

TOP 6 Ratssitzung

Beschlußempfehlung des Verwaltungsausschusses

zu

Nr. 9413/05

Zentrenkonzept Einzelhandel

Aktualisierung aus Anlaß der Nahversorgungsuntersuchung

Nr. 688/05

Änderungsantrag der Fraktion der CDU

Beschluß Nr. 27:

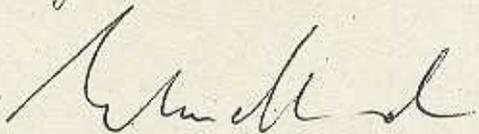
In der Fassung des CDU-Änderungsantrages Nr. 688/05 :

1. Das Zentrenkonzept Einzelhandel ist die Grundlage für die Steuerung und Genehmigung aller Einzelhandelsvorhaben. Das Konzept soll die Stärkung der Innenstadt, die Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren und eine behutsame Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels an ausgewiesenen Standorten sicherstellen.
2. Ausgehend vom Zentrenkonzept Einzelhandel und den aktuellen Ergebnissen der Nahversorgungsuntersuchung soll Planungsrecht für die Ansiedlung zusätzlicher Nahversorgungsmärkte künftig nur geschaffen werden, wenn sie hauptsächlich der Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen dienen.
3. Einzelhandelsansiedlungen für die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung sollen der Empfehlung des Gutachters folgend auf der Basis des Szenarios C vorgenommen werden. Nahversorgungsbetriebe sollen auch in Zukunft entsprechend dem Zentrenkonzept Einzelhandel nicht zu Lasten der zentralen Einkaufslagen der Stadtteile bzw. in Stadtteilzentren errichtet oder erweitert werden.
4. Vorhandene und integrierte Nahversorger sollen gemeinsam mit den Betreibern gestärkt und ggf. erweitert werden.

Ergebnis: 11 / 0 / 0

Beschluß des Rates:
In der Fassung der VA-Empfehlung
angenommen.

Ref 0120



Das Zentrenkonzept Einzelhandel ist im Jahr 2000 in Gänze fortgeschrieben und im Jahr 2003 um zwei Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel ergänzt worden. Die vorliegende Aktualisierung betrifft den Nahversorgungseinzelhandel, für den es bereits in der Urfassung des Zentrenkonzeptes gleichrangig zum innerstädtischen Einzelhandel sowie zu den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandelseinrichtungen Ansiedlungsregelungen gab.

In letzter Zeit versuchen Grundstückseigentümer, Handelsketten und Projektentwickler vermehrt, auf nahezu jeder freien oder mindergenutzten Fläche in der Stadt Einzelhandel anzusiedeln. In Braunschweig stehen jedoch bis auf ganz wenige Ausnahmen genügend Flächen für Einzelhandel zur Verfügung. Zusätzliche Verkaufsflächen – insbesondere an nicht integrierten Standorten – konterkarieren daher das Ziel des Erhalts und der Verbesserung funktionierender Versorgungsstrukturen.

Zwecks gezielter Steuerung des Ansiedlungsgeschehens zum Nutzen der Stadt empfiehlt die Verwaltung daher, den Anfang 2001 gefassten Beschluss zum Zentrenkonzept Einzelhandel nunmehr auch in Bezug auf die Nahversorgung zu aktualisieren, um wieder eine nach innen und außen klare Grundlage für Entscheidungen über verschiedene Ansiedlungswünsche zu haben (Einzelheiten sind unter Punkt 1 erläutert). Das Zentrenkonzept Einzelhandel gewährleistet eine kalkulierbare Stadtentwicklungspolitik, es führt zu Transparenz und Gleichbehandlung und es bietet ansässigen und an einer Ansiedlung interessierten Händlern die erwünschte Planungs- und Investitionssicherheit. Andererseits ist es auch ein wirksames Instrument, um Fehlentwicklungen von der Stadt abzuwenden.

Im Planungs- und Umweltausschuss am 1. Dez. 2004 wurde die Beschlussfassung über die Umsetzung der Nahversorgungsuntersuchung zurückgestellt, weil der Ausschuss sich zuerst über die Erörterungsergebnisse in den Stadtbezirken informieren wollte. Unter Punkt 2 sind die Äußerungen der Stadtbezirksräte und die Aktivitäten der Verwaltung zum Erhalt oder zur Verbesserung der Nahversorgungssituation aufgelistet.

