiedlicher Standortkategorie verdeutlichen, dass der digitale Wandel auch als Chance sowohl für die Innenstädte als auch für qualifizierte Nahversorgungsstandorte begriffen werden muss.
- /// Zeitreihenbefragungen zeigen auf, dass das Thema „Einkaufen“ nicht mehr der dominierende Besuchsgrund der Innenstädte ist; Einkauf wird immer stärker mit anderen

Aktivitäten verknüpft (Arztbesuch, Kultur- oder Bildungsangebote, andere Freizeitaktivitäten). Veränderten Konsumentenbedürfnissen kann jedoch nicht dauerhaft ein gleichbleibendes (Einzelhandels-) Angebot präsentiert werden; neue Konsumbedürfnisse erfordern neue Angebote.

Der räumliche Aspekt der Veränderungen im Einzelhandel lässt sich für Königslutter am Elm anhand der notwendigen Schlussfolgerungen für die Klein- und Mittelstädte und ihrer Innenstadtentwicklung aufzeigen:

- // Weiterentwicklung der Innenstadt als gesamtstädtisch bedeutsamer Kommunikations- und Wirtschaftsraum,
- // Förderung der funktionalen Dichte durch Entwicklung und Einbindung weiterer Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerk usw.) und Vernetzung der Angebote,
- // konsequentes Bespielen der Alleinstellungsmerkmale der Stadt in Verbindung mit Events und anderen Aktivitäten,
- // dem Thema Wohnen in der Innenstadt kommt eine wachsende Bedeutung bei der Innenstadtentwicklung zu; vertikale Mischung (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen im Obergeschoss) ist weiter zu fördern,
- // Sicherstellung einer funktionierenden Nahversorgung und sonstigen öffentlichen Daseinsvorsorgen (Schulen, Kinderbetreuung etc.) zur Sicherung der Attraktivität als Wohnstandort,
- // konsequente Aufwertung des öffentlichen Raumes für alle Nutzergruppen sowie Schaffung einer Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt,
- // Unter diesen Prämissen soll die weitere Einzelhandelsentwicklung der Stadt Königslutter am Elm strategisch fortgeführt werden.

## 5.2 Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung

Die Nahversorgung wird heute durch sehr unterschiedliche Anbieter- und Betriebsformen abgedeckt, wobei insbesondere die Lebensmittelmärkte strukturprägend sind. Es werden folgende Betriebstypen vom EHI Köln unterschieden<sup>13</sup>:

### **Kleines Lebensmittelgeschäft**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment<sup>14</sup> anbietet.

### **Lebensmitteldiscounter**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufs-

<sup>13</sup> vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2018, Seite 381.

<sup>14</sup> Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

fläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>15</sup> führt.

### **Supermarkt**

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m<sup>2</sup> und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

### **Convenience Store**

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

### **Ethnischer Lebensmittelmarkt**

Als ethnische Lebensmittelmärkte werden Lebensmittelmärkte bezeichnet, die i. d. R. von Inhabern mit Migrationshintergrund geführt werden und überwiegend ausländische Lebensmittelspezialangebote führen, wie z. B. Asiamarkt.

### **Großer Supermarkt**

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt.

### **SB-Warenhaus**

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Besondere Bedeutung für die Entwicklung des **Lebensmitteleinzelhandels** kommt discountierenden Angebotsformen zu. Es handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen wie z. B. Lebensmitteldiscounter. Diese verfügen über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %<sup>16</sup>, wobei mittlerweile über 16.000 Lebensmitteldiscounter in Deutschland vorhanden sind. Supermärkte und SB-Warenhäuser konnten ebenfalls in den letzten Jahren noch expandieren, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen hohen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl der kleineren Lebensmittelgeschäfte von über 11.200 (2010) auf etwa 8.600 Geschäfte (2018)<sup>17</sup>. Als Standorte für großflächige Lebensmitteldiscounter oder Supermärkte wurden in den letzten Jahren aufgrund raumordnerischer Vorgaben zunehmend Standorte in städtebaulich integrierten Lagen nachgefragt.

<sup>15</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

<sup>16</sup> Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Handelsdaten aktuell, 2019.

<sup>17</sup> Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Handelsdaten aktuell, 2019.

In einem Lebensmitteldiscounter werden im feststehenden Sortiment (ohne wöchentliche Aktionswaren) zwischen 1.200 Artikel (Aldi Nord) und 4.000 Artikel (Netto Markendiscount) angeboten. Ein Supermarkt führt auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> bereits über 15.000 Artikel und auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m<sup>2</sup> über 30.000 Artikel. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei Discountern als auch bei Supermärkten auf den kurzfristigen Bedarf, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei etwa 85 %, bei kleineren Supermärkten bei rd. 95 % und bei großen Supermärkten bei etwa 75 %.

**Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen**

mögliche / typische Angebotelemente	Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (ca.-Werte)
Supermarkt in sehr ländlich geprägten Räumen	4.000	1.200
Großer Supermarkt (z. B. familia, E-Center)	15.000	2.500
Supermarkt (z. B. Edeka, Rewe)	7.000	1.800
Lebensmitteldiscounter Netto Markendiscount	4.000	800 – 1.200
Lebensmitteldiscounter Penny	3.000	800
Lebensmitteldiscounter Aldi-Nord	8.000	1.200 – 1.400
Lebensmitteldiscounter Lidl	8.000	1.300 – 1.500
Getränkemarkt	5.000 – 10.000	300 – 500
Drogeriefachmarkt Rossmann	ab 10.000	600 – 800
Drogeriefachmarkt dm	ab 20.000	800

GMA-Standortforschung 2020

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel wird durch demographische Faktoren beeinflusst, wie die älter werdende Gesellschaft, heterogene Lebens- / Familienbilder und zunehmende Unterschiede zwischen ländlichen und urbanen Regionen.<sup>18</sup> Auch der technologische Wandel wirkt sich im Lebensmitteleinzelhandel aus. So führt der Einsatz neuer Technologien zu ständigen Optimierungsprozessen, v. a. in der Warenlogistik und in der Warenbewirtschaftung. Hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen, Sortimente etc. sind folgende Veränderungen zu erwarten:

- / Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel, aber auch im Drogeriehandel, werden weiterhin ihr **Standortnetz** konsequent **optimieren** und **modernisieren**. Das beinhaltet v. a. den Neubau (green building) und die Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und vom jeweiligen Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.
- / Grundsätzlich ziehen sich die Themen **Bio**, **regionale Produkte**, **internationale Produkte**, zunehmend auch **fair** gehandelte Produkte, durch die gesamte Branche. War es

<sup>18</sup> Vielfach gehören ländliche Regionen zu den sog. Entleerungsgebieten, während städtische Regionen von Zuwanderungsgewinnen profitieren.

lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten jetzt alle Betreiber diese Sortimente an. Gleichzeitig bildete sich der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ heraus.

- /// Auch kleinere Verpackungsgrößen und bequemes Einkaufen durch breitere Gänge sowie niedrigere Regalhöhen für die Kunden werden zu größeren Einheiten beitragen.
- /// Strukturveränderungen werden sich durch den **Onlinehandel** ergeben. Allerdings konzentrierte sich der Erfolg im Lebensmittelhandel bislang auf Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen). Über den gesamten Lebensmittelhandel machte dies nicht einmal einen Umsatzanteil von 1 % aus. Aktuell haben sich jedoch alle Händler dem Thema angenommen, wobei neben dem klassischen Onlinehandel mit Bring- bzw. Lieferservice (z. B. edeka24, rewe.de) dem Konzept des Drive-In-Modells tendenziell größere Erfolgchancen in Deutschland eingeräumt werden (z. B. Edeka, Rewe, Real). Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang und Dauer sich die Marktanteile, v. a. vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland, verschieben werden.

## 6. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB (Baugesetzbuch) und der BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert wird.

### 6.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebietstypen festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO wie folgt vorgesehen:

**Tabelle 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen**

Baugebiet	Bezeichnung	Zulässigkeit Einzelhandel	Großflächiger Einzelhandel
WA, WS	Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen	nein
WR	Reines Wohngebiet	Nur ausnahmsweise: Läden zur Deckung des täglichen Grundbedarfs für die Bewohner des Gebiets	nein
WB	Besonderes Wohngebiet	Läden, soweit mit Wohnnutzung vereinbar	nein
MD	Dorfgebiet	Allgemein zulässig*	nein
MI	Mischgebiet	Allgemein zulässig*	nein
MU	Urbanes Gebiet	Allgemein zulässig*	nein
GE	Gewerbegebiet	Allgemein zulässig*	nein
GI	Industriegebiet		
MK	Kerngebiet	Allgemein zulässig	ja
SO	Sondergebiet	Allgemein zulässig	ja

\* sofern nicht sondergebietspflichtig gem. § 11 Abs. 3 BauNVO; GMA-Darstellung 2020

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung. **Einkaufszentren** und **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind **außer in Kerngebieten nur in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten** zulässig.

In Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB.

Zudem können nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO in Bebauungsplänen Nutzungsarten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- „(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- (6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,
1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder
  2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“

### 6.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren

Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet, entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

In Gemengelage, z. B. Mischgebieten, ist eine Steuerung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Dies soll der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, über § 9 Abs. 2 a BauGB im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

### **6.1.3 Besonderes Städtebaurecht**

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv.

Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen worden, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

## **6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen**

### **6.1.1 Zentrale Orte**

Für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017, heranzuziehen. Im LROP werden Ober- und Mittelzentren abschließend festgelegt. Die Grundzentren werden hingegen in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festgelegt. In der Stadt Königslutter ist ein Grundzentrum

ausgewiesen. Bei der zentralörtlichen Einstufung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung<sup>19</sup>, wobei es um die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Orte mit Versorgungsfunktion für Verflechtungsbereiche geht.

Unterschieden werden Grund-, Mittel- und Oberzentren, welche unterschiedliche Einrichtungen und Angebote zu sichern und zu entwickeln haben:

- /// **Oberzentrum:** für den spezialisierten höheren Bedarf
- /// **Mittelzentrum:** für den gehobenen Bedarf
- /// **Grundzentrum:** für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.

### 6.1.2 Ziele der Landes-Raumordnung

Die Vorgaben der Landes-Raumordnung sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beachten, sofern der Bebauungsplan neu aufgestellt bzw. ein Bebauungsplan geändert wird. Nach dem LROP 2017, Kapitel 2.3 Ziffer 02, Satz 1-3 werden **Einzelhandelsgroßprojekte** beschrieben:

„Neue Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffer 03 – 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 – 3 der BauNVO einschließlich Hersteller / Direktverkaufszentren. „Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. 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**).“

In Bezug auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind folgende Ziele zu beachten:

#### **Konzentrationsgebot**

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)

#### **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.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom 100 periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zent-

<sup>19</sup> Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG). Die Ziele der Raumordnung sind von den öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs. 2 ROG). Zudem besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

ralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

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 höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder
- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ (LROP 2017 Kapitel 2.3 Nr. 6)

#### **Kongruenzgebot**

„In einem **Grundzentrum** darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**)“.

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“

#### **Beeinträchtungsverbot**

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)

Für Betriebe mit periodischen Kernsortimenten, d. h. sämtliche Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte, ist die Regelung der sog. **Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte** zu beachten:

„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom 100 der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- sie an Standorten errichtet werden, die im regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
- sie den Anforderungen der Ziffer 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und

- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich i. S. des Satzes 4 nicht überschreitet.

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. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 10)

Mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind i. d. R. Betriebe gemeint, welche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. BauNVO hervorrufen können. Diese Betriebe fasst man unter dem Begriff **raumbedeutsam** zusammen. Im Gegensatz dazu gibt es Einzelhandelsvorhaben ohne raumbedeutsame Auswirkungen. Für diese gelten die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. Darunter werden folgende Betriebe verstanden:

- /// Betriebe mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sofern sie keine Agglomeration mit anderen Betrieben gemäß Ziffer 02 Satz 3 bilden. Für diese Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wird generalisierend ohne weiteren Nachweis angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.
- /// Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter den ein Vorhaben als Betrieb der wohnortnahen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen.

Bei großflächigen **nicht raumbedeutsamen Vorhaben** müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- /// überwiegend fußläufiger Einzugsbereich
- /// mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes stammt aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes (10 Minuten-Laufdistanz)
- /// mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf nahversorgungsrelevantes Sortiment.

Damit ein großflächiger Lebensmittelmarkt mehr als die Hälfte seines Umsatzes aus diesem fußläufigen Nahbereich erzielen kann, müssen mindestens 3.000 Einwohner in diesem Nahbereich leben. Dies hängt mit der Tatsache zusammen, dass Verbraucher nicht ausschließlich in einem Lebensmittelmarkt einkaufen, sondern i. d. R. mehrere Märkte (Supermärkte, Discounter, Getränkemärkte, kleinere Betriebe) aufsuchen. In ländlich geprägten Orten mit geringen bzw. kaum verdichteten Wohngebieten ist diese Mindesteinwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich kaum zu erreichen.

### 6.1.3 Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot

Bei Supermärkten oder Lebensmitteldiscounter (Betriebe mit periodischem Kernsortiment) wird oftmals bei Erweiterungen bestehender Betriebe die Grenze der Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschritten, so dass eine Änderungen des Bebauungsplans oder die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird. Somit ist insbesondere das Integrationsgebot von Bedeutung, da Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter ein periodisches Kernsortiment (= zentrenrelevant) führen und nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind.

Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Zentrale Versorgungsbereiche verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Allerdings kann die sog. Ausnahmeregelung<sup>20</sup> angewandt werden.

„Die Ausnahmeregelung sollte im Interesse der Raumordnung einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die im erhöhten Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln. Ein räumlich-funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten und eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sind erforderlich.“

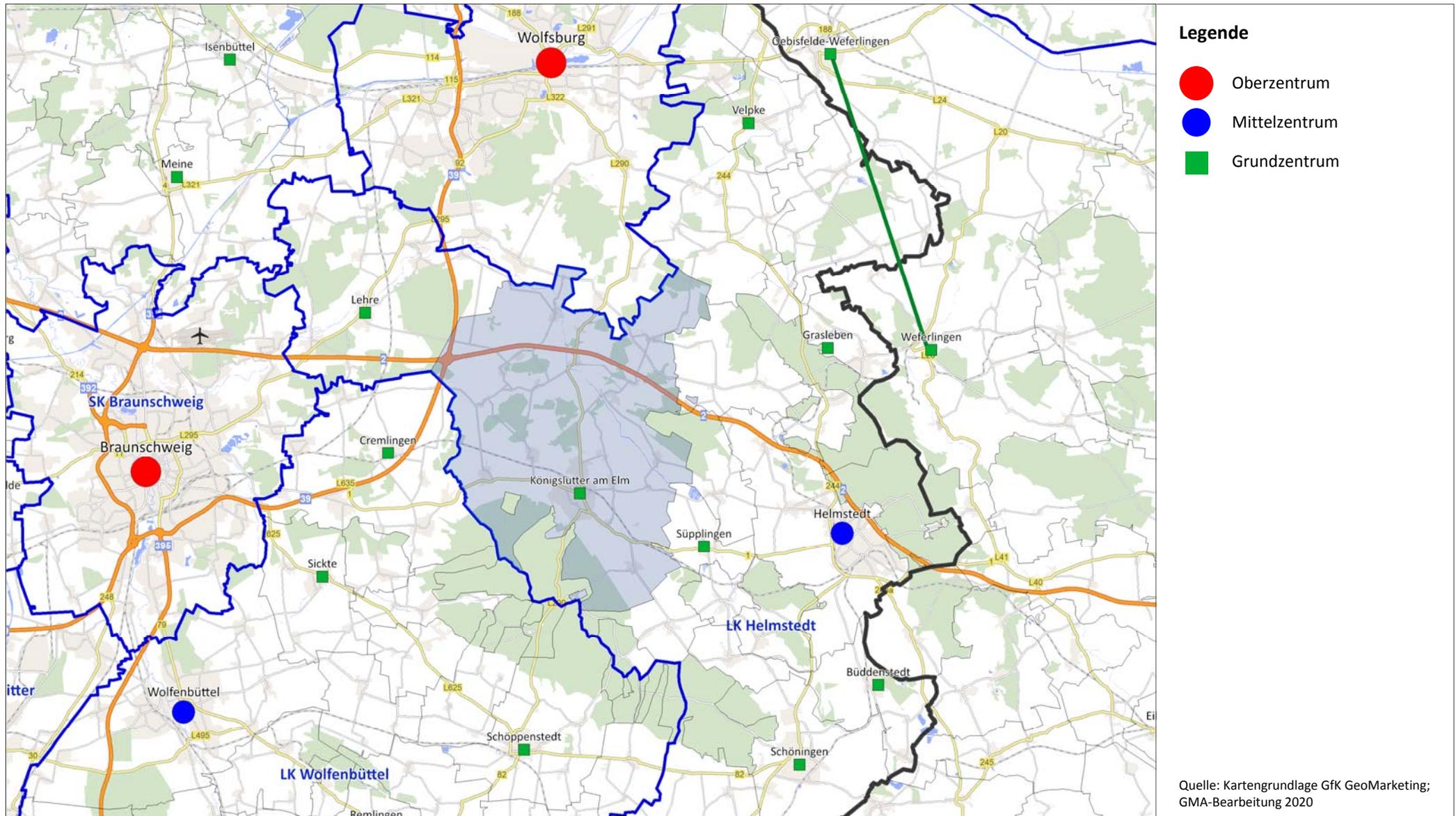
„Die Gründe für die Ausnahme<sup>21</sup> müssen auf einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption beruhen. Entscheidend sind folgende Aspekte:

- Inwiefern besteht im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und
- welche Auswirkungen Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt / Ortsmitte haben.“

<sup>20</sup> vgl. Begründung Teil C zur Landes- Raumordnung, Seite 28.

