



Großraum Braunschweig · Frankfurter Straße 2 · 38122 Braunschweig

Zweckverband  
Großraum  
Braunschweig

Stadt Braunschweig  
Bau- und Umweltschutzdezernat  
Herrn Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig

Der Verbandsdirektor  
Tel. 05 31-2 42 62 - 0  
Fax 05 31-2 42 62 - 42  
www.zgb.de  
zgb@zgb.de

Ihr Zeichen / Schreiben vom  
0610  
14.11.2013

Mein Zeichen  
2.5.8

Gesprächspartner/in  
Herr Thom

Durchwahl  
2 42 62-23

Datum  
03.12.2013

## Zentrenkonzept Einzelhandel, Aktualisierung 2013

Sehr geehrter Herr Leuer,  
sehr geehrte Damen und Herren!

Zur Aktualisierung des Braunschweiger Zentrenkonzeptes Einzelhandel nehme ich als untere Landesplanungsbehörde für den Großraum Braunschweig wie folgt Stellung.

### 1. Sachlage

Mit Schreiben vom 14. November 2013, hier eingegangen am 19. November 2013, setzt die Stadt Braunschweig den Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) über die 2. Aktualisierung des Zentrenkonzeptes der Stadt Braunschweig in Kenntnis. Auslöser sind zwei geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben. Gleichmaßen soll die Braunschweiger Sortimentsliste „geringfügig“ angepasst werden.

Der ZGB wird aufgefordert, hierzu eine Stellungnahme abzugeben, um sie in die politische Diskussion einzubinden. Die Beratungsfolge der Gremien begann am 21. November 2013 in den Stadtbezirksräten und endet voraussichtlich mit der Ratssitzung am 17. Dezember 2013.

Räumlich sind folgende Areale im Stadtgebiet von Braunschweig betroffen:

1. Heinrich-der-Löwe-Kaserne (HdL) im südöstlichen Stadtgebiet:  
Neuansiedlung eines Fachmarktzentrums mit der Neufestlegung eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes im Zentrenkonzept
2. Ehemaliger Braunschweiger Zeitungsverlag an der Hamburger Straße:  
Ansiedlung eines Versorgungsmarktes mit der Neufestlegung eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes im Zentrenkonzept
3. Aufgabe des Entwicklungsschwerpunktes „Gliesmarode-West“ (Praktiker)
4. Aufgabe des Entwicklungsschwerpunktes „Volkmarode“ (Möbelmarkt Roller)

Zu 1. konnten bei der Stadt Braunschweig zwei Gutachten angefordert werden:

a) WIRKUNGSANALYSE zum geplanten Fachmarktzentrum auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne „Heinrich der Löwe“ in Braunschweig, GfK; Auftraggeber Vorhabenträger Kanada Bau (im Folgenden als GfK-Gutachten zitiert)

Sie finden uns  
auf dem Artmax-Gelände

Haltestelle Europaplatz  
Stadtbahn-M3-M5  
Bus 461-601-603-620-631  
Haltestelle Holzhof  
Bus 413(M13)-419(M19)-429(M29)

Norddeutsche Landesbank  
BLZ 250 500 00  
Konto Nr. 328 567  
IBAN: DE36 2505 0000 0000 3285 67  
SWIFT-BIC: NOLADE2H

b) Ergänzendes Gutachten zur Nachnutzung der Heinrich-der-Löwe-Kaserne, CIMA, Auftraggeber Bauverwaltung der Stadt Braunschweig (im Folgenden als CIMA-Gutachten zitiert).

