

23. APR. 2003

CC1

IHK Braunschweig, Postfach 32 69, 38022 Braunschweig

Stadt Braunschweig
Herrn Hermann Klein
Referat Stadtentwicklung und Statistik
Postfach 33 09

38023 Braunschweig

Ihre Zeichen/Nachricht vom
RefL 0120 / 20.03.2003

Ihr Ansprechpartner
Berndt von Conradi

Unsere Zeichen
II co-wa

E-Mail
conradi@braunschweig.ihk.de

Telefon
(05 31) 47 15-2 48

Fax
(05 31) 47 15-2 97

16. April 2003

Vorgesehene Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.03.03 haben Sie uns um Stellungnahme zur vorgesehenen Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel gebeten. Die Ergänzung des Zentrenkonzeptes soll die beiden folgenden Punkte umfassen:

- Ausweisung eines Entwicklungsschwerpunktes für den großflächigen Einzelhandel an der Hildesheimer Straße nahe der Autobahnauffahrt zur A 391 sowie
- Ausweisung eines eigenständigen Entwicklungsschwerpunktes für den großflächigen Einzelhandel an der Frankfurter Straße unter Einbeziehung der ehemaligen Wilke-Werke.

Den uns übersandten Unterlagen zufolge ist aktuell geplant, am Standort Hildesheimer Straße einen ca. 14.000 m² großen Bauhaus-Markt sowie am Standort Frankfurter Straße einen 17.000 m² umfassenden Hornbach-Markt und einen 2.000 m² großen Lebensmittelmarkt zu errichten. Aus Sicht der IHK Braunschweig handelt es sich in beiden Fällen um Standorte, die dringend einer gestalterischen Aufwertung bedürfen und die nicht zuletzt aus diesem Grunde auch bereits im Rahmen der Zentrenkonzept-Fortschreibung 2000 hätten Berücksichtigung finden können. Da die damalige Fortschreibung aber keinerlei Ausweitung der seit Bestehen des Zentrenkonzeptes in unveränderter Form definierten Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen Einzelhandel beinhaltete, ist zur Realisierung der o. g. Projekte nunmehr die erneute Fortschreibung bzw. Ergänzung des Zentrenkonzeptes notwendig.



Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich das Zentrenkonzept Einzelhandel seit seiner Erstellung im Jahre 1989 in hervorragender Weise bewährt hat. Mittlerweile hat es zahlreiche Nachahmer gefunden, so dass es inzwischen selbst bundesweit Vorbildcharakter genießt. Seine vordringliche Funktion besteht darin, allen Beteiligten - d.h. dem ansässigen Handel (insbesondere in der Innenstadt), ansiedlungswilligen Investoren und Betreibern, der Verwaltung und der Politik - über eine verlässliche Rahmensetzung Planungssicherheit zu verschaffen. Dank dieser Planungssicherheit hat die Stadt Braunschweig und insbesondere auch die Braunschweiger Innenstadt ihre Position als attraktiver und führender Handelsplatz der Region erhalten können. Es handelt sich bei dem Zentrenkonzept Einzelhandel also um eine handelspolitische Leitlinie, deren Wert und nachgewiesene Stärke in erster Linie aus ihrer Beständigkeit und ihrer verlässlichen Umsetzung resultiert. Einzelfallbezogene Änderungen können dazu beitragen, das Vertrauen aller Beteiligten in eben diese Beständigkeit und verlässliche Umsetzung zu beschädigen. Daher sollten Fortschreibungen bzw. Ergänzungen des Zentrenkonzeptes auch nur dann vorgenommen werden, wenn sichergestellt werden kann, dass das ergänzte Zentrenkonzept über einen längeren Zeitraum hinweg in unveränderter Form Bestand haben wird. Vor diesem Hintergrund halten wir die vorgesehene Ergänzung des Zentrenkonzeptes um die beiden o. g. Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen Einzelhandel allein unter der Voraussetzung der längerfristigen Gültigkeit des dann geänderten Zentrenkonzeptes für denkbar. Um allen Beteiligten ausreichende Planungssicherheit zu vermitteln, wäre unseres Erachtens ein Gültigkeitszeitraum mindestens bis zum Jahr 2010 zu gewährleisten.

