

Der Oberbürgermeister Bau- und Umweltschutzdezernat FB 61	Drucksache 16473/13	Datum 30.10.2013
---	------------------------	---------------------

**Vorlage**

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	angenommen	abgelehnt	geändert	pas-siert
StBezRat 112 Wabe-Schunter-Beberbach	21.11.2013	X					
StBezRat 114 Volkmarode	26.11.2013	X					
StBezRat 331 Nordstadt	26.11.2013	X					
StBezRat 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode	03.12.2013	X					
Planungs- und Umweltausschuss	04.12.2013	X					
Verwaltungsausschuss	10.12.2013		X				
<b>Rat</b>	17.12.2013	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen 0120	Beteiligung des Referates 0140  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 112, 114, 213, 331  <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

**Zentrenkonzept Einzelhandel  
2. Aktualisierung 2013**

1. Das Zentrenkonzept Einzelhandel wird um den Entwicklungsschwerpunkt „Heinrich-der-Löwe“-Kaserne ohne den Elektronik-Fachmarkt ergänzt.
2. Das Nahversorgungszentrum „Nördliches Ringgebiet, Wendenring/Lampestraße“ wird zu einem „Stadtteil-B-Zentrum“ aufgewertet und der Standort „ehemaliges BZ-Gelände Hamburger Straße“ wird darin aufgenommen.
3. Die Solitärstandorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel Gliesmarode-West und Volkmarode werden zukünftig aufgegeben und entsprechend nicht mehr im Zentrenkonzept aufgeführt.
4. Die Liste der zentrenrelevanten/nicht zentrenrelevanten Sortimente wird wie folgt geändert:  
  
„Baby-/Kinderartikel“ bisher zentrenrelevant, künftig Umbenennung in „Babyartikel“ und nicht zentrenrelevant.

## I. Das Zentrenkonzept

Die Stadt Braunschweig hat mit der ersten Fassung des Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 1990 die Grundlage für eine ausgewogene Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Braunschweig gelegt. Durch regelmäßige Fortschreibungen bzw. Ergänzungen – zuletzt im Juni 2013 – ist das Konzept immer wieder den aktuellen Entwicklungen angepasst worden und hat damit der dynamischen Entwicklung der Handelslandschaft Rechnung getragen.

Nahm seinerzeit die Stadt Braunschweig mit der ersten Fassung des Zentrenkonzeptes eine Vorreiterrolle ein, ist mittlerweile die Aufstellung eines Zentrenkonzeptes planerischer Standard. Alle Zentrenkonzepte lassen sich dabei von folgenden Grundsätzen leiten:

- Erhalt/Stärkung der Innenstadt als ökonomisches und kulturelles Zentrum durch eine lebendige, attraktive und abwechslungsreiche Einzelhandelsstruktur.
- Entwicklungsschwerpunkte dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Waren, die z. B. aufgrund ihres Volumens nicht im Zentrum angeboten werden können oder einem in der Regel singulären Kaufinteresse nachgefragt werden. Um den Erhalt der oben beschriebenen Funktion des Zentrums bzw. die regelgerechte Nutzung der Gewerbegebiete vorrangig durch gewerbliche Betriebe zu sichern, sind diese Entwicklungsschwerpunkte deshalb sogenannten nicht zentrenrelevanten (die Funktion der Zentren nicht gefährdenden) Sortimenten vorbehalten. Das Zentrenkonzept (Seite 15) eröffnet aber in begründeten Ausnahmefällen (über Gutachten nachzuweisen) auch Möglichkeiten für zentrenrelevante Sortimente.
- Die Nahversorgung der Bevölkerung mit den Waren des täglichen Bedarfs hat einen hohen Stellenwert. Entsprechend der Forderung aus dem Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Abs. 6 Nr. 8 a nach einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist es dabei das Ziel, der Bevölkerung den Einkauf dieser Waren fußläufig - ohne Autofahrten - zu ermöglichen. Dieser Aspekt ist heute schon wesentlich für Bevölkerungsgruppen, die über kein Auto verfügen, und wird in den nächsten Jahren vor dem Hintergrund des demografischen Wandels noch an Gewicht gewinnen.
- Neben einer positiven Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt ist auch eine stabile Nahversorgungsstruktur sowie eine gesunde Struktur der Entwicklungsschwerpunkte außerhalb der Innenstadt als Folge einer konsequenten Orientierung am Zentrenkonzept in Braunschweig zu verzeichnen. Dies zeigt, dass die seinerzeit gewählte grundlegende Struktur des Zentrenkonzeptes für die Stadt Braunschweig richtig war. Diese positive Entwicklung wurde durch eine kontinuierliche Anpassung gefestigt und ist gerade vor dem Hintergrund des stetig zunehmenden Internethandels besonders hervorzuheben. Es ist absehbar, dass der Internethandel künftig zu weiteren Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur führen wird, vor allem in den Segmenten, die nach dem Zentrenkonzept der zentralen Innenstadt vorbehalten sind. Bereits heute werden große und wachsende Umsätze im Bereich Bücher, Bekleidung und Elektronik online generiert.