## 2. Formale Vorgehensweise der Stadt Braunschweig

Wie in ihrem Anschreiben angekündigt, beabsichtigt die Stadt Braunschweig die Einbeziehung der Stellungnahme des ZGB in die politischen Beratungen. Ohne dass es dem ZGB aufgrund der sehr kurzen Fristsetzung bisher überhaupt möglich war, eine fundierte Stellungnahme abzugeben, haben die Beratungen in den städtischen Gremien zwischenzeitlich bereits begonnen. Bedauerlicherweise lagen die zwei o. g. relevanten Gutachten dem Anschreiben der Stadt nicht direkt bei. Diese mussten zunächst angefordert werden, was die Prüfung zusätzlich unnötig verzögert hat. Da das Zentrenkonzept Einzelhandel in Vorbereitung der Bauleitplanung eine fachliche Grundlage insbesondere für das Projekt Heinrich-der-Löwe-Kaserne darstellt, wird darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen bei der Beteiligung der unteren Landesplanungsbehörde nicht zielführend ist.

Die Stadt Braunschweig betreibt die 2. Aktualisierung ihres Zentrenkonzepts insbesondere in Bezug auf das großflächige Einzelhandelsvorhaben im Areal Heinrich-der-Löwe-Kaserne (HdL) mit insgesamt 16.130 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten. Bei diesen Verkaufsflächen soll nunmehr auf den Elektronikfachmarkt mit 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verzichtet werden. Unklar bleibt, was stattdessen auf der Fläche geschehen soll.

Der Stadt Braunschweig ist bekannt, dass der ZGB mit dem Vorhabenträger am 23. Mai 2013 ein Informationsgespräch geführt hat. **Im Rahmen dessen wurde frühzeitig auf die Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens bei einem raumbedeutsamen Vorhaben in dieser Größenordnung und der entsprechenden Verkaufsflächenstruktur hingewiesen. Im Zuge dessen erfolgte der Hinweis, dass aufgrund der nicht integrierten Lage des Vorhabenstandortes und der fast ausschließlich geplanten zentrenrelevanten Sortimente eine Nichtbeachtung des raumordnerischen Integrationsgebotes vorläge. Solange ein solcher Verstoß gegen dieses Ziel der Raumordnung festzustellen sei, führe dies zur Unzulässigkeit des Vorhabens. D.h. in diesem Falle wäre nach § 9 Abs 2. Satz 1 Nr. 1 NROG ggf. auch von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abzusehen.**

**Der Vorhabenträger wurde vor diesem Hintergrund ferner dahingehend beraten, sein Konzept in Richtung der Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente zu verändern, um die Umsetzung an diesem nicht integrierten Standort ggf. zu ermöglichen.**

Da bis zum Spätsommer kein geändertes Konzept angezeigt wurde, hat der ZGB den Vorhabenträger mit Schreiben vom 04. September 2013 noch einmal über die bestehende raumordnerische Beurteilung informiert und um eine Information über etwaige Entwicklungen des Konzeptes gebeten. Eine Antwort darauf blieb jedoch aus. Auch sind keine Unterlagen für das Logistikzentrum beigebracht worden, für das ebenfalls ein Raumordnungsverfahren notwendig ist. Diese Sachlage wurde der Stadt Braunschweig am 10. September 2013 in einem Informationsgespräch mitgeteilt und im Zuge dessen eine gemeinsame Erörterung des Themas mit dem Vorhabenträger, der Stadt Braunschweig und dem ZGB angeregt. Auch hier ist seither nichts geschehen.

Mit der nun vorgelegten 2. Aktualisierung des Zentrenkonzepts beabsichtigt die Stadt Braunschweig offenbar die seitens des Vorhabenträgers vorgegebene Struktur der Einzelhandelseinrichtungen an dem Standort zu ermöglichen. Hinsichtlich einer ggf. möglichen perpektivischen Entwicklung hin zu einer städtebaulich integrierten Lage des Areals (z. B. durch umliegende Siedlungsentwicklung, Funktionsmischung, verkehrliche Anbindung etc.) liegen dem ZGB bis dato hingegen keine Informationen vor, die den Schluss zulassen, dass das Integrationsgebot – für ein Vorhaben in der bisher konzipierten Ausprägung - künftig an dem zur Rede stehenden Standort nicht entgegen steht.

