



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für die Stadt Braunschweig

Berichtsentwurf

Teil 1



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Jungesellenstraße 5 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90471 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeitung:

Dipl.-Geograph Peter Helbig
Dipl.-Ing. Rasmus Bürger

Nürnberg/ Dortmund 03. November 2021

Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH**Geschäftsführer:**

Prof. Dr. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Handelsregister:

Amtsgericht Freiburg im Breisgau
HRB: 723138

Urheberrecht:

Der vorliegende Bericht unterliegt dem Urheberrecht (§ 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger Genehmigung des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Datenschutzerklärung:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH berücksichtigt die Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 (1 e) DSGVO.

Gendergerechte Sprache:

Das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH ist bemüht, in allen seinen Texten eine gendergerechte Sprache zu verwenden. Wo dies möglich ist, erfolgt eine Abstimmung mit dem Auftraggeber über die zu verwendende Form bzw. über die in der Stadt Braunschweig aktuell verwendete Schreibweise.



INHALTSÜBERSICHT:

TEIL 1:

ZUSAMMENFASSUNG	1
1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	7
2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	9
2.1 RAHMENINFORMATIONEN ZUM EINZELHANDELSSTANDORT BRAUNSCHWEIG	9
2.2 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG	13
2.3 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES	28
3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	41
3.1 METHODISCHES VORGEHEN - BESTANDSAUFNAHME.....	41
3.2 EINZELHANDELSSITUATION IN DER STADT BRAUNSCHWEIG	43
4. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES IN BRAUNSCHWEIG	69
4.1 METHODISCHES VORGEHEN.....	69
4.2 PROGNOSEERGEBNIS	73
5. ZIELKATALOG DES ZENTRENKONZEPTES EINZELHANDEL	78
6. KONZEPTBAUSTEINE ZUR STÄRKUNG DES EINZELHANDELS IN BRAUNSCHWEIG	82
6.1 SORTIMENTSLISTE	82
6.2 STANDORTSTRUKTUR	89
6.3 STEUERUNGSGRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG	100
6.4 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN	107
6.5 NAHVERSORGUNGSKONZEPT	111
7. VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG	114
TEIL 2:	
8. STECKBRIEFE ANGEBOTSSITUATION UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND SONSTIGE STANDORTE NACH STADTBEZIRKEN	119
8.1 STADTBEZIRK MITTE	119
8.2 STADTBEZIRK WABE-SCHUNTER-BEBERBACH	140
8.3 STADTBEZIRK HONDELAGE-VOLKMARODE	152
8.4 STADTBEZIRK ÖSTLICHES RINGGEBIET	162
8.5 STADTBEZIRK SÜD	176
8.6 STADTBEZIRK SÜDSTADT-RAUTHEIM-MASCHERODE.....	195
8.7 STADTBEZIRK WESTSTADT	206
8.8 STADTBEZIRK SÜDWEST.....	220
8.9 STADTBEZIRK WESTLICHES RINGGEBIET	235
8.10 STADTBEZIRK LEHDORF-WATENBÜTTEL	250
8.11 STADTBEZIRK NÖRDLICHE SCHUNTERAUE/ OKERAUE	265
8.12 STADTBEZIRK NORDSTADT-SCHUNTERAUE	282
GLOSSAR	299
ANHANG	303



INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL 1:

ZUSAMMENFASSUNG	1
1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	7
2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	9
2.1 RAHMENINFORMATIONEN ZUM EINZELHANDELSSTANDORT BRAUNSCHWEIG	9
2.2 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG	13
2.2.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung	14
2.2.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung	19
2.2.3 Online-Handel	21
2.2.4 Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel unter Berücksichtigung des Online-Handels	25
2.3 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES	28
2.3.1 Wesentliche Aspekte	28
2.3.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche	28
2.3.1.2 Sortimentsliste	30
2.3.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	31
2.3.1.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels	35
2.3.2 Konsequenzen für Genehmigungsverfahren	38
2.3.3 Fazit - planungsrechtlicher Rahmen	40
3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	41
3.1 METHODISCHES VORGEHEN - BESTANDSAUFNAHME	41
3.1.1 Einzelhandels- und Dienstleistungserhebung	41
3.1.2 Abgrenzung der Zentren	42
3.1.3 Expertengespräche	43
3.2 EINZELHANDELSSITUATION IN DER STADT BRAUNSCHWEIG	43
3.2.1 Bestand und Entwicklung des Einzelhandelsangebotes	43
3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten und Zentralitäten	50
3.2.3 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Sicht von Experten und Akteuren in Braunschweig	54
3.2.4 Quantitative und räumliche Nahversorgungssituation	62
4. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES IN BRAUNSCHWEIG	69
4.1 METHODISCHES VORGEHEN	69
4.2 PROGNOSEERGEBNIS	73
5. ZIELKATALOG DES ZENTRENKONZEPTES EINZELHANDEL	78
6. KONZEPTBAUSTEINE ZUR STÄRKUNG DES EINZELHANDELS IN BRAUNSCHWEIG	82
6.1 SORTIMENTSLISTE	82
6.1.1 Kriterien	82
6.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Braunschweig	83



6.1.3 Braunschweiger Sortimentsliste	86
6.2 STANDORTSTRUKTUR	89
6.2.1 Zentrenstruktur	89
6.2.2 Nahversorgungsstützpunkte.....	93
6.2.3 Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.....	95
6.2.4 Zentren- und Standortsystem	98
6.3 STEUERUNGSGRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG	100
6.3.1 Umgang mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel.....	101
6.3.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	105
6.4 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN	107
6.4.1 Allgemeine Entwicklungsoptionen für die Zentren.....	107
6.4.2 Allgemeine Entwicklungsoptionen für Nahversorgungsstützpunkte und Entwicklungsschwerpunkte	110
6.5 NAHVERSORGUNGSKONZEPT	111
7. VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG	114

TEIL 2:

8. STECKBRIEFE ANGEBOTSSITUATION UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	
<u>ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND SONSTIGE STANDORTE NACH</u>	
<u>STADTBEZIRKEN</u>	119
8.1 STADTBEZIRK MITTE	119
8.1.1 Zentren- und Standortstruktur	122
8.1.1.1 Hauptgeschäftsbereich City.....	122
8.1.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Bebelhof, Borsigstraße.....	133
8.1.1.3 Sonderstandort BraWoPark.....	134
8.1.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene	136
8.1.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Innenstadt	136
8.1.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Viewegsgarten-Bebelhof.....	138
8.2 STADTBEZIRK WABE-SCHUNTER-BEBERBACH	140
8.2.1 Zentren- und Standortstruktur	143
8.2.1.1 Nahversorgungszentrum Querum, Westfalenplatz	143
8.2.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode, Grasseler Straße (perspektivisch)	146
8.2.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Bienrode, Waggumer Straße.....	147
8.2.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Gliesmarode, Bevenroder Straße	148
8.2.1.5 Nahversorgungsstützpunkt Waggum, Bienroder Straße	149
8.2.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene	150
8.2.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach.....	150
8.3 STADTBEZIRK HONDELAGE-VOLKMARODE	152
8.3.1 Zentren- und Standortstruktur	155
8.3.1.1 Nahversorgungsstützpunkt Dibbesdorf, Alte Schulstraße	155
8.3.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Hondelage, Troppastraße	156
8.3.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Volkmarode, Ziegelwiese	157
8.3.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene	158
8.3.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Hondelage	158
8.3.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Volkmarode	160



8.4	STADTBEZIRK ÖSTLICHES RINGGEBIET	162
8.4.1	Zentren- und Standortstruktur	165
8.4.1.1	Stadtteilzentrum Altewiekring/ Kastanienallee	165
8.4.1.2	Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße ...	168
8.4.1.3	Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee	171
8.4.2	Nahversorgungssituation auf Bezirksebene	174
8.4.2.1	Bisheriger Stadtbezirk Östliches Ringgebiet.....	174
8.5	STADTBEZIRK SÜD.....	176
8.5.1	Zentren- und Standortstruktur	179
8.5.1.1	Stadtteilzentrum Heidberg, Erfurtplatz	179
8.5.1.2	Nahversorgungszentrum Leipziger Straße, Stöckheimer Markt....	182
8.5.1.3	Nahversorgungszentrum Meverode, Görlitzstraße.....	185
8.5.1.4	Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben	188
8.5.1.5	Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel).....	189
8.5.2	Nahversorgungssituation auf Bezirksebene	191
8.5.2.1	Bisheriger Stadtbezirk Heidberg-Meverode	191
8.5.2.2	Bisheriger Stadtbezirk Stöckheim-Leiferde	193
8.6	STADTBEZIRK SÜDSTADT-RAUTHEIM-MASCHERODE	195
8.6.1	Zentren- und Standortstruktur	198
8.6.1.1	Nahversorgungszentrum Südstadt, Welfenplatz	198
8.6.1.2	Nahversorgungsstützpunkt Mascherode, Alte Kirchstraße	201
8.6.1.3	Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Margarete-Steiff-Straße ..	202
8.6.1.4	Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg	203
8.6.2	Nahversorgungssituation auf Bezirksebene	204
8.6.2.1	Bisheriger Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode.....	204
8.7	STADTBEZIRK WESTSTADT	206
8.7.1	Zentren- und Standortstruktur	209
8.7.1.1	Stadtteilzentrum Weststadt, Zentrum Elbestraße	209
8.7.1.2	Nahversorgungszentrum Weststadt, Lichtenberger Straße, Isarstraße	212
8.7.1.3	Nahversorgungszentrum Weststadt, Donaustraße/ Münchenstraße (perpektivisch)	215
8.7.2	Nahversorgungssituation auf Bezirksebene	218
8.7.2.1	Bisheriger Stadtbezirk Weststadt	218
8.8	STADTBEZIRK SÜDWEST	220
8.8.1	Zentren- und Standortstruktur	223
8.8.1.1	Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg	223
8.8.1.2	Nahversorgungszentrum Rünigen, Thiedestraße	226
8.8.2	Nahversorgungssituation auf Bezirksebene	229
8.8.2.1	Bisheriger Stadtbezirk Broitzem	229
8.8.2.2	Bisheriger Stadtbezirk Rünigen	231
8.8.2.3	Bisheriger Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien.....	233
8.9	STADTBEZIRK WESTLICHES RINGGEBIET	235
8.9.1	Zentren- und Standortstruktur	238
8.9.1.1	Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross.....	238
8.9.1.2	Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet, Juliusstraße..	241



8.9.1.3	Entwicklungsschwerpunkt Frankfurter Straße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)	242
8.9.1.4	Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)	244
8.9.1.5	Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)	246
8.9.2	Nahversorgungssituation auf Bezirksebene	248
8.9.2.1	Bisheriger Stadtbezirk Westliches Ringgebiet	248
8.10	STADTBEZIRK LEHNDORF- WATENBÜTTEL	250
8.10.1	Zentren- und Standortstruktur	253
8.10.1.1	Stadtteilzentrum Watenbüttel, Celler Heerstraße	253
8.10.1.2	Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld, David-Mansfeld-Weg	256
8.10.1.3	Nahversorgungszentrum Lehndorf, Saarplatz	259
8.10.1.4	Nahversorgungsstützpunkt Lamme, Lammer Heide	262
8.10.2	Nahversorgungssituation auf Bezirksebene	263
8.10.2.1	Bisheriger Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel	263
8.11	STADTBEZIRK NÖRDLICHE SCHUNTERAUE/ OKERAUE	265
8.11.1	Zentren- und Standortstruktur	268
8.11.1.1	Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße	268
8.11.1.2	Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof, Sandhofenstraße	271
8.11.1.3	Entwicklungsschwerpunkt Hansestraße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)	272
8.11.1.4	Entwicklungsschwerpunkt Wendebrück (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)	274
8.11.1.5	Ehemaliges Nahversorgungszentrum Rühme, Am Denkmal	276
8.11.2	Nahversorgungssituation auf Bezirksebene	278
8.11.2.1	Bisheriger Stadtbezirk Veltenhof-Rühme	278
8.11.2.2	Bisheriger Stadtbezirk Wenden-Thune-Harxbüttel	280
8.12	STADTBEZIRK NORDSTADT-SCHUNTERAUE	282
8.12.1	Zentren- und Standortstruktur	285
8.12.1.1	Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz	285
8.12.1.2	Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede, Bienroder Weg	288
8.12.1.3	Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof, Hamburger Straße	289
8.12.1.4	Nahversorgungsstützpunkt Schwarzer Berg, Am Schwarzen Berge	290
8.12.1.5	Nahversorgungsstützpunkt Siegfriedviertel, Bienroder Weg	292
8.12.1.6	Ehemaliges Nahversorgungszentrum Nördliches Ringgebiet, Wendenring/ Lampestraße	293
8.12.2	Nahversorgungssituation auf Bezirksebene	294
8.12.2.1	Bisheriger Stadtbezirk Nordstadt	294
8.12.2.2	Bisheriger Stadtbezirk Schunteraue	296

GLOSSAR	299
----------------	------------

ANHANG	303
---------------	------------



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Vergleich Einzelhandelsangebot Braunschweig 2020, 2017, 2009, 2003	44
Tab. 2:	Vergleich Anzahl der Leerstände 2017, 2020 und 2021 nach Zentrenkategorie.....	46
Tab. 3:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Braunschweig, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel.....	54
Tab. 4:	Einwohner- und Kaufkraftentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick.....	71
Tab. 5:	Verkaufsflächenentwicklungsspielräume in m ² bis 2030 nach Prognoseszenarien	76
Tab. 6:	Sortimentsliste Braunschweig	88
Tab. 7:	Standortkatalog - Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung	100
Tab. 8:	Rechnerisch versorgte Einwohner je 200 m ² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten	104
Tab. 9:	Einzelhandelsangebot im Bezirk Mitte, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel.....	121
Tab. 10:	Kennzahlen Innenstadt	136
Tab. 11:	Kennzahlen Viewegsgarten-Bebelhof	138
Tab. 12:	Einzelhandelsangebot im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel.....	142
Tab. 13:	Kennzahlen Wabe-Schunter-Beberbach	150
Tab. 14:	Einzelhandelsangebot im Bezirk Hondelage-Volkmarode, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel.....	154
Tab. 15:	Kennzahlen Hondelage.....	158
Tab. 16:	Kennzahlen Volkmarode	160
Tab. 17:	Einzelhandelsangebot im Bezirk Östliches Ringgebiet, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel.....	164
Tab. 18:	Kennzahlen Östliches Ringgebiet.....	174
Tab. 19:	Einzelhandelsangebot im Bezirk Süd, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel	178
Tab. 20:	Kennzahlen Heidberg-Melverode	191
Tab. 21:	Kennzahlen Stöckheim-Leiferde.....	193
Tab. 22:	Einzelhandelsangebot im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel.....	197
Tab. 23:	Kennzahlen Südstadt-Rautheim-Mascherode	204
Tab. 24:	Einzelhandelsangebot im Bezirk Weststadt, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel.....	208
Tab. 25:	Kennzahlen Weststadt	218
Tab. 26:	Einzelhandelsangebot im Bezirk Südwest, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel.....	222
Tab. 27:	Kennzahlen Broitzem.....	229
Tab. 28:	Kennzahlen Rünigen	231
Tab. 29:	Kennzahlen Timmerlah-Geitelde-Stiddien	233
Tab. 30:	Einzelhandelsangebot im Bezirk Westliches Ringgebiet, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel.....	237
Tab. 31:	Kennzahlen Westliches Ringgebiet	248



Tab. 32:	Einzelhandelsangebot im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel.....	252
Tab. 33:	Kennzahlen Lehndorf-Watenbüttel.....	263
Tab. 34:	Einzelhandelsangebot im Bezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel.....	267
Tab. 35:	Kennzahlen Veltenhof-Rühme	278
Tab. 36:	Kennzahlen Wenden-Thune-Harxbüttel.....	280
Tab. 37:	Einzelhandelsangebot im Bezirk Nordstadt-Schunteraue, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel.....	284
Tab. 38:	Kennzahlen Nordstadt	294
Tab. 39:	Kennzahlen Schunteraue.....	296
Tab. 40:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Braunschweig: Kaufkraft inkl. Online-Handel	304
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Braunschweig.....	303
Tab. A - 2:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025 und 2030 in Mio. €.....	305
Tab. A - 3:	Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	306
Tab. A - 4:	Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	307
Tab. A - 5:	Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet	308
Tab. A - 6:	Zentrenrelevante Randsortimente mit/ ohne Bezug zum Kernsortiment sowie unzulässige Sortimente	309

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Bevölkerungsstruktur - nach Altersgruppen	12
Abb. 2:	Perspektivische Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	13
Abb. 3:	Umsätze im Online-Handel und im Einzelhandel insgesamt	22
Abb. 4:	Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten in % .	23
Abb. 5:	Umsatzanteile nach Branchen im Online-Handel 2020	23
Abb. 6:	Betriebsgrößenklassen in Braunschweig.....	45
Abb. 7:	Einzelhandel und Leerstände nach Zentrenkategorie - Anzahl und (Verkaufs-)Fläche	47
Abb. 8:	Einzelhandelsangebot nach Standorttypen in Braunschweig	49
Abb. 9:	Verkaufsflächen nach Standorttypen	50
Abb. 10:	Bindungsquoten in der Stadt Braunschweig nach Sortimenten.....	51
Abb. 11:	Bindungsquoten in der Stadt Braunschweig nach Sortimenten: Kaufkraft auf stationären Einzelhandel bezogen	52
Abb. 12:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Braunschweig 2005 bis 2019 (tatsächliche Entwicklung) sowie 2025 und 2030 (Prognosewerte)	70
Abb. 13:	Aktuelle und maximale perspektivische Bindungsquoten nach Entwicklungs- und Wettbewerbsprognose	73
Abb. 14:	Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp	84
Abb. 15:	Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp	86



KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Lage Stadt Braunschweig im Raum und schematischer Einzugsbereich	10
Karte 2:	Bindungsquoten Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtbezirken	63
Karte 3:	Nahversorgungssituation in Braunschweig.....	66
Karte 4:	Nahversorgungsanteile nach Stadtbezirken.....	67
Karte 5:	Änderungen Zentrenhierarchie	91
Karte 6:	Zentrenhierarchie 2021.....	92
Karte 7:	Nahversorgungsstützpunkte 2021	94
Karte 8:	Änderungen Entwicklungsschwerpunkte und Solitärstandorte	96
Karte 9:	Entwicklungsschwerpunkte 2021	97
Karte 10:	Zentren- und Standortsystem 2021	99
Karte 11:	Stadtbezirk Mitte	120
Karte 12:	Hauptgeschäftsbereich City	123
Karte 13:	Hauptgeschäftsbereich City - Stärken.....	126
Karte 14:	Hauptgeschäftsbereich City - Schwächen	128
Karte 15:	Hauptgeschäftsbereich City - Empfehlungen.....	131
Karte 16:	Nahversorgungsstützpunkt Bebelhof, Borsigstraße	133
Karte 17:	Sonderstandort BraWoPark.....	135
Karte 18:	Nahversorgungssituation im Bezirk Innenstadt	137
Karte 19:	Nahversorgungssituation im Bezirk Vieweggarten-Bebelhof	139
Karte 20:	Stadtbezirk Wabe- Schunter-Beberbach	141
Karte 21:	Nahversorgungszentrum Querum, Westfalenplatz.....	144
Karte 22:	Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode, Grasseler Straße.....	146
Karte 23:	Nahversorgungsstützpunkt Bienrode, Waggumer Straße.....	147
Karte 24:	Nahversorgungsstützpunkt Gliesmarode, Bevenroder Straße	148
Karte 25:	Nahversorgungsstützpunkt Waggum, Bienroder Straße	149
Karte 26:	Nahversorgungssituation im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach.....	151
Karte 27:	Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode	153
Karte 28:	Nahversorgungsstützpunkt Dibbesdorf, Alte Schulstraße	155
Karte 29:	Nahversorgungsstützpunkt Hondelage, Troppaustraße	156
Karte 30:	Nahversorgungsstützpunkt Volkmarode, Ziegelwiese.....	157
Karte 31:	Nahversorgungssituation im Bezirk Hondelage	159
Karte 32:	Nahversorgungssituation im Bezirk Volkmarode	161
Karte 33:	Stadtbezirk Östliches Ringgebiet.....	163
Karte 34:	Stadtteilzentrum Altewiekring/ Kastanienallee	166
Karte 35:	Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße	169
Karte 36:	Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee.....	172
Karte 37:	Nahversorgungssituation im Bezirk Östliches Ringgebiet.....	175
Karte 38:	Stadtbezirk Süd.....	177
Karte 39:	Stadtteilzentrum Heidberg, Erfurtplatz.....	180
Karte 40:	Nahversorgungszentrum Leipziger Straße, Stöckheimer Markt.....	183
Karte 41:	Nahversorgung Melverode, Görnitzstraße.....	186
Karte 42:	Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben	188
Karte 43:	Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim	190