Das Zentrenkonzept stellt bis dato sowohl für die städtischen Entscheidungsträger als auch für interessierte Investoren eine verlässliche Entscheidungsgrundlage dar. Dabei ist es kein statisches Instrument. Es muss auch in Zukunft den neuen Entwicklungen des Einzelhandels Rechnung tragen und gleichzeitig seinen oben genannten Grundsätzen treu bleiben, um auch weiterhin als verbindliche Leitlinie des städtischen Handelns in Einzelhandelsfragen Gültigkeit zu behalten.

Eine Überprüfung oder Ergänzung des Zentrenkonzeptes ist erfolgt bzw. kann dann erfolgen, wenn sich an einzelnen Standorten neue gesamtstädtisch bedeutsame Entwicklungsperspektiven ergeben, zuletzt war das im Zusammenhang mit dem BraWoPark am Hauptbahnhof der Fall.

Gegenwärtig ist eine Überprüfung bzw. Ergänzung des Zentrenkonzeptes vor dem Hintergrund konkreter Planungen für die Nachnutzung der „Heinrich-der-Löwe“-Kaserne sowie des ehemaligen Standortes der Braunschweiger Zeitung an der Hamburger Straße angezeigt.

In diesem Zusammenhang werden auch die einzelnen Entwicklungsschwerpunkte sowie die Liste der zentrenverträglichen/nicht zentrenverträglichen Sortimente einer kritischen Betrachtung unterworfen.

## **II. Bestehende Standorte**

Das System der Entwicklungsschwerpunkte (ESP) für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel hat sich in den mehr als 20 Jahren seiner Anwendung bewährt. Es ist eine unverzichtbare Säule, um das funktionale Gleichgewicht der Einzelhandelssteuerung zwischen dem Erhalt der Attraktivität der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche, der Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung und den Standortanforderungen großflächiger zentrenverträglicher Einzelhandelsbetriebe erhalten zu können. Mit dem Flächenangebot in den ESP und den historisch gewachsenen Solitärstandorten für großflächigen Einzelhandel hält Braunschweig ein substantielles Angebot vor, um den Kunden aus Stadt und Region eine zeitgemäße und vielfältige Handelslandschaft als Teil der Daseinsvorsorge zu unterbreiten. Zugleich muss ein stetiges Augenmerk darauf gelegt werden, keine übermäßigen Flächenüberschüsse – über gängige Fluktuationsreserven hinaus – zu erzeugen, die unmittelbar einen Verwertungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente nach sich ziehen würden. Durch die Insolvenzverfahren zweier großer Baumarkt-Ketten ist Braunschweig an vier Standorten betroffen. Bis auf einen Standort liegen alle übrigen in einem ESP mit entsprechend guter Anbindung, so dass dort positive Nachnutzungsbedingungen gegeben sind. Insgesamt erweist sich auch nach heutigem Stand die Sortiments- und Nutzungsstruktur in den Entwicklungsschwerpunkten überwiegend als marktgerecht.

### **II. 1. Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel**

#### **Hansestraße**

Der ESP Hansestraße ist nach wie vor einer der attraktivsten Einzelhandelsstandorte mit regionaler Ausstrahlung. Durch die vorhandenen Märkte, seine stadträumliche Lage sowie die ausgezeichnete äußere und innere Erschließung ist die Funktionsfähigkeit vollumfänglich gegeben. Nachnutzungen aufgegebener Märkte konnten und können mit den geltenden B-Plänen zentren- und handelsstrukturverträglich ermöglicht werden.