**Der Stadt Braunschweig ist in diesem Zusammenhang in dem o. g. Informationsgespräch mitgeteilt worden, dass allein eine Änderung des Zentrenkonzepts mit der Einordnung des Standortes HdL als Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt nicht**

den Verstoß gegen das raumordnerische Ziel „Integrationsgebot“ heilt. Insofern ist die Vorgehensweise der Stadt Braunschweig mit dem dem jetzt vorgelegten Entwurf zur Änderung des Zentrenkonzeptes aus der Sicht des ZGB nicht nachvollziehbar.

### 3. Geplante Einzelhandelsstandorte in der Stadt Braunschweig, Beurteilung

#### 3.1 Standort Heinrich-der-Löwe-Kaserne

Am Standort Heinrich-der-Löwe-Kaserne sind gemäß CIMA (S. 12) unter Anwendung der Sortimentsliste des Braunschweiger Zentrenkonzeptes folgende Verkaufsflächen (VK) geplant

16.130 m<sup>2</sup> VK insgesamt, davon  
 15.500 m<sup>2</sup> VK zentrenrelevante Sortimente  
 650 m<sup>2</sup> VK nicht zentrenrelevante Sortimente

6.000 m<sup>2</sup> VK können nahversorgungsrelevanten Betrieben zugeordnet werden.

Die Betriebsstruktur und die zugehörigen Verkaufsflächen stellen sich wie folgt dar und sind Grundlage für die raumordnerische Beurteilung:

Abb. 5: Betriebe und Verkaufsflächenumfang des Planvorhabens

| Betrieb                    | Verkaufsfläche   | zentrenrelevant?* |
|----------------------------|------------------|-------------------|
| Verbrauchermarkt           | 4.000 qm         | ja, Nahversorgung |
| Sportartikel-Fachmarkt     | 4.000 qm         | ja                |
| Elektronik-Fachmarkt       | 2.000 qm         | ja                |
| Lebensmitteldiscounter     | 1.200 qm         | ja, Nahversorgung |
| Fahrrad-/E-Bike-Fachmarkt  | 1.000 qm         | ja                |
| Schuh-Fachmarkt            | 900 qm           | ja                |
| Drogeriemarkt              | 650 qm           | ja, Nahversorgung |
| Textil-Fachmarkt 1         | 650 qm           | ja                |
| Tierfutter-Fachmarkt       | 650 qm           | nein              |
| Mall-Bereich/Vorkassenzone | 490 qm           | ja                |
| Textil-Fachmarkt 2         | 450 qm           | ja                |
| Apotheke                   | 140 qm           | ja, Nahversorgung |
| <b>SUMME</b>               | <b>16.130 qm</b> |                   |

Quelle: Kanada Bau GmbH & Co. KG, Stand 14.05.2013

Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

\*: bezogen auf das Hauptsortiment; Einordnung gemäß Zentrenkonzept Einzelhandel – Ergänzung 2010 (Stadt Braunschweig, Mai 2010, S. 20)

Quelle: GfK zit. in CIMA, 2013, S. 12

#### 3.1.1 Integrationsgebot/Ziff. 2.3 03 Satz 6 und 7 LROP in Verbindung mit Ziff. 2.1 (7) RROP

**Raumordnerische Beurteilung:** Die Änderung des Zentrenkonzeptes zwecks Ansiedlung von fast ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich HdL ist mit dem Integrationsgebot nicht vereinbar. Die Festlegung in Ziff. 2.3 03 Satz 6 und 7 LROP und II. 2.1. (7) RROP lautet: „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig

*(Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“*

Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Innenstädte und Ortsmitten als zentrale Versorgungsbereiche zu wahren und zu stärken. Das Integrationsgebot ist auf Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevantem Kernsortiment beschränkt, da nur diese wesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben.

