

Stadtentwicklung aktuell 01•2009

Stadtentwicklung - Stadtforschung - Statistik - Wahlen

01.10.2009

info-line

Referat Stadtentwicklung und Statistik • Reichsstraße 3 • 38100 Braunschweig

Zentrenkonzept



Einzelhandel

Fortschreibung 2000 ♦ Ergänzung 2003 ♦ Aktualisierung 2005

Stadt



Braunschweig

Schriften der Stadt Braunschweig zur kommunalen Planung

Reihe 1 – Fachpläne / teilräumliche Entwicklungspläne

Heft 59

Herausgeber: Stadt Braunschweig
Referat Stadtentwicklung und Statistik
Stelle Stadtentwicklung und Europaangelegenheiten
Reichsstraße 3, 38100 Braunschweig
E-Mail: stadtentwicklung@braunschweig.de
www.braunschweig.de/stadtentwicklung

Redaktion: J. Hohmeier (Ref. 0120), H. Klein (Ref. 0120), Dr. W. Dehmel (FB 61)

Karten: Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Abteilung Geoinformation sowie Stelle Vorbereitende Bauleitplanung

Druck: Documaxx Hessler Digitaldruck GmbH

Aktualisierte Auflage

Braunschweig, Oktober 2009

Zentrenkonzept Einzelhandel

Fortschreibung 2000 – Ergänzung 2003 – Aktualisierung 2005

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorwort des Oberbürgermeisters	2
Von der Urfassung 1989 bis zur Aktualisierung 2005	3
Zentrenkonzept Einzelhandel – Fortschreibung 2000	5
Zentrenkonzept Einzelhandel – Ergänzung 2003	31
Zentrenkonzept Einzelhandel – Aktualisierung 2005 aus Anlass der Nahversorgungsuntersuchung	37
Anhang	49
Urfassung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel 1989 (Beschluss des Rates vom 30. Januar 1990)	
1. Änderung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (Beschluss des Rates vom 13. November 1990)	
Investorenberatung – Hinweise für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen	



Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits zu meinem Amtsantritt in 2001 fand ich das von der Verwaltung erarbeitete und vom Rat verabschiedete Zentrenkonzept Einzelhandel vor. Es entsprach und entspricht meiner Vorstellung einer Handelspolitik für Städte mit attraktiven Innenstädten, guter wohnungsnaher Versorgung und verkehrsgünstig gelegenen Entwicklungsschwerpunkten für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel. Seit Jahrzehnten bildet dieses Konzept die Grundlage städtischer Handelspolitik und ist wichtige und transparente Grundlage für die Planungen und wirtschaftlichen Aktivitäten von privaten Investoren und Handelsunternehmen.

Besonders hervorzuheben ist, dass das Zentrenkonzept in enger Abstimmung und in Einigkeit der handelswirtschaftlichen und politischen Gremien verabschiedet und fortentwickelt wurde. Der Rat der Stadt, die Industrie- und Handelskammer, der Arbeitsausschuss Innenstadt und der Unternehmerverband Einzelhandel tragen den Konsens, dass die Entwicklung der Handelslandschaft zum Wohle der Stadt und des Handels in geordnete Bahnen gelenkt und gefördert werden muss, mit.

Über die Jahre wurden kontinuierlich Ergänzungen und Aktualisierungen vorgenommen und so dem Wandel im Handel Rechnung getragen. Das Zentrenkonzept war und ist somit nicht nur Grundlage für eine Verbesserung der Nahversorgung, sondern nicht zuletzt auch für die ausgesprochen positive Entwicklung der Braunschweiger Innenstadt, die insbesondere in den letzten Jahren deutlich wurde. Dabei hilft das Zentrenkonzept, eine konsequente Linie zu halten, die ansässigen Händlern wie auch potentiellen Investoren eine zuverlässige Planungsgrundlage für ihre Investitionen in Braunschweig bietet. Die Umsetzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel durch gezielte aktive – bei Bedarf auch präventive – Bauleitplanung ist der Schlüssel zum Erfolg. Auf diese Weise ist es in nunmehr 20 Jahren gelungen, in Braunschweig die in anderen Städten vielfach zu beobachtenden Erosionsprozesse in Innenstädten und Stadtteilzentren zu vermeiden.

Die enge Zusammenarbeit zwischen Stadt, Wirtschaftsverbänden und Stadtmarketing hilft, die Rahmenvorgaben des Zentrenkonzeptes mit Leben zu füllen und Braunschweig als hochattraktive Einkaufsstadt mit hervorragender Zentralitätskennziffer in seiner Qualität und Attraktivität zu fördern. Nicht ohne Grund liegt unser Image und Ansehen auch heute ganz wesentlich im Handel und in der attraktiven Innenstadt begründet.

Der vorliegende Band fasst die seit dem Jahr 2001 vom Rat der Stadt beschlossenen Ergänzungen und Aktualisierungen mit dem Stand von September 2009 zusammen und bietet eine übersichtliche Grundlage über die Ziele, Rahmensetzungen und Inhalte des Zentrenkonzeptes.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Hoffmann', written in a cursive style.

Dr. Hoffmann
Oberbürgermeister

Von der „Urfassung“ des Zentrenkonzeptes 1989 bis zur Aktualisierung in 2005

Das Zentrenkonzept Einzelhandel wurde im Jahr 1989 von der Stadtverwaltung in Abstimmung mit dem Arbeitsausschuss Innenstadt (AAI), dem Unternehmerverband Einzelhandel (UVE) und der IHK Braunschweig erarbeitet und in seiner „Urfassung“ vom Rat der Stadt im Januar 1990 beschlossen. Im November 1990 erfolgte aus Anlass der Planung des „Entwicklungsschwerpunktes Hansestraße“ zur Ansiedlung von Bahr, Porta und Ikea die 1. Änderung bzw. Präzisierung (s. Urfassung 1989).

Die praktische Umsetzung, insbesondere die Beurteilung von Vorhaben von stadtweiter Bedeutung, erfolgte ebenfalls in Abstimmung mit der IHK und den Einzelhandelsverbänden. Auf diese Weise ist das Zentrenkonzept Einzelhandel zu einem praxisnahen Steuerungsinstrument der Einzelhandelsentwicklung geworden mit dem auch der kontinuierliche Wandel im Handel berücksichtigt wurde.

Im Jahr 2000 sind auf der Grundlage eines Hearings zum „Wandel im Handel“ die Rahmenvorgaben des Zentrenkonzeptes und die durch 10 Jahre seiner Anwendung erzielten stadtentwicklungsrelevanten Ergebnisse einer kritischen Prüfung unterzogen worden. Ergebnis: Das Zentrenkonzept Einzelhandel hat sich in vollem Umfang bewährt. Die Eckpfeiler des Konzeptes sind für die Zukunft unverändert tragfähig: Das Konzept gewährleistet eine kalkulierbare Stadtentwicklungspolitik, es führt zu Transparenz und Gleichbehandlung, und es bietet ansässigen und an einer Ansiedlung interessierten Händlern die erwünschte Planungs- und Investitionssicherheit. Lediglich kleinere Einzelaspekte bedurften einer Anpassung an neuere Entwicklungstrends (s. Fortschreibung 2000).

Um der starken Nachfrage nach Baumarktstandorten Rechnung zu tragen, wurde im Jahr 2003 eine Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel zur Ausweisung zweier zusätzlicher „Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel“ vorgenommen (s. Ergänzung 2003).

Der Erhalt der Funktionsfähigkeit der Innenstadt und die Stärkung ihrer überörtlichen Attraktivität ist nur einer von mehreren wichtigen Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes. Eine ebenso wichtige, aber in der Praxis ungleich schwierigere Aufgabe ist die Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Im Jahr 2004 wurde daher eine Nahversorgungsuntersuchung in Auftrag gegeben, um einen Überblick über konkrete Handlungsbedarfe und Entwicklungspotentiale für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten zur Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung in möglichst allen Stadtteilen und Ortsteilen zu erhalten.

Der Rat der Stadt hat im Februar 2005 aus Anlass der Nahversorgungsuntersuchung die Beschlussfassung zum Zentrenkonzept Einzelhandel aktualisiert, das Zentrenkonzept bestätigt und einstimmig beschlossen, die Empfehlungen der Nahversorgungsuntersuchung umzusetzen. Nach einer Untersuchung haben 82 % der Einwohner/-innen es nicht weiter als 500 m bis zum nächsten Nahversorgungsmarkt. Die IHK plädierte in diesem Zusammenhang für eine konsequente Orientierung auf die Erhaltung und Verbesserung des Versorgungsangebotes in den Stadtteilzentren. Es solle auch bei der Nahversorgung durch einen breiten politischen Konsens über das Zentrenkonzept ein hohes Maß an Transparenz, Verbindlichkeit und Planungssicherheit für alle Beteiligten geschaffen werden.

Das Zentrenkonzept Einzelhandel stellt seit nunmehr 20 Jahren den Orientierungsrahmen für eine gedeihliche und zentrenverträgliche Einzelhandelsentwicklung Braunschweigs dar. Es ist seinerzeit vom Rat nicht zuletzt auch deshalb beschlossen worden, um gewerbeflächenverknappende und preistreibende Fehlentwicklungen in Gewerbegebieten zu unterbinden.

Hat das Zentrenkonzept in den 90er Jahren zu der erwünschten Entspannung der Preisentwicklung von Gewerbegrundstücken und zur Verbesserung der Nahversorgung beigetragen, so hat es auch heute eine grundstückspreisregulierende Funktion, indem die Ansiedlung neuer Märkte vorrangig in der Innenstadt, in den Entwicklungsschwerpunkten für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel oder in den zentralen Einkaufslagen der Stadtteile erfolgen soll.

Ausblick

Es gibt aufgrund der zum Teil sehr dynamischen Entwicklung der vergangenen Jahre inzwischen insbesondere an der Peripherie ein Überangebot an großflächigen Verkaufsflächen, für die sich kaum mehr zentrenverträgliche Nachfolgenutzungen finden lassen. Weitere Ansiedlungen von Fach- oder Nahversorgungsmärkten außerhalb der Bereiche, wo nachweislich Handlungsbedarf besteht, würden somit zu Leerstand und Einzelhandelsbrachen in den Zentren oder am Rande von zentralen Einkaufslagen führen.

Insofern ist in Zukunft – nicht zuletzt auch aufgrund des voranschreitenden demografischen Wandels – mehr noch als in der Vergangenheit bei der Beurteilung der Zentrenverträglichkeit von neuen Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen, dass die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Braunschweiger Innenstadt Vorrang haben (müssen) vor dem Verwertungsinteresse einzelner Grundeigentümer oder Projektentwickler.

Zentrenkonzept Einzelhandel

Fortschreibung 2000

Inhaltsverzeichnis

Beschluss des Rates vom 6. Februar 2001

Einleitung

1. Einzelhandel im Spannungsfeld von
Innenstadt, Stadtteilen und Peripherie
2. Beurteilung der im Zentrenkonzept 1989
untersuchten Einzelhandelsstandorte aus heutiger Sicht
 - 2.1 Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen
zentrenverträglichen Einzelhandel
 - 2.2 Solitärstandorte für den zentrenverträglichen groß-
flächigen Einzelhandel
3. Genehmigungsvoraussetzungen für großflächige Einzel-
handelseinrichtungen über 1.200 qm Geschossfläche
4. Entwicklungsleitlinien für „kleinere“ Einzelhandels-
einrichtungen
 - 4.1 Einzelhandel im gründerzeitlichen Industriegürtel
5. Standorte außerhalb der Entwicklungsschwerpunkte
6. Handel in Gewerbegebieten
7. Zusammenfassung der Ergänzungen und Neuerungen
im Zentrenkonzept 2000

Anhang: Karten 1 - 5

Stadt Braunschweig		<i>TOP</i>
Der Oberstadtdirektor Amt für Stadtentwicklung und Stadtmarketing 12.1	<i>Drucksache 4685/01</i>	<i>Datum 20. November 2000</i>

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung <i>Tag</i>	Ö	N	ange- nom- men	Beschluss		
					abge- lehnt	geän- dert	pas- sier- t
Stadtbezirksrat 320 Westliches Ringgebiet	05.12.2000	X					
Stadtbezirksrat 222 Viewegs Garten-Bebelhof	06.12.2000	X					
Stadtbezirksrat 221 Innenstadt	23.01.2001	X					
Stadtbezirksrat 421 Nordstadt	25.01.2001	X					
Wirtschaftsausschuss Planungsausschuss	12.01.2001	X					
Verwaltungsausschuss	17.01.2001	X					
Rat	30.01.2001		X				
	06.02.2001	X					

	Beteiligung des Rechnungsprüfungsamtes , Ja X Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats X Ja Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR , Ja X Nein
--	-------------------------------------------------------	--------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

Überschrift, Beschlussvorschlag

Zentrenkonzept Einzelhandel Fortschreibung 2000

1. Bei der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben soll künftig entsprechend dem Zentrenkonzept Einzelhandel in der Fassung vom November 2000 verfahren werden. Das Konzept soll die Stärkung der Innenstadt, die Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren und eine behutsame Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels an ausgewiesenen Standorten sicherstellen.
2. Gewerbegebiete und Industriegebiete sind in Anlehnung an das Zentrenkonzept Einzelhandel bezüglich ihrer städtebaulichen Festsetzungen zu überprüfen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der großen Entwicklungsschwerpunkte einerseits und zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit von City und örtlichen Nahversorgungszentren andererseits sind neue Bebauungspläne aufzustellen oder vorhandene Bebauungspläne entsprechend zu ändern.
3. Es sollen Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgungs- und der Aufenthaltsqualität der großen Stadtteilzentren untersucht und konkrete Maßnahmenvorschläge zur weiteren Beschlussfassung ausgearbeitet werden.

