

Stadt



Braunschweig



Zentrenkonzept Einzelhandel • Ergänzung 2010

**Standortkonzept
Zentrale Versorgungsbereiche**

Stadt



Braunschweig

Zentrenkonzept Einzelhandel · Ergänzung 2010

Standortkonzept

Zentrale Versorgungsbereiche

Schriften der Stadt Braunschweig zur kommunalen Planung

Reihe 1 – Fachpläne / teilsäumliche Entwicklungspläne

Heft 60

Herausgeber: Stadt Braunschweig
Bau- und Umweltschutzdezernat, Abteilung Stadtplanung
Stelle 61.11 Vorbereitende Bauleitplanung und
Referat Stadtentwicklung und Statistik
Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig
E-Mail: stadtplanung@braunschweig.de

Bearbeitung: Dr. W.Dehmel, H.Klein, J.Hohmeier, U.Ludewig-Ohlendorf,
B.Mager, F.Kielmann

Technische Bearbeitung/Layout: B.Bitshkus

Textbearbeitung: A.Völling, A.Ilseman

Druck: Stadt Braunschweig, Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz,
Abt. Geoinformation

Braunschweig, Mai 2010

Inhalt

	Seite
1. Bisherige Konzepte der Einzelhandelssteuerung in Braunschweig	
1.1 Das Zentrenkonzept Einzelhandel von 1990 und Fortschreibungen 2000/2003	5
1.2 Die Aktualisierung des Zentrenkonzeptes im Jahr 2005 aus Anlass der Nahversorgungsuntersuchung	7
1.3 Das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig	10
1.4 Notwendigkeit der Fortschreibung und Ergänzung des städtischen Zentrenkonzeptes	12
2. Grundlagen der städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels	
2.1 Definition „Zentraler Versorgungsbereich“	15
2.2 Verfahren und Maßnahmen der Steuerung	16
3. Zentrenrelevanz der Sortimente – die Braunschweiger Sortimentsliste	18
4. Zur Situation des Einzelhandels in Braunschweig	
4.1 Einzelhandelsangebot und Verkaufsflächenentwicklung	21
4.2 Räumliche Verteilung und Zentrenrelevanz	25
4.3 Situation der Nahversorgung in Braunschweig	29
5. Leitbild und Ziele	33
6. Abgrenzung und räumliche Verteilung zentraler Versorgungsbereiche	
6.1 Definition der Raumkategorien und Standortzuordnung	36
6.2 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	41
6.3 Praktische Handhabung/Konsequenzen	42
Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche und Bestandstabellen des Versorgungsangebotes	43

Karten

nach Seite

Karte 1

Räumliche Verteilung Verteilung und Zentrenrelevanz
Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstadt
- Nördliches Stadtgebiet

28

Karte 2

Räumliche Verteilung Verteilung und Zentrenrelevanz
Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstadt
- Südliches Stadtgebiet

28

Karte 3

Nahversorgung im Stadtgebiet
Lebensmittelmärkte und ihr fußläufiger Einzugsbereich

32

Karte 4

Veränderungen der Lebensmittelmärkte 2001 – 2009

32

Karte 5

Zentrale Versorgungsbereiche nach Raumkategorien

40

Karte 6

Zentraler Versorgungsbereich City
(Kategorie 1 und 2)

42

1. Bisherige Konzepte der Einzelhandelssteuerung in Braunschweig

1.1 Das Zentrenkonzept Einzelhandel von 1990 und Fortschreibungen 2000/2003

Mit der Urfassung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel im Jahre 1990 wurde in Braunschweig erstmals der Weg gegangen, die höchst dynamischen und ausdifferenzierten Entwicklungsprozesse im Einzelhandel zum größtmöglichen Nutzen für die Bevölkerung Braunschweigs, der wirtschaftlichen Prosperität der Stadt wie auch der ökonomischen Teilhabe der Handelsbetriebe zu sichern, zu steuern und fortzuentwickeln.

Auslöser für das erste Zentrenkonzept Einzelhandel war das erhebliche Flächenwachstum im Wesentlichen in den Angebotssektoren Möbel, Bau- und Gartenbedarf sowie die Entstehung eigenständiger Fachmärkte für Sortimente, die bis dahin entweder in Fachgeschäften (z.B. Spielwaren) oder als integraler Bestandteil von Handelshäusern (z.B. Heimtextilien) angeboten wurden. Vor allem in der Möbelbranche führte diese Ausdifferenzierung der Sortimente zunehmend zur Verdrängung kleiner bis mittelgroßer Fachgeschäfte durch Möbelhäuser mit Verkaufsflächengrößen von mehr als 20.000 qm. Diese Größenordnungen konnten zwangsläufig nicht mehr in der eng bebauten Innenstadt mit dem entsprechenden Bodenpreisgefüge untergebracht werden. Zugleich waren aber auch schon damals erste Anzeichen einer Strukturumwälzung im Lebensmitteleinzelhandel – und damit in der Nahversorgung der Bevölkerung insgesamt – abzusehen, so dass auch die Ansiedlungskriterien dieses für die Daseinsvorsorge unverzichtbaren Einzelhandelssektors ihren Niederschlag in der „Urfassung“ des Zentrenkonzeptes Einzelhandel fanden.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungslinien basiert das Zentrenkonzept Einzelhandel auf drei Säulen der räumlich-funktionalen Steuerung:

Die **Innenstadt** als das ökonomische und kulturelle Zentrum nicht nur Braunschweigs, sondern auch Mittelpunkt der Region Braunschweig, musste und muss in besonderem Maße in seinen Funktionen erhalten und ausgebaut werden. Dabei kommt dem Einzelhandel die zentrale strukturbildende Funktion zu. Demzufolge wurden für die Innenstadt keinerlei Einschränkungen hinsichtlich der Sortimente und der Flächengrößen der Handelsbetriebe vorgenommen.

Für den großflächigen, zentrenverträglichen Einzelhandel wurden sogenannte **Entwicklungsschwerpunkte** (ESP) ausgewiesen. Diese unter städtischen und regionalen Erreichbarkeitskriterien entwickelten Flächen sind in Bebauungsplänen planungsrechtlich als „Sondergebiete Handel (SO-Handel)“ festgesetzt. Um einerseits diesen Gebieten eine klare Struktur zu geben und andererseits den interessierten Handelsunternehmen eine verlässliche Ansiedlungs- und Planungsgrundlage bieten zu können, ist eine Liste der zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimente erstellt worden. Zum damaligen Zeitpunkt waren die Sortimentsstrukturen im Einzelhandel – bis auf wenige Vorreiterbranchen - bei weitem noch nicht so ausdifferenziert und einzelne Sortimente wurden noch nicht in dem Maße wie heute in eigenständigen Fachmärkten angeboten, so dass es für die Steuerung des Einzelhandels hinreichend war, zehn Sortimentsgruppen als „innenstadt- bzw. zentrenrelevant“ und damit als in den Entwicklungsschwerpunkten unzulässig zu definieren (Lebensmittel und Getränke, Spielwaren, Literatur, Radio- und TV-Geräte, Unterhaltungselektronik und Computer, Fotoartikel und optische Geräte, Uhren und Schmuck, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Drogerieartikel).

Gleichwohl war der Strukturwandel im Einzelhandel aber schon so weit vorangeschritten, dass den Fachmärkten mit einem überwiegend zentrenverträglichen Sortiment auch in begrenztem Umfang Rand- und Freisortimente zugestanden werden mussten.

Der bis heute gültige Rahmen, der auch in den entsprechenden Bebauungsplänen rechtsverbindlich geregelt wird, beträgt für die Randsortimente 5% und für die Freisortimente 3% der zulässigen einzelhandelsbezogenen Geschoßfläche bzw. Verkaufsfläche.

Um das Ansiedlungsgeschehen der großflächigen Handelseinrichtungen in die Entwicklungsschwerpunkte städtebaulich steuern zu können, fasste der Rat der Stadt Braunschweig zeitgleich den Beschluss, die Gewerbegebiete, in denen eine alte Fassung der Baunutzungsverordnung galt, sukzessive per Bebauungsplanänderung auf die jeweils aktuelle BauNVO umzustellen. Da nicht alle GE- und GI-Gebiete alten Rechts auf einmal überplant werden konnten, wurden Bebauungsplanänderungen eingeleitet, sobald und soweit diese für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich waren. Nur dadurch war sicherzustellen, dass die Gewerbegebiete von großflächigen Einzelhandelsnutzungen freigehalten und so ihrer eigentlichen Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden konnten. Denn gerade die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in GE-Gebieten bewirkt dort außerordentlich negative städtebauliche und bodenrechtliche Spannungen.

Auf Grund der Gemeindegebietsreform von 1974, mit der Eingliederung von 20 Orten in das Stadtgebiet, weist Braunschweig für eine Großstadt eine durchaus „besondere“ Siedlungsstruktur auf, die auch entsprechende Anforderungen an die Ausgestaltung und **Sicherung der Nahversorgung** stellt. So liegen einige solitäre Stadtteile an der Peripherie Braunschweigs, die ihre funktionale Selbständigkeit in wesentlichen Teilen erhalten konnten. Das Vorhandensein und der fußläufige Zugang zu Angeboten mit Gütern des täglichen Bedarfs war und ist dafür unabdingbare Voraussetzung. Insbesondere sollte unterbunden werden, dass sich Nahversorgungsbetriebe zwischen zwei Stadtteilen ansiedeln, da dies unmittelbar massive strukturschädigende Auswirkungen auf die jeweiligen Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen gehabt hätte.

Bei der Erarbeitung des ersten Zentrenkonzeptes Einzelhandel konnte in Bezug auf die örtliche Situation im Nahversorgungseinzelhandel auf eine seinerzeit aktuelle Erhebung der relevanten Betriebe zurückgegriffen werden. Diese Erhebung beinhaltete nicht nur den Lebensmittelsektor, sondern auch die für eine funktionierende Nahversorgung unabdingbaren arrondierenden Dienstleistungen. Auf dieser Basis konnten Nahversorgungsschwerpunkte räumlich zugeordnet und zugleich das gesamtstädtische Nahversorgungsnetz sichtbar gemacht werden. Dies war für eine räumlich-funktional ausgewogene Steuerung der Nahversorgung eine wichtige Grundlage. Gleichwohl hatte diese Zuordnung nicht die Qualität der nunmehr aufgrund der Rechtsprechung und aktuellen Gesetzgebung geforderten (grundstücksscharfen) Abgrenzung der „Zentralen Versorgungsbereiche“, da die kartographische Darstellung zwar zeigte, in welchen Ortsteilen Nahversorgungsstrukturen vorhanden waren, daraus aber nur bedingt auf die Versorgungsqualitäten in den Ortsteilen geschlossen werden konnte. So weisen einige Ortsteilzentren mehr ergänzende zentralörtliche Nutzungen, wie z.B. Dienstleistungen, auf, während die Lebensmittelversorgung – als wichtigster Magnet - an der unteren Grenze der Attraktivität für die Bewohner und verbunden damit vielfach auch an der Grenze zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Betriebe arbeitet.

Anlässlich der **Fortschreibung 2000** des Zentrenkonzeptes Einzelhandel – untermauert durch ein Fach-Hearing zu aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel – waren nur geringfügige konzeptionelle Anpassungen erforderlich, da sich die Grundstruktur des Zentrenkonzeptes als weiterhin tragfähige Entwicklungs- und Steuerungsleitlinie erwiesen hatte.

Die wesentlichste Anpassung betraf dabei die angemessene Reaktion auf den weiter vorgeschrittenen Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel. Es hatte sich gezeigt, dass die Lebensmittelvollversorger eine steigende Zahl von Artikeln anbieten und dazu vielfach mehr als 1.200 qm Bruttogeschoßfläche benötigen. Zugleich war und ist es wichtig, dieser Unternehmensform, die das Rückgrat der wohnungsnahen Lebensmittelversorgung darstellt, aber im Wettbewerb mit den Discountern immer stärker ins Hintertreffen zu geraten droht, entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Um die Angebotsvielfalt in der Nahversorgung erhalten zu können, ist daher mit der Fortschreibung 2000 des Zentrenkonzeptes Einzelhandel

eine Ausnahmeregelung aufgenommen worden, nach der in dicht besiedelten Stadtquartieren mit mindestens 5.000 Einwohnern im Nahbereich eines Marktstandortes die Bruttogeschossfläche eines Vollsortimenters bis zu 1.500 qm betragen darf, sofern dadurch keine benachbarten Zentren negativ tangiert werden.

Die zweite Anpassung betraf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in räumlich klar definierten Bereichen entlang weniger Hauptverkehrsstraßen im gründerzeitlichen Industriegürtel. Es hatte sich gezeigt, dass eine Vielzahl von Einzelhandelsnutzungen weder in der Innenstadt noch in Stadtteilzentren funktional sinnvoll anzusiedeln waren. Hier ging es im Wesentlichen um sehr seltene Angebote und Marktnischen. Hintergrund für diese leichte konzeptionelle Öffnung war die Absicht, mit arrondierenden Handelsnutzungen die Revitalisierung von Gewerbebrachen in den eng eingegrenzten Stadtbereichen zu unterstützen. Zugleich wurde die Prämisse festgelegt, dass die Handelsnutzungen nicht den funktionalen Kern der Nachnutzungskonzepte bilden dürfen und auch nur kleinflächig genehmigungsfähig sind. Ansiedlungen haben vor allem das Kriterium zu erfüllen, dass mit ihnen – statt kurzfristig wirkender Verwertungsinteressen – eine tragfähige, dauerhaft positive Quartiersentwicklung in den Gemengelagen eingeleitet werden kann. Die Zentrenrelevanz ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Beispiel für eine solche Projektentwicklung ist die Wiedernutzung der ehemaligen Roggenmühle an der Hildesheimer Straße.

Die **Ergänzung 2003** des Zentrenkonzeptes Einzelhandel erfolgte auf Grund einer anhaltend hohen Dynamisierung des Strukturwandels in der Baumarktbranche zu Beginn der Jahrtausendwende. Zu jener Zeit schritt der Konzentrationsprozess unter den führenden Handelskonzernen bei einem gleichzeitigen erheblichen Flächenwachstum weiter voran. Als Reaktion darauf wurde das System der Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel um die Standorte Hildesheimer Straße und Frankfurter Straße ergänzt. Eine inhaltliche Anpassung der geltenden Steuerungsregelungen im Zentrenkonzept Einzelhandel war nicht angezeigt.

1.2 Aktualisierung des Zentrenkonzeptes im Jahr 2005 aus Anlass der Nahversorgungsuntersuchung

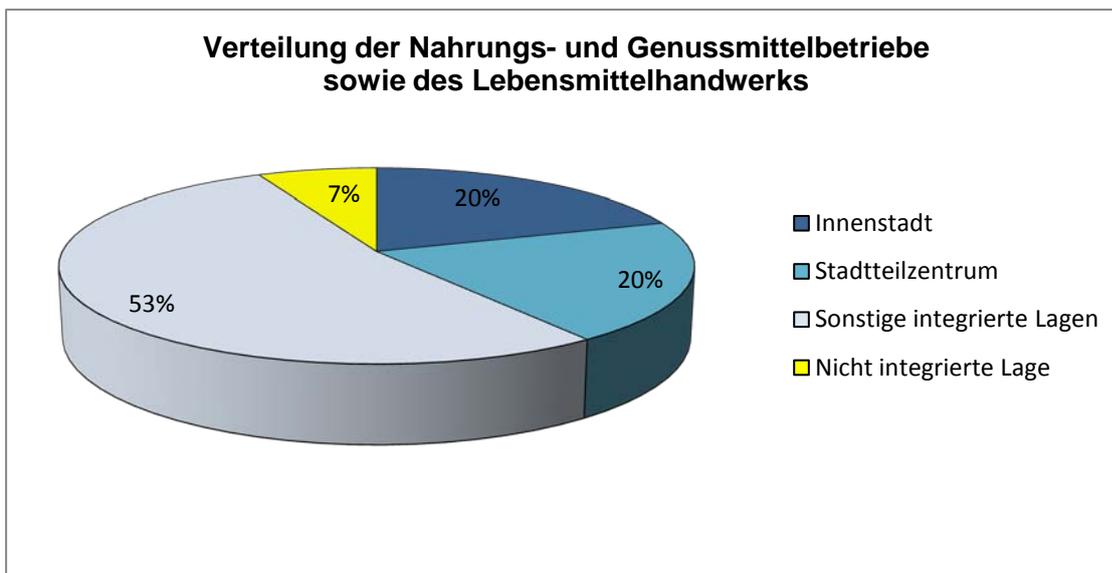
Anlass für die Überprüfung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen sowie der angewandten Steuerungsmechanismen war die Tatsache, dass in den Jahren bis 2005 gesteigert Standortveränderungen und -anfragen für Lebensmittelmärkte an die Verwaltung herangetragen wurden. Insbesondere Lebensmitteldiscounter zielten auf zumeist periphere, von den eigentlichen Wohnschwerpunkten abgerückte Lagen ab. Dadurch wäre der Erhalt einer wohnortnahen Versorgung sowie das Ziel einer Stärkung der Stadtteilzentren nachhaltig konterkariert worden. Zugleich wurde deutlich, dass Projektentwickler mangels tragfähiger Nutzungen aus dem Produzierenden Gewerbe oder tertiären Wirtschaftsbereichen die durchaus aggressiv zu nennenden Ansiedlungsstrategien der Handelskonzerne nutzen wollten, um ihre Verwertungsinteressen gegenüber den Notwendigkeiten der Daseinsvorsorge und dem Allgemeinwohl durchzusetzen.

Im Jahr 2004 wurde daher eine Nahversorgungsuntersuchung in Auftrag gegeben, um einen Überblick über den tatsächlichen Handlungsbedarf und konkrete Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten zur Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung in möglichst allen Stadtteilen und Ortsteilen zu erhalten. Die Vollerhebung der Nahversorgungsbetriebe ergab beim Sortiment *Nahrungs- und Genussmittel* einen Versorgungsgrad der Bevölkerung von 107%. Im Sortiment *Drogerie/Parfümerie* betrug er sogar 142%. Lediglich im *Lebensmittelhandwerk*, das durch grundlegende Produktionsveränderungen in der Nahrungsmittelindustrie seit Langem erheblich geschwächt wird und mit Nachwuchsproblemen konfrontiert ist, liegt der Versorgungsgrad mit 94% zwar leicht unter der Vollversorgung, ist aber vor dem Hintergrund des Strukturwandels in diesem Handwerkssegment noch überraschend gut.

Damit liegt gesamtstädtisch eine rechnerische Vollversorgung der Braunschweiger Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor. Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben oder Drogeriemärkten würden keine grundsätzliche Verbesserung des Angebotes zur Folge haben, sondern lediglich zu Umverteilungen und damit unter Umständen zu Betriebs-schließungen an anderer Stelle führen. Da gleichwohl in einigen Nahversorgungsbereichen kleinräumig Versorgungsdefizite ausgeglichen werden müssen, gilt es also bei Ansiedlungen oder Erweiterungen von Märkten immer auch die Folgen für das gesamte Versorgungsnetz im Auge zu behalten.