### **3.1.1.1 Zentrenrelevante Sortimente**

Es ist geplant, gemäß GfK die in Kapitel 3.1 benannten Betriebe anzusiedeln. Das RROP weist alle diese Sortimente mit Ausnahme der Tiernahrung als zentrenrelevant aus (siehe Tab. II-2 auf Seite 57 der Begründung zum RROP). Bei dem geplanten Businesspark handelt es sich somit um ein neues Einzelhandelsgroßprojekt mit fast ausschließlich innenstadtrelevantem Kernsortiment, das als solches den Anforderungen des Integrationsgebots genügen muss. Auch nach neuer Sortimentsliste der jetzt vorgelegten 2. Änderung des Zentrenkonzeptes der Stadt Braunschweig sind mit Ausnahme der Tiernahrung sämtliche Sortimente den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Das Ziel des Zentrenkonzeptes, wonach in den Entwicklungsschwerpunkten lediglich nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind, wird dadurch ins Gegenteil verkehrt.

### **3.1.1.2 Außerhalb städtebaulich integrierter Lage**

Das geplante Vorhaben befindet sich entgegen den Anforderungen des Integrationsgebots außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage des Oberzentrums Braunschweig. In der Begründung zum LROP (Materialienband zum LROP, Seite 42), heißt es dazu erläuternd: *„Städtebaulich integrierte Lagen stehen in engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs.2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw. Ortsmitten/-kerne als Hauptzentren sowie Stadtteilzentren als Nebenzentren das Kriterium der ‚städtebaulich integrierten Lage‘ erfüllen.“* Nach der Definition im RROP sind städtebaulich integrierte Lagen *„Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes mit Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.“* (siehe Seite 57 der Begründung zum RROP).

Nach diesen Vorgaben befindet sich das Plangebiet nicht in einer integrierten Lage. Zwar geht das Zentrenkonzept davon aus, dass es sich bei dem vorgesehenen Standort um einen integrierten Bereich handle. Gegen die Annahme, der Planstandort sei städtebaulich integriert, spricht seine Lage am äußersten Stadtrand von Braunschweig. Während der engste und engere Innenstadtbereich von Braunschweig auch visuell wahrnehmbar begrenzt wird, befindet sich der Planstandort in einer Ortsrandlage. Er ist mehr als 4 km vom zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt entfernt und liegt unweit eines Autobahnanschlusses. Auch um den Standort herum, ist derzeit keine städtebauliche Entwicklung erkennbar. Es handelt sich damit weder um die Innenstadt bzw. Ortsmitte oder -kern, noch um ein Stadtteilzentrum. Die Umgebung des Planstandorts weist zudem eine relativ geringe bauliche Verdichtung auf. Überwiegende Wohnanteile befinden sich in diesem Gebiet nicht bzw. sind nicht geplant. Die städtebauliche Silhouette ist in weiten Teilen von der vormals militärische Nutzung des Plangebietes geprägt. Diese soll zwar gänzlich beseitigt aber im Wesentlichen durch die monofunktionalen Nutzungen Einzelhandel und Logistik ersetzt werden. Die nähere Umgebung des Planstandorts weist überdies nicht die für integrierte Lagen typische Nutzungsdurchmischung, insbesondere aus Einzelhandel und Dienstleistungen (vgl. Materialienband zum LROP, Seite 42) auf. Die nähere Umgebung ist im Süden durch ein 320 Wohneinheiten umfassendes Wohngebiet und ein östlich angren-

zendes Gewerbegebiet geprägt. Die geplanten Logistikbetriebe sollen aus Lärmschutzgründen zu dieser vorhandenen Nutzung als Riegel ausgeprägt werden, so dass eine Vernetzung mit der Umgebung nicht gegeben ist. Nördlich des Plangebietes verläuft die A 39, die eine städtebauliche Zäsur zur nördlich davon gelegenen Mastbruchsiedlung darstellt. Westlich grenzt ein Gebiet mit Kleingärten an.