#### **Varrentrappstraße**

Der Standort ist lokal und regional sehr gut angebunden. Die innere Erschließung ist ein gewisser limitierender Faktor für die optimale Ausnutzung des Standortes. Abhängig von dem weiteren Insolvenzverfahren des dortigen Baumarktes können Entwicklungspotentiale entstehen, mit denen die Stadt Braunschweig dem zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel in zentraler Stadtlage weiterhin Flächen anbieten kann.

#### **Otto-von-Guericke-Straße**

Der Entwicklungsschwerpunkt ist durch das SB-Warenhaus und einen Baumarkt moderner Prägung gekennzeichnet. Letzterer ist derzeit von dem Insolvenzverfahren des Mutterkonzerns betroffen, so dass hier ggf. Nachnutzungspotentiale entstehen. Im übrigen Bereich des ESP können kleinere Flächenreserven durch Bestandsentwicklungen optimiert werden.

### **Stöckheim (Senefelderstraße)**

Durch die eingeschränkte Erschließung des Standortes, die derzeitige Ausnutzung der Flächen und die Lage zu den Wohngebieten wird sich die weitere Entwicklung im Wesentlichen in Bestandsveränderungen vollziehen, wie sie in jüngerer Vergangenheit für den Verbrauchermarkt und den Küchenfachmarkt durchgeführt worden sind.

### **Wendebrück**

Mit der aktuellen B-Plan-Aufstellung werden die östlichen Teilflächen des ESP in die Systematik des Zentrenkonzeptes Einzelhandel gestellt. Durch deren Lage zwischen der B 4 (alt) und der A 391 ist der Standort lokal und überörtlich gut angebunden. Zugleich sind dadurch keine größeren Flächenerweiterungen möglich, so dass sich die weitere Entwicklung im Bestand vollziehen wird. Die westliche Teilfläche bietet nach der Erweiterung des dortigen Möbelhauses keine weiteren Flächenreserven.

### **Frankfurter Straße/Stobwasserstraße**

Im Zuge der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel 2003 ist der ESP Frankfurter Straße geschaffen worden. Mit der Verlagerung und Vergrößerung des Baumarktes von der gegenüberliegenden Stobwasserstraße und der Angliederung eines Baustoffhandels ist die Entwicklung östlich der Frankfurter Straße für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel abgeschlossen. Die Verlagerung des Baumarktes hat an der Stobwasserstraße Flächenpotentiale eröffnet, die in den vergangenen Jahren schon in großen Teilen nachgenutzt worden sind. Die noch bestehenden Flächenreserven, die gute Erschließung und die stadträumliche Lage prädestinieren die Flächen an der Stobwasserstraße weiterhin für zentrenverträglichen Einzelhandel.

### **Hildesheimer Straße**

Der Entwicklungsschwerpunkt Hildesheimer Straße ist ebenfalls im Zuge der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel 2003 geschaffen worden. Die damaligen Strukturveränderungen in der Baumarkt-Branche (Flächenwachstum und Sortimentsausdehnung) waren der Anlass, der Nachfrage eines bereits ortsansässigen Anbieters nach einem zusätzlichen Standort nachzukommen. Der Standort ist mit dem Bestandsnutzer ausgefüllt. Flächenreserven in nennenswertem Umfang bestehen nicht.

### **BraWoPark**

Mit der Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel 2013 ist der BraWoPark als zusätzlicher Entwicklungsschwerpunkt ausgewiesen worden. Aufgrund seiner zentralen stadträumlichen Lage am Hauptbahnhof ist dies ein ESP mit eigener Prägung, der ein Fachmarktzentrum und hochwertige Büroflächen umfassen wird. Das Fachmarktzentrum ist abschließend konzipiert, so dass perspektivisch keine weiteren Einzelhandelsflächen zur Verfügung stehen.

### **Gliesmarode-Ost/SB-Warenhaus Berliner Straße**

Gegenwärtig laufen Gespräche mit dem Eigentümer des SB-Warenhauses an der Berliner Straße, um eine Modernisierung im Rahmen des derzeitigen Bestands zu ermöglichen. Nach dem derzeitigen Diskussionsstand ist eine neue Struktur des Marktes (Verkleinerung des SB-Warenhauses zugunsten kleinerer Nutzungseinheiten in einer separaten Mall) und damit einhergehend eine moderate Erweiterung der Verkaufsfläche geplant. Eine genaue Festlegung des Sortiments erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Das Gebäude des mittlerweile verlagerten Möbelgeschäftes an der Petzvalstraße hat unmittelbar eine Anschlussnutzung gefunden. Entwicklungsdruck für großflächigen Einzelhandel besteht in diesem Stadtquartier nicht.