Im Jahr 2004 lagen knapp 20% der Nahrungs- und Genussmittelbetriebe sowie des Lebensmittelhandwerks in den Stadtteilzentren, ca. 20 % in der Innenstadt und ca. 53% in sonstigen integrierten Lagen (vgl. Abb. 1). In nicht integrierten Lagen befanden sich nur rd. 7% der Betriebe. Diese Gesamtverteilung zeigt, dass die Ziele und Steuerungsmechanismen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel – die Nahversorgungsbetriebe soweit wie möglich in den Wohnquartieren bzw. den Stadtteilzentren zu halten bzw. dorthin zu lenken – in großen Teilen ge-griffen haben. Im Unterschied zu den Stadtteilzentren ist in den sonstigen integrierten Lagen keine vollständige Grundversorgung gewährleistet. Dort fehlen zumeist arrondierende Einzel-handels- und Dienstleistungsangebote wie z.B. Schreibwaren, Zeitschriften, Friseur, Bank, Post, Reinigung etc., die ein funktionierendes Stadtteilzentrum erst ausmachen.

Abbildung 1



Quelle: Dr. D. Acocella, Nahversorgungsuntersuchung für die Gesamtstadt Braunschweig, 2004; eigene Darstellung

Die Nahversorgungsuntersuchung untermauerte die Vermutung, dass ein Teil der Lebensmittelbetriebe keine zukunftsfähigen Verkaufsflächengrößen mehr hat und damit latent bestands-gefährdet ist. Dies kann für Betriebe mit weniger als 400 qm VK unterstellt werden. Diese klassischen Nahversorger geraten durch den Konzentrationsprozess im Einzelhandel sowie durch die starke Diffusion der Discounter unter immer stärkeren Konkurrenzdruck.

In Braunschweig sind – gemessen am Bundesdurchschnitt – die Lebensmitteldiscounter über-durchschnittlich vertreten und machen mehr als die Hälfte der Lebensmittelbetriebe aus. Es muss konzediert werden, dass die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), aber auch des Zentrenkonzeptes Einzelhandel, diese Betriebsform begünstigt hat, da sie i.d.R. un-terhalb der Großflächigkeit bleibt und somit nicht die Baugebietskategorien MK oder SO-Handel benötigt. Dadurch haben sich die Discounter gegenüber den klassischen Nahversor-gern – Supermärkte und SB-Märkte – , die bedingt durch ihre größere Sortimentstiefe und -breite zunehmend in die bauplanungsrechtliche Großflächigkeit wachsen müssen um wettbe-werblich zu bleiben, einen Ansiedlungsvorteil verschafft. Um ein ausgewogenes Nahversor-

gungsnetz schaffen zu können, müssen daher den klassischen Nahversorgern entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten in den Bestandlagen gegeben werden. Die bereits mit der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes im Jahr 2000 geschaffene Ausnahmeregelung, Märkten unter bestimmten Rahmenbedingungen eine Bruttogeschossfläche von bis zu 1.500 qm zuzugestehen (vgl. Kap. 1.1)) wird hierfür ein wichtiges Instrument bleiben.

Ein wesentliches Qualitätselement der Nahversorgung zeigt sich in dem Bevölkerungsanteil, der im fußläufigen Einzugsbereich eines Lebensmittelmarktes wohnt. Im Allgemeinen wird dabei ein 500-Meter-Radius als Schwellenwert für eine fußläufige, wohnungsnahе Versorgung zugrunde gelegt. Darüber steigt die Distanzempfindlichkeit merklich an. Bezogen auf diesen Parameter ergibt sich gesamtstädtisch ein Nahversorgungsanteil von 82%. Dies ist für eine Großstadt mit vielen kleineren Ortsteilen am Stadtrand eine ausgesprochen gute Versorgungsquote.

Im Rahmen der Fortschreibung 2005 hat der Gutachter in der Nahversorgungsuntersuchung unterschiedliche Szenarien von Ansiedlungs- und Steuerungsstrategien aufgezeigt. Er hat dabei das sog. „Szenario C“ zur weiteren Anwendung empfohlen. Entsprechend diesem Szenario sollen vorrangig 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 in Gewerbe- und Industriegebieten wird die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben demgegenüber ausgeschlossen.

Damit ist die bereits langjährig in Braunschweig angewandte Ansiedlungsstrategie im Grundsatz bestätigt und zur weiteren Anwendung empfohlen worden. Im Rahmen der politischen Beratung der Nahversorgungskonzeption hat der Rat der Stadt Braunschweig auf Empfehlung des Verwaltungsausschusses die Ansiedlungsleitlinien einstimmig zugunsten der Bestandssicherung und -entwicklung ergänzt und noch eindeutiger gefasst, indem Nahversorgungsbetriebe„nicht zu Lasten der zentralen Einkaufslagen der Stadtteile bzw. in Stadtteilzentren errichtet oder erweitert werden“ sollen. Und weiter: „Vorhandene und integrierte Nahversorger sollen gemeinsam mit den Betreibern gestärkt und ggf. erweitert werden“ (Ratsbeschluss vom 15. Feb. 2005).

1.3 Das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Region Braunschweig, 2009

Im Zuge der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Großraum Braunschweig (REEK) war vor dem Hintergrund der raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch das Wirksamwerden des LROP 2008 und des RROP 2008 sowie auf der Grundlage der Einzelhandelsanalyse 2008 eine Überprüfung der bisherigen Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung im Großraum Braunschweig durch den Zweckverband erforderlich, die nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben werden:

Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung im Großraum Braunschweig

Grundlagen

Das „siedlungsstrukturelle Leitbild der dezentralen Konzentration“ des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 für den Großraum Braunschweig verfolgt die Absicht, die zentralen Standorte im Rahmen einer ausgeglichenen Einzelhandelsentwicklung zu sichern. Die übergemeindlich relevanten Einzelhandelsvorhaben in der Region Braunschweig sollen auf der Grundlage des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (REEK) vorrangig zur Stärkung der Innenstädte, der Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren und zur behutsamen Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels an raumordnerisch geeigneten Standorten dienen und auf diese Weise regionsweit in den Grund-, Mittel- und Oberzentren zu ausgewogenen Versorgungsstrukturen führen.

Das REEK dient als Orientierungsrahmen zur Sicherstellung einer gegenseitig verträglichen und zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklung der Gemeinden im Großraum Braunschweig, die zum Ziel hat, nachhaltig funktionsfähige Versorgungsstrukturen zu erhalten, zu stärken und Versorgungsdefizite abzubauen. Insbesondere die Städte und Gemeinden selbst tragen durch eine aktive und vorsorgende Bauleitplanung dazu bei, Vorhaben zu vermeiden, die zu Fehlentwicklungen, wie z. B. die Beeinträchtigung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen oder die Entstehung von Versorgungsdefiziten, führen.

Aus diesen generellen Absichten lassen sich Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung im Großraum Braunschweig ableiten, die wiederum mit den Grundsätzen und Zielen des Regionalen wie auch des Landes-Raumordnungsprogramms korrespondieren sollen.

Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung

Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element der Daseinsvorsorge wird in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen, in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte unter Beachtung des demographischen Wandels bedarfsgerecht modernisiert, gesichert und so entwickelt, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Abbau von Versorgungsdisparitäten

Die quantitative Optimierung der Versorgungssituation (der Nachfrage angepasste Verkaufsflächenausstattung im periodischen Bedarf) ist eine wichtige Leitlinie der Einzelhandelsentwicklung. Das bedeutet, flächendeckend ausgeglichene Versorgungsstrukturen anzustreben und Versorgungsdisparitäten abzubauen. Nicht mehr für den Handel verwendbare Immobilien werden im Rahmen der kommunalen Liegenschaftspolitik oder mittels eines kommunalen Leerstandmanagement anderen Nutzungen zugeführt.

Sicherung und Entwicklung der mittel- und oberzentralen Handelsfunktion

Neben der grundzentralen Versorgung gehört zur attraktiven Handelslandschaft vor allem die Sicherung und Entwicklung der mittel- und oberzentralen Handelsfunktion. Dies erfordert einerseits ausreichend Spielraum für den normalen interkommunalen Wettbewerb. Die weitere Handelsentwicklung darf nicht zu Funktionsverlusten anderer Zentren führen. Eine offene und nachvollziehbare Anwendung raumordnungsrechtlicher Abstimmungsmechanismen unterstützt die Umsetzung dieser Leitlinien.

Sicherung der Zentrenfunktionen (zentrale Versorgungsbereiche)

Die Sicherung und Entwicklung der grund-, mittel- und oberzentralen Handelsfunktion geht auf der Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte einher mit der Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen gemäß § 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 und 3a BauGB. Die räumliche Abgrenzung solcher zentralen Versorgungsbereiche ist wesentlicher Bestandteil der planungsrechtlichen und nachhaltigen Sicherung der Innenstadt-, Ortsteil- bzw. Zentrenfunktionen.

Attraktive Handelslandschaft

Das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig trägt durch Offenlegung der unterschiedlichen Entwicklungspotenziale dazu bei, eine attraktive Handelslandschaft zu sichern und zu entwickeln. Hierzu ist eine sorgfältige Abstimmung zwischen dem Träger der Regionalplanung, den Trägern der Bauleitplanung, der Wirtschaftsförderung und den Handelsorganisationen geboten. Kommunale Einzelhandelskonzepte einschließlich der Festsetzung zentraler Versorgungsbereiche entstehen als Ergebnis solcher Abstimmungsprozesse, manifestieren den gemeindlichen Gestaltungswillen und stärken die kommunale Planungshoheit gegenüber individuellen Investoreninteressen.

Transparenz mittels vergleichbarer Daten der Handels- und Regionalforschung

Die raumordnerische Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben erfolgt mittels vergleichbarer Erhebungsdaten und Orientierungswerten der Handelsforschung. Zur stetigen Verbesserung der Abstimmungsergebnisse werden im Großraum Braunschweig regelmäßig die Einzelhandelsdaten aktualisiert und sorgen somit für mehr Transparenz und Akzeptanz der Abstimmungsergebnisse.

Aufbauend auf der flächendeckenden Einzelhandelserhebung 2008, der Bestandsanalyse 2008 und den aktualisierten Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung im Großraum Braunschweig vom Sept. 2009 ist nunmehr auch das Verfahren zur Abstimmung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben überprüft und aktualisiert worden.

Aktualisiertes Verfahren zur Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben

Die aktuelle Rechtslage sowie die aktuelle Rechtsentwicklung auch auf europäischer Ebene berücksichtigend, dient das Verfahren zur Abstimmung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben im Wesentlichen dem Ausgleich öffentlicher Belange und stellt damit weder einen Eingriff in das Wettbewerbsrecht (Niederlassungsfreiheit) noch in die kommunale Planungshoheit dar.

Jede Raumverträglichkeitsprüfung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist komplexer Natur und muss den Einzelfall in den raumordnerischen Gesamtzusammenhang (Summenwirkung) stellen.

Sollte die Raumverträglichkeitsprüfung ergeben, dass das Vorhaben keine überörtliche Bedeutung hat, so ist jede weitere Untersuchung entbehrlich. Zu achten ist hier jedoch darauf, dass „überörtlich“ nicht mit „übergemeindlich“ gleichgesetzt wird. Dies wiederum hat zur Folge, dass in einer flächenmäßig sehr großen Gemeinde mit mehreren kleineren Ortsteilen eine Maßnahme bereits von überörtlicher Bedeutung ist, wenn sie Beeinträchtigungen der jeweils benachbarten Ortsteile innerhalb dieses großen Gemeindegebietes zur Folge hat. Bei insbesondere größeren Städten in kompakter Bauweise hingegen ist eine überörtliche Bedeutung selbst eines größeren Nahversorgungszentrums in einer Größenordnung von 2.000 bis 3.000 qm Verkaufsfläche eher nicht als überörtlich einzustufen und unterliegt daher allein der kommunalen Planungshoheit dieser Stadt.

Diese Eckwerte, Bedingungen und Strukturen berücksichtigt das in einer Anlage zum REEK beschriebene Verfahren zur Abstimmung raumbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben (www.zgb.de, s. unter Veröffentlichungen).

Die Prüfung der Raumverträglichkeit von großflächigen und überörtlich wirksamen Einzelhandelsprojekten durch die untere Landesplanungsbehörde reicht für eine erfolgreiche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vor Ort jedoch nicht aus. Hierzu bedarf es in der Regel der Erarbeitung und Festlegung kommunaler Einzelhandelsentwicklungskonzepte in Verbindung mit zentralen Versorgungsbereichen nach § 2 Abs. 2 und 34 Abs. 2 BauGB.

Losgelöst davon kann ggf. zwischen der einzelnen Gemeinde und der Raumordnungsbehörde eine individuelle raumordnerische Vereinbarung nach § 13 Raumordnungsgesetz des Bundes geschlossen werden, um beispielsweise nicht mehr genutzte Baurechte mit der geplanten Nutzung zu kompensieren (Nullsummenspiel).

1.4 Notwendigkeit der Fortschreibung und Ergänzung des städtischen Zentrenkonzeptes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2007, dem 2008 in Kraft getretenen neuen Landesraumordnungsprogramm (LROP) und dem im gleichen Jahr beschlossenen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) wurden hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels im Städtebau neue gesetzliche Grundlagen, Ziele und Grundsätze verabschiedet, die sowohl in der kommunalen Bauleitplanung als auch in der einzelnen Standortplanung oder bei Genehmigungsgesamtsentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Dabei wurden im Baugesetzbuch gleich mehrfach die Notwendigkeit und die Möglichkeiten der Steuerung des Einzelhandels – insbesondere mit Blick auf zentrale Versorgungsbereiche – genannt.

- In **§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB** heißt es:
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ... Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (und)... die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.“
- Im Zusammenhang mit den Aufstellungs- und Abstimmungsmodalitäten der kommunalen Bauleitplanung weist **§ 2 Abs. 2 BauGB** darauf hin:
„Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“
- Zur Steuerung des Einzelhandels auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen hat der Gesetzgeber in der Novellierung 2007 für sogenannte „unbeplante Innenbereiche“ in **§ 9 BauGB** einen neuen **Absatz 2 a** eingefügt:
„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu be-

rücksichtigen, dass Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält...“

- Dementsprechend ist auch in **§ 34 Abs. 3 BauGB** eine Klarstellung erfolgt:
„Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“
- Hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, legt die **Baunutzungsverordnung in § 11** fest, dass sie außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Dabei wird ausdrücklich auf

Auswirkungen „...auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich...(und) auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ hingewiesen.

Als Konsequenz aus den genannten gesetzlichen Vorgaben und Anforderungen hat das Land im LROP 2008 als Ziel der Raumordnung und damit verbindliche Vorgabe für die kommunale Planung bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte u. a. ein *Beeinträchtungsverbot* festgelegt:

- „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 (**LROP 2008 2.3 03 Satz 19**).

Dabei wird als Grundsatz der Raumordnung die Forderung aufgestellt: „Zur Verbesserung der Grundlagen für regional bedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden (LROP 2008 2.3 02 Satz 18).

Dementsprechend hat der Zweckverband Großraum Braunschweig zur Vorbereitung der Neuaufstellung des LROP 2005 ein „Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig“ erstellen lassen (siehe Kapitel 1.3). Im 2008 in Kraft getretenen neuen **RROP** sind als verbindliche Ziele der Raumordnung zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in **Kapitel 2.1** u. a. festgelegt:

„(1) Die Funktionsfähigkeit und Nutzungsvielfalt der Zentren von Gemeinden, Städten, Stadt- und Ortsteilen ist durch eine ausgeglichene Einzelhandelsentwicklung unter Beachtung der zentralörtlichen Funktionen und der Nahversorgungsstrukturen interkommunal zu sichern, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

(2) 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.

(3) 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 (Beeinträchtungsverbot).“

Als Grundsatz der Raumordnung folgt: „(13) Zur Feinabstimmung einer raumverträglichen Einzelhandelsentwicklung sind die Städte und Gemeinden in Abstimmung mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept gehalten, kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzepte aufzustellen, ihre zentralen Versorgungsbereiche gemäß §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 a BauGB zu definieren und gemäß Abs. 2 und 3 in den leistungsfähigen Ortsteilen und

Stadtteilzentren die integrierten Versorgungsstandorte zur Sicherung und Entwicklung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu bestimmen.“

Diesem Planungsauftrag der Landes- und Regionalplanung kommt die Stadt Braunschweig mit ihrem bestehenden Zentrenkonzept schon seit langem im Wesentlichen nach. Die mit der dargestellten veränderten Gesetzeslage geforderte Ergänzung zur konkreten Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche wird mit dem vorliegenden Standortkonzept erbracht.

2 Grundlagen der städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels

2.1 Definition „Zentraler Versorgungsbereich“

Nicht erst seit Inkrafttreten der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2007 haben sich höchste Gerichte zur Definition zentraler Versorgungsbereiche geäußert und in ihren Urteilen eindeutige Aussagen gemacht, die nachfolgend zusammengefasst dargestellt werden:

- „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Innenstädte sind, wenn nicht stets, so doch in der Regel als Versorgungsbereiche zentral, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind“ (BVerwG 07.10.2007). Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.
- „Zentral sind Versorgungsbereiche nicht nur dann, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der gemeindeweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen... Vielmehr können auch Bereiche für die Grund- oder Nahversorgung zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sein (OVG Münster 11.12.2006).
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen „für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktionen haben... Sie dienen der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Kultur und für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ (OVG Lüneburg 12.11.2007).
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eine städtebaulich integrierte Lage aufweisen und damit für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein (OVG Münster 19.06.2008).
- Bei der Einfügung der Neuregelung des § 9 Abs. 2 a in das BauGB hat der Gesetzgeber verdeutlicht, „...Der Schutz zentraler Versorgungsbereiche diene besonders auch der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes bedürfe, namentlich auch wegen der geringen Mobilität älterer Menschen. Zugleich hat der Gesetzgeber klargestellt, der Begriff *zentraler Versorgungsbereich* umfasse Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also ins-besondere Innenstadtzentren, vor allem in den Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nicht-städtischen Gemeinden“ (OVG Münster 19.06.2008).
- Grundsätzlich ist nach der Rechtsprechung und aktuellen Kommentaren zum BauGB geklärt, dass zentrale Versorgungsbereiche sich aus den nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben aber auch aus planerischen Aussagen, die durch Darstellungen im FNP, Festsetzungen in Bebauungsplänen oder mit Aussagen in informellen Planungen – wie dem Zentrenkonzept – erfolgen. Das heißt, auch Bereichen, die ihre zentralen Versorgungsaufgaben nicht, nicht mehr oder zurzeit unzureichend erfüllen, kann die Gemeinde mit konzeptioneller Planung solche Funktionen zuweisen.

2.2 Verfahren und Maßnahmen der Steuerung

- Möglichkeiten der Steuerung durch Bauleitplanung

Nach BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen als Planungsgrundsatz in §1 die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Dieser Grundsatz, der die Frage nach dem gesetzlichen Planerfordernis berührt und im vorgeschriebenen Abwägungsprozess eine Rolle spielt, kommt zum Tragen bei:

- Bebauungsplänen, die die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in zentralen Versorgungsbereichen schaffen sollen,
- Bebauungsplänen, die zum Schutz vorhandener oder zu entwickelnder Versorgungsbereiche außerhalb dieser Bereiche Einzelhandelsnutzungen nicht oder nur eingeschränkt zulassen,
- der Abwehr von Planungen der Nachbargemeinden, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einzelhandelsvorhaben schaffen sollen, deren Realisierung vorhandene zentrale Versorgungsbereiche wesentlich beeinträchtigen würde.
- Die mit der BauGB-Novellierung 2007 ermöglichten Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) können gerade auch dazu dienen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu schaffen.
- Des Weiteren ist im Baugesetzbuch ausdrücklich geregelt, dass für Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB in Betracht kommen kann.
- Wie bereits bei der Erstaufstellung des Zentrenkonzeptes festgelegt, bleibt als wichtige bauleitplanerische Aufgabe die bedarfsweise Überplanung älterer Gewerbe-/Industriegebiets-Bebauungspläne, um hier nach den aktuellen Rechtsgrundlagen des BauGB und der BauNVO steuernd eingreifen zu können.