Dem geplanten Vorhaben mangelt es an einer Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr. Die von der CIMA vorgeschlagene zusätzliche Haltestelle der tangierenden Buslinien heilt diese Sachlage nicht.

### 3.1.2 Nahversorgungsfunktion gem. Ziffer 2.1 (2) RROP 2008

#### 3.1.2.1 Nahversorgung im städtischen Umfeld

Das RROP 2008 legt unter Ziffer 2.1 (2) folgendes Ziel fest: „Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln.“

Das LROP (zu Abschnitt 2.2 03, Satz 3) definiert die wohnortnahe Nahversorgung wie folgt: „Einrichtungen und Angebote zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und weisen im Wesentlichen einen Einzugsbereich auf, der der Fußläufigkeit entspricht. Einrichtungen der Nahversorgung sichern ortsteilbezogen die verbrauchernahe Versorgung und damit auch die Versorgung der in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Diese Einrichtungen und Angebote richten sich nach dem örtlichen Bedarf. Somit besitzen sie keine überörtlichen Auswirkungen, weswegen sie nicht den Zielen der Raumordnung unterliegen, sondern ausschließlich in den gemeindlichen Planungs- und Verantwortungsbereich fallen.“

**Raumordnerische Beurteilung:** Die Kriterien einer wohnortbezogenen Nahversorgung sind mit dem Konzept für den Bereich Heinrich-der-Löwe-Kaserne nicht erfüllt. Insofern liegt eine Nichtbeachtung des o.g. Zieles vor. In der Umgebung des Vorhabens ist keine ausreichende Bevölkerung für ein wirtschaftliches Betreiben der auf Nahversorgung ausgerichteten Märkte vorhanden. **Der derzeitige Umfang der geplanten Verkaufsflächen ist insofern überdimensioniert.**

In den benachbarten Stadtteilen Lindenbergsiedlung, Rautheim, Südstadt und Mascherode sind rund 3.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente bei einer Einwohnerzahl von 12.378 Einwohner (Stand: 31.12.2012) vorhanden. Hieraus ergibt sich ein durchschnittlicher Verkaufsflächenbesatz von 0,25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner.

Im Rahmen der Erstellung des Regionalen Einzelhandelentwicklungskonzeptes ist für den Großraum Braunschweig empirisch nachgewiesen worden, dass bis zu einer Größenordnung von 0,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Güter pro Einwohner im Versorgungsbereich eines Grundzentrums keine wesentlichen Beeinträchtigungen benachbarter Versorgungsstrukturen zu vermuten sind, da bis zu diesem Wert nachweislich die Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarf von 100 % nicht überschritten wird. Im Bereich der Nahversorgung hat die Stadt Braunschweig ebenfalls nur einen ortsteilbezogenen grundzentralen Versorgungsauftrag. Angesichts des o.g. Verkaufsflächenbesatzes besteht durchaus eine Entwicklungsreserve in den benannten Stadtteilen, in einer Größenordnung von 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Güter, von denen keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Grundzentren zu erwarten wären. Vor diesem Hintergrund entsprechen die geplanten 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im doppelten Umfang nicht dem Bedarf, sofern man unterstellt, dass vom Bereich Heinrich-der-Löwe-Kaserne überhaupt ein Versorgungsauftrag für diese Stadtteile besteht (siehe auch nachfolgende Ausführungen zur Nahversorgung).

Die Stadt Braunschweig stellt in ihrer Vorlage (S. 7) im Übrigen selbst fest: „Die fußläufige Erreichbarkeit bzw. die wohnortnahe Versorgungsfunktion ist für den Standort hingegen nicht von Bedeutung“: Sofern hier kein Bedarf für eine Nahversorgungsfunktion vorliegt, stellt sich die Frage, warum 6.000 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante

Betriebe errichtet werden sollen, die zudem in Konkurrenz zu den in den Stadtteilen vorhandenen Betrieben treten werden. Dieser Widerspruch wird in der Vorlage nicht aufgelöst. Im Weiteren stützt sich die Stadt Braunschweig im Wesentlichen auf die Aussagen des CIMA-Gutachtens, denen aber nur ansatzweise gefolgt wird.