Sachverhalt, Begründung, finanzielle Auswirkung: siehe nächste Seite

Mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel sind in den vergangenen zehn Jahren seiner Anwendung weitestgehend die gewünschten Ziele und Entwicklungen erreicht worden. Insofern sind für die Fortschreibung des Konzeptes keine tiefgreifenden konzeptionellen Veränderungen angezeigt. Die Steuerung des Einzelhandels nach räumlich-funktionalen Kriterien bleibt Handlungsmaxime. Gleichwohl sind in den letzten Jahren Strukturverschiebungen im Einzelhandel eingetreten, auf die das Zentrenkonzept eingehen muss. Im Mittelpunkt der Maßnahmen werden dabei vor allem qualitative Verbesserungen stehen. Dies ist auch durch das im März 2000 durchgeführte Expertenhearing „Der Wandel im Handel“ bestätigt worden. Die Auswertung des Hearings hat für drei Funktionsbereiche einen Fortschreibungsbedarf ergeben:

Erstens: Der Fokus muss noch stärker auf den Attraktivitätserhalt der Innenstadt gelegt werden, um ihre Funktion auch vor dem Hintergrund der Entwicklungen in den umliegenden Zentren der Region zu sichern. Dazu wird es notwendig sein, neue Magnete in der City anzusiedeln. Die räumlichen Voraussetzungen dafür sind mit den zur Nachnutzung anstehenden Flächen Münzstraße, Oberpostdirektion und Steinweg-Passage grundsätzlich gegeben. Hierfür bedarf es jedoch einer offensiven Akquisitionsstrategie sowohl seitens der Verwaltung, insbesondere aber auch der jeweiligen Grundeigentümer. Die Verwaltung beabsichtigt, entsprechende Gespräche mit den Eigentümern dieser und anderer Schlüsselgrundstücke zu intensivieren.

Zweitens: Neben der Innenstadt muss in den kommenden Jahren dem Funktionserhalt der Nahversorgung, insbesondere der Stadtteilzentren, besonderes Augenmerk gewidmet werden. Hier gibt es zum Teil negative Entwicklungen. Es ist daher vorgesehen, die sieben bis acht größten Stadtteilzentren zu untersuchen und entsprechende Maßnahmen zum Funktionserhalt einzuleiten. In diesem Zusammenhang soll das Zentrenkonzept zukünftig eine Ausnahmeregelung beinhalten, nach der in dicht besiedelten Stadtquartieren (mindestens 5.000 Einwohner im Nahbereich eines Marktes) die Bruttogeschossfläche eines Vollversorgers bis auf maximal 1.500 qm steigen darf (Regelfall bleibt bei maximal 1.200 qm BGF), wenn benachbarte Zentren dadurch nicht tangiert werden. Die Entwicklungen im Lebensmittelhandel und im Verbraucherverhalten lassen diese Regelung sinnvoll und notwendig erscheinen.

Drittens: Die Praxis der Standortanfragen zeigt, dass es eine Reihe von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben gibt, die weder in der City, noch in den Stadtteilzentren Platz finden. Für diese Betriebe sollen, aufsetzend auf das bereits stark durch Einzelhandel geprägte Band des Wilhelminischen Ringes, folgende Straßenabschnitte auch im Bereich der Gewerbegrundstücke für die Ansiedlung kleineren Einzelhandels des periodischen und langfristigen Bedarfs geöffnet werden:

- Hamburger Straße zwischen A 392 und Rebenring
- Hildesheimer Straße zwischen A 391 und Rudolfplatz
- Frankfurter Straße zwischen Cammannstraße und Europaplatz
- Heinrich-Büssing-Ring/Berliner Platz zwischen Wolfenbütteler Straße und Telekom-Hochhaus

Auch für Ansiedlungen in diesen Gebieten gilt, die City nicht zu schwächen bzw. die Nahversorgungszentren nicht zu gefährden. Insofern ist die strategische Lage dieser Flächen zu unmittelbaren Stadteinfahrten mehr arrondierend und stützend auf die Funktion der City, als konkurrierend und verdrängend angelegt.

Eine Ausweisung neuer Entwicklungsschwerpunkte für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel ist mittelfristig nicht erforderlich, da in den bestehenden Standorten noch ausreichende Kapazitäten vorhanden oder zum Teil durch Neuordnung noch zu aktivieren sind. Auch eine Revision der bislang gültigen Festsetzungen zu Rand- und Freisortimenten ist nicht angezeigt.

Analog der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel 1989 wird auch die Fortschreibung 2000 in Abstimmung mit den Fachverbänden erfolgen. Das Ergebnis dieser Beteiligung wird voraussichtlich Mitte Dezember vorliegen und von der Verwaltung in die laufende Gremienbeteiligung eingebracht werden.

Gez.

Dr. Bräcklein

Anlage: Zentrenkonzept Einzelhandel (Fortschreibung)

Einleitung

Die Stadt Braunschweig gehörte 1989 zu den ersten Städten, die mittels eines Zentrenkonzeptes eine Steuerung des Einzelhandels unter räumlich-funktionalen Kriterien vorgenommen hat. Auslöser dafür war der Strukturwandel im Einzelhandel, dessen Grundmuster bis heute fortgeblieben, dessen Dynamik jedoch weiter zugenommen hat. Die zunehmende Ausdifferenzierung und Spezialisierung der Sortimentsstrukturen geht dabei weiterhin mit dem Drang der Handelskonzerne einher, sich bevorzugt an stadträumlich peripheren Standorten anzusiedeln zu wollen. Die negativen städtebaulichen und stadtfunktionalen Folgen sind der massive Attraktivitätsverlust der Innenstädte sowie die Zerstörung funktionierender Nahversorgungszentren.

Die Notwendigkeit der Einzelhandelssteuerung ist in der Fachöffentlichkeit unbestritten. Insofern hat das Zentrenkonzept Braunschweig, das eine nunmehr zehnjährige erfolgreiche Anwendungspraxis vorweisen kann, bundesweite Anerkennung und Nachahmung erfahren. Die praxisorientierte Anwendung des Konzeptes basierend auf den drei Leitzielen Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, Erhalt funktionsfähiger Nahversorgungsstrukturen und Ansiedlung großflächiger (Fach-) Märkte mit zentrenverträglichen Sortimenten in Entwicklungsschwerpunkten hat quantitativ und qualitativ positive Effekte bewirkt.

In den Sektoren Möbel- und Baumärkte sind seit Inkrafttreten des Zentrenkonzeptes Einzelhandel im Saldo rund 100.000 qm Bruttogeschossfläche entstanden. Im Sektor Nahversorgung sind im Saldo rund 10.000 qm Bruttogeschossfläche entstanden. Damit sind in den Stadtteilen wohnnah Märkte in einem Umfang angesiedelt worden, die zwei mittelgroßen, wohndorfentfernten und verkehrserzeugenden SB-Warenhäusern entsprochen hätten.

Insgesamt ist ein wesentliches Ziel des Zentrenkonzeptes - die Transparenz und Verlässlichkeit der städtischen Einzelhandelspolitik und die damit verbundene Investitionssicherheit für ansässige wie auch ansiedlungswillige Unternehmen - erreicht worden. Beispielhaft seien hier die Bebauung Schild/Sack, das Projekt Hutfiltern/Kohlmarkt aber auch die umfangreichen Modernisierungen bestehender Unternehmen in der Innenstadt genannt. Auch die für die Attraktivität der Innenstadt wichtige Neustrukturierung der Bereiche Münzstraße, Steinweg/Ritterbrunnen und ehemalige Oberpostdirektion wird dann gelingen, wenn die Stadt Braunschweig ihre bewährte Ansiedlungspolitik basierend auf der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung zwischen Innenstadt, örtlichen Versorgungsbereichen und Entwicklungsschwerpunkten konsequent fortsetzt.

Das im März 2000 durchgeführte Expertenhearing „Der Wandel im Handel“ hat die Leitlinien des Zentrenkonzeptes und seine Handhabung grundsätzlich bestätigt. Ein Fortschreibungsbedarf wurde hinsichtlich der zulässigen Größenordnung von Nahversorgungsmärkten gesehen. Dies betrifft insbesondere den Umfang der Bruttogeschossfläche von Nahversorgungseinrichtungen in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte im jeweiligen Versorgungsbereich.

Die Neuerungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel 2000 sind in Kapitel 7 zusammenfassend dargestellt.

1. Einzelhandel im Spannungsfeld von Innenstadt, Stadtteilen und Peripherie

Ein wesentliches Ziel des Zentrenkonzeptes Einzelhandel von 1989 war und ist die Stärkung der Innenstadt Braunschweigs als Handelszentrum von Stadt und Region. In den letzten Jahren haben die umliegenden Mittelzentren in der Region – nicht zuletzt auch bedingt durch die

Stadt-Umland-Wanderung - ihre Position im Einzelhandel sukzessive verbessern können. Zudem erwächst aus der Aufwertung Wolfsburgs zum zweiten Oberzentrum der Region ein stärkerer Wettbewerb. Auch diese Entwicklungen müssen bei der strategischen Ausrichtung der Einzelhandels- und Stadtentwicklungspolitik berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Position der Braunschweiger Innenstadt wird es in den nächsten Jahren vor allem darauf ankommen, die Einzelhandelsstandards, mithin das Niveau des Warenangebotes sowie die Aufenthalts- und Erlebnisqualität, zu erhöhen, um die regionale und überregionale Anziehungskraft zu erhalten. Hier kann das Städtebaurecht nur sehr begrenzt helfen. Mit der Sanierung der Fußgängerzone ist eine wichtige Voraussetzung eingeleitet worden, die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der Innenstadt zu verbessern. Gleichwohl kann damit allein noch nicht dem Trend zur weiteren Filialisierung und in dessen Folge vielfach auch der Banalisierung im Einzelhandel ausreichend entgegengewirkt werden.

In diesem Zusammenhang sind auf dem Hearing im März 2000 zwei wichtige Aspekte hervorgehoben worden. Erstens: Die Innenstadt braucht neue Magnete! Die räumlichen Voraussetzungen zu deren Ansiedlungen sind mit den zur Nachnutzung und Neuordnung anstehenden Bereichen Münzstraße/Schlosspassage, Oberpostdirektion und „Steinweg-Block“ grundsätzlich gegeben. Zweitens: In Teilen des Einzelhandels verfestigt sich der Trend, Markenlinien zunehmend in eigenständige Verkaufsstätten auszugliedern und in 1a-Lagen anzusiedeln. Zwar sind diese Geschäfte in gewisser Weise Teil einer Filialisierung, allerdings vielfach auf einem qualitativ höheren Niveau, so dass der Handelsplatz Innenstadt insgesamt davon profitieren könnte.

Beide Ansiedlungsziele bedürfen einer offensiven Strategie seitens der Stadt. Zum einen muss den für die Innenstadt interessanten Anbietern der Standort Braunschweig stärker ins Bewusstsein gerückt werden. Zum anderen müssen die Grundstückseigentümer in der Innenstadt dafür sensibilisiert werden, dass sich die Akquisition hochwertiger Geschäfte langfristig gesehen auch für sie positiver auszahlt, als die Bindung an die üblichen Filialbetriebe.

Ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung ist die Sicherstellung des täglichen und periodischen Grundbedarfs der Bevölkerung an Waren und Dienstleistungen in einer möglichst wohnungsnahen Versorgungsstruktur. Dies sichert ein entscheidendes Stück Lebensqualität, gerade für die nicht so mobilen Bevölkerungsteile, und stellt vor dem Hintergrund der zunehmenden Überalterung der Stadtgesellschaft ein besonderes Aufgabenfeld für die Stadtplanung dar.

Die im freien Wettbewerb ablaufenden aktuellen Konzentrationsprozesse im (Lebensmittel-) Einzelhandel stehen diesen Zielen entgegen und bieten nur begrenzt kommunale Einflussmöglichkeiten bei drohender Angebotsausdünnung. Insbesondere kleinere SB-Geschäfte in ländlichen Ortsteilen existieren vielfach am Rande der Wirtschaftlichkeit. Auf der anderen Seite ist in den letzten Jahren in Braunschweig eine gewisse Trendwende erkennbar, da wegen der konsequenten Anwendung des Zentrenkonzeptes seit 1990 – keine Ausweisung neuer Verbrauchermärkte auf der „grünen Wiese“ – stattdessen die dezentrale Ansiedlung etlicher SB- und Discountmärkte mit 800 bis 1.000 m² Verkaufsfläche zu verzeichnen war. Die Angebotslücken in peripheren Siedlungsbereichen konnten so inzwischen mit reinen „Nahversorgungsstützpunkten“ weitgehend geschlossen werden. Lediglich einige bevölkerungsschwache Ortsteile am südwestlichen und nördlichen Stadtrand weisen weiterhin Defizite auf.

Anders stellt sich das Problem einer langfristigen Sicherung der Nahversorgung in den angestammten größeren Stadtteilzentren, die eine örtliche Konzentration von Einzelhandel, publikumsorientierten Dienstleistungen, Handwerk und gastronomischen Betrieben aufweisen. Ihre Funktion geht deutlich über die unmittelbare Nahversorgung hinaus, sie sind Zentrum für

ein größeres Stadtquartier, einen Stadtteil und bieten gerade in Fachgeschäften des periodischen Bedarfs eine Vielfalt an Gütern an, die „auf dem Dorf“ nicht zu haben sind, für die aber nicht die hochspezialisierte City aufgesucht werden muss. Solche Ortsteilzentren entstanden mit dem Bau des Siegfriedviertels Ende der 20er Jahre und der Siedlungen Südstadt, Lehdorf und Querum in den 30er Jahren sowie nach dem Kriege mit den Großsiedlungen der 70er Jahre (Weststadt, Heidberg, Schwarzer Berg). Die Anforderungen an Funktionalität, angemessene Betriebsgröße, verkehrliche Anbindung und gestalterische Einfügung waren damals andere als heute und mit den Mängeln wächst inzwischen die Gefahr des Absackens der Angebotsqualität und des Leerstandes. Ohne wirksame Gegensteuerung mit einem Maßnahmenkatalog, der sowohl planerische wie organisatorische, investive und gestalterische Wege verfolgt, droht diesen Zentren ein Rückgang der Attraktivität (teilweise ist dies schon feststellbar) und damit der Versorgungs- und Lebensqualität ganzer Stadtteile.

Denn die genannten größeren Stadtteilzentren – hierzu wäre auch die gewachsene Ortslage von Wenden zu zählen – erfüllen nicht nur als Nahversorgungszentrum ihre Funktion, sie sind sozialer Raum für die Bürger, für Kultur, Bildung, Aufenthalt und Begegnung. Eine langfristige Sicherung dieser vielfältigen Funktionen fördert die Akzeptanz des Wohnstandortes und die Identifikation der Bürger mit ihrem Stadtteil. Dies gelingt nur, wenn als „Frequenzbringer“ Vollsortimenter des täglichen Bedarfs und zusätzliche Angebote für den periodischen Bedarf vorhanden sind bzw. angesiedelt werden können.