Bei allen genannten Steuerungsmöglichkeiten durch Bauleitplanung ist es erforderlich, die städtebaulichen Ziele der Standortfestlegung, der Feinsteuerung einer Nutzungsdifferenzierung und ggf. der Einschränkung oder des Ausschlusses von Sortimenten mit einem schlüssigen Gesamtkonzept zu begründen. Das bestehende Zentrenkonzept mit der vorliegenden Ergänzung eines Standortkonzeptes ist hierfür unverzichtbar.

- Standortentwicklung durch Moderation und Flächenbereitstellung/-entwicklung

Um dem Ziel der Sicherung und Entwicklung möglichst flächendeckender Nahversorgung im Stadtgebiet näher zu kommen, steht die Verwaltung in einem ständigen Dialog mit potenziellen Betreibern und nachfragenden Projektentwicklern. Hierbei werden Hinweise auf Leerstände oder Bereiche mit defizitären Nahversorgungsangeboten gegeben, Kontakte zu Eigentümern/Gesellschaften geknüpft und Unterstützung bei der Beschaffung geeigneter Grundstücke und bei der Verwaltungsabstimmung hinsichtlich der erforderlichen Genehmigungsvoraussetzungen angeboten.

Konkrete Beispiele hierfür sind:

- Die Mitwirkung bei der Widernutzung aufgegebenener Standorte in zentraler Lage (z. B. Frankfurter Platz).
- Die Bereitstellung angrenzender städtischer Flächen im Straßenraum, um Betriebe auf eine wirtschaftlich tragfähige Größenordnung zu bringen (z.B. Westfalenplatz).

- Die Veräußerung zentral gelegener städtischer Flächen in Ortsteilen ohne Nahversorgung zur Entwicklung neuer Standorte (z.B. Mascherode/Am Mascheroder Holz).

- Regionale und interkommunale Abstimmung

Zur regionalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit über 800 qm Verkaufsfläche wird beim ZGB eine Raumverträglichkeitsprüfung vorgenommen. Auf der Grundlage von § 21 NROG besteht eine Mitteilungs- und Auskunftspflicht gegenüber dem ZGB, um bereits in einem frühen Planungsstadium eine Beurteilung der Raumverträglichkeit zu ermöglichen.

Darüber hinaus sind nach § 2 Abs. 2 BauGB die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden ohnehin aufeinander abzustimmen, was in der Regel im Rahmen der Behördenbeteiligung erfolgt.

- Nahversorgungsgutachten für die Gesamtstadt/Zentrenkonzept Fortschreibung 2005

Das Nahversorgungsgutachten für die Gesamtstadt (2004) war Grundlage der 2005 erfolgten Aktualisierung des Zentrenkonzeptes. Der Ratsbeschluss legt unter anderem fest, dass Planungsrecht für die Ansiedlung zusätzlicher Nahversorgungsmärkte künftig nur geschaffen wird, wenn sie hauptsächlich der Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen dienen und Ansiedlungen nicht zu Lasten der zentralen Einkaufslagen erfolgen. Mit Hilfe des Gutachtens und des vorliegenden Standortkonzeptes lassen sich Ersteinschätzungen vornehmen, in wie weit neue Einzelhandelsvorhaben diesen Zielen dienen oder zuwiderlaufen und ob größere Auswirkungen auf einzelne, im Gutachten bewertete Nahversorgungsbereiche der Stadt zu erwarten sind. Für die weitere planerische Steuerung solcher Vorhaben werden im Einzelfall vertiefende Ergänzungsgutachten notwendig.

3. Zentrenrelevanz der Sortimente – die Braunschweiger Sortimentsliste

Für die Sicherung und Entwicklung einer ausgewogenen innergemeindlichen Zentrenstruktur durch das *Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche* ist die Beachtung der Zentrenrelevanz der jeweiligen Einzelhandelsortimente von maßgeblicher Bedeutung. Bereits bei der erstmaligen Erstellung des Zentrenkonzeptes 1989/90 war es für eine Steuerung zwingend erforderlich, zunächst zentrenunschädliche Angebotssektoren zu definieren, die in den Entwicklungsbereichen für großflächigen Einzelhandel außerhalb der City zulässig sein sollten. Diese vor dem Hintergrund der bundesweit zu beobachtenden Veränderungen der Handelslandschaft, der Ergebnisse von Fachforen und der Betrachtung der realen Braunschweiger Einzelhandelsituation festgelegten 6 Angebotssektoren¹ beinhalten als zentrenunschädlich einzustufende Kernsortimente, die im Angebot großflächiger Fachmärkte stets auch von durchaus zentrenrelevanten sogenannten Randsortimenten ergänzt werden. Um negative Auswirkungen auf die City und die Stadtteil- und Nahversorgungszentren zu minimieren, kam es deshalb darauf an, diese Randsortimente (prozentual) zu begrenzen und im noch stärker reduzierten Anteil zulässiger Freisortimente bestimmte Warengruppen gänzlich auszuschließen.

Um mit dem Standortkonzept nunmehr die Sicherung und Entwicklung aller zentralen Versorgungsbereiche mit dem zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumentarium zu steuern, ist es erforderlich, eine umfassende *Braunschweiger Sortimentsliste* zu bestimmen, die über die bisherige Quotierung bestimmter zentrenschädlicher Rand- und Freisortimente für den großflächigen Einzelhandel hinausgeht. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche müssen in der Regel unterstellt werden, wenn zentrenrelevante Sortimente – auch im kleinflächigen Einzelhandel – außerhalb der Zentren in den Wohngebieten oder in Gewerbegebieten oder gar an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. Eine entsprechende Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfordert mit einer fallbezogenen städtebaulichen Begründung auch die Bewertung der Zentrenrelevanz anhand einer braunschweigspezifischen Sortimentsliste, die zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet.

Mit der nachfolgenden Liste wird diese Differenzierung vorgenommen. Sie entfaltet zwar keine unmittelbare rechtliche Bindungswirkung, ist aber in der kommunalen Bauleitplanung unverzichtbar für die Darlegung besonderer städtebaulicher Gründe zur Einzelhandelssteuerung und für eine rechtssichere Abwägung.

Die Festlegung der Zentrenrelevanz in einer Braunschweiger Liste stimmt weitgehend überein mit der Zuordnung, die die Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e. V. (BAG) veröffentlicht hat und in ähnlicher Form auch andere Städte übernommen haben. Für Braunschweig enthält sie aber ein paar stadtspezifische Besonderheiten:

- *Fahrräder und Zubehör* sind als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft, da in Braunschweig – im Unterschied zu manchen vergleichbaren Städten – der Fahrradfacheinzelhandel mit zehn Geschäften auf ca. 1 400 m² Verkaufsfläche noch fast mit der Hälfte der Verkaufsflächen in Braunschweig in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren stattfindet und sich bisher gegen die Fahrradabteilungen in Fachmärkten/SB-Warenhäusern und externe Standorte gut behaupten konnte.

¹ Möbel und Einrichtungen, Gartenbedarf, Baubedarf, großteilige Sportgeräte, Kraftfahrzeuge und Zubehör, Wohnwagen/Campingfahrzeuge

- Anders verhält es sich mit den Sortimenten *Gardinen und Zubehör*. Hierzu sind die Angebote im Stadtgebiet inzwischen weit gestreut: In Fachmärkten der Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen Einzelhandel, aber auch in nicht integrierten Lagen oder in Abschnitten von Haupt-Stadteinfahrten, die nach dem Zentrenkonzept City-Ergänzungsfunktionen mit wahrnehmen. Ein städtebaulicher Steuerungsanspruch zum Schutz der Zentrenfunktionen besteht von daher nicht.
- Ähnliches gilt für Tiernahrung, Heim- und Nutztierbedarf, sowie für lebende Kleintiere. Von den sechs Zoofachgeschäften und zwei Zoo-Fachmärkten im Stadtgebiet mit zusammen ca. 3000 m² Verkaufsfläche (VK) liegen nur noch zwei in der Innenstadt (220 m² VK). Auch die innerhalb von Kaufhäusern, SB-Warenhäusern, Bau-/Gartenmärkten und Verbrauchermärkten vorhandenen Tierfutter- und Heimtierbedarfsabteilungen (insg. 1700 m² VK) sind lediglich mit ca. 200 m² VK in der Innenstadt vertreten. Damit sind die genannten Warengruppen zu weniger als 9% der Verkaufsflächen in der Innenstadt oder anderen zentralen Versorgungsbereichen ansässig. Da es wenig realistisch erscheint, dass sich dieses ansich zentrenrelevante Sortiment wieder in nennenswertem Umfang in den Zentren ansiedelt, wird dieses Sortiment in der spezifischen Braunschweiger Sortimentsliste als nicht (mehr) zentrenrelevant eingestuft.
- Innerhalb der Branche KFZ-Einzelhandel hat sich seit etlichen Jahren ein Typus Motorrad-Fachhandel herausgebildet, der ein breites Sortiment spezifischer Motorrad-Artikel anbietet (u.a. Motorradzubehör, -ersatzteile, -helme, -schutzbekleidung, motorradspezifische Freizeitbekleidung, Gepäcklösungen). Die in Braunschweig vertretenen vier Fachgeschäfte dieser Art befinden sich allesamt in peripheren Lagen der Stadt. Aufgrund der Verteilung im Stadtgebiet und der eindeutigen Sortimentsschwerpunkte außerhalb der als zentrenrelevant definierten Sortimente sind von daher keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt zu erwarten.

A Liste der zentrenrelevanten Sortimente in Braunschweig	
<p>Antiquitäten, Kunstgegenstände Arzneimittel, medizinische Produkte Baby-/Kinderartikel (außer Kinderwagen/-sitze) Bastel-/Hobbybedarf Bekleidung Beleuchtungskörper Blumen (Schnitt- und Topfpflanzen) Briefmarken Brillen, -zubehör, optische und akustische Erzeugnisse Bücher Bürobbedarf Computer (PC), -zubehör Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika Elektrohaushaltsgeräte Fahrräder und Zubehör Foto-, Filmgeräte und Zubehör Geschenkartikel Glas, Porzellan, Keramik Handarbeitsartikel, Strick- und Kurzwaren Haushaltswaren, Hausrat Heimtextilien, Bettwaren Kunstgewerbliche Erzeugnisse Kürschnerwaren</p>	<p>Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke Lederwaren Musikinstrumente, Musikalien Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf Sanitäts- und Orthopädieartikel Schuhe Spielwaren Sportartikel, kleinteilige Sportgeräte Teppiche Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger Tabakwaren und Zubehör Wäsche Zeitungen, Zeitschriften</p> <p>Hiervon dienen der <u>Nahversorgung</u> (periodischer Bedarf):</p> <p>Arzneimittel, medizinische Produkte Blumen (Schnittblumen und Topfpflanzen) Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika Lebensmittel einschl. Lebensmittelhandwerk Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf Tabakwaren und Zubehör Zeitungen, Zeitschriften</p>
B Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Braunschweig	
<p>Autos, Autoteile, -zubehör, -reifen Badeinrichtungen, Sanitärerzeugnisse Bauelemente (incl. Fenster, Türen) Bau- und Heimwerkerbedarf Baustoffe (incl. Fliesen) Beschläge Bodenbeläge Boote und Zubehör Büromöbel, Büromaschinen (gewerblicher Bedarf) Campingwagen, -artikel, Zelte Eisenwaren Gartenbedarf, -möbel, -geräte, einschl. Pflanzen, Sämereien, Düngemittel Gardinen und Zubehör Gartenhäuser, Wintergärten</p>	<p>Herde, Öfen, Kamine Holz, Holzmaterialien Installationsbedarf für Gas, Sanitär, Heizung Kinderwagen, Kindersitze, Tragegestelle o.ä. Kleineisenwaren, Werkzeuge Küchen Mineralölerzeugnisse Möbel Motorräder und Zubehör Rolläden, Rollos, Markisen Sauna, Schwimmbadanlagen Sportgeräte (großteilig) Tapeten, Lacke, Farben Teppichböden Tiernahrung, Heim- und Nutztierbedarf, lebende Tiere Zäune, Gitter</p>

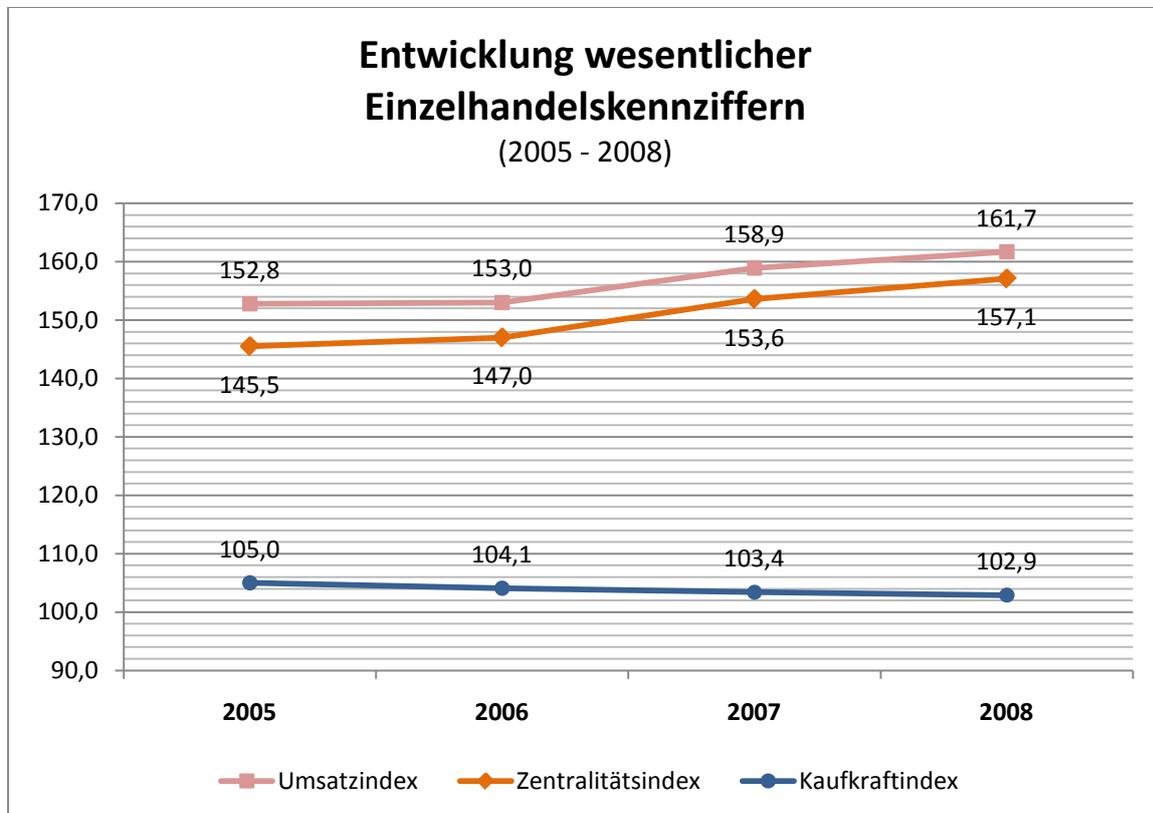
4. Zur Situation des Einzelhandels in Braunschweig

4.1 Einzelhandelsangebot und Verkaufsflächenentwicklung

Die Stadt Braunschweig ist innerhalb des oberzentralen Verbundes mit Wolfsburg und Salzgitter das leistungsstärkste Oberzentrum der Region und bietet das mit Abstand umfangreichste Einzelhandelsangebot in der Sortimentsbreite und -tiefe. Gemessen an der Erreichbarkeit Braunschweigs innerhalb eines 60-PKW-Fahrminutenradius umfasst der Einzugsbereich in Abgrenzung zu den beiden Landeshauptstädten Hannover und Magdeburg knapp 1,2 Mio. potentielle Kunden.

Nachdem zu Beginn des neuen Jahrtausends die Attraktivität Braunschweigs etwas nachzulassen drohte, konnte die Stadt in den vergangenen Jahren ihre Zentralität – und damit die Anziehungskraft auf auswärtige Kunden – kontinuierlich wieder erhöhen. Dabei hat vor allem die Realisierung des innerstädtischen Einkaufszentrums „Schloss-Arkaden“ den entscheidenden Entwicklungsimpuls gegeben. Als direkte Folge dieses Projektes sind umfangreiche Investitionen in weitere neue Handelsimmobilien, aber auch in die Modernisierung bestehender Kaufhäuser getätigt worden. Nicht zuletzt hat sich der bestehende Einzelhandel der neuen Wettbewerbssituation gestellt und durch geeignete Maßnahmen seine Konkurrenzfähigkeit erhöht und einen erheblichen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Handelsplatzes Braunschweig geleistet. Diese überaus positive Entwicklung lässt sich auch am Anstieg der Zentralitätskennziffer von 145,5 (2005) auf 157,1 Indexpunkte im Jahr 2008 ablesen. Damit nimmt Braunschweig eine Spitzenposition unter den bundesdeutschen Großstädten ein. Auch die Einzelhandelsumsätze folgen diesem positiven Pfad. Die Umsatzkennziffer hat sich dementsprechend im selben Zeitraum von 152,8 auf 161,7 Indexpunkte erhöht.

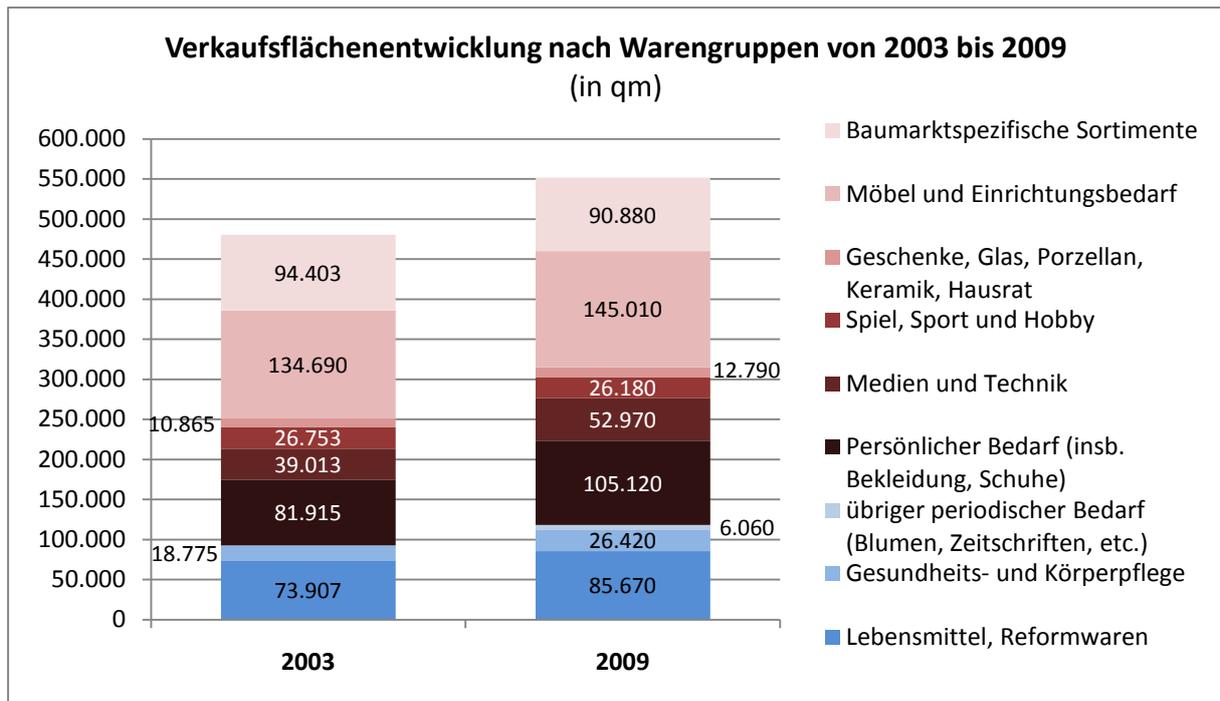
Abbildung 2



Quelle: Kemper's CityProfile Braunschweig 2005 – 2008 nach BBE-Unternehmensberatung GmbH; eigene Darstellung

Insgesamt gibt es 1.709 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 551.100 qm Verkaufsfläche in Braunschweig (Stand 2009)¹. Dies sind 54 Betriebe weniger als bei der Einzelhandelserhebung 2004, obwohl allein durch die Eröffnung der Schloss-Arkaden rd. 150 Geschäfte neu hinzu gekommen sind. Geschwindigkeit und Umfang des Strukturwandels im Einzelhandel werden sehr anschaulich, wenn innerhalb von nur fünf Jahren eine Betriebsveränderungsrate von knapp 12 % zu verzeichnen ist. Trotz der absoluten Abnahme von 54 Einzelhandelsbetrieben hat sich das Flächenwachstum ungebremst fortgesetzt. In den vergangenen fünf Jahren sind die Verkaufsflächen um rd. 71.000 qm bzw. rd. 15 % angestiegen.