Die CIMA kommt in der Analyse des Standortes HdL mit dem vom Vorhabenträger vorgelegten Konzept zu folgenden Ergebnissen in Bezug auf die Nahversorgungsfunktion (periodischer Bedarf).

- Der „Standort kann keine Nahversorgungsfunktion im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit wahrnehmen können“ (CIMA, 2013, S. 9), da nur ca. 320 Wohneinheiten in fußläufiger Entfernung vorhanden sind.
- „Insgesamt wird der Standort nur in begrenztem Umfang eine Nahversorgungsfunktion wahrnehmen können. Die Einwohnerpotenziale im direkten Umfeld des Standortes reichen bei weitem nicht aus, um die Nachfrage für das geplante Fachmarktzentrum mit rd. 55,3 Mio. € Umsatz zu decken“ (CIMA, 2013, S. 9).
- „Das geplante Fachmarktzentrum übernimmt also weder die Funktion eines Stadtteil- oder Nahversorgungszentrum ...“ (CIMA, 2013, S. 14), das primär auf die Versorgung des direkten Wohnumfeldes ausgerichtet ist.

### 3.1.2.2 Regionale Versorgungsfunktion

Die CIMA kommt in der Analyse des Standortes HdL mit dem vom Vorhabenträger vorgelegten Konzept zu folgenden Ergebnissen in Bezug auf die regionale Versorgungsfunktion.

„Das Vorhaben befindet sich in verkehrsgünstiger Lage und ist in von der Dimensionierung und vom Branchenmix für die Versorgung eines größeren Einzugsgebietes konzipiert. Das Planvorhaben unterscheidet sich insofern von Stadtteil- oder Nahversorgungszentren, welche primär auf die Versorgung des direkten Wohnumfeldes ausgerichtet sind“ (CIMA, 2013, S. 9).

**Raumordnerische Beurteilung:** Die Ausrichtung des Einzugsbereichs ins östliche Umland zielt auf eine Kaufkraftabschöpfung aus den benachbarten Kommunen. Für diese Kommunen hat das Oberzentrum Braunschweig keinen Versorgungsauftrag was die nahversorgungsrelevanten Sortimente anbetrifft.

### 3.1.3 Beeinträchtigungsverbot/Ziff. 2.1 03 Satz 19 LROP in Verbindung mit Ziff. 2.1 (4) RROP

Folgende Zielsetzung ist zu beachten:

*„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

**Raumordnerische Beurteilung:** Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots ist das GfK-Gutachten heranzuziehen. Die Wirkungsanalyse betrachtet hinsichtlich der Kaufkraftumlenkungsquoten nur Hauptwarengruppen und macht keine sortimentsbezogenen Aussagen. Angesichts der hohen Kaufkraftumlenkungsquoten bei einigen Warengruppen ist zu vermuten, dass bei einer sortimentsbezogenen Betrachtung Quoten erreicht werden, die dem Beeinträchtigungsverbot widersprechen.

Die CIMA bewertet nicht die Kaufkraftumverteilungsquoten für einzelne Nahversorgungszentren bzw. -stützpunkte. Teilweise werden durch das GfK-Gutachten Umverteilungsquoten von größer 10 % angegeben: 6.10 Nahversorgungsstützpunkt Rautheim 12,3 %, übrige Nahversorgungszentren bzw. -stützpunkte in der Zone 1 mit 11,6 %, dies sind das Nahversorgungszentrum 5.3 Welfenplatz sowie die Nahversorgungsstützpunkte 6.10 Rautheim und 6.11 Mascherode. Derartige Quoten zeugen von erheblicher Konkurrenz

und es sind städtebauliche Auswirkungen (Marktaufgaben) zu erwarten. Bei einer Betrachtung auf einzelne Sortimente ist von einer noch höheren Betroffenheit auszugehen. Die Einschätzung der CIMA, dass die Nahversorgungszentren bzw. -stützpunkte in Zone I konkurrenzfähig aufgestellt sind, ist nicht nachvollziehbar.