Karte 44:	Nahversorgungssituation im Bezirk Heidberg-Melverode	192
Karte 45:	Nahversorgungssituation im Bezirk Stöckheim-Leiferde.....	194
Karte 46:	Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode	196
Karte 47:	Nahversorgungszentrum Südstadt, Welfenplatz	199
Karte 48:	Nahversorgungsstützpunkt Mascherode, Alte Kirchstraße.....	201
Karte 49:	Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Margarete-Steiff-Straße	202
Karte 50:	Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg.....	203
Karte 51:	Nahversorgungssituation im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode	205
Karte 52:	Stadtbezirk Weststadt	207
Karte 53:	Stadtteilzentrum Weststadt, Zentrum Elbestraße	210
Karte 54:	Nahversorgungszentrum Weststadt, Lichtenberger Straße, Isarstraße .	213
Karte 55:	Nahversorgungszentrum Weststadt, Donaustraße/ Münchenstraße	216
Karte 56:	Nahversorgungssituation im Bezirk Weststadt	219
Karte 57:	Stadtbezirk Südwest.....	221
Karte 58:	Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg	224
Karte 59:	Nahversorgungszentrum Rünigen, Thiedestraße	227
Karte 60:	Nahversorgungssituation im Bezirk Broitzem.....	230
Karte 61:	Nahversorgungssituation im Bezirk Rünigen	232
Karte 62:	Nahversorgungssituation im Bezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien	234
Karte 63:	Stadtbezirk Westliches Ringgebiet	236
Karte 64:	Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross	239
Karte 65:	Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet, Juliusstraße	241
Karte 66:	Entwicklungsschwerpunkt Frankfurter Straße	243
Karte 67:	Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße	245
Karte 68:	Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße.....	247
Karte 69:	Nahversorgungssituation im Bezirk Westliches Ringgebiet	249
Karte 70:	Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel	251
Karte 71:	Stadtteilzentrum Watenbüttel, Celler Heerstraße.....	254
Karte 72:	Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld, David-Mansfeld Weg	257
Karte 73:	Nahversorgungszentrum Lehndorf, Saarplatz	260
Karte 74:	Nahversorgungsstützpunkt Lamme, Lammer Heide	262
Karte 75:	Nahversorgungssituation im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel.....	264
Karte 76:	Stadtbezirk Nördliche Schunter-/ Okeraue.....	266
Karte 77:	Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße	269
Karte 78:	Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof, Sandhofenstraße	271
Karte 79:	Entwicklungsschwerpunkt Hansestraße	273
Karte 80:	Entwicklungsschwerpunkt Wendebrück.....	275
Karte 81:	ehemaliges Nahversorgungszentrum Rühme, Am Denkmal.....	277
Karte 82:	Nahversorgungssituation im Bezirk Veltenhof-Rühme	279
Karte 83:	Nahversorgungssituation im Bezirk Wenden-Thune-Harxbüttel.....	281
Karte 84:	Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue	283
Karte 85:	Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz	286
Karte 86:	Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede, Bienroder Weg.....	288
Karte 87:	Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof, Hamburger Straße	289
Karte 88:	Nahversorgungsstützpunkt Schwarzer Berg, Am Schwarzen Berge	291



Karte 89:	Nahversorgungsstützpunkt Siegfriedviertel, Bienroder Weg	292
Karte 90:	ehemaliges Nahversorgungszentrum Nördliches Ringgebiet, Wendenring/ Lampestraße	293
Karte 91:	Nahversorgungssituation im Bezirk Nordstadt	295
Karte 92:	Nahversorgungssituation im Bezirk Schunteraue	297

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Einzelhandel Schuhstraße	124
Foto 2:	Altstadtmarkt	124
Foto 3:	Bekleidungshaus	124
Foto 4:	Wochenmarkt	124
Foto 5:	Leerstände Welfenhof	127
Foto 6:	Rückseite Galeria Karstadt	127
Foto 7:	Lebensmitteldiscounter	145
Foto 8:	Westfalenplatz	145
Foto 9:	Lebensmitteldiscounter	167
Foto 10:	kleinteiliges Angebot Kastanienallee	167
Foto 11:	Fachgeschäft Gliesmaroder Straße	170
Foto 12:	Fachgeschäft Wilhelm-Bode-Straße	170
Foto 13:	Bäckerei/ Fachgeschäfte	173
Foto 14:	Supermarkt Wiesenstraße	173
Foto 15:	Drogeriemarkt	181
Foto 16:	Lebensmitteldiscounter	181
Foto 17:	Stöckheimer Markt	184
Foto 18:	Ladenzeile Leipziger Straße	184
Foto 19:	Supermarkt	187
Foto 20:	ergänzende Nutzungen	187
Foto 21:	Supermarkt	200
Foto 22:	historische Bebauung	200
Foto 23:	Lebensmittelbetriebe	211
Foto 24:	Einkaufszentrum Elbestraße	211
Foto 25:	Supermarkt Lichtenberger Straße	214
Foto 26:	kleinteilige Nutzungen Isarstraße	214
Foto 27:	Lebensmitteldiscounter	217
Foto 28:	Ladenzeile Donaustraße	217
Foto 29:	Supermarkt	225
Foto 30:	gestalteter Platzbereich	225
Foto 31:	Lebensmitteldiscounter	228
Foto 32:	ungestalteter Straßenraum	228
Foto 33:	Einkaufszentrum Weisses Ross	240
Foto 34:	Supermarkt Celler Straße	240
Foto 35:	Fachgeschäfte Celler Heerstraße	255
Foto 36:	Grasplatz	255
Foto 37:	Supermarkt	258



Foto 38:	Parkplatz Supermarkt	258
Foto 39:	Supermarkt	261
Foto 40:	Fachgeschäfte Saarplatz.....	261
Foto 41:	Supermarkt	270
Foto 42:	kleinteilige Nutzung(en) Hauptstraße.....	270
Foto 43:	kleinteilige Nutzungen.....	287
Foto 44:	moderne Platzgestaltung.....	287



ZUSAMMENFASSUNG

Zentren sind die Visitenkarten der Städte und Gemeinden. Sie sind Treffpunkte und Orte der Begegnung für Bewohner, Kunden und Besucher und übernehmen dabei wichtige Identifikationsfunktionen. Urbanität, städtebauliche Dichte, vielfältige Funktionen wie Versorgung, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit, Kultur, Arbeiten und Wohnen sind bestimmende Faktoren. Trotz gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Veränderungsprozesse prägt der Einzelhandel weiterhin maßgeblich das Erscheinungsbild der Zentren und sorgt als Anziehungspunkt für Attraktivität.

Zentren- und Einzelhandelskonzepte sind dabei ein wichtiges Instrument zur Erhaltung und Entwicklung eines vielfältigen und attraktiven Einzelhandelsangebotes. Durch klare Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung von Betrieben an dafür geeigneten Standorten können städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden. Die Konzepte treffen Aussagen zum Umgang mit Ansiedlungsanfragen für Politik und Verwaltung. Sie bieten Planungssicherheit für Investitionsentscheidungen des Einzelhandels und weiterer Akteure wie Immobilien- und Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer. Durch Einzelhandelskonzepte wird der Bedeutung der innerstädtischen Zentren und der Leitfunktion des Einzelhandels für diese entsprechendes Gewicht beigemessen.

Die Stadt Braunschweig verfolgt mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel seit vielen Jahren eine strategische räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Auf Grund zurückliegender, aktueller und perspektivischer Entwicklungen in der Handelslandschaft, vergangener und absehbarer Änderungen im Verbraucherverhalten sowie auch zwischenzeitlicher Neuerungen des planungsrechtlichen Rahmens war eine Aktualisierung des Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2010 erforderlich.

Im Folgenden sind die wesentlichen Untersuchungsergebnisse und konzeptionellen Bausteine zusammenfassend dargestellt.

Bestandsanalyse

Die Grundlage für das Zentrenkonzept Einzelhandel bildet eine umfassende Bestandsanalyse des Einzelhandelsangebotes im gesamten Stadtgebiet mit einer Erhebung sämtlicher Einzelhandelsbetriebe. Die städtebaulich-funktionale Analyse der Braunschweiger City sowie der Stadtteil- und Nahversorgungszentren mit zusätzlich



einhergehender Erfassung der Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe bildet die Grundlage für die Überprüfung der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche, die als wichtiger konzeptioneller Baustein die städtebaulich begründete, räumliche Einzelhandelsentwicklung und somit den Ausschluss von Einzelhandel an anderer Stelle ermöglicht.

In die Bestandsanalyse sind auch die Ergebnisse aus **Expertengesprächen** mit Händlerinnen und Händlern und weiteren wichtigen Akteuren aus Braunschweig eingeflossen.

Wesentliche Analyseergebnisse

Im gesamten Stadtgebiet wurden 1.373 **Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. 521.300 m² erfasst. Im Vergleich zu einer Bestandserhebung von 2009 zeigt sich bei einem deutlichen Rückgang der Betriebszahl um rd. 20% und einem Anstieg der Verkaufsfläche um rd. 8% eine dem bundesweiten Trend entsprechende Entwicklung ab. Diese kann auf die Ansiedlung vor allem großer Betriebe zurückgeführt werden.

Fast 60% der Einzelhandelsbetriebe befanden sich zum Zeitpunkt der Erhebung in der City und den Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Gemessen an der Verkaufsfläche ist der Anteil in den Zentren jedoch deutlich geringer, da sich insbesondere große Betriebe an Standorten außerhalb der Zentren befinden. Ein erheblicher Teil der Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel befindet sich an nicht integrierten Standorten außerhalb der Zentren und ohne unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung. Entsprechende Betriebe tragen nur eingeschränkt zur wohnungsnahen Grundversorgung bei. Auch die Verkaufsflächen- und Umsatzanteile zentrenrelevanter beziehungsweise innenstadtrelevanter Sortimente befinden sich zu einem erheblichen Teil an nicht integrierten Standorten. Die City befindet sich damit - zusätzlich zum Wettbewerb mit dem Online-Handel - in einer Konkurrenzsituation zu diesen Standorten.

In der Braunschweiger City sowie auch in den Stadtteil und Nahversorgungszentren sind vergleichsweise hohe **Leerstandsanteile** zu verzeichnen. Diese sind in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Inwieweit die Auswirkungen der Beschränkungen für den Einzelhandel durch die im Rahmen der Bekämpfung der Corona-Pandemie



getroffenen Maßnahmen zu einem weiteren Anstieg der Leerstände führen werden lässt sich noch nicht beantworten.

Bei alleiniger Berücksichtigung der auf den stationären Einzelhandel bezogenen Kaufkraft ist festzustellen, dass sowohl im Bereich der zentrenrelevanten als auch der nicht zentrenrelevanten Sortimente überwiegend erhebliche **Kaufkraftzuflüsse** von außerhalb zu verzeichnen sind. In vielen Sortimenten versorgt der Braunschweiger Einzelhandel neben der eigenen Bevölkerung die gleiche Anzahl an Einwohnern aus dem Umland mit. Braunschweig nimmt damit ihre Versorgungsfunktion als Oberzentrum in deutlichem Maße wahr.

Die Untersuchung der **Nahversorgungssituation** im Rahmen der räumlichen Analyse des Einzelhandelsangebotes zeigt, dass sich ein vergleichsweise großer Teil der Bevölkerung in Braunschweig (mehr als drei Viertel) durch fußläufig erreichbare Lebensmittelangebote in den Zentren sowie im Wohnumfeld und an den Nahversorgungsstützpunkten versorgen kann. Insbesondere in den peripher gelegenen Teilen der Stadt bestehen auf Grund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten jedoch Versorgungslücken.

Prognose des Verkaufsflächenspielraumes

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Zentren in Braunschweig wurde zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes eine Verkaufsflächenprognose bis 2030 durchgeführt. Neben den aktuellen und absehbaren Trends im Einzelhandel sind die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung wesentliche Eingangsgrößen. Verschiedene Prognoseszenarien ermöglichen als Ergebnis einen Entwicklungskorridor, der die Prognoseunsicherheiten reduziert.

Unter der Annahme einer möglichen Steigerung der Kaufkraftbindung sind, differenziert nach Sortimentsbereichen, die mit Abstand größten Entwicklungsspielräume in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Möbel sowie Bau- und Gartenmarkt zu verzeichnen. Bei Berücksichtigung der in der Regel bei neuen Möbelhäusern und Baumärkten realisierten Verkaufsflächen stellt dieser Spielraum jedoch nur eine begrenzte Entwicklungsmöglichkeit dar. Deutliche Entwicklungsspielräume sind zudem für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und



Genussmittel und Drogerie und Parfümerie festzustellen. In den meisten Sortimenten liegt jedoch nur ein geringer Spielraum vor. Für den Sortimentsbereich Bekleidung und Zubehör, der eine Leitfunktion in den Innenstädten wahrnimmt, wurde unter anderem wegen der stark zunehmenden Bedeutung des Online-Handels ein negativer Entwicklungsspielraum und somit ein Abschmelzen der Verkaufsfläche prognostiziert.

In Anbetracht der im Zuge der Corona-Pandemie in besonderem Maße an den Online-Handel verlorenen Kaufkraft erscheint jedoch für viele Branchen und Sortimente eine Entwicklung unter Annahme einer geringeren Kaufkraftbindung realistischer. Nach diesem Prognoseszenario ergibt sich insgesamt ein negativer Entwicklungsspielraum, der absolut betrachtet besonders im Sortimentsbereich Bekleidung und Zubehör erheblich ausfällt. Signifikante Entwicklungsspielräume sind nur in den Sortimentsbereichen Möbel sowie Bau- und Gartenmarkt zu verzeichnen.

Auf Grund des letztlich in allen Prognoseszenarien insgesamt geringen Verkaufsflächenentwicklungsspielraumes ist es entscheidend, dass Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben nur an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen.

Zielkatalog

Auf Grundlage der Analyseergebnisse und einer Stärken-Schwächenanalyse der City sowie der Stadtteil- und Nahversorgungszentren wurde aufbauend auf den Zielen des bestehenden Zentrenkonzeptes ein **Zielkatalog** entwickelt. Mit dem vorrangigen Ziel der *Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich City und auch in den sonstigen Zentren* dient dieser als Grundlage für die künftige Einzelhandelsentwicklung und stellt die Basis für das planungsrechtliche Konzept dar.

Konzeptbausteine zur Stärkung des Einzelhandels in Braunschweig

Als Basis für die räumliche Steuerung von Einzelhandelsvorhaben wurde auf der Grundlage der bestehenden Sortimentsliste, der räumlichen Verteilung des Angebotes in Braunschweig und allgemeiner Kriterien sowie unter Berücksichtigung regionaler und landesweiter Listen eine **Sortimentsliste für Braunschweig** erarbeitet.



Diese unterscheidet nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

In Braunschweig besteht ein Netz aus zahlreichen Versorgungsstandorten mit unterschiedlichen Versorgungsaufgaben. Es handelt sich um ein hierarchisch gegliedertes System zentraler Versorgungsbereiche mit der City sowie den Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Diese werden ergänzt durch Nahversorgungsstützpunkte (Lebensmittelbetriebe) und Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Die bisherige **Standortstruktur** wurde unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse und unter städtebaulich-funktionalen Aspekten überprüft und angepasst. Einzelne Zentren erfüllen auf Grund der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr die Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche. Diese werden gegebenenfalls als Nahversorgungsstützpunkte eingestuft oder entfallen. Dies betrifft auch den bisherigen City-Ergänzungsbereich. Im Hinblick auf eine kompakte City mit einer möglichst hohen funktionalen Dichte und einer hohen Passantenfrequenz wird nur der bisherige Hauptgeschäftsbereich City mit einer geringfügig veränderten Abgrenzung als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Um die Ziele zu erreichen wurden als Strategie für künftige Einzelhandelsansiedlungen **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** aufgestellt. Diese zeigen auf, welche Vorhaben zukünftig an welchen Standorten ermöglicht werden sollen. Es erfolgt eine Differenzierung nach der Zentrenrelevanz des Kernsortimentes eines Vorhabens und dessen Dimensionierung. Die Steuerungsgrundsätze sind zusammenfassend im Sinne eines Standortkataloges dargestellt, der eine schnelle grundsätzliche Bewertung von Planvorhaben ermöglicht.

Zentrale Versorgungsbereiche

Der Schwerpunkt der künftigen Einzelhandelsentwicklung soll auf dem **zentralen Versorgungsbereich City sowie den Stadtteil- und Nahversorgungszentren** liegen. Entsprechend den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sollen zentren- beziehungsweise innenstadtrelevante Sortimente vorrangig im zentralen Versorgungsbereich City angesiedelt werden. Zur Sicherstellung einer flächendeckenden Versorgung können zentrenrelevante Sortimente auch in den Stadtteilzen-



tren zugelassen werden. In den Nahversorgungszentren soll das Angebot insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen.



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Braunschweig mit mehr als 250.000 Einwohnerinnen und Einwohnern beabsichtigt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Dabei soll das vorliegende Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig eine wichtige Grundlage bilden. Das Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010¹ bedurfte insbesondere auf Grund

- neuer und perspektivischer Entwicklungen in der Handelslandschaft,
 - vergangener und absehbarer zukünftiger Änderungen im Verbraucherverhalten sowie auch
 - zwischenzeitlicher Neuerungen des planungsrechtlichen Rahmens
- einer Aktualisierung, um auch zukünftig die Einzelhandelsentwicklung in Braunschweig gezielt steuern zu können.

Die Hauptziele des bisherigen Zentrenkonzeptes Einzelhandel waren

- die Stärkung der Innenstadt und die Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion;
- die Erhaltung und der Ausbau der Funktionsfähigkeit der örtlichen (Nah-)Versorgungszentren;
- die zielgerichtete Steuerung der Entwicklungsschwerpunkte/ Standorte für den großflächigen zentrenverträglichen, das heißt nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Auf diesen Zielen basierten die wesentlichen Grundsätze

- Einzelhandel nur innerhalb der Zentren anzusiedeln und
- keinen zentrenrelevanten Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten zuzulassen.