<sup>21</sup> Die verbindliche städtebauliche Konzeption muss im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange sowie ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden zustande gekommen sein, z. B. einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept, einem Stadtentwicklungskonzept oder dem Flächennutzungsplan. Diese Konzeption muss die Ziele und Leitvorstellungen Zentraler Orte und den Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen mit berücksichtigen. (vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28.)

**Karte 1: Lage im Raum und zentralörtliche Struktur**



## 6.2 Vorgaben der Regionalplanung

Das für Königslutter relevante Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 legt in Königslutter ein **Grundzentrum** fest, dabei wird der Ortsteil Königslutter Am Elm (Kernstadt) als zentrales Siedlungsgebiet definiert. In dieser Funktion soll Königslutter für die Bevölkerung des Verflechtungsraums zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Das RROP für den Großraum Braunschweig wird aktuell fortgeschrieben.

## 7. Zentrale Versorgungsbereiche

### 7.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Mit dem § 11 Abs. 3 BauNVO ist der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ bereits lange Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs.

Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen<sup>22</sup>:

- /// **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u. a. „auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- /// **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- /// **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- /// **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

<sup>22</sup> Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt<sup>23</sup>. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund der Qualität und des Gewichts einen über die eigenen Grenzen und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat<sup>24</sup>.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

## 7.2 Abgrenzung und Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung<sup>25</sup> erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

/// **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entschei-

<sup>23</sup> Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

<sup>24</sup> Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

<sup>25</sup> BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

dend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.

- /// **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- /// **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>26</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.<sup>27</sup>
- /// In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- /// **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Bereich als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist dafür nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in Lagen, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein Zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Faktor ist die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

<sup>26</sup> vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>27</sup> d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

## II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Königslutter

### 1. Makrostandort Königslutter

Die Stadt Königslutter am Elm ist eine Kleinstadt nordöstlich des gleichnamigen Höhenzuges und liegt im Westen des Landkreises Helmstedt. Die Stadt gliedert sich in die dichter besiedelte Kernstadt und siebzehn dörflich geprägte Ortschaften. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Wolfsburg (ca. 24 km nördlich), Braunschweig (ca. 23 km westlich) und Magdeburg (ca. 70 km östlich), die nächsten Mittelzentren sind Helmstedt (ca. 15 km östlich) und Wolfenbüttel (ca. 26 km westlich).

In den letzten 5 Jahren blieb die **Einwohnerzahl** in Königslutter in etwa konstant (ca. + 0,1 %), der Landkreis Helmstedt insgesamt konnte leicht zulegen (ca. + 0,6 %). Deutliche Einwohnerzuwächse gab es u. a. Braunschweig (+ 500 Einwohner) und Wolfsburg (+ 1.114 Einwohner), auch Lehre hatte einen deutlichen Einwohnergewinn (+ 3,2 %) zu verbuchen.

**Tabelle 3: Einwohnerentwicklung von Königslutter im Vergleich**

Daten	Einwohner (31.03.)		Veränderung 15 / 20	
	2015	2020	abs.	in %
Braunschweig	248.506	249.008	502	0,2
Cremlingen	13.025	13.044	19	0,1
SG Grasleben	4.477	4.439	-38	-0,8
Helmstedt	25.538	25.651	113	0,4
<b>Königslutter am Elm</b>	<b>15.749</b>	<b>15.762</b>	<b>13</b>	<b>0,1</b>
Lehre	11.749	12.126	377	3,2
Schöningen	11.338	11.232	-106	-0,9
SG Nord-Elm	5.610	5.595	-15	-0,3
SG Elm-Asse	18.602	18.098	-504	-2,7
SG Sickte	10.487	10.388	-99	-0,9
SG Velpke	12.476	12.862	386	3,1
Wolfsburg	123.140	124.254	1.114	0,9
<b>LK Helmstedt</b>	<b>90.866</b>	<b>91.397</b>	<b>531</b>	<b>0,6</b>
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.836.863</b>	<b>7.995.456</b>	<b>158.593</b>	<b>2,0</b>

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020

In Königslutter halten sich Einwohnerrückgänge aus der natürlichen Bevölkerungsbilanz und Wanderungsgewinne in etwa die Waage. Zwischen 2015 und 2019 zogen 4.750 Personen nach Königslutter, während 4.310 Personen fortzogen (Saldo: + 440 Personen). Die natürliche Bevölkerungsbilanz fällt hingegen durchweg negativ aus, zwischen 2015 und 2019 waren in der Summe 641 Geburten zu verzeichnen, denen 1.185 Sterbefälle gegenüberstanden (Saldo: - 544 Personen).

**Tabelle 4: Natürliche Bevölkerungsbilanz und Zu- bzw. Fortzüge**

	2015	2016	2017	2018	2019
Geburten	111	143	127	128	132
Sterbefälle	256	217	222	251	239
<b>Nat. Bevölkerungsbilanz</b>	<b>-145</b>	<b>-74</b>	<b>-95</b>	<b>-123</b>	<b>-107</b>
Zuzüge	964	1.164	844	876	902
Fortzüge	905	945	854	825	781
<b>Wanderungssaldo</b>	<b>59</b>	<b>219</b>	<b>-10</b>	<b>51</b>	<b>121</b>

GMA-Zusammenstellung 2020, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Auf Ortsteilebene<sup>28</sup> ist ebenfalls eine weitgehend konstante Entwicklung festzustellen, insbesondere in absoluten Zahlen sind kaum signifikante Einwohnerzuwächse oder –Verluste aufgetreten.

**Tabelle 5: Einwohnerentwicklung von Königslutter nach Stadtteilen**

Daten	Einwohner (01.01.)		Veränderung 16 / 20	
	2016	2020	abs.	in %
Königslutter am Elm	8.949	9.031	82	0,9
Beienrode	504	523	19	3,8
Boimstorf	351	378	27	7,7
Bornum	818	849	31	3,8
Glentorf	390	368	-22	-5,6
Groß Steinum	406	380	-26	-6,4
Klein Steimke	167	159	-8	-4,8
Lauingen	769	729	-40	-5,2
Lelm	723	707	-16	-2,2
Ochsendorf	456	498	42	9,2
Rhode	474	445	-29	-6,1
Rieseberg	388	384	-4	-1,0
Rotenkamp	219	220	1	0,5
Rottorf	534	515	-19	-3,6
Scheppau	210	208	-2	-1,0
Schickelsheim	55	47	-8	-14,5
Sunstedt	355	347	-8	-2,3
Uhry	146	147	1	0,7
<b>Summe</b>	<b>15.914</b>	<b>15.935</b>	<b>21</b>	<b>0,1</b>

GMA-Zusammenstellung 2020, Quelle: Stadtverwaltung Königslutter am Elm

<sup>28</sup> Angaben der Stadtverwaltung.

In 2019 waren in Königslutter insgesamt **4.068 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** ohne Freiberufler und Beamte, am Arbeitsort registriert. In Relation zur Einwohnerzahl liegt in Königslutter ein Besatz von 258 Beschäftigten / 1.000 Einwohner vor. Dieser Wert liegt über dem des Landkreises Helmstedt aber unter dem des Landes und ist auf die sehr hohe Arbeitsplatzdichte in Wolfsburg sowie in Braunschweig und Helmstedt zurückzuführen.

Den **2.556 Einpendlern** nach Königslutter standen **5.039 Auspendler** gegenüber, woraus sich ein negativer Pendlersaldo von – 2.483 Personen ableitet. Für den Einzelhandel in Königslutter ergeben sich daraus aufgrund arbeits- und berufsbedingter Einkaufsverflechtungen insgesamt geringere Potenziale, da der Arbeitsweg häufig mit Einkäufen kombiniert wird und so Kaufkraft an andere Standorte in der Region abfließt.

**Tabelle 6: Beschäftigtenbesatz und Ein- / Auspendlersaldo im Vergleich**

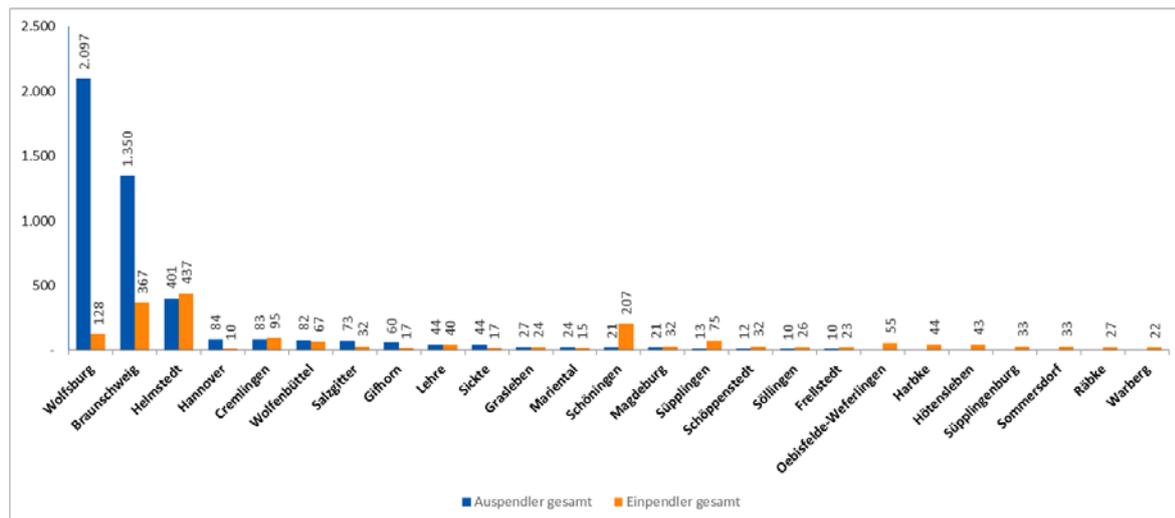
	Beschäftigte	EW	Besch. / 1.000 EW	Einpendler	Auspendler	Saldo
Braunschweig	132.230	249.008	531	66.069	36.715	29.354
Cremlingen	2.006	13.044	154	1.392	4.647	-3.255
SG Grasleben	948	4.439	214	746	1.686	-940
Helmstedt	10.819	25.651	422	6.876	5.883	993
Königslutter am Elm	4.068	15.762	258	2.556	5.039	-2.483
Lehre	1.916	12.126	158	1.364	4.875	-3.511
Schöningen	1.757	11.232	156	906	3.269	-2.363
SG Nord-Elm	417	5.595	75	339	2.179	-1.840
SG Elm-Asse	2.823	18.098	156	2.144	6.571	-4.427
SG Sickte	2.156	10.388	208	1.813	3.468	-1.655
SG Velpke	1.280	12.862	100	1.080	4.548	-3.468
Wolfsburg	121.298	124.254	976	78.664	9.872	68.792
<b>LK Helmstedt</b>	<b>23.129</b>	<b>91.397</b>	<b>253</b>	<b>6.876</b>	<b>5.883</b>	<b>993</b>
<b>Niedersachsen</b>	<b>3.007.560</b>	<b>7.995.456</b>	<b>376</b>	<b>301.897</b>	<b>440.369</b>	<b>-138.472</b>

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2019, GMA-Darstellung 2020

Betrachtet man die Ein- und Auspendler nach Städten / Gemeinden, so stellt man fest, dass mit insg. 2.097 Auspendlern<sup>29</sup> eine starke Ausrichtung auf den Arbeitsplatzstandort Wolfsburg gegeben ist, mit 1.350 Auspendlern folgt Braunschweig mit einigem Abstand. Aus Helmstedt pendeln mit 437 Personen gegenüber 401 Auspendlern mehr Arbeitnehmer ein als aus. Weiterhin bestehen weniger stark ausgeprägte Pendlerverflechtungen auch an weitere Standorte in der Region sowie u. a. nach Hannover, Wolfenbüttel und Salzgitter.

<sup>29</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2019

**Abbildung 8: Ein- und Auspendler in Königslutter**



GMA-Zusammenstellung 2020, Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Im Jahr 2019 wurden in Königslutter in Beherbergungsbetrieben<sup>30</sup> insgesamt 46.273 Gästeankünfte und 69.361 Übernachtungen registriert, was gegenüber 2014 (43.375 Gästeankünfte, 61.913 Übernachtungen) einen Anstieg um ca. 11 % bei den Übernachtungen und um ca. 6 % bei den Gästeankünften bedeutet. Die Aufenthaltsdauer liegt damit bei 1,5 Tagen, was etwa dem Wert für den Landkreis Helmstedt (1,7 Tage) entspricht, aber unter dem Landesdurchschnitt (3,0 Tage) liegt<sup>31</sup>. Die Stadt Königslutter am Elm liegt im Naturpark Elm-Lappwald und ist Teil der Deutschen Fachwerkstraße. Nicht zuletzt durch die Nähe zu den Arbeitsplatzstandorten Wolfsburg und Braunschweig ist der Tagungstourismus von großer Bedeutung, neben zahlreichen inhabergeführten Hotels und Pensionen für Urlauber ist mit dem Avalon Hotelpark Königshof ein größeres Tagungshotel in der Kernstadt ansässig.

**Tabelle 7: Übernachtungen und Gästeankünfte in Königslutter**

Daten	Übernachtungen		Veränderung 14 / 19	
	2014	2019	abs.	in %
Gästeankünfte	43.375	46.273	2.898	6,3
Gästeübernachtungen	61.913	69.361	7.448	10,7
Aufenthaltsdauer	1,4	1,5	0,1	6,7
Auslastung	31,3	33,9	2,6	7,7

GMA-Zusammenstellung 2020, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

<sup>30</sup> Geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mindestens 10 Stellplätzen

<sup>31</sup> Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 31.12.2019

Eine **ÖPNV-Anbindung** ist durch sechs Buslinien der KVG Braunschweig gewährleistet, die zahlreiche Haltestellen in Königslutter anfahren und u. a. eine Anbindung an Lehre, Wolfsburg, Helmstedt und Schöningen ermöglichen. An die Regionalbahn (RB 40, Braunschweig - Magdeburg) ist Königslutter mit überwiegend halbstündiger Taktung angebunden.

## 2. Aktueller Einzelhandelsbestand in Königslutter

Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in der Stadt Königslutter **insgesamt**:

- /// 80 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- /// ca. 17.735 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// ca. 65,4 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

**Tabelle 8: Einzelhandelsbestand der Stadt Königslutter am Elm**

Warengruppen	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>30</b>	<b>6.790</b>	<b>34,6</b>
Gesundheit / Körperpflege	10	1.825	10,0
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften, Bücher, PBS, Spielwaren	5	775	2,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	12	2.385	6,3
Elektrowaren, Medien, Foto	7	660	2,6
Hausrat, Einrichtung, Möbel, Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	6	5.080	7,9
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	5	170	1,2
Sonstige Sortimente	5	50	0,8
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>50</b>	<b>10.945</b>	<b>30,9</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>80</b>	<b>17.735</b>	<b>65,4</b>

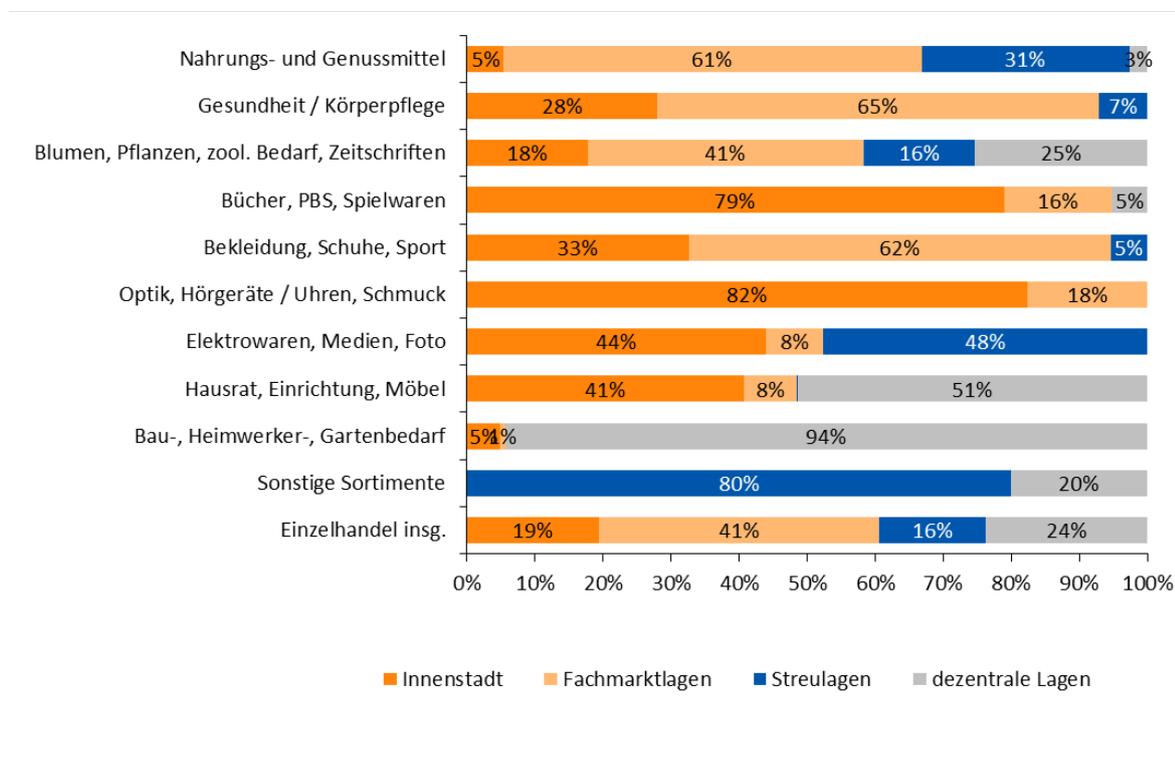
Aus Datenschutzgründen ist eine Ausweisung bei drei und weniger Betrieben nicht möglich  
GMA-Erhebungen 2020 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

**Räumlich** konzentrieren sich die Einzelhandelsbetriebe in der historischen Innenstadt, am Ergänzungsbereich Innenstadt sowie entlang der Ein- und Ausfallstraßen, die auf die Innenstadt zulaufen. Mit ca. 4.500 m<sup>2</sup> VK entfällt der Verkaufsflächenschwerpunkt auf **die Fachmarktlage Ergänzungsbereich Innenstadt** (inkl. Aldi-Markt Rottorfer Straße), knapp dahinter liegt mit ca. 3.400 m<sup>2</sup> die **Innenstadt** von Königslutter. Im neu errichteten **Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße** mit Lidl und dm Drogeriemarkt sind ca. 2.200 m<sup>2</sup> VK vorhanden, wobei in einer derzeit noch leer stehenden Ladeneinheit weitere Verkaufsflächenpotenziale zum Erstbezug bereit stehen. In der

Bahnhofstraße befinden sich weitere nahversorgungsrelevante Betriebe, ebenfalls an der Braunschweiger Straße (B1). Am östlichen Ende der B 1 (Berliner Straße) ist mit Gartenbau Gebrüder Schmidt ein Gartenbau- / Baumschulbetrieb mit eigenem Gartenfachmarkt anzutreffen. An der Wolfsburger Straße ist unweit des neu entstandenen Fachmarktzentrums auf den Baufuchs Bau- markt hinzuweisen.