Im Bereich des großflächigen Einzelhandels ist der Trend weiteren Flächenwachstums wie auch der Ausdifferenzierung in Fachmarktsparten ungebrochen. Mit der Ausweisung entsprechender Entwicklungsschwerpunkte (ESP) hat Braunschweig Standorte geschaffen, die die Flächenanforderungen und die (regionale) Erreichbarkeit sicherstellen. Die Ansiedlung von im Saldo rund 100.000 qm Bruttogeschossfläche in den ESP im Laufe von zehn Jahren ist ein deutliches Zeichen, dass Braunschweig in diesem Wirtschaftszweig seiner oberzentralen Funktion voll gerecht geworden ist.

In den Entwicklungsschwerpunkten Hansestraße, Varrentrappstraße und Otto-von-Guericke-Straße stehen Flächen zur Verfügung, die für die mittelfristige Entwicklung im großflächigen Einzelhandel ausreichend sind. Die Schaffung zusätzlicher ESP zum jetzigen Zeitpunkt würde sich eher kontraproduktiv auswirken. Durch ein hohes Flächenüberangebot würde unmittelbar auch ein Vermarktungsdruck in Richtung zentrenrelevanter Sortimente aufgebaut werden. Dies würde jedoch den Zielen des Zentrenkonzepts Einzelhandel diametral entgegenlaufen.

2. Beurteilung der im Zentrenkonzept 1989 untersuchten Einzelhandelsstandorte aus heutiger Sicht

2.1 Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel

Wendebrück

Die dem Standort Wendebrück im bisherigen Zentrenkonzept zugesprochene Eignung als Entwicklungsschwerpunkt baut auf bestehende Einrichtungen auf und berücksichtigt die mittelfristig wesentlich verbesserte Anbindung mit dem Weiterbau der A 391 und einer eigenen

Anschlussstelle an der K 62 Wendebrück/Bechtsbüttel. Neben dem großflächigen Möbel- und Einrichtungshaus war der Standort bisher durch die Angebotspalette eines Baumarktes/Gartencenters geprägt. Nach Übernahme dieser Einrichtung durch ein in Braunschweig bereits ansässiges Unternehmen sind die Ansiedlungspotentiale östlich der B 4 auch davon abhängig,

wie der neue Eigentümer den Standort zukünftig führen wird. Nach geltendem Planungsrecht ist großflächiger Einzelhandel im Sektor Bau/Garten/Camping zulässig. Auf der westlichen Seite der B 4 bestehen nach der Erweiterung des Möbelhauses hingegen keine nennenswerten Flächenpotentiale mehr.

Hansestraße

Der ESP Hansestraße hat sich mit den erfolgten Ansiedlungen aus dem Möbel- und Baumarktsektor zu einem der lokal und regional attraktivsten Standorte entwickelt. Mit der absehbaren Ansiedlung eines weiteren großen Baumarktes und den beabsichtigten bzw. schon vollzogenen Bestandserweiterungen wird diese positive Entwicklung fortgesetzt. Zusätzlich bestehen noch Flächenreserven auf dem Grundstück westlich der heutigen Bebauung (SO 4). Trotz der sehr guten Erschließung werden bei weiteren Ansiedlungen neben verkehrslenkenden Maßnahmen auch punktuelle Infrastrukturerweiterungen notwendig werden, um die (regionale) Erreichbarkeit des größten zusammenhängenden Gewerbegebietes der Stadt weiterhin sicherstellen zu können.

Varrentrappstraße

Die räumlichen und funktionalen Potentiale des Standortes sind bei weitem noch nicht ausgeschöpft. Insbesondere die innere Erschließung ist derzeit ein begrenzender Faktor und bedarf der Neuordnung. Der Standort ist örtlich und regional hervorragend angebunden und über den ausgebauten Knoten Celler Straße problemlos an- und abfahrbar. Die Verfolgung von Partikularinteressen begründet die derzeitige „Unternutzung“ zusätzlich.

Berliner Straße (Gliesmarode-Ost)

Der Standort wird nach wie vor von dem Verbrauchermarkt dominiert. Das Möbelhaus und einige wenige andere Betriebe haben sich mit der räumlichen Situation offenbar arrangiert. Indizien eines Entwicklungsdrucks dieser „angelernten“ Betriebe gibt es nicht. Die weitere Entwicklung dieses Standortes wird auch davon abhängen, inwieweit der Verbrauchermarkt in Braunschweig das Konzept des „Supercenters“ auch baulich/funktional umsetzen wird. Es gibt zurzeit noch untergenutzte Flächen, die für die angestrebten Entwicklungen ausreichen.

Otto-v.-Guericke-Straße / Frankfurter Straße

Die Einkaufsattraktivität dieses Gebietes hat sich trotz der bestehenden Erschließungsprobleme in den vergangenen Jahren eher noch erhöht. Mit den Umstrukturierungen des Verbrauchermarktes und der Umnutzung des früheren Möbelhauses zu einem Baumarkt sind Möglichkeiten gegeben, die innere Erschließung und partiell auch die Zufahrtssituation zu verbessern. Mit dem zur Nachnutzung anstehenden Baumarkt sind wieder leichte Flächenreserven für den großflächigen Einzelhandel gegeben. Im Bereich Frankfurter Straße/Stobwasserstraße sind keine nennenswerten Flächenreserven vorhanden. Dort wird sich die weitere Entwicklung vor allem im Rahmen des Bestehenden vollziehen.

Stöckheim

Mit der Ansiedlung eines Küchenfachmarktes und den schon länger ansässigen Einzelhandelsbetrieben (Verbrauchermarkt, Baumarkt, Möbelhaus, u. a.) hat der Standort eine Abrundung erfahren. Im Zuge der Modernisierung der Tankstelle wird auch die Zufahrtssituation etwas erüchtigt werden können, ohne jedoch eine grundsätzliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse herstellen zu können. Die nördlich angrenzenden Flächen dürften durch die Nähe zur Wohnbebauung nur schwer zu aktivieren sein, so dass im ESP Stöckheim nur sehr begrenzt Entwicklungsspielräume geschaffen werden können.

2.2 Solitärstandorte für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel

Hamburger Straße / Schützenplatz

Mit dem Abriss der ehemaligen Stadthalle und dem damit verbundenen Wegfall des Möbel-SB-Lagers ist in diesem Standortbereich nur noch eine großflächige Einzelhandelsnutzung (Verbrauchermarkt) vorhanden. Die Nutzung des Schützenplatzes für gesamtstädtische Veranstaltungen wird mindestens mittelfristig beibehalten werden. Sowohl die Lage im Stadtgebiet als auch die planerischen Absichten zur stadtgestalterischen Aufwertung der Hamburger Straße lassen einen Ausbau dieser Flächen zu einem ESP nicht infrage kommen.

Berliner Straße (Gliesmarode-West)

Im Zuge der B-Planänderung Kurzekampstraße ist dieser Standort auch hinsichtlich der Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Baumarktes untersucht worden. Eine über den erweiterten Bestandschutz hinausgehende Ausdehnung des Marktes kann an diesem Standort nicht zugelassen werden. Sowohl das städtebauliche Umfeld als auch die hohe Verkehrsbelastung der Berliner Straße sind hier begrenzende Faktoren.

Berliner Heerstraße (Volkmarode)

Die im Zentrenkonzept von 1989 formulierten Rahmen- und Entwicklungsbedingungen sind auch heute noch gültig, so dass dieser Standort weiterhin eher nachrangig bzw. als Reservefläche anzusehen ist.

Ringcenter

Die Fläche des Ringcenters ist planungsrechtlich als Kerngebiet ausgewiesen und beherbergt heute einen Spielwaren-Fachmarkt sowie einen großflächigen Lebensmittelmarkt. Unter den gegebenen Standortbedingungen ist die Entwicklung als abgeschlossen zu betrachten.

Münchenstraße

Aufgrund alten Baurechtes und im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Möbelmarktes an der Hansestraße ist hier die Zweitlinie des selben Unternehmens angesiedelt worden. Mit der

Unterbringung eines Restantenmarktes, eines Heimbedarfsmarktes, einer Videothek sowie eines Fastfood-Restaurants ist die Einzelhandelsentwicklung dieses Standortes abgeschlossen. Die problematische verkehrliche Erschließung lässt zudem diesen Standort nicht als Entwicklungsschwerpunkt im eigentlichen Sinne infrage kommen.

Rünigen

Die im Zentrenkonzept von 1989 dargestellten Rahmenbedingungen für diesen Standort haben sich nicht verändert. Damit wird der Standort auch zukünftig nicht als ESP zu entwickeln sein.

3. Genehmigungsvoraussetzungen für großflächige Einzelhandelseinrichtungen über 1.200 qm Geschossfläche (GF)

Entwicklungsschwerpunkte (ESP)

In den Entwicklungsschwerpunkten für den großflächigen Einzelhandel sollen sich Einzelhandelseinrichtungen und Fachmärkte ansiedeln können, die hauptsächlich großflächig darzubietende, sperrige Waren des seltenen Bedarfs anbieten und aufgrund ihrer Sortimentsgestaltung nicht die Entwicklung oder Funktionsfähigkeit der örtlichen Versorgungszentren und der City beeinträchtigen oder gefährden. In den Entwicklungsschwerpunkten können daher folgende, als zentrenunschädlich angesehene Warengruppen (Kernsortimente) angeboten werden:

- Möbel (inkl. Teppiche in begrenztem Umfang)
- Gartenbedarf
- Baubedarf
- großteilige Sportgeräte (z. B. Boote und Bootsanhänger)
- Wohnwagen/Campingfahrzeuge
- Kraftfahrzeuge und Zubehör

Neben dem Kernsortiment können in eindeutig abgegrenzten Bereichen eines Einzelhandelsbetriebes, die insgesamt nicht mehr als 5 % der Geschossfläche ausmachen, auch an das Kernsortiment angelehnte Randsortimente angeboten werden, wobei auf eine einzelne Randsortimentswarengruppe nicht mehr als 2,5 % der Geschossfläche entfallen darf. Zusätzlich zu den Randsortimenten können auf max. 3 % der Geschossfläche auch sogenannte „Freisortimente“ (ausgenommen zentrenschädigende Warengruppen, siehe unten) angeboten werden, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang zum Kernsortiment stehen. Die rechtsverbindliche Festlegung und Abgrenzung von Kern-, Rand- und Freisortimenten sowie der zulässigen Flächenanteile bleibt dem jeweiligen Bebauungsplanverfahren bzw. dem einzelnen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Zu den Warengruppen, die in den Entwicklungsschwerpunkten nicht genehmigungsfähig sind, - auch nicht als Rand- oder Freisortiment - zählen weiterhin grundsätzlich:

- Lebensmittel und Getränke
- Spielwaren
- Literatur
- Radio- und TV-Geräte
- Unterhaltungselektronik und Computer

- Fotoartikel und optische Geräte
- Uhren und Schmuck
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Drogerieartikel (Körper- und Haushaltspflegemittel)

Da die Entwicklungsschwerpunkte nur zentrenverträglichen, großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vorbehalten bleiben sollen, sind SB-Märkte und Verbrauchermärkte grundsätzlich nicht zulässig.

Von diesem Grundsatz des Zentrenkonzeptes kann in einem besonders begründeten Einzelfall abgewichen werden, sofern durch das betreffende Einzelhandelsvorhaben nicht die Angebotsvielfalt und Attraktivität der Innenstadt und vor allem nicht die Funktionsfähigkeit bestehender Nahversorgungszentren beeinträchtigt werden. Es obliegt dem Projektträger durch anerkannte Gutachter im Einzelnen nachzuweisen, dass eine Beeinträchtigung oder gar eine Gefährdung der Zentren nicht zu befürchten ist.

Die oben getroffenen Ausführungen zu den Genehmigungsvoraussetzungen für den großflächigen Einzelhandel sind unverändert aus dem Zentrenkonzept Einzelhandel 1989 übernommen worden.

4. Entwicklungsleitlinien für „kleinere“ Einzelhandelseinrichtungen

Die städtebauliche Ordnung und die Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Wirtschaft werden in allen Teilen der Stadt nicht nur durch relativ wenige großflächige, sondern auch durch eine große Zahl „kleinerer“ Einzelhandelseinrichtungen (unter 1.200 qm Bruttogeschossfläche) in zum Teil erheblichem Maße beeinflusst. Es ist ein zentrales Anliegen der Stadt, die auf unterschiedlichen Ebenen stattfindenden Entwicklungsprozesse zu strukturieren und sie steuernd zu begleiten.

Um einen Flächenengpass für kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu verhindern ist es daher erforderlich, - ähnlich wie bei dem großflächigen Einzelhandel - auch dem stadtteilorientierten, „kleineren“ Einzelhandel Bereiche zuzuweisen, in denen er sich ausdehnen und weiterentwickeln kann, um eine zweckgerechte Nutzung der ausgewiesenen Gewerbegebiete zu gewährleisten.

Im Bereich der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs konnten in den zurückliegenden Jahren, der Braunschweiger Siedlungsstruktur entsprechend, dezentrale Angebote erhalten bzw. im Zusammenhang mit neuen Wohngebieten geschaffen werden. Je nach Einwohnerdichte wurde dies durch einzelne Vollsortimenter, aber auch durch eine Standortkombination von Vollsortimentern mit Discountern erreicht. Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel lässt aber auch eine Tendenz zu etwas größeren Einheiten erkennen. Um dem Wandel in diesem Segment des Einzelhandels, aber auch im Verbraucherverhalten Rechnung zu tragen, können in sehr dicht besiedelten Stadtquartieren zukünftig **in begründeten Ausnahmefällen** Vollsortimenter bis max. 1.500 qm Bruttogeschossfläche zugelassen werden. Als Beispiel kann hier auf die Ansiedlung eines Marktes in der Juliusstraße verwiesen werden. Eine derartige Ausnahme kann in Betracht kommen, wenn mindestens 5.000 Einwohner in dem für die **Nah**versorgung relevanten engeren Einzugsbereich vorhanden sind, zugleich keine benachbarten Versorgungszentren dadurch in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und der Markt in städtebaulich integrierter Lage angesiedelt werden soll.

Für den „kleineren“ Einzelhandel bleiben folgende generelle Entwicklungsleitlinien weiterhin gültig:

- In den örtlichen Versorgungsbereichen sind alle „kleineren“ Einzelhandelseinrichtungen zulässig, insbesondere solche, die der Nahversorgung des jeweiligen Stadtteils bzw. Stadtquartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.
- Alle außerhalb der örtlichen Versorgungsbereiche liegenden Läden genießen Bestandschutz und können sich im gesetzlich zulässigen Rahmen erweitern.
- Außerhalb der örtlichen Versorgungsbereiche sollen an neuen Einzelhandelseinrichtungen in der Regel nur noch Kioske genehmigt werden. Für den Bereich des Wilhelminischen Ringes gilt die unter Pkt. 4.1 ausgeführte leicht modifizierte Entwicklungsleitlinie.
- In Gewerbegebieten sollen „kleinere“ Einzelhandelseinrichtungen, die der wohnungsnahen Versorgung des Siedlungsbereiches dienen, sogenannte „Betriebe der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs“ *) (insbesondere der Branchen Lebensmittel, Drogeriewaren, Textilien, Schuh- und Lederwaren) generell nicht genehmigt werden.

