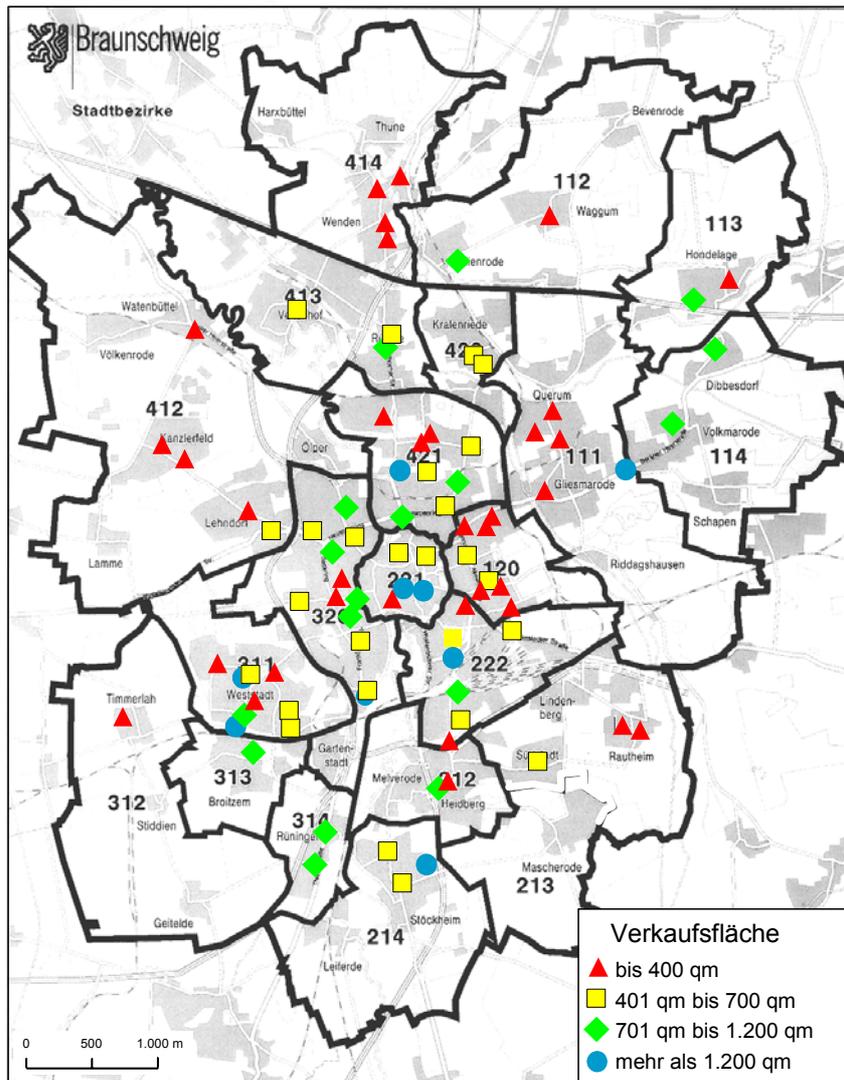


Nahversorgungsstrukturen in Braunschweig

Bestand und Perspektiven – Kurzfassung der Untersuchung

Die Verwaltung hat durch das Beratungsbüro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach/Dortmund, eine Analyse der Nahversorgungsstrukturen - Bestand und Perspektiven - erarbeiten lassen. 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.

Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe nach Größenklassen



Quelle: Stadt Braunschweig / Amt für Geoinformation, CIMA-Erhebung 2003, Dr. Acocella-Erhebung Januar 2004



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 vertre-

ten 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 Bestandlagen 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, wohnungsnaher 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, wengleich 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 Standortkrite-

rium für die insgesamt immobilere oder ältere 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 Rahmenseitungen. 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 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. (...).

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 Nahversorgungsstrukturen 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.

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.



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Nahversorgungsuntersuchung für die Gesamtstadt Braunschweig

Kurzfassung

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Ostenhellweg 62 ▪ 44137 Dortmund ▪ T 0231 5450866 ▪ F 0231 5450868
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:
Dr. D. Acocella
Dipl.-Geogr. P. Helbig

Lörrach, 26.07.2004



INHALTSVERZEICHNIS:

1. UNTERSUCHUNGS-AUFTRAG UND VORGEHENSWEISE	1
2. IST-SITUATION DES NAHVERSORGUNGSANGEBOTS IN BRAUNSCHWEIG	2
2.1 ANZAHL BETRIEBE UND VERKAUFSFLÄCHEN	2
2.2 VERSORGUNGSGRAD	3
2.3 GRÖßENKLASSEN DER LEBENSMITTELBETRIEBE	3
2.4 BETRIEBSTYPEN	4
2.5 NAHVERSORGUNGSANTEIL	5
3. GRUNDSÄTZLICHE ENTWICKLUNGSSZENARIEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	7
4. HANDLUNGSBEDARF IN DEN NAHVERSORGUNGS(TEIL)BEREICHEN	10
5. WEITERES VORGEHEN	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Verkaufsfächenanteile der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/ Parfümerie nach Lage.....	2
Abb. 2: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe nach Größenklassen	4
Abb. 3: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe nach Betriebsformen.....	5
Abb. 4: Ermittlung des Nahversorgungsanteils in Braunschweig - 500-Meter- Umkreis	6
Abb. 5: Teilbereiche mit bzw. ohne Handlungsbedarf	14

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Nahversorgungs(teil)bereiche mit Handlungsbedarf	12
Tab. 2: Nahversorgungs(teil)bereiche ohne Handlungsbedarf	13
Tab. 3: Teilbereiche ohne Handlungsbedarf mit sehr hohen Versorgungswerten.....	14



1. UNTERSUCHUNGS-AUFTRAG UND VORGEHENSWEISE

In der Ausschreibung des Referates für Stadtentwicklung und Statistik vom 30.10.03 wurden folgende Fragen im Hinblick auf die Untersuchung zur Vorbereitung einer verbrauchernahen und städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Braunschweig unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange der wesentlichen Nahversorgungsanbietern formuliert:

- "Reicht das vorhandene Kunden-/ Kaufkraftpotenzial der festgestellten örtlichen Versorgungsbereiche, um die Nahversorgung, insbesondere im Lebensmittelbereich aufrechtzuerhalten?"
- In welchen Teilgebieten/ Versorgungsbereichen der Stadt gibt es ein Nahversorgungsdefizit? Wo besteht Nachbesserungs- bzw. Ergänzungsbedarf, um ein stadtweit funktionierendes Versorgungsnetz halten/ ausbauen zu können."