Nach **Lagen und Sortimenten** differenziert zeigt sich, dass die Innenstadt v. a. bei Büchern, Schreibwaren, Spielwaren, und bei Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck die Spitzenposition einnimmt und die größte Angebotstiefe / -breite darstellen kann. In den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport ist der Verkaufsflächenschwerpunkt mit ca. 62 % in den Fachmarkttagen (insb. Ergänzungsbereich) zu finden. Bei Elektrowaren, Medien, Foto und Hausrat, Einrichtung, Möbel entfallen je über 40 % des Angebotes auf die Innenstadt. Nahrungs- und Genussmittel spielen in der Innenstadt nur eine untergeordnete Rolle, diese werden schwerpunktmäßig im Ergänzungsbereich Innenstadt (insb. E-Center, zzgl. Aldi) angeboten, Drogeriewaren werden hauptsächlich im Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße geführt. Die Sortimente Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Hausrat, Einrichtung, Möbel werden größtenteils an dezentralen Standorten angeboten, in der Innenstadt werden Haushaltswaren auch insb. bei Tedi angeboten.

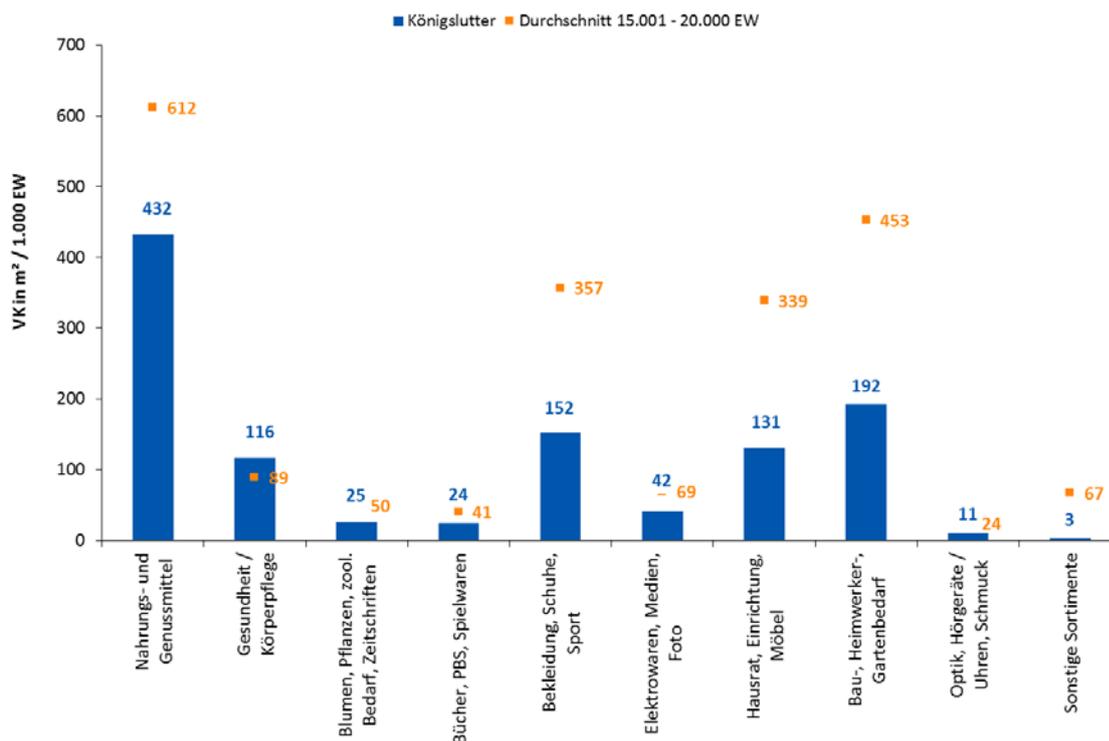
**Abbildung 9: Einzelhandelsbestand in Königslutter nach Lagen**



GMA-Darstellung 2020

Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit ca. 1.128 m<sup>2</sup> pro 1.000 Einwohner auf einem unterdurchschnittlichen Niveau, was darauf hinweist, dass Königslutter primär eine Versorgungsfunktion für die eigene Wohnbevölkerung mit Schwerpunkt im periodischen Bedarf ausübt und kein wesentliches übergemeindliches Einzugsgebiet anspricht. Im Bereich Gesundheit / Körperpflege ist dabei flächenseitig ein Überangebot festzustellen, während bei Nahrungs- und Genussmitteln eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung erreicht wird.

**Abbildung 10: Verkaufsflächenausstattung in Königslutter nach Hauptwarengruppen**



GMA-Darstellung 2020

### 3. Nahversorgungssituation

Die **Lebensmittelmärkte** sind als **Hauptträger der Nahversorgung** zu klassifizieren. Weitere Betriebe des periodischen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die Betriebstypen unterscheiden sich in einer Vielzahl von Kriterien, dies betrifft nicht nur die Größe, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die wohnortnahe Versorgung (Nahversorgung). Für ein hinsichtlich der Größe des Ortes angemessenes Angebot im periodischen Bedarf sind eine Reihe verschiedener Faktoren, wie z. B. die Größe der Betriebe, Sortimentszusammensetzung, räumliche Verteilung der Betriebe im Stadtgebiet, Verhältnis der Betriebstypen zueinander, entscheidend.

In Königslutter wird die Nahversorgungsstruktur und -qualität insbesondere durch einen Supermarkt und vier Lebensmitteldiscounter geprägt. Ergänzend ist auf zwei Drogeriemärkte hinzuweisen. Wichtig ist mit Blick auf die quartiersnahe Versorgung deren räumliche Verteilung innerhalb

des Stadtgebietes. Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** wurde um die Standorte der **Lebensmittelmärkte** jeweils eine fußläufige Laufdistanz von 1.000 m gesetzt<sup>32</sup>, welche etwa zehn Gehminuten entspricht. Es soll aufgezeigt werden, wie viele Einwohner in kurzer Distanz zu einem Lebensmittelmarkt wohnen und damit theoretisch als „versorgt“ gelten.

**Tabelle 9: Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet**

Anbieter	Straße	Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet (ca.-Werte)
Aldi	Rottorfer Str. 4a	800
E-Center	Rottorfer Str. 2	1.300
Lidl	Fischersteg 2	500
Netto Marken-Discount	Bahnhofstr. 27b	1.550
Netto Marken-Discount	Braunschweiger Str. 23	1.750

GMA-Darstellung 2020

Die Nahversorgungsangebote in Königslutter konzentrieren sich auf die **Kernstadt**, in den überwiegend dörflich geprägten Ortschaften beschränkt sich das Einzelhandelsangebot auf einzelne Tankstellen und Hofläden.

Der Bereich **nördlich** der Bahngleise wird nach Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes an der Wolfsburger Straße weiterhin flächendeckend fußläufig versorgt. Mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> VK stellt die Filiale von Lidl den aktuellen Marktauftritt des Betreibers dar und ist als sehr leistungsfähig einzustufen. Das Angebot wird ergänzt durch einen ebenfalls modernen und leistungsfähigen dm Drogeriemarkt. Der vorherige Standort von Lidl an der Wolfsburger Straße (ca. 300 m südlich) steht seit der Verlagerung leer.

In der **Innenstadt** ist kein Lebensmittelanbieter vorhanden, der Großteil der historischen Altstadt wird jedoch durch das E-Center im Ergänzungsbereich Innenstadt fußläufig versorgt. Das E-Center ist modern gestaltet und soll kurzfristig durch die Hinzunahme weiterer, bislang durch einen Schuhfachmarkt genutzter Flächen innerhalb des Gebäudes erweitert werden, auf denen der flächenintensive Getränkemarkt untergebracht werden soll. Im weiteren Verlauf der Rottorfer Straße schließt die Filiale von Aldi nebst zweier Fachmärkte unmittelbar östlich an den bisherigen Ergänzungsbereich Innenstadt an und ergänzt das Angebot des E-Centers im Discountbereich. Die bestehende Filiale von Aldi mit ca. 800 m<sup>2</sup> VK weist deutlichen Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf auf, das Grundstück bietet hierzu ausreichend Entwicklungsflächen.

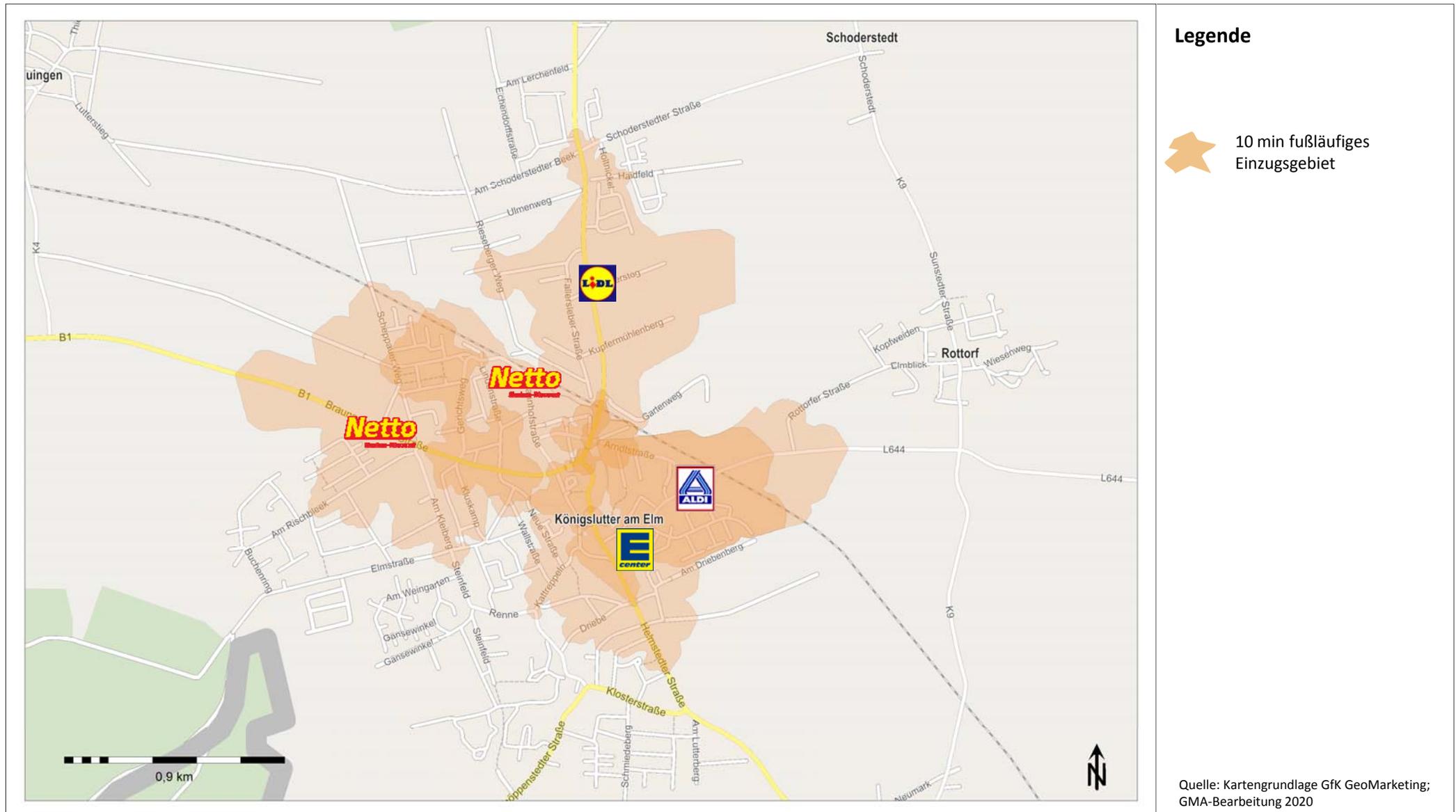
Im **Westen** der Kernstadt wird die fußläufige Nahversorgung durch die Filiale von Netto Marken-discount an der Braunschweiger Straße gewährleistet, die als solitärer Nahversorgungsstandort einzustufen ist. Mit knapp unter 800 m<sup>2</sup> weist die Filiale eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße auf. Bei Netto ist insbesondere durch den höheren Anteil an Mehrwege trän-

<sup>32</sup> Die 10 min-fußläufige Entfernung wird mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen, Fluss, Bahntrassen als Zäsur). Größtenteils nicht berücksichtigt, werden jedoch Abkürzungen oder „Schleichwege“ (z. B. über Parkflächen, Grünanlagen).

ken ein größerer Flächenbedarf vorhanden, daher ist begrenzter Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf festzustellen. Am Standort ist eine geringfügige Standortoptimierung möglich. In der Bahnhofstraße ist in introvertierter Lage südlich der Bahngleise eine zweite Filiale von Netto Markendiscout anässig. Der fußläufige Versorgungsbereich dieser Filiale überschneidet sich größtenteils mit dem der zweiten Netto-Filiale und wird im Norden durch die Bahngleise begrenzt, zudem ist die Nachhaltigkeit der Doppelbelegung durch Netto im Westen der Kernstadt auf lange Sicht fraglich.

**Räumliche Nahversorgungslücken** sind in der Kernstadt insbesondere im Westen der historischen Innenstadt und in den Wohngebieten an beiderseits der Klosterstraße und der Schöppenstedter Straße festzustellen. Aus Sicht der Nahversorgung sowie der Magnetwirkung für die Innenstadtentwicklung ist die Ansiedlung oder Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in die historische Altstadt zu empfehlen. Mit vier Lebensmitteldiscountern ist dieser Betriebstyp ausreichend vertreten und der Stadtgröße angemessen, drei der Betriebe weisen jedoch erhöhten Handlungsbedarf auf, um die Nahversorgung weiterhin zu sichern. Grundsätzlich ist Bedarf einer Optimierung des Lebensmittelangebotes erkennbar.

## Karte 2: Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter



#### 4. Wesentliche Änderungen seit 2010

Im Vergleich zu 2010 ist festzustellen, dass die Verkaufsfläche im periodischen Bedarf leicht gesteigert werden konnte, in den mittel- und langfristigen Sortimenten aber durchgehend rückläufig ist. Waren 2010 noch 93 Einzelhandelsbetriebe in Königslutter anzutreffen, so waren es 2020 noch 80 (- 13 %). Die Verkaufsfläche betrug im Jahr 2010 rd. 19.570 m<sup>2</sup>, aktuell wurden rd. 17.735 m<sup>2</sup> erhoben.

**Tabelle 10: Veränderung der Betriebsanzahl und Verkaufsflächen 2010 - 2020**

Sortimente	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Betriebe in %	Verkaufsfläche in %
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	-	<b>1.260</b>	-	<b>20%</b>
Gesundheit / Körperpflege	2	-120	25%	-8%
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	-4	-80	-57%	-40%
<b>Periodischer Bedarf insg.</b>	<b>-2</b>	<b>1.060</b>	<b>-4%</b>	<b>13%</b>
Bücher, PBS, Spielwaren	-	-395	-	-63%
Bekleidung, Schuhe, Sport	-1	-530	-8%	-19%
<b>mittelfristiger Bedarf insg.</b>	<b>-1</b>	<b>-925</b>	<b>-7%</b>	<b>-27%</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	-	-250	-	-30%
Hausrat, Einrichtung, Möbel	-10	-2.765	-83%	-93%
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	-5	220	-56%	5%
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	1	40	25%	31%
Sonstige Sortimente	4	785	400%	714%
<b>langfristiger Bedarf insg.</b>	<b>-10</b>	<b>-1.970</b>	<b>-30%</b>	<b>-24%</b>
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>-13</b>	<b>-3.095</b>	<b>-21%</b>	<b>-23%</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>-13</b>	<b>-1.835</b>	<b>-14%</b>	<b>-9%</b>

GMA-Darstellung 2020

Im **periodischen Bedarf** konnte die Verkaufsfläche in der Summe um ca. 1.060 m<sup>2</sup> (+ 13%) gesteigert werden, wobei die Zahl der Betriebe um 2 Ladeneinheiten (- 4 %) zurückgegangen ist. In diesem Zusammenhang sind insbesondere der Neubau von Lidl und dem Drogeriemarkt an der Wolfsburger Straße zu nennen. Im Zusammenhang mit der Schlecker-Insolvenz im Jahr 2012 wurde der Ihr-Platz-Drogeriemarkt in der Westernstraße geschlossen und steht seitdem leer, auch der Altstandort von Lidl steht seit der Verlagerung leer.