Diese insgesamt relativ restriktive Genehmigungspraxis hat sich bewährt und ist aus städtebaulichen wie aus wirtschaftspolitischen Gründen weiterhin erforderlich, denn durch die Konzentration kleinerer Einzelhandelsbetriebe in örtlichen Versorgungszentren kann deren Funktionsfähigkeit stabilisiert und die wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung gesichert oder gar verbessert werden. Hierdurch werden auch die Voraussetzungen geschaffen, einen Teil des Pkw-gebundenen und quartiersüberschreitenden Einkaufsverkehrs zu reduzieren. Gleichzeitig erhalten insbesondere kleinere und mittlere Gewerbe- oder Handwerksbetriebe wieder eine reelle Chance, sich in den älteren, stadt(teil)-nahen Gewerbegebieten zu angemessenen Konditionen niederzulassen.

*) vgl. OVG Münster, Urteil vom 10.11.88 - 11 a NE 4/87

4.1 Einzelhandel im gründerzeitlichen Industriegürtel

In den um 1900 entlang des Ringgleises entstandenen Industriegebieten mit den dicht angrenzenden Wohnquartieren findet ein Umstrukturierungsprozeß statt, der neue Chancen der Innenentwicklung eröffnet. Je nach noch vorhandener Substanz und nach Lagequalität ermöglicht dieser Prozeß in relativ innenstadtnahen Lagen

- die Wohnfunktion auszudehnen (z. B. zwischen Kreuzstraße und Kälberwiese, ehem. Wilke-Werke, im Bereich Friedrichstraße),
- Gewerbehöfe für Handwerks- und technische Dienstleistungsbetriebe zu entwickeln (z. B. Heinrich-Büssing-Hof, südliche Hamburger Straße) oder
- Bürogebäude für „New Economy“-Unternehmen, für expandierende IT-basierte und unternehmensorientierte Dienstleistungsunternehmen zu errichten (z. B. im Artmax, ehem. Panther-Werke, am Rand der ehem. Wilke-Werke).

Das Zentrenkonzept von 1990 hat im gründerzeitlichen Industriegürtel keine Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandel dargestellt, um nicht abseits der Innenstadt und vorhandener Nahversorgungszentren Ansiedlungen entstehen zu lassen, die funktionierende Versorgungsstrukturen gefährden. Da der o. g. Umstrukturierungsprozeß kein „Selbstläufer“ ist, soll er künftig

städtebaulich etwas differenzierter begleitet werden, ohne das Grundprinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung des Konzeptes zu verlassen.

In den unten näher bezeichneten Straßenabschnitten A, B, C und D soll künftig die vereinzelt Ansiedlung zentrenverträglicher „kleinerer“ Einzelhandelseinrichtungen (unter 1200 qm Geschossfläche) ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie im Zusammenhang mit der Umstrukturierung eines größeren Areals auf der Grundlage eines ausgereiften, städtebaulich integrierten Gesamtkonzeptes erfolgt. Die Realisierung der Einzelhandelsnutzung soll erst an zweiter Stelle stehen, im gesamten Nutzungsgefüge nur von nachgeordneter Bedeutung sein und ergänzend der funktionalen Aufwertung der städtebaulichen Gemengelage dienen.

Die hochspezialisierte Vielfalt des großstädtischen Einzelhandels bringt es mit sich, dass bestimmte, eher seltene Angebote und Marktnischen nach Art, Präsentation, richtigem Ambiente, Verträglichkeit der Mietkosten und Realisierungszeitpunkt weder in der City ansiedelbar sind, noch in den von der Kernstadt abgelegenen Nahversorgungszentren. Mit der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel sollen gezielt Ansiedlungsmöglichkeiten in bisher untergenutzten gewerblichen Bereichen aufgezeigt werden, die in ihrer strategischen Lage zu unmittelbaren Stadteinfahrten mehr arrondierend und stützend auf die Funktion der City einwirken, als konkurrierend und verdrängend. Ansiedlungen müssen vor allem das Kriterium erfüllen, dass dadurch – statt kurzfristig wirkender Verwertungsinteressen - eine tragfähige, überdauernde Quartiersentwicklung in den Gemengelagen eingeleitet wird.

Im Bereich der Kernstadt, auf das bereits stark durch Einzelhandel geprägte Band des Wilhelminischen Ringes aufsetzend, sollen folgende Straßenabschnitte auch im Randbereich der Gewerbegrundstücke für die Ansiedlung kleineren Einzelhandels des periodischen und langfristigen Bedarfes geöffnet werden (vgl. Karte 5):

- A Hamburger Straße** zwischen A 392 und Rebenring
- B Hildesheimer Straße** zwischen A 391 und Rudolfplatz
- C Frankfurter Straße** zwischen Cammannstr. und Europaplatz
- D Heinrich-Büssing-Ring/Berliner Platz** zwischen Wolfenbütteler Straße und Telekom-Hochhaus

Unter der Prämisse, einerseits nicht die City zu schwächen, sondern zusätzliche Attraktionen und Marktnischen zu ermöglichen und andererseits mit dieser Öffnung die Nahversorgungszentren nicht zu gefährden, bleibt – wie bisher – die Entwicklungsleitlinie bestehen, in den Gewerbegebieten einschließlich der genannten Bereiche A bis D Einzelhandelseinrichtungen, die der wohnungsnahen Versorgung dienen (insbesondere Lebensmittel, Drogeriewaren, aber auch Textilien, Schuh- und Lederwaren, etc), generell nicht zu genehmigen.

5. Standorte außerhalb der Entwicklungsschwerpunkte

Wenn dem großflächigen Einzelhandel einerseits einzelne Entwicklungsschwerpunkte zugewiesen werden, sind andererseits auch Aussagen über die Entwicklung derartiger Einrichtungen zu treffen, die an Standorten außerhalb der dargestellten Schwerpunkte bereits ansässig sind, um auch hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Eine räumliche Ausdehnung dieser „externen Standorte“ und eine wesentliche Erweiterung der dort zurzeit bestehenden Gebäude und Anlagen ist vielfach nicht möglich oder aus städtebaulichen und räumlich-funktionalen Gründen nicht zu vertreten. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen lediglich innerhalb des durch die Rechtsprechung eng abgegrenzten Rahmens des Bestandsschutzes, der für jeden Einzelfall gesondert zu prüfen ist.

An den „externen“ Einzelhandelsstandorten ist daher innerhalb der zurzeit bestehenden Substanz eine Entwicklung (z. B. Nutzungsänderung, marginale Erweiterung, Umstrukturierung oder Sortimentsumstellung) zulässig, sofern

- ausschließlich zentrenverträgliche Warensortimente angeboten werden,
- die großflächige Einzelhandelseinrichtung regional unbedeutend ist,
- kein Agglomerationsansatz gegeben ist oder gefördert wird und
- die in den umliegenden örtlichen Versorgungszentren bestehende wohnungsnaher Grundversorgung oder deren Verbesserung nicht gefährdet bzw. die Funktionsfähigkeit dieser Zentren nicht beeinträchtigt wird.

6. Handel in Gewerbegebieten

Mit der Baunutzungsverordnung 1986 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche (GF) nur noch in Kerngebieten und in eigens für sie ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Eine Ansiedlung derartiger Einrichtungen in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten ist somit nicht mehr genehmigungsfähig. Dies hat der Rat der Stadt bereits auch in seinem Grundsatzbeschluss vom Juli 1989 zur Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Wirtschaftsförderung 1980, Teilbereich Einzelhandel, deutlich gemacht.

Großhandel bleibt in Gewerbegebieten weiterhin zulässig. Ein „Verkauf ab Lager“ an Endverbraucher ist dort allerdings nicht zulässig.

Darüber hinaus sind in Gewerbegebieten im Einzelfall ausnahmsweise auch Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen zulässig, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern oder einem Betrieb des Großhandels stehen und von untergeordneter Größe sind. Die Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen müssen dabei eine mit der gewerblichen Produktion oder Weiterverarbeitung in Zusammenhang stehende bauliche Anlage bilden. Ein reiner Lagerverkauf an Endverbraucher ist auch hier nicht zulässig. Für Kfz-Betriebe sowie Betriebe des Kfz-Ersatzteilerhandels gilt eine Ausnahme von dieser Regelung. Sie sind in Gewerbegebieten weiterhin zulässig, sofern eine Reparaturwerkstatt elementarer Bestandteil des Betriebes ist.

7. Zusammenfassung der Ergänzungen und Neuerungen im Zentrenkonzept 2000

1. Innenstadt

In den nächsten Jahren wird die Innenstadtentwicklung noch stärker unter qualitätssteigernden Aspekten zu betreiben sein. Die Innenstadt braucht neue Magnete! Neben der Aktivierung zentraler innerstädtischer Grundstücke (Münzstraße, Oberpostdirektion, Steinweg-Block) sind dafür von allen Beteiligten (Stadt, Verbände, Grundeigentümer) auch die Gespräche mit potentiellen Investoren und Grundstückseigentümern zu intensivieren.

Die Braunschweiger Innenstadt ist gemessen an der Stadtgröße vergleichsweise weitläufig. Um den Gefahren von Erosionserscheinungen an den Rändern zu begegnen, sollen sich Ansiedlungen vor allem auf die engere „Geschäftsstadt“ innerhalb des Kerntangentenquadrats orientieren. Der Cityrandbereich bis zur Okerumflut ist auch weiterhin Vorranggebiet für Einzelhandelsnutzungen, in dem der großflächige Einzelhandel jedoch nur ausnahmsweise unterkommen soll (vgl. Karte 5). Der Grund liegt darin, dass dieser Gürtel um die engere City herum eine

wichtige und qualitätvolle innerstädtische Wohnfunktion übernimmt, die auch für die Zukunft erhalten und gestärkt werden soll.

2. Kleiner Einzelhandel außerhalb der Zentren

Es gibt eine Vielzahl von Einzelhandelsnutzungen, die weder in der Innenstadt noch in den dezentralen Nahversorgungszentren funktional sinnvoll unterzubringen sind. Für derartige Geschäfte sollen Ansiedlungsmöglichkeiten in bisher untergenutzten und einer Reaktivierung harrenden gewerblichen Randbereichen im Wilhelminischen Ring geschaffen werden. Diese Ansiedlungen müssen jedoch die Anforderungen erfüllen, dass mit ihnen eine tragfähige Quartiersentwicklung eingeleitet und unterstützt werden kann (z. B. analog ARTmax). Dies betrifft insbesondere die aufgelassenen Gewerbegrundstücke entlang des Wilhelminischen Ringes (vgl. Karte 5):

- **Hamburger Straße** zwischen A 392 und Rebenring
- **Hildesheimer Straße** zwischen A 391 und Rudolfplatz
- **Frankfurter Straße** zwischen Cammannstr. und Europaplatz
- **Heinrich-Büssing-Ring/Berliner Platz** zwischen Wolfenbütteler Straße und Telekom-Hochhaus

Handlungsmaxime bleibt jedoch auch hier, nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zuzulassen und in jedem Einzelfall die Innenstadtrelevanz der jeweiligen Ansiedlungen zu prüfen.

3. Nahversorgung

Im Bereich der Nahversorgung muss in nächster Zeit die Funktionssicherung und -verbesserung der größeren Stadtteilzentren in den Mittelpunkt der Nahversorgungsentwicklung gestellt werden. Dies betrifft insbesondere die Nebenzentren Weststadt, Heidberg, Schwarzer Berg, Wenden, Lehdorf, Siegfriedviertel und Südstadt. In diesen Zentren ist teilweise schon ein Rückgang der Attraktivität und Funktionsfähigkeit eingetreten.

Die Verwaltung beabsichtigt daher, basierend auf stadtteilspezifischen Situationsanalysen, aus denen u. a. planerische Konsequenzen, wie z. B. Erweiterungsmöglichkeiten der Ladenflächen, Verbesserung der Erreichbarkeit, gestalterische Konsequenzen etc. abzuleiten wären, Untersuchungen für die genannten größeren Zentren der Nahversorgung in Auftrag zu geben und zu gegebener Zeit die Ergebnisse mit ausgearbeiteten Maßnahmevorschlägen den Ratsgremien zur Entscheidung zu stellen.

In dicht besiedelten Stadtquartieren können in Ausnahmefällen Lebensmittelmärkte bis zu einer Größe von max. 1.500 qm Bruttogeschossfläche zugelassen werden, wenn die Einwohnerzahl im engeren Einzugsbereich (**Nahversorgung**) mindestens 5.000 Einwohner beträgt **und** zugleich keine Funktionsstörung benachbarter Zentren zu befürchten ist.

4. Großflächiger Einzelhandel

Die bestehenden Entwicklungsschwerpunkte bieten für die mittelfristige Flächennachfrage ausreichende Kapazitäten. Der Standort Varrentrappstraße bedarf einer Neuordnung (vor allem der inneren Erschließung), um seine Flächenpotentiale optimal anbieten zu können. Insgesamt sollen jedoch für diese Fortschreibungsperiode des Zentrenkonzepts Einzelhandel keine zusätzlichen Entwicklungsschwerpunkte eröffnet werden, weil dadurch unmittelbar auch ein Ansiedlungsdruck zentrenrelevanter Sortimente entstehen würde.