Abbildung 3



Quelle: CIMA GmbH; eigene Darstellung

Die höchste Zunahme mit 146 Betrieben ist im Sektor des periodischen Bedarfs zu verzeichnen.² Insgesamt umfasste dieser Sektor zum Zeitpunkt der Erhebung 825 Betriebsstätten. Allerdings hat sich die Zahl der Betriebe im Sortiment Lebensmittel und Reformwaren um 75 Betriebe auf 447 Betriebe (- 14,4 %) reduziert. Zugleich sind die Verkaufsflächen dort um knapp 12.000 qm auf rd. 86.000 qm angewachsen (vgl. Abb. 3). Auch hier also ein deutlicher Beweis für die fortschreitende Konzentration im Lebensmitteleinzelhandel mit dem Verschwinden kleiner, nicht mehr wirtschaftlich zu betreibender Läden und Märkte. Gleichwohl konnte in Braunschweig die Nahversorgungssituation weiter verbessert werden, weil unter konsequenter Umsetzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel neu entstandene Flächen und Märkte weitestgehend in den Stadtteilzentren oder anderen integrierten Lagen geschaffen werden konnten. Innerhalb des periodischen Bedarfs ist ein stark überdurchschnittliches Flächenwachstum in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege mit einem Zuwachs von rd. 7.600 qm (40,7 %) eingetreten.

¹ CIMA GmbH: Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Zweckverband Großraum Braunschweig, Lübeck 2009

² Dies hat allerdings im Wesentlichen statistische Gründe, da im Vergleich zur Erhebung 2004 einige Sortimente anderen Warengruppen zugeordnet wurden, z.B. Blumen u. ä. aus dem Baumarktsortiment in den periodischen Bedarf oder Zeitschriften aus der Warengruppe „Medien und Technik“ ebenfalls in den periodischen Bedarf

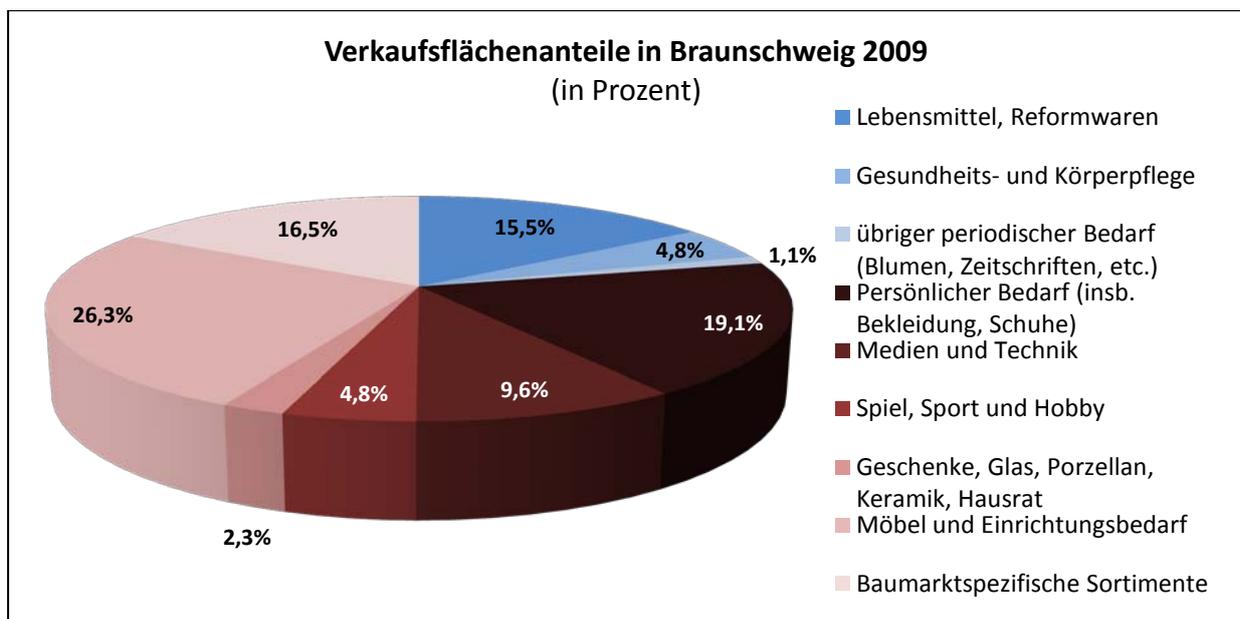
Wie schon im Jahr 2004 im Rahmen der Nahversorgungsuntersuchung festgestellt, ist auch in der Einzelhandelserhebung der CIMA GmbH im Jahr 2009 ein unausgewogener Betriebsformenmix festgestellt worden. Nach wie vor haben die Discountmärkte einen überdurchschnittlichen Marktanteil von rd. 44 %. Nach Empfehlung der CIMA GmbH sollte diese Betriebsform maximal 40 % ausmachen, um einen ausgewogenen Angebotsmix mit Supermärkten, SB-Warenhäusern und anderen Lebensmittelanbietern zu formen.

Eine überdurchschnittlich hohe Angebotsausweitung hat es im Sortimentsbereich „*Persönlicher Bedarf*“ mit einer Zunahme von 45 Betrieben und einer Flächenerweiterung um rd. 23.200 qm auf insgesamt 105.120 qm gegeben. Die höchste Zunahme entfällt dabei auf die Warengruppe *Bekleidung/Wäsche* mit rd. 20.000 qm (+ 29,7 %). Allein zwei Drittel dieser Flächen sind in den Schloss-Arkaden entstanden. Die restlichen Flächen dürften auf die neuen Objekte am Damm sowie auf Modernisierungen und Erweiterungen im Bestand innerstädtischer Lagen zurück zu führen sein (z.B. ZARA, Ann Christine, New Yorker, P&C). Auch im Sortimentsbereich *Uhren, Schmuck, Optik* hat eine erhebliche Angebotsausweitung von rd. 3.300 qm auf rd. 5.200 qm (+ 57,3 %) stattgefunden.

Innerhalb der Warengruppe Medien und Technik ist im Sortimentsbereich *Unterhaltungselektronik/Elektroartikel* und *Foto, PC, Neue Medien* das Flächenwachstum ungebrochen. Rd. 11.500 qm (+ 40,6 %) sind zwischen 2004 und 2009 hinzu gekommen, so dass nun fast 40.000 qm für diesen Angebotsbereich zur Verfügung stehen. Der Elektronikfachmarkt in den Schloss-Arkaden (rd. 4.000 qm) ist dabei der einzige große Neuzugang. Die übrigen 7.000 qm sind demzufolge im Bestand der übrigen innerstädtischen Lagen entstanden. Insgesamt umfasst die Warengruppe *Medien und Technik* rd. 53.000 qm Verkaufsfläche (vgl. Abb. 3)

Nach wie vor ist auch ein Flächenwachstum in der Warengruppe „*Möbel*“ zu verzeichnen, wengleich längst nicht mehr mit den Wachstumsraten aus den 90er Jahren. Gleichwohl sind in Braunschweig in den vergangenen fünf Jahren noch rd. 10.500 qm Verkaufsfläche hinzu gekommen (+ 7,7 %). Allerdings sind auch hier statistische Neuordnungen vorgenommen worden (z.B. wurden Baby-Möbel aus den Fachmärkten für Baby-Bedarf in die Warengruppe „*Möbel*“ verlagert). Aufgrund des großen Platzbedarfs für eine zeitgemäße Präsentation von Möbeln und Einrichtungsgegenständen stellt dieses Sortiment zwangsläufig auch den höchsten Flächenanteil an allen Verkaufsflächen in Braunschweig (vgl. Abb. 4).

Abbildung 4



Quelle: CIMA GmbH; eigene Darstellung

Im Angebotssegment der „*Baumarktspezifischen Sortimente*“ scheint demgegenüber die Marktsättigung in Braunschweig nahezu erreicht zu sein. Aufgrund der bisher dem Baumarktsegment zugerechneten und bei der diesjährigen Erhebung anderweitig zugeordneten Sortimente (z.B. Blumen/Floristik) ist allerdings auch hier keine direkte Vergleichbarkeit der Verkaufsflächenbestände gegeben. Zwar hat sich durch diesen statistischen Effekt nominal eine Reduzierung der Verkaufsfläche um rd. 3.500 qm ergeben, allerdings dürfte das eigentliche Möbelkernsortiment etwa gleich groß geblieben sein.

Zwischen 2003 und 2009 hat sich in Braunschweig die Verkaufsfläche je Einwohner um rd. 14 % erhöht und liegt derzeit bei rd. 2,24 qm (zum Vergleich: Wolfsburg: 2,39 qm; Salzgitter: 1,51 qm; Bundesdurchschnitt 1,46 qm). Auch verglichen mit den umliegenden Mittelzentren liegt Braunschweig mit diesem Wert nur im Mittelfeld der Städte. Das Flächenwachstum pro Kopf wird vor allem von den Entwicklungen im periodischen Bedarf – also weitgehend der klassischen Nahversorgung – mit + 29,7 % getragen. Die absolute Verkaufsfläche je Einwohner beträgt in Braunschweig in diesem Segment 0,48 qm (zum Vergleich: Wolfsburg: 0,56 qm/EW; Salzgitter: 0,53 qm/EW).

Die Verkaufsfläche je Einwohner ist jedoch nicht das entscheidende Kriterium, ob eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt ist. Vor allem aus der Relation der auf den Verkaufsflächen zu realisierenden Umsätze zum Kaufkraftvolumen der Bevölkerung ergibt sich der Versorgungsgrad für die Einwohnerinnen und Einwohner Braunschweigs. Im Rahmen der Nahversorgungsuntersuchung im Jahr 2004 ist für Braunschweig im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Versorgungsgrad von 107 % ermittelt worden. Damit lag für die Gesamtstadt eine rechnerische Vollversorgung bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor. Infolge des seitdem eingetretenen Flächenwachstums, das vor allem kleinräumig in den Wohnquartieren die Nahversorgungsangebote nochmals verbessert hat, ist die Braunschweiger Bevölkerung nach wie vor sehr gut versorgt. Defizite in der Nahversorgung bestehen nur dort, wo aufgrund einer zu geringen Einwohnerzahl heute gängige Marktgrößen nicht wirtschaftlich betrieben werden können. Der sehr gute Versorgungsgrad bedeutet aber auch, dass jeder zusätzliche Markt oder massive Flächenerweiterungen im Bestand nicht per se zu einer weiteren Angebotsverbesserung führen. Vielmehr würden dadurch lediglich Umsatzumverteilungen und ggf. Betriebsschließungen gefördert werden.

Im aperiodischen Bedarf ist die Verkaufsfläche je Einwohner in Braunschweig um 11,4 % von 1,58 qm auf 1,76 qm gestiegen (zum Vergleich: Wolfsburg: 1,83 qm; Salzgitter: 0,98 qm). Dieses Flächenwachstum hat sich in den vergangenen fünf Jahren im Wesentlichen in der Innenstadt vollzogen (z.B. Schloss-Arkaden, ZARA, New Yorker etc.). In den Entwicklungsschwerpunkten für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel ist demgegenüber kein wesentliches Flächenwachstum zu verzeichnen gewesen.

Infolge der konsequenten Umsetzung der Ratsbeschlüsse zum Zentrenkonzept Einzelhandel ist es seit Beginn der 90er Jahre insgesamt gut gelungen, die Nahversorgungsangebote auf die Stadtteilzentren und sonstige integrierte Lagen zu konzentrieren. Im Jahr 2004 haben sich lediglich 7 % der Nahversorgungsbetriebe an städtebaulich und funktional nicht-integrierten Standorten befunden. Insbesondere der Ratsbeschluss vom 15. Februar 2005, der noch einmal bekräftigt hat, dass Ansiedlungen oder Erweiterungen von Nahversorgungsbetrieben nicht zu Lasten der Stadtteilzentren und anderer zentraler Lagen erfolgen dürfen, hat äußerst positive Wirkungen gezeitigt. Auf dieser Basis war es möglich, in zentralen Lagen bestehende Nahversorgungsmärkte auf eine wirtschaftlich tragfähige Größe zu erweitern (z.B. Wenden (in Planung)) oder sogar in durchaus schwieriger räumlicher Lage neue Märkte anzusiedeln (z.B. Melverode (im Bau)) bzw. einer Wiedernutzung zuzuführen (z.B. Frankfurter Platz).

Die Lebensmittelmärkte sind ohne Zweifel die wichtigsten Magnetbetriebe in den Stadtteilzentren und anderen integrierten Lagen. Um diese Einrichtungen herum gruppiert sich eine Vielzahl weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen, die einen funktionierenden Zentralen Versorgungsbereich arrondieren. Infolge der diesbezüglich guten Ausgangsbedingungen in Braunschweig ist das Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche keine völlig neue Planungs- oder Raumkategorie, sondern eine evolutionäre Weiterentwicklung bewährter räumlicher und funktionaler Versorgungsstrukturen.

4.2 Räumliche Verteilung und Zentrenrelevanz

Für die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet kann es ganz unterschiedliche Gründe geben. Historisch bedingte Vorprägung oder Kundennähe und verkehrliche Erreichbarkeit können eine ebenso große Rolle spielen wie städtebauliche Strukturen und Verwertungsinteressen Einzelner.

Bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen solcher Verteilungsmuster spielt neben der Verkaufsfläche der einzelnen Betriebe auch die Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente eine ganz entscheidende Rolle. In ihrem bereits 1989/90 erarbeiteten Zentrenkonzept hat die Stadt Braunschweig festgeschrieben, dass zentrenrelevante Sortimente in großflächigen Betrieben außerhalb der Innenstadt nur als flächenmäßig begrenzte Rand- oder Freisortimente in vorher definierten Entwicklungsschwerpunkten zulässig sind.

In den vergangenen 20 Jahren konnte aufgrund der stringenten Anwendung des inzwischen mehrmals fortgeschriebenen Zentrenkonzepts einer in anderen Städten zu beobachtenden zügellosen Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimentsbereichen an der Peripherie Einhalt geboten werden. Innenstadtrelevante Sortimente können in Braunschweig ganz überwiegend auch nur in der Innenstadt eingekauft werden, zentrenrelevante Sortimente in der Innenstadt und in den leistungsstarken Stadtteilzentren. Für großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und hohem Platzbedarf für Warenpräsentation und Lagerhaltung konnten Ansiedlungsmöglichkeiten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes an verkehrlich gut erschlossenen Standorten („Entwicklungsschwerpunkten“) entwickelt werden.

Die Karten 1 und 2 zeigen die räumliche Verteilung der aktuell kartierten Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstadt. Dabei wird unterschieden zwischen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (periodischer Bedarf, Verbrauchermärkte/ SB Warenhäuser, aperiodischer Bedarf) und Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (großflächige Fachmärkte für Möbel/Einrichtungen, Bau/Garten/Camping und sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente).

In der Kartendarstellung sind bei den zentrenrelevanten Sortimenten ganz unterschiedliche Verteilungsmuster zu beobachten. Es gibt bandartige Strukturen an den radialen Ausfallstraßen und entlang des Wilhelminischen Ringes, es gibt insbesondere in den gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebieten Strukturen ohne deutlich erkennbare Zentren und es gibt hohe punktuelle Konzentrationen an geplanten, städtebaulich vorbestimmten Zentren in den geplanten Stadterweiterungen der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Allen gemeinsam ist die Orientierung an der potentiellen Kundschaft, die Lage in den Wohn- und Mischgebieten, wobei insbesondere beim aperiodischen Bedarf eine Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche festzustellen ist.

Ganz anders sind Lage und Standortorientierung der großflächigen Fachmärkte zu beurteilen. Hier ist neben dem oben bereits erwähnten Platzbedarf insbesondere auch die Ausrichtung auf die in der gesamten Region ansässige Kundschaft zu nennen. Die gute Erreichbarkeit für den mit dem PKW anreisenden Kunden ist das wichtigste Standortkriterium. Die ganz überwiegende Mehrzahl dieser Betriebe in den Entwicklungsschwerpunkten für den großflächigen, zentrenunschädlichen Einzelhandel liegt daher an großen Ausfallstraßen bzw. in direkter räumlicher Nachbarschaft zu einer Autobahnanschlussstelle.

Die Betriebe mit sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten konzentrieren sich in den dafür zulässigen Gewerbegebieten (z. B. Hansestraße, Ölper Knoten) oder an hochfrequentierten Ausfallstraßen (z. B. Hamburger Straße, Berliner Straße).

Generell bleibt festzuhalten, dass sich der nicht zentrenrelevante Einzelhandel, wie z. B. Kfz-Handel (neben der im Kartenbild nicht dargestellten Innenstadt) an den Hauptverkehrsachsen und in den dafür planerisch vorgesehenen Gewerbe- und Sondergebieten konzentriert.

Bei einer detaillierten Betrachtung fällt auf, dass einzelne, peripher gelegene Stadtteile wie z. B. Harxbüttel im Norden keinerlei Einzelhandelsbetriebe aufweisen, während sich im benachbarten Stadtteil Wenden entlang der Hauptstraße ein leistungsstarkes Stadtteilzentrum mit zahlreichen Betrieben der Nah- und Grundversorgung ausgebildet hat. Darüber hinaus konzentrieren sich an der Autobahnanschlussstelle Braunschweig-Wenden mehrere, z.T. auch großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Im östlich angrenzenden Stadtteil Bienrode gibt es, bedingt durch die gewerbliche Vorprägung, neben der Grundversorgung auch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Im benachbarten Waggum dagegen sind auch kleinflächige Angebote aus dem aperiodischen Bedarf überraschend stark vertreten.

Der Einzelhandel in Hondelage, in Kralenriede, der Schunter siedlung und in Querum umfasst fast ausschließlich den Bereich der Grund- und Nahversorgung. Auffällig ist, dass der Einzelhandel in den nördlich der Schunter gelegenen Teilen Querums inzwischen völlig fehlt, während sich im historischen Zentrum an der Bevenroder Straße und um den Westfalenplatz herum ein starkes Stadtteilzentrum ausgebildet hat. Ein zweimal wöchentlich stattfindender Wochenmarkt ergänzt das Angebot zusätzlich. In dem stärker gewerblich geprägten Bereich zwischen Querum und Gliesmarode sind neben den zwei erst in jüngster Zeit neu angesiedelten bzw. deutlich erweiterten Lebensmittel-Discountern auch einzelne Betriebe des aperiodischen Bedarfs und anderer nicht zentrenrelevanter Sortimente ansässig.