Im **mittelfristigen Bedarf** ist die Anzahl der Betriebe in der Summe kaum verändert (-1), die Verkaufsfläche um 925 m<sup>2</sup> zurückgegangen (- 7 %). Hierbei ist zunächst eine Abwanderung der Betriebe aus der Innenstadt hervorzuheben, u. a. hat der Kik Bekleidungsfachmarkt die Filiale am Markt geschlossen und am Fachmarktstandort Ergänzungsbereich wiedereröffnet. Takko hat seine Filiale im Ergänzungsbereich geschlossen und strebt eine Verlagerung an die Wolfsburger Straße an. NKD hat seine Filiale in der Innenstadt hingegen aufgegeben.

Im **langfristigen Bedarf** fällt der Rückgang am deutlichsten aus, gegenüber 2010 liegt die Verkaufsfläche um ca. 1.970 m<sup>2</sup> niedriger (- 24 %) und es wurden 10 Betriebe weniger angetroffen (- 30 %). Am Kupfermühlenweg hat der Home Market Einrichtungsfachmarkt geschlossen, von der ehemaligen Fachmarkttagglomeration ist nur der Baufuchs Baumarkt verblieben, auch der Zoohandel bei der Baustoffhandlung hat den Betrieb eingestellt. Das Dänische Bettenlager an der Rottorfer Straße 4 hat geschlossen, der ehemalige Standort wird durch Kik und ABC-Schuhcenter nachgenutzt.

Die **Umsätze** konnten insgesamt seit 2010 von ca. 64,4 Mio. € auf ca. 65,4 Mio. € gesteigert werden. Dies ist insbesondere auf die Verringerung von Kaufkraftabflüssen im periodischen Bedarf zurückzuführen (ca. + 4,1 Mio. €), im aperiodischen Bedarf ging der Umsatz um ca. 3,0 Mio. € zurück.

Insgesamt ist ein fortschreitender Bedeutungsverlust des Einzelhandels im mittel- und langfristigen Bedarf festzuhalten, wobei mit der Wiederansiedlung von Kik auf gesamtstädtischer Ebene im mittelfristigen Bedarf ein positives Signal gesetzt wurde. Problematisch ist insbesondere der wachsende Leerstand in der Innenstadt und der voranschreitende Verlust von Magnetbetrieben.

### **III. Nachfragesituation**

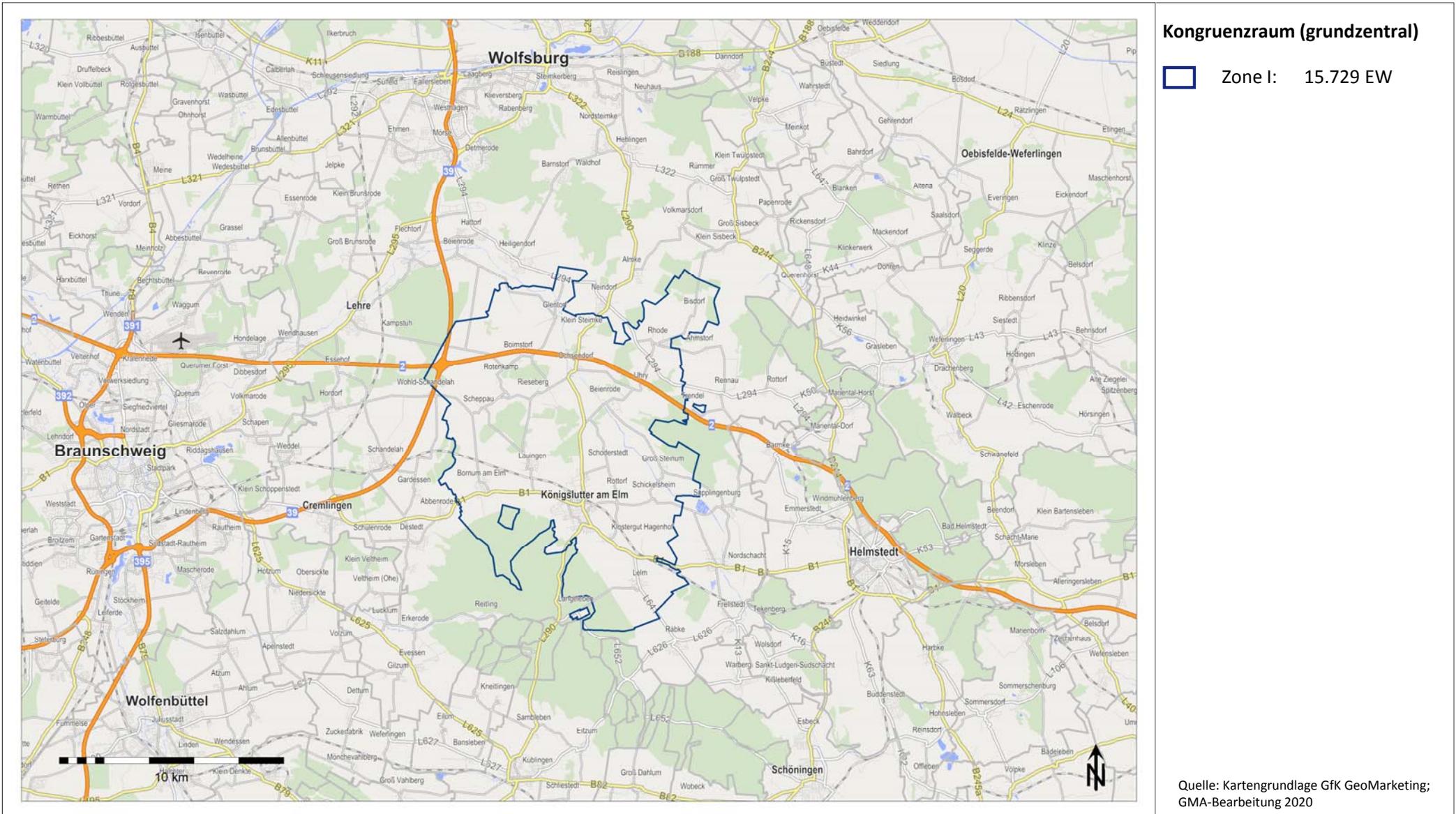
#### **1. Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Königslutter**

Die Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandelsstandortes Königslutter stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation in Königslutter am Elm und im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Königslutter am Elm und im Umland
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Königslutter am Elm bzw. im Umland und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- /// Ergebnisse der Befragung einzelner Einzelhändler in Königslutter am Elm in 2020.

Das Grundzentrum Königslutter am Elm übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Einwohner des grundzentralen Kongruenzraumes, der durch das Stadtgebiet selbst beschrieben wird. Die Angebotssituation im Umland mit der Lage zwischen Braunschweig, Wolfsburg und Helmstedt sowie die Ergebnisse der Einzelhandelsbefragung belegen, dass das Marktgebiet der Stadt Königslutter am Elm im Wesentlichen auf das Stadtgebiet beschränkt bleibt. Von der Autobahnanbindung kann die Kernstadt nur in geringem Maße profitieren, da sich diese im dörflich geprägten Ortsteil Uhry befindet. Insgesamt sind rd. 15.762 Einwohner im grundzentralen Kongruenzraum von Königslutter am Elm wohnhaft.

**Karte 3: Marktgebiet des Einzelhandels in Königslutter am Elm**



## 2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Königslutter am Elm

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Autohandel) berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe lag 2018 in Deutschland bei ca. 6.035 €, davon entfielen ca. 2.859 € auf den periodischen Bedarf<sup>33</sup>.

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. In Königslutter liegt im Jahr 2020 mit 104,1 ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau<sup>34</sup> vor.

Entsprechend des Kaufkraftniveaus wird der durchschnittliche Ausgabesatz (6.035 € p. a.) für den Einzelhandel gewichtet, d.h. in Königslutter liegt der Ausgabesatz bei 6.282 € p.a. pro Einwohner und damit etwa 247 € über dem durchschnittlichen Ausgabesatz. Auf die Hauptsortimente verteilt sich das Kaufkraftpotenzial wie folgt:

**Tabelle 11: Kaufkraft in der Stadt Königslutter am Elm**

	Bedarfsbereich	Kaufkraft in Mio. €
periodischer Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	36,3
	Gesundheit, Körperpflege	7,4
	Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	3,2
aperiodischer Bedarf	Bücher, Schreib- / Spielwaren	4,0
	Bekleidung, Schuhe, Sport	12,0
	Elektrowaren, Medien, Foto	9,2
	Hausrat, Einrichtung, Möbel	10,1
	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	8,5
	Optik / Uhren, Schmuck	2,5
	Sonstige Sortimente	5,7
<b>Gesamt</b>		<b>98,9</b>

GMA-Berechnungen 2020

In **Königslutter am Elm** bzw. im **Kongruenzraum (grundzentral)** ist im periodischen Bedarf eine Kaufkraft von **46,9 Mio. €** vorhanden.

**Gegenüber 2010** fällt die Kaufkraft insgesamt höher aus, im bisherigen Einzelhandelskonzept wurde ein Kaufkraftniveau von 100,5 und ein niedrigerer Ausgabesatz (5.288 € p.a. pro Einwohner) zugrunde gelegt, so dass die Kaufkraft mit ca. 84,5 Mio. € angegeben wurde (davon rd. 46,5 Mio. € im periodischen Bedarf und 38,0 Mio. € im aperiodischen Bedarf). Somit hat sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft seit 2010 insgesamt positiv entwickelt.

<sup>33</sup> Bei Apotheken wird nur der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

<sup>34</sup> Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2020: Werte über 100 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

### 3. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose

Die Entwicklung des Kaufkraftvolumens bis zum Prognosehorizont 2028 ist neben konjunkturellen Einflüssen auch von künftigen Entwicklungen des Verbraucherverhaltens, z. B. Online-Einkäufe sowie den soziodemografischen Faktoren abhängig.

In den vergangenen Jahren verzeichnete Königslutter eine im Wesentlichen konstante Bevölkerungsentwicklung, bei der Wanderungsgewinne das Geburtendefizit ausgeglichen haben. Das Landesamt für Statistik Niedersachsen geht in der Kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2023 und 2028 für Königslutter am Elm von einer weiterhin konstanten Entwicklung aus<sup>35</sup>. Allerdings wird der demographische Wandel verstärkt zum Tragen kommen, die Zahl der über 65-Jährigen soll von ca. 23,9 % im Jahr 2018 auf ca. 28,9 % im Jahr 2028 ansteigen.

### 4. Kaufkraftströme

Bei der Berechnung der Kaufkraftströme wird ermittelt, wie viel der Kaufkraft der Wohnbevölkerung durch den Einzelhandel vor Ort gebunden wird (Kaufkraftbindung), wie viel Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte<sup>36</sup> außerhalb des Stadtgebietes fließt (Kaufkraftabfluss) und wie hoch der Umsatz des Einzelhandels in Königslutter mit auswärtigen Kunden ist (Kaufkraftzufluss).

Zur Ermittlung der Kaufkraftbewegungen konnte auch auf die Ergebnisse der Einzelhandelsbefragungen zurückgegriffen werden.

Durch Gegenüberstellung der Umsatzleistung durch die Wohnbevölkerung mit dem Kaufkraftpotenzial in Königslutter lässt sich die **Kaufkraftbindung** bezogen auf die Wohnbevölkerung ermitteln.

Für den Einzelhandel der Stadt Königslutter stellt sich die Bilanz wie folgt dar:

ca. 67 Mio. €	Gesamtumsatz
- ca. 24 Mio. €	Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden)
= ca. 43 Mio. €	Umsatz der Wohnbevölkerung der Stadt Königslutter

Der Einzelhandel in der Stadt Königslutter bindet gegenwärtig ca. 51 % der Kaufkraft, d. h. ca. 49 % der örtlichen Kaufkraft fließt an andere Einkaufsorte ab. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich fällt die Kaufkraftbindung mit ca. 26 % bzw. ca. 18 % deutlich geringer aus als im periodischen Bedarf (ca. 69 %).

<sup>35</sup> Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2019; Königslutter 2022: 12.225 EW; 2027: 12.488 EW

<sup>36</sup> inkl. Online- und Versandhandel

## IV. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Königslutter

### 1. Rahmenbedingungen der Weiterentwicklung bis 2028

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf einen mittelfristigen Prognosehorizont, d. h. einen Zeitraum von ca. 5 – 10 Jahren. Weiter reichende Prognosen wären aufgrund der damit verbundenen Unsicherheiten (z. B. angesichts der skizzierten Marktentwicklungen im Einzelhandel, des künftigen Verbraucherverhaltens, konjunktureller und inflatorischer Einflüsse sowie der Bevölkerungsentwicklung im Marktgebiet) u. E. nicht seriös.

Die mittelfristige Entwicklung des Kaufkraftvolumens ist einerseits abhängig von konjunkturellen Einflüssen und dem zukünftigen Verbraucherverhalten, andererseits von der Bevölkerungsentwicklung im Marktgebiet. Als weitere Konkurrenz ist der **Online-Handel** zu beachten. Online-Shopping zeigt ungebrochen hohe Zuwachsraten, nicht nur in den Sortimentsbereichen Computer, Bücher und Tonträger sondern auch bei Mode, Schuhen oder Spezialartikeln aller Branchen. Das Europäische Handelsinstitut (EHI) geht in einer aktuellen Studie davon aus, dass der Onlinehandel bis zum Jahr 2025 einen Marktanteil von bis zu 25 % erreichen kann. Dies wird gravierende Folgen für den stationären Einzelhandel haben, sofern dieser es nicht schafft, über Multi-Channel-Strategien ebenfalls am Wachstum des Onlinehandels zu partizipieren.

Unter Berücksichtigung dieser externen Entwicklungen ist nicht zu erwarten, dass der Einzelhandel in Königslutter seine Marktbedeutung wesentlich ausweiten kann. Grundsätzlich muss sich der Einzelhandel in Königslutter daher darum bemühen, seine **Wettbewerbsposition bzw. sein Marktgebiet zu erhalten**.

Bei Zugrundelegung der Prognose zur zukünftigen Einwohnerentwicklung ist bis 2028 ist von einem **gleichbleibenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen** auszugehen. Somit sind weder eine wesentliche Steigerung noch ein deutlicher Rückgang der Nachfrage zu erwarten. Zur Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungsfunktion im periodischen Bedarf sollte daher die Kaufkraftbindung vor Ort (Verringerung von Kaufkraftabfluss) verbessert werden.

In welchem Umfang – unter Berücksichtigung der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation, der Standortrahmenbedingungen sowie der Konkurrenzsituation im Umland – noch Entwicklungspotenziale im Einzelhandel in Königslutter bestehen, soll nachfolgend erörtert werden.

### 2. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale

#### 2.1 Bewertung des Einzelhandelsangebotes im periodischen Bedarf

Mit vier Lebensmitteldiscountern ist dieser Betriebstyp in Relation zur Einwohnerzahl ausreichend vertreten, das Lebensmittelvollsortiment ist mit einem Supermarkt für die Einwohnerzahl

eher unterrepräsentiert. Dabei ist jedoch die Größe des Marktes zu berücksichtigen, der mit über 2.500 m<sup>2</sup> VK als großer Supermarkt gilt und zukünftig erweitert werden soll. Eine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit für Supermärkte ist gewährleistet, wenn rd. 7.000 Einwohner auf einen Supermarkt entfallen, der Referenzwert für Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 5.000 Einwohner. Die einzelnen Märkte / Discounter werden wie folgt bewertet:

- /// Das E-Center im Ergänzungsbereich Innenstadt an der Rottorfer Straße weist derzeit ca. 2.575 m<sup>2</sup> VK auf und ist hinsichtlich des Marktauftrittes als modern einzustufen. Durch die Verlagerung des im Gebäude befindlichen Schuhfachmarktes an den Standort des ehemaligen Dänischen Bettenlagers (ebenfalls Rottorfer Straße) werden zukünftig weitere rd. 380 m<sup>2</sup> für den Getränkemarkt zur Verfügung stehen. Damit wird eine Verkaufsfläche von knapp unter 3.000 m<sup>2</sup> entstehen, was für ein E-Center eine ideale Größenordnung darstellt. Somit besteht nach der Erweiterung kein akuter Handlungsbedarf.
- /// Der Aldi Lebensmitteldiscounter an der Rottorfer Straße liegt in Sichtweite des E-Centers und weist mit knapp unter 800 m<sup>2</sup> VK und einem nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt deutlichen Handlungsbedarf auf. Eine durch den Betreiber angestrebte Verlagerung in die Innenstadt ist in der Vergangenheit bereits gescheitert, sollte aber aus Sicht der Nahversorgung und zur Belebung der Innenstadt weiter aktiv verfolgt werden. Für eine Aldi-Filiale werden mindestens 4.000 m<sup>2</sup> Fläche benötigt. Sofern eine Verlagerung des Marktes in die Innenstadt nicht möglich ist, sollte eine Modernisierung / Neubau des Marktes am Bestandsstandort erfolgen, der durch die Nachnutzung des benachbarten Standortes des ehemaligen Dänischen Bettenlagers durch Bekleidungs- und Schuhanbieter (Kik und ABC-Schuhe) funktional näher an den Ergänzungsbereich Innenstadt herangerückt ist. Der Betreiber strebt aktuell eine Vergrößerung des Marktes um ca. 200 m<sup>2</sup> VK auf dann ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK an.
- /// Der neugebaute Lidl Lebensmitteldiscounter an der Straße Fischersteg / Wolfsburger Straße stellt mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> VK das aktuelle Filialkonzept von Lidl dar und ist als leistungsfähig und modern einzuordnen. Hier besteht kein akuter Handlungsbedarf. Für den ehemaligen Lidl-Standort an der Wolfsburger Straße (schräg gegenüber, derzeit Leerstand) wird aufgrund des bereits erfolgreich ausgebauten Einzelhandelsangebotes im Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße und der rückläufigen Entwicklung in der ehemaligen Fachmarkttagglomeration Kupfermühlenweg eine zukünftige Nutzung aus dem Bereich Gewerbe oder Dienstleistung empfohlen.
- /// Der Netto Lebensmitteldiscounter in der Bahnhofstraße weist knapp über 700 m<sup>2</sup> VK auf und ist hinsichtlich des Marktauftrittes als nicht mehr zeitgemäß einzustufen. Die Bahnhofstraße stellt keinen leistungsfähigen Verkehrsträger dar und ist als Standort

für einen Lebensmittelmarkt wenig geeignet. Auch die Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem zweiten Netto-Markt an der Braunschweiger Straße und die Begrenzung der Versorgungsfunktion durch die Bahnlinie sind problematisch. Da außerdem eine Weiterentwicklung / Optimierung am Standort aufgrund fehlender Flächenpotenziale nicht möglich ist, wird eine Standortverlagerung des Marktes empfohlen. Für Netto-Discounter wird eine Fläche von mindestens 3.500 m<sup>2</sup> benötigt. Zur Sicherung der Nahversorgung und zur Belebung der Innenstadt sollte eine Verlagerung der Filiale in die Innenstadt sowie eine Verkaufsflächenerweiterung verfolgt werden.