## **II. 2. Andere bestehende Solitärstandorte für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel**

### **Münchenstraße**

Der Standort ist durch eine eingeschränkte Erschließung in seinen Nutzungsmöglichkeiten limitiert. Durch partielle Leerstände und Fluktuation in den Nutzungen sind Potentiale für Neuordnungen gegeben. Ein langfristiges Entwicklungsszenario ist nur in Verbindung mit dem benachbarten Großmarkt-Gelände sinnvoll aufzustellen.

### **Rüningen (Rüningenstraße/Dieselstraße)**

Der Standort Rüningen ist räumlich und funktional auch weiterhin nicht als Entwicklungsschwerpunkt für großflächigen Einzelhandel geeignet. Mit den vorhandenen Einrichtungen ist die dortige Entwicklung abgeschlossen.

### **Ring-Center (Heinrich-Büssing-Ring)**

Perspektivisch sind Änderungen/Neubauten im Bereich des Ring-Centers wahrscheinlich. Hier gelten die Aussagen des Rahmenplans zum Bahnhofsumfeld als Orientierung, dass im Bereich des Ring-Centers eine Bestandssicherung jedoch keine Ausweitung des zentrenrelevanten Einzelhandels möglich sein soll.

### **SB-Warenhaus Hamburger Straße**

Es handelt sich um ein bestehendes großflächiges SB-Warenhaus an einem in die Jahre gekommenen Standort ohne Entwicklungspotential.

## **II. 3. Aufzugebende Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel**

### **Gliesmarode-West**

Die zukünftige Entwicklung des Standortes ist von den Folgen der Insolvenz des dort befindlichen Baumarktes abhängig. Im Falle eines Rückzuges der Einzelhandelsnutzung soll dieser Standort zukünftig nicht mehr für großflächigen Einzelhandel vorgehalten werden. Aufgrund der Lage bietet der Standort Potentiale z. B. für wohnungsnaher Dienstleistungen und Gewerbe. Die Eignung für eine Wohnnutzung ist aufgrund der Immissionssituation im Detail zu prüfen.

### **Volkmarode**

Infolge der umfangreichen Wohngebietsentwicklungen in Volkmarode ist der großflächige Möbelmarkt zunehmend ein Fremdkörper im Siedlungsgefüge geworden. Sollte die derzeitige Nutzung des Marktes aufgegeben werden, dann soll auch dieser Standort für großflächigen Einzelhandel aufgegeben werden. Auch hier bestehen gute Chancen, wohnungsnaher Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe und vorbehaltlich einer genaueren Untersuchung der Immissionssituation auch Wohnnutzung als Folgenutzung vorzusehen.

Die Verwaltung empfiehlt, die beiden Standorte Gliesmarode-West und Volkmarode als Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel aufzugeben. Der Bestandsschutz der bestehenden Nutzungen ist davon unberührt. Da die beiden Standorte im Zentrenkonzept schon seit Jahren als städtebaulich problematisch ohne Entwicklungsperspektive beschrieben waren, ist diese Vorgehensweise folgerichtig.

### III. Sortimentslisten

Mit der Baurechtsnovellierung 2007 hat der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Gesetzesrang erhalten und ist sowohl in der Bauleitplanung als auch bei einzelnen Standortplanungen und in Genehmigungsentscheidungen zu berücksichtigen. Eines der wesentlichen Ziele des Zentrenkonzeptes Einzelhandel ist dabei, die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche nachhaltig zu stärken. Dafür ist eine Operationalisierung auf Basis einer an den örtlichen Gegebenheiten orientierten Liste zentrenrelevanter Sortimente unabdingbar. Mit der Ergänzung des Zentrenkonzeptes im Jahr 2010 um das Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche ist eine auf die konkrete Braunschweiger Handelslandschaft bezogene Liste zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente erarbeitet und durch den Rat der Stadt Braunschweig beschlossen worden. Die vorliegende Ergänzung des Zentrenkonzeptes soll auch zum Anlass genommen werden, diese Liste auf ihre Aktualität hin zu überprüfen. Dies muss immer auch vor dem Hintergrund der konkreten örtlichen Einzelhandelsstrukturen erfolgen. Letzteres ist durch einschlägige juristische Kommentare und Rechtsprechung bestätigt worden.