Zentrenkonzept 2000
Großflächiger Einzelhandel
(über 1 200 m² GF)

Karte 1

Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen, zentren- unschädlichen Einzelhandel



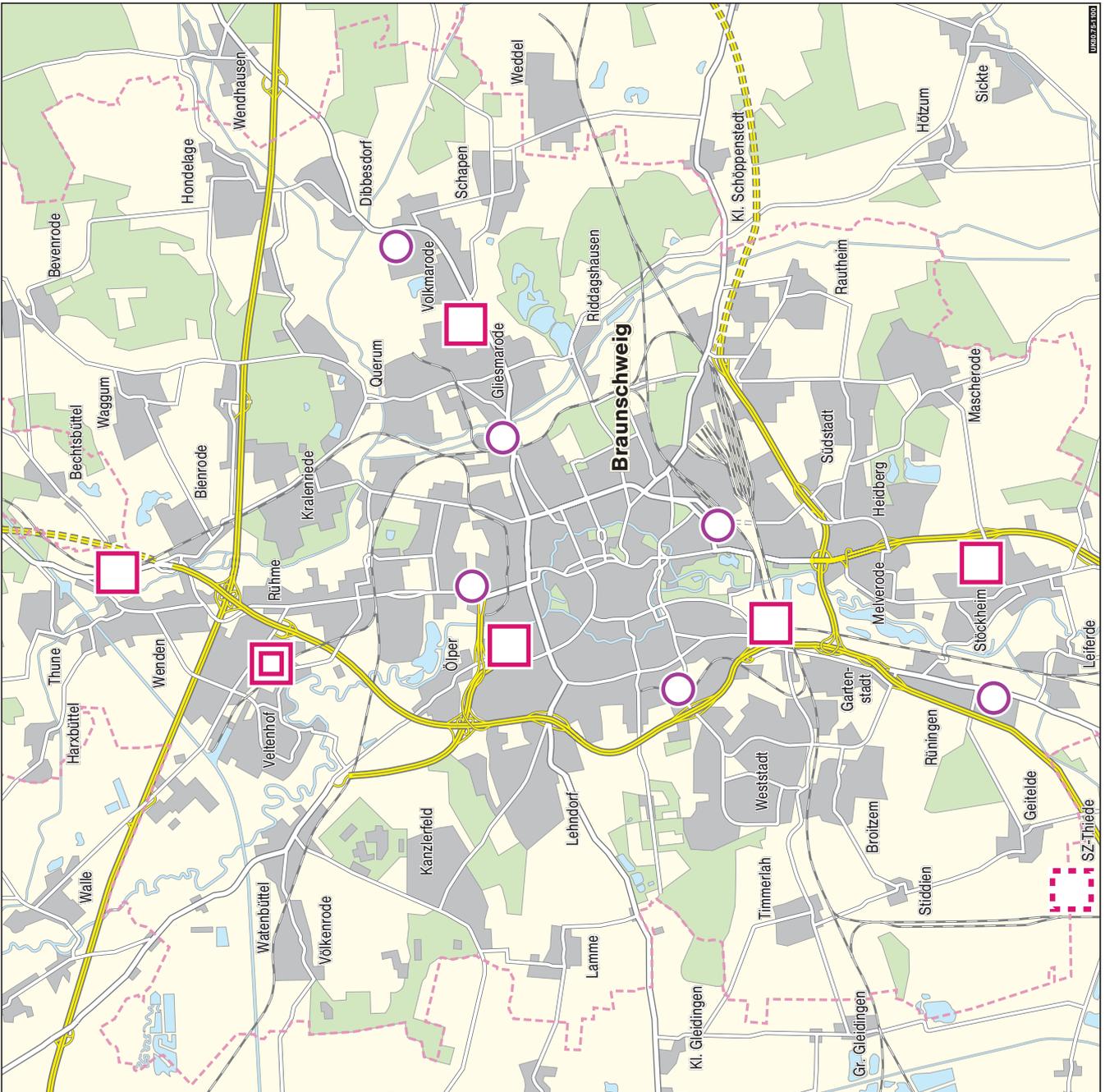
vorhandener Schwerpunkt
mit Erweiterungsmöglichkeiten



vorhandener Schwerpunkt
mit begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten,
Neuordnungsbedarf



nachrichtlich:
andere untersuchte Standorte;
städtetechnisch problematisch,
keine weitere Entwicklung
(siehe Textbeitrag)



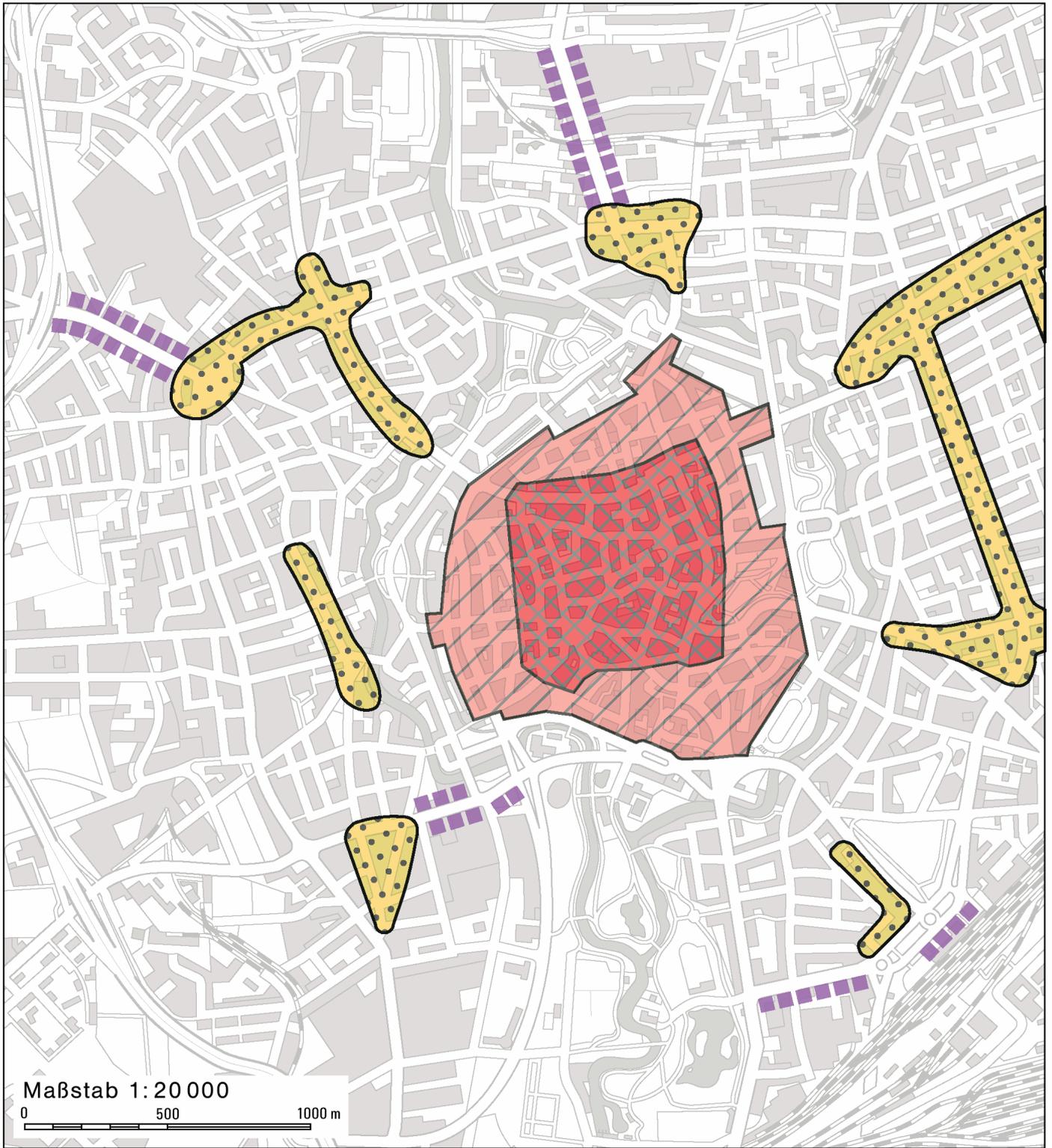
Maßstab 1:90 000



Quelle: Stadt Braunschweig, Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtm. Kartographie: Stadt Braunschweig, Amt für GeoInformation, 11/2000

Zentrenkonzept 2000

Einzelhandelsschwerpunkte City und Ringgebiet



Maßstab 1: 20 000
0 500 1000 m

-  engerer Citybereich (Geschäftsstadt)
Vorranggebiet für alle Betriebsformen
und -größen, insb. gehobener Bedarf
-  City-Randbereich; Vorranggebiet für
Einzelhandel (s. o.), großflächiger Einzel-
handel jedoch nur als Ausnahme

-  Bereiche der zentralen örtlichen Ver-
sorgung im Ringgebiet
(Nahversorgung)
-  City-Ergänzungsfunktion für kleineren
Einzelhandel in untergenutzten Ab-
schnitten von Haupt-Stadteinfahrten

Stadt Braunschweig

TOP

Der Oberbürgermeister Referat Stadtentwicklung und Statistik 0120.01	Drucksache 7785/03	Datum 15. April 03
----------------------------------------------------------------------------	-----------------------	-----------------------

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	angenommen	abgelehnt	geändert	pas-siert
Planungs- und Umweltausschuss	30. April 03	X					
Verwaltungsausschuss	13. Mai 03		X				
Stadtbezirksrat 320 - nachrichtlich -	27. Mai 03	X					
Rat	20. Mai 03	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
FB 61	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

Zentrenkonzept Einzelhandel Ergänzung 2003

- Die im Zentrenkonzept Einzelhandel, Karte 1, dargestellten Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel werden um die Standorte "Hildesheimer Straße-Nord" und "Frankfurter Straße" ergänzt.
- Bei der Ausplanung von Entwicklungsschwerpunkten soll künftig entsprechend den Ausführungen in der Begründung dieser Vorlage verfahren werden.

Wie in allen Einzelhandelsbranchen in den vergangenen Jahren zu beobachten war, so ist auch bei Baumärkten - ähnlich wie im Möbelsektor Anfang der 90er Jahre - allgemein eine erhebliche Vergrößerung der Verkaufsflächen festzustellen. Die Baumärkte der ersten Generation (BAHR Otto-von-Guericke-Straße 5, BAUHAUS Senefelderstraße, PRAKTIKER Berliner Straße, Celler Straße/Varrentrappstraße) sind aufgrund des Umfangs der heute in Baumärkten für den Heimwerkerbedarf üblicherweise vorzufindenden Warensortimente, u. a. Lampen, Teppichboden, Gartenartikel (Pflanzen, Geräte, Schuppen etc.) nicht mehr in der Lage, auf 3.000 qm bis 4.000 qm BGF das inzwischen breit und tief gegliederte Sortiment in angemessener Form vorzuhalten und zu präsentieren. Mit dem HORNBACH-Baumarkt erfolgte Anfang der 90er Jahre eine erste größer als bis dahin in Braunschweig übliche Baumarktansiedlung. Dem folgten Erweiterungen des PRAKTIKER-Marktes Berliner Straße, die Ansiedlung des BAHR-Marktes und später des MARKTKAUF Baumarktes an der Hansestraße.

PRAKTIKER hat seinen 3.500 qm Baumarkt an der Otto-von-Guericke-Straße geschlossen. Dem ging jedoch eine deutliche Erweiterung des Baumarktes am Standort Celler Straße/Varrentrappstraße voraus. Die Firma BAHR konnte in 2002 in der Otto-von-Guericke-Straße 2 aufgrund der Schließung des ehemaligen Möbelhauses Unger einen Baumarkt mit ca. 13.500 qm Geschossfläche errichten.

Umfang der Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel

Baumärkte der neuen Generation zeichnen sich durch eine breitere und tiefere Sortimentsstruktur und neue Präsentationskonzepte aus. Vor diesem Hintergrund sind die Erweiterungswünsche von BAUHAUS und HORNBACH zur Etablierung konkurrenzfähiger Märkte nachvollziehbar. Da Baumärkte durch ein überwiegend zentrenverträgliches Sortiment gekennzeichnet sind, erscheint es vertretbar, für Vorhaben, die eine Wiedernutzung und Reintegration aufgelassener Altindustriestandorte ermöglichen und darüber hinaus räumlich-funktional verträglich und städtebaulich integriert sind, die Ansiedlungsvoraussetzungen zu schaffen. Aus diesem Grund soll das Zentrenkonzept in folgenden Punkten ergänzt werden:

1. An der Hildesheimer Straße, in unmittelbarer Nähe zur Autobahnabfahrt der A 391 soll ein neuer Entwicklungsschwerpunkt für die großflächigen zentrenverträglichen Angebotssegmente Bau, Garten, Camping und Fahrzeuge ausgewiesen werden.
2. An der Frankfurter Straße soll nach der Anfang der 90er Jahre im Umfeld der Stobwasserstraße vollzogenen Umnutzung mit großflächigem Einzelhandel nun unter Einbeziehung der ehemaligen Betriebsflächen der Firmen Wilke-Werke und Karges-Hammer ein eigenständiger Entwicklungsschwerpunkt ausgewiesen werden, um dem aus dem Gebiet heraus bestehenden Flächenbedarf für zentrenverträgliche Sortimente nachkommen zu können.

Aussagen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel

Bei der Fortschreibung 2000 des Zentrenkonzeptes Einzelhandel war vom Rat beschlossen worden, keinen neuen Entwicklungsschwerpunkt auszuweisen, „da in den bestehenden Standorten noch ausreichend Kapazitäten vorhanden oder zum Teil durch Neuordnung noch zu aktivieren sind“ und weil durch eine (unspezifische) Angebotsplanung unmittelbar auch ein auf zentrenrelevante Sortimente abzielender Ansiedlungsdruck erzeugt würde, der den im Zentrenkonzept manifestierten Zielen der Stadt zuwiderlaufen würde.

Mit der Ergänzung 2003 des Zentrenkonzeptes wird der von Politik und Handel geforderten flexiblen und marktgerechten Handhabung des Konzeptes - d. h. der Anpassung an veränderte Markt- und Konkurrenzbedingungen sobald und soweit räumlich-funktional und städtebaulich verträglich - Rechnung getragen.

Die Ausplanung dieser Entwicklungsschwerpunkte soll künftig nicht mehr angebotsorientiert, wie z. B. seinerzeit im Bereich Hansestraße-Südost, sondern grundsätzlich nur noch nachfrageorientiert vorgenommen werden. Die Wahrung der regionalen Raumverträglichkeit, der Ziele des Zentrenkonzeptes und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Einzelvorhaben mit zentrenverträglichen Warensortimenten gewährleistet.

Die Ergänzung des Zentrenkonzeptes soll im Falle des Standortes Hildesheimer Straße-Nord zunächst durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung des ca. 14.000 qm großen BAUHAUS-Marktes und im Fall des Bereiches Frankfurter Straße zunächst durch Aufstellung eines Bebauungsplans für die Errichtung

- des auf rd. 17.000 qm BGF erweiterten HORNBACH-Marktes und
- eines 2.000 qm großen Lebensmittelnahversorgungsmarktes

auf den ehemaligen Wilke-Werken umgesetzt werden. Für beide Baumarkt-Vorhaben ist der Nachweis der regionalen Raumverträglichkeit jeweils noch durch Einzelhandelsgutachten zu erbringen.