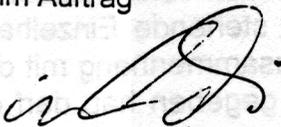
Das bedeutet, dass - nachdem der Rat der Stadt über die zu beschließende Fortschreibung bzw. Ergänzung des Zentrenkonzeptes den handelspolitischen Rahmen gesetzt hat - mindestens bis zum Jahr 2010 alle Einzelhandelsansiedlungen wieder strikt an den Maßgaben des Zentrenkonzeptes zu messen sind. Diskussionen über offenkundig im Widerspruch zum Zentrenkonzept stehende Einzelhandelsprojekte, wie es sie in jüngerer Zeit beispielsweise im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Höffner-Möbelmarktes an der Hansestraße gegeben hat, darf es dann nicht mehr geben! Derartige Anfragen wären vielmehr - entsprechend der geübten Praxis bis zum Jahr 2001 - postwendend abzuweisen. Nur auf diese Weise kann das Vertrauen in die verlässliche Umsetzung des Zentrenkonzeptes, die dem ansässigen Handel die erforderliche Planungs- und Investitionssicherheit verschafft, erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Das politische Element des Zentrenkonzeptes Einzelhandel besteht in der Setzung der Rahmenbedingungen und der Leitlinien der Handelspolitik. Aufgabe und Verantwortlichkeit der Verwaltung ist es, diese Regeln sauber und nachvollziehbar umzusetzen. In Sinne dieser Arbeitsteilung zwischen Politik und Verwaltung ist die Forderung der IHK nach einer investoren- und betreiberneutralen "Entpolitisierung der Handelspolitik" zu verstehen.

Sofern die oben erwähnten Voraussetzungen Beachtung finden, können wir die Ergänzung des Zentrenkonzeptes um die beiden Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen Einzelhandel an der Hildesheimer Straße und an der Frankfurter Straße mittragen. Allerdings ist sicherzustellen, dass die Entwicklungsschwerpunkte eine begrenzte räumliche Dimension nicht überschreiten. Dies erscheint uns insbesondere deshalb von Bedeutung, weil im Umfeld beider Standorte zweifelsohne noch erheblich Flächenpotentiale bestehen, die sich zur weiteren Expansion der Handelsnutzung mobilisieren ließen (siehe unsere Stellungnahmen zum Bebauungsplan LE 34 "Hildesheimer Straße-Nordost" vom 25.10.02 sowie zum Bebauungsplan WI 87 "Frankfurter Straße-Ost" vom 08.10.02). Dem wäre durch eine eingrenzende Definition der Entwicklungsschwerpunkte im Zentrenkonzept vorzubeugen. In diesem Zusammenhang sollte dann auch der Bereich um den bisherigen Hornbach-Standort herum (Bebauungsplan "Stobwasserstraße") durch Schaffung entsprechenden aktuellen Planungsrechts an die Vorgaben des Zentrenkonzeptes angepasst werden.

Darüber hinaus wäre sicherzustellen, dass innerhalb der beiden neuen Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen Einzelhandel wie in allen bisherigen Entwicklungsschwerpunkten nur die im derzeitigen Zentrenkonzept als zentrenunschädlich benannten Sortimente gehandelt werden dürfen. Auch die strikte Anwendung der im Zentrenkonzept niedergelegten Rand- und Freisortimentsregelungen (maximal 5 Prozent Randsortimentsanteil sowie maximal 3 Prozent Freisortimentsanteil) wäre an beiden Standorten zwingend zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung
im Auftrag



von Conradi

Stadt Braunschweig
Referat Stadtentwicklung
22. APR. 2003
cc: [Handwritten initials]
Anlagen: [Handwritten initials]
Unternehmerverband Einzelhandel - Am Wendenwehr 1 - 38114 Braunschweig