1. Nahversorgungsuntersuchung

Die Verwaltung hat durch das Beratungsbüro Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, eine Analyse der Nahversorgungsstrukturen - Bestand und Entwicklung - erarbeiten lassen. Die Ergebnisse sind dem Planungs- und Umweltausschuß in der Sitzung am 28. September 2004 vom Gutachter erläutert worden. Anlaß dieser Untersuchung ist die Tatsache, dass in den letzten Jahren vermehrt Standortveränderungen und -anfragen für Lebensmittelmärkte an die Verwaltung herangetragen werden. Dabei ist zu konstatieren, daß insbesondere Lebensmitteldiscounter zumeist periphere, von den eigentlichen Wohnschwerpunkten abgerückte Lagen anstreben und damit das wesentliche Ziel einer wohnortnahen Versorgung und Stärkung der Stadtteilzentren nachhaltig konterkarieren.

Ergebnisse der Bestandserhebung und Strukturuntersuchung

Mit der Nahversorgungsuntersuchung liegt nunmehr eine aktuelle, flächendeckende Erhebung der Nahversorgungsbetriebe in Braunschweig vor. Dieses Netz der Nahversorgungsbetriebe besteht aus 368 Nahrungs- und Genussmittelbetrieben, 211 Betrieben des Lebensmittelhandwerks und 69 Drogerien/Parfümerien. Die Gesamtverkaufsfläche der Betriebe im Sektor Nahrungs- und Genussmittel beträgt rund 128.350 m². Drogerien/Parfümerien umfassen ein Flächenangebot von rund 11.325 m² und Betriebe des Lebensmittelhandwerks weisen rund 4.375 m² Verkaufsfläche auf. Abgeleitet aus der Relation des auf diesen Flächen zu erzielenden Umsatzes zum Kaufkraftvolumen der Bevölkerung ergibt sich ein Versorgungsgrad der Braunschweiger Bevölkerung beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von knapp 107 %, im Lebensmittelhandwerk von rund 94 % und im Sortiment Drogerie/Parfümerie von etwa 142 %. Damit liegt in der Gesamtstadt eine rechnerische Vollversorgung bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor. Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben oder Drogeriemärkten hätten damit rechnerisch keine Verbesserung des bestehenden Angebots zur Folge, sondern würden lediglich zu Umverteilungen und damit unter Umständen zu Betriebsschließungen führen.

Betrachtet man die stadträumliche Lage der Betriebe genauer, so zeigt sich, daß knapp 20 % der Nahrungs- und Genußmittelbetriebe in den Stadtteilzentren, rund 19 % in der Innenstadt und ca. 53 % in sonstigen integrierten Standorten angesiedelt sind. Eine ähnliche Verteilung weisen auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks auf (rund 25 % in Stadtteilzentren, rund 20 % in der Innenstadt und etwa 52 % in sonstigen integrierten Lagen). Drogerie-/Parfümeriebetriebe sind mit ca. 36 % erwartungsgemäß stärker in der Innenstadt vorzufinden. In nicht integrierter Lage befinden sich nur rund 7 % der Nahrungs- und Genußmittelbetriebe und etwa 4 % des Lebensmittelhandwerks. Diese Gesamtverteilung deutet darauf hin, daß die Ziele und Steuerungsmechanismen des Zentrenkonzepts Einzelhandel - die Nahversorgungsbetriebe soweit wie möglich in den Wohnquartieren zu halten bzw. dorthin zu lenken - in großen Teilen gegriffen haben. Bei den weiter unten aufgeführten Nahversorgungsbereichen mit Handlungsbedarf (siehe Kurzfassung, Tab. 1) handelt es sich weit überwiegend um erhaltende oder erweiternde Maßnahmen im Bestand und nur punktuell z.B. um unzureichende Nahversorgungssituationen. Bezüglich des hohen Anteils an Betrieben, die zwar in integrierten Lagen, aber nicht in den Stadtteilzentren angesiedelt sind, ist hervorzuheben, daß dort keine vollständige Grundversorgung gewährleistet ist. Dort fehlen zumeist die arrondierenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, die ein funktionierendes Stadtteilzentrum erst ausmachen, wie z. B. Drogerie, Papier/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Friseur, Bank, Post, Reinigung etc..