Die oben genannten Ziele und Grundsätze wurden im Hinblick auf die zukünftige erfolgreiche Handelsentwicklung in der Stadt evaluiert. Aktuelle Versorgungsstrategien und die Zukunftsfähigkeit verschiedener Raumkategorien, das heißt Standorttypen und Standortbereiche, wurden überprüft und Handlungsempfehlungen für die strategische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung abgeleitet. **Zentrales Anliegen ist es, die räumlich-funktionale Steuerung des Einzelhandels in der Stadt**

¹ Zentrenkonzept Einzelhandel 2009 Stadt Braunschweig mit der Ergänzung Zentrenkonzept Einzelhandel - Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche 2010.



Braunschweig für die zukünftigen Herausforderungen nach transparenten städtebaulich begründeten Kriterien zu gewährleisten.

Ein wesentlicher Aspekt der Aktualisierung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel liegt zudem in einer übersichtlichen und einfach zu erfassenden Entwicklungsstrategie für den Einzelhandel in der Stadt Braunschweig. Demzufolge wurden die Einzelbestandteile des bisher gültigen Konzeptes in einem neuen Gesamtkonzept zusammengeführt.

Die Aktualisierung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel erfolgte in enger Abstimmung sowohl mit der Stadt Braunschweig als auch mit dem Expertenkreis Einzelhandel, in dem - neben Mitgliedern der Verwaltung - der Arbeitsausschuss Innenstadt Braunschweig, der Handelsverband Harz-Heide, die IHK Braunschweig und der Regionalverband Großraum Braunschweig vertreten sind (vgl. dazu Kap. 7).



2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Einleitend werden zunächst die Rahmendaten der Stadt Braunschweig dargelegt. Dazu zählen die Beschreibung der Lage im Raum, die Bevölkerungsstruktur sowie die Bevölkerungsentwicklung. Zudem erfolgt eine Beschreibung von vergangenen und in der Tendenz absehbaren allgemeinen Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten.

Die Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist bedeutsam, da an ihr die Folgen einer Genehmigung von Einzelhandel am "falschen Standort" ablesbar sind. Übertragen auf die Stadt Braunschweig bedeutet dies, dass es einen Teil der Handelsentwicklung gibt, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll, zum Beispiel die Betriebstypenentwicklung. Der steuerbare Bereich der Einzelhandelsentwicklung betrifft die Größenentwicklung und Standortbereitstellung. Eine Minimierung der negativen Folgen der Einzelhandelsentwicklung ist möglich, wenn diese nur an den städtebaulich für richtig befundenen Standorten stattfindet. Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die in Kapitel 2.3 erörtert werden.

2.1 RAHMENINFORMATIONEN ZUM EINZELHANDELSSTANDORT BRAUNSCHWEIG

Die kreisfreie Stadt Braunschweig, im Südosten des Landes Niedersachsen gelegen, stellt mit rd. 250.500 Einwohnerinnen und Einwohnern² nach der Landeshauptstadt Hannover die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes dar und ist Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig ist die Stadt als Oberzentrum³ eingestuft. Braunschweig gliedert sich in 12 Stadtbezirke⁴ und insgesamt in 74 statistische Bezirke.

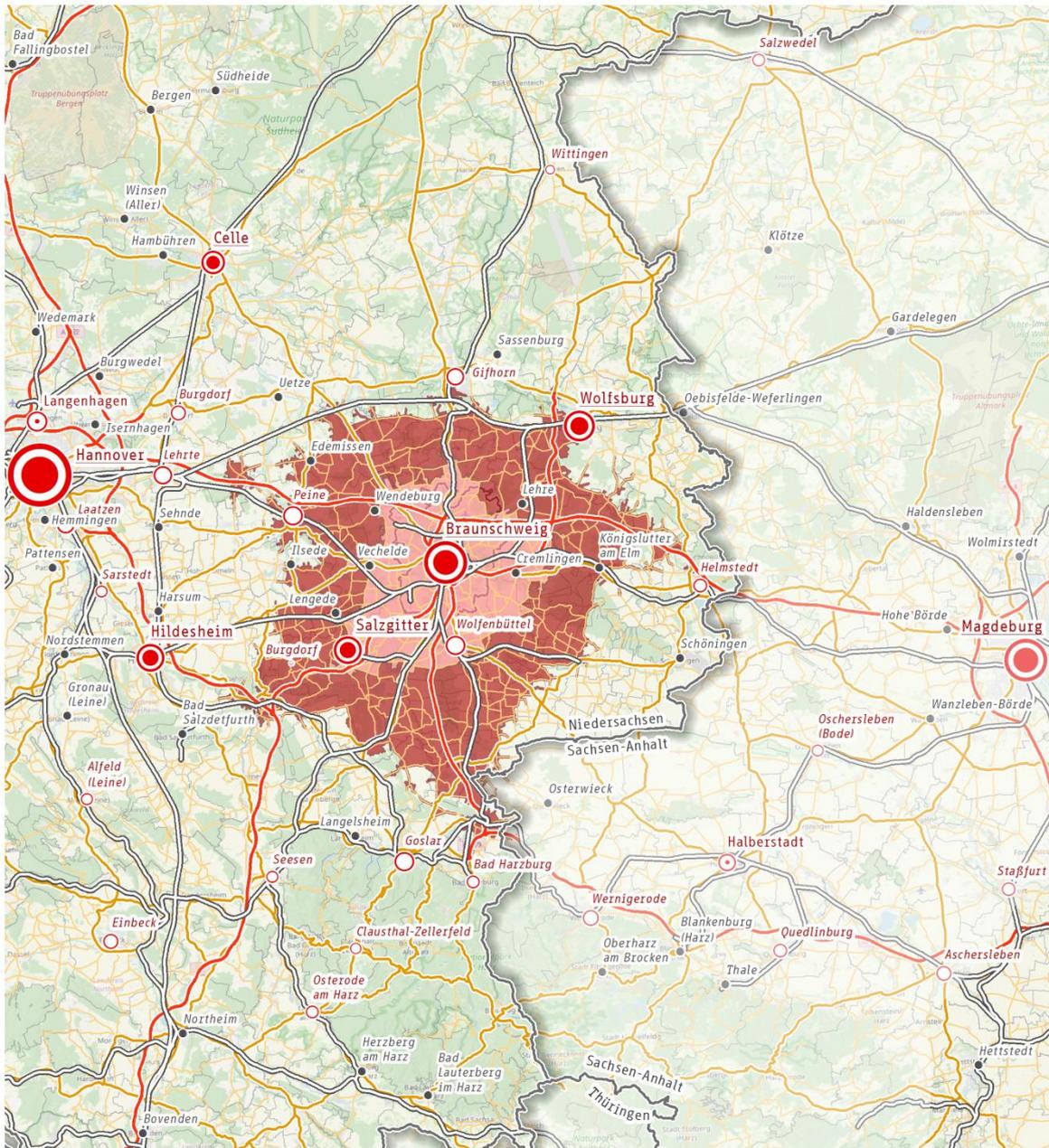
² Vgl. Melderegister der Stadt Braunschweig, Stand: 31.12.2020

³ Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008.

⁴ Seit November 2021 12 Stadtbezirke. Die Analyse der Nahversorgungssituation ist auf den bisherigen 19 Stadtbezirken erfolgt.



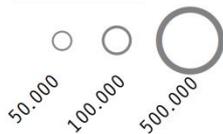
Karte 1: Lage Stadt Braunschweig im Raum und schematischer Einzugsbereich



Zentrale Orte

- Oberzentrum
- Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion
- Mittelzentrum

Einwohner



Weitere Städte/ Gemeinden

- > 10.000 Einwohner

Fahrzeit-Isochronen (PKW)

- > 20 bis 30 Minuten
- bis 20 Minuten

Verkehrsinfrastruktur

Motorisierter Individualverkehr

- Autobahn
- Bundesstraße
- Kreisstraße; Landesstraße; Staatsstraße

Öffentlicher Personenverkehr

- Bahn



Quelle: eigene Darstellung/ Berechnung; Kartengrundlage © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



In der vorstehender Karte 1 sind das Oberzentrum Braunschweig und weitere Zentrale Orte im Umfeld der Stadt, die verkehrliche Anbindung sowie ein schematischer Einzugsbereich anhand von Pkw-Isochronen dargestellt.

Insbesondere über die Bundesautobahn A 2, welche die Stadt Braunschweig mit den Großstädten Magdeburg und Hannover verbindet, sowie die A 39, A 391 und A 36 ist die Stadt Braunschweig sehr gut an das weitere Umland angeschlossen beziehungsweise ist Braunschweig für das Umland erreichbar. Zudem führen noch drei Bundesstraßen durch das Stadtgebiet. Weiterhin ist Braunschweig an den Regional- und Fernverkehr der Bahn angebunden. Es bestehen insbesondere Fernverkehrsverbindungen nach Berlin, Köln, Frankfurt, Basel oder Leipzig. Verschiedene Fernbuslinien zu diversen Zielen im gesamten Bundesgebiet ergänzen dieses Angebot. Der regionale Bahnverkehr verbindet Braunschweig mit weiteren Städten in der Region wie zum Beispiel Hannover, Bielefeld, Gifhorn, Goslar, Helmstedt, Hildesheim, Salzgitter oder Wolfsburg.

Einzugsgebiet

Innerhalb einer Fahrzeit von 20 Minuten mit dem Pkw (gemessen aus der Braunschweiger Innenstadt) leben im Umfeld von Braunschweig rd. 400.000 Einwohner; innerhalb einer Fahrzeit von 30 Minuten erweitert sich das Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 725.000 Einwohner. Dieses (schematische) Einzugsgebiet umfasst dabei unter anderem die Städte Salzgitter, Wolfenbüttel, Peine, Teile der Stadt Wolfsburg und reicht zum Teil bis Hannover und Sachsen-Anhalt. Dieses Einzugsgebiet wurde im Rahmen von Expertengesprächen mit ausgewählten Händlern großer Einzelhandelsbetriebe und weiteren wichtigen Akteuren, zum Beispiel Vertreter des Arbeitsausschusses Innenstadt, aus Braunschweig bestätigt (vgl. Kap. 3.2.3).

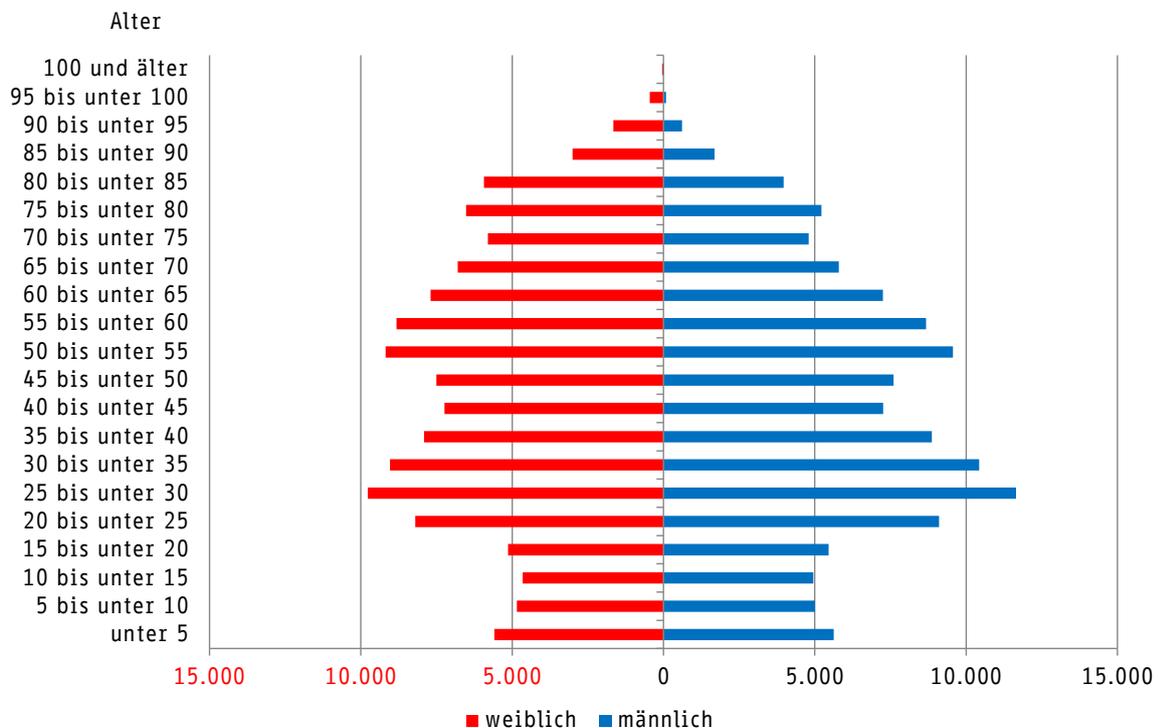
Einwohnerstruktur und -entwicklung

In Abb. 1 ist die Bevölkerungsstruktur in der Stadt Braunschweig nach Altersgruppen und Geschlecht dargestellt. Ein erheblicher Anteil der Bevölkerung entfällt demnach auf die Altersgruppen der 25- bis 35-Jährigen sowie der 50- bis 60-Jährigen. Der große Anteil in den jüngeren Altersgruppen ist verglichen mit dem Bundesdurchschnitt als auffällig zu bezeichnen. Im Bundesdurchschnitt überwiegen seit Jahren die höheren Altersgruppen der über 50- beziehungsweise über 60-Jährigen.



Der relativ hohe Anteil der 20- bis 25-Jährigen verdeutlicht die Bedeutung von Braunschweig als Ausbildungsort und Universitätsstadt.

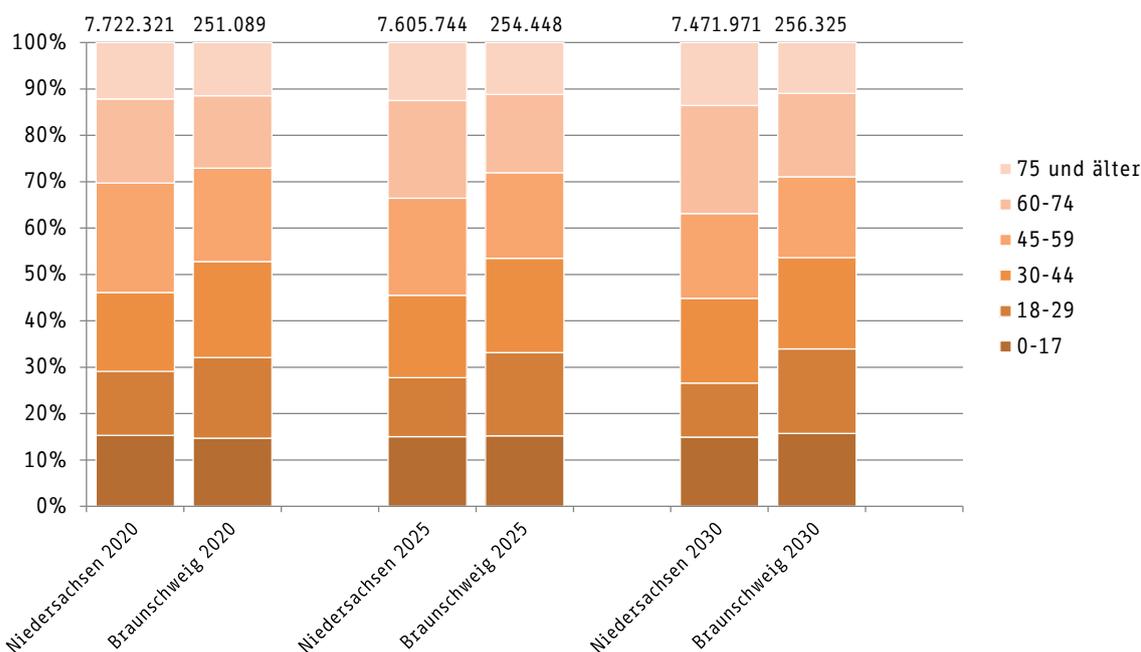
Abb. 1: Bevölkerungsstruktur - nach Altersgruppen



Quelle: Stadt Braunschweig, Referat Stadtentwicklung und Statistik, 2020, Stand: 31.12.2019

Entgegen der Prognosen für das Land Niedersachsen insgesamt wird für die Stadt Braunschweig mit einem Anstieg der Bevölkerungszahlen in den nächsten Jahren gerechnet (vgl. Abb. 2). Dabei bleibt die Altersstruktur in Braunschweig relativ konstant, wohingegen für das Land Niedersachsen ein Anstieg in der Altersgruppe der 60- bis 74-Jährigen erwartet wird.

Abb. 2: Perspektivische Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen



Quelle: NBank, Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Statistik der Bundesagentur für Arbeit (BA), Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen (OGA), CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, RegioKontext GmbH, F+B GmbH, GfK GeoMarketing

2.2 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt beziehungsweise Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln.

Neben dieser eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels erzeugt beziehungsweise fördert dieser städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Eine lebendige Innenstadt, ein lebendiges Ortszentrum oder auch Stadtteil- und Ortsteilzentren (im Weiteren Zentren) mit einem vielfältigen Angebot sind ohne Einzelhandel kaum vorstellbar⁵. Durch die von den Städten und Gemeinden (als Träger der Planungshoheit) unter dem Druck der Handelskonzerne ermöglichte beziehungsweise nicht verhinderte Entwicklung von Einzelhandelsstandorten außerhalb der Zentren, wurde diesen jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

⁵ Das zeigen auch Passantenbefragungen des Büros Dr. Acocella (über 60.000 befragte Passanten in mehr als 60 Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung): Einkaufen und Bummeln werden regelmäßig als häufigste Motive für den Besuch einer Innenstadt/ eines Stadtteilzentrums genannt. Dies hat sich auch bei den in jüngerer Zeit durchgeführten Passantenbefragungen nicht geändert.



Zusätzlich nahm der Druck auf den traditionellen innerstädtischen Einzelhandel durch den Bedeutungszuwachs des Versandhandels (Online-Handel) in den letzten Jahren erheblich zu. Aktuell erzeugen die Auswirkungen der Corona-Pandemie zusätzliche Probleme für den stationären Einzelhandel. Diese Auswirkungen sind bis heute nicht abschließend absehbar.

In der Vergangenheit kam es zu einer Entwertung der in den Zentren vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen. Darüber hinaus entwickelten sich durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Gemeinden und Städte zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

Um die zentrenprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung zu sichern - bedarf es deshalb auch in Braunschweig der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

2.2.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung des Einzelhandels wird zum einen durch handelsendogene Faktoren, also durch das Verhalten der Anbieter/ des Handels, zum anderen durch handelsexogene Faktoren, also durch das Verhalten der Kundinnen und Kunden, bestimmt.

Handelsendogene Faktoren

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) betreffen vor allem die Konzeption von Betriebstypen (zum Beispiel Supermarkt, Discounter, SB-Warenhaus, Textildiscounter, Direktvermarkter, Unverpackt-Läden), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

- **Betriebsformen:** Es kommt zu einer stetigen Veränderung bei den Betriebsformen im Einzelhandel, was insbesondere als Folge des Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren zu verstehen ist: Dies ist verbunden mit
 - einer Auffächerung des Niedrigpreisbereiches in Markendiscounter, Factory-Outlet-Center (FOC), Fachmärkte, Sonderpostenmärkte und (Lebensmittel-)Discounter,



- einem in der Vergangenheit deutlichen Anstieg der Verkaufsfläche je Betriebseinheit in vielen Branchen, welcher in einzelnen Bereichen bis heute anhält (Lebensmittelbetriebe, Sportfachmärkte oder auch teilweise Baumärkte),
- einer kontinuierlichen Abnahme der (inhabergeführten) Fachgeschäfte.