Im Angebot des Büros Dr. Acocella vom November 2003 wurde ein zweistufiges Vorgehen vorgeschlagen, dass einerseits dem gesamtstädtischen Ansatz der ausgeschriebenen Untersuchung gerecht werden sollte, andererseits die Möglichkeit eröffnet, bei komplexen Situationen in einzelnen Stadtteilen/ Nahversorgungsbereichen, die sich aus der ersten Stufe ergeben können, diese jeweils vertiefend mit den Akteuren vor Ort in einem kommunikativen Prozess zu bearbeiten. Bestandteil dieser zweiten Stufe sollte dann auch das Aufzeigen städtebaulicher und planerischer Möglichkeiten auf der Basis einer detaillierten Stärken-Schwächen-Analyse des jeweiligen Nahversorgungsbereichs sein.



2. IST-SITUATION DES NAHVERSORGUNGSANGEBOTS IN BRAUNSCHWEIG

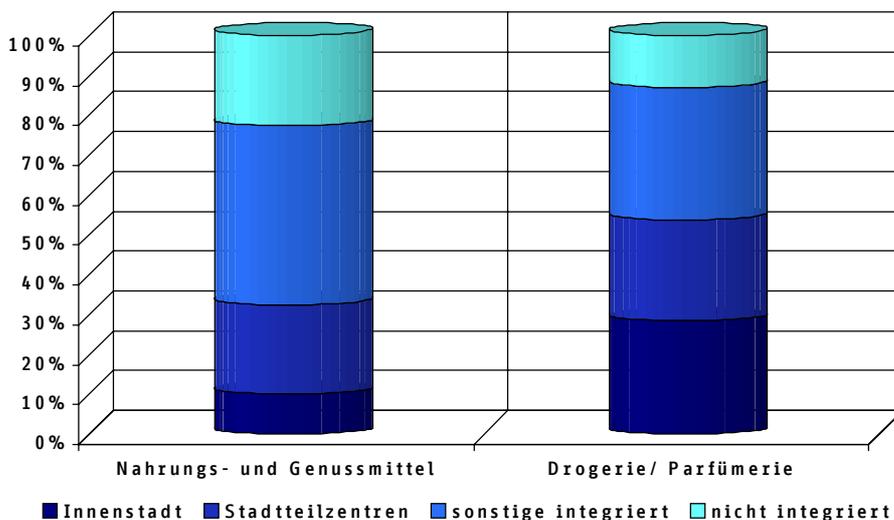
2.1 ANZAHL BETRIEBE UND VERKAUFSFLÄCHEN

- ⇒ Insgesamt existieren in Braunschweig 368 Nahrungs- und Genussmittelbetriebe, 211 Betriebe des Lebensmittelhandwerks und 69 Drogerien/ Parfümerien.
- ⇒ Die Gesamtverkaufsfläche der Nahrungs- und Genussmittelbetriebe beträgt 128.350 qm, die der Betriebe des Lebensmittelhandwerks 4.375 qm und die der Drogerien/ Parfümerien 11.325 qm.
- ⇒ Von den insgesamt 144.050 qm dieser Betriebe entfallen 67.375 qm auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, 16.000 qm auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie und 4.350 qm auf das Lebensmittelhandwerk; 56.325 qm sind sonstigen Sortimenten zuzurechnen.

Lagedifferenziert präsentiert sich das Angebot der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/ Parfümerie wie folgt:

- ⇒ Der jeweils größte Anteil befindet sich an sonstigen integrierten Standorten.
- ⇒ Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird zudem vor allem an nicht integrierten Standorten und in den Stadtteilzentren angeboten,
- ⇒ das Sortiment Drogerie/ Parfümerie hingegen in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren.

Abb. 1: Verkaufsflächenanteile der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/ Parfümerie nach Lage



Quelle: CIMA-Erhebung 2003, eigene Erhebung Januar 2004



2.2 VERSORGUNGSGRAD

Der Versorgungsgrad (= Umsatz/ Kaufkraft) in der Gesamtstadt beträgt

- ⇒ **beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel knapp 107%,**
- ⇒ beim Lebensmittelhandwerk rd. 94%¹ und
- ⇒ beim Sortiment Drogerie/ Parfümerie knapp 142%.

Dies bedeutet, dass bei den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/ Parfümerie ein Kaufkraftzufluss zu verzeichnen ist, während beim Lebensmittelhandwerk ein geringer Kaufkraftabfluss vorliegt.