Ein wichtiges Indiz für die Zukunftsfähigkeit der (Lebensmittel-) Nahversorgungsbetriebe kann aus den einzelbetrieblichen Verkaufsflächengrößen abgeleitet werden. Immerhin 28 % der Lebensmittelbetriebe haben eine Verkaufsfläche von weniger als 400 m² und müssen damit als in ihrem Bestand latent gefährdet angesehen werden. Diese klassischen Nahversorger geraten durch den Konzentrationsprozeß im Einzelhandel sowie durch die starke Diffusion der Discounter unter immer stärkeren Konkurrenzdruck. Dieses Problem wird durch ihre „richtige“, aber vielfach beengte Lage in den gewachsenen Stadtteilzentren verschärft. Die Verwaltung beabsichtigt, wie schon in der Vergangenheit, zukünftig verstärkt gemeinsam mit den Betreibern nach Erweiterungsmöglichkeiten am Standort, in der zentralen Einkaufslage des Stadtteils oder im engeren Standortumfeld zu suchen.

In Braunschweig haben 40 % der Versorgungsbetriebe eine Verkaufsfläche von 400 m² bis 700 m². Darunter befinden sich zu einem großen Teil die Lebensmitteldiscounter, die in Braunschweig - gemessen am Bundesdurchschnitt - weit überdurchschnittlich vertreten sind und inzwischen knapp die Hälfte der Lebensmittelbetriebe ausmachen. Die zweitgrößte Gruppe bilden die Supermärkte mit rund 22 % vor den SB-Läden und SB-Märkten mit rund 20 %. Überlagert wird das kleinteilige Nahversorgungsnetz von vier SB-Warenhäusern, die gesamtstädtisch insgesamt rd. 20 % Flächenanteil am Sortiment Nahrungs- und Genußmittel aufweisen.

Offensichtlich haben die Discounter-Ketten ihre Betriebs- und Ansiedlungsstrategie auf die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - aber auch des Zentrenkonzepts Einzelhandel - abgestellt, indem sie mit ihren Betriebstypen unterhalb der Großflächigkeit (1.200 m² BGF) bleiben und somit nicht die Baugebietskategorien MK oder SO-Handel benötigen. Hier haben sich die Discounter gegenüber den klassischen Nahversorgern - Supermärkte und SB-Märkte -, die bedingt durch ihre größere Sortimentstiefe und -breite zunehmend in die Großflächigkeit wachsen müssen, um konkurrenzfähig zu bleiben, einen Ansiedlungsvorteil verschafft.

Um zukünftig ein ausgewogenes Nahversorgungsnetz unterschiedlicher Betriebsformen herzustellen, müssen daher den klassischen Nahversorgern entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten in ihren Bestandslagen geschaffen werden. Insofern hat sich die in der Fortschreibung 2000 des Zentrenkonzepts getroffene Regelung, Märkten in zentralen Lagen und mit mindestens 5.000 Einwohnern im engeren Einzugsbereich eine BGF von max. 1.500 m² zuzugestehen als praxiskonform und zukunftsfähig erwiesen. Darüber hinaus haben die Lebensmittelmärkte eine überaus bedeutsame Ankerfunktion für arrondierende Nahversorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, so daß vielfach die Angebotsvielfalt und die gesamte Funktionsfähigkeit eines Stadtteilzentrums von diesen Lebensmittelbetrieben abhängt.

Bei dem in Braunschweig erreichten hohen Versorgungsgrad (107 %) wird daher mit jeder Entscheidung, einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt mit den gängigen 800 m² und mehr Verkaufsfläche - womöglich auch noch abseits von Wohnschwerpunkten - anzusiedeln, nicht nur der Fortbestand der kleinen und mittleren Nahversorgungsbetriebe, sondern in der Regel auch der Läden in ihrem Umfeld gefährdet und der Erosionsprozeß der zentralen Einkaufslagen eingeleitet.