Zur Sicherung der zentrenverträglichen Weiterentwicklung des Entwicklungsschwerpunktes O.-v.-G.-Straße befindet sich der Bebauungsplan Otto-von-Guericke-Straße Südost/WI 87 in der Aufstellung. Für den westlichen Bereich der Frankfurter Straße wird zur Sicherung der zentrenverträglichen Weiterentwicklung im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplans Stobwasserstraße/WI 74 zum Abschluss gebracht.

Eine perspektivische Ausdehnung des Entwicklungsschwerpunktes Frankfurter Straße auf die angrenzenden Flächen entlang der Straße Am Alten Bahnhof und südlich der Fabrikstraße wird ausgeschlossen, da dieser Standortbereich zur weiteren Arrondierung der „Dienstleistungsachse“ Theodor-Heuss-Straße sowie damit verträgliche gewerbliche Nutzungen gesichert werden soll.

Entwicklungsplanerischer Rahmen

Mit der vorliegenden Ergänzung 2003 des Zentrenkonzeptes Einzelhandel um die Standorte Hildesheimer Straße-Nord und Frankfurter Straße verschafft sich Braunschweig auf absehbare Zeit in städtebaulich integrierten Lagen den nötigen Entwicklungsspielraum für die Ansiedlung regionsweit zentrenverträglicher großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Erfüllung seiner örtlichen und oberzentralen Versorgungsfunktion. Der im Zentrenkonzept abgesteckte Sortimentsrahmen, wie auch die Flächenbegrenzungen für Rand- und Freisortimente bleiben unberührt.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Ergänzung

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben die IHK Braunschweig und der Unternehmerverband Einzelhandel (UVE) der vorliegenden Konzeptergänzung 2003 zugestimmt (siehe Anlagen). Die IHK Braunschweig geht davon aus, dass mit der Schaffung zweier zusätzlicher Entwicklungsschwerpunkte der Veränderungsbedarf des ergänzten Zentrenkonzeptes auf absehbare Zeit - mindestens bis 2010 - gedeckt ist und damit allen Beteiligten wie gewohnt die notwendige Planungssicherheit gewährt wird. Die Verwaltung teilt diese Einschätzung, vorausgesetzt es treten in dieser Zeit keine gravierenden Strukturumbrüche im Einzelhandelssektor allgemein auf.

Anmerkung zur Stellungnahme des UVE: Bei der vorgesehenen Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgungsmarktes mit insgesamt 2.000 qm Geschossfläche handelt es sich nicht um eine Änderung des Zentrenkonzeptes. Eine Einzelhandelsfläche dieser Größenordnung für die Lebensmittelnahversorgung des Quartiers ist an dieser Stelle und in diesem besonderen Einzelfall aus Sicht der Verwaltung städtebaulich und mit Blick auf eine dauerhafte Sicherung der Nahversorgung des Quartiers noch vertretbar.

Von dem Arbeitsausschuss Innenstadt (AAI) und dem Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) sind urlaubsbedingt zum Versandtermin dieser Vorlage noch keine Stellungnahme eingegangen. Die angesprochenen Vertreter der Verbände haben jedoch telefonisch bereits ihre grundsätzliche Zustimmung zur Konzeptergänzung angekündigt - der AAI vorbehaltlich der erst Ende April stattfindenden abschließenden internen Erörterung. Sobald der Verwaltung die noch ausstehenden Stellungnahmen vorliegen, werden sie den Ratsgremien im Nachversand zur Kenntnis gegeben.

I. V.

gez.

Zwafelink

Anlagen

- Karte 1 des Zentrenkonzeptes Einzelhandel 2003
- Stellungnahmen der Verbände



Zentrenkonzept 2003
Großflächiger Einzelhandel
(über 1200 m² GF)

Karte 1

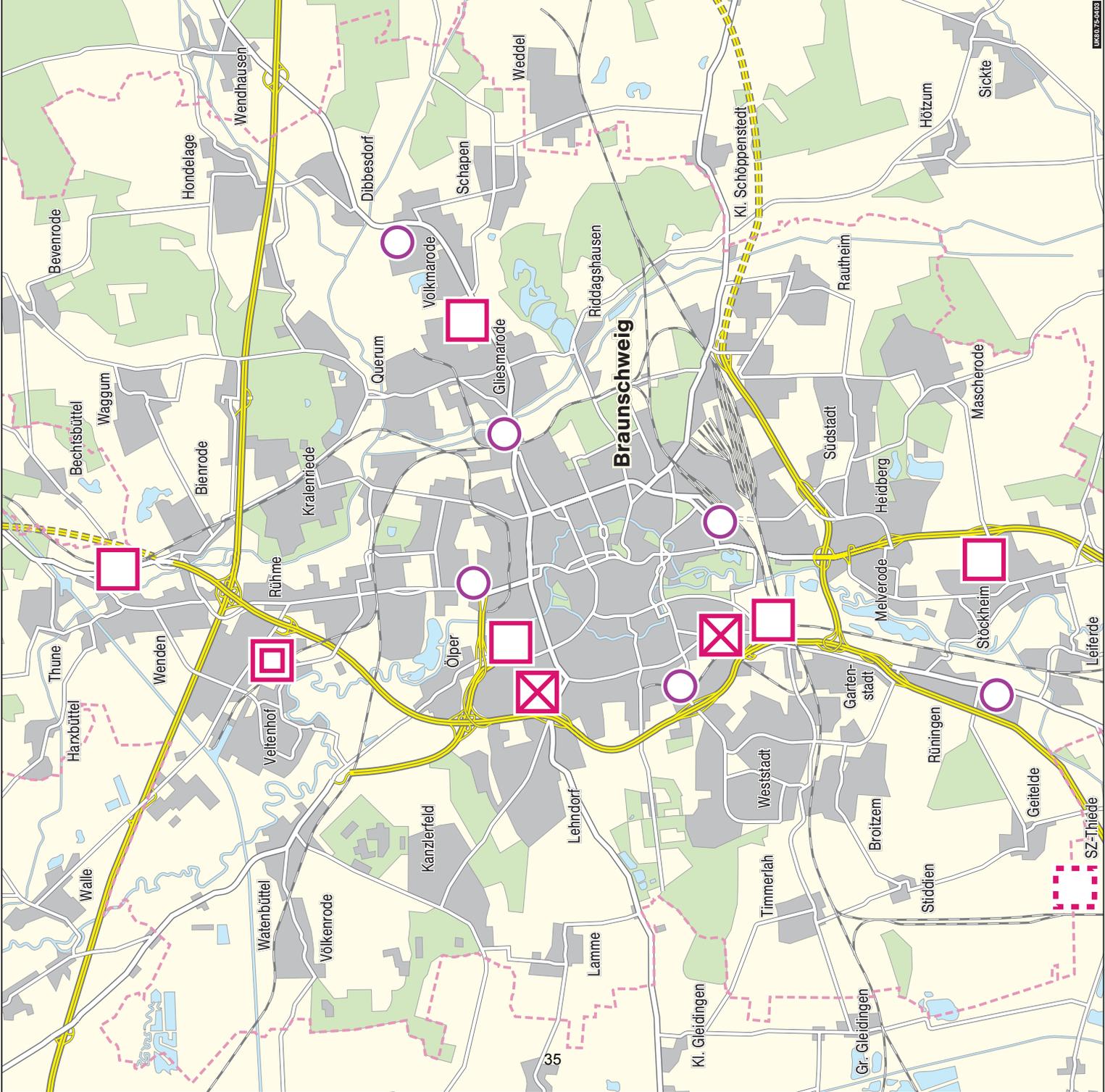
Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen, zentren- unschädlichen Einzelhandel

 vorhandener Schwerpunkt
mit Erweiterungsmöglichkeiten

 vorhandener Schwerpunkt
mit begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten,
Neuordnungsbedarf

 nachrichtlich:
andere untersuchte Standorte;
städtebaulich problematisch,
keine weitere Entwicklung
(siehe Textbeitrag)

 zusätzlicher Schwerpunkt
zur weiteren Entwicklung des
großflächigen zentren-
unschädlichen Einzelhandels



TOP 6 der Ratssitzung am 15. Febr. 2005
Beschlussempfehlung des Verwaltungsausschusses

zu

Nr. 9413/05

Zentrenkonzept Einzelhandel

Aktualisierung aus Anlass der Nahversorgungsuntersuchung

Nr. 688/05

Änderungsantrag der Fraktion der CDU *)

Beschluß Nr. 27:

In der Fassung des CDU-Änderungsantrages Nr. 688/05:

1. Das Zentrenkonzept Einzelhandel ist die Grundlage für die Steuerung und Genehmigung aller Einzelhandelsvorhaben. Das Konzept soll die Stärkung der Innenstadt, die Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren und eine behutsame Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels an ausgewiesenen Standorten sicherstellen.
2. Ausgehend vom Zentrenkonzept Einzelhandel und den aktuellen Ergebnissen der Nahversorgungsuntersuchung soll Planungsrecht für die Ansiedlung zusätzlicher Nahversorgungsmärkte künftig nur geschaffen werden, wenn sie hauptsächlich der Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen dienen.
3. Einzelhandelsansiedlungen für die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung sollen der Empfehlung des Gutachters folgend auf der Basis des Szenarios C vorgenommen werden. Nahversorgungsbetriebe sollen auch in Zukunft entsprechend dem Zentrenkonzept Einzelhandel nicht zu Lasten der zentralen Einkaufslagen der Stadtteile bzw. in Stadtteilzentren errichtet oder erweitert werden.
4. Vorhandene und integrierte Nahversorger sollen gemeinsam mit den Betreibern gestärkt und ggf. erweitert werden.

Der Rat hat den Beschluss auf seiner Sitzung am 15. Febr. 2005 in der Fassung der VA-Empfehlung angenommen.

*) Redaktioneller Hinweis:

Die durch den Änderungsantrag der CDU-Fraktion ergänzten Textpassagen sind unterstrichen

Stadt Braunschweig

TOP

Der Oberbürgermeister
Referat Stadtentwicklung und Statistik
0120.01

Drucksache
9413/05

Datum
11. Jan. 05

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	angenommen	abgelehnt	geändert	passiert
Planungs- und Umweltausschuss	19. Jan. 05	X					
Verwaltungsausschuss	25. Jan. 05		X				
Rat	15. Febr. 05	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
Fachbereich 61	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

Zentrenkonzept Einzelhandel Aktualisierung aus Anlaß der Nahversorgungsuntersuchung

1. Das Zentrenkonzept Einzelhandel ist die Grundlage für die Steuerung und Genehmigung aller Einzelhandelsvorhaben. Das Konzept soll die Stärkung der Innenstadt, die Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren und eine behutsame Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels an ausgewiesenen Standorten sicherstellen.
2. Ausgehend vom Zentrenkonzept Einzelhandel und den aktuellen Ergebnissen der Nahversorgungsuntersuchung soll Planungsrecht für die Ansiedlung zusätzlicher Nahversorgungsmärkte künftig nur geschaffen werden, wenn sie hauptsächlich der Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen dienen.
3. Einzelhandelsansiedlungen für die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung sollen der Empfehlung des Gutachters folgend auf der Basis des Szenarios C vorgenommen werden. Nahversorgungsbetriebe sollen auch in Zukunft entsprechend dem Zentrenkonzept Einzelhandel vorrangig in den zentralen Einkaufslagen der Stadtteile bzw. in Stadtteilzentren errichtet oder erweitert werden.

Das Zentrenkonzept Einzelhandel ist im Jahr 2000 in Gänze fortgeschrieben und im Jahr 2003 um zwei Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel ergänzt worden. Die vorliegende Aktualisierung betrifft den Nahversorgungseinzelhandel, für den es bereits in der Urfassung des Zentrenkonzeptes gleichrangig zum innerstädtischen Einzelhandel sowie zu den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandelseinrichtungen Ansiedlungsregelungen gab.

In letzter Zeit versuchen Grundstückseigentümer, Handelsketten und Projektentwickler vermehrt, auf nahezu jeder freien oder mindergenutzten Fläche in der Stadt Einzelhandel anzusiedeln. In Braunschweig stehen jedoch bis auf ganz wenige Ausnahmen genügend Flächen für Einzelhandel zur Verfügung. Zusätzliche Verkaufsflächen – insbesondere an nicht integrierten Standorten – konterkarieren daher das Ziel des Erhalts und der Verbesserung funktionierender Versorgungsstrukturen.

Zwecks gezielter Steuerung des Ansiedlungsgeschehens zum Nutzen der Stadt empfiehlt die Verwaltung daher, den Anfang 2001 gefassten Beschluss zum Zentrenkonzept Einzelhandel nunmehr auch in Bezug auf die Nahversorgung zu aktualisieren, um wieder eine nach innen und außen klare Grundlage für Entscheidungen über verschiedene Ansiedlungswünsche zu haben (Einzelheiten sind unter Punkt 1 erläutert). Das Zentrenkonzept Einzelhandel gewährleistet eine kalkulierbare Stadtentwicklungspolitik, es führt zu Transparenz und Gleichbehandlung und es bietet ansässigen und an einer Ansiedlung interessierten Händlern die erwünschte Planungs- und Investitionssicherheit. Andererseits ist es auch ein wirksames Instrument, um Fehlentwicklungen von der Stadt abzuwenden.

Im Planungs- und Umweltausschuss am 1. Dez. 2004 wurde die Beschlussfassung über die Umsetzung der Nahversorgungsuntersuchung zurückgestellt, weil der Ausschuss sich zuerst über die Erörterungsergebnisse in den Stadtbezirken informieren wollte. Unter Punkt 2 sind die Äußerungen der Stadtbezirksräte und die Aktivitäten der Verwaltung zum Erhalt oder zur Verbesserung der Nahversorgungssituation aufgelistet.

1. Nahversorgungsuntersuchung

Die Verwaltung hat durch das Beratungsbüro Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, eine Analyse der Nahversorgungsstrukturen - Bestand und Entwicklung - erarbeiten lassen. Die Ergebnisse sind dem Planungs- und Umweltausschuß in der Sitzung am 28. September 2004 vom Gutachter erläutert worden. Anlaß dieser Untersuchung ist die Tatsache, dass in den letzten Jahren vermehrt Standortveränderungen und -anfragen für Lebensmittelmärkte an die Verwaltung herangetragen werden. Dabei ist zu konstatieren, daß insbesondere Lebensmitteldiscounter zumeist periphere, von den eigentlichen Wohnschwerpunkten abgerückte Lagen anstreben und damit das wesentliche Ziel einer wohnortnahen Versorgung und Stärkung der Stadtteilzentren nachhaltig konterkarieren.