Zwei großflächige Fachmärkte (Bau, Möbel/Einrichtungen) und ein SB-Warenhaus in den Stadtteilen Gliesmarode und Volkmarode profitieren von der Lage an der vielbefahrenen Bundesstraße B 248. Darüber hinaus gibt es entlang dieser Hauptverkehrsachse zahlreiche kleinflächige Betriebe mit anderen, nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Der in Dibbesdorf ansässige Vollsortimenter und der gut besuchte Hofladen haben ein weit über diesen Stadtteil hinaus reichendes Einzugsgebiet. Ergänzt wird der ansässige Einzelhandel durch eine Baumschule, einen Bauelementehandel und weitere Spezialgeschäfte des aperiodischen Bedarfs.

In den einwohnerarmen Stadtteilen Schapen und Riddagshausen gibt es außer Kiosken und Betrieben des Lebensmittelhandwerks keine nennenswerte Nahversorgung mehr.

Im Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode bestimmen Einzelhandelsbetriebe der Nah- und Grundversorgung das Bild. In der Südstadt ist eine eindeutige Konzentration um den zentral gelegenen Welfenplatz zu erkennen. Um den ebenfalls als Siedlungszentrum geplanten Lindenberglplatz ist Einzelhandel nur noch in Rudimenten vorhanden. In Rautheim und Mascherode bieten die historischen Ortskerne Raum für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe. In Mascherode konnte darüber hinaus in den letzten Jahren ein großflächiger Vollsortimenter angesiedelt werden, der auch angrenzende Stadtteile mit versorgt.

Der Bereich Bebelhof/Charlottenhöhe ist gut nahversorgt. In der Nähe der Autobahnanschlussstelle gibt es auch mehrere Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Der in den 60er-Jahren errichtete Stadtteil Heidberg verfügt über ein geplantes Stadtteilzentrum am Erfurtplatz, das den Einzelhandel in diesem einwohnerstarken Stadtteil eindeutig dominiert. Ähnlich strukturiert, aber weniger leistungsstark, ist das Zentrum im benachbarten Stadtteil Meverode. Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation und zur Attraktivitätssteigerung ist dort gerade ein neuer Vollsortimenter im Bau.

Während im ebenfalls einwohnerstarken Stadtteil Stöckheim die Betriebe der Nahversorgung entlang der Leipziger Straße angesiedelt sind, konzentrieren sich großflächige Fachmärkte, Betriebe des aperiodischen Bedarfs, sonstige nicht zentrenrelevante Betriebe und ein großer Verbrauchermarkt im Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt an der Senefelderstraße.

In den peripher gelegenen, einwohnerarmen Stadtteilen Timmerlah, Stiddien, Geitelde und Leiferde gibt es keinen nennenswerten Einzelhandel. In Rünigen orientiert sich der Einzelhandelsbesatz aus den unterschiedlichen Bedarfsstufen am verkehrsreichen Hauptstraßenzug der Thiedestraße. In der Gartenstadt befinden sich neben den wenigen Betrieben der Grundversorgung noch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Nachnutzer ehemaliger Gewerbeimmobilien an der Alten Frankfurter Straße.

In Broitzem gibt es noch einige Betriebe der Grundversorgung in der historischen Ortslage. Ansonsten ist eine eindeutige Konzentration im neu errichteten Zentrum am Kruckweg zu erkennen.

Die Weststadt verfügt über ein vom städtebaulichen Gesamtkonzept her von Anfang an geplantes, leistungsstarkes Stadtteilzentrum an der Elbestraße. Darüber hinaus gibt es noch Subzentren am Rheinring, im Bereich Lichtenberger Straße/Isarstraße, an der Neckarstraße und an der Kreuzung Donaustraße/Münchenstraße.

Im Lamme entwickelt sich gerade im Zusammenhang mit der starken Siedlungstätigkeit in den Baugebieten Lammer-Busch-West und -Ost ein neues Stadtteilzentrum im Kreuzungsbereich Lammer Heide/Neudammstraße.

In der reinen Wohnsiedlung Kanzlerfeld beschränkt sich der überwiegend nahversorgungsorientierte Einzelhandel auf das geplant hergestellte Zentrum am David-Mansfeld-Weg. Im benachbarten Stadtteil Lehndorf konzentriert sich der Einzelhandel am zentral gelegenen Saarplatz. Daneben gibt es noch einige Betriebe entlang der Hannoverschen Straße.

In Watenbüttel hat sich im zentralen Bereich entlang der Celler Straße ein leistungsfähiges Stadtteilzentrum mit ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten ausgebildet. Im benachbarten Stadtteil Völkenrode gibt es keinen Einzelhandel mehr.

Im Stadtteil Veltenhof ist eine deutliche Zweiteilung zu erkennen. Im Wohngebiet entlang der Pfälzer Straße gibt es nur einige nahversorgungsrelevante Betriebe. Nördlich der Hafenbahn, im auch regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt südlich der Hansestraße gibt es mehrere großflächige Betriebe der Sortimentsgruppen Bau/Garten/ Camping und Möbel/Einrichtungen. Im Gewerbegebiet nördlich der Hansestraße und im Bereich des Braunschweiger Hafens dominieren nicht großflächige Betriebe mit sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Entlang der Gifhorner Straße und im Bereich Schmalbachstraße ist ebenfalls eine Häufung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu erkennen. Im zentralen Versorgungsbereich Rühme, Am Denkmal, befinden sich insbesondere nahversorgungsrelevante Betriebe.

Im Stadtteil Schwarzer Berg konzentriert sich der nahversorgungsrelevante Handel im Einkaufszentrum Ligusterweg und geringer im Einmündungsbereich zur Hamburger Straße. Im Siegfriedviertel bildet der Nibelungenplatz als Stadtteilzentrum den Kristallisationspunkt für die Nahversorgung. Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet überwiegen Einzelhandelsbe-

triebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. In dem stärker vom Wohnen und der Technischen Universität geprägten Bereich entlang des Wilhelminischen Ringes gibt es wieder mehr nahversorgungsorientierte Betriebe.

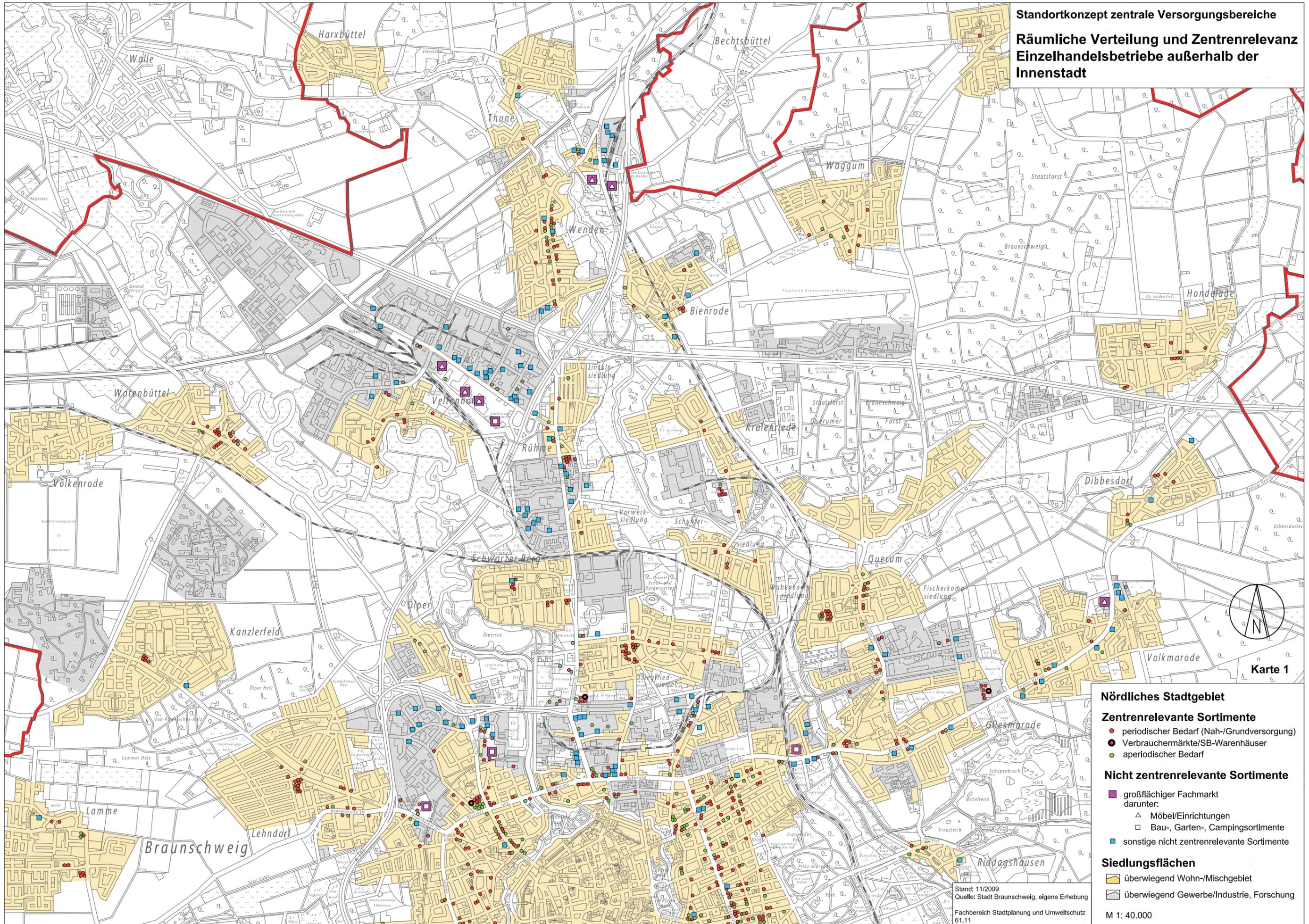
Das östliche Ringgebiet ist flächendeckend von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben aus dem periodischen und aperiodischen Bereich durchsetzt. Eine stärkere Konzentration ist allenfalls im Bereich Kastanienallee/Altewiekring zu erkennen. Einige wenige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entlang der Hauptstraßenzüge ergänzen dieses Angebot.

Im Bahnhofsviertel konzentriert sich der nahversorgungsrelevante Einzelhandel im sogenannten Ringcenter am Berliner Platz und abgeschwächt auch im Atrium-Bummel-Center und dem Hauptbahnhofsgebäude selbst.

Als Nachnutzung der Flächen ehemaliger Gewerbe- und Industriebetriebe sind im Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt Frankfurter Straße/Otto-von-Guericke-Straße insbesondere großflächige Fachmärkte aus dem Baubereich angesiedelt worden. Neben kleinflächigen Betrieben mit zentrenunschädlichen Sortimenten befinden sich in diesem Stadtquartier fernab jeder Wohnbebauung in nicht integrierter Lage neben einem SB-Warenhaus auch andere nahversorgungsrelevante Betriebe.

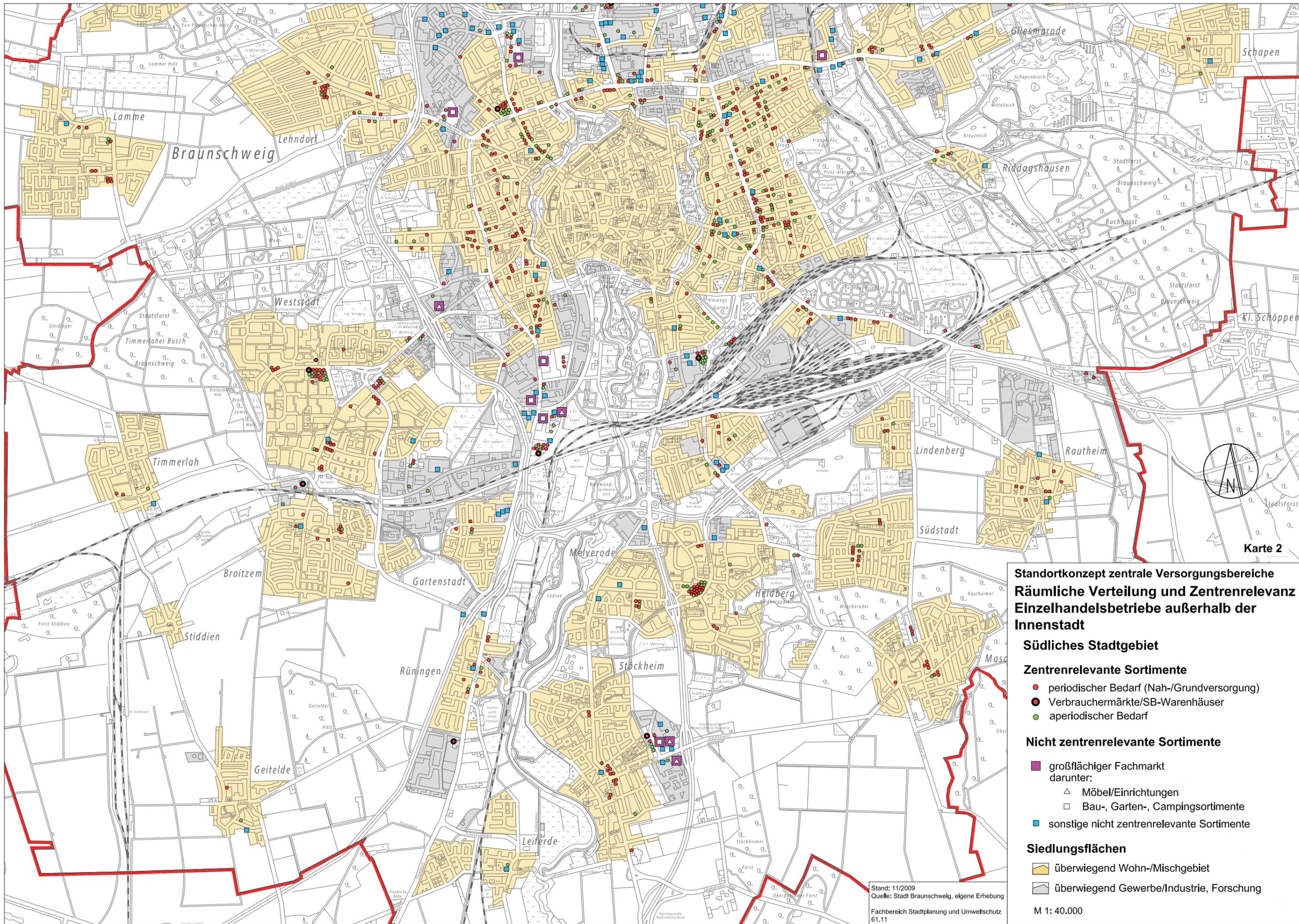
Die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im westlichen Ringgebiet ist ähnlich strukturiert wie im östlichen Ringgebiet. Eine deutliche Konzentration ist entlang der Celler Straße zu erkennen, die sich mit der Fertigstellung des Einkaufszentrums "Weißes Roß" zu einem veritablen Stadtteilzentrum entwickelt hat. Zwei weitere Baumärkte an der Celler und der Hildesheimer Straße und zahlreiche nicht zentrenrelevante kleinflächige Betriebe im Gewerbegebiet Ölper Knoten runden das Angebot ab.

Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche
Räumliche Verteilung und Zentrenrelevanz
Einzelhandelsbetriebe außerhalb der
Innenstadt



Karte 1

- Nördliches Stadtgebiet**
- Zentrenrelevante Sortimente**
- periodischer Bedarf (Nah-/Grundversorgung)
 - Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser
 - aperiodischer Bedarf
- Nicht zentrenrelevante Sortimente**
- großflächiger Fachmarkt
darunter:
 - △ Möbel/Einrichtungen
 - Bau-, Garten-, Campingsortimente
 - sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente
- Siedlungsflächen**
- überwiegend Wohn-/Mischgebiet
 - überwiegend Gewerbe/Industrie, Forschung
- Stand: 11/2009
 Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Erhebung
 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
 61,11
- M 1: 40.000



Karte 2

**Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche
Räumliche Verteilung und Zentrenrelevanz
Einzelhandelsbetriebe außerhalb der
Innenstadt**

Südliches Stadtgebiet

Zentrenrelevante Sortimente

- periodischer Bedarf (Nah-/Grundversorgung)
- Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser
- aperiodischer Bedarf

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- großflächiger Fachmarkt
darunter:
 - △ Möbel/Einrichtungen
 - Bau-, Garten-, Campingsortimente
- sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente

Siedlungsflächen

- überwiegend Wohn-/Mischgebiet
- überwiegend Gewerbe/Industrie, Forschung

Stand: 11/2009
Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Erhebung
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
61.11

M 1: 40.000

4.3 Situation der Nahversorgung in Braunschweig

Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs wird unter dem Begriff Nahversorgung zusammengefasst. Zu den Waren des täglichen Bedarfs zählen insbesondere Lebensmittel und Drogeriewaren, Kosmetik, Zeitschriften und Schreibwaren, aber auch Blumen, Tabakwaren und Medikamente, die entweder in kleinen Fachgeschäften oder aber als Teilsortimente in größeren Einzelhandelsbetrieben angeboten werden.

Eine gute Nahversorgungssituation wird ergänzt durch öffentliche und private Dienstleistungen wie Jugend- und Alteneinrichtungen, Grundschule, Kindergarten, Gemeindezentrum, Post, Bank, medizinische Grundversorgung, Friseur und Gaststätte oder Cafe. Idealerweise sind die Einrichtungen der Nahversorgung im jeweiligen Stadtteil-/ Ortsteilzentrum konzentriert und in zumutbarer Entfernung auch fußläufig zu erreichen.

Diese idealtypische Situation ist naturgemäß nur selten anzutreffen. Konzentrationsprozesse im Lebensmitteleinzelhandel und Standortoptimierungen zu Gunsten größerer Betriebseinheiten führen zu einer Ausdünnung des Grundversorgungsnetzes, sodass eine wohnortnahe Nahversorgung, insbesondere für den stetig wachsenden immobilen Teil der Bevölkerung, häufig nicht mehr gewährleistet ist.

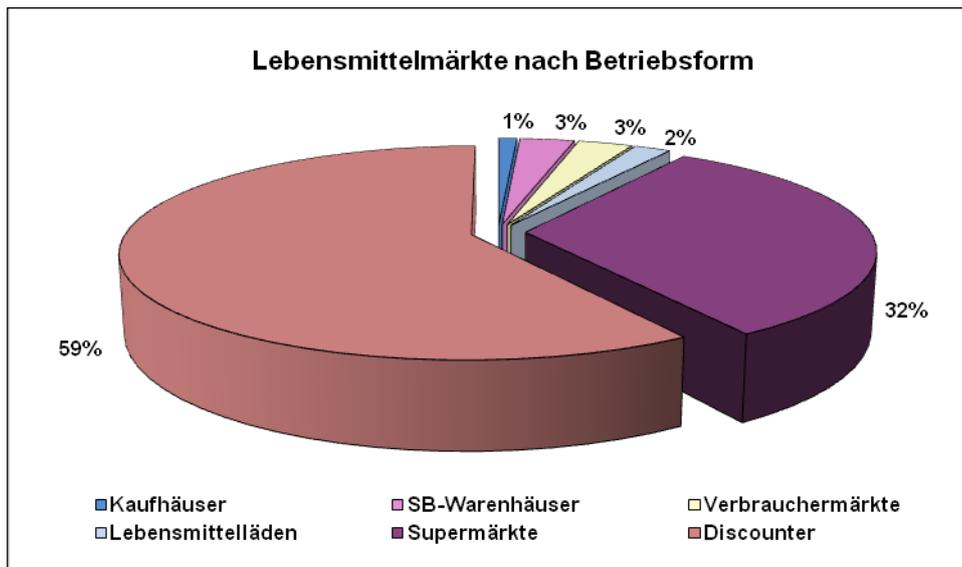
Lebensmittelbetriebe verlassen vielerorts ihre bisherigen Standorte in zentralen Versorgungsbereichen um sich an gut frequentierten Ausfallstraßen neu anzusiedeln. Durch den Wegzug der Frequenzbringer verlieren angestammte Zentren an Attraktivität und auch andere Betriebe verlieren damit häufig ihre wirtschaftliche Existenzgrundlage. In der Konsequenz führt diese Entwicklung zu einer schleichenden Erosion der zentralen Versorgungsbereiche.