In den zurückliegenden Jahren der Anwendung dieser Liste bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben hat sich deren Sortimentszuordnung weit überwiegend bewährt. Gleichwohl gibt es immer wieder Forderungen aus dem Handelssektor, die Zentrenrelevanz bestimmter Sortimente in Frage zu stellen. Bei einer (Neu-)Bewertung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente müssen deren städtebauliche Wirkungen auf die Zentrenstruktur und die tatsächliche Ausprägung dieser Branchen vor Ort das Entscheidungskriterium sein.

Bislang war das Sortiment „Baby-/Kinderartikel“ als zentrenrelevant eingestuft. Der entsprechende Facheinzelhandel ist mittlerweile durch einschlägige Fachmarktconzepte zunehmend überformt worden. Zugleich werden großteilige (Kinderwagen etc.) und kleinteilige (Bekleidung etc.) Artikel geführt. Grundsätzlich sind dabei die kleinteiligen Artikel hoch zentrenaffin. Allerdings erwarten die Kunden bei diesen überwiegend den Zielkäufen zuzurechnenden Märkten ein abschließendes Angebot für die Babyausstattung vorzufinden. Ergänzend ist festzustellen, dass in den zentralen Braunschweiger Lagen ein kontinuierlicher Rückzug entsprechender Fachgeschäfte vonstatten gegangen ist. Da in dem Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim mittlerweile zwei Baby-Fachmärkte angesiedelt sind, kann dieses Sortiment auch für andere Entwicklungsschwerpunkte freigegeben werden, ohne dass damit gravierende nachteilige Auswirkungen auf die Zentren zu erwarten sind. Zugleich wird der Sortimentsbegriff „Kinderartikel“ in der Sortimentsliste nicht weiter verwendet. Eine dem Fachmarkt für Baby-Artikel äquivalente Betriebsform für Kinderartikel ist in der Handelslandschaft nicht vorzufinden. Die diesen Altersgruppen zuzuordnenden Sortimente werden faktisch durch Sortimentsgliederungen wie Bekleidung, Spielwaren etc. in ihrer Zentrenrelevanz erfasst.

Einige wenige Großstädte haben in ihren Sortimentslisten mittlerweile Haushaltsgroßgeräte (sog. „Weiße Ware“) als nicht zentrenrelevant eingestuft. Die Großteiligkeit der Produkte und die vergleichsweise geringere Beratungsintensität unterscheidet diese Artikel von anderen elektronischen Artikeln (z. B. sog. „Braune Ware“). Betrachtet man die konkrete Situation in Braunschweig, dann sind diese Sortimente für die Zentrenstärkung allerdings nicht zu unterschätzen. Die Hauptmagneten für elektronische und Elektroartikel sind nach wie vor MediaMarkt und Saturn. Für die Kunden ist es von Bedeutung, dass in den Häusern ein Vollsortiment angeboten wird. Insofern sind mit diesen Handels-Magneten gute Voraussetzungen für Wege- und Einkaufskopplungen gegeben. Davon profitiert die Innenstadt als Ganzes. Es wird daher vorgeschlagen, Haushaltsgroßgeräte auch weiterhin als zentrenrelevant einzustufen.

Lampen und Leuchten haben seit langem ihren festen Platz in den Randsortimenten der Bau- und Möbelmärkte gefunden. U. a. dies hat vereinzelt Städte dazu bewogen, dieses Sortiment nicht mehr als zentrenrelevant einzustufen. In der Innenstadt von Braunschweig und in einigen Stadtteilzentren ist dieses Sortiment aber nach wie vor vorhanden. Lampen und Leuchten sind ein wichtiges unterstützendes Sortiment für das Segment des Wohndesigns, das nicht durch die einschlägigen Möbelmärkte abgedeckt wird. Zudem kann unterstellt werden, dass die Käuferschicht bestimmter Artikel nicht nur eine umfassende Fachberatung erwartet, sondern zumeist auch ein entsprechendes Ambiente sowohl im Fachgeschäft selbst wie auch in der stadträumlichen Lage der Geschäfte sucht. Diese Geschäfte sind daher auch ein Qualitätskriterium für die Innenstadt und die Stadtteilzentren. Die Verwaltung schlägt daher vor, Lampen und Leuchten auch weiterhin als zentrenrelevant einzustufen. Die Möglichkeit, diese Artikel auch weiterhin als Randsortimente in den Bau- und Möbelmärkten anzubieten, bleibt davon unberührt.

