

Stadt Braunschweig		<i>TOP</i>
Der Oberbürgermeister FB Stadtplanung und Umweltschutz 61.5	<i>Drucksache</i> 13934/10	<i>Datum</i> 25.11.2010

1. Ergänzung zur Vorlage 13934/10

<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
StBezRat 132 Viewegs Garten-Bebelhof	29.11.2010	X					
Wirtschaftsausschuss	29.11.2010	X					
Planungs- und Umweltausschuss	29.11.2010	X					
Verwaltungsausschuss	29.11.2010		X				
Rat	29.11.2010	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen Abt. 61.1	Beteiligung des Referates 0140 <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 132 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
--	---	---	---

Überschrift, Beschlussvorschlag

Entwicklung Postareal am Hauptbahnhof

103. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig „Berliner Platz-Nordost“ und

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Berliner Platz-Nordost“, AW 107

- Grundsatzbeschluss BraWoPark
- Einleitung Flächennutzungsplanänderung
- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Prinzipielles Festhalten an den Grundaussagen des Zentrenkonzeptes
- Anpassung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel
- Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes

Die Volksbank Braunschweig-Wolfsburg hat nach Gesprächen mit der Verwaltung sich zu einer neuen Flächenaufteilung bezüglich des geplanten BraWoParks auf dem Postareal am Hauptbahnhof entschlossen.

Die Gesamtfläche an Einzelhandel wurde von 30.500 m² Verkaufsfläche (VK) auf 28.500 m² VK *reduziert*. Der im Einzelhandelsgutachten der Volksbank als kritisch für die Innenstadt eingestufte Elektronikfachmarkt mit 4.500 m² VK ist entfallen. Weiterhin ist das mit 10.000 m² VK geplante *Möbelhaus vom Projektträger zurückgezogen worden*.

Als Ersatz für den Elektronikfachmarkt und das Möbelhaus werden nunmehr ein Baumarkt mit 8.000 m² VK und ein Markt für Teppiche, Lacke, Tapeten und Heimtextilien mit 6.500 m² vorgeschlagen.

Dem Vorschlag von Seiten der Stadt, das SB-Warenhaus und den Babyfachmarkt um jeweils 500 m² zu reduzieren, wurde von Seiten der Volksbank gefolgt. Demgegenüber wird die Fläche des geplanten Marktes für Tiernahrung um 1.000 m² VK erhöht.

Ein vollständiger Verzicht der Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Elektrotechnik im SB-Warenhaus, der auch gefordert wurde, wurde von der Volksbank abgelehnt und als unverzichtbar für das SB-Warenhaus bezeichnet.

Dafür ist die Volksbank zu einer Obergrenze für einzelne Warengruppen von jeweils 6 % bezogen auf die Gesamtfläche des SB-Warenhauses bereit. D. h., einzelne Warengruppen wie zum Beispiel Elektrotechnik und Bekleidung dürfen nicht mehr als jeweils 570 m² VK im SB-Warenhaus einnehmen.

Die Gesamtplanung des Projektträgers Volksbank lautet nunmehr wie folgt:

Geschäft	Neu	Alt
SB-Warenhaus	9.500 m ² VK davon 50 % Non-food	10.000 m ² VK
Elektrofachmarkt	0 m ² VK	4.500 m ² VK
Möbelhaus	0 m ² VK	12.000 m ² VK
Babyfachmarkt	1.500 m ² VK	2.000 m ² VK
Markt für Tiernahrung	3.000 m ² VK	2.000 m ² VK
Baumarkt	8.000 m ² VK	0 m ² VK
Markt für Teppiche, Lacke, Tapeten und Heimtextilien	6.500 m ² VK	0 m ² VK
Gesamtfläche	28.500 m² VK	30.500 m² VK

Dieser neue Sachstand bedeutet, dass ein deutlich geringerer Umfang sogenannter zentrenrelevanter Warensortimente (im neuen Konzept vor allem Non-food SB-Warenhaus, der Babyfachmarkt und die Segmente Teppiche und Heimtextilien) im BraWoPark vorzufinden sind. Damit sind die Beeinträchtigung der Innenstadt und die befürchteten Umsatzumverteilungen aus der Innenstadt ebenfalls deutlich geringer als zuvor einzustufen.

Neue Berechnungen der GfK-Gruppe, die das Einzelhandelsgutachten der Volksbank erarbeitet hat, zu dem nunmehr modifizierten Einzelhandelskonzept werden noch vor der Ratssitzung am Montag vorliegen.

Schon jetzt ist allerdings festzustellen, dass Bedenken und Befürchtungen des Innenstadthandels, die in den letzten Tagen an die Stadt und auch an die IHK herangetragen wurden, in der neuen Konzeption weitgehend Rechnung getragen wird.

Ein weiterer Baustein in der Entwicklung des Postareals steht im Übrigen fest. Die ARGE soll wie mitgeteilt mit ca. 300 Arbeitsplätzen mit in den Gebäudekomplex der sogenannten "Toblerone" einziehen.

Dies bedeutet auch, dass die Nachfrage insbesondere für den Lebensmittelmarkt zu einem Teil aus der Büronutzung der Toblerone selbst mit im Endeffekt ca. 750 Beschäftigten generiert wird.

I. A.

gez.

Leuer