Ein wesentliches Qualitätselement der Nahversorgung zeigt sich in der Höhe des Bevölkerungsanteils, der im fußläufigen Einzugsbereich eines Lebensmittelbetriebes wohnt. Im Allgemeinen wird dabei ein 500 m-Radius als Schwellenwert für eine fußläufige, wohnungsnahe Versorgung zugrunde gelegt. Bezogen auf diesen Parameter ergibt sich gesamtstädtisch ein Nahversorgungsanteil von 82 %. Dies bedeutet, daß nur rund ein Fünftel der Bevölkerung weiter als 500 m vom nächstgelegenen Lebensmittelmarkt entfernt wohnt. Vor dem Hintergrund der besonderen Stadtstruktur Braunschweigs mit einer Vielzahl kleiner bis sehr kleiner Ortsteile am Stadtrand (z. B. Schapen, Stiddien, Geitelde, Leiferde, Thune, Harxbüttel), die keine für die heutigen Märkte betriebswirtschaftlich ausreichenden Einwohnerzahlen aufweisen, ist die Versorgungsquote insgesamt - auch im Vergleich zu anderen bundesdeutschen Städten - als überdurchschnittlich gut zu bewerten. In vielen Bereichen der Kernstadt liegt sogar eine Mehrfachversorgung der Bevölkerung innerhalb der Einzugsbereiche vor.

Parallel hat der Gutachter auch eine Berechnung auf Grundlage eines 750 m-Einzugsbereiches vorgenommen, wengleich diese Entfernung bereits als Abkehr vom Prinzip einer wohnungsnahen, fußläufigen Grundversorgung anzusehen ist. Bezogen auf diesen Einzugsbereich würde sich gesamtstädtisch der Anteil der (nah-) versorgten Bevölkerung um 8 Prozentpunkte auf 90 % erhöhen. Als Bemessungsgrundlage für das gesamtstädtische Nahversorgungsnetz sollte jedoch der 500 m-Radius herangezogen werden. Dafür spricht nicht zuletzt die demografische Entwicklung mit einem stetig steigenden Anteil alter und hochbetagter Einwohnerinnen und Einwohner. Die mobilen „jungen Alten“ können insgesamt nicht als „Normalfall“ unterstellt werden. Insofern wird eine funktionierende Nahversorgung auch ein wichtiger werdendes Standortkriterium für die insgesamt immobileren oder älteren Menschen bei der Wahl der Wohnung oder des Altersruhesitzes sein.

Nahversorgungsbereiche mit und ohne Handlungsbedarf

Um die kleinräumige Struktur des Nahversorgungsangebotes in Braunschweig unter quantitativen und qualitativen Aspekten zu analysieren, sind 24 Nahversorgungsbereiche gebildet worden, die je nach Größe und Struktur noch in Teilbereiche untergliedert worden sind (siehe Abb. 5). Dieses Grundnetz der Nahversorgungsbereiche ist unter stadträumlich-funktionalen Kriterien (u.a. Einwohnerzahl, bestehende Stadtteilzentren, wirtschaftliche Tragfähigkeit von Nahversorgungseinrichtungen) – orientiert an den Stadtbezirken - zugeschnitten worden. Sie bilden zugleich auch das räumliche Netz für die Beurteilung zukünftiger Erweiterungen oder Ansiedlungen von Märkten.

Der Gutachter hat alle Nahversorgungsbereiche bzw. -teilbereiche einer differenzierten Analyse bezüglich des vorzufindenden Angebotes (Anzahl der Betriebe, Umfang der Verkaufsflächen) sowie des sich daraus ergebenden Versorgungsgrades in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genußmittel, Lebensmittelhandwerk, Drogerie/Parfümerie) bzw. des Nahversorgungsanteils unterzogen. Im Ergebnis zeichnen sich 14 Nahversorgungs(-teil)bereiche ab, in denen Handlungsbedarf besteht. Zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung sind dabei (maßvolle) Erweiterungen bestehender Lebensmittelbetriebe oder Neuansiedlungen in zentralen Lagen notwendig. 15 Nahversorgungs(-teil)bereiche lassen auf Grund der derzeitigen Angebotsstruktur keinen Handlungsbedarf erkennen und in 5 weiteren Nahversorgungs(-teil)bereichen sind so hohe Versorgungsgrade vorhanden, daß bereits in großem Umfang Kaufkraft aus benachbarten Versorgungsbereichen gebunden wird. Ein weiterer Ausbau dieser Standorte würde unmittelbar zu Lasten schwächerer Nahversorgungsbereiche gehen (siehe Kurzfassung, Tab. 1 bis 3). Die detaillierten Analysen und Fazits für die einzelnen Versorgungsbereiche können der Langfassung des Gutachtens entnommen werden, die den Fraktionen vorliegt

Empfehlungen des Gutachters, weiteres Vorgehen

Die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen ist nicht nur von betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig, sondern bedarf insbesondere auch der Schaffung entsprechender städtebaulicher Rahmensetzungen. Der Gutachter empfiehlt dabei, eine Vorgehensweise nach dem so genannten Szenario C, in dem 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 Gewerbegebieten wird die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben demgegenüber ausgeschlossen (vergl. Kurzfassung des Gutachtens, S. 7 - 9).

