

| | | |
|--|------------|-----|
| Der Oberstadtdirektor Referat für Stadtentwicklung 10.98 | Drucksache | TOP |
|--|------------|-----|

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Neufassung- V O R L A G E | Datum 22.12.1989 |
|------------------------------|---------------------|

| Beratungsfolge | Sitzung | | Beschlussvorschlag | | | |
|--|----------|-----------------|---------------------------|----------------------------------|----------------|---------------|
| | Tag | öffent- lich | nicht- öffent- lich | ange- nom- men | abge- lehnt | geän- dert |
| <input type="checkbox"/> Wirtschaftsausschuß | 12.01.90 | X | | | | |
| <input type="checkbox"/> Planungsausschuß | 17.01.90 | X | | | | |
| <input type="checkbox"/> Verwaltungsausschuß | 23.01.90 | | X | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rat | 30.01.90 | X | | Vom Rat angen. Ausgef./Amt 15 | | |

| | | | |
|------------------------------------|---|---|--|
| Beteiligte Ämter 30, 61, 63, 80 | Beteiligung des Rechnungspr.-Amtes <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja | Anhörungsrecht des StBezR. <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja | Vorlage erfolgt aufgrund Vorsch./Anreg. d. StBezR. <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, Nr. |
|------------------------------------|---|---|--|

Überschrift, Beschlussvorschlag

**Zentrenkonzept Einzelhandel (Teilfortschreibung des Zielkonzeptes
Wirtschaftsförderung 1985)**

"Bei Einzelhandelsvorhaben soll künftig entsprechend dem "Zentrenkonzept Einzelhandel" (Teilfortschreibung des Zielkonzeptes Wirtschaftsförderung 1985), Stand: Dezember 1989*, verfahren werden.

Die außerhalb der Innenstadt ausgewiesenen Geschäftsgebiete ("G") und Kerngebiete ("MK") sind in Anlehnung an das Zentrenkonzept Einzelhandel zu überprüfen. Die betreffenden Bebauungspläne sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit von City und örtlichen Versorgungszentren ggf. zu ändern."

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 11.07.1989 beschlossen, das Zielkonzept Wirtschaftsförderung aus dem Jahre 1985 in dem Teilbereich Einzelhandel fortzuschreiben und u. a. auch auf wenige Standorte beschränkt Entwicklungsbereiche für zentrenverträgliche, großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Fachmärkte auszuweisen.

Das Konzept wurde parallel zur Beratung in den betroffenen Stadtbezirken den zuständigen Verbänden (Industrie- und Handelskammer, Einzelhandelsverband und Arbeitsausschuß Innenstadt) zur Stellungnahme vorgelegt. Was die grundsätzliche Vorgehensweise betrifft, wurde dem Konzept zugestimmt bzw. wurde es ausdrücklich begrüßt. Dies gilt insbesondere für die vorgesehene Ausweisung von sechs Entwicklungsschwerpunkten für den großflächigen Einzelhandel, wie auch für die Absicht, den Einzelhandel grundsätzlich aus Industrie- und Gewerbegebieten fernzuhalten, sofern die Nahversorgung in den einzelnen Wohnquartieren gefährdet ist.

Bezüglich der im Zentrenkonzept vorgeschlagenen Sortimentsgestaltung und der Kontrolle der zulässigen Randsortimente in Entwicklungsschwerpunkten gab es Anregungen und Vorbehalte. Daneben wurde angesichts der Öffnung der innerdeutschen Grenze gefordert, daß mit der Erweiterung des Einzugsbereiches des Oberzentrums Braunschweig eine den neuen Gegebenheiten stärker angepaßte Verfahrensweise gegenüber großflächigen Einzelhandelseinrichtungen einhergehen bzw. deutlich werden müsse. In Anbetracht dieser neuen Situation könne ein zu restriktiv wirkendes Konzept unter Umständen die weitere Entwicklung des Oberzentrums Braunschweig mit einer nunmehr auch weit in das östliche Umland hineinreichenden Versorgungsfunktion beeinträchtigen. Die tatsächliche Entwicklung ist jedoch genau zu beobachten, weil in der Bundesrepublik tätige Handelskonzerne bereits Verhandlungen führen, um in den Städten der DDR Einzelhandelseinrichtungen zur Verbesserung der dortigen Versorgungslage anzusiedeln.

Die im Konzept auf den Seiten 21 und 22 jeweils aufgelisteten zentrenverträglichen und zentrenschädlichen Warengruppen sind als grundsätzliche Richtschnur zu verstehen. Die rechtsverbindliche Festlegung der in den Entwicklungsschwerpunkten jeweils zulässigen Sortimente bleibt wie bisher dem jeweiligen Bebauungsplanverfahren bzw. den einzelnen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Ein Abweichen von dieser Richtschnur ist nur in einem besonders begründeten Einzelfall zu vertreten, wenn durch das betreffende Einzelhandelsvorhaben nicht die Angebotsvielfalt und Attraktivität der Innenstadt und vor allem nicht die Funktionsfähigkeit bestehender Nahversorgungszentren beeinträchtigt werden. Es obliegt dem Projektträger, durch anerkannte Gutachter im einzelnen nachzuweisen, daß eine Beeinträchtigung oder gar eine Gefährdung der Zentren nicht zu befürchten ist. Das Zentrenkonzept, Stand: September 1989, ist um diesen Passus ergänzt worden.

Die in Form des Zentrenkonzeptes vorliegende Teilfortschreibung des Zielkonzeptes Wirtschaftsförderung 1985 ist ein entscheidendes Instrument, um

- a) innerhalb der Stadt Braunschweig ausgewogene Angebotsstrukturen und mithin eine gegenseitig funktionale Ergänzung von City, örtlichen Versorgungszentren und großflächigen Einzelhandelsschwerpunkten sicherzustellen und
- b) die Position und Funktion Braunschweigs als Oberzentrum der Region zu festigen.

Aus Sicht der Verbraucher wie der Investoren qualifiziert sich ein Standort durch seine Entwicklungsdynamik. Wenn in Braunschweig die Bereitschaft dokumentiert wird, zentrenverträgliche, großflächige Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich zuzulassen und parallel dazu versucht wird, die Erreichbarkeit und das Parkraumangebot in der Braunschweiger Innenstadt zu verbessern (integriertes Parkraumbewirtschaftungskonzept, Parkleitsystem usw.), dann betreiben die Stadt und der Handel eine sinnvolle, aktive Zukunftsvorsorge.


Mit dem vorliegenden Konzept wird für die nächsten 5 - 10 Jahre ein Entwicklungsspielraum geschaffen, wie er einerseits vom Einzelhandel benötigt wird und der sich andererseits noch in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen hält. Auf der Grundlage des Zentrenkonzeptes können künftig Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenunschädlichen Sortimenten auf wenige, städtebaulich verträgliche Standorte gelenkt werden. Dies ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine wesentliche Voraussetzung nicht nur für eine zweckgerechte Nutzung und Entwicklung der ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt, sondern auch für die Sicherung der Funktionsfähigkeit der örtlichen Versorgungszentren in den einzelnen Stadtquartieren und den Erhalt der Attraktivität und Angebotsvielfalt der Braunschweiger Innenstadt.

Gegen Ende der 60er Jahre und in den 70er Jahren sind unter dem damals vorherrschenden städtebaulichen Leitbild der hohen Verdichtung von baulichen Nutzungen zahlreiche Bebauungspläne aufgestellt worden, um den Bau bestimmter Einrichtungen in stark verdichteter Bauweise zu ermöglichen. Da gemäß den Bestimmungen der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in sogenannten Kerngebieten ("MK-Gebieten") die höchsten Maße der baulichen Nutzung zugelassen werden konnten, wurden vielfach MK-Gebiete ausgewiesen, obwohl als Nutzungsstrukturen nicht Kerngebietsstrukturen im eigentlichen Sinne angestrebt wurden. In einigen Fällen ist es bis heute zur Ansiedlung der seinerzeit vorgesehenen MK-Nutzungen nicht gekommen.

Eine ganze Reihe der in dieser Zeit aufgestellten Bebauungspläne stehen aufgrund der geänderten gesellschaftlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen inzwischen einer zeitgemäßen geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Der Bedarf zur Überprüfung und ggf. Änderung dieser Bebauungspläne zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist unverkennbar. Dies wird bereits aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt ersichtlich. Die Darstellung von sogenannten gemischten Bauflächen wurde außerhalb der Innenstadt bereits auf einige wenige städtebaulich besonders begründete Bereiche beschränkt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung der zweiten Auflage 1986 enthalten insofern bereits den Hinweis, die darüber hinaus in Bebauungsplänen festgesetzten Kerngebiete zu überprüfen bzw. die betreffenden Pläne zu aktualisieren.

Entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 10.07.1989 zur Fortschreibung des Zielkonzeptes Wirtschaftsförderung aus dem Jahr 1985 sind gemäß den Bestimmungen der BauNVO 1986 großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 1 200 m² Geschoßfläche in der Regel nicht nur in eigens für sie ausgewiesenen Sondergebieten, sondern auch in Kerngebieten zulässig. Durch die Verabschiedung des hier vorliegenden Zentrenkonzeptes Einzelhandel bekundet die Stadt den ausdrücklichen Willen, künftig großflächige Einzelhandelseinrichtungen außer in der Innenstadt nur noch in "SO-Handel"-Gebieten zuzulassen, sofern grundsätzlich zentrenverträgliche Warensortimente angeboten werden.

Nach Beschlußfassung des Zentrenkonzeptes sind gerade in den alten ausgewiesenen Geschäfts- und Kerngebieten der Stadt in verstärktem Umfang Bauanträge für die Ansiedlung nicht nur von großflächigen, sondern auch von "kleineren", unterhalb der 1 200 m²-Grenze der BauNVO liegenden Einzelhandelsbetrieben mit zentrenschädlichen Sortimenten zu erwarten. Aus diesem Grund ist es erforderlich, außerhalb der Innenstadt alte, inzwischen überholte G- oder MK-Festsetzungen enthaltende Bebauungspläne zu überprüfen und ggf. dahingehend zu ändern, daß dort in der Regel nur noch Einzelhandelseinrichtungen in einer Größenordnung und mit einem Warensortiment zulässig sind, die weder die geordnete städtebauliche Entwicklung, noch die Sicherung der Funktionsfähigkeit von City und örtlichen Versorgungszentren beeinträchtigen. Die Ratsgremien der Stadt werden daher gebeten, das "Zentrenkonzept Einzelhandel" (Teilfortschreibung des Zielkonzeptes Wirtschaftsförderung 1985) in der nunmehr vorliegenden Fassung zu beschließen.



Dr. Bräcklein