Negative Auswirkungen für die gewachsenen Zentren haben sich in der Vergangenheit in vielen Städten und Gemeinden vor allem deshalb gezeigt, weil zahlreiche großflächige Einzelhandelsbetriebe - so auch in Braunschweig - außerhalb dieser gewachsenen Strukturen angesiedelt wurden, womit zur Schwächung der vorhandenen Funktionen und der Nutzungsvielfalt in den Zentren beigetragen wurde. Zusätzlich stieg aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen (zum Beispiel durch die Optimierung von logistischen Abläufen oder Einsparung von Personal) die Verkaufsfläche je Betrieb häufig an und erschwerte die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels vielerorts abhandengekommen ist.

Viele Städte und Gemeinden haben diesen Ansiedlungen außerhalb der Zentren, insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, durch Einzelhandels- und Zentrenkonzepte entgegengesteuert. Zudem ist das Wachstum der Betriebsgrößen in vielen Branchen zum Erliegen gekommen oder sogar rückläufig: In Kombination mit Online-Angeboten verkleinern aktuell zunehmend Betriebe, insbesondere Elektronikfachmärkte, aber teilweise auch Möbel- und Baumärkte, wieder ihre Verkaufsflächen. Dies führt in vielen Städten und Gemeinden zu neuen Konflikten, da dadurch mitunter (großflächige) Leerstände, häufig an städtebaulich nicht integrierten Standorten, entstehen. Häufig führt dies zu einem Nachnutzungsdruck für diese Immobilien. Insbesondere Eigentümer streben auf Grund der möglichen hohen Mieteinnahmen eine weitere Nutzung als Einzelhandelsbetrieb an, wodurch neuerliche Verdrängungseffekte in den Zentren ausgelöst werden können.

- **Sortimentspolitik:** Auch die einzelnen Betriebstypen haben sich fortwährend selbst verändert, zum Beispiel im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung ist dadurch "aufgebrochen", sodass mittlerweile nicht mehr nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter anzusehen sind, sondern zum Teil auch discounterorientierte Fach- und Möbelmärkte. Insbesondere Sonderpostenmärkte weisen häufig kaum noch eine (einigermaßen) konstante Sortimentsstruktur auf. Möbel- und Baumärkte sowie Lebensmittelbetriebe führen Randsortimente



oder auf sogenannten Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte oder anderer Zentren.

- **Standortdynamik:** Die Betriebstypenentwicklung führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - oftmals dazu, dass autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke Standorten in zentralen oder integrierten Lagen vorgezogen werden. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte in der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität: Insbesondere in der Konkurrenz zu Innenstädten kann sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben. Diesen Entwicklungen wird zwar mittlerweile vielerorts durch Einzelhandels- und Zentrenkonzepte entgegengewirkt, aber die in der Vergangenheit entstandenen Einzelhandelsagglomerationen in peripheren/nicht integrierten Lagen genießen Bestandsschutz und binden große Umsatzanteile an sich.

Weiter hat sich teilweise eine lagebezogene Funktionsteilung der Betriebstypen herausgebildet. Häufig finden sich hochwertige, service-intensive und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene Waren vornehmlich in den innerstädtischen Zentren sowie teilweise in weiteren städtischen Zentren. In vielen Zentren haben sich aber auch - teilweise als Nachnutzungen leerstehender Ladenlokale - Betriebe mit sehr preisgünstigen Angeboten angesiedelt (zum Beispiel 1 €-Shops).

Handelsexogene Faktoren

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfrageseitige Faktoren wie Einkommen, PKW-Verfügbarkeit und Einkaufsverhalten, aber auch soziodemografische und rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Prognosen zur Einwohnerentwicklung in Deutschland zeigen aktuell je nach Szenario, anders als in der Vergangenheit, nur noch einen leichten Bevölkerungsrückgang beziehungsweise teilweise konstante Zahlen⁶. Dies ist auf anhaltende Zuwanderungen sowie aktuell zunehmende Geburtenraten auf Grund von veränderten familienpolitischen Rahmenbedingungen und

⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt 2019: Bevölkerung im Wandel - Annahmen und Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, S. 12.



Maßnahmen zurückzuführen⁷. Dabei wird der Anteil der älteren Menschen weiterhin kontinuierlich zunehmen. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung: Beispielsweise in Bezug auf den Bedarf an gesundheitsfördernden Artikeln und die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden: Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland weiterhin an⁸, die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt damit ab, was sich an der signifikanten Zunahme von Single-Haushalten insbesondere in den Städten zeigt⁹. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche unter anderem zu einem veränderten Kaufverhalten führen, sind weitere Trends, die bei Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden müssen. So stellt in Teilen der Bevölkerung insbesondere der Preis das entscheidende Kaufkriterium dar, während in anderen Bevölkerungsschichten Aspekte der Nachhaltigkeit und Regionalität bei der Auswahl der Waren eine wichtige Rolle spielen. Aktuell nimmt das Angebot am "besonderen" Einzelhandelsangebot wie Biomärkten, Unverpackt-Läden, Bauernmärkten und Hofläden zu und gleichzeitig können Lebensmitteldiscounter weiterhin einen hohen Umsatzanteil für sich verbuchen, unter anderem weil auch Discounter ihre Sortimente/ ihre Sortimentsbreite an Kundenansprüche (zum Beispiel Bioartikel/ vegane Produkte) anpassen.

- **Pkw-Nutzung/ Mobilität:** Die Bereitschaft zur Nutzung des Pkws und das Ausmaß der Häufigkeit der Nutzung sind in den einzelnen Regionen und Städten sehr unterschiedlich. Zusätzlich bestehen auch Unterschiede zwischen den einzelnen Altersklassen bei der Pkw-Nutzung und/ oder Verfügbarkeit. Eine hohe Bereitschaft zur Nutzung des Pkws führt dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufig wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen und/ oder zum Wegfall der Nahversorgung insbesondere in ländlichen Regionen oder peripheren Stadtteilen. In dichter besiedelten städtischen Bereichen, insbe-

⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt 2019: Bevölkerung im Wandel - Annahmen und Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, S. 29ff.

⁸ Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2020.

⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. N 073 vom 12. November 2020.



sondere in Teilbereichen der Großstädte mit hoher Einwohnerdichte, kommt dem Pkw eine geringere Rolle bei der Versorgung zu; stattdessen werden in einem überdurchschnittlichen Maße andere Verkehrsformen genutzt. Dies ist jedoch nur möglich, da in diesen städtischen Bereichen häufig (noch) ein dichtes Nahversorgungsangebot besteht.

- **Konsumgewohnheiten:** Ebenso führt die Veränderung von Konsumgewohnheiten, in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile, zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft weiterhin das sogenannte One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Für den Einkauf ausgesuchte zentrenrelevante Sortimente, wie Bekleidung oder Schuhe, werden hingegen häufig die Zentren aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts hoher, voraussichtlich weiter ansteigender Mobilitätskosten und einer alternden Gesellschaft so bleiben wird, kann bezweifelt werden, zumal die Affinität zum Online-Shopping bei den Konsumenten, derzeit insbesondere durch den Einfluss der Corona-Pandemie, stetig ansteigt (vgl. dazu Kap. 2.2.3). Weiterhin ausgelöst durch die Corona-Pandemie, hat die Anzahl der Konsumenten, die im Homeoffice arbeiten, zugenommen. Dies führt dazu, dass Versorgungseinkäufe weniger mit den Arbeitswegen kombiniert werden und die Nachfrage am jeweiligen Wohnort steigt. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob es sich dabei um einen langfristigen Trend handelt und ob dieser Auswirkungen auf die Standortpolitik der Handelsbetriebe hat, da nach Beendigung der Homeoffice-Pflicht in einigen Betrieben bereits schnell eine Rückkehr zu Präsenzplicht erfolgt ist.
- **Einkommen:** Veränderte Kostenbelastungen bei privaten Haushalten¹⁰ (zum Beispiel höhere Wohn- und Energiekosten) führ(t)en zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen.

Es lässt sich zusammenfassen, dass die Handelsbetriebe nicht vorrangig auf Grund der Kundenbedürfnisse agieren, sondern primär aus Aspekten der Gewinnmaximierung, wengleich auch die Wünsche/ Anforderungen der Nachfrageseite durch die Handelsunternehmen berücksichtigt/ erforscht werden und entsprechend darauf reagiert wird. Die Aufgabe der Kommunen (als Träger der Planungshoheit) ist in diesem Zusammenhang nicht zu vernachlässigen, um

¹⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt 2019: Statistisches Jahrbuch 2019, S. 178.



die entsprechenden Entwicklungen vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit der Einzelhandelsangebote für alle Bevölkerungsgruppen, der und dem schonenden Umgang mit Flächenressourcen (räumlich) zu steuern.

2.2.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

Bei systematischer Betrachtung städtebaulicher Auswirkungen ist insbesondere auf die nachfolgend dargestellten typischen Probleme von Zentren infolge der Einzelhandelsentwicklung hinzuweisen:

- Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Zentren.
- Die Zunahme der Betriebsgrößen, die jahrelang aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtet wurde, ist zumindest teilweise zum Erliegen gekommen; in einigen Branchen (zum Beispiel Elektrofachmärkte) kam es sogar zu Verkleinerungen der vorhandenen Verkaufsflächen. In Verbindung mit Geschäftsaufgaben größerer Betriebe (zum Beispiel Praktiker, Max Bahr, Hertie/ Karstadt/ Kaufhof) führt dies vermehrt zu großflächigen Leerständen sowohl in der Peripherie als auch innerhalb der Zentren. Bei der Nachnutzung dieser Flächen entstehen unterschiedliche Probleme: An peripheren Standorten kann Druck entstehen, für (größere) Leerstände (schnell) eine Nachnutzung zu ermöglichen. Wobei Immobilieneigentümer in der Regel dann auf die Wiederbelegung durch Einzelhandelsnutzungen bestehen. Innerhalb von Zentren ist die vollständige Wiederbelegung zum Beispiel auf Grund von baulichen Gegebenheiten und der Konkurrenz durch den Online-Handel häufig problematisch. Geänderte Nutzungsstrukturen werden dann erforderlich.

Dennoch sind in manchen Branchen (zum Beispiel Lebensmittelmärkte) auch weiterhin zunehmende Betriebsgrößen zu verzeichnen. Diese erschweren, in Kombination mit der noch immer häufig eingeschossigen Bauweise, die Integration der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Zentren. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen dadurch abhanden zu kommen. In einigen Städten und Regionen sind Handelsbetreiber jedoch mittlerweile bereit beziehungsweise werden durch die kommunalen Träger dazu verpflichtet, mehrgeschossig und multifunktional zu bauen (zum Beispiel Lebensmitteleinzelhandel im Erdgeschoss und Dienstleistungen/ Praxen



sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen).

- Die kommunale Verkehrssituation befindet sich in einem Spannungsfeld. Das zumindest teilweise weiterhin zu verzeichnende Flächenwachstum und die bestehenden baulichen Strukturen der Handelsbetriebe reduzieren die Möglichkeiten, die Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen (auch wenn es wie oben beschrieben erste Ansätze gibt, dies zu durchbrechen) und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Zentren als Einkaufsorte kann in der Folge dazu führen, dass die Bereitschaft, in verbesserte ÖPNV-Konzepte zu investieren abnimmt. Nicht immer werden autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Städte und Gemeinden an öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem großen Aufkommen an Individualverkehr.
- Die wohnungsnahе Grundversorgung ist vielerorts nicht mehr gewährleistet. Unter anderem als Folge des (teilweise durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) anhaltenden Suburbanisierungsprozesses ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (zum Beispiel Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die hohen Betriebsgrößen im Lebensmitteleinzelhandel haben zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit besteht, mit diesen großen Betriebseinheiten auch einen entsprechend hohen Umsatz zu erwirtschaften. Damit besteht für jeden dieser Betriebe die Notwendigkeit eines entsprechend großen Einzugsbereiches. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb hat das Angebot in den vergangenen Jahren vielerorts stark reduziert und beschränkt sich zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige beziehungsweise wohnortnahe Nahversorgung durch kleinere Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist daher häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft häufig dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege" entgegen. Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.
- Nahezu unabhängig von der Einwohnerzahl einer Kommune sind gerade ältere Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf
 - mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkws für den Einkauf,



- den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe¹¹ sowie
- auf fehlende gesundheitliche/ körperliche Voraussetzungen zum Führen eines Pkws.
- Der Flächenverbrauch für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.
- Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen beziehungsweise innerörtlichen Einzelhandel. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standortes Innenstadt beziehungsweise Zentrum von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz des Online-Handels aber auch geplanter Shopping-Center stellen. Dies erfordert wiederum insbesondere an innerstädtischen Standorten eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, zum Beispiel durch Fußgängerzonen und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen "Erlebnisraum" zu schaffen beziehungsweise diesen auszubauen.

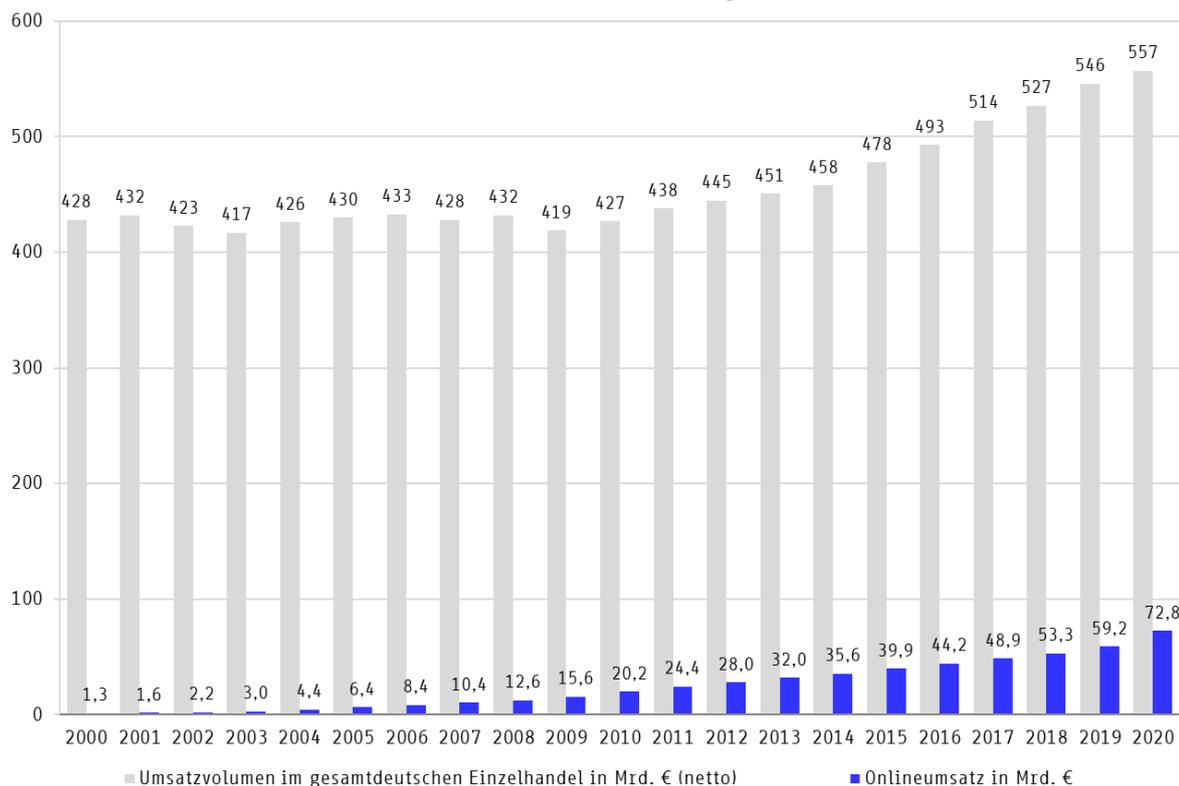
2.2.3 Online-Handel

Der Online-Handel hat in den letzten zwanzig Jahren einen stetigen (Umsatz-)Zuwachs erfahren und stellt mittlerweile eine deutliche Konkurrenz für den stationären Handel dar. Trotz der hohen Zuwächse in den vergangenen Jahren (vgl. Abb. 4) erreicht der Anteil des Online-Handels jedoch nur einen Anteil von etwa 13% am Gesamtumsatz des Einzelhandels (vgl. Abb. 3). Der größte Teil des Einzelhandelsumsatzes wird weiterhin im stationären Handel erwirtschaftet, sodass der räumlichen Steuerung dieses Einzelhandels weiterhin besondere Bedeutung beizumessen ist. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Online-Handel auch die über das Internet erzielten Umsätze des stationären Einzelhandels enthalten sind.

¹¹ Vgl. Kraftfahrt-Bundesamt 2020: Bestand an allgemeinen Fahrerlaubnissen im ZFER am 1. Januar 2020 nach Geschlecht, Lebensalter und Fahrerlaubnisklassen.



Abb. 3: Umsätze im Online-Handel und im Einzelhandel insgesamt



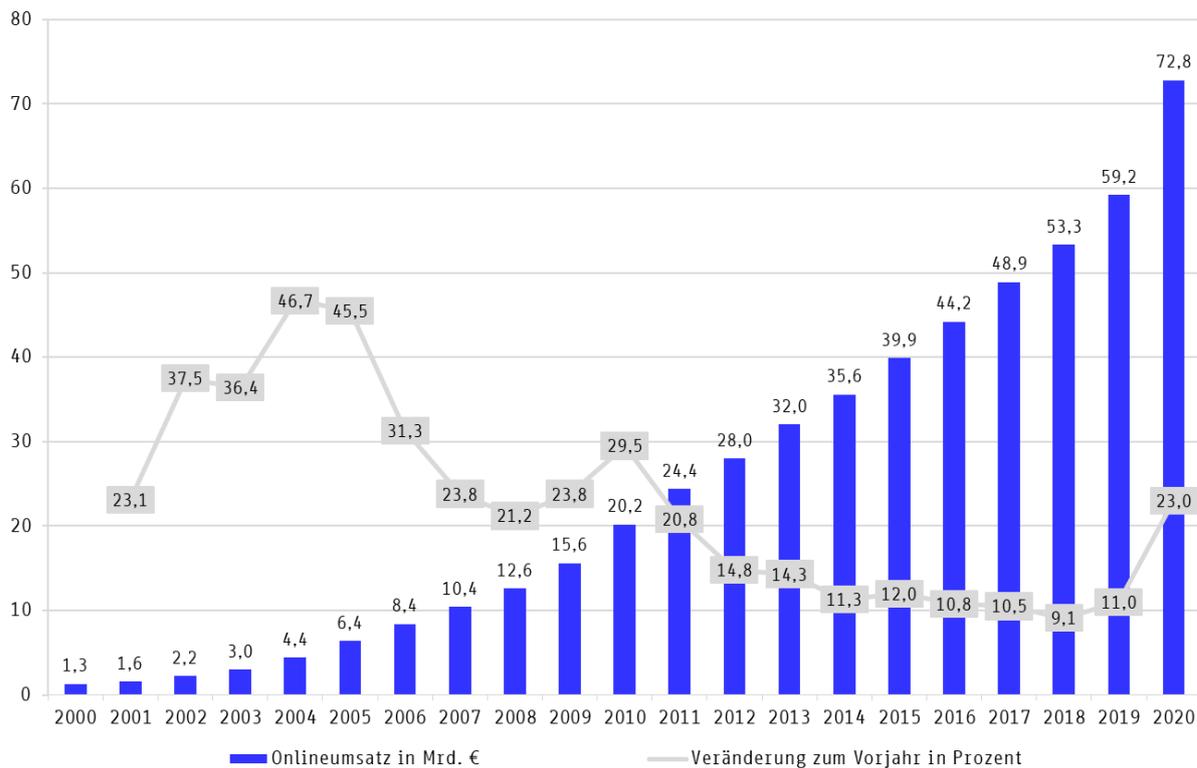
Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2021

Abb. 3 zeigt auch, dass in den vergangenen Jahren die relativen Zuwächse der Umsätze im Einzelhandel insgesamt nur zum Teil auf den Online-Handel entfielen, zum Beispiel im Vergleich der Jahre 2018 und 2019. In diesem Zeitraum entfielen auf den Online-Handel gut ein Drittel des gesamten Umsatzzuwachses und knapp zwei Drittel auf den stationären Einzelhandel.