- Der Netto Lebensmitteldiscounter an der Braunschweiger Straße verfügt über ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Marktauftritt ist noch zeitgemäß, die Filiale wirkt allerdings etwas beengt, insbesondere Mehrweggetränke nehmen viel Platz im Markt ein. Aufgrund der bestehenden Nahversorgungsfunktion sollte der Nahversorgungsstandort gesichert und in angemessenem Umfang am Standort ausgebaut werden.
- Das Angebot bei **Drogerie- / Parfümeriewaren** verteilt sich auf den Rossmann Drogeriemarkt am Markt (ZVB Innenstadt), den dm Drogeriemarkt am Fischersteg (NVZ Wolfsburger Straße) und auf die Teilsortimente im E-Center und bei den Lebensmitteldiscountern. Damit liegt für die Stadtgröße ein deutliches Überangebot vor. Die moderne Filiale von dm weist mit rd. 650 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche Verkaufsfläche auf. Die Filiale von Rossmann liegt mit ca. 460 m<sup>2</sup> VK auf einem unterdurchschnittlichen Niveau, Neuansiedlungen werden bei Rossmann aktuell mit Einheiten von ca. 600 – 800 m<sup>2</sup> VK vollzogen. Durch die Ansiedlung des zweiten Drogeriemarktes sind die Umsätze in der Innenstadt massiv eingebrochen, so dass der kleinere Drogeriemarkt nicht mehr wettbewerbsfähig ist und voraussichtlich schließen wird.
- Der Besatz bei **Apotheken** ist für die Größe der Stadt als sehr gut zu beurteilen. Mit sechs Apotheken, davon drei in der Innenstadt und zwei im Ergänzungsbereich Innenstadt im Zusammenhang mit dem Ärztezentrum am Centro Kö, ist eine gute Versorgung gewährleistet. Auch zwei Sanitätshäuser sind hier zu finden.
- Bei **Blumen** ist insbesondere auf Blumen Sammann in der Innenstadt hinzuweisen. Auch der Gartenbaubetrieb Gebrüder Schmidt bietet Schnittblumen an.
- Das Angebot bei **Tiernahrung** verteilt sich auf Teilsortimente in den Lebensmittelmärkten, in der Tierwelt Königslutter und im Baufuchs Baumarkt. Ergänzungen sind eher im Kleinflächenbereich bzw. als Randsortiment zu erwarten, größere Zoofachmärkte benötigen mehr Einwohner im Einzugsgebiet<sup>37</sup>.

<sup>37</sup> Einwohner im Kerneinzugsgebiet von mindestens 15.000 (Zoo&Co) – 40.000 (Fressnapf)

- /// Ergänzend ist auf zahlreiche Bäckereien und drei Fleischereien hinzuweisen, die das Angebot im **Lebensmittelhandwerk** abrunden.

## 2.2 Bewertung des Einzelhandelsangebotes im aperiodischen Bedarf

- /// Bei **Büchern / Schreib- und Papierwaren** ist mit der Buchhandlung Kolbe ein kompetentes Fachgeschäft in der Innenstadt vertreten, das Bücherparadies wurde während der Konzepterstellung geschlossen. Entwicklungspotenziale bei Büchern sind angesichts des hohen Online-Anteils kaum mehr gegeben.
- /// Das Angebot bei **Spielwaren** beschränkt sich auf die Fachabteilungen im E-Center und Randsortimente, etwa im Rossmann Drogeriemarkt und im Bücherhandel. In der Lutterstraße ist auf Modellbahn Meyer hinzuweisen. Entwicklungspotenziale bei Spielwaren sind aufgrund des hohen Online-Anteils jedoch ebenfalls eingeschränkt.
- /// Bei **Bekleidung** sind neben dem bundesweit tätigen Filialisten Kik, der dem unteren Preis- und Markengenre zuzuordnen ist, auch drei kleinere, inhabergeführte Modegeschäfte vorhanden. Davon sind zwei Geschäfte in der Innenstadt zu finden. Der Anbieter Kik, der bereits am Innenstadt-Standort Am Markt ansässig gewesen ist, ist in 2020 mit einer Filiale an der Rottorfer Straße an den Standort Königslutter zurückgekehrt, NDK hat seinen Standort hingegen aufgegeben. Ergänzend sind ein Wäschegeschäft und zwei Geschäfte für Kinderbekleidung vorhanden. Mit Henry & Friends und Ernsting's family sind zwei Anbieter für Kinderbekleidung ansässig. Angesichts der ausgeprägten Bekleidungsangebote insbesondere in Wolfsburg (u. a. City Galerie, DOW etc.) und Braunschweig (u. a. Schloss-Arkaden, Konrad-Koch-Quartier etc.) sowie des hohen Online-Anteils fallen zusätzliche Ansiedlungspotenziale eher gering aus.
- /// **Schuhe / Lederwaren und Sportartikel** werden in Königslutter bei Schuhe Jasef und ABC-Schuhcenter angeboten. Letzteres hat zum Erhebungszeitpunkt den Umzug an den ehemaligen Standort des Dänischen Bettenlagers vorbereitet. Maßschuhe werden in der Werkstatt von Erbacher angefertigt. Das Angebot im Schuhbereich ist für die Stadtgröße angemessen.
- /// Die Sortimente **Elektrowaren, Medien, Foto** sind in Königslutter gut vertreten, Insbesondere Elektrohaushaltsgeräte werden in insgesamt sechs Fachgeschäften angeboten. Unterhaltungselektronik wird u. a. bei Euronics geführt, auch ein Fotofachgeschäft ist vorhanden. Ergänzend kommt das Angebot im E-Center dazu. Reine Handyläden gibt es in Königslutter nicht.
- /// Das Sortiment **Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik / Wohnaccessoires** wird bei HarAlts Geschenke und in einem Antiquitätengeschäft angeboten, auch Kik führt dieses Sortiment als Randsortiment.

- /// Die Sortimente **Optik und Akustik** sind durch je zwei inhabergeführte Betriebe (Optiker, Hörgeräteakustik) vertreten, **Uhren und Schmuck** werden bei Juwelier Warnecke angeboten. Diese Ausstattung ist als angemessen zu bewerten.
- /// Im **Möbelsektor** ist nach der Schließung des Dänischen Bettenlagers kein Angebot mehr vorhanden, Gebrauchtmöbel sind im Sozialkaufhaus erhältlich. Der Baufuchs Baumarkt führt Möbel als untergeordnetes Randsortiment.
- /// Im **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist ein ausgeprägtes Fachhandelsangebot vorhanden. Der Baufuchs Baumarkt ist ein unabhängiger, inhabergeführter Betrieb. Ein klassisches Gartenangebot findet sich im Fachmarkt von Gebrüder Schmidt Gartenbau, Baustoffe sind bei Holzhandel24 erhältlich. In der Innenstadt von Königslutter ist mit Günther ein Spezialist für Bodenbeläge zu finden. Für ein Grundzentrum stellt dies bereits einen bemerkenswerten Besitz dar, der nur noch geringfügige Ansiedlungspotenziale erkennen lässt, Optimierungen im Bestand sind zur Sicherung des Angebotes zu empfehlen.
- /// **Fahrräder / Zubehör** werden in der dörflich geprägten Ortschaft Lauingen in einer kleinen Fahrradhandlung angeboten, in der Kernstadt beschränkt sich das Angebot auf die Randsortimente u. a. im E-Center und im Baufuchs Baumarkt, ein ehemaliges Zweiradgeschäft in der Innenstadt wurde als Antiquitätenhandlung genutzt. Vor dem Hintergrund der wachsenden E-Mobilität (E-Bikes, Lastenräder etc.) und des bestehenden Kaufkraftabflusses ist grundsätzlich Potenzial zur Ansiedlung eines Fahrradfachgeschäftes in der Innenstadt erkennbar. Auch die Vermietung von Fahrrädern zu touristischen Zwecken ist derzeit in Königslutter nicht vorhanden und dürfte realisierbar sein.
- /// In den **sonstigen Sortimenten** ist neben dem Sonderpostenanbieter Tedi auf kleinere Geschäfte wie einen Flohmarktladen in der Neuen Straße und einen Otto-Bestellshop in der Elmstraße hinzuweisen.

### 3. Entwicklungsmöglichkeiten in Königslutter

Kleinteilige Einzelhandelsstrukturen sind zur nachhaltigen Standortsicherung auf einen Magnetbetrieb in der Innenstadt angewiesen, der entsprechende Kundenfrequenzen generiert. Während ein kleines Fachgeschäft etwa bis zu 50 Kunden pro Tag anziehen kann, werden Supermärkte täglich von über 1.500 Kunden<sup>38</sup> aufgesucht, Drogeriemärkte von ca. 1.000 – 1.500 Kun-

<sup>38</sup> Quelle: EHI Retail Institute, Mai 2018

den. Von diesen Kundenfrequenzen profitieren auch die umliegenden Geschäfte, da hier Verbund- und Koppelungskäufe<sup>39</sup> zum Tragen kommen. In der Altstadt von Königslutter fehlt es an Magnetbetrieben, von deren frequenzerzeugender Wirkung kleinere Einzelhandelsbetriebe (Fachhandel), Dienstleister und Gastronomiebetriebe profitieren können. Mit der voraussichtlich bevorstehenden Schließung des Drogeriemarktes wird zukünftig potenziell kein Magnetbetrieb mehr in der Innenstadt vorhanden sein, weshalb die Kundenfrequenzen weiter zurückgehen werden. Unter den bestehenden Leerständen sind bereits zahlreiche strukturelle Leerstände vorzufinden, die über mehrere Jahre nicht nachbelegt worden sind. Hierzu zählen etwa der ehemalige Drogeriemarkt Ihr Platz (ca. 300 m<sup>2</sup>), das Gebäude neben der ehemaligen Gaststätte Alte Kaiserschänke oder die ehemalige Drogerie Schulz. Zuletzt hat NKD einen größeren Ladenleerstand (ca. 400 m<sup>2</sup>) hinterlassen. In der Altstadt sind außerdem Anzeichen von Trading-Down Effekten zu erkennen, Fachgeschäfte werden durch minderwertige Zwischennutzungen wie Flohmärkte, Spielhallen oder Shisha-Bars nachgenutzt. Auffällig ist auch, dass die meisten Geschäfte nicht barrierefrei sind und tlw. mehrere Stufen im Eingangsbereich aufweisen. Um die Leerstände zu reduzieren ist es erforderlich, die Ansiedlung von Magnetbetrieben auf die Innenstadt zu konzentrieren.

**Um den Einzelhandelsstandort Altstadt Königslutter wieder zu beleben sind aus einzelhändlerischer Sicht primär zwei Maßnahmen notwendig, erstens die Wiederansiedlung von Magnetbetrieben und zweitens die Verbesserung der Anbindung der Altstadt an den prosperierenden Ergänzungsbereich Innenstadt.**

In einem Grundzentrum kommen insbesondere (großflächige) Betriebe des periodischen Bedarfs als Magnetbetriebe in Betracht. In Königslutter sind derzeit die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto Markendiscount auf der Suche nach größeren, innerstädtischen Verkaufsflächen zur Neuaufstellung ihrer Bestandsmärkte. Die Verlagerung eines oder beider Märkte in die Innenstadt stellt daher eine wesentliche Entwicklungsmöglichkeit dar. Eine Erweiterung des bestehenden Drogeriemarktes wird aufgrund des Überbesatzes in diesem Sortiment und der mit einem Umbau verbundenen Kostensteigerung für den Betreiber als wenig realistisch eingestuft.

Von besonderer Bedeutung über den Einzelhandel hinaus ist die Verzahnung mit anderen Konzepten wie dem städtebaulichen Konzept (Stadtkultur und Lebensqualität Königslutter am Elm, 2019). Dieses beinhaltet Strategien und Projekte zur städtebaulichen Aufwertung durch Zwischenziele, die wie Trittsteine entlang einer geschwungenen Achse vom Kaiserdom über die Innenstadt bis zum Bahnhof neue Akzente setzen sollen, wobei mit der geplanten Realisierung des Bausteines „Villa Romantica“ bereits ein Schritt zur Stärkung der Achse Innenstadt – Kaiserdom angegangen werden soll. Weitere Bausteine in der Innenstadt sind etwa die Stadtbücherei, das Stadtjugendhaus und die Entwicklung des abgängigen Gasthauses Zur Traube. An der Straße

<sup>39</sup> Kunden erledigen im Zuge eines einzigen Besuches weitere Einkäufe und suchen Dienstleistungs- / Gastronomiebetriebe auf

Kattrepeln bildet der Festsaal einen weiteren verbindenden Baustein. Der Einzelhandel kann durch kleinteilige, ggf. touristisch adressierte Angebote (z. B. Schaumanufakturen) entlang der Achse zum Kaiserdom zu einer Stärkung beitragen. Auch werden die fußläufigen Durchgänge aus den Wohngebieten in die Innenstadt besonders hervorgehoben, diese sollen als „Kurzschlüsse“ zu einer besseren Verzahnung mit der Innenstadt sowie zwischen Innenstadt und Ergänzungsbe- reich entwickelt werden. Hierzu wird auch die Freilegung und Erlebarmachung des Flusslaufs der Lutter empfohlen.

Das Konzept aus 2019 hat bereits auf das Potenzial von kleinteiligen Manufakturen hingewiesen, um Königslutter und der Innenstadt ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem durch filialisierte Handelsformate dominierten Umland zu geben. Vorgeschlagen wird u. a. die Bereitstellung von Logistik für Gründer und Manufakturen, um den Standort Königslutter für sie attraktiv zu machen. Mögliche Anknüpfungspunkte sind bereits vor Ort ansässige Handwerksunternehmen wie die Biermanufaktur, der orthopädische Schuhmacher oder die Schlachtereier. Die Pflege des nicht- großflächigen Geschäftsbesatzes in der Innenstadt, etwa auch die Wiederansiedlung eines Fahr- radfachgeschäftes, kann zur Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt und zur Verstär- kung der Kaufkraftbindung in Königslutter beitragen. Voraussetzung hierfür ist die Wiederbele- bung der Innenstadt durch Magnetbetriebe und die funktionale Anbindung an den Ergänzungs- bereich Innenstadt.

Der Bekleidungsanbieter Takko hat seine Filiale im Umfeld des E-Centers an der Rottorfer Straße geschlossen und soll an einer Wiederansiedlung am Fachmarktstandort Wolfsburger Straße inte- ressiert sein. Da selbst ein nicht großflächiger Bekleidungsfachmarkt (< 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in einer Agglomeration mit den übrigen Anbietern (dm-Drogeriemarkt, Lidl, Bäckerei) als großflä- chiger Einzelhandelsbetrieb gewertet wird, besteht hierzu jedoch aufgrund der Vorgaben der Landesraumordnung keine Möglichkeit. Neben der Wiederansiedlung des Betriebs am bisherigen Standort zur Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion wäre insbesondere eine Ver- lagerung des Betriebs in die Innenstadt zu empfehlen, die auch mit einer Verkaufsflächenerwei- terung einhergehen dürfte. Neben den bestehenden Leerständen in der Innenstadt würde im Fall einer Marktschließung die Rossmann-Fläche eine Potenzialfläche darstellen. Im übrigen Nicht- Lebensmittel Einzelhandel zeichnen sich Ergänzungen, welche sich auf großflächige Formate und damit auf planungsrechtlich zu steuernde Formate beziehen, nicht ab.

In einem zweiten Schritt sollte auch die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt verbessert werden. Hierzu bietet die historische Bausubstanz bereits beste Ausgangsvoraussetzungen, derzeit fehlt es insbesondere an Begrünung des öffentlichen Raumes. Im Sommer macht sich z. B. das Fehlen schattenspendender Stadtbäume bemerkbar.

## V. Einzelhandelskonzept für Königslutter

### 1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte<sup>40</sup>. Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LROP 2017) und insbesondere die Versorgungsaufgabe als Grundzentrum.

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Königslutter werden wie folgt gesehen:

#### **/// Sicherung und Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion von Königslutter**

- Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
- Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Versorgung
- Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung, ggf. Anpassung bestehender Bebauungspläne an die Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

#### **/// Schutz und Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage**

- Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten, d.h. keine Ansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der Innenstadt
- Erhalt der Multifunktionalität der Innenstadt durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Hotellerie

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

**/// Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.

**/// Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB,

<sup>40</sup> Durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

§ 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in zentralen Versorgungsbereichen.

## 2. Überprüfung des Sortimentskonzeptes

Für das **Sortimentskonzept** ist zunächst festzuhalten, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstrukturen heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen. Diese Sortimente werden als **zentrenrelevant** bezeichnet.

Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe). Zu zentrenrelevanten Sortimenten gehören **nahversorgungsrelevante Sortimente**, da eine möglichst wohnortnahe Versorgung im periodischen Bedarf erreicht werden soll. Das Angebot an **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für zentrale Lagen dar. Sie sind an solchen Standorten unter Umständen aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der Verkehrsfrequenz sogar erwünscht.

Zur Bewertung der Sortimente werden folgende Kriterien zugrunde gelegt.

**Tabelle 12: Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten**

Kriterium	Prüfmaßstäbe
Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in der Stadt	Alltagstauglichkeit, Zielgruppenansprache, Leit-sortiment
Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
Synergien mit anderen Sortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
Städtebauliche Ziele, Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt	Anteil der Verkaufsfläche in der Ortsmitte

GMA Zusammenstellung 2020

Die nachfolgende Übersicht stellt die Einstufung der Sortimente dar. Diese orientiert sich an der räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Königslutter, den rechtlichen Vorgaben und berücksichtigt die städtebauliche Zielsetzungen. So können z. B. Warengruppen, die derzeit nicht im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden. Voraussetzung ist, dass Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen.

**Tabelle 13: Sortimentsliste für die Stadt Königslutter am Elm**

Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel, Büroorganisation</u></li> <li>- <u>Baby- und Kinderartikel</u></li> <li>- <u>Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto</u></li> <li>- <u>Elektrogroßgeräte (Weiße Ware)</u></li> <li>- <u>Fahrräder / Zubehör</u></li> <li>- <u>Sanitätswaren</u>, medizinische / orthopädische Artikel</li> <li>- <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche</li> <li>- <u>Sportbekleidung und -artikel</u></li> <li>- <u>Schuhe, Lederwaren</u></li> <li>- <u>Heimtextilien, Haus- / Bett- / Tischwäsche, Gardinen / Zubehör</u></li> <li>- <u>Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</u></li> <li>- <u>Hausrat, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Einrichtungszubehör</u></li> <li>- <u>Kunstgegenstände</u>, Bilder / Rahmen, <u>Antiquitäten</u>, <u>Kunstgewerbe</u></li> <li>- Musikalien, <u>Musikinstrumente</u></li> <li>- <u>Uhren, Schmuck, Optik</u>, Akustik</li> <li>- <u>Lampen, Leuchten</u>, Beleuchtungskörper</li> <li>- <u>Campingartikel</u>, Reitsport-, <u>Angel- und Jagdbedarf</u></li> </ul> <p><b>davon nahversorgungrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Nahrungs-/ Genussmittel</u> inkl. Reformwaren, <u>Getränken</u> und <u>Tabakwaren</u></li> <li>- <u>Drogerieartikel, Kosmetika, Parfümeriewaren</u> (Gesundheits- und Körperpflegeartikel inkl. Wasch- und Putzmittel)</li> <li>- <u>Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel</u></li> <li>- <u>Zeitschriften, Zeitungen</u></li> <li>- <u>(Schnitt-)blumen</u></li> <li>- <u>Tiernahrung</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustoffe, Bauelemente</li> <li>- Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter)</li> <li>- Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher</li> <li>- Installationsmaterial, Beschläge</li> <li>- Eisenwaren und Werkzeuge</li> <li>- Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf</li> <li>- <b>baumarktrelevante Haushaltswaren (u.a. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Leitern)</b></li> <li>- Sanitär / Fliesen</li> <li>- Rollläden, Rollos, Markisen</li> <li>- Möbel, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung, Gartenmöbel</li> <li>- Matratzen, Matratzenschoner</li> <li>- <u>Teppiche, Bodenbeläge</u></li> <li>- Auto- / Motorradzubehör</li> <li>- <u>Tierpflegemittel, Tierbedarf, zoologischer Bedarf</u></li> </ul>

GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2020, der stadtplanerischen Absichten und der landes- und regionalplanerischen Vorgaben;

\_\_\_\_\_ = zentrenrelevant gemäß LROP 2017; \_\_\_ = zentrenrelevant gemäß REHK 2018,

\_\_\_\_\_ = zentrenrelevant gemäß LROP und REHK, **abc** = andere Einordnung als 2010

Gegenüber der Sortimentsliste von 2010 haben nur wenige inhaltliche Änderungen ergeben. Antiquitäten und Kunstgegenstände werden hauptsächlich in der Innenstadt angeboten und bereits durch das LROP 2017 und das regionale Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt. Tiernahrung wird i. d. R. zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gezählt, der übrige zoologische Bedarf ist in Königslutter nicht zentrenrelevant. Durch das LROP 2017 wurde der Begriff des periodischen Bedarfs eingeführt und das in 2018 fortgeschriebene regionale Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig beinhaltet eine regionale Sortimentsliste.

Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind häufig in dezentralen Lagen angesiedelt. Diese Sortimente sind i.d.R. nicht kritisch im Hinblick auf die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in zentralen Versorgungsbereichen zu sehen.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Mit Blick auf die sog. zentrenrelevanten Randsortimente bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind die Vorgaben des LROP (LROP 2017, 2.3.06) zu berücksichtigen:

„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 höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder
- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass er als raumverträglich zugelassener Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“

In Königslutter ist diese Vorgabe für großflächige Formate in Gewerbegebietslage maßgeblich. Zu beachten ist ferner nach den Vorgaben des LROP 2017, dass bei Erweiterungen in vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben jeweils das gesamte Vorhaben, also nicht nur die Erweiterungsfläche, bewertet werden müssen. Dies bezieht damit auch die Betrachtung der Randsortimente mit ein.

Das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung erwies sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher. So können mit dem Instrumentarium der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- /// Die positive Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen werden ausgeschlossen.
- /// Die negative Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen werden zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen bestehen für Kommunen Differenzierungsmöglichkeiten, mit denen zentrenrelevante Sortimente auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit ausgeschlossen werden können, um damit zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und weiterzuentwickeln.

Von dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels können bestimmte Betriebstypen, wie Werksverkauf, Nachbarschaftsläden, Tankstellenshops, Kioske usw. ausgenommen und ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie zentrenverträglich sind. Gleichzeitig ist generell darauf hinzuweisen, dass alle bestehenden Betriebe Bestandsschutz genießen.

Da die Entwicklungspotenziale begrenzt sind, sollte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte restriktiv hinsichtlich großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortiment verfahren werden. Dies ist letztlich nur durch entsprechende Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen umsetzbar. Ein schlüssiges Gesamtkonzept muss damit neben konkreten Maßnahmen im zentralen Versorgungsbereich auch durch eine entsprechende Bebauungsplanung in den übrigen Standortlagen abgesichert werden. Bestehende Bebauungspläne wären nach Abwägung planerisch relevanter Gesichtspunkte anzupassen. Sortimentsausschlüsse bzw. -beschränkungen außerhalb der geschützten Bereiche (zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte) sind als flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Ortsmitte zu sehen.

### **3. Überprüfung des Standortkonzeptes**

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in Königslutter in eine Zentren- und Standortstruktur. Dazu werden die bestehenden Handlungslagen überprüft und der zentrale Versorgungsbereich festgelegt. Grundzentren haben gemäß LROP 2017 einen auf das Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine tägliche Grundversorgung.

Für ein Grundzentrum in einer Stadt oder Gemeinde ist über sein Hauptzentrum hinaus ein weiterer zentraler Versorgungsbereich, dessen Einzugsbereich über den unmittelbaren Nahbereich

hinauswirkt und der ein entsprechendes städtebauliches Gewicht aufweist, mangels Nachfrage nach grundzentralen Versorgungseinrichtungen- und Angeboten i. d. R. nicht möglich.<sup>41</sup>

In der historischen Altstadt wird der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** bestätigt und festgelegt. Die Innenstadt ist durch eine Vielzahl an kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und öffentlichen Nutzungen geprägt.

Der bisherige zentrale Versorgungsbereich **Ergänzungsbereich Innenstadt** erfüllt nicht die Anforderungen an die Festlegung als zentraler Versorgungsbereich (vgl. Kapitel I.7) und kann nicht erneut als solcher festgelegt werden. Es kann sich nicht um einen zweiten zentralen Versorgungsbereich handeln, da die Innenstadt die grundzentralen Versorgungsaufgabe innehat und es dem Ergänzungsbereich durch die städtebauliche Barrierewirkung der Bundesstraße und der rückwärtigen Lage hinter der Stadtmauer an einer zusammenhängenden Versorgungslage mit der Innenstadt fehlt, so dass der Ergänzungsbereich nicht als Teil des zentralen Versorgungsbereichs festgelegt werden kann. Dieser räumlich von der Innenstadt getrennte Fachmarktstandort soll die kleinteilig strukturierte Innenstadt jedoch weiterhin in untergeordneter, ergänzender Funktion durch moderne, großformatige Handelsflächen für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ergänzen und auch nahversorgungsrelevante Betriebe aufnehmen, die in der Innenstadt mangels geeigneter Flächen nicht realisiert werden können. Der Ergänzungsbereich soll eine unterstützende Funktion ausüben und nicht in Konkurrenz zur Innenstadt treten. Die bereits im Einzelhandelskonzept 2010 formulierten Kundenzuführungseffekte für die Innenstadt sind bislang nicht eingetreten, sollen zukünftig aber verstärkt gefördert werden.

Der bisherige zentrale Versorgungsbereich **Wolfsburger Straße** erfüllt ebenfalls nicht die Anforderungen an die Festlegung als zentraler Versorgungsbereich (vgl. Kapitel I.7) und kann nicht erneut als Nahversorgungszentrum festgelegt werden. Dieser Bereich liegt innerhalb des gleichen Grundzentrums wie die Innenstadt in noch fußläufiger Entfernung (rd. 700 nördlich) und kann nicht die gleiche Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus übernehmen wie die Innenstadt. Das größtenteils fertiggestellte Fachmarktzentrum soll weiterhin für die Stadtteile nördlich der Bahnlinie eine Nahversorgungsfunktion übernehmen und fungiert als Nahversorgungsstandort i. S. v. LROP 2017, 2.3 Ziffer 5 Satz 3.

An der Braunschweiger Straße ist ein weiterer **Nahversorgungsstandort** entstanden, der zur Versorgung der örtlichen Wohnbevölkerung beiträgt.

<sup>41</sup> Eine Ausnahme bildet hier eine Stadt (meist Samtgemeinde) mit mehreren zentralen Orten, in diesem Fall kann jedes Grundzentrum über einen zentralen Versorgungsbereich verfügen. Quelle: Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2017, S. 51

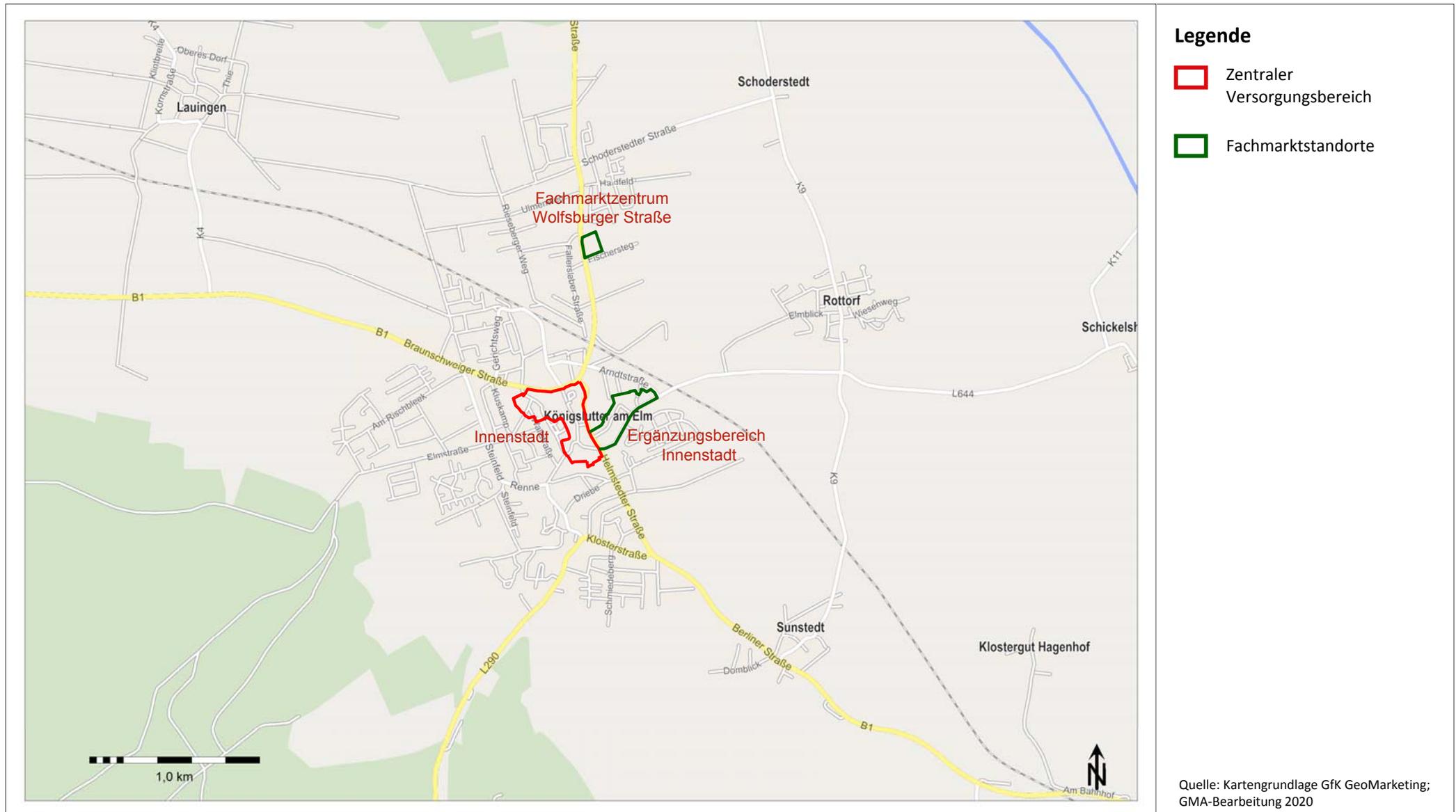
**Tabelle 14: Einzelhandelsbestand nach Lagen**

Lage	Betriebe		Verkaufsfläche	
	absolut	in %	absolut	in %
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	36	45	3.435	19
Fachmarktlagen	16	20	7.320	41
Streu- und Nebenlagen	21	26	2.760	16
Dezentrale Lagen, Gewerbegebiete	7	9	4.220	24
<b>Gesamt</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>17.735</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 2020

Kleinere Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe (< 800 m<sup>2</sup> VK) bedürfen nicht der planungsrechtlichen Steuerung, deren Zulässigkeit ist nach den entsprechenden Gebietstypen der BauNVO geregelt.

### Karte 4: Zentren- und Standortstruktur in Königslutter am Elm



### 3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

**Foto 1: Marktplatz**

**Foto 2: Westernstraße**


Aufnahmen: GMA 2020

#### Räumliche Situation

- / Entsprechend der faktischen Prägung umfasst der zentrale Versorgungsbereich den Bereich der historischen Altstadt um den Marktplatz (Am Markt) mit der Westernstraße, Bahnhofstraße, Marktstraße, Lutterstraße und Gänsemarkt.
- / Die bestehende räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs des Einzelhandelskonzeptes aus 2010 entspricht weitgehend der faktischen Prägung und kann mit Ausnahme der überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Neuen Straße bestätigt werden.
- / Im Norden reicht der zentrale Versorgungsbereich bis zur Bundesstraße B 1 „An der Stadtmauer“, hier stellen die Stadtmauer mit der introvertierten Altstadtbebauung sowie die B 1 mit den nördlich anschließenden Wohngebieten die Begrenzung des Zentrums dar.
- / Im Osten wird das Zentrum ebenfalls durch die größtenteils erhaltene Stadtmauer begrenzt, die an der Straße Niedernhof verläuft.
- / Südlich der Marktstraße, an der Straße Gänsemarkt / Lutterstraße, ist nur noch vereinzelt Einzelhandel anzutreffen. Neben Gastronomie ist Wohnnutzung verstärkt anzutreffen, so dass der Kreuzungsbereich den Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs markiert.
- / Im Westen sind an der Neuen Straße südlich der Einmündung in die Westernstraße kaum noch Einzelhandelsbetriebe vorhanden, so dass der zentrale Versorgungsbereich durch die kleinteilige Wohnbebauung an der Neuen Straße begrenzt wird.
- / Östlich der B1 (Niedernhof) befindet sich der prosperierende Ergänzungsbereich Innenstadt mit dem E-Center, Aldi, Fachmärkten und modernen Gesundheitseinrichtungen. Die introvertierte Hauptlage der Innenstadt ist durch die B1 und die Stadtmauer von diesem Bereich separiert. Die bestehende Verbindung über die Lutterstraße und

die Amtsgasse (für Fußgänger) ist derzeit nicht stark genug, um Koppelungseffekte und Verbundkäufe zwischen den beiden Standortbereichen zu fördern.