Auch vor Braunschweig hat diese bundesweit zu beobachtende Entwicklung keinen Halt gemacht. Wie gutachterliche Untersuchungen belegen, hat aber das aktive Gegensteuern durch Politik und Verwaltung und die konsequente Anwendung des bereits 1990 beschlossenen Zentrenkonzepts dazu geführt, dass in Braunschweig trotz der Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes in einigen peripher gelegenen Stadtteilen auch zahlreiche positive Entwicklungen eingeleitet werden konnten. Die Situation der Nahversorgung stellt sich in Braunschweig derzeit folgendermaßen dar:

94 Lebensmittelbetriebe stellen die Grundversorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerieartikeln sicher, die in Abhängigkeit von Betriebsform und Platzangebot ein mehr oder weniger vollständiges Sortiment anbieten.

Der aktuellen Erhebung der CIMA GmbH zufolge bieten in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen die SB-Warenhäuser, Kaufhäuser und großen Verbrauchermärkte (zusammen 7 % der Betriebe) die größte Warenvelfalt. Auch die 29 Supermärkte (32 %) bieten als Vollsortimenter eine große Produktvielfalt und breite Angebotspalette. Den zahlenmäßig größten Anteil der Lebensmittelbetriebe (59 %) stellen in Braunschweig aber die Lebensmitteldiscounter, die gemessen an den Vollsortimentsbetrieben ein deutlich reduziertes Warenangebot bereithalten (vergl. Abb. 5).

Abbildung 5



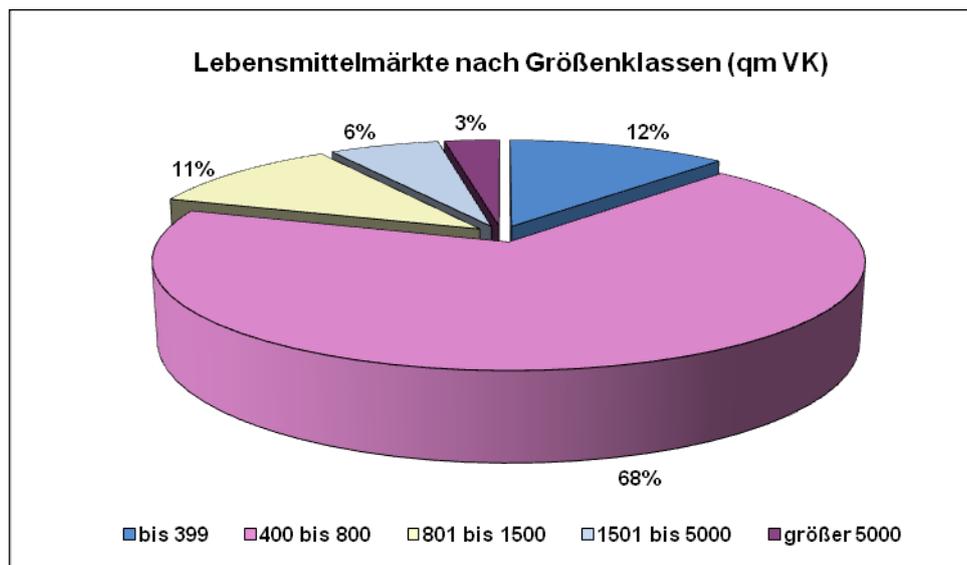
Quelle: CIMA GmbH; eigene Erhebung

Auch hinsichtlich des Platzangebotes für die Warenpräsentation sind bei den 93 Lebensmittelmärkten große Unterschiede festzustellen. 11 % der Lebensmittelmärkte verfügen über eine Verkaufsfläche von weniger als 400 qm. Da die Mehrzahl der Kunden ein Mindestmaß an Sortimentstiefe und Auswahlmöglichkeiten erwartet, diese Ansprüche bei einer Verkaufsfläche von weniger als 400 qm aber in der Regel kaum angemessen befriedigt werden können, müssen diese Betriebe als latent in Ihrem Bestand gefährdet angesehen werden.

Der weitaus größte Anteil (68 %) entfällt auf Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 400 bis 800 qm. In dieser Größenklasse ist die Mehrzahl der Lebensmitteldiscountbetriebe vertreten.

21 % der Lebensmittelmärkte sind großflächig im Sinne der Baunutzungsverordnung. Etwa die Hälfte davon verfügt über eine Verkaufsfläche von über 800 bis 1.500 qm, 6 % liegen im Bereich zwischen 1.500 und 5.000 qm, 3 % noch darüber (vergl. Abb. 6).

Abbildung 6



Quelle: CIMA GmbH; eigene Erhebung

Das Angebot der Lebensmittelmärkte wird ergänzt durch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer) und insgesamt 14 über das Stadtgebiet verteilte Wochenmärkte, die z. T. über eine breite Angebotspalette verfügen und an unterschiedlichen Tagen und teilweise mehrmals wöchentlich stattfinden¹.

In der 2004 vom Büro Dr. Acocella für die Stadt Braunschweig erstellten Nahversorgungsuntersuchung stellte der Gutachter fest, dass in Braunschweig in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie und Parfümeriewaren rein rechnerisch eine Vollversorgung vorliegt. Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben und Drogeriemärkten hätten damit (rechnerisch) keine Verbesserung des bestehenden Angebotes zur Folge, sondern würden nur zu Umverteilungen und damit u. U. auch zu Betriebsschließungen an anderen Standorten führen.

Diese Analyse hat auch 2009 vom Grundsatz her noch Bestand. So attestiert die CIMA im April 2009 in der vom Zweckverband Großraum Braunschweig beauftragten Fortschreibung des regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, der Stadt Braunschweig eine Handelszentralität im periodischen (also nahversorgungsrelevanten) Bedarf von 108,6 %, was gegenüber der Erhebung 2003 sogar noch eine Steigerung um 4,2 % bedeutet. Braunschweig hat also nicht nur in den für ein Oberzentrum relevanten Sortimentsbereichen sondern auch hinsichtlich der Nahversorgung eine überdurchschnittliche Anziehungskraft auf Kunden aus den angrenzenden Gemeinden.

Betrachtet man die Situation aber im Einzelnen, so ist leicht zu erkennen, dass es innerhalb des Stadtgebietes sehr große Unterschiede hinsichtlich der Nahversorgungssituation gibt.

Das Braunschweiger Stadtgebiet ist sehr unterschiedlich strukturiert und gliedert sich in die überwiegend dicht bebaute Kernstadt, größere einwohnerstarke Siedlungskörper aus dem 20. Jahrhundert und in einwohnerarme, peripher gelegene kleinere Ortsteile. Strukturbedingt ist die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen in den einzelnen Stadtteilen sehr verschieden.

Eine gute Nahversorgungssituation kann grundsätzlich attestiert werden, wenn die für die Bevölkerung relevanten Nahversorgungseinrichtungen fußläufig in einem Radius von weniger als 500 Meter erreicht werden können. In einigen Nahversorgungsuntersuchungen wird auch ein Radius von bis zu 750 Metern für noch zumutbar gehalten.

Derzeit müssen lediglich 20% der Braunschweiger Einwohner mehr als 500 Meter Fußweg (Luftlinie) bis zum nächstgelegenen Lebensmittelmarkt zurücklegen, was im Vergleich zu anderen Städten einen überdurchschnittlich guten Wert darstellt. Bei einer Entfernung von 750 Metern zum nächsten Lebensmittelmarkt sind sogar nur noch 10% der Braunschweiger Bevölkerung nicht nahversorgt.

In Karte 3 ist um die Standorte der 94 Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet jeweils ein Kreis mit 500 und 750 Meter Radius gezogen worden. Wie leicht zu erkennen ist, gibt es in der Kernstadt und in den anderen einwohnerstarken Siedlungskörpern nur wenige schlecht oder nicht nahversorgte Bereiche. Ganz überwiegend ist sogar eine Mehrfachversorgung gegeben. Im Gegensatz dazu gibt es aber auch einwohnerarme, peripher gelegene Stadtteile, die über keine oder über eine nur unzureichende Nahversorgung verfügen wie Harxbüttel, Thune, Bevenrode, Schapen, Riddagshausen, Mastbruchsiedlung, Lindenberg, Siedlung Jägersruh,

¹ 8 Wochenmärkte finden 1 x wöchentlich statt: Lehndorf, Weststadt, Magnikirchplatz, Stadtpark, Riddagshausen, Wenden, Rünigen, Stöckheim; 5 Wochenmärkte 2 x wöchentlich: Erfurtplatz, Nibelungenplatz, Westfalenplatz, Altstadtmarkt, Welfenplatz; der Markt an der Alten Waage findet 3 x wöchentlich statt. Zu unterscheiden sind dabei die Märkte mit nur wenigen Marktständen (z. B. Riddagshausen, Magnikirchplatz) von den leistungsstarken Märkten mit 40 und mehr unterschiedlichen Anbietern (z. B. Altstadtmarkt, Stadtpark, Westfalenplatz).

Gartenstadt, Leiferde, Geitelde, Stiddien, Timmerlah, Ölper und Völkenrode. Auch größere Teile von Kralenriede, Querum und Hondelage sind nicht optimal nahversorgt.

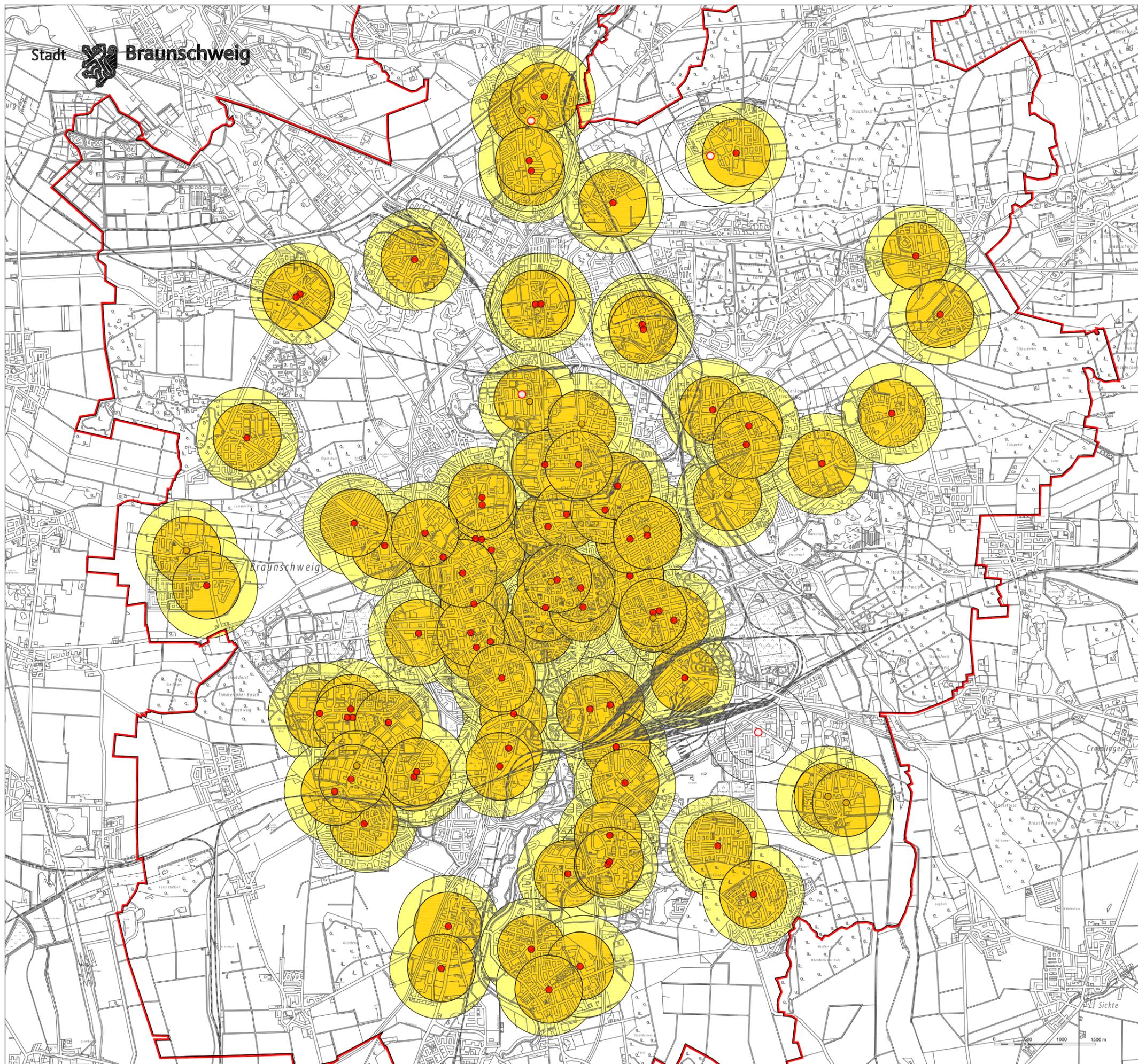
Während sich die Situation in den letzten Jahren in einigen Stadtbezirken noch verschlechtert hat (z.B. Timmerlah, Schwarzer Berg, Siegfriedviertel, Hondelage) sind in anderen Stadtteilen Verbesserungen festzustellen. In den 5 Jahren seit der letzten Erhebung (2003/2004) sind im Stadtgebiet insgesamt 10 völlig neue Lebensmittelmärkte eröffnet worden, die neben der Verdichtung des Versorgungsnetzes in bereits versorgten Stadtteilen (Innenstadt, Westliches Ringgebiet (2x), Weststadt, Gliesmarode) auch die Nahversorgungssituation in peripher gelegenen Ortsteilen deutlich verbessert haben (Watenbüttel, Lamme, Mascherode, siehe Karte 4).

Weitere 5 Neubauten resultieren aus Betriebsverlagerungen bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche (Weststadt, Nordstadt, Nordwestliches Ringgebiet, Südwestliches Ringgebiet, Watenbüttel). Drei Lebensmittelmärkte haben sich am angestammten Standort baulich erweitert (Querum, Heidberg). In Lamme und Gliesmarode konnte jeweils ein Discounter neu angesiedelt werden, in Watenbüttel und Mascherode ist es gelungen großflächige Vollsortimenter für Standorte in zentraler Ortslage zu gewinnen. Im Ortsteil Waggum ist das Bebauungsplanverfahren für einen Vollsortimenter eingeleitet (Übersicht der Veränderungen siehe Karte 4).

Mit der Neueröffnung eines Verbrauchermarktes und eines Lebensmittel-SB-Marktes im Stadtteilzentrum Weißes Ross/Celler Straße wurde dort die Versorgungsqualität nachhaltig verbessert. Im Einkaufszentrum Görlitzstraße (Melverode) konnte nach längerer Vakanz durch bauliche Erweiterungen ein SB-Markt wieder neu angesiedelt werden. Für den Neubau eines Lebensmittelmarktes und die Erweiterung eines bereits bestehenden Vollsortimenters im Stadtteilzentrum Wenden liegen die Baugenehmigungen vor. Im Stadtteil Kanzlerfeld ist die Verlagerung und damit zukunftsfähige Vergrößerung des bestehenden Nahversorgers geplant.

Trotz dieser Erfolge muss aber festgestellt werden, dass in vielen einwohnerarmen Ortsteilen Braunschweigs unter den derzeit gegebenen wirtschaftlichen Randbedingungen eine Verbesserung der Nahversorgungssituation auf absehbare Zeit kaum möglich sein wird. Eine Chance bieten hier allenfalls sogenannte Nischenanbieter, die in einigen Teilen des Bundesgebietes bereits zu einer Renaissance kleinflächiger Lebensmittelläden geführt haben.

Das Hauptaugenmerk muss daher aktuell der Stabilisierung der noch vorhandenen, aber latent in ihrem Fortbestand gefährdeten Grundversorgung in den für Marktbetreiber weniger attraktiven Stadtteilen gelten, damit im derzeitigen Nahversorgungsnetz keine größeren Lücken entstehen. Handlungsbedarf besteht dabei insbesondere in den Stadtteilen Rautheim (Sicherung der Grundversorgung in zukunftsfähiger Größenordnung), Schwarzer Berg (Reaktivierung des Magnetbetriebes im Einkaufszentrum Ligusterweg bzw. Standortneuausweisung), Siegfriedviertel/Ottenroder Straße (Neubesetzung des leerstehenden Ladengeschäftes) und Timmerlah (Wiederansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes). Auf Nachfrage werden Betreiber von Lebensmittelmärkten immer wieder auf die fehlende Nahversorgung in kleineren Ortsteilen wie z.B. Leiferde hingewiesen, um Ansiedlungsinteresse zu wecken. In Bevenrode ist es durch Privatinitiative gelungen, zumindest einen kleinen wöchentlichen Markt zu etablieren.



Nahversorgung im Stadtgebiet

Lebensmittelmärkte und ihr fußläufiger Einzugsbereich

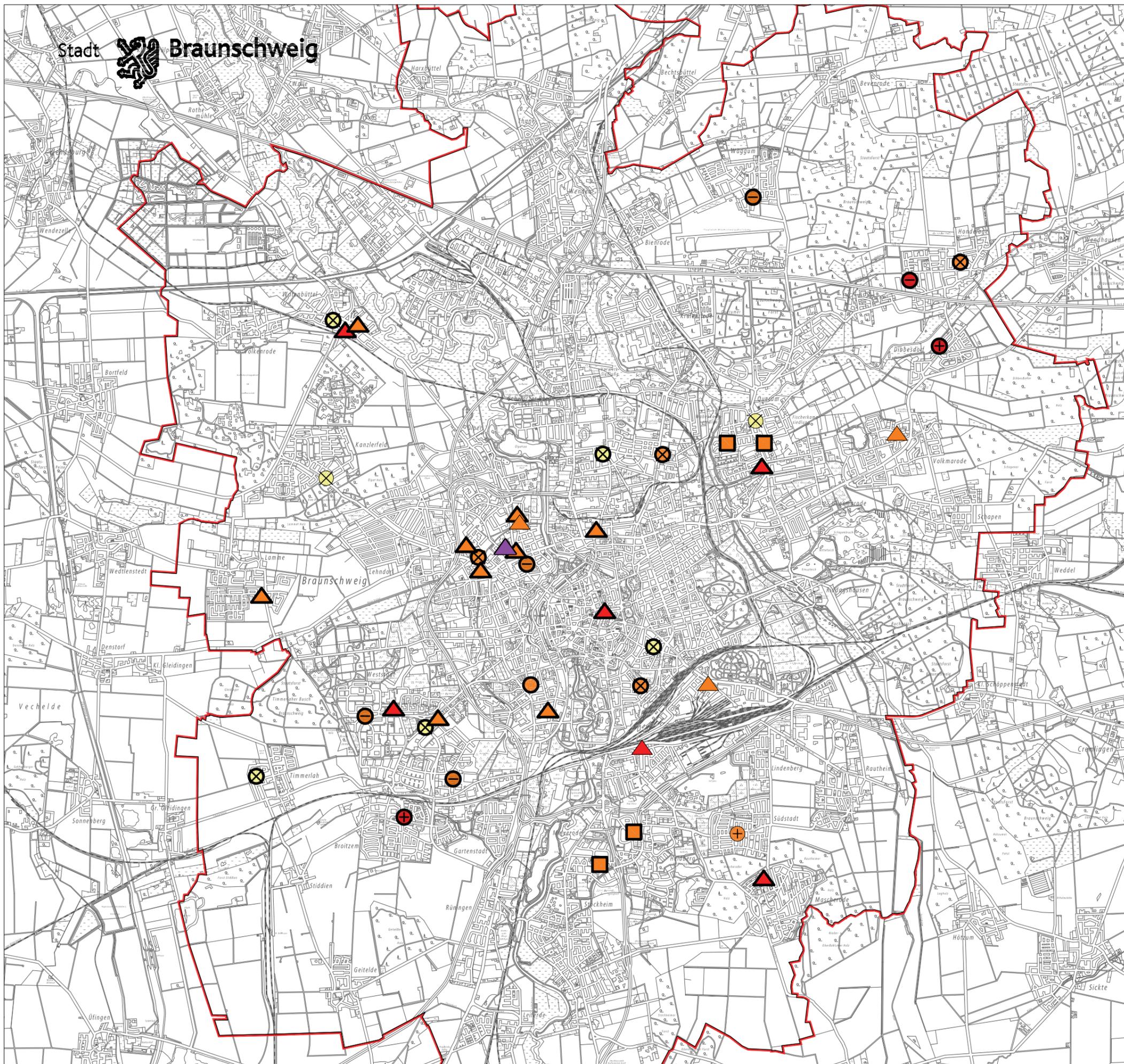
- Lebensmittelmarkt (bis 400 m² Verkaufsfläche)
- Lebensmittelmarkt (> 400 m² Verkaufsfläche)
- Entfernungsradius 500 m
- Entfernungsradius 750 m
- Lebensmittelmarkt geplant/ im Bau

Karte 3

Stand: 11/2009
 Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Erhebung

Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
 61.11





Veränderungen der Lebensmittelmärkte 2001 - 2009

Veränderungszeitraum

2001-2004 2005-2009

- | | | |
|---|---|--|
| △ | △ | Neubau |
| □ | □ | Vergrößerung |
| ○ | ○ | Wiedereröffnung nach längerem Leerstand |
| ⊖ | ⊖ | Betreiber- und Sortimentswechsel (Vollsortimenter zu Discounter) |
| ⊕ | ⊕ | Betreiber- und Sortimentswechsel (Discounter zu Vollsortimenter) |
| ⊗ | ⊗ | Aufgabe des Standortes |

Betriebsgrößen nach Verkaufsfläche (VK)

- | | |
|---|--|
| ■ | SB-Laden (bis 400 m ² VK) |
| ■ | SB-Markt (401 - 800 m ² VK) |
| ■ | Supermarkt (801 - 1500 m ² VK) |
| ■ | Verbrauchermarkt (>1501 m ² VK) |

M 1: 60000



Karte 4

5. Leitbild und Ziele

Der „Programm- und Handlungsrahmen 2007 bis 2011 für die Stadt Braunschweig“ nennt als erstes strategisches Ziel die Sicherung einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Entwicklung Braunschweigs. Hierzu gehört in besonderem Maße die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern aller Art auf der Basis funktionierender Zentren. Darüber hinaus ist der besonderen Zentralität der Stadt als Oberzentrum der Region Rechnung zu tragen.

Hieraus lassen sich drei übergeordnete Ziele zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels durch ein Standortkonzept ableiten:

- Stärkung und Attraktivitätssteigerung der City
- Funktionssicherung und Weiterentwicklung der Stadtteilzentren
- Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im ganzen Stadtgebiet

1. Stärkung und Attraktivitätssteigerung der City

Die Braunschweiger City ist das oberzentrale Versorgungs- und Dienstleistungszentrum der Stadt mit starker funktionaler Verflechtung in das Umland. Dieses qualitative Profil der City, geprägt von allen Angebotsformen, Betriebsgrößen und Spezialsortimenten des Einzelhandels, gilt es zu erhalten und nachfrageorientiert weiterzuentwickeln. Maßnahmen und Konzepte im Einzelnen werden von den öffentlichen und privaten Hauptakteuren – der Braunschweig Stadtmarketing GmbH, den Arbeitsausschüssen Innenstadt/Peripherie und den Einzelhändlern, unter Mitwirkung der IHK, des Einzelhandelsverbandes und der Stadt – vorbereitet und umgesetzt.

Aktuell gibt es verschiedene Quartiersinitiativen durch Zusammenschluss der Kaufleute und Immobilieneigentümer, um einzelne Innenstadtbereiche in der Angebotsqualität und im Image zu verbessern oder im Rahmen des Landesprogramms „Quartiersinitiative Niedersachsen“ („QIN“) im Bereich der westlichen Innenstadt strukturelle und stadträumliche Aufwertungen zu erzielen (z. B. Friedrich-Wilhelm-Viertel).

Die City ist nicht nur Einkaufsort und zentraler Dienstleistungsplatz, sondern auch Erlebniszentrum mit vielen kulturellen und freizeitorientierten Angeboten. Zur Stärkung dieser Funktion sind die weitere städtebauliche Aufwertung von Straßen und Plätzen vorzunehmen und attraktive Räume zu schaffen, die die Verknüpfung von Einkaufen, Begegnungen, Entspannen und Vergnügen unterstützen.

Im „Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche“ soll eine räumliche Abgrenzung des hierfür in Betracht kommenden Hauptgeschäftszentrums (City) und des City-Ergänzungsbereiches erfolgen und damit ein konkreter Gebietsbezug zu den im Zentrenkonzept fixierten Zielen zur Stärkung und Entwicklung der Innenstadt hergestellt werden.

2. Funktionssicherung und Weiterentwicklung der Stadtteilzentren

Die Braunschweiger Stadtteilzentren (A- und B-Zentren) nehmen in Ergänzung zur City eine zentrale Versorgungsfunktion für den jeweiligen Stadtteil wahr, die in der Regel weit über die eigentliche Grundversorgung hinausreicht und auch innenstadttypische Kernsortimente sowie öffentliche und private Dienstleistungen für einen größeren Einzugsbereich bereithält.

Die Stadtteilzentren sollen jedoch keine über die Versorgung des jeweiligen Stadtteils hinausgehende Ausstrahlung entfalten. Insbesondere sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit innenstadt- und zentrenrelevanten Sortimenten nur in Ausnahmefällen außerhalb der City in den Stadtteilzentren anzusiedeln. Dabei soll die Größenordnung des Betriebes sich in den Einzugsbereich des jeweiligen Stadtteilzentrums einfügen.

Für die Stadtteilzentren sind Programme und Maßnahmen zu entwickeln, die eine nachhaltige Sicherung ihrer Funktionsfähigkeit zum Ziel haben. Sowohl Verbesserungen des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes als auch der städtebaulichen Aufenthaltsqualitäten sollen für ein identifikationsstiftendes Qualitätsprofil sorgen.

3. Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im ganzen Stadtgebiet

Eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist Voraussetzung für Braunschweig als attraktivem Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen. Die Stadtteilzentren bilden dabei zusammen mit den Nahversorgungszentren und ergänzt durch zentrale Nahversorgungsstützpunkte das Netz einer stadtweiten Nahversorgung. Dessen Funktion sicherzustellen, hat insbesondere im Interesse der mobilen Bevölkerungsteile höchste Priorität.

Ausgehend von den Rahmenvorgaben des Zentrenkonzeptes Einzelhandel und den aktuellen Ergebnissen der diesem Standortkonzept zugrundeliegenden Nutzungserhebung soll zur Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche die Ansiedlung zusätzlicher privater und öffentlicher Dienstleistungen auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.

Die Nahversorgung eines Wohnquartiers gilt als gewährleistet, wenn sich innerhalb eines 500 m-Radius mindestens ein Lebensmittelbetrieb befindet. Es gilt als eingeschränkt nahversorgt, wenn der Lebensmittelbetrieb in einem Radius von maximal bis zu 750 m liegt. Bei unter 400 m² Verkaufsfläche ist allerdings auch qualitativ von einer eingeschränkten Versorgungslage auszugehen.

Neue Ansiedlungen von Nahversorgungsbetrieben an nicht integrierten Standorten abseits der zentralen Versorgungsbereiche sind innerhalb der Wohnsiedlungen nur in Ausnahmefällen zulässig (z. B. fehlende Entwicklungsflächen), in Gewerbegebieten oder Entwicklungsschwerpunkten für großflächigen Einzelhandel weiterhin auszuschließen.

Einzelne Nahversorgungseinrichtungen in Ortsteilen ohne zentralen Versorgungsbereich erfüllen dennoch als Nahversorgungsstützpunkte eine zentrale Versorgungsfunktion, deren Bestand und Entwicklung entsprechend dem Ratsbeschluss vom 15. Februar 2005 nicht durch Markterweiterungen oder Neuansiedlungen in anderen Ortsteilen beeinträchtigt oder gar gefährdet werden sollte. Die Dimensionierung solcher Nahversorger soll sich vorrangig am lokalen Nachfragepotential orientieren. Die Entwicklung von einzelnen Nahversorgungsstützpunkten soll auch nicht dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen beeinträchtigt oder gar gefährdet wird. Eine Berücksichtigung dieser Stützpunkte als Bestandteil des Nahversorgungsnetzes erfolgt allein aus den genannten städtebaulichen Zielsetzungen heraus.

Statt Verdrängungswettbewerb der zentralen Nahversorgungsstandorte untereinander soll Wettbewerb am jeweiligen Standort zur nachhaltigen Qualitätsverbesserung des Versorgungsangebotes führen.

Das bestehende Zentrenkonzept Einzelhandel wie auch die hier vorliegende Ergänzung um das Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche dienen einer langfristig angelegten Stadtentwicklungspolitik, die sowohl für den Handel als auch für Projektentwickler und Investoren oder Grundstückseigentümer kalkulierbare, verlässliche Rahmenbedingungen und verbindliche Regeln für die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben schafft. Nach der politischen Abstimmung des vorliegenden Standortkonzeptes und einem positiven Ratsbeschluss zur Weiterverfolgung der nachfolgend genannten Ziele ist in Ergänzung des geltenden Zentrenkonzeptes eine fachlich fundierte Entscheidungsgrundlage gegeben, die im Rahmen der Bauleitplanung und für einzelne Standortentscheidungen begründete Zielvorgaben liefert. Jedoch ersetzt das Standortkonzept selbst weder die planerische und politische Abwägung im konkreten Planverfahren noch lassen sich aus ihm direkt Baurechte ableiten.

6. Abgrenzung und räumliche Verteilung zentraler Versorgungsbereiche

6.1 Definition der Raumkategorien und Standortzuordnung

Vor dem Hintergrund der in Kapitel 2 dargelegten Rechtsgrundlagen zur städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels, der Darstellung der Einzelhandelssituation in Braunschweig und der vorangegangenen Erläuterung der städtebaulichen Zielsetzungen werden im Ergebnis für eine differenzierte Funktionszuweisung die nachfolgend näher beschriebenen 6 Raumkategorien definiert:

Kategorie 1: City (Hauptgeschäftsbereich)

Die City umfasst wesentliche Teile der historischen Altstadt innerhalb des Umflutgrabens und ist der oberzentrale Versorgungs- und Einkaufsbereich für die gesamte Stadt und die umliegende Region. Hier sind grundsätzlich Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandel mit allen Sortimenten und jeder Betriebsform gegeben – von der kleinen Boutique über spezielle Fachgeschäfte bis hin zu großflächigen Fachmärkten, Warenhäusern und Einkaufszentren. Dabei steht die mittel- und langfristige Bedarfsdeckung mit hochwertigen Gütern im Vordergrund. Für die Innenstadt-Wohnbevölkerung werden auch Nachversorgungsfunktionen mit übernommen.

Neben seiner Handelsfunktion ist die City Standort zentraler öffentlicher und privater Dienstleistungen, kultureller Angebote und Schwerpunkttraum für Fremdenverkehr/Touristik und Freizeitnutzungen.

Kategorie 2: City (Hauptgeschäftsbereich mit Einschränkungen für großflächigen Einzelhandel)

Es handelt sich um Randbereiche der City, die ebenfalls noch maßgeblich durch Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen geprägt sind, allerdings in Bezug auf Dichte und Betriebsgröße in reduzierter Form. Mit stärkerem Anteil von Wohnnutzungen durchsetzt, sind hier einerseits Entwicklungsspielräume und Reserven für Citynutzungen gegeben, andererseits ist wegen der Gemengelagen und baulicher Bestandssituationen die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Ausnahmefällen städtebaulich und funktional vertretbar. Damit sollen zum einen Nutzungskonflikte vermieden werden und zum anderen soll die Funktionsfähigkeit des zentralen Geschäftsbereichs der gewachsenen City nicht beeinträchtigt werden.

Im City-Bereich der Kategorie 2 sind ebenfalls alle zentrenrelevanten Sortimente vertreten bzw. erwünscht, wenngleich der Anteil der langfristigen Bedarfsdeckung ausgedünnter präsent ist. Dafür ist hier Platz für hochspezialisierte Fachgeschäfte und Einzelstandorte des Ladenhandwerks sowie für attraktive Gastronomiebetriebe, die nicht unbedingt auf die Hauptfußgängerströme angewiesen sind.

Kategorie 3: Stadtteil-A-Zentrum

A-Zentren sind größere Einkaufs- und Dienstleistungsbereiche außerhalb der Innenstadt, zum Teil ergänzt durch örtliche Gemeinbedarfsangebote mit einer mittelzentralen Versorgungsfunktion für einwohnerstarke Stadtteile und dicht bebaute Quartiere im Ringgebiet sowie Stadtteilzentren mit Versorgungsaufgaben für unter- oder nichtversorgte benachbarte Ortsteile. Die A-Zentren sind prinzipiell für einen Branchenmix aller Sortimentsbereiche und Größenordnungen geeignet, sofern diese stadträumlich und funktional verträglich zu integrieren sind. Im Angebot überwiegt zwar die Nahversorgung, jedoch sind etwa zu einem Drittel sonstige zentrenrelevanten Sortimente oder Dienstleistungen vertreten. Als Frequenzbringer sind mindestens zwei Lebensmittelmärkte vorhanden bzw. ein Verbrauchermarkt mit über 1.500 m² Verkaufsfläche.

Darüber hinaus ist eine breite Angebotsvielfalt gegeben, die sich in der großen Anzahl von jeweils über 40 zentrenrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben widerspiegelt.

Unter diesen Voraussetzungen werden folgende 5 zentralen Versorgungsbereiche als Stadtteil-A-Zentren festgelegt:

- 3.1 Wenden, Hauptstraße
- 3.2 Celler Straße/Weißes Ross
- 3.3 Altewiekring/Kastanienallee
- 3.4 Weststadt, Zentrum Elbestraße
- 3.5 Heidberg, Erfurtplatz

Kategorie 4: Stadtteil-B-Zentrum

Stadtteil-B-Zentren weisen gegenüber den A-Zentren der Kategorie 3 eine deutlich geringere Angebotsvielfalt auf (ca. 25 bis 40 zentrenrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe) und sind darüber hinaus stärker durch Nahversorgungsangebote geprägt. Dennoch sind Geschäfte aller Sortimentsbereiche vertreten bzw. möglich. Strukturprägend sind SB-Läden/Discounter und kleinteilige Geschäftsgrößen der anderen Sortimente. In mehreren Fällen ergänzen regelmäßig stattfindende Wochenmärkte die Angebotsvielfalt im Frischesegment nachhaltig. Auch die Stadtteil-B-Zentren sind in besonderem Maße für die Lebensqualität der Stadtteile bzw. der Wohnquartiere des Ringgebietes und deren Attraktivität als Wohnstandort verantwortlich.

Die Bündelung von örtlichen Gemeinbedarfseinrichtungen zur Stärkung dieser Funktion ist allerdings nur im Stadtteil Querum gegeben. Die Besonderheit dort ist, dass trotz einer Angebotsvielfalt in der Größenordnung der A-Zentren sich durch die historische Entwicklung zwei räumlich getrennte Teilzentren (Bevenroder Straße und Westfalenplatz) entwickelt haben und wegen konkurrierender Nahversorger außerhalb des Stadtteils nur ein Frequenzbringer (Discounter) vorhanden ist. Die räumlich getrennten Teilbereiche ergänzen sich in ihrem Angebot nur bedingt, ihre Zentralität ist gegenüber den genannten A-Zentren deutlich geringer.

Im Einzelnen sind im Stadtgebiet folgende Stadtteil-B-Zentren vorhanden:

- 4.1 Wilhelm-Bode-Straße/Gliesmaroder Straße
- 4.2 Altewiekring/Jasperallee
- 4.3 Siegfriedviertel, Nibelungenplatz
- 4.4 Querum, Westfalenplatz/Bevenroder Straße als Einheit
- 4.5 Stöckheim, Leipziger Straße/Stöckheimer Markt
- 4.6 Watenbüttel, Celler Heerstraße

Kategorie 5: Nahversorgungszentrum

Die ausschließlich der Grundversorgung dienenden Nahversorgungszentren stellen die unterste Stufe der Versorgungszentralität dar, für die gemäß den Zielsetzungen des Baugesetzbuches noch zugehörige zentrale Versorgungsbereiche definiert werden können. Es handelt sich hier nicht um eine bloße Anhäufung von Ladengeschäften innerhalb eines Ortsteils, schon gar nicht in „Streulage“. Vielmehr geht es um räumlich abgrenzbare Bereiche eines selbständigen Ortsteils – oder um Nebenzentren eines größeren Stadtteils – deren vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote über den engeren Nahbereich hinaus eine Zentrenfunktion erfüllen, die im Wesentlichen die Versorgung des betreffenden Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellt.

Voraussetzung ist dabei das Vorhandensein mindestens eines größeren Nahversorgers über 400 m² Verkaufsfläche als Versorgungs-/Kundenmagnet und eine größere Anzahl von ca. 12 bis 24 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, um eine notwendige Grundausstattung im Angebot zu gewährleisten.

Zwei Versorgungsbereiche sind abweichend von dieser Definition eingestuft:

Im eindeutig baulich geprägten Zentrum der Siedlung **Schwarzer Berg** gibt es seit Jahren keinen Nahversorger mehr. Die dennoch erfolgte Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich hebt die besondere Bedeutung dieses alleinigen Versorgungszentrums dieses großen Wohnsiedlungskomplexes hervor (4.700 Einwohner). Es ist vorrangiges Entwicklungsziel, den Fortbestand dieses Zentrums mit allen Möglichkeiten zu unterstützen. Gespräche über die Wiederansiedlung eines Nahversorgers zwischen Eigentümer und Stadt haben wegen der komplizierten Eigentümerstruktur und der erforderlichen Umbauinvestitionen auch nach jahrelangem Bemühen nicht zum Erfolg geführt. Deshalb wird vorgeschlagen, auf dem ehemaligen Schulgrundstück, gegenüber dem bereits vorhandenen kleinen Discounter, einen neuen zentralen Versorgungsbereich als Teilbereich neben dem Zentrum Ligusterweg festzulegen und zu entwickeln, um langfristig die Lebensmittelversorgung dieses einwohnerstarken Stadtteils zu sichern.