In Abb. 4 wird deutlich, dass der Online-Umsatz absolut betrachtet in der Vergangenheit zwar stetig anstieg, die relative Entwicklung im Zeitraum 2010 bis 2018 jedoch rückläufig war und von 2014 bis 2019 um 10% pendelte. Im Jahr 2020 hat der Umsatzanstieg des Online-Handels - bedingt im Wesentlichen durch den eingeschränkten Zugang zum stationären Handel durch die Corona-Pandemie - jedoch einen neuen An Schub erfahren und stieg sprunghaft auf rd. 23%.

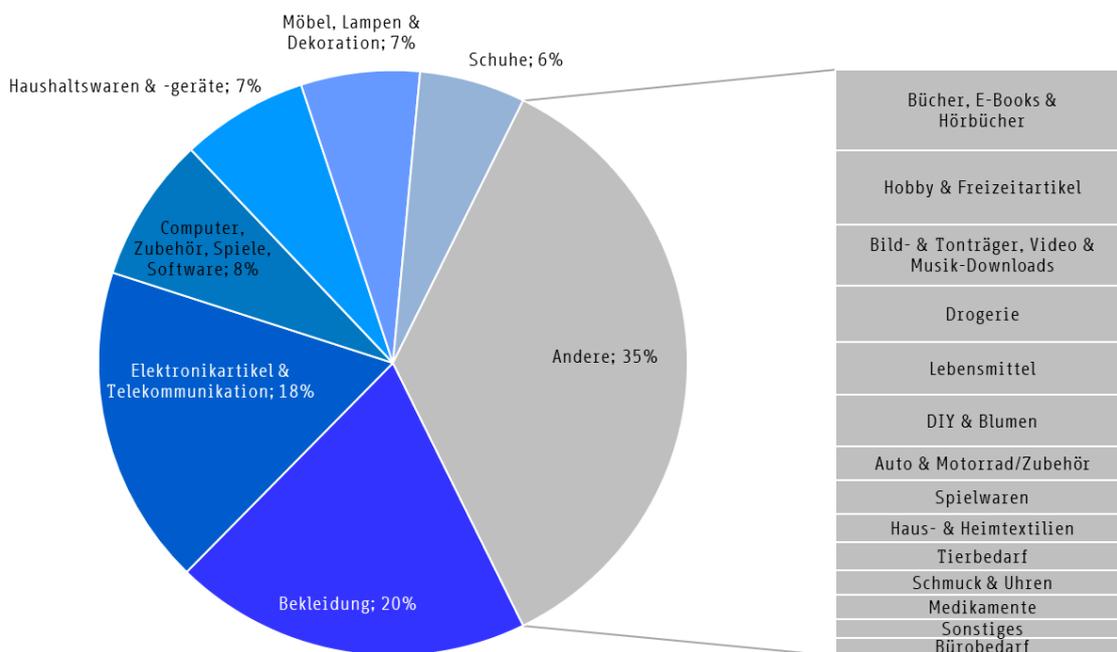


Abb. 4: Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten in %



Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2021 (Umsatzangaben netto: Ohne Umsatzsteuer; ohne Dienstleistungen; ohne Streaming und ohne Online-Mietservices; ohne Retouren)

Abb. 5: Umsatzanteile nach Branchen im Online-Handel 2020



Quelle: EHI Retail Institute 2021, handelsdaten.de



Dabei sind die Umsatzanteile des Online-Handels in den einzelnen Branchen sehr unterschiedlich (vgl. Abb. 5). So vereinten im Jahr 2020 die Warengruppen Bekleidung, Elektronikartikel und Telekommunikation, Computer und Zubehör (inklusive Spiele und Software), Haushaltswaren und -geräte, Möbel, Lampen und Dekoration sowie Schuhe annähernd zwei Drittel des gesamten Online-Umsatzes auf sich. Dabei handelt es sich mit Ausnahme von Möbel und Lampen um üblicherweise zentrenrelevante Sortimente.

Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen der Zuwachs im Online-Handel auf die Entwicklung der Städte und Gemeinden hat:

- In größeren Städten und Großstädten, aber auch in kleineren Städten und Gemeinden ist der Druck auf die Stadtteilzentren beziehungsweise Innenstädte und Ortszentren schon lange als Auswirkung der großen Zentren außerhalb sowie der dezentralen (Fachmarkt-)Standorte zu beobachten. Der Online-Handel verstärkt diesen Prozess - auch auf Grund der teilweisen "Nicht-"Reaktion des Handels - zusätzlich. Der Online-Handel setzt sowohl Standorte in A-Lagen der Innenstädte als auch Standorte in Randlagen unter Druck beziehungsweise "ersetzt" entstandene Netzlücken.
- Zentren mit hohem inhabergeführten, tendenziell kleinteiligen Besatz sind in besonderem Maße gefährdet, da der inhabergeführte Einzelhandel erfahrungsgemäß zum Großteil die Potenziale des Online-Handels weniger stark nutzt beziehungsweise dieser mit hohen Investitions- und laufenden Kosten einher geht; zudem steht der Preis im Vordergrund, während der Service an Bedeutung verliert. Es hat sich auch gezeigt, dass Filialunternehmen - insbesondere in den Branchen Bekleidung, Schuhe und Elektro - der Konkurrenz durch den Online-Handel nicht mehr standhalten konnten.
- Der hohe Investitionsdruck durch zunehmenden Online-Handel (siehe oben) verschärft, insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel, die Nachfolgeregelungen.
- Durch den Online-Handel entsteht ein höherer Bedarf an Logistikflächen an Standorten, die auch für das produzierende Gewerbe attraktiv sind. Dies verschärft die Konkurrenz bei der Nachfrage nach Gewerbeflächen in vielen Städten und Gemeinden. Zudem kommt es durch den zunehmenden Lieferverkehr zu einer deutlich ansteigenden Verkehrsbelastung.



- Insgesamt sind die Auswirkungen des Online-Handels insbesondere als betriebswirtschaftliche Effekte einer allgemeinen Entwicklung zu verstehen, auf die der Handel auch selbst reagieren muss.

Die Städte und Gemeinden haben mit Einzelhandelskonzepten oder anderen Steuerungsinstrumenten jedoch Ansatzmöglichkeiten, um den Auswirkungen des zunehmenden Online-Handels entgegenzutreten. Das beste Instrument, um den negativen Auswirkungen des Online-Handels für die Zentren entgegen zu wirken, ist eine Sicherung und Stärkung der gewachsenen Zentren durch eine Angebotskonzentration insbesondere zentrenrelevanter Sortimente in diesen. Diese gelingt durch die konsequente Umsetzung von Einzelhandelskonzepten.

Städte und Gemeinden können die Voraussetzungen für die Digitalisierung im Handel unterstützen. Hauptakteur bei der Digitalisierung ist der Handel jedoch selbst; jeder Einzelhändler muss selbst aktiv werden. Zudem sollten gemeinschaftliche Konzepte der Einzelhändler miteinander, aber auch der Händlerverbände, der Wirtschaftsförderung, sowie der Industrie- und Handelskammern, angestrebt werden.

Zur Sicherung der Innenstadt und weiteren Zentren sowie der verbraucher-nahen Grundversorgung ist eine konsequente Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor dem Hintergrund des zunehmenden Umsatzanteils des Online-Handels in einem noch höheren Maße als bisher erforderlich.

2.2.4 Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel unter Berücksichtigung des Online-Handels

Während der Corona-Pandemie wurden zum Teil "Schreckensszenarien" für den stationären Einzelhandel verbreitet. So rechnete der Handelsverband Deutschland (HDE) im Juli 2020 mit der dauerhaften Schließung von bundesweit bis zu 50.000 Geschäften. Im Corona-Monitor des HDE (September 2020) wurde wesentlich zurückhaltender formuliert: Es sei *"nicht ausgeschlossen, dass es ... vermehrt zu Geschäftsschließungen oder sogar Insolvenzen kommen wird"*.

Zwei Presse-Artikel zeigen dabei die Spannweite der "Prognosen" in Bezug auf verschiedene Stadttypen:



- In einem Artikel vom Juli 2020¹² (Mindestens 50.000 Geschäfte vor dem Aus - Wie Deutschlands Innenstädte sterben) hieß es noch: *"Hamburg, München und Stuttgart werden immer Einkaufsstädte bleiben. Auch Münster und Essen. Aber was ist mit Peine und Fulda, mit Wanne-Eickel und Lingen?"*
- In einem Artikel vom Oktober 2020¹³ (Coronakrise - Kaufhäuser und Geschäfte in Toplagen besonders hart betroffen) hieß es dann: *"Besonders hart hat die Corona-Pandemie den Einzelhandel in den sonst sehr gut frequentierten Toplagen der Metropolen getroffen."*

Das Problem dieser Prognosen war, dass sie sich vorrangig mit der kurzfristigen *Umsatzentwicklung* befassten. Diese war in der Tat in einzelnen Branchen äußerst negativ, so beispielsweise in den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe.

Im Hinblick auf die *Auswirkungen* der Corona-Pandemie ist aber die Umsatzentwicklung nur ein Parameter. Entscheidender ist, ob Umsatzverluste kompensiert werden können und ob die Pandemie längerfristig die gesamtwirtschaftliche Leistung reduzieren und Verhaltensmuster der Verbraucher verändern wird. Insbesondere stellt sich die Frage, wie die enormen finanziellen Mittel wirken, die der Staat zur Abmilderung der Folgen zur Verfügung stellt.

- Sofern die Umsatzverluste durch staatliche Mittel oder durch Mietreduktionen und Ähnliches weitgehend ausgeglichen werden, muss es nicht zu Geschäftsschließungen kommen. Solche dürften sich dann in hohem Maße auf ohnehin aus anderen Gründen (Nachfolgeprobleme, grundsätzlich fehlende Wirtschaftlichkeit und Ähnliches) zu erwartende Schließungen beschränken.
- Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose attestiert dem Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2020 einen Rückgang um 4,9%¹⁴, für die Jahre 2021 und 2022 hingegen wird ein Wachstum von 3,3% beziehungsweise 4,3%¹⁵ erwartet. Laut dem Ifo-Institut ist bereits für das dritte Quartal 2021 zu erwarten, dass die Wirtschaftsleistung des Vorkrisenjahres 2019 wieder erreicht wird. Entsprechend würde 2022 die

¹² Vgl. Spiegel.de: Wie Deutschlands Innenstädte sterben, 27.07.2020.

¹³ Vgl. Spiegel.de: Kaufhäuser und Geschäfte in Toplagen besonders hart betroffen, 12.10.2020.

¹⁴ Vgl. Pressemitteilung des DIW vom 15.04.2021: "Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2021: Pandemie verzögert Aufschwung - Demografie bremst Wachstum".

¹⁵ Vgl. Ifo-Institut Juni 2021: Ifo Konjunkturprognose.



Wirtschaftsleistung des Vorkrisenjahres 2019 übertroffen. Gesamtwirtschaftlich hätte die Pandemie demzufolge nur eine "Delle" verursacht.

- Unbestreitbar gehörte der Online-Handel - neben Teilen des stationären Handels, wie Fahrradhandel, Baumärkte, Lebensmittel- und Drogeriehandel - zu den "Gewinnern" der Entwicklung. So stieg dessen Umsatz in den Monaten April bis Juni 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 16,5% an. Im zweiten Quartal 2021 ist der Umsatzanstieg mit 19,4% noch etwas höher ausgefallen¹⁶. Entscheidend im Hinblick auf die *längerfristigen* Auswirkungen ist aber, ob diese Veränderung im Verbraucherverhalten als dauerhaft anzusehen ist. Es ist auch möglich, dass es von Verbraucherseite zu einer bewussten Unterstützung des örtlichen Einzelhandels kommt ("Solidarisierung" mit den Geschäften vor Ort: "Buy local!") oder dass Nachteile des Online-Einkaufs zur Nutzung des stationären Handel zurückführen.

Angesichts dieser unklaren Entwicklungen ist es zu früh, um die Folgen der Pandemie auch nur näherungsweise abschätzen zu können.

Unabhängig von den Auswirkungen der Corona-Pandemie steht der stationäre Einzelhandel aber schon seit Jahren unter Wettbewerbsdruck durch den Online-Handel. Diesem kann der stationäre Handel selbst teilweise dadurch begegnen, dass er am zunehmenden Online-Handel partizipiert (zum Beispiel Online-Shops, Click and Collect). Der stationäre Einzelhandel kann mit einer Erweiterung des Online-Geschäfts einen sogenannten Omnichannel aufbauen, also eine Verzahnung von Online- und stationärem Handel. Zudem werden aktuell Einzelhandelstechnologien wie Scan&Go (Scan und Bezahlung von Waren direkt über das eigene Smartphone), Virtual und Augmented Reality oder eine automatisierte Erhebung von Warenbeständen erprobt und können den stationären Einzelhandel attraktiver machen. Diese Maßnahmen sind jedoch mit hohen Investitionskosten verbunden.

Weiterhin lässt sich in den USA ein neuer Trend erkennen, der zeigt, dass der stationäre Handel relevante Vorteile bringt. Reine Online-Anbieter bauen sich dort mittlerweile ihre eigenen stationären Ladennetze auf¹⁷.

¹⁶ Vgl. Pressemitteilung bevh vom 02.07.2021.

¹⁷ Ebd.



Letztlich sind der innerstädtische Einzelhandel und der Einzelhandel in weiteren Zentren dabei weiterhin auf den Schutz vor ungerechtfertigten Wettbewerbsvorteilen "der Grünen Wiese" angewiesen.

War schon der Online-Handel in seiner Entwicklung vor der Corona-Pandemie eine Begründung für eine strikte räumliche Steuerung des Einzelhandels, so wird dieser Aspekt durch die Auswirkungen im Zuge der Corona-Pandemie weiter verstärkt. Das größte Problem für den Einzelhandel in den Innenstädten und sonstigen Zentren wäre eine Öffnung der Entwicklung außerhalb zentraler Lagen.

Fraglos können ergänzend Maßnahmen von städtischer Seite ergriffen werden, um den Einzelhandel in den Zentren zu unterstützen. **Entscheidend ist jedoch weiterhin die konsequente Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf Basis des Zentrenkonzeptes der Stadt Braunschweig.**

2.3 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES

Die rechtlichen Vorgaben für die Anwendung eines Einzelhandelskonzeptes betreffen unter anderem

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

Die Steuerungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene sind zunächst grundlegend bundesweit in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Zusätzlich bestehen spezifische Regelungen in der jeweiligen Landes- und Regionalplanung (vgl. Kap. 2.3.1.4).

2.3.1 Wesentliche Aspekte

2.3.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich¹⁸, wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt beziehungsweise das

¹⁸ Vgl. zu einer aktuelleren Bestätigung z.B. Wahlhäuser, J. in UPR 5/ 18, S. 165ff.: Anmerkung zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 in dem Vorabentscheidungsverfahren C-31/16 Raad van State (Visser Vastgoed Beleggingen BV/Raad van de Gemeente Appingedam).



einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielt. Durch das EAG Bau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 wurden die "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. In § 1 (6) Nr. 4 BauGB wurde die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden, im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 (2) BauGB, ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 (3) BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, auch außerhalb der näheren Umgebung, zu beachten.

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen¹⁹. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen worden ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- beziehungsweise Ortszentrums erreichbar ist²⁰. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach einem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahr 2007 in dieser Sache, sind zentrale Versorgungsbereiche "*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*"²¹. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine

¹⁹ Vgl. dazu auch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 09.06.2011 (Az. 3 S682/09).

²⁰ Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen. In: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.

²¹ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.



planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss²².

Mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche schafft ein Einzelhandelskonzept zugleich die Grundlage für Beurteilungen von Einzelhandelsansiedlungen in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 (3) BauGB.

Da zentrale Versorgungsbereiche neben dem Einzelhandel auch weitere zentrale Einrichtungen beinhalten können (zum Beispiel Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen, Parks, kirchliche Einrichtungen), ist es möglich, dass ein zentraler Versorgungsbereich mehr als die Einzelhandelsinnenstadt beziehungsweise das einzelhandelsbezogene Zentrum umfasst.

Dagegen kann die Einzelhandelsinnenstadt beziehungsweise das einzelhandelsbezogene Zentrum in keinem Fall größer sein als der zentrale Versorgungsbereich beziehungsweise das Zentrum.

2.3.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss beziehungsweise soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt zu schaffen.

Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (zum Beispiel aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) oder dem Regionalen Einzelhandelskonzept Großraum Braunschweig (REHK)) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist²³.

²² BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07: *"Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben"*.

²³ Vgl. dazu bereits VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.



*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*²⁴

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur zu analysieren und unter Berücksichtigung allgemeiner Kriterien zur Einstufung von Sortimenten eine örtliche Sortimentsliste zu erstellen beziehungsweise eine bereits bestehende Liste zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Da Einzelhandelskonzepte in der Regel neben der Entwicklung der Zentren auch die Nahversorgung zum Ziel haben, ist es notwendig, bei den zentrenrelevanten Sortimenten weiter nach deren Nahversorgungsrelevanz zu unterscheiden. Für nahversorgungsrelevante Sortimente können auch verbrauchernahe Standorte außerhalb der Zentren stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll sein.

Da die Sonderbehandlung der nahversorgungsrelevanten Sortimente das Ziel eines Schutzes der Zentren in gewisser Weise aufweicht, sollte diese Einstufung mit Vorsicht vorgenommen werden.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig behandeln ebenfalls das Thema Sortimentsliste (vgl. dazu Kap. 2.3.1.4).

2.3.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das BauGB und die BauNVO - also bundeseinheitlich - geregelt.

Auf der kommunalen Ebene werden durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplans** (§ 5 BauGB) erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen getroffen, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

²⁴ Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.



Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** (Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung entfalten, insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens. Eine grundsätzliche räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Im **§ 34 BauGB** werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde (und nicht nach regional- und landesplanerischen Vorgaben). Entscheidend ist vielmehr - neben dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 (1) BauGB und der Beurteilung der Zulässigkeit nach der BauNVO, dass gemäß § 34 (3) BauGB *schädliche Auswirkungen* auf "zentrale Versorgungsbereiche" vermieden werden.