Die übrigen Sortimentszuordnungen der Braunschweiger Liste haben sich im Sinne der Zentrenstärkung und Zentrenbildung bewährt bzw. sind dafür unerlässlich. Die Sortimentsliste repräsentiert den bundesweiten Stand in Planung und Rechtsprechung unter Bezug auf Braunschweiger Spezifika. Die Beurteilung und die räumlich-funktionale Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen werden daher zukünftig auf der Basis der leicht modifizierten Braunschweiger Sortimentsliste fortgeführt.

#### **IV. Neue Standorte**

##### **Heinrich-der-Löwe-Kaserne**

Das rd. 33 Hektar große Areal der Heinrich-der-Löwe-Kaserne liegt bereits seit einigen Jahren brach und soll nunmehr einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Ein Investor plant deshalb den Businesspark „Heinrich-der-Löwe“, eine Kombination aus gewerblichen Nutzungen (überwiegend Logistik) und großflächigem Einzelhandel.

Für die Realisierung des Planvorhabens soll der derzeitige Gebäudebestand des Kasernengeländes nahezu vollständig abgerissen werden. Drei Gebäudeblöcke im östlichen Bereich sollen für öffentliche und kulturelle Einrichtungen (ca. 2.000 qm Nutzfläche) erhalten werden. Im südlichen Bereich des Planvorhabenareals soll ein geschlossener Riegel aus Logistikhallen mit ca. 50.650 qm Nutzfläche entstehen. Dieser soll gleichzeitig als Schutz vor Lärm durch die nördlich anschließenden Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen für die südlich gelegenen Wohngebiete dienen. Weitere Logistikhallen mit rd. 26.050 qm Nutzfläche sind im östlichen Bereich des Areals vorgesehen.

Des Weiteren ist die Ansiedlung eines großflächigen, überwiegend zentrenrelevanten Fachmarktzentrum geplant. Der Standort zeichnet sich durch eine sehr gute Pkw-Erreichbarkeit sowohl aus den umliegenden Ortsteilen als auch aus der gesamten Region aus, wenn auch die Qualität der Verkehrserschließung verbesserungsbedürftig ist. Die fußläufige Erreichbarkeit bzw. die wohnortnahe Versorgungsfunktion ist für den Standort hingegen nicht von Bedeutung.

Gegenwärtig (Stand 14.05.2013) sind nach Angaben des Projektentwicklers folgende Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Fachmarktzentrums geplant:

- Verbrauchermarkt	ca. 4.000 qm VK
- Sportartikel-Fachmarkt	ca. 4.000 qm VK
- Elektronik-Fachmarkt	ca. 2.000 qm VK
- LM-Discounter	ca. 1.200 qm VK
- Fahrrad- und E-Bike-Fachmarkt	ca. 1.000 qm VK
- Schuh-Fachmarkt	ca. 900 qm VK
- Drogeriemark	ca. 650 qm VK
- Textil-Fachmarkt 1	ca. 650 qm VK
- Tierfutter-Fachmarkt	ca. 650 qm VK
- Mall-Bereich/Vorkassenzone	ca. 490 qm VK
- Textil-Fachmarkt 2	ca. 450 qm VK
- Apotheke	ca. 140 qm VK

In der Summe ergibt das ein Fachmarktzentrum mit ca. 16.130 qm Verkaufsfläche.