2.3 GRÖßENKLASSEN DER LEBENSMITTELBETRIEBE

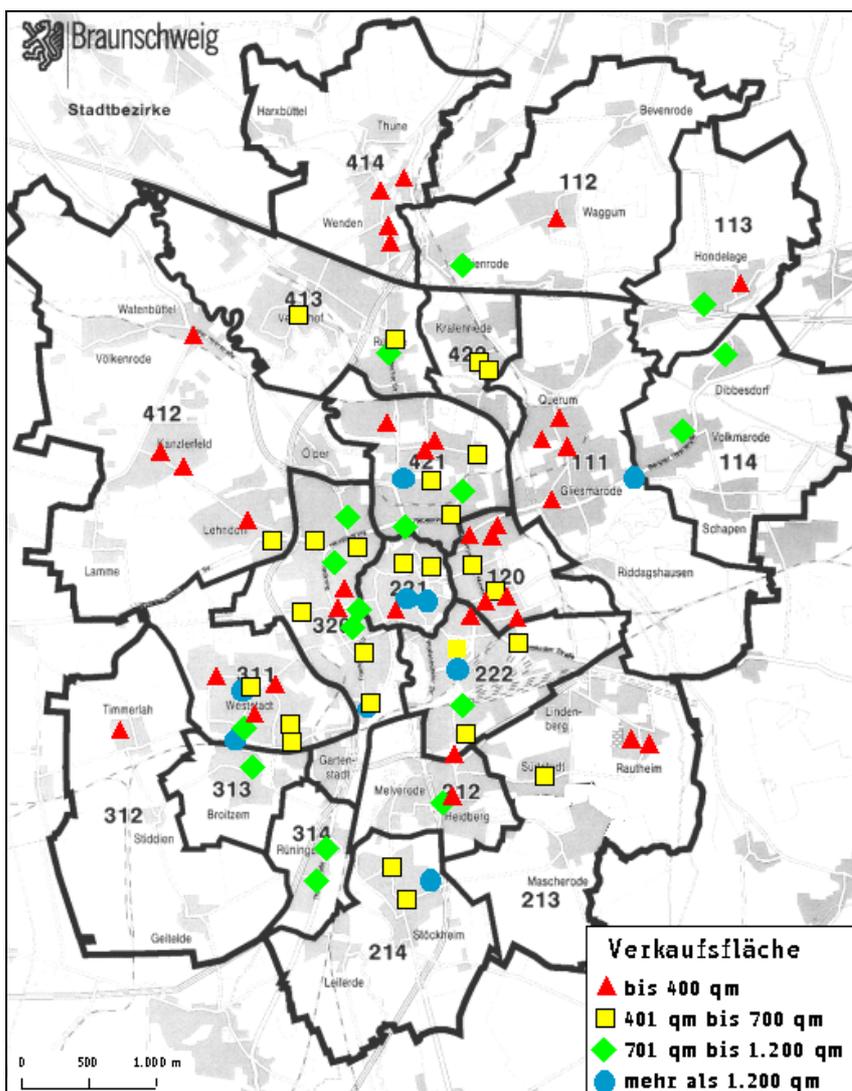
Unter o.g. 368 Nahrungs- und Genussmittelbetrieben befinden sich 87 Lebensmittelbetriebe (Vollversorgungsbetriebe). Ein wichtiges Merkmal für die bestehende Angebotsstruktur stellt die Verteilung der Versorgungsbetriebe nach Größenklassen dar (vgl. Abb. 2):

- ⇒ Knapp 28% der Lebensmittelbetriebe mit weniger als 400 qm Verkaufsfläche, vor allem in Stadtteilzentren. Aus Sicht vieler Betreiber sind diese Betriebe als latent in ihrem Bestand gefährdet anzusehen. Es gibt jedoch auch Betreiber, die Betriebsgrößen deutlich unter 700 qm Verkaufsfläche führen².
- ⇒ Rd. 40% der Betriebe mit 400 qm bis 700 qm Verkaufsfläche.
- ⇒ Rd. 32% der Betriebe mit über 700 qm Verkaufsfläche.

¹ Es ist davon auszugehen, dass dennoch eine Vollversorgung vorliegt. Die dazu fehlenden 6%-Punkte können durch statistische Ungenauigkeiten entstanden sein.

² <http://www.markant-gmbh.de/ger/5/default.asp>;
<http://www.edeka.de/Content/EdekaMaerkte/maerkte.jsp?area=3>; www.rewe.de (Vertriebslinien).

Abb. 2: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe nach Größenklassen



Quelle: Stadt Braunschweig/ Amt für Geoinformation, CIMA-Erhebung 2003, eigene Erhebung Januar 2004

2.4 BETRIEBSTYPEN

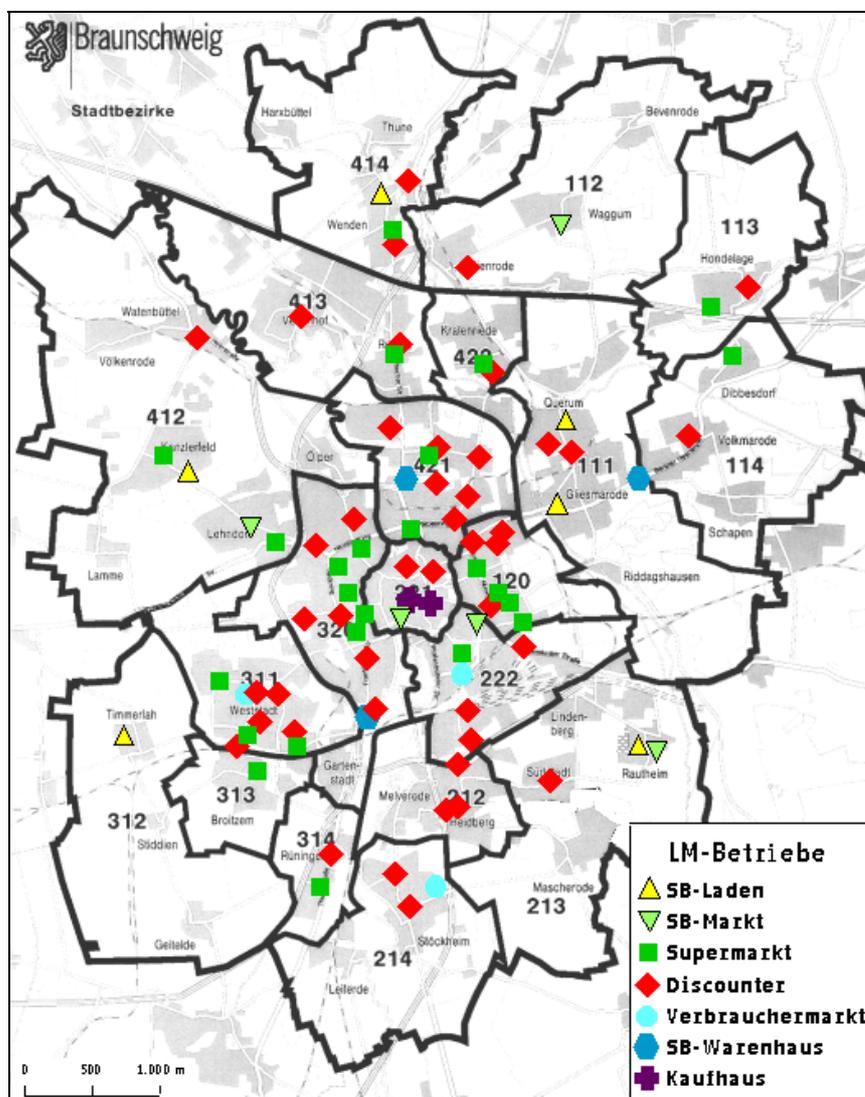
Im vorangegangenen Kapitel ist dargelegt worden, dass in Braunschweig die Betriebe unter 400 qm Verkaufsfläche überwiegen. Bezogen auf die Betriebsformen ist festzustellen, dass