Daher ist der § 34 BauGB ungeeignet, eine im Sinne der jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen wirksame, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.

Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine aktive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument der **§ 9 (2a) BauGB** eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Bebauungsplan, ohne Ausweisung von Baugebieten im Sinne der BauNVO, die Zulässigkeit nach § 34 (1 und 2) BauGB beschränkende Festsetzungen, namentlich zum Einzelhandel, zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 (3) BauGB (siehe oben) hinaus-



gehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem **großflächige Einzelhandelsbetriebe** nach § 11 (3) BauNVO im Vordergrund, mit denen sich auch die Landes- und Regionalplanung befasst (**Einzelhandelsgroßprojekte**). Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab²⁵ die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 (3) BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt beziehungsweise des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten²⁶ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 beziehungsweise 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) oder Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Ordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 (5 und 9) BauNVO** geschaffen:

"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a [BauNVO] allgemein zulässig sind,

²⁵ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

²⁶ Die BauNVO definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu bereits BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.



nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt."

"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können"

In Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO), Industriegebieten (§ 9 BauNVO) und auch in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) sowie Urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt beziehungsweise eine bestimmte Art von Einzelhandel, zum Beispiel zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden²⁷; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich²⁸. Städtebauliche Begründungen können zum Beispiel die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche²⁹ oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe³⁰ sein.

Eine wesentliche, neue planungsrechtliche Erkenntnis ergibt sich aus einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes aus dem Jahr 2018 zur Steuerung des Einzelhandels vor dem Hintergrund der EU-Dienstleistungsrichtlinie:

"Zwar ist nicht auszuschließen, dass im Lichte der Entscheidung des EuGH zukünftig in Normenkontrollverfahren die Rechtmäßigkeit von standortsteuernden Einzelhandelsfestsetzungen im Hinblick auf ihre Rechtfertigung vermehrt in Zweifel gezogen werden wird. Insoweit sind die Gemeinden gut beraten, sich der Notwendigkeit bewusst zu sein, Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung auch unter dem Blickwinkel des Unionsrechts nachvollziehbar und aus städtebaulichen Gründen belastbar be-

²⁷ Vgl. dazu z.B. BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31/98, BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04 Rn. 6.

²⁸ Vgl. bereits Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

²⁹ Vgl. z.B. bereits Müller, M.: Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

³⁰ Vgl. z.B. bereits Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.



gründen zu können und dies entsprechend - in der Begründung des Bebauungsplans oder den Aufstellungsvorgängen - zu dokumentieren.“³¹

In diesem Urteil wird auf die - eigentlich selbstverständliche - Grundregel verwiesen, dass diese Steuerungskonzepte vor allem und schwergewichtig städtebaulich motiviert sein müssen. Dabei sind stadtsoziologische und stadtverkehrliche sowie ökologische Aspekte Teil der städtebaulichen Begründung.

Keine hinreichende Begründung sind wettbewerbliche Fragen. Dies bezieht sich sowohl auf den Wettbewerb zwischen Handelsangeboten als auch zwischen Städten.

2.3.1.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

Jedes kommunale Zentren- und Einzelhandelskonzept unterliegt regional- und landesplanerischen Festlegungen und Vorgaben. Im Folgenden sind daher die wesentlichen versorgungs- und einzelhandelsspezifischen Regelungen aus der Regional- und Landesplanung aufgeführt.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017** bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels und definiert den Rahmen für die räumliche Entwicklung in Niedersachsen. Es werden Vorgaben für die Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO gemacht.

Demnach gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**)³².

³¹ Wahlhäuser, J. in UPR 5/ 18, S. 165ff.: Anmerkung zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 in dem Vorabentscheidungsverfahren C-31/16 Raad van State (Visser Vastgoed Beleggingen BV/Raad van de Gemeente Appingedam).

³² Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 02.



In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes³³ in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich [...] nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**)³⁴.

Weiterhin ist das **Konzentrationsgebot** zu beachten: Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentrenortes zulässig³⁵. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen³⁶ zulässig (**Integrationsgebot**). Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise [...] innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig [...] ³⁷.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt³⁸.

³³ Auch Erweiterungen und Verlagerungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind als neues Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten.

³⁴ Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03.

³⁵ Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 04.

³⁶ Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen. Die Regionalplanung kann die räumliche Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen bestimmen. Zentrale Versorgungsbereiche in Innenstädten oder Ortsmitten Zentraler Orte sind immer auch zugleich städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich genauer abgegrenzt als die städtebaulich integrierte Lage (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP).

³⁷ Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 05; in diesem Zusammenhang sind auch die Ausführungen der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP zu berücksichtigen.

³⁸ Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 06.



In einem aktuellen Urteil des OVG Niedersachsen³⁹ stellt das Gericht die besondere Bedeutung des Integrationsgebotes noch einmal heraus. Dabei wird auch explizit darauf hingewiesen, dass eine ebensolche städtebaulich integrierte Lage immer in einem engen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich stehen muss, wobei nicht nur auf den *"Ist- sondern auch auf den planerisch gewünschten Soll-Zustand"*, abgestellt werden kann.

Das Gericht geht in seinem Urteil zudem dezidiert darauf ein, dass gemäß LROP Einzelhandelsgroßprojekte, wie oben beschrieben, zwar unter bestimmten Voraussetzungen (siehe oben) ausnahmsweise auch innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig sind, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen nicht möglich ist. Dass dies nicht möglich ist, muss jedoch eingehend geprüft und entsprechend nachgewiesen werden. Ein einfacher Verweis darauf, dass die bauliche Situation innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dies nicht zulässt oder die Ansiedlung außerhalb desselben einfacher oder günstiger ist, ist nicht ausreichend. Die Arbeitshilfe zum LROP (siehe unten) beschreibt eingehend die dazu notwendigen einzelnen Schritte.

Weiterhin relevant sind das **Abstimmungsgebot** (regionale Einzelhandelskonzepte)⁴⁰ und das **Beeinträchtigungsverbot**, nach dem die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentliche beeinträchtigt werden dürfen⁴¹.

Im LROP ist eine Liste mit Sortimenten enthalten, die üblicherweise als zentrenrelevant gelten. Diese ist jedoch nicht verbindlich. Welche Sortimente in der örtlichen Situation zentrenrelevant sind, bedarf einer Betrachtung im Einzelfall und einer näheren Konkretisierung durch die planende Gemeinde.

Die **Arbeitshilfe Einzelhandel**⁴² gibt vertiefende Erläuterungen zur Anwendung der Vorgaben des LROP und ergänzt so die Begründung des LROP.

³⁹ Vgl. Niedersächsisches OVG, Beschluss vom 29.04.2021 – 1MN 154/20

⁴⁰ Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 07.

⁴¹ Vgl. LROP Niedersachsen 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 08.

⁴² Vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP 2017.



Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Großraum Braunschweig greift die Vorgaben des LROP auf und konkretisiert diese für den Großraum - auch hinsichtlich der Entwicklung der Versorgungsstrukturen - und legt regional bedeutende Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte fest⁴³.

Das **Regionale Einzelhandelskonzept (REHK)** für den Großraum Braunschweig soll für die Einzelhandelsentwicklung kommunal übergreifend einen einheitlichen und verbindlichen Rahmen vorgeben. Es trifft Aussagen zum überörtlich bedeutsamen großflächigen Einzelhandel⁴⁴.

Im REHK ist eine regionale Sortimentsliste enthalten, die zwischen nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet. Da Sortimentslisten ortsspezifisch sein müssen, ist auch diese Liste nicht verbindlich (vgl. Kap. 2.3.1.2).

2.3.2 Konsequenzen für Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Gemeinde (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird⁴⁵.

Als Planungsgrundsatz kommt dabei insbesondere dem § 1 (6) Nr. 4 BauGB Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche geschützt werden sollen. Außerhalb solcher zentralen Versorgungsbereiche sollen Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 (2a) BauGB ist bei einer Aufstellung von Bebauungsplänen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Darin müssen Aussagen über

⁴³ Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008.

⁴⁴ Vgl. Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig, Fortschreibung 2018.

⁴⁵ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.



die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthalten sein. Ein solches Konzept hat eine für die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion; es muss nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten⁴⁶.

Bei Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben ist in der Umsetzung des Zentrenkonzeptes zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten anstatt der Frage was derzeit planungsrechtlich zulässig ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen beziehungsweise möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben können dann die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden und bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden. Ein konkreter Anlass, zum Beispiel ein Bauantrag oder ein konkretes⁴⁷ Planvorhaben ist dafür nicht erforderlich.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung⁴⁸, die Sicherungsinstrumente wie zum Beispiel Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für die **Erstbewertung eines Planvorhabens** sind der Planstandort und die Zentren- beziehungsweise Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortiments.

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Konzept die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird ein gutachterlicher Vorschlag für die Aktualisierung der bereits bestehenden ortsspezifischen Liste unterbreitet. Diese berücksichtigt einerseits die Gegebenheiten in Braunschweig und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

⁴⁶ Vgl. Söfker (2007), a.a.O.

⁴⁷ Vgl. dazu z.B. BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

⁴⁸ Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



2.3.3 Fazit - planungsrechtlicher Rahmen

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Konzept ermöglicht, systematisch Einzelhandelsvorhaben entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll und wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

Im Außenverhältnis dient dieses Konzept auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Braunschweig im Rahmen von Beteiligungsverfahren zum Beispiel nach § 2 (2) BauGB, substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Gemeinde, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. **Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Braunschweig - Politik und Verwaltung - an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, welche die eigenen Zielsetzungen konterkarieren.** Andernfalls kann die Verfolgung der eigenen Zielsetzungen gegenüber Dritten nicht glaubhaft vertreten werden.

3. EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird die Versorgungssituation in Braunschweig auf Grundlage der Ergebnisse einer Einzelhandelserhebung dargestellt und bewertet. Weiterhin wird auf die Vorgehensweise zur Überprüfung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die räumliche Nahversorgungssituation eingegangen.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN - BESTANDSAUFNAHME

3.1.1 Einzelhandels- und Dienstleistungserhebung

Das Einzelhandelsangebot in Braunschweig wurde auf der Basis einer flächendeckenden Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes im Zeitraum Oktober und November 2020 erfasst. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel im engeren Sinne berücksichtigt, sondern auch Apotheken und Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger); darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops erhoben, soweit diese überwiegend Nahrungs- und Genussmittel führen⁴⁹.

Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (zum Beispiel in Supermärkten auch Drogeriewaren).

Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel. Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, werden nicht unterschätzt. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

Darüber hinaus ist unseres Erachtens die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich.

Alle wesentlichen Bausteine, auch die Vor-Ort-Arbeiten, wurden durch wissenschaftliche Mitarbeiter des Büros Dr. Acocella durchgeführt.

⁴⁹ Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.



3.1.2 Abgrenzung der Zentren

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet die rechtlich zentrale Voraussetzung für die räumliche Lenkung des Einzelhandels, sofern diese der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll. Sie ist darüber hinaus eine zentrale Voraussetzung für die Ansiedlungsmöglichkeiten großflächiger Einzelhandelsbetriebe und zur Sicherung der Entwicklung allgemein.

Die Abgrenzung muss mittels definierter Kriterien erfolgen. Für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Braunschweig (im Folgenden auch "Zentren") gelten folgende Kriterien:

- integrierte Lage (von Wohnbebauung umgeben, siehe auch Glossar),
- Dichte des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes,
- städtebauliche Qualitäten (zum Beispiel Architektur, Straßenraumgestaltung),
- verkehrliche Barrieren (Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (zum Beispiel Gewässer),
- bauliche Barrieren (zum Beispiel Wohngebäude, Bürokomplexe),
- städtebauliche Brüche (zum Beispiel Straßenraumgestaltung, Baustruktur),
- gute Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV.

Zusätzlich ergeben sich aus der Rechtsprechung weitere Anforderungen zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Sie müssen heute "**gleichsam parzellenscharf**"⁵⁰ abgegrenzt werden und eine Versorgungsfunktion **über den unmittelbaren Nahbereich** hinaus erfüllen (vgl. Kap. 2.3.1.1).

Eine wesentliche Grundlage zur Abgrenzung wurde durch die flächendeckende Erhebung des Einzelhandels im Stadtgebiet und die Erhebung der publikumsorientierten Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen in den (potenziellen) zentralen Versorgungsbereichen (Zentren) geschaffen. Im Februar 2021 wurden die städtebaulichen Merkmale im Rahmen von Begehungen erfasst. Grundlage der Begehungen waren die bisherigen Abgrenzungen der Zentren des Zentrenkonzeptes Einzelhandel.

⁵⁰ Vgl. BVerwG: Urteil vom 11.10.2007 Az. 4 C 7.07.



Für alle Zentren wurde eine städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächenanalyse vorgenommen. Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Ergebnisse dieser Analyse werden für alle Zentren in Kap. 8 dargestellt.

3.1.3 Expertengespräche

Ergänzend zur Erhebung des Einzelhandelsangebotes wurden im März und April 2021 durch Mitarbeiter des Büros Dr. Acocella insgesamt zehn rd. einstündige **Experteninterviews** anhand eines mit der Stadt Braunschweig abgestimmten Gesprächsleitfadens⁵¹ durchgeführt (vgl. Kap 3.2.3). Zu den Befragten gehörten Vertreter der IHK Braunschweig, des Handelsverbands Harz-Heide, des Arbeitsausschusses Innenstadt Braunschweig (AAI), Immobilienentwickler und verschiedene Einzelhändler.

Der Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie waren im Frühjahr 2021 weitgehend durch Schließung in Folge von Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung betroffen. Daher lag ein Schwerpunkt der Expertengespräche auf sich abzeichnende und absehbare Auswirkungen der Corona-Pandemie und sich daraus ergebende Handlungsbedarfe. Weiterhin wurden Einschätzungen zum Thema Online-Handel, zu zurückliegenden und zukünftigen Entwicklungen des Einzelhandelsstandortes Braunschweig sowie zu Stärken und Schwächen insbesondere der Innenstadt thematisiert.

3.2 EINZELHANDELSITUATION IN DER STADT BRAUNSCHWEIG

3.2.1 Bestand und Entwicklung des Einzelhandelsangebotes

Die in Braunschweig ermittelten 1.373 Betrieben (einschließlich Apotheken, Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Tankstellen) erzielten auf einer Verkaufsfläche von rd. 521.300 m² ein Umsatz von rd. 2.048,5 Mio. €⁵².

⁵¹ Der abgestimmte Gesprächsleitfaden ist im Anhang enthalten.

⁵² Gegenüber 2017 (Regionales Einzelhandelskonzept Großraum Braunschweig) ist ein leichter Umsatzrückgang von rd. 2% von 2.095,2 auf 2.048,5 Mio. € festzustellen. Die Flächenproduktivität ist in diesem Zeitraum hingegen um rd. 2% von rd. 3.865 auf rd. 3.930 €/ m² Verkaufsfläche leicht angestiegen.



Die Entwicklung weist seit 2017 einen leichten Rückgang der Anzahl der Betriebe von rd. 2% auf. Die Verkaufsfläche ist im selben Zeitraum um rd. 4% zurückgegangen. Der Umsatz ist ebenfalls leicht rückläufig (rd. -2%). Die Flächenproduktivität ist hingegen um rd. 2% leicht gestiegen (vgl. Tab. 1). Im Vergleich zu den Jahren 2009 und 2003 zeigen sich hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche deutliche Veränderungen: Die Betriebszahl weist gegenüber 2009 einen Rückgang von rd. -20% und gegenüber 2003 rd. -22% auf. Die Verkaufsfläche ist hingegen seit 2009 um rd. 8% und gegenüber 2003 um rd. 9% angestiegen. Damit zeichnet sich in Braunschweig eine dem bundesweiten Trend entsprechende Entwicklung ab, bei rückläufiger Anzahl der Betriebe nahmen die Verkaufsflächen zu. Dies kann auf die Ansiedlung vor allem großer Einzelhandelsbetriebe zurückgeführt werden.

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot Braunschweig 2020, 2017, 2009, 2003

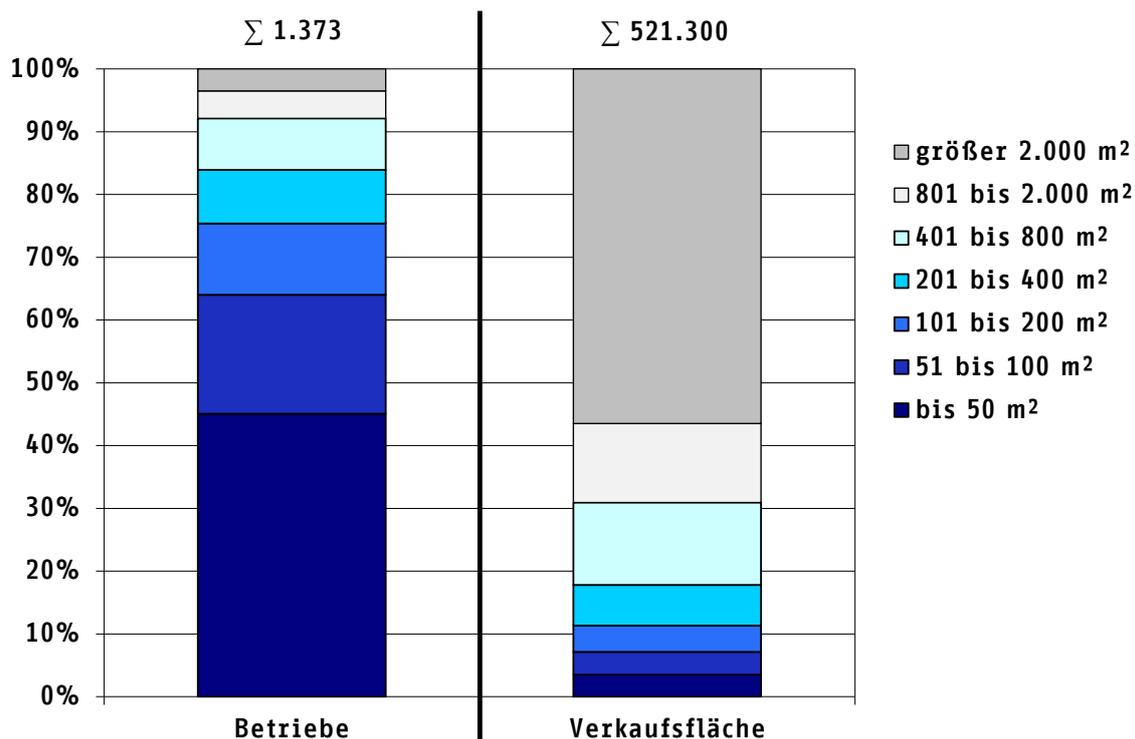
	2020	2017	2009	2003	Änderung 2017 - 2020	Änderung 2009 - 2020	Änderung 2003 - 2020
Betriebe	1.373	1.402	1709	1.763	-2%	-20%	-22%
Verkaufsfläche (m ²) ¹⁾	521.300	542.300	551.100	480.325	-4%	8%	9%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; Fortschreibung Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig 2018; Zentrenkonzept Einzelhandel Stadt Braunschweig 2010/ Ergänzung 2003.

Die Darstellung der Betriebe nach Betriebsgrößenklassen zeigt, dass in Braunschweig eine kleinteilige, insgesamt zu anderen Städten vergleichbare Einzelhandelsstruktur besteht (vgl. Abb. 6): Annähernd zwei Drittel der Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 m² auf. Ihr Anteil an der Gesamtverkaufsfläche beträgt hingegen nur rd. 7%. Demgegenüber sind rd. 8% der Betriebe großflächig (das heißt über 800 m² Verkaufsfläche); bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche beträgt ihr Anteil rd. 69%.