Es liegt ein Gutachten der GfK GeoMarketing GmbH, das vom Vorhabenträger beauftragt wurde, vor. Die GfK kommt zu nachfolgender Kernaussage:

*„Die Verträglichkeit des geplanten Fachmarktzentrums "Heinrich-der-Löwe" für die zentralen Einkaufslagen ist mit einer 'Worst-Case'-Analyse untersucht worden. Diese hat gezeigt, dass die im Fachmarktzentrum "Heinrich der Löwe" angesetzten Betriebstypen und Verkaufsflächen aus wirtschaftsstruktureller Sicht als insgesamt verträglich eingestuft werden können.*

*So dürfte es in den derzeit ausgewiesenen Braunschweiger zentralen Versorgungsbereichen durch die Entwicklung des Fachmarktstandortes "Heinrich der Löwe" nicht zu strukturellen oder städtebaulichen Verwerfungen kommen... Erwartungsgemäß dürften sich nach der Modellrechnung der Gutachter für die unweit des Mikrostandortes situierten Zentren ... die höchste Umverteilungsquote im periodischen (alltäglich wiederkehrenden) Bedarfsbereich (rd. 11,9 % bzw. rd. 1,7 Mio. Euro des Bestandsumsatzes) ergeben. Insbesondere zeigt sich, dass die Nahversorgungsstrukturen in Rautheim und Lindenberg zwar nach den gutachterlichen Modellrechnungen rein rechnerisch im periodischen Bedarfsbereich deutliche Umsatzumverteilungen erfahren können (nach 'Worst-Case-Betrachtung' rd. 12,3 %), deren Eintrittswahrscheinlichkeit aber aufgrund der Lage und Funktion der betroffenen Betriebe sowie der zukünftigen Wohnungsbauentwicklung am Standortbereich als sehr gering einzustufen ist... Das Nahversorgungszentrum 5.3 Südstadt und der Nahversorgungsstützpunkt 6.11 Mascherode, Alte Kirchstraße, sind sehr unterschiedlich betroffen. So dürften die zentralen Versorgungsbereiche in der Südstadt und Mascherode dank ihrer leistungsstarken Edeka-Magnetbetriebe Umsatzrückgänge im Großen und Ganzen verkraften.*

*...Die Modellrechnungen der Gutachter haben ferner gezeigt, dass der innerstädtische Einzelhandel nach den sechs Hauptwarengruppen mit verkräftbaren Auswirkungen zu rechnen hat. Das Vorhaben ist daher für die Innenstadt, deren Versorgungsfunktion und Attraktivität gesichert und ausgebaut werden soll, als verträglich zu bewerten. Im Segment Technik ist die Innenstadt aufgrund ihrer Angebotsdominanz signifikant am stärksten betroffen.“*



Des Weiteren gibt es ein von der Verwaltung beauftragtes Gutachten der CIMA Beratung+Management GmbH, das sich insbesondere mit der Kompatibilität des Vorhabens mit dem Zentrenkonzept auseinandersetzt. Die CIMA kommt darin zu nachfolgendem Ergebnis:

*„Aufgrund der großflächigen, fachmarktorientierten Angebotsstrukturen würde der Standort nur bedingt in Konkurrenz mit den Nahversorgungsstrukturen der umliegenden Ortsteile treten.*

*Mit der Braunschweiger Innenstadt würde ebenfalls nur in begrenztem Umfang eine Konkurrenzsituation bestehen, lediglich die vergleichbaren Betriebstypen Sportfachmarkt, Elektronikfachmarkt und Fahrradfachmarkt lassen eine nennenswerte Konkurrenzsituation zur Innenstadt vermuten. Insgesamt dürfte das auf den Bedarfsverkauf ausgerichtete Fachmarktzentrum aber nur bedingt eine Konkurrenz für die sehr leistungsstarke, einen „Erlebniseinkauf“ bietende Innenstadt darstellen.*

*Das größte Gefährdungspotenzial für die Innenstadt ergibt sich aus dem Risiko, dass bestehende innerstädtische Betriebe an den neuen Fachmarktstandort verlagern könnten. Insbesondere der Verlust eines innerstädtischen Elektronikfachmarktes – Media Markt und Saturn übernehmen nicht unbedeutende zentrenprägende Funktionen – könnte zu Frequenzverlusten in der Innenstadt führen. Außerdem sollte im weiteren Planungsprozess geprüft werden, ob einzelne Flächen auch mit nicht zentrenrelevanten, also per se zentrenunschädlichen Fachmärkten besetzt werden könnten.*

