

# Stadt Braunschweig

TOP

Der Oberbürgermeister Referat Stadtentwicklung und Statistik 0120.01	<i>Drucksache</i> 7785/03	<i>Datum</i> 15. April 03
--	------------------------------	------------------------------

## Vorlage

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzung</i>			<i>Beschluss</i>			
	<i>Tag</i>	<i>Ö</i>	<i>N</i>	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
Planungs- und Umweltausschuss	30. April 03	X					
Verwaltungsausschuss	13. Mai 03		X				
Stadtbezirksrat 320 - nachrichtlich -	27. Mai 03	X					
<b>Rat</b>	20. Mai 03	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vor- schlag/Anreg.d.StBzR
FB 61	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

### Zentrenkonzept Einzelhandel Ergänzung 2003

1. Die im Zentrenkonzept Einzelhandel, Karte 1, dargestellten Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel werden um die Standorte "Hildesheimer Straße-Nord" und "Frankfurter Straße" ergänzt.
2. Bei der Ausplanung von Entwicklungsschwerpunkten soll künftig entsprechend den Ausführungen in der Begründung dieser Vorlage verfahren werden.

Wie in allen Einzelhandelsbranchen in den vergangenen Jahren zu beobachten war, so ist auch bei Baumärkten - ähnlich wie im Möbelsektor Anfang der 90er Jahre - allgemein eine erhebliche Vergrößerung der Verkaufsflächen festzustellen. Die Baumärkte der ersten Generation (BAHR Otto-von-Guericke-Straße 5, BAUHAUS Senefelderstraße, PRAKTIKER Berliner Straße, Celler Straße/Varrentrappstraße) sind aufgrund des Umfangs der heute in Baumärkten für den Heimwerkerbedarf üblicherweise vorzufindenden Warensortimente, u. a. Lampen, Teppichboden, Gartenartikel (Pflanzen, Geräte, Schuppen etc.) nicht mehr in der Lage, auf 3.000 qm bis 4.000 qm BGF das inzwischen breit und tief gegliederte Sortiment in angemessener Form vorzuhalten und zu präsentieren. Mit dem HORNBACH-Baumarkt erfolgte Anfang der 90er Jahre eine erste größer als bis dahin in Braunschweig übliche Baumarktansiedlung. Dem folgten Erweiterungen des PRAKTIKER-Marktes Berliner Straße, die Ansiedlung des BAHR-Marktes und später des MARKTKAUF Baumarktes an der Hansestraße.

PRAKTIKER hat seinen 3.500 qm Baumarkt an der Otto-von-Guericke-Straße geschlossen. Dem ging jedoch eine deutliche Erweiterung des Baumarktes am Standort Celler Straße/Varrentrappstraße voraus. Die Firma BAHR konnte in 2002 in der Otto-von-Guericke-Straße 2 aufgrund der Schließung des ehemaligen Möbelhauses Unger einen Baumarkt mit ca. 13.500 qm Geschossfläche errichten.

#### Umfang der Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel

Baumärkte der neuen Generation zeichnen sich durch eine breitere und tiefere Sortimentsstruktur und neue Präsentationskonzepte aus. Vor diesem Hintergrund sind die Erweiterungswünsche von BAUHAUS und HORNBACH zur Etablierung konkurrenzfähiger Märkte nachvollziehbar. Da Baumärkte durch ein überwiegend zentrenverträgliches Sortiment gekennzeichnet sind, erscheint es vertretbar, für Vorhaben, die eine Wiedernutzung und Reintegration aufgelassener Altindustriestandorte ermöglichen und darüber hinaus räumlich-funktional verträglich und städtebaulich integriert sind, die Ansiedlungsvoraussetzungen zu schaffen. Aus diesem Grund soll das Zentrenkonzept in folgenden Punkten ergänzt werden:

1. An der Hildesheimer Straße, in unmittelbarer Nähe zur Autobahnabfahrt der A 391 soll ein neuer Entwicklungsschwerpunkt für die großflächigen zentrenverträglichen Angebotssegmente Bau, Garten, Camping und Fahrzeuge ausgewiesen werden.
2. An der Frankfurter Straße soll nach der Anfang der 90er Jahre im Umfeld der Stobwasserstraße vollzogenen Umnutzung mit großflächigem Einzelhandel nun unter Einbeziehung der ehemaligen Betriebsflächen der Firmen Wilke-Werke und Karges-Hammer ein eigenständiger Entwicklungsschwerpunkt ausgewiesen werden, um dem aus dem Gebiet heraus bestehenden Flächenbedarf für zentrenverträgliche Sortimente nachkommen zu können.

#### Aussagen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel

Bei der Fortschreibung 2000 des Zentrenkonzeptes Einzelhandel war vom Rat beschlossen worden, keinen neuen Entwicklungsschwerpunkt auszuweisen, „da in den bestehenden Standorten noch ausreichend Kapazitäten vorhanden oder zum Teil durch Neuordnung noch zu aktivieren sind“ und weil durch eine (unspezifische) Angebotsplanung unmittelbar auch ein auf zentrenrelevante Sortimente abzielender Ansiedlungsdruck erzeugt würde, der den im Zentrenkonzept manifestierten Zielen der Stadt zuwiderlaufen würde.

Mit der Ergänzung 2003 des Zentrenkonzeptes wird der von Politik und Handel geforderten flexiblen und marktgerechten Handhabung des Konzeptes - d. h. der Anpassung an veränderte Markt- und Konkurrenzbedingungen sobald und soweit räumlich-funktional und städtebaulich verträglich - Rechnung getragen.

Die Ausplanung dieser Entwicklungsschwerpunkte soll künftig nicht mehr angebotsorientiert, wie z. B. seinerzeit im Bereich Hansestraße-Südost, sondern grundsätzlich nur noch nachfrageorientiert vorgenommen werden. Die Wahrung der regionalen Raumverträglichkeit, der Ziele des Zentrenkonzeptes und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Einzelvorhaben mit zentrenverträglichen Warensortimenten gewährleistet.

Die Ergänzung des Zentrenkonzeptes soll im Falle des Standortes Hildesheimer Straße-Nord zunächst durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung des ca. 14.000 qm großen BAUHAUS-Marktes und im Fall des Bereiches Frankfurter Straße zunächst durch Aufstellung eines Bebauungsplans für die Errichtung

- des auf rd. 17.000 qm BGF erweiterten HORNBACH-Marktes und
- eines 2.000 qm großen Lebensmittelnahversorgungsmarktes

auf den ehemaligen Wilke-Werken umgesetzt werden. Für beide Baumarkt-Vorhaben ist der Nachweis der regionalen Raumverträglichkeit jeweils noch durch Einzelhandelsgutachten zu erbringen.

Zur Sicherung der zentrenverträglichen Weiterentwicklung des Entwicklungsschwerpunktes O.-v.-G.-Straße befindet sich der Bebauungsplan Otto-von-Guericke-Straße Südost/WI 87 in der Aufstellung. Für den westlichen Bereich der Frankfurter Straße wird zur Sicherung der zentrenverträglichen Weiterentwicklung im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplans Stobwasserstraße/WI 74 zum Abschluss gebracht.

Eine perspektivische Ausdehnung des Entwicklungsschwerpunktes Frankfurter Straße auf die angrenzenden Flächen entlang der Straße Am Alten Bahnhof und südlich der Fabrikstraße wird ausgeschlossen, da dieser Standortbereich zur weiteren Arrondierung der „Dienstleistungsachse“ Theodor-Heuss-Straße sowie damit verträgliche gewerbliche Nutzungen gesichert werden soll.

### Entwicklungsplanerischer Rahmen

Mit der vorliegenden Ergänzung 2003 des Zentrenkonzeptes Einzelhandel um die Standorte Hildesheimer Straße-Nord und Frankfurter Straße verschafft sich Braunschweig auf absehbare Zeit in städtebaulich integrierten Lagen den nötigen Entwicklungsspielraum für die Ansiedlung regionsweit zentrenverträglicher großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Erfüllung seiner örtlichen und oberzentralen Versorgungsfunktion. Der im Zentrenkonzept abgesteckte Sortimentsrahmen, wie auch die Flächenbegrenzungen für Rand- und Freisortimente bleiben unberührt.

### Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Ergänzung

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben die IHK Braunschweig und der Unternehmerverband Einzelhandel (UVE) der vorliegenden Konzeptergänzung 2003 zugestimmt (siehe Anlagen). Die IHK Braunschweig geht davon aus, dass mit der Schaffung zweier zusätzlicher Entwicklungsschwerpunkte der Veränderungsbedarf des ergänzten Zentrenkonzeptes auf absehbare Zeit - mindestens bis 2010 - gedeckt ist und damit allen Beteiligten wie gewohnt die notwendige Planungssicherheit gewährt wird. Die Verwaltung teilt diese Einschätzung, vorausgesetzt es treten in dieser Zeit keine gravierenden Strukturbrüche im Einzelhandelssektor allgemein auf.

Anmerkung zur Stellungnahme des UVE: Bei der vorgesehenen Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgungsmarktes mit insgesamt 2.000 qm Geschossfläche handelt es sich nicht um eine Änderung des Zentrenkonzeptes. Eine Einzelhandelsfläche dieser Größenordnung für die Lebensmittelnahversorgung des Quartiers ist an dieser Stelle und in diesem besonderen Einzelfall aus Sicht der Verwaltung städtebaulich und mit Blick auf eine dauerhafte Sicherung der Nahversorgung des Quartiers noch vertretbar.

Von dem Arbeitsausschuss Innenstadt (AAI) und dem Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) sind urlaubsbedingt zum Versandtermin dieser Vorlage noch keine Stellungnahme eingegangen. Die angesprochenen Vertreter der Verbände haben jedoch telefonisch bereits ihre grundsätzliche Zustimmung zur Konzeptergänzung angekündigt - der AAI vorbehaltlich der erst Ende April stattfindenden abschließenden internen Erörterung. Sobald der Verwaltung die noch ausstehenden Stellungnahmen vorliegen, werden sie den Ratsgremien im Nachversand zur Kenntnis gegeben.

I. V.

gez.

Zwafelink

#### Anlagen

- Karte 1 des Zentrenkonzeptes Einzelhandel 2003
- Stellungnahmen der Verbände