Abb. 6: Betriebsgrößenklassen in Braunschweig



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung 2020; eigene Berechnungen

Leerstände in den Zentren

Im Rahmen der Einzelhandelserhebung im Oktober/ November 2020 wurden in der Innenstadt und den sonstigen Zentren (vgl. Kap. 6.2.1, S. 89) ergänzend auch leerstehende Ladenlokale erfasst, die sich grundsätzlich für Einzelhandelsnutzungen eignen. Bei diesen Leerständen handelt es sich in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren vor allem um kleinteilige Ladenlokale mit einer Fläche von bis zu 50 m² (rd. 65 bis 80%). Die Anzahl der Leerstände mit einer Fläche von 51 m² bis 200 m² ist vergleichsweise gering, größere Leerstände existieren an diesen Standorten nicht. In der Innenstadt mit dem Hauptgeschäftsbereich und vereinzelt auch im City-Ergänzungsbereich sind hingegen auch Leerstände mit mehr als 200 m² Fläche vorhanden.

Der Leerstand in den Zentren wurde im Rahmen einer weiteren Begehung im August 2021 erneut untersucht, um zwischenzeitliche Veränderungen unter anderem durch die Corona-Pandemie zu erfassen. In Tab. 2 ist die Zahl der Leerstände nach Zentrenkategorien für die Jahre 2017, 2020 und 2021 dargestellt.



Tab. 2: Vergleich Anzahl der Leerstände 2017, 2020 und 2021 nach Zentrenkategorie

	2017	2020	2021
City/ Hauptgeschäftsbereich	82	87 / 50 ¹⁾	47 ¹⁾
City-Ergänzungsbereich	20	29	--- ²⁾
Stadtteil-A-Zentren	5	16	17
Stadtteil-B-Zentren	6	12	13
Nahversorgungszentren	7	15	13

¹⁾: ohne zwischenzeitlich leergezogene Großprojekte Burgpassage und Welfenhof

²⁾: 2021 nicht erfasst.

Quelle: Erhebung REHK Großraum Braunschweig 2017; eigene Erhebung Oktober/ November 2020; BSZ September 2021

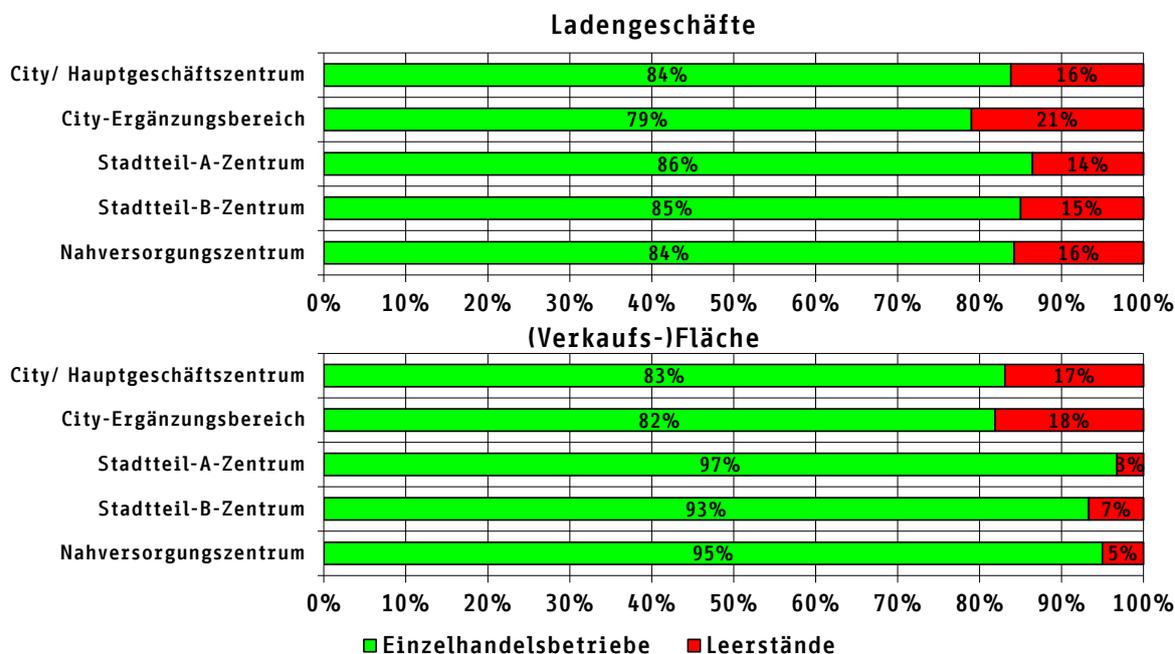
Es wird deutlich, dass in allen Zentrentypen die Zahl der Leerstände 2020 gegenüber 2017 zugenommen hat. Innerhalb der Abgrenzung City/ Hauptgeschäftsbereich sowie auch im City-Ergänzungsbereich ist die Zahl der Leerstände gegenüber 2017 nur geringfügig angestiegen. Im Zeitraum zwischen den Erhebungen Oktober/ November 2020 und September 2021 wurden die Burgpassage und der Welfenhof nahezu vollständig leergezogen, sodass beide jeweils nur als ein Leerstand erfasst wurden. Gegenüber 2020 ist im September 2021 im Hauptgeschäftsbereich eine nahezu konstante Zahl an Leerständen festzustellen. Geschäftsschließungen konnten entsprechend durch Neuvermietungen in etwa gleichem Maße ausgeglichen werden. Im City-Ergänzungsbereich wurde 2021 keine vollständige Leerstandserhebung durchgeführt.

In den Stadtteil- und Nahversorgungszentren hat sich die Zahl der Leerstände 2020 gegenüber 2017 in etwa verdoppelt. Zwischen den Erhebungen 2020 und 2021 sind die Veränderungen in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren per Saldo sehr gering. Zusätzliche Leerstände wurden annähernd im selben Maße durch neue Nutzungen (Einzelhandel und Dienstleistungen) ausgeglichen.

In Abb. 7 sind die Anteile an Einzelhandelsnutzungen und Leerständen dargestellt, wiederum differenziert nach Zentrenkategorien sowie nach Anzahl und (Verkaufs-)Fläche. Die Leerstandsanteile liegen mit rd. 14 und 21% in allen Zentrenkategorien vergleichsweise hoch. Innerhalb der Abgrenzung des ehemaligen City-Ergänzungsbereiches liegt der Leerstandsanteil mit rd. 21% am höchsten. Gewichtet nach der (Verkaufs-)Fläche zeigen sich insbesondere in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren deutlich geringere Anteile an Leerständen. Darin kommt nochmals zum Aus-

druck, dass vor allem die kleineren Ladenlokale leer stehen. Im Hauptgeschäftsbereich City sind hingegen auch einige großflächige Leerstände erfasst worden.

Abb. 7: Einzelhandel und Leerstände nach Zentrenkategorie - Anzahl und (Verkaufs-)Fläche



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung 2020

Es ist festzustellen, dass sowohl in der Braunschweiger City als auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren vergleichsweise hohe Leerstandsanteile zu verzeichnen sind. Ein gewisser Leerstandsanteil - in einer Höhe von bis zu 5% - ist im Rahmen von üblichen Veränderungen durchaus erwünscht. Anteile von rd. 15% und zum Teil mehr sind jedoch in der Regel als Hinweise für strukturelle Probleme zu sehen. Der Vergleich der Leerstandszahlen von 2020 und 2021 zeigt, dass die Auswirkungen durch die Einschränkungen im Rahmen der Pandemiebekämpfung - zumindest bisher - nicht zu einem Anstieg der Leerstände geführt haben. Inwieweit Überbrückungshilfen oder die Aussetzung der Insolvenzpflicht bis April 2021 zu einer Stabilisierung der Leerstandssituation beigetragen haben, lässt sich noch nicht beantworten.



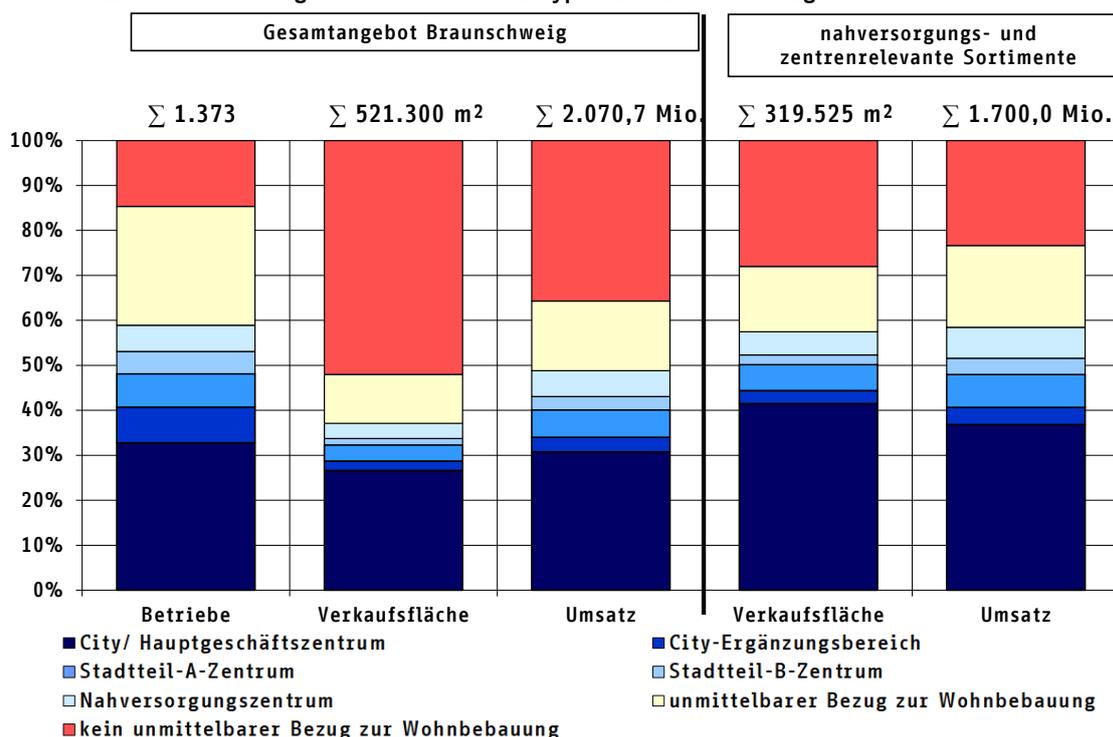
Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttypen

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttypen⁵³ (vgl. Abb. 8) zeigt:

- Gemessen an der Zahl der Betriebe sind rd. 59% des Angebotes in zentralen Versorgungsbereichen zu finden. Im Hauptgeschäftsbereich City liegt der Anteil bei rd. 33% beziehungsweise bei rd. 55% aller Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen. Rd. 26% der Betriebe befinden sich an sonstigen integrierten Standorten mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung und rd. 15% an nicht integrierten Standorten ohne unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung.
- Gemessen an der Gesamtverkaufsfläche entfallen rd. 52% des Einzelhandelsangebotes auf nicht integrierte Lagen. Rd. 37% entfallen auf die zentralen Versorgungsbereiche, rd. 27% allein auf den Hauptgeschäftsbereich City. Gemessen an der Gesamtverkaufsfläche in allen zentralen Versorgungsbereichen entfallen rd. 80% der Fläche auf die City.
- Die Betriebe erzielen insgesamt rd. 36% des Umsatzes an nicht integrierten Standorten. In den zentralen Versorgungsbereichen liegt der Anteil bei rd. 49%, im Hauptgeschäftsbereich City bei rd. 31%. Rd. 63% des Umsatzes in allen zentralen Versorgungsbereichen werden allein in der City erzielt.
- Bei Betrachtung der Verkaufsfläche und des Umsatzes der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente werden sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch hinsichtlich des Umsatzes etwas höhere Anteile in den zentralen Versorgungsbereichen erzielt. Der Anteil der Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten liegt bei rd. 28%, der an nicht integrierten Standorten erzielte Umsatz liegt bei rd. 23%.

⁵³ Die Darstellung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes erfolgt auf den Standortkategorien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel von 2010.

Abb. 8: Einzelhandelsangebot nach Standorttypen in Braunschweig



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung 2020; IfH; EHI; eigene Berechnungen

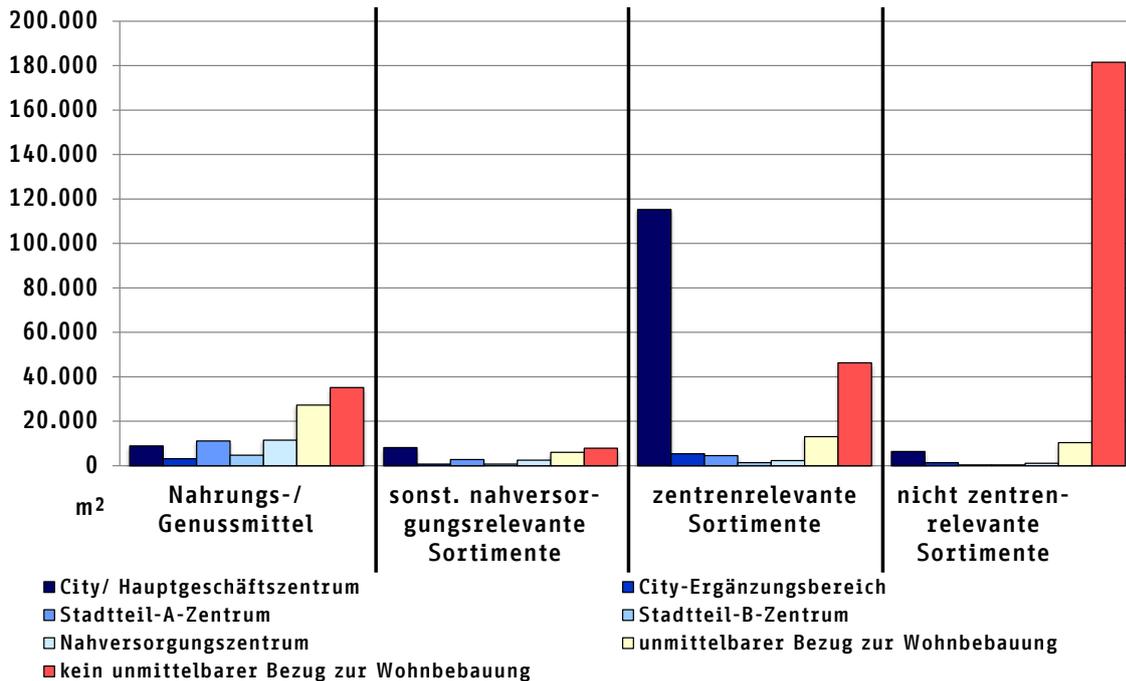
In Abb. 9 sind die absoluten Verkaufsflächen nach Standorttypen dargestellt. Das Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel befindet sich überwiegend innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Allerdings sind ebenfalls große Teile an sonstigen integrierten Standorten mit unmittelbarem Bezug zur Wohnbebauung und, nicht der Funktion entsprechend, an nicht integrierten Standorten ohne unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung verortet.

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) befindet sich zwar der mit Abstand größte Teil der Verkaufsflächen im Hauptgeschäftsbereich City sowie den sonstigen Zentren, ein erheblicher Teil befindet sich jedoch auch an nicht integrierten Standorten ohne unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung.

Die nicht zentrenrelevanten Sortimente befinden sich ganz überwiegend an nicht integrierten Standorten.



Abb. 9: Verkaufsflächen nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung 2020; eigene Berechnungen

Ein erheblicher Teil des Angebotes des nahversorgungsrelevanten Sortiments Nahrungs- und Genussmitteln, wird an nicht integrierten Standorten angeboten und kann entsprechend nur eingeschränkt zur wohnungsnahen Grundversorgung beitragen. Die Verteilung der zentrenrelevanten Sortimente mit erheblichen Verkaufsflächen- und Umsatzanteilen an nicht integrierten Standorten zeigt, dass sich die City - zusätzlich zum Wettbewerb mit dem Online-Handel - in erheblicher Konkurrenzsituation zu gewerblich geprägten Standorten innerhalb der Stadt Braunschweig befindet.

3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten und Zentralitäten

Eine erste Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Braunschweig kann vor dem Hintergrund der Nachfrage vorgenommen werden.

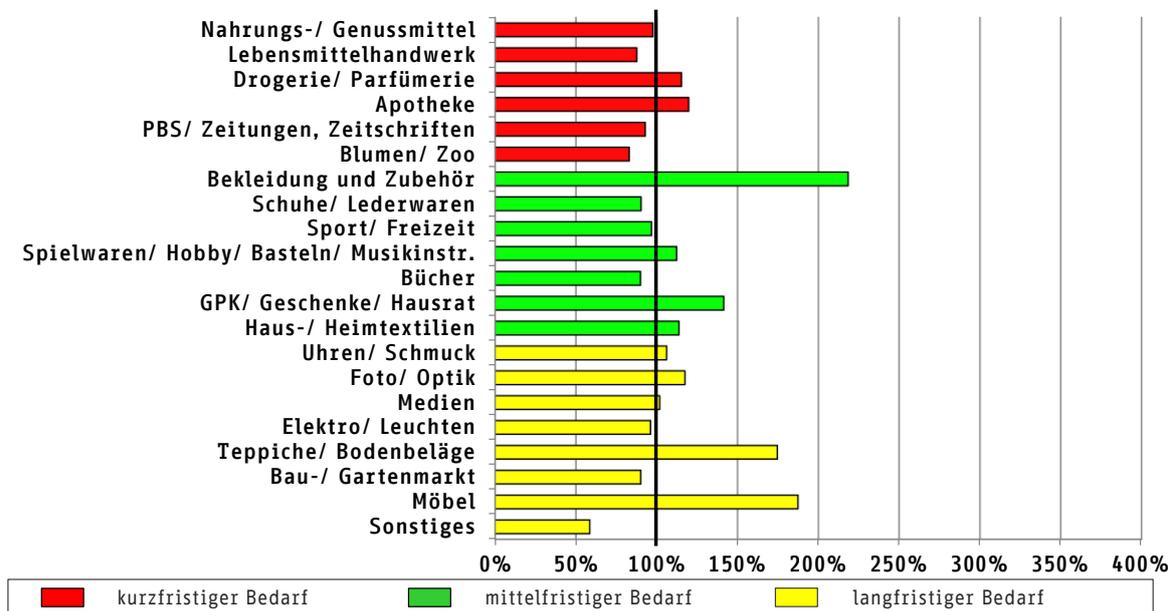
*Das Verhältnis des in Braunschweig erzielten Umsatzes zu der in Braunschweig verfügbaren Kaufkraft⁵⁴ ergibt lokale **Bindungsquoten** (zum Teil auch Zentralitäts-*

⁵⁴ Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird (vgl. IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2020).

ten genannt⁵⁵): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass insgesamt Kaufkraft zufließt (Zuflüsse nach Braunschweig vermindert um die Abflüsse aus Braunschweig), eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass insgesamt Kaufkraft aus Braunschweig abfließt.

Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Braunschweig beträgt bei Berücksichtigung der gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft rd. 112%; insgesamt sind folglich Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen (vgl. Abb. 10).