Zum Nahversorgungszentrum **Welfenplatz** in der Südstadt ist Folgendes anzumerken: Die Gesamtsumme von 25 Betrieben stellt zwar den Eingangswert für Stadtteil-B-Zentren dar, die Ausprägung des Einzelhandels auf fast ausschließliche Nahversorgungsangebote und einen einzigen Lebensmittelanbieter mit lediglich 650 m² Verkaufsfläche und einem örtlichen Einzugsbereich begründen nachvollziehbar die Zuordnung zur Kategorie 5.

Um das Nahversorgungszentrum **Kanzlerfeld** langfristig in seinem Bestand zu sichern, ist geplant, den vorhandenen nicht erweiterbaren Nahversorger mit 670 m² Verkaufsfläche auf die südlich gegenüberliegende Freifläche zu verlagern und damit die für einen Vollversorger notwendige Größe zu ermöglichen. Der zentrale Versorgungsbereich wird unter Berücksichtigung dieser Flächenoption entsprechend vergrößert festgelegt.

Mit der beschriebenen Funktionszuweisung lassen sich so für das Stadtgebiet 11 Nahversorgungszentren bestimmen:

- 5.1 Rühme, Am Denkmal
- 5.2 Schwarzer Berg, Ligusterweg
- 5.3 Südstadt, Welfenplatz
- 5.4 Meverode, Görlitzstraße
- 5.5 Rüningen, Thiedestraße
- 5.6 Broitzem, Kruckweg
- 5.7 Weststadt, Lichtenberger Straße/Isarstraße
- 5.8 Weststadt, Donau-/Münchenstraße
- 5.9 Nördliches Ringgebiet, Wendenring/Lampestraße
- 5.10 Lehdorf, Saarplatz
- 5.11 Kanzlerfeld, David-Mansfeld-Weg

Kategorie 6: Zentraler Nahversorgungsstützpunkt

Um ein möglichst flächendeckendes Netz der Nahversorgung für das gesamte Stadtgebiet sichern und entwickeln zu können, das diesem Anspruch auch gerecht wird – nämlich in einer Entfernung von 500 bis max. 750 m vom Wohnstandort entfernt einen Nahversorger fußläufig erreichen zu können – bedarf es über die Zentren der Kategorien 1 bis 5 hinaus ergänzender Versorgungsstandorte. Sowohl im dicht bebauten, weitläufigen Ringgebiet als auch in den Großwohnsiedlungen (z. B. Heidberg), aber letztlich auch in den zentrenfernen, dörflichen Ortslagen sind Nahversorgungsstützpunkte mit einer zentralen Versorgungsfunktion für den jeweiligen Einzugsbereich notwendig. Es kann sich um kleine Ladengruppen mit einem

Lebensmittelanbieter handeln oder auch nur um einen einzelnen Nahversorger, der allerdings mangels ergänzender Angebote dann maßgeblich für die Sicherung der Lebensqualität hinsichtlich erreichbarer Grundversorgung eines größeren Wohnquartiers oder Ortsteils verantwortlich ist.

In der Verantwortung für diese Zielerfüllung wird es mit der zentralen Funktionszuweisung in diesem Standortkonzept zwar nicht dazu führen dürfen, innerhalb der Ortslagen solche Nahversorgungsstützpunkte vor Konkurrenz zu schützen. Ihre Sicherung ist aber hinsichtlich einer Ansiedlung von Standorten in nicht integrierter Lage außerhalb der Wohnsiedlung oder einer übermäßigen Vergrößerung benachbarter Zentren sehr wohl kommunalen Steuerungsmöglichkeiten zugänglich.

Die 23 vorhandenen zentralen Nahversorgungsstützpunkte sind in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt und in der dazugehörigen Gesamttabelle aufgeführt. Ein detaillierter Kartenausschnitt wie für die Kategorien 1 bis 5 erübrigt sich.

Zu beachten ist, dass die nachfolgende Karte 5 zugunsten einer besseren Übersichtlichkeit die Zentren der Raumkategorien 3, 4 und 5 mit einem Symbol kenntlich macht, ohne die im zugehörigen zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Nahversorger einzeln darzustellen (s. hierzu Kap. 6.2). Lediglich die mit Kategorie 6 als zentraler Nahversorgungsstützpunkt eingetragenen Symbole entsprechen insoweit dem tatsächlichen Einzelstandort. Sonstige Nahversorgungsstandorte ohne spezifische zentrale Versorgungsfunktion für einen abgrenzbaren räumlichen Nahbereich sind nicht dargestellt. Dagegen werden Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser außerhalb zentraler Versorgungsbereiche – auch in nicht integrierter Lage – nachrichtlich mit einem Symbol gekennzeichnet, da ihnen in geringem Umfang auch eine Nahversorgungsfunktion unterstellt werden kann, sofern sich im fußläufigen Einzugsbereich ein Wohngebiet mit nennenswerter Bevölkerungszahl befindet. (Eine Gesamtübersicht aller Lebensmittel-Nahversorgungsbetriebe zeigt Karte 3.)

Zentrale Versorgungsbereiche und -standorte in Braunschweig

Raumkategorien	Lagebezeichnung	Zentrenrelevante Versorgungseinrichtungen Einzelhandel u. Dienstleistungen	
		Summe der Betriebe	davon Nahversorgung
Kat. 1 City (Hauptgeschäftsbereich)	City-Kernbereich (s. Kartenausschnitt)		
Kat. 2 City (Hauptgeschäftsbereich mit Einschränkungen für großflächigen Einzelhandel)	City-Randbereich (s. Kartenausschnitt)		
Kat. 3 Stadtteil-A-Zentrum	3.1 Wenden, Hauptstraße	61	40
	3.2 Celler Str./Weißes Ross	76	42
	3.3 Altewiekring/Kastanienallee	60	41
	3.4 Weststadt, Zentrum Elbestraße	43	24
	3.5 Heidberg, Erfurtplatz	51	33
Kat. 4 Stadtteil-B-Zentrum	4.1 Wilhelm-Bode-Str./Gliesmaroder Straße	25	18
	4.2 Altewiekring/Jasperallee	28	23
	4.3 Siegfriedviertel, Nibelungenplatz	39	30
	4.4 Querum, Westfalenplatz u. Bevenroder Str.	49	34
	4.5 Stöckheim, Leipziger Str./Stöckheimer Markt	31	24
	4.6 Watenbüttel, Celler Heerstraße	37	28
Kat. 5 Nahversorgungszentrum	5.1 Rühme, Am Denkmal	22	14
	5.2 Schwarzer Berg, Ligusterweg	21	16
	5.3 Südstadt, Welfenplatz	25	18
	5.4 Meverode, Görlitzstraße	17	14
	5.5 Rünigen, Thiedestraße	21	15
	5.6 Broitzem, Kruckweg	14	10
	5.7 Weststadt, Lichtenberger Str./Isarstraße	23	19
	5.8 Weststadt, Donau-/Münchenstraße	18	13
	5.9 Nördl. Ringgebiet, Wendenring/Lampestr.	24	17
	5.10 Lehdorf, Saarplatz	22	18
	5.11 Kanzlerfeld, David-Mansfeld-Weg	17	15

Kat. 6 Zentraler Nahversorgungszentrum	6.1 Bienrode, Waggumer Str.
	6.2 Waggum, Am Flughafen
	6.3 Hondelage, Troppastraße
	6.4 Dibbesdorf, Alte Schulstraße
	6.5 Volkmarode, Ziegelwiese
	6.6 Gliesmarode, Bevenroder Str.
	6.7 Gliesmarode, Paul-Jonas-Meier-Straße
	6.8 Kralenriede, Bienroder Weg
	6.9 Siegfriedviertel, Bienroder Weg/Ottenr. Str.
	6.10 Rautheim, Dorflage
	6.11 Mascherode, Alte Kirchstraße
	6.12 Ring-Center, Heinrich-Büssing-Ring
	6.13 Bebelhof, Borsigstraße
	6.14 Heidberg, Hallestraße
	6.15 Stöckheim, Siekgraben
	6.16 Rünigen, Rünigenstraße
	6.17 Weststadt, Rheinring
	6.18 Weststadt, Neckarstraße
	6.19 Westl. Ringgebiet, Frankfurter Platz
	6.20 Westl. Ringgebiet, Juliusstraße
	6.21 Westl. Ringgebiet, Goslarsche Straße
	6.22 Lamme, Lammer Heide
	6.23 Veltenhof, Sandhofenstraße



Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche nach Raumkategorien

A Übergeordnete Zentrenfunktion

 Kategorie 1
City/Hauptgeschäftszentrum

 Kategorie 2
City-Ergänzungsbereich

 Kategorie 3
Stadtteil-A-Zentrum

 Kategorie 4
Stadtteil-B-Zentrum

B Überwiegende Nahversorgungsfunktion

 Kategorie 5
Nahversorgungszentrum

 Kategorie 6
Zentraler Nahversorgungsstützpunkt

 Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus
außerhalb einer integrierten Zentrumslage

Siedlungsflächen

 überwiegend Wohn-/Mischgebiet

 überwiegend Gewerbe/Industrie, Forschung

Karte 5



Quelle: Stadt Braunschweig, eigene Erhebung

Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
61.11 11/2009

6.2 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Die aufgrund der Rechtsprechung und aktuellen Gesetzgebung geforderte räumlich klar definierte, in der Regel parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist auf der Grundlage der Stadtkarte im Maßstab 1 : 5.000 erfolgt. Sie reicht aus, um die Zugehörigkeit von Grundstücken oder Grundstücksteilen zum jeweiligen Versorgungsbereich zu bestimmen. Eine weitergehende Detaillierung würde bei unverhältnismäßig größerem Prüf- und Abstimmungsaufwand nicht zu besseren Ergebnissen hinsichtlich einer handhabbaren und für Standortentscheidungen übersichtlichen Bereichsabgrenzung führen.

Für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Kategorien 1 und 2 kam es nicht darauf an, durch Kartierung der detaillierten Bestandssituation im Hauptgeschäftsbereich (wie z. B. Fußgängerzonen) die Zugehörigkeit zur City oder deren Ergänzungsbereich nachzuweisen, diese ist völlig unstrittig. Um im Rahmen dieses Konzeptes die Umsetzung der Ziele zum Schutz und zur Weiterentwicklung der Innenstadt zu unterstützen und ihre oberzentrale Funktion und Attraktivität nachhaltig zu sichern, kam es vielmehr darauf an, innerhalb des Umflutgrabens die Innenstadtbereiche abzugrenzen, die auf Grund überwiegender Wohn- oder örtlicher Gemeinbedarfsnutzung nicht zum eigentlichen Innenstadtzentrum („City“) gehören. Dies ermöglicht eine gezielte räumliche Steuerung der weiteren City-Entwicklung und vermeidet eine Verzettlung und Ausdünnung der zentralen Versorgungsfunktion in dafür ungeeignete Innenstadtrandquartiere.

Hinweis: Die Flächengröße der außerhalb der Innenstadt liegenden zentralen Versorgungsbereiche ist keinerlei Indiz für ihre jeweilige Bedeutung und ihre Einstufung in die Kategorien 3 bis 5. Es gibt z. B. von Anfang an geplante Zentren in Großwohnsiedlungen (Weststadt, Heidberg), wo konzentriert auf engem Raum das gesamte, vielfältige Zentrenangebot Platz findet. Daneben gibt es Ortslagen, die als ehemals eigenständige Landgemeinde sich historisch aus einem Straßendorf entwickelt haben und so die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sich bis heute entlang einer Hauptstraße in relativ großer Längsausdehnung präsentieren (z. B. Wenden, Rüningen).

Dort, wo es sich um gewachsene und nicht aus „einem Guss“ geplante Zentren handelt, sind oft auch größere Abstände zwischen den einzelnen Anbietern über mehrere Grundstücke hinweg ohne Versorgungsfunktion vorzufinden. Hier ist im Sinne einer Öffnung von Entwicklungsspielräumen statt einer bloßen Fortschreibung der Bestandssituation die Einbeziehung solcher Grundstücke erfolgt, was auch einer plausiblen, flächigen Bereichsabgrenzung entgegenkommt.

Im Anschluss an das nachfolgende Teilkapitel 6.3 werden in Kartenausschnitten die zentralen Versorgungsbereiche in ihren festgelegten Abgrenzungen und dem jeweiligen Bestand an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt. (Die zugehörige Legende ist am Ende ausklappbar für alle Kartenausschnitte zu handhaben). Für die Kategorien 3 bis 5 wird zusätzlich eine tabellarische Bestandsübersicht gegeben, die die Situation zum Zeitpunkt der Erhebung 2007/2008 wiedergibt, mit einzelnen Nachträgen aus 2009.

6.3 Praktische Handhabung/Konsequenzen

Das Zentrenkonzept Einzelhandel hat sich seit zwei Jahrzehnten als verlässliche Zielvorgabe für Wirtschaft, Politik und Verwaltung bewährt und ist heute mehr denn je wichtige Grundlage für die Planungen und wirtschaftlichen Aktivitäten von ansässigen Händlern, Investoren/Projektentwicklern und Ansiedlungsinteressenten zur Beurteilung der Zentrenverträglichkeit ihrer Vorhaben.

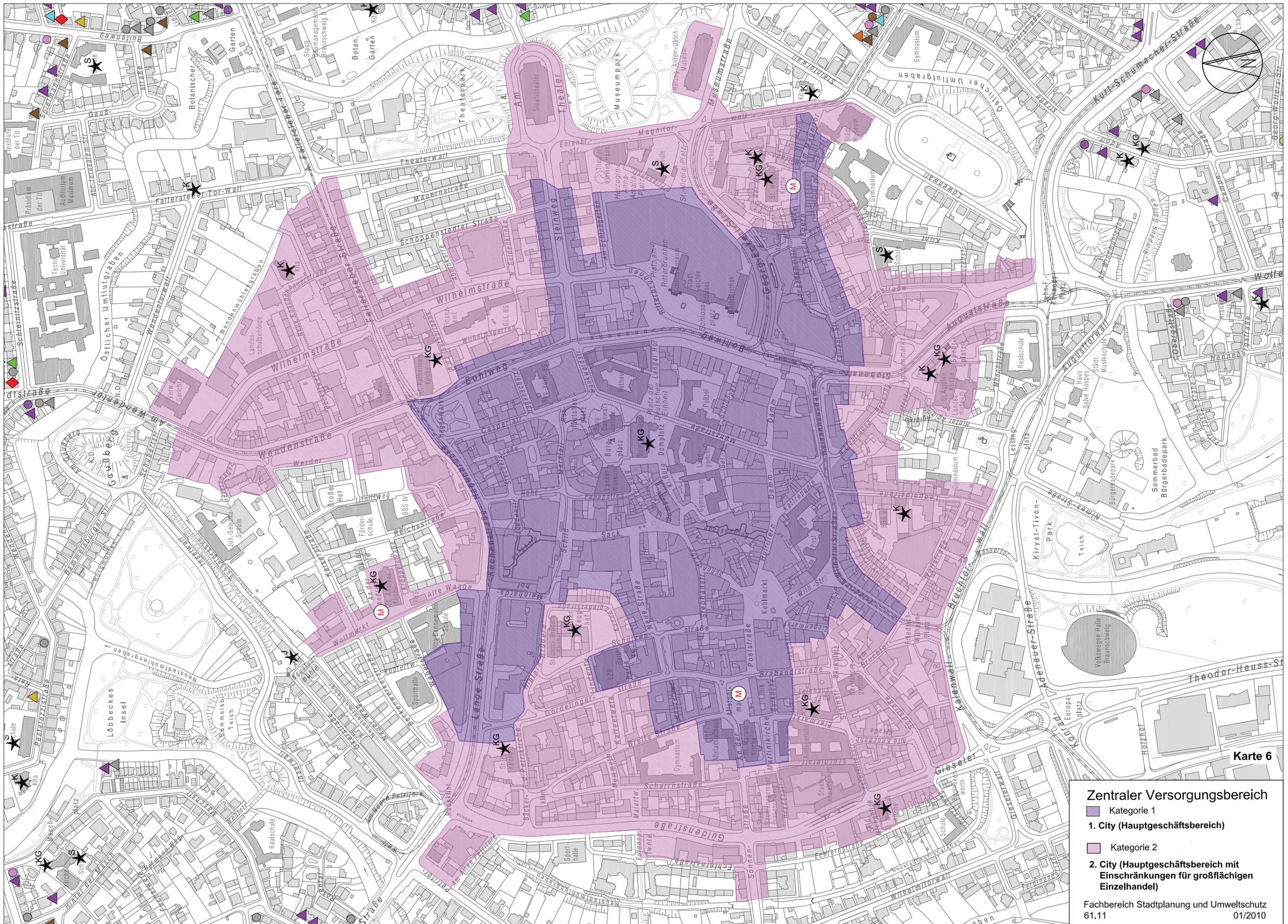
Das wesentliche Ziel, die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im gesamten Stadtgebiet zu sichern und damit auch die nachhaltige Stärkung ihrer Funktionsfähigkeit, kann aufgrund der aktuellen Gesetzeslage nur mit konkretem, detailliertem Raumbezug rechtssicher umgesetzt werden.

Das vorliegende ‚Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche‘ stellt als Ergänzung des Zentrenkonzeptes diese räumliche Präzisierung dar und ermöglicht es, zentrenrelevante Vorhaben vorrangig innerhalb und nicht außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln oder zu erweitern und damit im Sinne des Zentrenkonzeptes weiterzuentwickeln.

Als von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept ist das Zentrenkonzept Einzelhandel mit der vorliegenden Ergänzung um das Standortkonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Daneben stellt es ein wichtiges Prüfinstrument bei genehmigungspflichtigen Vorhaben dar. Eine unmittelbare Rechtswirkung entfalten das Zentren- und das Standortkonzept zwar nicht und sie ersetzen auch kein Baugenehmigungsverfahren oder eine kommunale Bauleitplanung. Aber bei jeder Projektplanung mit Zentrenrelevanz ist zu prüfen, ob das geplante Vorhaben mit den Zielen des Zentrenkonzeptes und den räumlichen Festlegungen des Standortkonzeptes im Einklang steht. Je nach Ergebnis der Prüfung sind ggf. städtebauliche Maßnahmen zur Steuerung der Entwicklung – wie in Kapitel 2.2 beschrieben – einzuleiten.

Das Zentrenkonzept Einzelhandel mit der vorliegenden Ergänzung bietet so ansiedlungsinteressierten Projektentwicklern ebenso wie ansässigen Einzelhändlern konkrete Hinweise für eine positive Standortplanung an „richtiger Stelle“ in der Stadt. Die Festlegung der für Braunschweig spezifischen Sortimentsliste ermöglicht dabei eine transparente und nachvollziehbare Bewertung von zentrenrelevanten Vorhaben und ihre räumliche Zuordnung.

Der Bestandsschutz vorhandener Einrichtungen bleibt wie bisher beim Zentrenkonzept auch mit der Ergänzung um das Standortkonzept unberührt. Die Nutzung des Bestandes kann allenfalls auf der Grundlage des Baugesetzbuches, z. B. durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder die Anwendung des § 34 BauGB für die unbeplanten Innenbereiche, eingeschränkt werden.



Karte 6

Zentraler Versorgungsbereich

- Kategorie 1
- 1. City (Hauptgeschäftsbereich)**
- Kategorie 2
- 2. City (Hauptgeschäftsbereich mit Einschränkungen für großflächigen Einzelhandel)**