- ⇒ etwa die Hälfte der Lebensmittelbetriebe der Gruppe der Lebensmitteldiscounter angehören (rd. 49%),
- ⇒ die zweitgrößte Gruppe die Supermärkte (knapp 22%) bilden und
- ⇒ der Anteil der SB-Läden und -Märkte bei insgesamt knapp 20% liegt.

Es ist davon auszugehen, dass diese Verteilung der Betriebe nach Betriebsformen in Verbindung mit der Betriebsgrößenstruktur und der räumlichen Verortung weitge-

hend auf die im Zentrenkonzept Einzelhandel³ der Stadt Braunschweig festgelegte Obergrenze von 1.200 qm Bruttogeschossfläche für Nahversorgungsbetriebe zurückzuführen ist.

Abb. 3: Räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe nach Betriebsformen



Quelle: Stadt Braunschweig/ Amt für Geoinformation, CIMA-Erhebung 2003, eigene Erhebung Januar 2004

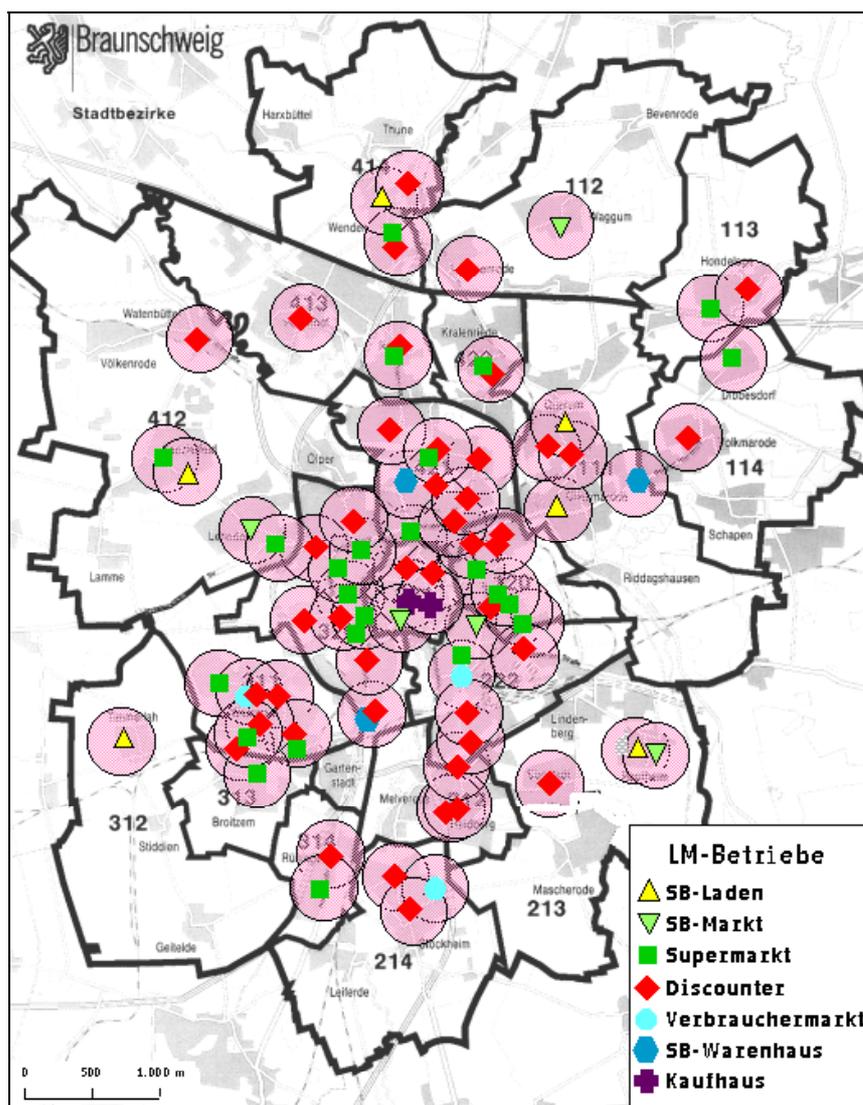
2.5 NAHVERSORGUNGSANTEIL

Der Nahversorgungsanteil beschreibt denjenigen Anteil der Bevölkerung, der innerhalb eines 500-Meter-Umkreises um einen Lebensmittelbetrieb wohnt. Der 500-Meter-Radius wird im Allgemeinen als Schwellenwert für eine fußläufige Nahversorgung herangezogen.

³ Im Folgenden nur noch "Zentrenkonzept" genannt.