### Versorgungsfunktion

---

- /// Die Betriebe der Innenstadt übernehmen insbesondere im aperiodischen (=mittel- und langfristigen) Bedarf eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt. Neben einigen bundesweit tätigen Filialisten (u. a. Arko, Rossmann, Ernsting's family, Tedi) ist die Einzelhandelsszene insbesondere durch tradierte, inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt. Am Donnerstag findet auf dem Marktplatz der Wochenmarkt statt. Die Einzelhandelsfunktion wird ergänzt durch Betriebe aus der Gastronomie, Dienstleistungen sowie öffentliche Einrichtungen und Handwerksbetriebe.
- /// ca. **3.435 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** in 36 Einzelhandelsbetrieben.
- /// **strukturprägende Betriebe:** Buchhandlung Kolbe, Ernsting's family, Schuhe Jasef, HarAlts Geschenke, Rossmann, Günther, Tedi
- /// **öffentliche Einrichtungen:** Rathaus, Stadtbücherei.
- /// **Komplementärnutzungen:** 62 ergänzende Nutzungen, Schwerpunkt bei Dienstleistungen (davon 7 Friseursalons), Gesundheit und Gastronomie, Jugendzentrum.
- /// **Leerstände:** 20 Ladenlokale (Leerstandsquote ca. 17 %)
- /// Im **periodischen Bedarf** stellt der Drogeriemarkt Rossmann den einzigen Magnetbetrieb dar, ergänzt durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (je 2 Bäckereien und Fleischereien), eine Filiale von Arko und einen Kiosk. Somit ist in der Innenstadt nur ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot vorhanden. Zukünftig ist eine Schließung des Rossmann-Drogeriemarktes wahrscheinlich, womit der einzige Magnetbetrieb in der Innenstadt wegfallen könnte. Sowohl Aldi als auch Netto Markendiscount streben eine Verlagerung und Erweiterung einer Filiale in die Innenstadt von Königslutter an, so dass Potenzial zur Ansiedlung eines neuen Magnetbetriebs vorhanden ist.
- /// In **der Westernstraße und am Markt sind insgesamt 3 Apotheken** ansässig, was für die Stadtgröße angemessen ist. Zwei weitere Apotheken befinden sich im angrenzenden Ergänzungsbereich, ebenso wie zwei Sanitätshäuser. Unmittelbarer Handlungsbedarf besteht daher nicht.
- /// **Blumen** werden in einem Fachgeschäft in der Marktstraße angeboten, grundsätzlich sind Ergänzungen in Form von weiteren Fachgeschäften denkbar.
- /// **Zoologischer Bedarf** ist in der Innenstadt nicht vorhanden, in der ganzen Stadt ist das Angebot nicht sehr ausgeprägt. Da die geplante Ansiedlung eines größeren Zoofachmarktes an der Wolfsburger Straße nicht erfolgreich war und u. a. in Wolfsburg und

Braunschweig je drei Zoofachmärkte auf ein übergemeindliches Einzugsgebiet ausstrahlen, sind Entwicklungspotenziale eher bei kleineren Ladeneinheiten zu sehen.

- /// **Bücher, Schreib- und Spielwaren** werden in der Innenstadt in angemessenem Umfang angeboten, Modellbahnzubehör ist ebenfalls vertreten. Auch sind durch den hohen online-Anteil in diesen Warengruppen die Entwicklungspotenziale begrenzt, daher ist die Verbindung von online- und offline-Handel (Multi-Channel) von besonderer Bedeutung für eine zukunftsfähige Entwicklung.
- /// Die Sortimente **Bekleidung, Schuhe, Sport** werden nach Schließung des discountorientierten Filialisten NKD hauptsächlich in auf Damenmode spezialisierten Fachgeschäften (La Boutique, H & J Mode) angeboten. Ergänzend ist auf ein Wäschegeschäft hinzuweisen, Kinderbekleidung wird bei Henry & Friends sowie Ernsting's family geführt. Mit Erbacher und Schuhe Jasef sind zwei Schuhgeschäfte in der Innenstadt zu finden. Herrenmode ist unterrepräsentiert, Sportartikel werden in der Innenstadt nicht angeboten. Durch den hohen online-Marktanteil bei Bekleidung und die räumliche Nähe zu den Angeboten in Braunschweig und Wolfsburg sind die Entwicklungspotenziale im Bekleidungsbereich insbesondere für klassische Filialisten eingeschränkt. Die bestehenden Strukturen weisen jedoch darauf hin, dass für unabhängige Fachgeschäfte die Chance besteht, erfolgreich eine Nische zu besetzen.
- /// Bei **Elektrowaren, Medien, Foto** sind in der Innenstadt überwiegend Elektrohaushaltsgeräte vertreten, von klassischen Haushaltsgroßgeräten (Buchheister) über Elektrokleingeräte (Elektro Kaiser) bis zu Kaffeefullautomaten (Caffe Concept) sind mehrere Geschäfte vorhanden, die tlw. auch Elektroinstallationsleistungen anbieten und eher dem Handwerk zuzuordnen sind. Auch ein Fotofachgeschäft ist zu finden, Handyshops sind dagegen nicht vorhanden. Das Angebot ist für ein Grundzentrum als ausgeprägt zu bewerten und dürfte aufgrund der ausgeprägten Marktanteile im online-Handel (ca. 30 %) insb. in der Unterhaltungselektronik nur bedingt Entwicklungspotenzial bieten.
- /// Die Sortimente **Hausrat** und **Einrichtung** sind in der Innenstadt von Königslutter in Form von Geschenkartikeln, Haushaltswaren und Antiquitäten vorhanden. Für Möbel wird angesichts der großen Möbelhäuser u. a. von XXXLutz, Porta und Ikea in Braunschweig bzw. Wolfsburg kein Potenzial mehr gesehen.
- /// Mit dem Fachmarkt Günther ist im **Bau- und Heimwerkerbedarf** ein Spezialanbieter für Farben, Tapeten, Bodenbeläge und Gardinen ansässig.
- /// Bei **Optik, Akustik / Uhren, Schmuck** sind zwei inhabergeführte Optiker und ein Hörgeräteakustiker vorhanden, außerdem ein Juwelier. für ein Grundzentrum stellt dies eine gute Ausstattung dar.

- Bei den **sonstigen Angeboten** ist neben dem Sozialkaufhaus auf ein Flohmarktgeschäft hinzuweisen. Generell werden teilweise leer stehende Ladeneinheiten (z. B. Textil / Gardinen Russ) als Schaufenster für Flohmarktangebote (ohne Öffnungszeiten) genutzt. Das ehemalige Fahrradgeschäft Niemann & Blankmeister wurde zum Erhebungszeitpunkt durch einen Trödel- / Antiquitätenhandel genutzt, der seinen Umzug in eine benachbarte ehemalige Reinigung ankündigte. Fahrräder werden derzeit nicht angeboten, hier sind gerade vor dem Hintergrund der E-Mobilität (e-Bikes, E-Lastenräder etc.) jedoch zusätzliche Entwicklungsperspektiven, insbesondere im Nischenmarkt, erkennbar. Gerade im Bereich der sonstigen Sortimente sind ausgeprägte Trading-Down-Tendenzen erkennbar.
- Das Spektrum an **Komplementärnutzungen** umfasst u. a. das Rathaus, die Stadtkirche, Gastronomie, konsumnahe Dienstleistungsbetriebe (z.B. Friseure, Reisebüro, Kreditinstitute), weitere Dienstleister (z. B. Rechtsanwälte, Versicherungen, Tattoo-Studio), ärztliche und medizinische Praxen. Im **Gastronomiebereich** sind Cafés, Bars, ein Eiscafé, Restaurants, Imbissbetriebe und zwei Shisha-Bars vorhanden. Besonders hervorzuheben ist das brauwerk2010, das u. a. Bierbrauseminare und Verkostungen anbietet. An der Stadtkirche vermehrt Kultur- und Bildungseinrichtungen (Schule, Kindergarten) zu finden, im Bereich Freizeit und Kultur ist insbesondere auf das Freilicht- und Erlebnismuseum Geopark hinzuweisen. In der Hauptlage sind 2 Spielhallen ansässig.
- Mit einer **Leerstandsquote** von ca. 17% der Ladeneinheiten, strukturellen und größeren Leerständen sowie teils verfallender Gebäudesubstanz offenbart sich eine über die übliche Fluktuation hinausgehende, kritische Leerstandssituation. Einzelhandels- und Gastronomiestandorte werden durch weniger hochwertige Nutzungen (Schaufenster für Flohmärkte, Spielhallen, Shisha-Bars) nachgenutzt (Trading-Down) oder stehen tlw. dauerhaft leer.

### Potenzialflächen

- **Fläche 1, An der Stadtmauer:** Zwischen Westernstraße und An der Stadtmauer (B1) ist eine größere Potenzialfläche vorhanden, die Parkplätze, Grünflächen und das leerstehende Ladenlokal von Ihr Platz umfasst. Die Parkplätze an der B1 werden durch Teile der historischen Stadtmauer unterbrochen. Die Flurstücke (inkl. Bebauung an der Westernstraße) weisen eine Fläche von 10.852 m<sup>2</sup> auf, stehen jedoch nicht vollständig zur Verfügung. Die Entwicklung dieses Standortes für den Aldi-Discounter ist bereits 2018 nach Protesten aus der Bevölkerung seitens der Stadt Königslutter am Elm abgelehnt und nicht weiter verfolgt worden, so dass diese Fläche nicht kurzfristig für die Verlagerung der Aldi-Filiale herangezogen werden kann.

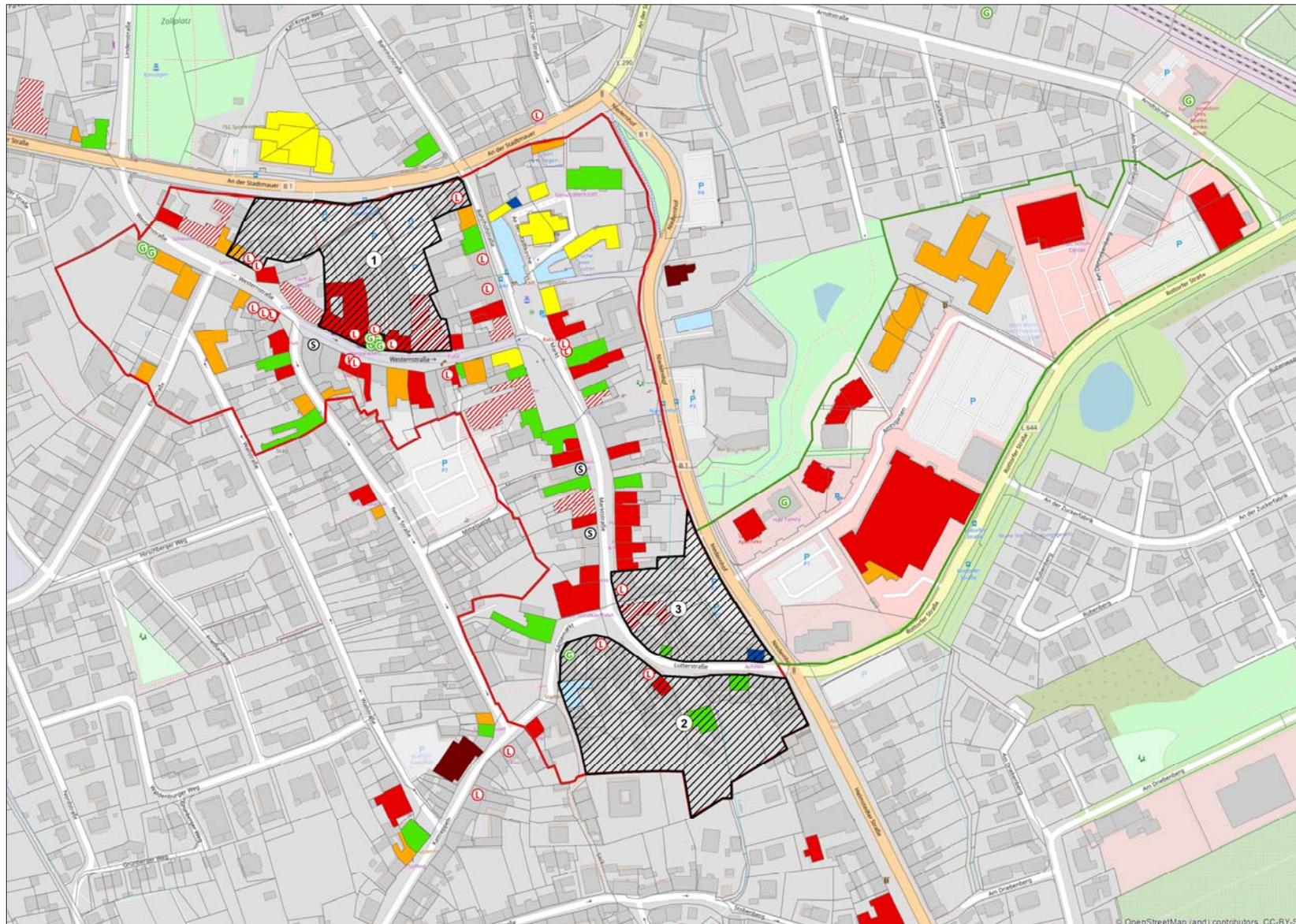
- /// **Fläche 2, Lutterstraße / Gänsemarkt:** Südlich der Lutterstraße findet sich ein ca. 12.110 m<sup>2</sup> großer Bereich, in dem sich kleinere Leerstände und augenscheinlich baufällige Gebäude befinden. Hierbei handelt es sich um einen historischen Innenstadtbereich, in dem denkmalschutzrechtliche Restriktionen zu erwarten sind<sup>42</sup>. Verkaufsabsichten sind nicht bekannt. In zentraler Lage, direkt neben dem Flusslauf der Lutter befindet sich zudem das beliebte Restaurant Il Mulino. Somit steht dieser Bereich mit ausgeprägter Höhenentwicklung nicht für eine zusammenhängende Entwicklung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verfügung, hier ist eher eine kleinteilige Weiterentwicklung und Aufwertung im Zusammenhang mit der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes zu empfehlen.
  
- /// **Fläche 3, Lutterstraße / Niedernhof:** Die Fläche nördlich der Lutterstraße mit dem Parkplatz am Niedernhof weist ca. 5.709 m<sup>2</sup> Fläche auf, wird ebenfalls von der Lutter durchflossen und definiert die Eingangssituation zur B 1. Auch dieses Areal weist einen Höhenversatz und potenziell denkmalgeschützte Bausubstanz auf. Da die Lutter diesen Bereich auf der vollen Länge durchquert ist eine zusammenhängende Entwicklung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort nicht vorzusehen, dieser Bereich sollte im Zusammenhang mit der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes zur Anbindung des Ergänzungsbereichs an die Innenstadt genutzt werden.

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung und Stärkung der Innenstadt als grundzentraler Versorgungsstandort
- ➔ Wiederansiedlung von Magnetbetrieben in der Innenstadt
- ➔ Weiterentwicklung des touristischen Potenzials der Domstadt am Elm
- ➔ Revitalisierung der Innenstadt, Trading-Down-Prozesse stoppen
- ➔ Leerstände beheben (Flächen für Gründer / Manufakturen, Höherwertige Zwischennutzungen, Pop-Up-Stores, Abbau des Überangebotes durch Umwandlung struktureller Leerstände in Wohn- und Gewerbeflächen)
- ➔ Anbindung an Ergänzungsbereich Rottorfer Straße verbessern
- ➔ Anknüpfen an Stadtentwicklungskonzept 2019 (Kurzschlüsse, Zwischenziele)
- ➔ Erhöhung und Sicherung der Aufenthaltsqualität für alle Nutzergruppen
- ➔ Verbesserung der Erreichbarkeit der Geschäfte in der Hauptlage
- ➔ Prüfung der Aufnahme der Innenstadt in Städtebauförderungsprogramme (insb. „Stadtumbau“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“)
- ➔ Inwertsetzung der gestaltungsempfindlichen Eingangsbereiche

<sup>42</sup> Quelle: Angaben der Stadtverwaltung

**Karte 5: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt**



**Legende**

Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich

Potenzialfläche  
 1 = ca. 10.852 m<sup>2</sup>  
 2 = ca. 12.110 m<sup>2</sup>  
 3 = ca. 5.709 m<sup>2</sup>

Fachmarktstandort

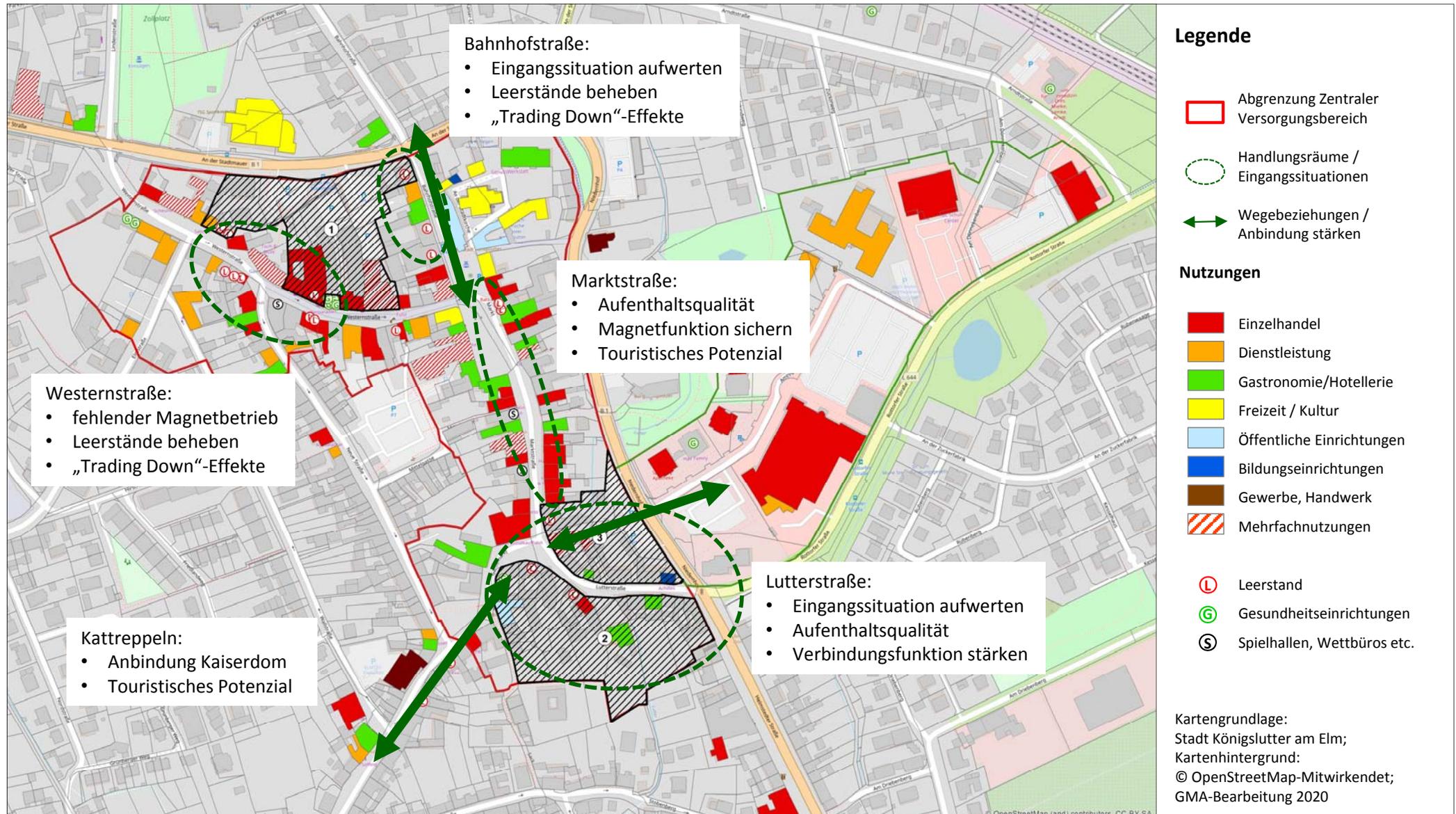
**Nutzungen**

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Gewerbe, Handwerk
- Mehrfachnutzungen

- Leerstand
- Gesundheitseinrichtungen
- Spielhallen, Wettbüros etc.

