

Schriften der Stadt Braunschweig zur kommunalen Planung

Reihe 1 - Fachpläne / teilräumliche Entwicklungspläne

Heft 53

Herausgeber: Stadt Braunschweig  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtmarketing  
Abt. Stadtentwicklung und Stadtforschung

Redaktion: J. Hohmeier (12.1), H. Klein (12), Dr. W. Dehmel (61.1),  
M. Künzel (61.2), I. Loof (Ref 02)

Textverarbeitung: B. Wiedig

Druck:

Braunschweig, April 2001

# Zentrenkonzept Einzelhandel

## Fortschreibung 2000

Inhaltsverzeichnis	Seite
Beschluss des Rates	
Einleitung	6
1. Einzelhandel im Spannungsfeld von Innenstadt, Stadtteilen und Peripherie	6
2. Beurteilung der im Zentrenkonzept 1989 untersuchten Einzelhandelsstandorte aus heutiger Sicht	8
2.1 Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel	8
2.2 Solitärstandorte für den zentrenverträglichen groß- flächigen Einzelhandel	10
3. Genehmigungsvoraussetzungen für großflächige Einzel- handelseinrichtungen über 1.200 qm Geschossfläche	11
4. Entwicklungsleitlinien für „kleinere“ Einzelhandels- einrichtungen	12
4.1 Einzelhandel im gründerzeitlichen Industriegürtel	13
5. Standorte außerhalb der Entwicklungsschwerpunkte	14
6. Handel in Gewerbegebieten	14
7. Zusammenfassung der Ergänzungen und Neuerungen im Zentrenkonzept 2000	15

# Stadt Braunschweig

TOP

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

## Vorlage

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzung</i>			<i>Beschluss</i>			
	<i>Tag</i>	<i>Ö</i>	<i>N</i>	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
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	12.01.2001	X					
Planungsausschuss	17.01.2001	X					
Verwaltungsausschuss	30.01.2001		X				
<b>Rat</b>	06.02.2001	X					

Beteiligte Äm- ter/Referate/ Institute	Beteiligung des Rechnungsprü- fungsamtes	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
Ref. 02, 61, 63	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

## Zentrenkonzept Einzelhandel Fortschreibung 2000

- 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.
- 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.
- Es sollen Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgungs- und der Aufenthaltsqualität der großen Stadtteilzentren untersucht und konkrete Maßnahmenvorschläge zur weiteren Beschlussfassung ausgearbeitet werden.

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 fortgelten, 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, wohnortfernen 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 Versorgungsnahbereich.

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 m<sup>2</sup> 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 Süd-

stadt, Lehndorf 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 ist ein deutliches Zeichen, dass Braunschweig in diesem Wirtschaftszweig seiner oberzentralen Funktion voll gerecht geworden ist.

In den Entwicklungsschwerpunkten Hansestraße, Varrentrappstraße und Otto-von-Guerickestraße 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 „angelagerten“ 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 ertüchtigt 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 Reservelfläche 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.

### Rüningen

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 stadtteil-orientierten, „kleineren“ Einzelhandel Bereiche zuzuweisen, in denen er sich ausdehnen und weiterentwickeln kann, um eine zweckgerechte Nutzung der ausgewiesenen Gewerbegebiete zu gewährleisten.

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 Zentrenkonzepts 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 Bedarfs geöffnet werden:

- 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  
(siehe Kartenanlage)

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.

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 **Nahversorgung** 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 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. Für den Bereich des Wilhelminischen Ringes gilt die unter Pkt. 4 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

## 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 unbedeutsam ist,
- kein Agglomerationsansatz gegeben ist oder gefördert wird und
- die in den umliegenden örtlichen Versorgungszentren bestehende wohnungsnah 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-Ersatzteil-handels 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.

### 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:

- **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  
(siehe Kartenanlage)

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.