Innerhalb der Kernstadt gibt es nur wenige, zumeist kleinräumige Siedlungsbereiche, die nicht nahversorgt sind. In einigen abseits der Kernstadt gelegenen, meist relativ einwohnerarmen Stadtteilen ist hingegen keine oder nur eine teilweise Nahversorgung festzustellen. Für die Stadt Braunschweig ergibt sich ein vergleichsweise hoher Nahversorgungsanteil von rd. 82%⁴.

Abb. 4: Ermittlung des Nahversorgungsanteils in Braunschweig - 500-Meter-Umkreis



Quelle: Stadt Braunschweig/ Amt für Geoinformation, CIMA-Erhebung 2003, eigene Erhebung Januar 2004

⁴ Zum Vergleich: In einer Untersuchung zur Nahversorgung in Mannheim-Nord ergab sich - ebenfalls auf Basis der 500-Meter-Umkreise - ein Nahversorgungsanteil von knapp 71%. S. hierzu: AGENDA: Nahversorgungsuntersuchung Mannheim-Nord, Januar 2002, S.7; in Münster beträgt der Nahversorgungsanteil ebenfalls rd. 82%, allerdings bezieht sich diese Zahl auf einen Nahversorgungsradius von 700 Metern, so dass bei einem 500-Meter-Radius ein deutlich niedrigerer Nahversorgungsanteil erkennbar ist. Vgl. dazu <http://www.muenster.de/stadt/pdf/eh-konzept04.pdf>. In NRW haben rd. 17% der Gesamtbevölkerung keine ausreichende Nahversorgungsmöglichkeit in einem Radius von 500 bis 1.000 Meter vom Wohnort, vgl. dazu Kahnert, R. in: ILS: Einzelhandel - stadt- und regionalverträglich Diskussionsforum zur Weiterentwicklung der Landesplanung in NRW, 2002.



3. GRUNDSÄTZLICHE ENTWICKLUNGSSZENARIEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Nahversorgungssituation in den meisten Bereichen der Stadt Braunschweig ist derzeit als zufriedenstellend oder gut zu bewerten, in einigen Bereichen sind jedoch Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung notwendig. Dies betrifft vor allem diejenigen Nahversorgungsbereiche, die eine ausgeprägte kleinteilige Nahversorgungsstruktur aufweisen und daher auf Grund der Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel latent in ihrem Bestand gefährdet sind.

Die Zukunftsfähigkeit insbesondere dieser kleinflächigen Lebensmittelbetriebe hängt jedoch nicht nur von den betrieblichen, sondern in hohem Maße auch von den wettbewerblichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen und Perspektiven in der Stadt Braunschweig ab. In diesem Zusammenhang sind vier verschiedene Szenarien denkbar:

⇒ **Szenario A:** In den Stadtteil-/ Nahversorgungszentren werden keine funktionalen und städtebaulichen Aktivitäten entfaltet und auch anderswo (z.B. GE-Gebiete) gibt es keine zusätzlichen Aktivitäten.

Mittel- bis langfristig entstehen erhebliche (räumliche) Lücken im Nahversorgungsnetz, was zur Verschlechterung der Nahversorgungssituation insgesamt und vor allem für nicht mobile Menschen führt.

⇒ **Szenario B:** In den Stadtteil-/ Nahversorgungszentren werden keine funktionalen und städtebaulichen Aktivitäten entfaltet, in GE-Gebieten, in Randlagen abseits der Wohnlagen oder zwischen den Stadtteilen werden jedoch Ansiedlungen nahversorgungsrelevanter Betriebe zugelassen.

Auf Grund der bestehenden rechnerischen gesamtstädtischen Vollversorgung werden zusätzliche Nahversorgungsangebote außerhalb von bestehenden Zentren, z.B. in Randlagen, in Gewerbegebieten oder an diffus strukturierten Ausfallstraßen weitgehend zu Kaufkraftverschiebungen zu Lasten der bestehenden Betriebe in den zentralen Bereichen führen. Die mit Neuansiedlungen verbundenen Vergrößerungen der Betriebe werden somit mittelfristig zu räumlichen Lücken im Nahversorgungsnetz führen.



⇒ **Szenario C:** In den Stadtteil-/ Nahversorgungszentren werden funktionale und städtebauliche Aktivitäten entfaltet, anderswo (z.B. GE-Gebiete) werden keine zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Anbieter angesiedelt.

Dieses Szenario stellt für die Stadt Braunschweig den vielversprechendsten Ansatz zur Bewahrung und langfristigen Sicherung der Nahversorgung dar. Die eher bestandsorientierte Entwicklung erfordert in Einzelfällen eine enge planungs- und baurechtliche Beratung der Bauherren.

Eine - seitens der Betreiber oftmals favorisierte - Neuansiedlung eines Lebensmittelbetriebs zwischen zwei Stadtteilen ist in jedem Fall zu vermeiden, da ein derartiger Standort in der Regel keine fußläufige Grundversorgung mehr bietet und den Bestand funktionierender Strukturen in benachbarten Stadtteilen unmittelbar gefährdet bzw. nachhaltig zerstören kann.

⇒ **Szenario D:** In den Stadtteil-/ Nahversorgungszentren werden funktionale und städtebauliche Aktivitäten entfaltet, anderswo (z.B. GE-Gebiete) werden darüber hinaus zusätzliche nahversorgungsrelevante Anbieter angesiedelt.

Dieses Szenario wäre in seinem Ergebnis in etwa mit Szenario B vergleichbar, wengleich durch die Entfaltung funktionaler und städtebaulicher Aktivitäten in den Stadtteilzentren zumindest an einigen Standorten eine wohnortnahe Nahversorgung erhalten bliebe. Durch die Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben in GE-Gebieten käme es jedoch - wie in Szenario B - zu innerstädtischen Kaufkraftumverteilungen und damit auch zu einer Verlagerung der Kundenfrequenzschwerpunkte von integrierten Lagen in nicht integrierte Lagen. Dies wiederum zieht in der Folge eine Ausdünnung des übrigen wohnortnahen Nahversorgungsnetzes nach sich.