Stadt Braunschweig
Referat Stadtentwicklung und Statistik
z. H. Herrn Hermann Klein
Reichsstraße 3

38100 Braunschweig

**Unternehmervverband
Einzelhandel im
Regierungsbezirk
Braunschweig e.V.**

16.04.2003 A/we

Ihr Zeichen: RefL 0120
Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel
- um den Entwicklungsschwerpunkt „Hildesheimer Straße-Nord“ und
- um den Entwicklungsschwerpunkt „Frankfurter Straße“

Sehr geehrter Herr Klein,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 20. März 2003 und die von Ihnen zwischenzeitlich abgegebenen mündlichen Erläuterungen.

Aus unserer Sicht dürfte mit dem erweiterten Hornbach-Markt in Baumarktbereich eine Marktsättigung eingetreten sein. Andererseits verfolgt Bauhaus ein etwas anderes Konzept. Darüber hinaus dürfte jeder weiterer Quadratmeter Verkaufsfläche im Baumarkt-Bereich zwangsläufig Leerstände an anderen Stellen nach sich ziehen. Dies ist bereits bei der Erweiterung von Hornbach und der Neuansiedlung von Bauhaus zu befürchten.

In dem Bereich ehemalige Wilke-Werke befindet sich ein größeres Wohngebiet. Hier ist eine Nahversorgung erforderlich. Grundsätzlich haben wir daher gegen die Abänderung des Zentrenkonzeptes hinsichtlich eines Lebensmittelmarktes keine Bedenken.



Am Wendenwehr 1
38114 Braunschweig

<http://www.einzelhandel.net>

Telefon 05 31 / 38 015 38
Telefax 05 31 / 38 015 51

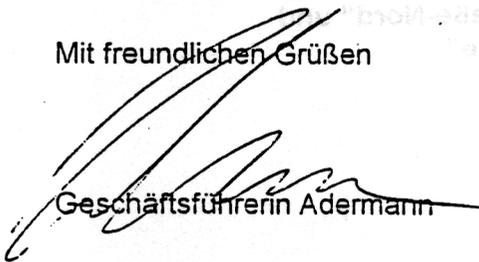
e-mail mail@einzelhandel.net

Volksbank Braunschweig
Kto.-Nr. 100735 BLZ 270 900 77
Postbank Hannover
Kto.-Nr. 477 57-305 BLZ 250 100 30

Wir möchten allerdings darum bitten, hier auch tatsächlich einen Nahversorger anzusiedeln. Nahversorger ist aus unserer Sicht nur eine Betriebsform, die über eine große Sortimentstiefe, Frische im Lebensmittelbereich und auch eine verlässliche Grundauswahl im periodischen Bereich bietet. Eine Lebensmittelmarkt würde alleine im Bereich Lebensmittel ein Sortiment von rund 12.000 verschiedenen Artikeln führen. Im Vergleich führt ein Discounter nur 2.000 bis 3.000 verschiedene Artikel und macht rund 25-30 % im Non-Food-Bereich. Der Non-Food-Bereich eines Discounters deckt aber leider nicht den periodischen Bedarf ab, da die Non-Food-Artikel nur aktionsweise und eben nicht regelmäßig geführt werden.

Trotz der unseres Erachtens überhöhten Flächen für den Baumarktbereich würden wir eine Änderung des Zentrenkonzeptes – wie von Ihnen vorgeschlagen – zustimmen. Wir gehen hierbei aber davon aus, dass diese Änderung nunmehr für einen längeren Zeitpunkt ausreichenden Entwicklungsspielraum gewährt und nicht bei jedem interessierten Investor abgeändert werden wird. Wir müssten dann entschieden widersprechen.

Mit freundlichen Grüßen


Geschäftsführerin Adermann