Dies bestätigt die Entwicklungsleitlinien, die in der Fortschreibung 2000 des Zentrenkonzepts Einzelhandel für den kleinflächigen, nahversorgungsbezogenen Einzelhandel wie folgt formuliert wurden:

„In den örtlichen Versorgungsbereichen sind alle „kleineren“ Einzelhandelseinrichtungen ($\leq 1.200 \text{ m}^2$ BGF) zulässig, insbesondere solche, die der Nahversorgung des jeweiligen Stadtteils bzw. Stadtquartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

Alle außerhalb der örtlichen Versorgungsbereiche liegenden Läden genießen Bestandsschutz und können sich im gesetzlich zulässigen Rahmen erweitern.

Außerhalb der örtlichen Versorgungsbereiche sollen an neuen Einzelhandelseinrichtungen in der Regel nur noch Kioske genehmigt werden. (...).

In Gewerbegebieten sollen „kleinere“ Einzelhandelseinrichtungen, die der wohnungsnahen Versorgung des Siedlungsbereiches dienen, so genannte „Betriebe der Erstversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs“ (insbesondere der Branchen Lebensmittel, Drogeriewaren, Textilien, Schuh- und Lederwaren) generell nicht genehmigt werden.“

Mindergenutzte Altindustrieflächen oder Gewerbebrachen, in deren unmittelbarem Standortumfeld keine nennenswerte Zahl an Wohnbevölkerung lebt, sind grundsätzlich ungeeignet für die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen. Projekte, bei denen das Verwertungsinteresse Einzelner und nicht der Daseinsvorsorgeaspekt der Bevölkerung im Vordergrund stehen, sind mit großer Skepsis zu begleiten, weil sie Auslöser einer unkontrollierten Erosion funktionsfähiger Nahversorgungsstrukturen im engeren, zum Teil auch im weiteren Einzugsbereich des Marktstandortes sein können. Erfahrungen, die vor allem Städte ohne ein wirksames Einzelhandelsentwicklungskonzept bereits gemacht haben und die nicht zuletzt auch dazu geführt haben, daß mit der aktuellen Novelle des BauGB („EAG Bau“ vom 24. Juni 2004) die städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten im unbepflanzten Innenbereich (§ 34 BauGB) verbessert wurden, um Fehlentwicklungen wirkungsvoller vermeiden zu können.

Zur Stabilisierung und Verbesserung des im bundesweiten Vergleich dank des Zentrenkonzeptes erreichten hohen Nahversorgungsanteils in Braunschweig empfiehlt daher der Gutachter, bei der Erweiterung oder Ansiedlung langfristig wettbewerbsfähiger Nahversorgungsbetriebe und -standorte folgende Checkliste abzuprüfen:

- Trägt die beabsichtigte Maßnahme an sich zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung in einem Nahversorgungsbereich oder -teilbereich bei und wird durch diese Maßnahme die Nahversorgung in angrenzenden Bereichen und Teilbereichen gefährdet?
- Ist eine Erweiterung des Betriebs am derzeitigen Standort möglich (dabei sollten benachbarte Grundstücke, selbst wenn diese bebaut sind, in die Überlegungen mit einbezogen werden)?
- Ist eine Verlagerung und Erweiterung eines aufgrund seiner geringen Größe von einer Schließung bedrohten Lebensmittelbetriebs in unmittelbarer Nähe des „alten“ Standortes möglich (z. B. innerhalb eines Stadtteilzentrums)?

- Kann ein bestehender, wichtiger Nahversorgungsstandort - z. B. ein Stadtteilzentrum - durch die Neuansiedlung eines langfristig wettbewerbsfähigen Betriebes gesichert werden?
- Läßt sich die fußläufige Nahversorgung eines Nahversorgungsbereiches oder eines -teilbereiches zumindest durch die Neuansiedlung eines langfristig wettbewerbsfähigen Betriebes an einem neuen, integrierten Standort zukünftig gewährleisten (wobei wiederum Auswirkungen auf die bestehende Angebotsstruktur zu beachten sind)?

Die bisherigen Erfahrungen bei der Steuerung von Einzelhandelsprojekten haben gezeigt, daß mit Marktansiedlungen in zentralen Einkaufslagen der Stadtteile am ehesten nachhaltig tragfähige Nahversorgungsstrukturen geschaffen werden können (z. B. Stöckheimer Markt, Broitzem (Kruckweg), Juliusstraße), wohingegen Marktansiedlungen, die nicht in den Stadtteilzentren, sondern zwischen Stadtteilen angesiedelt werden, in der Regel sowohl aufgrund ihrer nicht integrierten Lage als auch aufgrund ihrer Dimensionierung über kurz oder lang die Bestandsentwicklung funktionierender Nahversorgungsstrukturen - auch benachbarter Zentren - beeinträchtigen oder gefährden.

Fazit:

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung ausgehend von den Untersuchungsergebnissen bei der Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben das Zentrenkonzept Einzelhandel nach bewährtem und auf die aktuelle Marktentwicklung abgestelltem Muster umzusetzen. Dabei wird zunehmend die demografische Entwicklung zu berücksichtigen sein. Aufgrund der in jüngster Zeit erlangten Dominanz der Discountbetriebe wird es in Braunschweig bis auf weiteres darauf ankommen, die städtebaurechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um künftig auch so genannte Frischemärkte oder Vollsortimenter, die aufgrund ihrer Sortimentsbreite je nach Standorteinzugsbereich inzwischen um die 1.500 m² BGF umfassen, an geeigneten zentrenverträglichen Standorten anzusiedeln (z. B. am Kruckweg in Broitzem, an der Juliusstr. im westlichen Ringgebiet oder an der Celler Straße/Ecke Ring („Weißes Roß“)), damit eine ausreichende Vielfalt des Warenangebotes im Stadtgebiet gewährleistet bleibt. Die Erhaltung und Verbesserung funktionierender Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen und die vorrangige Erweiterung oder Errichtung von Märkten in zentralen Einkaufslagen soll dabei im Vordergrund stehen.

2. Aktuelle Entwicklung in den Stadtbezirken und Stadtteilen

Im Planungs- und Umweltausschuss am 1. Dezember 2004 wurde darum gebeten, die Erörterungsergebnisse zur Nahversorgungsuntersuchung in den Stadtbezirken mitgeteilt zu bekommen.

Die Stadtbezirke sind in einem zweistufigen Verfahren über die Ziele und Inhalte der Nahversorgungsuntersuchung unterrichtet worden. Für die Vertreter der Stadtbezirke - eingeladen waren die Bezirksbürgermeister(-innen) und Fraktionssprecher(-innen) - ist am 22. Sept. 2004 eine eigene Informationsveranstaltung durchgeführt worden. Der Gutachter, Herr Dr. Acocella, hat die Kernpunkte der Untersuchung dargestellt, erläutert und stand für weitere Fragen zur Verfügung. Ebenso war die IHK vertreten und hat ein positives Statement zur Untersuchung abgegeben. Von diesem unmittelbaren Informationsangebot haben 14 Stadtbezirke Gebrauch gemacht.

Im Anschluss daran haben die Stadtbezirke per Mitteilung 7046/04 die für ihren Versorgungsbereich jeweils relevanten kleinräumigen Gutachterergebnisse sowie die Ratsvorlage 9107/04 mit der Zusammenfassung der stadtweiten Untersuchungsergebnisse zur Kenntnis erhalten.

Äußerungen der Stadtbezirksräte

Die kleinräumigen Untersuchungsergebnisse sind von der weit überwiegenden Zahl der Stadtbezirke zustimmend zur Kenntnis genommen worden. Protokollnotizen abseits rein redaktioneller Hinweise gab es in folgenden Stadtbezirken:

- Bienrode-Waggum-Bevenrode (112):

Der Stadtbezirk verweist auf die Notwendigkeit einer eigenen Nahversorgungsmöglichkeit in Bevenrode.

- Stöckheim-Leiferde (214):

Der Stadtbezirksrat nimmt die Mitteilung aufgrund der Nahversorgungslage in Leiferde nicht zustimmend zur Kenntnis.

- Westliches Ringgebiet (320):

a) Der Stadtbezirk präferiert die Ansiedlung zentraler Nahversorgungseinrichtungen am Standort „Weißes Ross“ Neustadtring/Ecke Celler Straße.

b) Der Stadtbezirk befürchtet den Rückzug von Nahversorgungseinrichtungen am Standort „Frankfurter Platz“ infolge der geplanten Betriebsansiedlungen auf dem Gelände der ehemaligen Wilke-Werke.

- Nordstadt (421):

Die Gutachtenempfehlungen entsprechen den Auffassungen des Stadtbezirksrates. Er appelliert an die Verwaltung, die Empfehlungen umzusetzen.

Anmerkungen der Verwaltung zur Situation in Bevenrode und Leiferde:

Es handelt sich hierbei um Ortsteile, die für eine Ansiedlung gängiger Nahversorgungsmärkte über eine zu geringe Bevölkerungszahl (ca. 1.400 bzw. ca. 2.000 Einwohnern) oder über Angebote in benachbarten Stadtteilen verfügen, die die Grundversorgung decken können. Im Gutachten werden die entsprechenden marktwirtschaftlichen Restriktionen umfänglich dargelegt. Zugleich weist der Gutachter auf so genannte Nischenanbieter hin, die spezielle Konzepte für kleinere Ortslagen verfolgen. Die Verwaltung hat mittlerweile mit einem dieser Nischenanbieter Kontakt aufgenommen und ihn gebeten, sich die kleineren Ortsteile anzusehen und auf eine Ansiedlungsmöglichkeit für Nahversorgungssortimente hin zu prüfen. Leiferde wurde bei der ersten Standortprüfung positiv bewertet. In Bevenrode gibt es bereits einen Bauantrag für eine Art Hofladen. Sobald sich hier Realisierungsmöglichkeiten abzeichnen, wird dies den Stadtbezirksräten bekannt gegeben.

Sachstand der Aktivitäten zum Erhalt oder zur Verbesserung der Nahversorgungssituation

a) Wenden

Das Stadtteilzentrum Hauptstraße gehört zu den am vielfältigsten ausgestatteten Stadtteilzentren in Braunschweig. Neben vier Lebensmittelbetrieben sind alle wichtigen wohnungsnahen Dienstleistungsbetriebe vorhanden (z. B. Lebensmittelhandwerk, Bank, Apotheke u. ä.). Die Lebensmittelmärkte haben derzeit eine zu geringe Verkaufsfläche, so dass sie - nicht zuletzt aufgrund der Einzelhandelsagglomeration in Rühme „Am Denkmal“ - mittelfristig in ihrem Bestand gefährdet sind, obwohl Wenden mit 4.300 Einwohnern und Thune und Harxbüttel mit insgesamt 2.200 Einwohnern über ein ausreichendes Bevölkerungspotential verfügt - im Gegensatz zu Rühme (1.550 Einwohner). Das Ziel ist es, wirtschaftlich langfristig tragfähige Marktgrößen im Stadtteilzentrum Hauptstraße zu schaffen. Dies nicht nur, um eine fußläufige Versorgung zu gewährleisten (Stichwort: Alterung und Mobilität der Bevölkerung), sondern auch weil die Märkte eine wichtige Magnetfunktion für die arrondierenden Dienstleistungen haben. Das funktionierende Nahversorgungszentrum wird als ein Stück Lebensqualität empfunden, das nicht durch periphere Ansiedlungen gefährdet werden soll.

Ein ansässiger Marktbetreiber bevorzugt eindeutig eine Vergrößerung seines Marktes innerhalb des Stadtteilzentrums Hauptstraße. Sein heutiger Standort ist dafür nicht geeignet und benachbarte Grundstücke sind kurzfristig nicht verfügbar. In enger Abstimmung mit der Verwaltung führt der Marktbetreiber derzeit Gespräche mit anderen Eigentümern in der Ortslage Wenden. Die bisherigen Signale geben Anlass zu der Hoffnung, dass im Jahr 2005 mit den Beteiligten eine tragfähige Lösung ausgearbeitet werden kann.