Mit einem Nahversorgungsanteil von über 80% weist Braunschweig eine überdurchschnittlich gute Nahversorgungsstruktur auf. Dies ist weitgehend auf die an den Rahmenvorgaben des Zentrenkonzeptes orientierte Genehmigungspraxis in den 90er Jahren zurückzuführen⁵. Allerdings ist diese gute Nahversorgungsstruktur mit ihrer

⁵ Dass die Umsetzung eines Zentrenkonzeptes und die Einhaltung der darin enthaltenen Regelungen zur räumlichen Einzelhandelssteuerung eine positive Wirkung entfaltet, konnte mit einem 10-Jahresvergleich in Freiburg im Breisgau nachgewiesen werden. Insofern ist die Aussage zur Wirksamkeit des Braunschweiger Zentrenkonzeptes nicht nur eine Vermutung. Vgl. dazu z.B.: Acocella, D.: Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund, 2004.



hohen Netzdichte einem ständigen Wettbewerbsdruck ausgesetzt, dem sie nur standhalten kann, wenn auch die bestehenden kleineren Nahversorgungsbetriebe die Möglichkeit erhalten, ihre Verkaufsflächen an den bestehenden Standorten zu vergrößern.

Soll die im Untersuchungsauftrag formulierte Zielsetzung zur Sicherung einer verbrauchernahen und städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in Braunschweig erreicht werden, wird unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange bestehender, wesentlicher Nahversorgungsanbieter aus Gutachtersicht dem Szenario C der Vorzug gegeben.



4. HANDLUNGSBEDARF IN DEN NAHVERSORGUNGS(TEIL)BEREICHEN

Zur räumlich differenzierten Darstellung der Ergebnisse (s. ausführliche Berichtsform) wurden Nahversorgungsbereiche und -teilbereiche auf Basis der statistischen Bezirke und der Stadtbezirke definiert (s. Abb. 5, S. 14), wobei der Bildung der Nahversorgungsteilbereiche folgende Kriterien zu Grunde lagen:

- ⇒ Mindesteinwohnerzahl annähernd 4.000 Einwohnern,
- ⇒ mindestens ein Lebensmittelbetrieb.

Auf der Ebene der Nahversorgungsbereiche wurden anschließend Teilbereiche zusammengefasst, die

- ⇒ eine räumliche Einheit bilden (z.B. Weststadt) oder
- ⇒ in einem engen räumlichen oder funktionalen Kontext zueinander stehen.

Nachfolgend werden diese Nahversorgungs(teil)bereiche bezüglich ihres aktuellen Handlungsbedarfs zu Gruppen zusammengefasst. Dabei bezieht sich der Handlungsbedarf allein aus der aktuellen Angebotsstruktur eines Bereichs:

Bereiche mit Handlungsbedarf

- Zur Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung ist eine (maßvolle) Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelbetriebs oder eine Neuansiedlung im zentralen Bereich notwendig.

Bereiche ohne Handlungsbedarf allgemein

- Auf Grund der derzeitigen Angebotsstruktur kein aktueller und akuter Handlungsbedarf erkennbar.

Bereiche ohne Handlungsbedarf mit hohen Versorgungswerten

- Bereiche, die bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, einen sehr hohen Versorgungsgrad aufweisen und daher bereits in großem Umfang Kaufkraft anderer Teilbereiche binden. Ein Ausbau der Versorgungsstrukturen ist auf keinen Fall anzuraten, da er unmittelbar zu Lasten schwächerer Standorte geht.

Derzeit vorliegende Vorhaben bzw. Anfragen sollten einer differenzierten Untersuchung mit einer vertieften Stärken-Schwächen-Analyse als Basis für zielgerichtete



Moderationsgespräche, wie sie in unserem Angebot vom November 2003 dargestellt sind, unterzogen werden. Dies jedoch nur dann, wenn sie nicht schon aus grundsätzlichen Erwägungen abzulehnen sind. Dies gilt vor allem für Vorhaben an Standorten in Bereichen ohne Handlungsbedarf mit hohen Versorgungswerten, in Gewerbegebieten und an diffus strukturierten Ausfallstraßen. Dabei bezieht sich die Ablehnung nicht nur auf Neuplanungen, sondern auch auf Erweiterungsvorhaben bestehender Betriebe an städtebaulich nicht erwünschten Standorten.

In den nachfolgenden Tabellen werden häufiger die Begriffe "Stabilisierung" bzw. "Erhalt" zur Beschreibung des Handlungserfordernisses verwendet. Beide Begriffe können jeweils aktive Maßnahmen, also städtebaulich-gestalterische Maßnahmen oder aber auch eine Unterlassung umschreiben. Dies bedeutet, dass die Stabilisierung bzw. der Erhalt von Nahversorgungsstrukturen dadurch erreicht werden soll, dass keine Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben im näheren oder weiteren Umfeld außerhalb zentraler Bereiche genehmigt werden sollten. Allein die Kommunikation dieser Planungsziele kann dazu führen, dass möglicherweise notwendige Investitionen in die bestehenden Betriebe getätigt werden. Die Beschreibung "Erhalt" ist allerdings auch als eine Aufgabe der Wirtschaftsförderung zur Bestandssicherung vorhandener Betriebe durch begleitende Beratung bei Investitions-/ Nachfolgeentscheidungen zu verstehen.