Ergebnisse der Bestandserhebung und Strukturuntersuchung

Mit der Nahversorgungsuntersuchung liegt nunmehr eine aktuelle, flächendeckende Erhebung der Nahversorgungsbetriebe in Braunschweig vor. Dieses Netz der Nahversorgungsbetriebe besteht aus 368 Nahrungs- und Genussmittelbetrieben, 211 Betrieben des Lebensmittelhandwerks und 69 Drogerien/Parfümerien. Die Gesamtverkaufsfläche der Betriebe im Sektor Nahrungs- und Genussmittel beträgt rund 128.350 m². Drogerien/Parfümerien umfassen ein Flächenangebot von rund 11.325 m² und Betriebe des Lebensmittelhandwerks weisen rund 4.375 m² Verkaufsfläche auf. Abgeleitet aus der Relation des auf diesen Flächen zu erzielenden Umsatzes zum Kaufkraftvolumen der Bevölkerung ergibt sich ein Versorgungsgrad der Braunschweiger Bevölkerung beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von knapp 107 %, im Lebensmittelhandwerk von rund 94 % und im Sortiment Drogerie/Parfümerie von etwa 142 %. Damit liegt in der Gesamtstadt eine rechnerische Vollversorgung bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor. Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben oder Drogeriemärkten hätten damit rechnerisch keine Verbesserung des bestehenden Angebots zur Folge, sondern würden lediglich zu Umverteilungen und damit unter Umständen zu Betriebsschließungen führen.

Betrachtet man die stadträumliche Lage der Betriebe genauer, so zeigt sich, daß knapp 20 % der Nahrungs- und Genußmittelbetriebe in den Stadtteilzentren, rund 19 % in der Innenstadt und ca. 53 % in sonstigen integrierten Standorten angesiedelt sind. Eine ähnliche Verteilung weisen auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks auf (rund 25 % in Stadtteilzentren, rund 20 % in der Innenstadt und etwa 52 % in sonstigen integrierten Lagen). Drogerie-/Parfümeriebetriebe sind mit ca. 36 % erwartungsgemäß stärker in der Innenstadt vorzufinden. In nicht integrierter Lage befinden sich nur rund 7 % der Nahrungs- und Genußmittelbetriebe und etwa 4 % des Lebensmittelhandwerks. Diese Gesamtverteilung deutet darauf hin, daß die Ziele und Steuerungsmechanismen des Zentrenkonzepts Einzelhandel - die Nahversorgungsbetriebe soweit wie möglich in den Wohnquartieren zu halten bzw. dorthin zu lenken - in großen Teilen gegriffen haben. Bei den weiter unten aufgeführten Nahversorgungsbereichen mit Handlungsbedarf (siehe Kurzfassung, Tab. 1) handelt es sich weit überwiegend um erhaltende oder erweiternde Maßnahmen im Bestand und nur punktuell z.B. um unzureichende Nahversorgungssituationen. Bezüglich des hohen Anteils an Betrieben, die zwar in integrierten Lagen, aber nicht in den Stadtteilzentren angesiedelt sind, ist hervorzuheben, daß dort keine vollständige Grundversorgung gewährleistet ist. Dort fehlen zumeist die arrondierenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, die ein funktionierendes Stadtteilzentrum erst ausmachen, wie z. B. Drogerie, Papier/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Friseur, Bank, Post, Reinigung etc..

Ein wichtiges Indiz für die Zukunftsfähigkeit der (Lebensmittel-) Nahversorgungsbetriebe kann aus den einzelbetrieblichen Verkaufsflächengrößen abgeleitet werden. Immerhin 28 % der Lebensmittelbetriebe haben eine Verkaufsfläche von weniger als 400 m² und müssen damit als in ihrem Bestand latent gefährdet angesehen werden. Diese klassischen Nahversorger geraten durch den Konzentrationsprozeß im Einzelhandel sowie durch die starke Diffusion der Discounter unter immer stärkeren Konkurrenzdruck. Dieses Problem wird durch ihre „richtige“, aber vielfach beengte Lage in den gewachsenen Stadtteilzentren verschärft. Die Verwaltung beabsichtigt, wie schon in der Vergangenheit, zukünftig verstärkt gemeinsam mit den Betreibern nach Erweiterungsmöglichkeiten am Standort, in der zentralen Einkaufslage des Stadtteils oder im engeren Standortumfeld zu suchen.

In Braunschweig haben 40 % der Versorgungsbetriebe eine Verkaufsfläche von 400 m² bis 700 m². Darunter befinden sich zu einem großen Teil die Lebensmitteldiscounter, die in Braunschweig - gemessen am Bundesdurchschnitt - weit überdurchschnittlich vertreten sind und inzwischen knapp die Hälfte der Lebensmittelbetriebe ausmachen. Die zweitgrößte Gruppe bilden die Supermärkte mit rund 22 % vor den SB-Läden und SB-Märkten mit rund 20 %. Überlagert wird das kleinteilige Nahversorgungsnetz von vier SB-Warenhäusern, die gesamtstädtisch insgesamt rd. 20 % Flächenanteil am Sortiment Nahrungs- und Genußmittel aufweisen.

Offensichtlich haben die Discounter-Ketten ihre Betriebs- und Ansiedlungsstrategie auf die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - aber auch des Zentrenkonzepts Einzelhandel - abgestellt, indem sie mit ihren Betriebstypen unterhalb der Großflächigkeit (1.200 m² BGF) bleiben und somit nicht die Baugebietskategorien MK oder SO-Handel benötigen. Hier haben sich die Discounter gegenüber den klassischen Nahversorgern - Supermärkte und SB-Märkte -, die bedingt durch ihre größere Sortimentstiefe und -breite zunehmend in die Großflächigkeit wachsen müssen, um konkurrenzfähig zu bleiben, einen Ansiedlungsvorteil verschafft.

Um zukünftig ein ausgewogenes Nahversorgungsnetz unterschiedlicher Betriebsformen herzustellen, müssen daher den klassischen Nahversorgern entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten in ihren Bestandslagen geschaffen werden. Insofern hat sich die in der Fortschreibung 2000 des Zentrenkonzepts getroffene Regelung, Märkten in zentralen Lagen und mit mindestens 5.000 Einwohnern im engeren Einzugsbereich eine BGF von max. 1.500 m² zuzugestehen als praxiskonform und zukunftsfähig erwiesen. Darüber hinaus haben die Lebensmittelmärkte eine überaus bedeutsame Ankerfunktion für arrondierende Nahversorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, so daß vielfach die Angebotsvielfalt und die gesamte Funktionsfähigkeit eines Stadtteilzentrums von diesen Lebensmittelbetrieben abhängt.

Bei dem in Braunschweig erreichten hohen Versorgungsgrad (107 %) wird daher mit jeder Entscheidung, einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt mit den gängigen 800 m² und mehr Verkaufsfläche - womöglich auch noch abseits von Wohnschwerpunkten - anzusiedeln, nicht nur der Fortbestand der kleinen und mittleren Nahversorgungsbetriebe, sondern in der Regel auch der Läden in ihrem Umfeld gefährdet und der Erosionsprozeß der zentralen Einkaufslagen eingeleitet.

Ein wesentliches Qualitätselement der Nahversorgung zeigt sich in der Höhe des Bevölkerungsanteils, der im fußläufigen Einzugsbereich eines Lebensmittelbetriebes wohnt. Im Allgemeinen wird dabei ein 500 m-Radius als Schwellenwert für eine fußläufige, wohnungsnahе Versorgung zugrunde gelegt. Bezogen auf diesen Parameter ergibt sich gesamtstädtisch ein Nahversorgungsanteil von 82 %. Dies bedeutet, daß nur rund ein Fünftel der Bevölkerung weiter als 500 m vom nächstgelegenen Lebensmittelmarkt entfernt wohnt. Vor dem Hintergrund der besonderen Stadtstruktur Braunschweigs mit einer Vielzahl kleiner bis sehr kleiner Ortsteile am Stadtrand (z. B. Schapen, Stiddien, Geitelde, Leiferde, Thune, Harxbüttel), die keine für die heutigen Märkte betriebswirtschaftlich ausreichenden Einwohnerzahlen aufweisen, ist die Versorgungsquote insgesamt - auch im Vergleich zu anderen bundesdeutschen Städten - als überdurchschnittlich gut zu bewerten. In vielen Bereichen der Kernstadt liegt sogar eine Mehrfachversorgung der Bevölkerung innerhalb der Einzugsbereiche vor.

Parallel hat der Gutachter auch eine Berechnung auf Grundlage eines 750 m-Einzugsbereiches vorgenommen, wenngleich diese Entfernung bereits als Abkehr vom Prinzip einer wohnungsnahen, fußläufigen Grundversorgung anzusehen ist. Bezogen auf diesen Einzugsbereich würde sich gesamtstädtisch der Anteil der (nah-) versorgten Bevölkerung um 8 Prozentpunkte auf 90 % erhöhen. Als Bemessungsgrundlage für das gesamtstädtische Nahversorgungsnetz sollte jedoch der 500 m-Radius herangezogen werden. Dafür spricht nicht zuletzt die demografische Entwicklung mit einem stetig steigenden Anteil alter und hochbetagter Einwohnerinnen und Einwohner. Die mobilen „jungen Alten“ können insgesamt nicht als „Normalfall“ unterstellt werden. Insofern wird eine funktionierende Nahversorgung auch ein wichtiger werdendes Standortkriterium für die insgesamt immobileren oder älteren Menschen bei der Wahl der Wohnung oder des Altersruhesitzes sein.

Nahversorgungsbereiche mit und ohne Handlungsbedarf

Um die kleinräumige Struktur des Nahversorgungsangebotes in Braunschweig unter quantitativen und qualitativen Aspekten zu analysieren, sind 24 Nahversorgungsbereiche gebildet worden, die je nach Größe und Struktur noch in Teilbereiche untergliedert worden sind (siehe Abb. 5). Dieses Grundnetz der Nahversorgungsbereiche ist unter stadträumlich-funktionalen Kriterien (u.a. Einwohnerzahl, bestehende Stadtteilzentren, wirtschaftliche Tragfähigkeit von Nahversorgungseinrichtungen) – orientiert an den Stadtbezirken - zugeschnitten worden. Sie bilden zugleich auch das räumliche Netz für die Beurteilung zukünftiger Erweiterungen oder Ansiedlungen von Märkten.

Der Gutachter hat alle Nahversorgungsbereiche bzw. -teilbereiche einer differenzierten Analyse bezüglich des vorzufindenden Angebotes (Anzahl der Betriebe, Umfang der Verkaufsflächen) sowie des sich daraus ergebenden Versorgungsgrades in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genußmittel, Lebensmittelhandwerk, Drogerie/Parfümerie) bzw. des Nahversorgungsanteils unterzogen. Im Ergebnis zeichnen sich 14 Nahversorgungs(-teil)bereiche ab, in denen Handlungsbedarf besteht. Zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung sind dabei (maßvolle) Erweiterungen bestehender Lebensmittelbetriebe oder Neuansiedlungen in zentralen Lagen notwendig. 15 Nahversorgungs(-teil)bereiche lassen auf Grund der derzeitigen Angebotsstruktur keinen Handlungsbedarf erkennen und in 5 weiteren Nahversorgungs(-teil)bereichen sind so hohe Versorgungsgrade vorhanden, daß bereits in großem Umfang Kaufkraft aus benachbarten Versorgungsbereichen gebunden wird. Ein weiterer Ausbau dieser Standorte würde unmittelbar zu Lasten schwächerer Nahversorgungsbereiche gehen (siehe Kurzfassung, Tab. 1 bis 3). Die detaillierten Analysen und Fazits für die einzelnen Versorgungsbereiche können der Langfassung des Gutachtens entnommen werden, die den Fraktionen vorliegt

Empfehlungen des Gutachters, weiteres Vorgehen

Die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen ist nicht nur von betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig, sondern bedarf insbesondere auch der Schaffung entsprechender städtebaulicher Rahmenseetzungen. Der Gutachter empfiehlt dabei, eine Vorgehensweise nach dem so genannten Szenario C, in dem in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren, wie auch in sonstigen integrierten Lagen, die planerischen und städtebaulichen Voraussetzungen zum Erhalt, zur Erweiterung oder zur Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen geschaffen werden. In dezentralen Lagen und Gewerbegebieten wird die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben demgegenüber ausgeschlossen (vergl. Kurzfassung des Gutachtens, S. 7 - 9).

Dies bestätigt die Entwicklungsleitlinien, die in der Fortschreibung 2000 des Zentrenkonzepts Einzelhandel für den kleinflächigen, nahversorgungsbezogenen Einzelhandel wie folgt formuliert wurden:

„In den örtlichen Versorgungsbereichen sind alle „kleineren“ Einzelhandelseinrichtungen ($\leq 1.200 \text{ m}^2$ BGF) zulässig, insbesondere solche, die der Nahversorgung des jeweiligen Stadtteils bzw. Stadtquartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

Alle außerhalb der örtlichen Versorgungsbereiche liegenden Läden genießen Bestandsschutz und können sich im gesetzlich zulässigen Rahmen erweitern.

Außerhalb der örtlichen Versorgungsbereiche sollen an neuen Einzelhandelseinrichtungen in der Regel nur noch Kioske genehmigt werden. (...).

In Gewerbegebieten sollen „kleinere“ Einzelhandelseinrichtungen, die der wohnungsnahen Versorgung des Siedlungsbereiches dienen, so genannte „Betriebe der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs“ (insbesondere der Branchen Lebensmittel, Drogeriewaren, Textilien, Schuh- und Lederwaren) generell nicht genehmigt werden.“

Mindergenutzte Altindustrieflächen oder Gewerbebrachen, in deren unmittelbarem Standortumfeld keine nennenswerte Zahl an Wohnbevölkerung lebt, sind grundsätzlich ungeeignet für die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen. Projekte, bei denen das Verwertungsinteresse Einzelner und nicht der Daseinsvorsorgeaspekt der Bevölkerung im Vordergrund stehen, sind mit großer Skepsis zu begleiten, weil sie Auslöser einer unkontrollierten Erosion funktionsfähiger Nahversorgungsstrukturen im engeren, zum Teil auch im weiteren Einzugsbereich des Marktstandortes sein können. Erfahrungen, die vor allem Städte ohne ein wirksames Einzelhandelsentwicklungskonzept bereits gemacht haben und die nicht zuletzt auch dazu geführt haben, daß mit der aktuellen Novelle des BauGB („EAG Bau“ vom 24. Juni 2004) die städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) verbessert wurden, um Fehlentwicklungen wirkungsvoller vermeiden zu können.