*Das Areal der Heinrich-der-Löwe-Kaserne ist als autokundenorientierter Fachmarktstandort wie die Standorte Senefelder Straße, Otto-von-Guericke-Straße/Frankfurter Straße oder der BraWoPark als Entwicklungsschwerpunkt mit einer Sonderfunktion in das Zentrenkonzept einzuordnen. Als Entwicklungsschwerpunkt würde der Standort im Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode aus räumlicher Sicht eine sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Standorten darstellen. Der Standort könnte sich daher zukünftig im südöstlichen Stadtgebiet wirksam etablieren.*

*Die Entwicklung kann insgesamt als sinnvoll bewertet werden – insbesondere in der Betrachtung der Gesamtentwicklung des Businessparks „Heinrich-der-Löwe“ mit autobahnnahen Logistikflächen in Angrenzung an das Gewerbegebiet Rautheim-Nord und mit den ergänzenden öffentlichen und kulturellen Einrichtungen kann das Vorhaben als städtebaulich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit des brachliegenden Kasernengeländes gewertet werden.“*

Die Verwaltung empfiehlt auf Grundlage der beiden erwähnten Gutachten eine Aufnahme des Standorts Heinrich-der-Löwe als Entwicklungsschwerpunkt in das Zentrenkonzept, allerdings mit der Maßgabe, dass kein Elektronikfachmarkt entstehen kann.

Dem Projektentwickler steht dann frei, ggf. für den Elektronikfachmarkt einen nicht zentrenrelevanten Ersatz vorzuschlagen. Eine genaue Abstimmung der Sortimentsverteilung wird dann im laufenden B-Planverfahren stattfinden.

### **Hamburger Straße**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 21.06.2011 die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Hamburger Straße-Südost“ beschlossen. Planerisches Ziel hierbei ist u. a. die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes. Anlass der Planung ist unter anderem der Wunsch eines Investors, am bisherigen Standort der Braunschweiger Zeitung einen Verbrauchermarkt mit 3.900 qm Verkaufsfläche zu entwickeln.

Die Planungen sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen, allerdings sind die Planungsabsichten in den bisherigen Gesprächen vom Investor bestätigt worden.

Unmittelbar südlich an die Fläche angrenzend ist im Zentrenkonzept das Nahversorgungszentrum „Nördliches Ringgebiet, Wendenring/Lampestraße“ ausgewiesen. Nahversorgungszentren dienen der Grundversorgung räumlich abgrenzbarer Bereiche.

Mit den Planungen für die Wohnbebauung im Nördlichen Ringgebiet wird sich auch für die Nahversorgung ein weiteres Nachfragepotenzial ergeben. Jedoch geht der angestrebte Umfang des Einzelhandels über die Deckung dieses Nahversorgungsbedarfes hinaus, wofür auch die Lage an einer bedeutenden Stadtein- und -ausfahrt spricht.

Aus diesem Grund soll das jetzt bestehende Nahversorgungszentrum um den geplanten Standort erweitert werden und gleichzeitig künftig als „Stadtteil-B-Zentrum“ gemäß Zentrenkonzept eingeordnet werden. Stadtteil-B-Zentren sind im Vergleich zu den Nahversorgungszentren durch eine größere Angebotsvielfalt geprägt und gehen in ihrem Angebot über die Grundversorgung hinaus.

## **V. Weiterer Änderungsbedarf/Blick in die Zukunft**

Das Zentrenkonzept muss auch in Zukunft offen für Anpassungen sein. Diese sind von sich bietenden städtebaulichen Chancen und der weiteren Entwicklung des Einzelhandels abhängig. Dabei sind besonders die Auswirkungen des Internethandels zu beobachten. Mit der jetzt vorliegenden Ergänzung des Zentrenkonzeptes ist den gegenwärtig verlässlich absehbaren Veränderungsnotwendigkeiten Rechnung getragen.

## **VI. Beteiligung der Verbände**

Eine Beteiligung der IHK Braunschweig, des Arbeitsausschusses Innenstadt, des Einzelhandelsverbandes Harz + Heide e. V. und des Zweckverbandes Großraum Braunschweig erfolgt aktuell zeitgleich zu diesem Gremienlauf.

I. V.

gez.

Leuer

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Vorlage:

- |            |   |
|------------|---|
| Anlage 1   | Neue Karte Entwicklungsschwerpunkte                                     |
| Anlage 2   | Neue Karte Stadtteil-B-Zentrum  |
| Anlage 2 A | Betriebe Stadtteil-B-Zentrum  |
| Anlage 3   | Neue Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente |