

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift

**Otto-von-Guericke-Straße-Südost**

**WI 87**

Behandlung der Stellungnahmen der Gemeinden

Beteiligung gemäß § 2 (2) BauGB vom 26. Januar 2012 bis 02. März 2012.

Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

<p><b>Stadt Salzgitter, Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz, Joachim-Campe-Straße 6 - 8, 38226 Salzgitter</b> <b>Schreiben vom 5. März 2012</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>																		
<p>In der Begründung zum Bebauungsplan WI 87 „Otto-von-Guericke-Straße-Südost“ wurde bisher nicht dargelegt, dass aufgrund der beabsichtigten Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Stadt Salzgitter i.S. einer städtebaulich und raumordnerisch unverträglichen Kaufkraftumverteilung ausgeschlossen werden können. Ich bitte um einen entsprechenden Nachweis.</p>	<p>Die zulässige Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes WI 87 gegenüber den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes WI 11 (bzw. gegenüber dem genehmigten Bestand) folgendermaßen erhöht:</p> <table border="1" data-bbox="748 1162 1471 1845"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung Sondergebiet SO gemäß WI 87</th> <th>Verkaufsfläche gemäß WI 11</th> <th>Verkaufsfläche gemäß WI 87</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SO 1</td> <td>15 500 m<sup>2</sup></td> <td>25 000 m<sup>2</sup> (+ 60 %)</td> </tr> <tr> <td><i>davon: SB-Warenhaus</i></td> <td><i>12 000 m<sup>2</sup> (gem. Baugenehmigung 2002)</i></td> <td><i>12 600 m<sup>2</sup> (+ 5 %)</i></td> </tr> <tr> <td>SO 2</td> <td>3 000 m<sup>2</sup></td> <td>3 300 m<sup>2</sup> (+ 10 %)</td> </tr> <tr> <td>SO 3</td> <td>6 000 m<sup>2</sup></td> <td>6 600 m<sup>2</sup> (+ 10 %)</td> </tr> <tr> <td>SO 1, SO 2, SO 3</td> <td>Ohne Definition und ohne Beschränkung von Rand- und Freisortimenten</td> <td>Randsortimente: 5 % der Verkaufsfläche des Betriebes  Freisortimente: 3 % der Verkaufsfläche des Betriebes</td> </tr> </tbody> </table> <p>Damit sind insgesamt max. 10 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zusätzlich zulässig. Davon ist im Gebiet SO 1 die anteilig größte Zunahme von 9 500 m<sup>2</sup> möglich. Die zulässige Zunahme der Verkaufsfläche in den Gebieten SO 2 und SO 3 ist mit insgesamt 900 m<sup>2</sup> eher ungeordnet zu sehen.</p>	Bezeichnung Sondergebiet SO gemäß WI 87	Verkaufsfläche gemäß WI 11	Verkaufsfläche gemäß WI 87	SO 1	15 500 m <sup>2</sup>	25 000 m <sup>2</sup> (+ 60 %)	<i>davon: SB-Warenhaus</i>	<i>12 000 m<sup>2</sup> (gem. Baugenehmigung 2002)</i>	<i>12 600 m<sup>2</sup> (+ 5 %)</i>	SO 2	3 000 m <sup>2</sup>	3 300 m <sup>2</sup> (+ 10 %)	SO 3	6 000 m <sup>2</sup>	6 600 m <sup>2</sup> (+ 10 %)	SO 1, SO 2, SO 3	Ohne Definition und ohne Beschränkung von Rand- und Freisortimenten	Randsortimente: 5 % der Verkaufsfläche des Betriebes  Freisortimente: 3 % der Verkaufsfläche des Betriebes
Bezeichnung Sondergebiet SO gemäß WI 87	Verkaufsfläche gemäß WI 11	Verkaufsfläche gemäß WI 87																	
SO 1	15 500 m <sup>2</sup>	25 000 m <sup>2</sup> (+ 60 %)																	
<i>davon: SB-Warenhaus</i>	<i>12 000 m<sup>2</sup> (gem. Baugenehmigung 2002)</i>	<i>12 600 m<sup>2</sup> (+ 5 %)</i>																	
SO 2	3 000 m <sup>2</sup>	3 300 m <sup>2</sup> (+ 10 %)																	
SO 3	6 000 m <sup>2</sup>	6 600 m <sup>2</sup> (+ 10 %)																	
SO 1, SO 2, SO 3	Ohne Definition und ohne Beschränkung von Rand- und Freisortimenten	Randsortimente: 5 % der Verkaufsfläche des Betriebes  Freisortimente: 3 % der Verkaufsfläche des Betriebes																	

Innerhalb dieser Erhöhung sind zentrenrelevante Sortimente nur noch in sehr geringem Umfang zulässig. Dies betrifft im Wesentlichen das SB-Warenhaus (SO 1) mit einer Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche um max. 600 m<sup>2</sup>. Selbst wenn unterstellt wird, dass die Flächenausdehnung des bestehenden Real-Marktes ausschließlich Sortimente mit einer hohen überörtlichen Attraktivität umfassen würde, ist nicht zu erwarten, dass Einwohner aus Salzgitter in verstärktem Maße den Real-Markt in Braunschweig aufsuchen werden. Dies auch deshalb nicht, weil die Stadt Salzgitter in ihrem Stadtteil Thiede an der Stadtgrenze zu Braunschweig ebenfalls einen Real-Markt angesiedelt hat. Es kann unterstellt werden, dass Märkte derselben Muttergesellschaft auch eine weit überwiegend vergleichbare Angebotsstruktur aufweisen und damit eine höhere Distanzempfindlichkeit der Käufer einhergeht, weil vergleichbare Sortimente eher im Nahbereich gekauft werden.

Realistischerweise muss aber davon ausgegangen werden, dass auch (größere) Teile der zusätzlichen 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus auf das Hauptsortiment Lebensmittel und Drogerieartikel entfallen. Diese wirken allenfalls auf die innere Nahversorgungsstruktur in Braunschweig ein, entfalten jedoch keine nennenswerten überörtlichen Kaufkraftzuflüsse.

In den Sondergebieten sind entsprechend dem Zentrenkonzept Einzelhandel Rand- und Freisortimente zulässig. Bei den Randsortimenten handelt es sich jeweils um Warengruppen, die typischerweise mit den zulässigen Angebotssektoren vertrieben werden. Es ist zwischenzeitlich anerkannt, dass der Vertrieb von Randsortimenten der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Einzelhandelsstandorten dient, indem in untergeordnetem Umfang ein ergänzendes, das Hauptsortiment stützendes Sortiment angeboten wird. Die Warengruppen des Randsortiments werden im Bebauungsplan abschließend bestimmt. Insgesamt sind auch die Verkaufsflächenzuwächse bei Rand- und Freisortimenten von geringem Umfang. Im Gebiet SO 2 würden sich die Anteile der Randsortimente um 15 m<sup>2</sup> und der Freisortimente um 9 m<sup>2</sup> im Vergleich zum bisher zulässigen Umfang erhöhen. Im Gebiet SO 3 würde ein Zuwachs um 30 m<sup>2</sup> für Randsortimente und 18 m<sup>2</sup> für Freisortimente entstehen können.

In der Summe würden als „worst case-Szenario“ also maximal rund 700 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche für zentrenrelevante Sortimente realisiert werden können, deren wesentliches Angebot bei der Erweiterung des bestehenden SB-Marktes im Bereich Lebensmittel und Drogerieartikel liegen würde. In Anbetracht dieser geringen Flächen und dem Umstand, dass diese (qualitativen) Angebotsstrukturen in Salzgitter selbst vorhanden sind, stellt sich die Frage eines die Zentrenstruktur

	<p>Salzgitters negativ tangierenden Kaufkraftabflusses nicht.</p> <p>Eine zusätzliche Sicherheit für die Belange Salzgitters ist darüber hinaus darin zu sehen, dass innerhalb der insgesamt möglichen Flächenerweiterung von 10 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb der Freisortimente keine zentrenrelevanten Sortimente zulässig sind. Diese werden entsprechend der „Braunschweiger Liste“ ausgeschlossen, sodass zwei Sicherheitslinien im Bebauungsplan eingebaut sind (Flächenbegrenzung für Rand- und Freisortimente <u>und</u> Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente bei den Freisortimenten).</p> <p>Überwiegend sind auf den zusätzlich möglichen Verkaufsflächen nur nicht-zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe mit definierten Kernsortimenten zulässig. Damit entspricht der Bebauungsplan auch dem „Regionalen Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig“ (Aktualisierung 2010). Demnach sind folgende Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) weiterhin zu beachten: „Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen in den regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkten zulässig und auf diese zu konzentrieren.“ Als regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt ist für Braunschweig u.a. die Otto-von-Guericke-Straße festgelegt. Damit entspricht die hier planerisch betriebene konzentrierte Ansiedlung und Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Gebiet Otto-von-Guericke-Straße den Zielen der Raumordnung für den Großraum Braunschweig.</p> <p>Darüber hinaus sind die positiven Auswirkungen der Planung zu betonen: Es werden im Bebauungsplan WI 87 erstmalig die Angebotssektoren mit zulässigen Kernsortimenten, Randsortimenten und Freisortimenten definiert sowie die maximal zulässigen flächenmäßigen Anteile von Rand- und Freisortimenten festgelegt. Diese Bestimmungen und Konkretisierungen fehlten im Bebauungsplan WI 11 bisher völlig. Hier waren nur drei Angebotssektoren zugelassen (Bau, Garten, Camping). Ferner waren im Sondergebiet SO 3 zusätzlich 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung zugelassen. Diese Festsetzung wird in den Bebauungsplan WI 87 nicht übernommen, da sie – bezogen auf die zulässige Verkaufsfläche – einem Anteil von 18 % Freisortiment entsprochen hätte.</p> <p>Auch im SO 1 stellen die Festsetzungen einen planerischen Fortschritt dar. Dort waren bisher 7 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne jegliche Sortimentseinschränkung zulässig. Hier hätte nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes WI 11 auch auf 7 500 m<sup>2</sup> z. B. ein ein-</p>
--	--

	<p>ziger großflächiger Elektronikfachmarkt entstehen können. Der Bebauungsplan WI 87 hingegen bestimmt für die Nutzung „SB-Warenhaus“ einerseits die zulässigen Sortimente in Form von Haupt- und Nebensortimenten, andererseits legt er maximale Obergrenzen für die Warengruppen des Nebensortiments fest. Dies führt dazu, dass eine Warengruppe des Nebensortiments jeweils nur bis max. 750 m<sup>2</sup> zulässig ist (z. B. Nebensortiment Elektroartikel und Fotoartikel).</p> <p>Insgesamt ist unter Berücksichtigung der genannten Aspekte eine städtebaulich und raumordnerisch unverträgliche Kaufkraftumverteilung vom Stadtgebiet Salzgitter auf das Stadtgebiet Braunschweig nicht zu erwarten.</p> <p>Der Zweckverband Großraum Braunschweig hat im Übrigen der Planung zugestimmt.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Der Bebauungsplan wird nicht geändert.</p>