Kartengrundlage:  
 Stadt Königslutter am Elm;  
 Kartenhintergrund:  
 © OpenStreetMap-Mitwirkendet;  
 GMA-Bearbeitung 2020

## Karte 6: Handlungsschwerpunkte Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



### 3.2 Standortlagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

#### 3.2.1 Ergänzungsbereich Innenstadt

Foto 3: E-Center



Aufnahmen: GMA 2020

Foto 4: Aldi



Die Betriebe am Fachmarktstandort **Ergänzungsbereich Innenstadt** übernehmen insbesondere im periodischen Bedarf eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt. Das moderne E-Center stellt den einzigen Lebensmittelvollsortimenter im Stadtgebiet dar, ergänzt wird das Angebot u. a. durch den Aldi-Discounter. Eine herausgehobene Funktion übernimmt der Standortbereich durch das Gesundheitszentrum Centro Kö, Apotheken und Sanitätshäuser. Der Standortbereich soll zur Ergänzung und Unterstützung der Innenstadt dienen, ohne in Konkurrenz zu dieser zu treten. Hierzu ist eine Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt erforderlich, um Synergie- / Koppelungseffekte nutzbar zu machen.

Kriterium	Bewertung
Einzelhandel	Aldi, Edeka-Center, Bäckereien, Spitzweg Apotheke im Centro Kö, Spitzweg Apotheke am E-Center, Sanitätshaus Ulrich, Sanitätshaus Toc, Lotto-Kiosk, Kik, ABC Schuh-Center, Hörgeräte
Verkaufsfläche	rd. 5.100 m <sup>2</sup>
ergänzende Nutzungen	Ärztelhaus, physiotherapeutische Praxis, Café, Wohnanlage für Betreutes Wohnen, AWO-Sozialstation, Tagespflegeeinrichtung, Versicherung, Immobilienmakler
Wohngebietsbezug	Wohngebietsbezug zu drei Seiten
B-Plan	Bebauungsplan Auf der Zuckerfabrik, Festsetzung: sonstiges Sondergebiet (SO) Großflächiger Einzelhandel, SO1 für Verbrauchermarkt mit Beschränkung der Verkaufsfläche für den Langfristigen bedarf auf 15 %, SO 2 ohne Beschränkung. Aldi und Kik / ABC-Schuhcenter im unbeplanten Innenbereich

Kriterium	Bewertung
verkehrliche Anbindung	gute Anbindung mit dem Pkw über Amtsgarten, Rottorfer Straße an B1 / Helmstedter Straße. ÖPNV-Anbindung über Bushaltestellen Niedernhof (vier Linien) und Zuckerraffinerie (eine Linie) gewährleistet
Marktauftritt	Marktauftritt von Aldi nicht mehr zeitgemäß
Handlungsbedarf	Für den Aldi Lebensmitteldiscounter mit knapp unter 800 m <sup>2</sup> VK und einem nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt ist deutlicher Handlungsbedarf erkennbar, sofern die seitens des Betreibers gewünschte Verlagerung in die Innenstadt nicht realisierbar ist, wird eine Modernisierung und Erweiterung am Standort empfohlen.

### 3.2.2 Fachmarktstandort Wolfsburger Straße

Foto 5: Lidl



Aufnahmen: GMA 2020

Foto 6: dm Drogeriemarkt



Die Betriebe im Fachmarktzentrum **Wolfsburger Straße** übernehmen im periodischen Bedarf eine Versorgungsfunktion insbesondere für die Wohngebiete nördlich der Bahngleise. Der Lidl-Markt wurde aus der ehemaligen Fachmarkttagglomeration Kupfermühlenberg an den neuen Standort verlagert, der dm Drogeriemarkt konnte in Königslutter am Elm neu angesiedelt werden. Eine Ladeneinheit steht noch leer (Erstbezug).

Kriterium	Bewertung
Einzelhandel	Lidl, dm Drogeriemarkt, Bäckerei
Verkaufsfläche	rd. 2.200 m <sup>2</sup>
ergänzende Nutzungen	-
Wohngebietsbezug	Wohngebietsbezug zu drei Seiten

Kriterium	Bewertung
B-Plan	Bebauungsplan Nr. 20, Fachmarktzentrum Wolfsburger Straße, Festsetzung: sonstiges Sondergebiet (SO), Lebensmitteldiscounter mit 1.450 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Fachmärkte mit max. 1.350 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bäckerei-Café und nicht zentrenrelevante Sortimente, ausnahmsweise sonstige Marktbetriebe (Voraussetzung: Einzelhandelsgutachten), Dienstleistungsbetriebe bis 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
verkehrliche Anbindung	gute Anbindung mit dem Pkw über Wolfsburger Straße, Fußwegeanbindung über Fischersteg
Marktauftritt	modern (Neubau)
Handlungsbedarf	Kein akuter Handlungsbedarf, eine Ladeneinheit steht noch leer

### 3.2.3 Nahversorgungsstandort Braunschweiger Straße

Foto 7: Netto Markendiscount



Aufnahmen: GMA 2020

Foto 8: Shell Tankstelle



Im Westen der **Braunschweiger Straße** befindet sich ein solitärer Nahversorgungsstandort, der bestehende Netto-Markt übernimmt eine wohnortbezogenen Nahversorgung für die Wohngebiete im Nordwesten der Kernstadt. Diese Filiale kann aufgrund der überwiegenden Ausrichtung auf den fußläufigen Einzugsbereich als nicht raumbedeutsam eingestuft werden somit kann für Netto auf eine übliche großflächige Einheit, d. h. über 800 m<sup>2</sup> erweitert werden, ohne die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen. Dies ist im Bedarfsfall durch eine konkrete Einzelfallbetrachtung nachzuweisen, die Flächenreserven am Standort sind jedoch begrenzt.

Kriterium	Bewertung
Einzelhandel	Netto Markendiscount, Shell Tankstelle
Verkaufsfläche	rd. 830 m <sup>2</sup>

Kriterium	Bewertung
ergänzende Nutzungen	Lackiererei, Jehovas Zeugen, Hotel
Wohngebietsbezug	Wohngebietsbezug zu drei Seiten
B-Plan	Bebauungsplan Nr. 53, Braunschweiger Straße, Festsetzung: Mischgebiet (MI)
verkehrliche Anbindung	gute Anbindung mit dem Pkw über Braunschweiger Straße, Fußwegeanbindung über Glentorfer Weg
Marktauftritt	Marktauftritt noch zeitgemäß, Verkaufsflächengröße nicht mehr zeitgemäß
Handlungsbedarf	Kein akuter Handlungsbedarf, zukünftig geringe Verkaufsflächenvergrößerung sinnvoll

### 3.3 Voraussetzungen zur Anwendung der Ausnahmeregelung

Der Aldi-Discounter am Rottorfer Straße weist nur ca. 800 Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet auf und ist im Falle einer Erweiterung auf über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Angestrebt wird eine Erweiterung auf ein zukunftsfähiges Format (ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Gebote der Landes-Raumordnung zu beachten. Das Integrationsgebot kann am Standort Rottorfer Straße aufgrund der fehlenden städtebaulichen Integration nicht eingehalten werden. Insofern ist zu überprüfen, ob eine Verlagerung an städtebaulich integrierte Standorte, so insbesondere im zentralen Versorgungsbereich, vollzogen werden kann.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist einzig die nördliche Potenzialfläche Nr. 1 An der Stadtmauer, zwischen Westernstraße und B1 groß genug, um einen Lebensmitteldiscounter (Flächenanforderung: min. 4.000 m<sup>2</sup>) anzusiedeln. Im Jahr 2017 wurde für diesen Bereich bereits ein städtebaulicher Entwurf<sup>43</sup> erarbeitet. Flächenseitig wäre zwar eine ausreichende Größe gegeben, wengleich die Flächen nicht im Eigentum der Stadt sind. Der Realisierung stehen insbesondere denkmalschutzrechtliche Belange entgegen, da ein Teil der Stadtmauer durch das Gelände verläuft. Seitens der Eigentümer besteht zudem keine Veräußerungsbereitschaft, sodass eine kurzfristige Verfügbarkeit und Entwicklung dieser Flächen nicht hergestellt werden kann. Die Entwicklung dieses Standortes an der Stadtmauer ist bereits 2018 nach Protesten aus der Bevölkerung seitens der Stadt Königslutter am Elm abgelehnt und nicht weiter verfolgt worden. Damit scheidet diese Fläche für einen Neubau des Aldi-Discounters aus.

<sup>43</sup> Quelle: Stadt Königslutter am Elm, Städtebaulicher Entwurf für den Bereich Zollplatz, Vorabzug 2017

Neben der Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich bzw. in direkter Nähe ist zu überprüfen,

- /// inwiefern im zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und
- /// welche Auswirkungen Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt / Ortsmitte haben.

Zu einer qualitativ guten Versorgungsstruktur gehören in einem Grundzentrum verschiedene Formate, wie Supermärkte und Lebensmitteldiscounter. Das Grundzentrum Königslutter am Elm weist diese Betriebstypen auf, gleichwohl sind einige Formate nicht mehr modern, dies betrifft insbesondere den Aldi-Lebensmitteldiscounter. Um die Versorgungsqualität zu erhalten und den Abfluss von Kaufkraft zu verringern, ist eine Standortsicherung der einzigen Aldi-Filiale in Königslutter erforderlich.

Bei Aldi ist nicht davon auszugehen, dass der Umsatz deutlich gesteigert werden kann. Die Erweiterung von knapp 800 m<sup>2</sup> auf ca. 1000 m<sup>2</sup> dient in erster Linie dazu, um

- /// interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale, zu optimieren,
- /// Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren
- /// ein bequemes Einkaufen, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen,
- /// mehr und größere Abstandsflächen für Kunden, u. a. in der Kassenzone, anzubieten
- /// größere Eingangskoffer für einen ungehinderten Kundenlauf und einer ungehinderten Abgabe von Pfandflaschen zu ermöglichen.

Die angestrebte Erweiterung der Aldi-Filiale am jetzigen Standort dürfte sich nicht nachteilig auf die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt auswirken. Vielmehr dürfte der zu erwartende Mehrumsatz des Aldi-Discounters zulasten des bereits sehr modernen Lidl-Discounters an der Wolfsburger Straße gehen. Eine Aufgabe dieses sehr leistungsfähigen Discounters ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht zu erwarten.

Der Bestandsstandort des Aldi-Marktes an der Rottorfer Straße im Ergänzungsbereich Innenstadt ist für die Anwendung der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes geeignet.

#### 4. Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.<sup>44</sup> Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Königslutter branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

##### 4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sollte keine Beschränkung hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige<sup>45</sup> Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten (= periodischer Bedarf) und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik sein. Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

##### 4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

###### 4.2.1 Fachmarktstandorte

Die **Fachmarktstandorte Ergänzungsbereich Innenstadt und Wolfsburger Straße** übernehmen Versorgungsfunktionen für Teile der Gesamtstadt, wenngleich die Gesamtausstattung nicht zur

<sup>44</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

<sup>45</sup> großflächiger Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht. **Großflächige** Betriebe mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** können zulässig sein, sofern sie keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO hervorrufen.<sup>46</sup> Die Fachmarktstandorte sollen der arbeitsteiligen Unterstützung der Innenstadt dienen. Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind deshalb auszuschließen, vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz.

#### **4.2.2 sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)**

Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z.B. Wohngebiete) sind gemäß Standortkonzept zunächst nicht als Einzelhandelsstandorte vorgesehen. Dennoch ist hier die Ansiedlung von kleinflächigen Anbietern mit zentren- oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich möglich, großflächige Betriebe sollten unabhängig von den geführten Sortimenten in sonstigen integrierten Lagen nicht angesiedelt werden. Auch kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollten nicht in sonstigen integrierten Standorten neu angesiedelt werden, da diese zu einer Belebung der Innenstadt beitragen und deshalb funktional betrachtet hierhin gehören.

Eine Ausnahme hiervon ist insbesondere für die Umsetzung der Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes zu sehen. So können nicht großflächige Einzelhandelbetriebe durch kleinteilige, ggf. touristisch adressierte Angebote (z. B. Schaumanufakturen) zur Stärkung der Achse Innenstadt – Kaiserdom beitragen. Daher sollten nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe auch mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in diesen Bereichen nicht planerisch ausgeschlossen werden.

#### **4.2.3 sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)**

Um den zentralen Versorgungsbereich in seiner Struktur nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, sollte in den Gewerbegebieten die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) ausgeschlossen werden.

<sup>46</sup> vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

**Abbildung 11: Übersicht Steuerungsempfehlungen**

Ansiedlung in ... mit ...		Zentraler Versorgungs- bereich Innenstadt	Fachmarkt- standorte Ergänzungsbereich Innenstadt, Wolfsburger Straße	sonstige Lagen	
				Städtebaulich integrierte Lagen	Städtebaulich nicht integrierte Lagen
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	ⓘ	ⓘ	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	ⓘ	⚡ **
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	⚡ **	⚡ **	⚡ **
nicht zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✓	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen

ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen

⚡ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen

\* großflächiger Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup> VK

\*\* Ausnahme: Annexhandel

GMA-Darstellung 2020

Um den zentralen Versorgungsbereich in seiner Struktur nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, sollte in den Gewerbegebieten die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) ausgeschlossen werden. Die hier vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs den Vorgaben der Raumordnung entspricht und mit den städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung der Innenstadt vereinbar ist. Darüber hinaus müssen sämtliche Vorhaben berücksichtigt und überprüft werden.

## 5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Königslutter erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch den Rat der Stadt als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Zudem sollte geprüft werden, soweit noch nicht erfolgt, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2 a BauGB. Hiermit kann verhindert wer-

den, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden ist.

Die Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Einzelhandel von Königslutter und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit bezüglich möglicher Ansiedlungen / Verlagerungen in den zentralen Versorgungsbereich. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Innenstadt eine Entwicklung innerhalb dieses Bereichs aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen in Gewerbegebietslage verbunden wäre.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist als aktuelle Grundlagenuntersuchung der Einzelhandelsentwicklung in Königslutter zu verstehen, welche insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung in Abständen einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

<b>Verzeichnisse</b>	<b>Seite</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel 2011 – 2019 (Prognose)	9
Abbildung 2: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers	9
Abbildung 3: Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklusphase	10
Abbildung 4: Umsatzentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel Food / Nonfood 2008 – 2018	10
Abbildung 5: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte	11
Abbildung 6: Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2025	12
Abbildung 7: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels	13
Abbildung 8: Ein- und Auspendler in Königslutter	31
Abbildung 9: Einzelhandelsbestand in Königslutter nach Lagen	33
Abbildung 10: Verkaufsflächenausstattung in Königslutter nach Hauptwarengruppen	34
Abbildung 11: Übersicht Steuerungsempfehlungen	73
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	24
Karte 2: Fußläufige Einzugsgebiete der wesentlichen Lebensmittelanbieter	37
Karte 3: Marktgebiet des Einzelhandels in Königslutter	41
Karte 4: Zentren- und Standortstruktur in Königslutter am Elm	58
Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	64
Karte 6: Handlungsschwerpunkte Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	65
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	16
Tabelle 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen	18
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung von Königslutter im Vergleich	28
Tabelle 4: Natürliche Bevölkerungsbilanz und Zu- bzw. Fortzüge	29
Tabelle 5: Einwohnerentwicklung von Königslutter nach Stadtteilen	29
Tabelle 6: Beschäftigtenbesatz und Ein- / Auspendlersaldo im Vergleich	30

Tabelle 7:	Übernachtungen und Gästeankünfte in Königslutter	31
Tabelle 8:	Einzelhandelsbestand der Stadt Königslutter am Elm	32
Tabelle 9:	Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet	35
Tabelle 10:	Veränderung der Betriebsanzahl und Verkaufsflächen 2010 - 2020	38
Tabelle 11:	Kaufkraft in der Stadt Königslutter am Elm	42
Tabelle 12:	Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	52
Tabelle 13:	Sortimentsliste für die Stadt Königslutter am Elm	53
Tabelle 14:	Einzelhandelsbestand nach Lagen	57