Die CIMA bewertet nicht die Kaufkraftumverteilungsquoten für einzelne Nahversorgungszentren im Umland der Stadt Braunschweig. Teilweise werden durch das GfK-Gutachten Umverteilungsquoten von grösser 6,0 % angegeben: Cremlingen 8,1 % und Sickinge 6,3 %. Derartige Quoten zeugen von Konkurrenz und es kann zu Marktaufgaben kommen. Bei einer Betrachtung auf einzelne Sortimente ist von einer noch höheren Betroffenheit auszugehen. Das Oberzentrum Braunschweig hat für Güter des täglichen Bedarfs keinen Versorgungsauftrag für Nachbarkommunen - den haben die benachbarten Grundzentren selbst wahrzunehmen. Vor diesem Hintergrund ist die Größenordnung der Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs zu reduzieren.

Empfehlung: Für Güter des aperiodischen Bedarfsbereichs ist das Angebot auf nicht zentrenrelevante Sortimente auszurichten, wie z.B. aus dem Bau- oder Gartenmarktbereich, Möbel usw.

### 3.1.4 Integration in das Zentrenkonzept

Die CIMA stellt fest, dass die Branchenstruktur des Planvorhabens eher mit der Braunschweiger City vergleichbar ist, mit einem Überwiegen von zentrenrelevanten Betrieben des gehobenen und spezialisierten höheren Bedarfs, wenngleich nicht die Angebotsvielfalt der Braunschweiger Innenstadt erreicht wird (CIMA, 2013, S. 13). „Das geplante Fachmarktzentrum übernimmt also weder die Funktion eines Stadtteil- oder Nahversorgungszentrum, noch ist es mit einem Hauptgeschäftszentrum (City) gleichzusetzen. Nach den Kategorien des Braunschweiger Zentrenkonzeptes ist es also am ehesten als Entwicklungsschwerpunkt für den großflächigen zentrenunschädlichen Einzelhandel einzuordnen. Von diesen unterscheidet sich das Vorhaben allerdings dadurch, dass es fast ausschließlich zentrenrelevante Angebote vorhalten soll. Der Standort würde also eine innerhalb der Zentrenstruktur Braunschweigs eine Sonderfunktion einnehmen. Vergleichbare Entwicklungsschwerpunkte mit – mehr oder weniger – hohem Anteil zentrenrelevanter Angebote sind bereits heute im Braunschweiger Stadtgebiet vorzufinden, nämlich v.a. die Standorte Senefelder Straße, Otto-von-Guericke Straße/Frankfurter Straße sowie der derzeit in Bau befindliche BraWoPark in der Nähe des Hauptbahnhofes“ (CIMA, 2013, S. 14).

**Beurteilung:** Aus der Analyse der CIMA wird deutlich, dass **die Struktur des Planvorhabens nicht mit den Braunschweiger Zentrenkonzept vereinbar ist**. Die Sonderstellung, die für den Vorhabenstandort gelten soll, wäre im Zuge des Gleichbehandlungsgrundsatzes auf alle Entwicklungsschwerpunkte zu übertragen. Damit geht aber die Steuerungsmöglichkeit des Zentrenkonzeptes verloren.

Auch die in der Ratsvorlage erwähnte Herausnahme des Elektrofachmarktes aus dem Planungskonzept ist allein nicht ausreichend. Nur eine Anpassung der Branchenstruktur des Vorhabens in Richtung nicht zentrenrelevanter Sortimente kann hier Abhilfe schaffen. Mit einer derart angepassten Branchenstruktur bleibt die Stadt Braunschweig einerseits mit der Schaffung eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes für nicht zentrenrelevante Sortimente ihrem Zentrenkonzept treu und andererseits läge dann auch kein Verstoß gegen das raumordnerische Ziel des Integrationsgebotes vor.

### 3.2 Standort Hamburger Straße

Geplante Verkaufsflächen (VK) im Bereich Braunschweiger Zeitungsverlag:

3.900 m<sup>2</sup> VK für einen Verbrauchermarkt

Eine raumordnerische Beurteilung dieses geplanten Einzelhandelsgroßprojektes kann nicht abschließend vorgenommen werden, weil hierfür die Datengrundlagen nicht ausreichend sind. Hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion gelten die gleichen Ausführungen wie am Standort Heinrich-der-Löwe-Kaserne.

### 3.3 Aufgabe des Entwicklungsschwerpunktes „Gliesmarode-West“ (Praktiker)

Keine Anregungen

### 3.4. Aufgabe des Entwicklungsschwerpunktes „Volkmarode“ (Möbelmarkt Roller)

Keine Anregungen

## 4 .Sortimentsliste

Die Notwendigkeit, die bisher als zentrenrelevante Sortimente „Baby-/Kinderartikel“ den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen und in „Babyartikel“ umzubenennen erschließt sich nicht, nur um bereits bestehende Ansiedlungen an peripheren Standorten. zu rechtfertigen. Die Stadt öffnet damit die Ansiedlung derartiger Märkte in allen anderen vergleichbaren Einzelhandelslagen und gibt ihre Steuerungsmöglichkeit auf. Die fehlentwickelten Märkte genießen ohnehin Bestandsschutz.

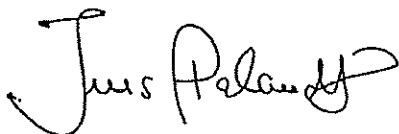
## 5 Zentrenkonzept

Die Stadt Braunschweig hat ein Gutachten (CIMA) in Auftrag gegeben, dass sich mit der Integration des geplanten Vorhabens in das Zentrenkonzept auseinandersetzen soll. Grundlage für das CIMA-Gutachten ist wiederum die Wirkungsanalyse der GfK. **Das CIMA-Gutachten zeigt in der Analyse die Unvereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept auf.** In den Schlussfolgerungen wird der Standort als autokundenorientierter Fachmarktstandort deklariert, der eine Sonderfunktion im Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig einnehmen würde und warnt vor Abwanderungsmöglichkeiten von innerstädtischen Elektronikfachmärkten und anderer Fachmärkte. **Es empfiehlt nicht nur auf einen Elektrofachmarkt zu verzichten, sondern auch die Ladenlokale mit nicht zentrenrelevanten Fachmärkten zu besetzen, um eine Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes zu gewährleisten und um damit den Konkurrenzdruck auf die Braunschweiger City und weitere Zentren zu reduzieren.** Diesen Empfehlungen folgt die Stadt Braunschweig in ihrer Ratsvorlage lediglich für die Nichtansiedlung des Elektrofachmarktes. Weiterhin zitiert die Stadt Braunschweig aus den Empfehlungen der CIMA nur selektiv, so dass ohne Kenntnis des CIMA-Gutachtens die politischen Entscheidungsträger kein vollständiges Bild erhalten.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Änderung des Zentrenkonzeptes der Stadt Braunschweig insbesondere mit der Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten an einem nicht integrierten Standort und in der vorgesehenen Größenordnung im hohen Maße raumordnerisch unverträglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.



Jens Palandt  
(Erster Verbandsrat)



Eine Ausfertigung dieses Schreibens erhalten z. K.

Industrie- und Handelskammer Braunschweig  
Brabantstraße 11  
38100 Braunschweig

Einzelhandelsverband Harz-Heide e.V.  
Geschäftsstelle Braunschweig  
Jasperallee 7  
38102 Braunschweig

Arbeitsausschuss Innenstadt Braunschweig e.V.  
Schild 4  
38100 Braunschweig

I. V.

gez.

Jens Palandt