Der Stadtbezirksrat ist über die Ziele und den aktuellen Sachstand informiert und hat der Verwaltung zunächst bis Ende Januar Zeit für weitere Verhandlungen eingeräumt. Für den Fall, dass die sich abzeichnende Lösung in einem überschaubaren Zeitraum nicht umsetzbar ist, soll in Absprache mit dem Stadtbezirksrat die Planung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am westlichen Ortsrand Wendens (Veltenhöfer Straße) mit einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan eingeleitet werden.

b) Kanzlerfeld

Die Verwaltung ist in intensiven Gesprächen mit dem Objekteigentümer/-verwalter und einem Marktbetreiber, um eine tragfähige Nachfolgelösung für den geschlossenen Lebensmittelmarkt am David-Mansfeld-Weg zu finden. Noch im Januar finden dazu weitere Abstimmungen statt. Stadtbezirksrat und Planungs- und Umweltausschuss erhalten hierzu einen aktuellen Sachstandsbericht.

c) Lamme

Die Verwaltung steht seit längerem in Verkaufsverhandlungen mit einer Einzelhandelskette über ein Grundstück im Neubaugebiet. Beabsichtigt ist dort ein Lebensmittel- und Getränkemarkt, evtl. ergänzt durch Arztpraxis und Apotheke. Mit dem Bau soll voraussichtlich noch im Laufe des Jahres 2005 begonnen werden.

d) Westliches Ringgebiet, Frankfurter Platz

Zurzeit prüft ein Hauseigentümer die baulichen Möglichkeiten zur Bereitstellung einer zusammenhängenden Marktfläche von ca. 900 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt am Standort Frankfurter Platz.

e) Mascherode

Das Bebauungsplanverfahren zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird mit dem für den 15. Februar vorgesehenen Satzungsbeschluss des Rates zum Abschluss gebracht werden können. Der Investor hat eine Teilbaugenehmigung beantragt, um zeitnah mit dem Bau zu beginnen. Mit einer Markteröffnung kann noch in der zweiten Jahreshälfte 2005 gerechnet werden.

f) Querum, Westfalenplatz und Bevenroder Straße

Im Bemühen um eine wirtschaftlich tragfähige Nahversorgung am Westfalenplatz hat die Verwaltung in Gesprächen mit dem Betreiber/Investor vorgeklärt, dass die Neuerrichtung eines Nahversorgers mit 1.200 m² Bruttogeschossfläche durch Inanspruchnahme von Platzflächen möglich erscheint. Sobald konkrete Ankaufsverhandlungen geführt und Projektunterlagen/Pläne vorgelegt werden, könnten die politischen Entscheidungen zum Projekt getroffen werden. Die Verwaltung wird entsprechende Beratungsvorlagen einbringen.

In langwierigen Verhandlungen ist es der Verwaltung gelungen, den Standort des Aldi-Marktes an der Bevenroder Straße langfristig zu sichern. Die Baugenehmigung für die Erweiterung auf eine zukunftsfähige Größenordnung ist am 17. November 2004 erteilt worden.

Derzeit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungs- und eines Getränkemarktes im Bereich Holzmoor geschaffen. Ich verweise hierzu im Einzelnen auf die aktuellen Beschlussvorlagen zur Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 19.01.2005.

Fazit:

In der Gesamtschau ist daher festzustellen, dass infolge der seit Mitte 2004 aufgenommenen Aktivitäten der Verwaltung zur Sicherung oder Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen sich in nahezu allen Bereichen eine positive, auf die zentralen Lagen der Ortsteile hin orientierte Entwicklung abzeichnet. Das vom Gutachter und der Verwaltung empfohlene Vorgehen gemäß Szenario 3 erweist sich bereits jetzt als in der Tendenz richtig und zielführend.

Anknüpfend an die Erörterung der Nahversorgungsuntersuchung im Planungs- und Umweltausschuss am 1. Dez. 2004 empfiehlt die Verwaltung auf der Grundlage des Zentrenkonzeptes Einzelhandel auch künftig darauf hinzuwirken, Nahversorgungsbetriebe grundsätzlich in den zentralen Einkaufslagen der Stadtteile bzw. in Stadtteilzentren zu errichten oder zu erweitern. Dies schließt ein, dass von diesem Grundsatz im Einzelfall abgewichen werden kann, wenn ausschließlich auf andere Weise dem Ziel der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wesentlich besser Rechnung getragen werden kann.

i.V.



Zwafelink