Tab. 1: Nahversorgungs(teil)bereiche mit Handlungsbedarf

(Teil-)Bereich	Kurzfasit
Bereich Viewegs Garten, Helmstedter Straße	Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteilzentrums Kurt-Schumacher-Straße durch Erweiterung des Lebensmittelbetriebs und/ oder Ansiedlung von weiteren nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten.
Bereich Petritor, Ölper (Nordwestliches Ringgebiet)	Stabilisierung des Stadtteilzentrums Celler Straße durch Erweiterung des bestehenden Lebensmittelbetriebs oder durch - größenmäßig angepasste - Neuansiedlung im Stadtteilzentrum selbst. Ansiedlungen außerhalb des zentralen Bereichs gefährden die Entwicklungsfähigkeit bzw. den Nahversorgungsbestand im zentralen Bereich. Eine Aufwertung des bestehenden nicht integrierten Standorts durch weitere Ansiedlungen im Umfeld muss daher vermieden werden.
Bereich Gliesmarode	Maßvolle Erweiterung des Lebensmittelbetriebs in integrierter Lage oder größenmäßig bereichsbezogene Neuansiedlung in unmittelbarer Nähe des bestehenden Standorts.
Teilbereich Weststadt - Donaustraße	Städtebauliche Aufwertung des Stadtteilzentrums Donaustraße mit maßvoller Erweiterung des bestehenden Lebensmittelbetriebs, wobei dieses möglicherweise auf Grund des bereits genehmigten Discounters nicht mehr realisierbar und tragfähig ist.
Teilbereich Weststadt - Isarstraße/ Weserstraße, Timmerlah	Stabilisierung des Quartierszentrums Isarstraße durch maßvolle Erweiterung des Lebensmittelbetriebs oder Neuansiedlung.
Bereich Lehndorf	Stabilisierung des Stadtteilzentrums Saarplatz durch Erweiterung des Lebensmittelbetriebs.
Teilbereich Kanzlerfeld	Erhalt des Stadtteilzentrums David-Mansfeld-Weg; Erweiterung des Lebensmittelbetriebs zur Standortsicherung.
Teilbereich Watenbüttel/ Völkendorde	Langfristige Sicherung des Stadtteilzentrums durch geplante Ansiedlung eines Supermarktes innerhalb des Stadtteilzentrums.
Teilbereich Schwarzer Berg	Erweiterung des bestehenden Lebensmittelbetriebs oder Neuansiedlung in integrierter Lage (idealer Nahversorgungsstandort ehem. Stadtteilzentrum Holunderweg).
Teilbereich Siegfriedviertel	Erhalt des Stadtteilzentrums Nibelungenplatz; Erweiterung eines Lebensmittelbetriebs ggf. durch Zusammenführung von Ladeneinheiten zur Standortsicherung.
Teilbereich Mascherode	Verbesserung der Nahversorgung durch (geplante) Neuansiedlung am Möncheweg.
Bereich Heidberg/ Melderode	Ansiedlung eines Nischenanbieters im ehem. Stadtteilzentrum Görlitzstraße.
Bereich Broitzem, Stiddien, Gartenstadt	Erweiterung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots (kein weiterer Lebensmittelbetrieb!).
Bereich Wenden, Thune, Harxbüttel	Erweiterung eines Lebensmittelbetriebs oder Neuansiedlung in zentraler Lage an der Hauptstraße; keine Erweiterung oder Neuansiedlung außerhalb des Stadtteilzentrums.



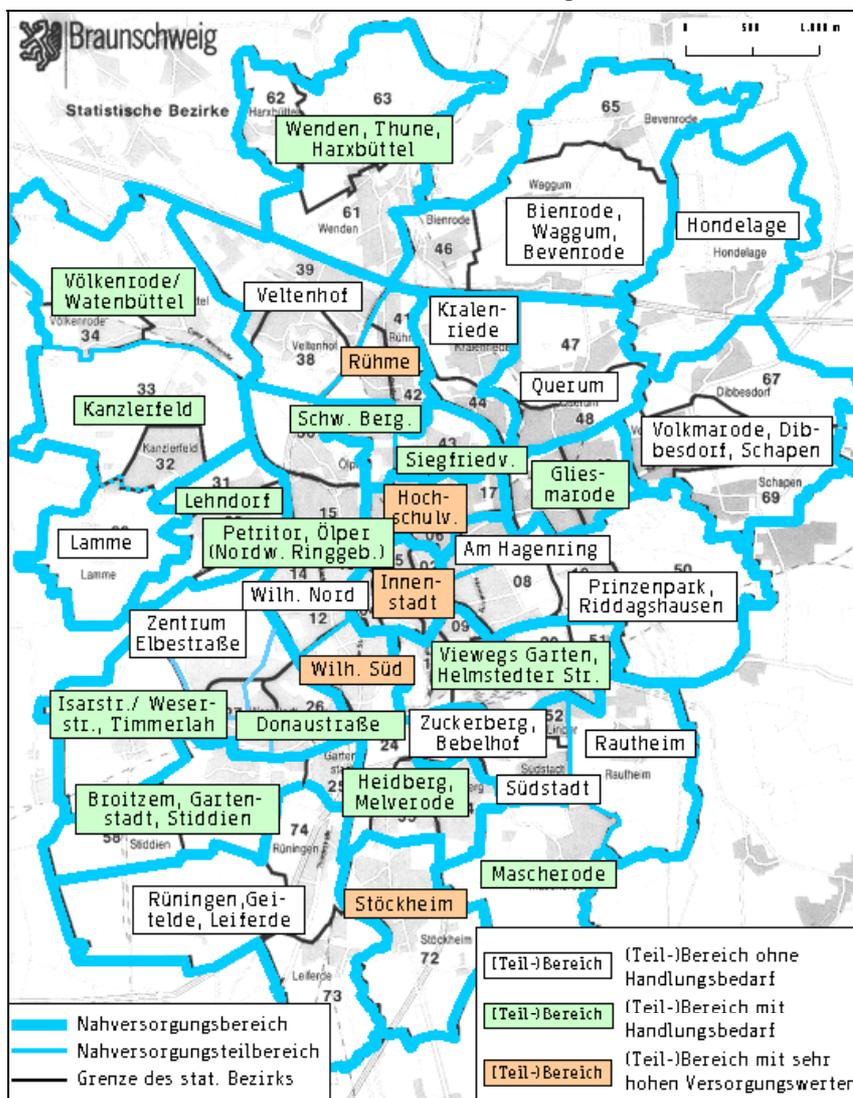
Tab. 2: Nahversorgungs(teil)bereiche ohne Handlungsbedarf