Zur Stabilisierung und Verbesserung des im bundesweiten Vergleich dank des Zentrenkonzeptes erreichten hohen Nahversorgungsanteils in Braunschweig empfiehlt daher der Gutachter, bei der Erweiterung oder Ansiedlung langfristig wettbewerbsfähiger Nahversorgungsbetriebe und -standorte folgende Checkliste abzu prüfen:

- Trägt die beabsichtigte Maßnahme an sich zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung in einem Nahversorgungsbereich oder -teilbereich bei und wird durch diese Maßnahme die Nahversorgung in angrenzenden Bereichen und Teilbereichen gefährdet?
- Ist eine Erweiterung des Betriebs am derzeitigen Standort möglich (dabei sollten benachbarte Grundstücke, selbst wenn diese bebaut sind, in die Überlegungen mit einbezogen werden)?
- Ist eine Verlagerung und Erweiterung eines aufgrund seiner geringen Größe von einer Schließung bedrohten Lebensmittelbetriebs in unmittelbarer Nähe des „alten“ Standortes möglich (z. B. innerhalb eines Stadtteilzentrums)?

- Kann ein bestehender, wichtiger Nahversorgungsstandort - z. B. ein Stadtteilzentrum - durch die Neuansiedlung eines langfristig wettbewerbsfähigen Betriebes gesichert werden?
- Läßt sich die fußläufige Nahversorgung eines Nahversorgungsbereiches oder eines -teilbereiches zumindest durch die Neuansiedlung eines langfristig wettbewerbsfähigen Betriebes an einem neuen, integrierten Standort zukünftig gewährleisten (wobei wiederum Auswirkungen auf die bestehende Angebotsstruktur zu beachten sind)?

Die bisherigen Erfahrungen bei der Steuerung von Einzelhandelsprojekten haben gezeigt, daß mit Marktansiedlungen in zentralen Einkaufslagen der Stadtteile am ehesten nachhaltig tragfähige Nah-versorgungsstrukturen geschaffen werden können (z. B. Stöckheimer Markt, Broitzem (Kruckweg), Juliusstraße), wohingegen Marktansiedlungen, die nicht in den Stadtteilzentren, sondern zwischen Stadtteilen angesiedelt werden, in der Regel sowohl aufgrund ihrer nicht integrierten Lage als auch aufgrund ihrer Dimensionierung über kurz oder lang die Bestandsentwicklung funktionierender Nahversorgungsstrukturen - auch benachbarter Zentren - beeinträchtigen oder gefährden.

Fazit:

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung ausgehend von den Untersuchungsergebnissen bei der Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben das Zentrenkonzept Einzelhandel nach bewährtem und auf die aktuelle Marktentwicklung abgestelltem Muster umzusetzen. Dabei wird zunehmend die demografische Entwicklung zu berücksichtigen sein. Aufgrund der in jüngster Zeit erlangten Dominanz der Discountbetriebe wird es in Braunschweig bis auf weiteres darauf ankommen, die städtebaurechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um künftig auch so genannte Frischemärkte oder Vollsortimenter, die aufgrund ihrer Sortimentsbreite je nach Standorteinzugsbereich inzwischen um die 1.500 m² BGF umfassen, an geeigneten zentrenverträglichen Standorten anzusiedeln (z. B. am Kruckweg in Broitzem, an der Juliusstr. im westlichen Ringgebiet oder an der Celler Straße/Ecke Ring („Weißes Roß“)), damit eine ausreichende Vielfalt des Warenangebotes im Stadtgebiet gewährleistet bleibt. Die Erhaltung und Verbesserung funktionierender Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen und die vorrangige Erweiterung oder Errichtung von Märkten in zentralen Einkaufslagen soll dabei im Vordergrund stehen.

2. Aktuelle Entwicklung in den Stadtbezirken und Stadtteilen

Im Planungs- und Umweltausschuss am 1. Dezember 2004 wurde darum gebeten, die Erörterungsergebnisse zur Nahversorgungsuntersuchung in den Stadtbezirken mitgeteilt zu bekommen.

Die Stadtbezirke sind in einem zweistufigen Verfahren über die Ziele und Inhalte der Nahversorgungsuntersuchung unterrichtet worden. Für die Vertreter der Stadtbezirke - eingeladen waren die Bezirksbürgermeister(-innen) und Fraktionssprecher(-innen) - ist am 22. Sept. 2004 eine eigene Informationsveranstaltung durchgeführt worden. Der Gutachter, Herr Dr. Acocella, hat die Kernpunkte der Untersuchung dargestellt, erläutert und stand für weitere Fragen zur Verfügung. Ebenso war die IHK vertreten und hat ein positives Statement zur Untersuchung abgegeben. Von diesem unmittelbaren Informationsangebot haben 14 Stadtbezirke Gebrauch gemacht.

Im Anschluss daran haben die Stadtbezirke per Mitteilung 7046/04 die für ihren Versorgungsbereich jeweils relevanten kleinräumigen Gutachterergebnisse sowie die Ratsvorlage 9107/04 mit der Zusammenfassung der stadtweiten Untersuchungsergebnisse zur Kenntnis erhalten.

Äußerungen der Stadtbezirksräte

Die kleinräumigen Untersuchungsergebnisse sind von der weit überwiegenden Zahl der Stadtbezirke zustimmend zur Kenntnis genommen worden. Protokollnotizen abseits rein redaktioneller Hinweise gab es in folgenden Stadtbezirken:

- Bienrode-Waggum-Bevenrode (112):

Der Stadtbezirk verweist auf die Notwendigkeit einer eigenen Nahversorgungsmöglichkeit in Bevenrode.

- Stöckheim-Leiferde (214):

Der Stadtbezirksrat nimmt die Mitteilung aufgrund der Nahversorgungslage in Leiferde nicht zustimmend zur Kenntnis.

- Westliches Ringgebiet (320):

a) Der Stadtbezirk präferiert die Ansiedlung zentraler Nahversorgungseinrichtungen am Standort „Weißes Ross“ Neustadtring/Ecke Celler Straße.

b) Der Stadtbezirk befürchtet den Rückzug von Nahversorgungseinrichtungen am Standort „Frankfurter Platz“ infolge der geplanten Betriebsansiedlungen auf dem Gelände der ehemaligen Wilke-Werke.

- Nordstadt (421):

Die Gutachtenempfehlungen entsprechen den Auffassungen des Stadtbezirksrates. Er appelliert an die Verwaltung, die Empfehlungen umzusetzen.

Anmerkungen der Verwaltung zur Situation in Bevenrode und Leiferde:

Es handelt sich hierbei um Ortsteile, die für eine Ansiedlung gängiger Nahversorgungsmärkte über eine zu geringe Bevölkerungszahl (ca. 1.400 bzw. ca. 2.000 Einwohnern) oder über Angebote in benachbarten Stadtteilen verfügen, die die Grundversorgung decken können. Im Gutachten werden die entsprechenden marktwirtschaftlichen Restriktionen umfänglich dargelegt. Zugleich weist der Gutachter auf so genannte Nischenanbieter hin, die spezielle Konzepte für kleinere Ortslagen verfolgen.

Die Verwaltung hat mittlerweile mit einem dieser Nischenanbieter Kontakt aufgenommen und ihn gebeten, sich die kleineren Ortsteile anzusehen und auf eine Ansiedlungsmöglichkeit für Nahversorgungssortimente hin zu prüfen. Leiferde wurde bei der ersten Standortprüfung positiv bewertet. In Bevenrode gibt es bereits einen Bauantrag für eine Art Hofladen. Sobald sich hier Realisierungsmöglichkeiten abzeichnen, wird dies den Stadtbezirksräten bekannt gegeben.

Sachstand der Aktivitäten zum Erhalt oder zur Verbesserung der Nahversorgungssituation

a) Wenden

Das Stadtteilzentrum Hauptstraße gehört zu den am vielfältigsten ausgestatteten Stadtteilzentren in Braunschweig. Neben vier Lebensmittelbetrieben sind alle wichtigen wohnungsnahen Dienstleistungsbetriebe vorhanden (z. B. Lebensmittelhandwerk, Bank, Apotheke u. ä.). Die Lebensmittelmärkte haben derzeit eine zu geringe Verkaufsfläche, so dass sie - nicht zuletzt aufgrund der Einzelhandelsagglomeration in Rühme „Am Denkmal“ - mittelfristig in ihrem Bestand gefährdet sind, obwohl Wenden mit 4.300 Einwohnern und Thune und Harxbüttel mit insgesamt 2.200 Einwohnern über ein ausreichendes Bevölkerungspotential verfügt - im Gegensatz zu Rühme (1.550 Einwohner). Das Ziel ist es, wirtschaftlich langfristig tragfähige Marktgrößen im Stadtteilzentrum Hauptstraße zu schaffen. Dies nicht nur, um eine fußläufige Versorgung zu gewährleisten (Stichwort: Alterung und Mobilität der Bevölkerung), sondern auch weil die Märkte eine wichtige Magnetfunktion für die arrondierenden Dienstleistungen haben. Das funktionierende Nahversorgungszentrum wird als ein Stück Lebensqualität empfunden, das nicht durch periphere Ansiedlungen gefährdet werden soll.

Ein ansässiger Marktbetreiber bevorzugt eindeutig eine Vergrößerung seines Marktes innerhalb des Stadtteilzentrums Hauptstraße. Sein heutiger Standort ist dafür nicht geeignet und benachbarte Grundstücke sind kurzfristig nicht verfügbar. In enger Abstimmung mit der Verwaltung führt der Marktbetreiber derzeit Gespräche mit anderen Eigentümern in der Ortslage Wenden. Die bisherigen Signale geben Anlass zu der Hoffnung, dass im Jahr 2005 mit den Beteiligten eine tragfähige Lösung ausgearbeitet werden kann.

Der Stadtbezirksrat ist über die Ziele und den aktuellen Sachstand informiert und hat der Verwaltung zunächst bis Ende Januar Zeit für weitere Verhandlungen eingeräumt. Für den Fall, dass die sich abzeichnende Lösung in einem überschaubaren Zeitraum nicht umsetzbar ist, soll in Absprache mit dem Stadtbezirksrat die Planung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am westlichen Ortsrand Wendens (Veltenhöfer Straße) mit einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan eingeleitet werden.

b) Kanzlerfeld

Die Verwaltung ist in intensiven Gesprächen mit dem Objekteigentümer/-verwalter und einem Marktbetreiber, um eine tragfähige Nachfolgelösung für den geschlossenen Lebensmittelmarkt am David-Mansfeld-Weg zu finden. Noch im Januar finden dazu weitere Abstimmungen statt. Stadtbezirksrat und Planungs- und Umweltausschuss erhalten hierzu einen aktuellen Sachstandsbericht.

c) Lamme

Die Verwaltung steht seit längerem in Verkaufsverhandlungen mit einer Einzelhandelskette über ein Grundstück im Neubaugebiet. Beabsichtigt ist dort ein Lebensmittel- und Getränkemarkt, evtl. ergänzt durch Arztpraxis und Apotheke. Mit dem Bau soll voraussichtlich noch im Laufe des Jahres 2005 begonnen werden.

d) Westliches Ringgebiet, Frankfurter Platz

Zurzeit prüft ein Hauseigentümer die baulichen Möglichkeiten zur Bereitstellung einer zusammenhängenden Marktfläche von ca. 900 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt am Standort Frankfurter Platz.

e) Mascherode

Das Bebauungsplanverfahren zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird mit dem für den 15. Februar vorgesehenen Satzungsbeschluss des Rates zum Abschluss gebracht werden können. Der Investor hat eine Teilbaugenehmigung beantragt, um zeitnah mit dem Bau zu beginnen. Mit einer Markteröffnung kann noch in der zweiten Jahreshälfte 2005 gerechnet werden.

f) Querum, Westfalenplatz und Bevenroder Straße

Im Bemühen um eine wirtschaftlich tragfähige Nahversorgung am Westfalenplatz hat die Verwaltung in Gesprächen mit dem Betreiber/Investor vorgeklärt, dass die Neuerrichtung eines Nahversorgers mit 1.200 m² Bruttogeschossfläche durch Inanspruchnahme von Platzflächen möglich erscheint. Sobald konkrete Ankaufverhandlungen geführt und Projektunterlagen/Pläne vorgelegt werden, könnten die politischen Entscheidungen zum Projekt getroffen werden. Die Verwaltung wird entsprechende Beratungsvorlagen einbringen.

In langwierigen Verhandlungen ist es der Verwaltung gelungen, den Standort des Aldi-Marktes an der Bevenroder Straße langfristig zu sichern. Die Baugenehmigung für die Erweiterung auf eine zukunftsfähige Größenordnung ist am 17. November 2004 erteilt worden.

Derzeit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungs- und eines Getränkemarktes im Bereich Holzmoor geschaffen. Ich verweise hierzu im Einzelnen auf die aktuellen Beschlussvorlagen zur Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 19.01.2005.

Fazit:

In der Gesamtschau ist daher festzustellen, dass infolge der seit Mitte 2004 aufgenommenen Aktivitäten der Verwaltung zur Sicherung oder Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen sich in nahezu allen Bereichen eine positive, auf die zentralen Lagen der Ortsteile hin orientierte Entwicklung abzeichnet. Das vom Gutachter und der Verwaltung empfohlene Vorgehen gemäß Szenario 3 erweist sich bereits jetzt als in der Tendenz richtig und zielführend.

Anknüpfend an die Erörterung der Nahversorgungsuntersuchung im Planungs- und Umweltausschuss am 1. Dez. 2004 empfiehlt die Verwaltung auf der Grundlage des Zentrenkonzeptes Einzelhandel auch künftig darauf hinzuwirken, Nahversorgungsbetriebe grundsätzlich in den zentralen Einkaufslagen der Stadtteile bzw. in Stadtteilzentren zu errichten oder zu erweitern. Dies schließt ein, dass von diesem Grundsatz im Einzelfall abgewichen werden kann, wenn ausschließlich auf andere Weise dem Ziel der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wesentlich besser Rechnung getragen werden kann.

i.V.

Gez.

Zwafelink