(Teil-)Bereich	Kurzfasit
Teilbereich Am Hagenring	Langfristiger Erhalt des Stadtteilzentrums Wilhelm-Bode-Straße.
Teilbereich Prinzenpark, Rid-dagshausen	Die Konzentration der Lebensmittelbetriebe im Stadtteilzentrum Kastanienallee kompensiert die Kleinteiligkeit der Betriebe.
Teilbereich Wilhelmitor Nord	Erhalt der derzeitigen Nahversorgungsstandorte; keine weitere Verschärfung der Wettbewerbssituation.
Bereich Zuckerberg, Bebelhof	Gute Versorgungswerte; bei Ansiedlung weiterer Lebensmittelbetriebe deutlicher Kaufkraftzufluss von außerhalb des Teilbereichs nötig.
Teilbereich Weststadt - Zentrum Elbestraße	Erhalt der derzeitigen Nahversorgungsstandorte und der Angebotsvielfalt im Stadtteilzentrum Elbestraße.
Teilbereich Lamme	Bei deutlichem Anstieg der Einwohnerzahl (> 2.000 Einwohner) Ansiedlung eines gebietsbezogenen Lebensmittelbetriebs.
Teilbereich Veltenhof	Erhalt des einzigen Lebensmittelbetriebs im Teilbereich.
Bereich Kralenriede	Niedriger rechnerischer Nahversorgungsanteil auf Grund der Wohnsiedlungsstruktur; Erhalt des fußläufigen Nahversorgungsangebots.
Bereich Bienrode, Waggum, Be-venrode	Erhalt des Lebensmittelangebots in den Stadtteilen Bienrode und Waggum durch Vermeidung peripherer Ansiedlungen.
Bereich Querum	Erhalt der fußläufigen Nahversorgung, evtl. durch Erweiterung eines der beiden Lebensmittelbetriebe in der Bevenroder Straße (vorzugsweise des im Stadtteilzentrum gelegenen Betriebs). Es darf kein Verdrängungswettbewerb zu Lasten der kleinflächigen Anbieter in den zentralen Lagen des Stadtteils entstehen.
Teilbereich Südstadt	Erhalt des Stadtteilzentrums Welfenplatz.
Teilbereich Rautheim	Erhalt eines der beiden Lebensmittelbetriebe, evtl. durch Nischenanbieter.
Bereich Hondelage	Erhalt des Nahversorgungsangebots.
Bereich Volkmarode, Dibbes-dorf, Schapen	Erhalt der Nahversorgungsangebots in den Stadtteilen Dibbesdorf und Volkmarode.
Bereich Rünigen, Geitelde, Leiferde	Erhalt des Nahversorgungsangebots im Stadtteil Rünigen.

Tab. 3: Teilbereiche ohne Handlungsbedarf mit sehr hohen Versorgungswerten

Bereich Innenstadt	Erhalt der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung.
Bereich Hochschulviertel	Sehr hohe Versorgungswerte, Nahversorgung auf Grund der zum Großteil großflächigen Lebensmittelbetriebe langfristig gewährleistet. Neuansiedlungen sind in diesem Bereich abzulehnen.
Teilbereich Wilhelmitor Süd	Sehr hohe Versorgungswerte, Nahversorgung auf Grund der zum Großteil großflächigen Lebensmittelbetriebe langfristig gewährleistet.
Teilbereich Rühme	Sehr hohe Versorgungswerte (bei niedrigem Nahversorgungsanteil) durch Einzelhandelsagglomeration mit zwei großflächigen Lebensmittelbetrieben.
Bereich Stöckheim	Sehr hohe Versorgungswerte auch auf Grund des großflächigen Verbrauchermarktes. Nahversorgung auf Grund der Lebensmittelbetriebe in der zentralen Einkaufslage langfristig gewährleistet.

Abb. 5: Teilbereiche mit bzw. ohne Handlungsbedarf



Kartengrundlage: Stadt Braunschweig/ Amt für Geoinformation



5. WEITERES VORGEHEN

Die dargestellten Ergebnisse beziehen sich überwiegend auf quantitative Aspekte; qualitative Gesichtspunkte wurden auftragsgemäß - abgesehen vom Nahversorgungsanteil - zumeist nur ansatzweise beschrieben und bewertet.

Zur **konkreten** Sicherung oder Verbesserung der Nahversorgung in einzelnen Nahversorgungsgebieten der Stadt Braunschweig wird daher das folgende weitere Vorgehen vorgeschlagen:

- Bewertung der städtebaulichen Situation der Nahversorgungsstandorte einzelner Nahversorgungsgebiete anhand einer detaillierten Stärken-Schwächen-Analyse, einschließlich Berücksichtigung planerischer und städtebaulicher Verbesserungsmöglichkeiten.
- Bewertung räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten und Ableitung von Maßnahmenvorschlägen in diesen Nahversorgungsgebieten unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse.
- Bewertung der mittel- und langfristigen Entwicklungsperspektiven von voll funktionsfähigen Nahversorgungsgebieten, die seit einiger Zeit einem außergewöhnlichen Ansiedlungsdruck von Lebensmittelbetrieben an nicht integrierten Standorten ausgesetzt sind.

Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung bieten sich auf Grund der derzeitigen (nicht oder nur teilweise zufriedenstellenden) Nahversorgungssituation für diese vertiefenden Untersuchung, die auch Moderationsgespräche mit den Beteiligten vor Ort einschließt, insbesondere folgende Nahversorgungs(teil)gebiete an:

- Wenden,
- Westliches Ringgebiet-Nord ("Petritor, Ölper"),
- Schwarzer Berg/ Siegfriedviertel,
- Heidberg und
- Weststadt.