Abb. 10: Bindungsquoten in der Stadt Braunschweig nach Sortimenten



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

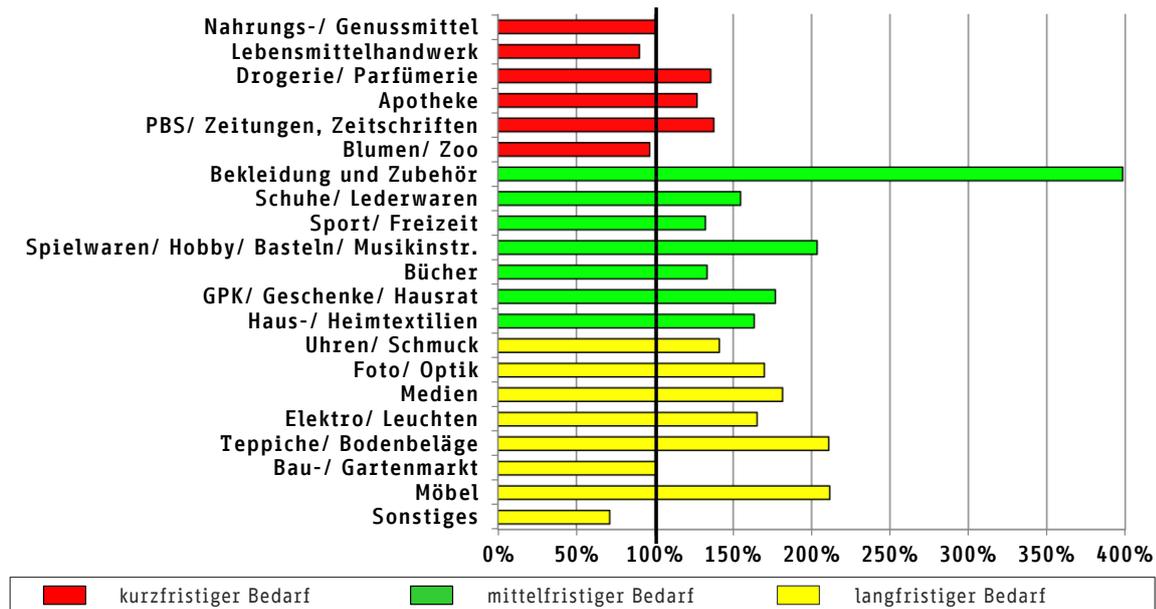
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; EHI; IFH; Statistisches Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Zur Einschätzung der Versorgungsfunktion der Stadt Braunschweig wurden zusätzlich Kaufkraftzahlen zu Grunde gelegt, die sich ausschließlich auf den stationären Einzelhandel beziehen. Bei Berücksichtigung dieser einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, also ohne die Kaufkraftabschöpfung durch den Online-Handel, beträgt die Gesamtbindungsquote rd. 134%; per Saldo sind entsprechend höhere Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen (vgl. Abb. 11).

⁵⁵ Die Begriffe *Bindungsquoten* und *Zentralitäten* werden in der Regel synonym verwendet. Aus gutachterlicher Sicht veranschaulicht der Begriff *Bindungsquoten* den Aspekt der Kaufkraftbindung besser.



Abb. 11: Bindungsquoten in der Stadt Braunschweig nach Sortimenten: Kaufkraft auf stationären Einzelhandel bezogen



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; EHI; IFH; Statistisches Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel- und langfristig) ergibt sich für die Stadt Braunschweig ein differenziertes Bild:

In den Sortimentsgruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Kommune eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass in diesen Sortimentsgruppen Bindungsquoten von etwa 100% erreicht werden sollten. In Braunschweig beträgt die Bindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt rd. 108%, sodass rechnerisch ein leichter Kaufkraftzufluss besteht.

Im für die Grund- und Nahversorgung in besonderem Maße bedeutsamen Bereich Nahrungs- und Genussmittel besteht mit einer Bindungsquote von rd. 100% eine rechnerische Vollversorgung. Im Bereich Lebensmittelhandwerk und im Sortimentsbereich Blumen/ Zoo wird bei Bindungsquoten von 90% beziehungsweise 97% nahezu eine Vollversorgung erreicht. In den übrigen Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereiches (Drogerie/ Parfümerie, Apotheken, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren/ Zeitungen, Zeitschriften) liegen die Bindungsquoten deutlich über 100%, sodass entsprechend Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind.



Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) sind mit einer Bindungsquote von rd. 253% insgesamt betrachtet per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse festzustellen. Dabei liegen die Bindungsquoten in allen Sortimentsbereichen deutlich über 100%. Im Bereich Bekleidung und Zubehör wird eine sehr hohe Bindungsquote von rd. 398% erreicht. Auch im Bereich Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente sind bei einer Bindungsquote von rd. 204% deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung gelb dargestellt) wird eine Bindungsquote von insgesamt rd. 134% erreicht. Somit sind auch in diesem Bedarfsbereich, mit Bindungsquoten zum Teil deutlich über 100% per Saldo, erhebliche Kaufkraftzuflüsse festzustellen. Im Bereich Bau- und Gartenmarkt liegt die Bindungsquote bei rd. 101%, sodass eine rechnerische Versorgung der Einwohner Braunschweigs gewährleistet ist. Lediglich im Sortimentsbereich Sonstiges sind bei einer Bindungsquote von rd. 71% Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen; dies kann zumindest teilweise darauf zurückgeführt werden, dass einzelne Produkte außerhalb des Einzelhandels im engeren Sinne angeboten werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass bei alleiniger Berücksichtigung der auf den stationären Einzelhandel bezogenen Kaufkraft sowohl im Bereich der zentrenrelevanten als auch der nicht zentrenrelevanten Sortimente in der Regel per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb zu verzeichnen sind. In vielen Sortimenten versorgt der Braunschweiger Einzelhandel neben der eigenen Bevölkerung die gleiche Anzahl an Einwohnern aus dem Umland mit. Entsprechend nimmt die Stadt Braunschweig damit ihre oberzentrale Versorgungsfunktion in deutlichem Maße wahr.

Das gesamte Einzelhandelsangebot in der Stadt Braunschweig ist in Tab. 3 bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt.



Tab. 3: Einzelhandelsangebot in der Stadt Braunschweig, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	97.800	549,8	547,4	100%
Lebensmittelhandwerk	4.200	67,2	74,5	90%
Drogerie/ Parfümerie	17.900	86,6	63,8	136%
Apotheke	3.500	220,3	173,5	127%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	4.625	19,0	13,8	138%
Blumen/ Zoo	9.000	24,4	25,2	97%
kurzfristiger Bedarf	137.025	967,3	898,1	108%
Bekleidung und Zubehör	73.800	310,0	77,8	398%
Schuhe/ Lederwaren	11.650	34,6	22,4	155%
Sport/ Freizeit	14.625	41,5	31,4	132%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	18.775	40,2	19,8	204%
Bücher	4.525	22,1	16,5	133%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	18.950	25,9	14,7	177%
Haus-/ Heimtextilien	12.025	22,1	13,5	163%
mittelfristiger Bedarf	154.350	496,4	196,0	253%
Uhren/ Schmuck	2.700	21,7	15,4	141%
Foto/ Optik	4.300	28,5	16,8	170%
Medien	8.450	94,1	51,8	181%
Elektro/ Leuchten	12.700	46,8	28,3	165%
Teppiche/ Bodenbeläge	9.600	16,6	7,9	211%
Bau-/ Gartenmarkt	73.625	145,5	144,3	101%
Möbel	105.775	180,1	85,1	212%
Sonstiges	12.750	73,7	103,3	71%
langfristiger Bedarf	229.925	607,1	453,1	134%
Summe	521.300	2.070,7	1.547,2	134%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; EHI; IFH; Statistisches Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

3.2.3 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Sicht von Experten und Akteuren in Braunschweig

Die Interviews sollten Händlerinnen und Händlern und weiteren Akteuren aus Braunschweig die Gelegenheit geben, ihre persönliche Einschätzung zum Einzelhandels-



standort Braunschweig in die Analyse einzubringen. Zudem sollten ortsspezifische Kenntnisse und aktuelle Informationen zum Einzelhandel, dessen Rahmenbedingungen sowie zum Einzugsbereich des Handels, allgemeiner und stadtspezifischer Entwicklungstrends direkt bei den Fachleuten abgefragt werden. Die Aussagen aus den Gesprächen sind von großer Bedeutung für eine umfassende Darstellung der Einzelhandelssituation.

Corona-Pandemie

Ein wichtiges Thema waren die mittel- bis langfristigen **Auswirkungen der Corona-Pandemie** für die Innenstadt und die sonstigen Zentren und sich daraus ergebende Handlungsbedarfe sowie gegebenenfalls Chancen und Potenziale auf Grund von Veränderungen.

Insgesamt werden erhebliche Auswirkungen durch die Corona-Pandemie für die **Innenstadt** erwartet. Die Konkurrenzsituation durch den Online-Handel war bereits vor der Pandemie für viele problematisch und habe sich durch Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung mit Geschäftsschließungen weiter verstärkt.

- In der Innenstadt zeigen sich bereits zahlreiche voraussichtlich dauerhafte Geschäftsschließungen.
- Es sind sowohl inhabergeführte Betriebe als auch Filialbetriebe betroffen.
- Es zeigen sich deutliche Frequenzverluste auch in Phasen, in denen der Einzelhandel geöffnet war.
- Größere Filialisten hätten zwar bessere Chancen die Pandemie zu überstehen, es sei jedoch eine Marktbereinigung zu erwarten, sodass unrentierliche Filialen zukünftig wegfallen könnten.
- Die Zunahme an Leerständen wirft die Frage nach Folge- und Umnutzungen auf.
- Vor allem die großen (Kaufhaus-)Leerstände werden problematisch gesehen, aber auch die große Zahl kleinerer Leerstände fällt ins Gewicht.
- Während der Geschäftsschließungen konnte vielfach ein Entgegenkommen der Eigentümer festgestellt werden. Allerdings habe es sich dabei vor allem um Stundungen gehandelt, erforderliche Anpassungen der Miethöhe seien nicht erfolgt.



- Eine wichtige Frage wird sein, durch welche Nutzungen ehemalige Einzelhandelsflächen zukünftig belegt werden können - insbesondere hinsichtlich Erdgeschossnutzungen sowie unter dem Aspekt der Funktion als Frequenzbringer.
- Es wird davon ausgegangen, dass die Leitfunktion des Einzelhandels in der Innenstadt auch zukünftig bestehen bleibt, wenn auch gegebenenfalls in geringerem Umfang.
- Eine ausgeprägtere Nutzungsmischung mit mehr Wohnen, Gastronomie, Dienstleistungen, öffentlichen Nutzungen, Bildungseinrichtungen könnte zukünftig zu einer Belebung der Innenstadt beitragen.
- Inwieweit Büronutzungen eine Rolle spielen werden, ist hinsichtlich der Nachfrage nach Büroflächen, auch unter dem Aspekt Homeoffice, noch nicht absehbar.
- Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen für die ebenfalls stark betroffene **Gastronomie** werden geringer eingeschätzt, da sich die Nachfrage nach der Aufhebung von Kontakt- und Zugangsbeschränkungen wieder erholen wird.
- Es wird davon ausgegangen, dass für weggefallene Gastronomiebetriebe andere nachrücken. Dabei wird jedoch die Gefahr gesehen, dass der Anteil an Franchise- und Filialbetrieben weiter zunehmen und damit die Individualität des Angebotes eingeschränkt werden könnte.

Wenn auch insgesamt **erhebliche Auswirkungen für die Innenstadt** und für den Einzelhandelsstandort Braunschweig befürchtet werden, so wurde vielfach auch Zuversicht geäußert, dass es zukünftig wieder zu einer **positiven Entwicklung** kommen wird - wenn auch gegebenenfalls unter veränderten Rahmenbedingungen oder mit neuen Konzepten. Dabei sei die Entwicklung der Mieten von großer Bedeutung. Es wird erwartet, dass das Mietniveau zukünftig sinkt. Während einige Gesprächspartner bereits erste Tendenzen sehen, erscheint es anderen noch zu früh für eine Einschätzung, da Mietverträge in der Regel längere Laufzeiten hätten.

In den Stadtteilen beziehungsweise **Stadtteil- und Nahversorgungszentren** seien die Auswirkungen deutlich geringer, da dort nahversorgungsrelevante Sortimente eine größere Rolle spielen, die in der Regel von Geschäftsschließungen ausgenommen waren.



Neben den befürchteten Einschnitten und Veränderungen für den Einzelhandel und die Braunschweiger Innenstadt insgesamt, wird die **Pandemie auch als Chance** betrachtet. So würden bestehende Probleme jetzt stärker in den Fokus rücken und ohnehin erforderliche Veränderungen jetzt in Angriff genommen. Dazu gehören:

- Thematisierung großflächiger Kaufhausleerstände (nur zum Teil im Zusammenhang mit der Pandemie zu sehen).
- Die Digitalisierung im Handel hat auf Grund der Geschäftsschließungen einen Schub erhalten.
- Es ist ein Handlungsdruck entstanden, attraktive und zukunftsfähige Geschäftsmodelle zu entwickeln.
- Die verstärkte Vernetzung verschiedener Akteure ist zu beobachten (zum Beispiel durch den AAI waren aber bereits gute Strukturen vorhanden).
- Die Zusammenarbeit und der Austausch innerhalb der Händlerschaft hat sich verbessert sowie auch die Zusammenarbeit mit der Stadt.
- Immobilieneigentümer werden stärker einbezogen.
- Die Initiierung des Innenstadtdialogs durch die Stadt Braunschweig wird positiv gesehen.
- Das **Mietpreisniveau** in der Innenstadt hat sich in der Vergangenheit nicht entsprechend der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung entwickelt.
- Es wird eine Absenkung des Mietpreisniveaus erwartet, wodurch wiederum Potenzial beziehungsweise räumliche Möglichkeiten für Veränderungen entstehen, so dass zukünftig auch Nutzungen in die Innenstadt rücken könnten, die bislang dort nicht rentabel waren. Das können zum Beispiel unkonventionelle und besondere/individuelle Konzepte sein,
- Der Anteil weiterer zentrenprägender Nutzungen neben Einzelhandel könne sich erhöhen.
- Neben Fachgeschäften könnten auch Baumarkt- und Möbelkonzepte zu einem vielfältigen Angebot in der Innenstadt beitragen.

Online-Handel/ Digitalisierung

Das Thema **Online-Handel und Digitalisierung** beziehungsweise welche Chancen und Risiken durch den Online-Handel für den stationären Einzelhandel gesehen werden, wurde in einem deutlichen Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie gesehen.



- Viele Händler haben auf Grund der Beschränkungen einen Handlungsbedarf für längst überfällige Maßnahmen erkannt und ihre Onlinepräsenz sowie weitere digitale Vertriebs- und Vermarktungskanäle durch Nutzung von Verkaufsplattformen oder Diensten wie WhatsApp oder Instagram ausgebaut.
- Es wird davon ausgegangen, dass ergänzende digitale Vertriebswege zukünftig noch an Bedeutung gewinnen.
- Ergänzender Online-Handel mit zum Beispiel Click&Collect oder Click&Meet etc. kann jedoch die hohen Umsatzeinbußen durch die Verlagerung von Umsätzen des stationären Handels hin zum Online-Handel nicht ausgleichen.
- Es ist nicht für jeden Händler beziehungsweise jede Branche sinnvoll und machbar einen Online-Shop zu betreiben.
- Die Digitalisierung im Handel wird zukünftig aber einen großen Stellenwert einnehmen.
- Es wird befürchtet, dass ein Gewöhnungseffekt eintritt und auch die Kundinnen und Kunden, die nur mangels Alternativen online eingekauft haben, zukünftig verstärkt den Online-Handel nutzen.
- Es wird ein enormer Bedeutungsgewinn des Online-Handels sowie eine grundsätzliche Benachteiligung des stationären Handels gegenüber dem Online-Handel auf Grund von Ungleichbehandlung beklagt.
- Es werden politisch Maßnahmen gefordert um Chancengleichheit beziehungsweise faire Rahmenbedingungen zum Beispiel hinsichtlich der Besteuerung zu gewährleisten.
- Gleichzeitig werden auch Versäumnisse des Handels in der Vergangenheit hinsichtlich Digitalisierung und Onlinepräsenz gesehen.
- Übermäßiger Personalabbau in der Vergangenheit habe zu Verlusten bei der Beratungsqualität geführt und damit Vorteile gegenüber dem Online-Handel verringert.

Auch wenn der stationäre Einzelhandel durch die Corona-Pandemie einen "Digitalisierungsschub" erfahren habe, wird dennoch insgesamt ein großer Handlungsbedarf gesehen. Durch eine bessere Onlinepräsenz und die Verbindung verschiedener Vertriebskanäle könnten zukünftig Entwicklungspotenziale erschlossen werden. Die Händler müssten jedoch selbst aktiv werden, aber auch für die Notwendigkeit zur Digitalisierung im Handel sensibilisiert werden.



Zusätzlich sei es wichtig, für den stationären Einzelhandel ein attraktiveres Umfeld zu schaffen. Durch beispielsweise eine **attraktive Innenstadtgestaltung** mit hoher **Aufenthaltsqualität** könne ein Gegengewicht zum Online-Einkauf geschaffen werden. Gleichzeitig müsse der Handel sich auf seine eigenen Stärken besinnen und diese weiter ausbauen. Dazu gehören eine hohe Service- und Beratungsqualität oder auch besondere und individuelle Angebote, mit denen man sich profilieren kann. Es wird davon ausgegangen, dass auch bei einem weiteren zukünftigen Bedeutungsgewinn des Online-Handels dennoch ein **Bedürfnis nach realen Einkaufserlebnissen** und Begegnungen bestehen wird und der Online-Handel den Bummel durch die Innenstadt nicht ersetzen wird.

Einzelhandelssituation

Im Hinblick auf den Einzelhandelsstandort Braunschweig und die Entwicklung insbesondere in der Braunschweiger Innenstadt wird durch die Gesprächspartner insgesamt eine überwiegend positive Entwicklung in den vergangenen Jahren beschrieben.

Durch die Ansiedlung zum Beispiel der Schloss-Arkaden und die Entwicklung des Konrad-Koch-Quartiers sei eine maßgebliche Stärkung der Innenstadt durch wichtige Magnetbetriebe erreicht worden. Hinsichtlich der Schloss-Arkaden werden zwar teilweise mangelnde Synergieeffekte mit den sonstigen Lagen in der Innenstadt gesehen und auch die dadurch erfolgte erhebliche Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche erscheint einigen Gesprächspartnern kritisch, insgesamt erfolgt jedoch eine positive Einschätzung, da unter anderem auch neue Laufwege entstanden seien.

Kritisch wird angemerkt, dass verschiedene andere Projekte, wie zum Beispiel der Welfenhof oder die Burgpassage bislang nicht umgesetzt beziehungsweise abgeschlossen werden konnten. Auch die Entwicklung beziehungsweise die Zunahme von zum Teil auch großflächigen Leerständen bereits vor Beginn der Corona-Pandemie wird kritisch betrachtet.

Obwohl insgesamt eine positive Entwicklung der Innenstadt in den vergangenen Jahren festzustellen sei, wird beklagt, dass auch Konkurrenzstandorte zur Innenstadt ermöglicht wurden (zum Beispiel BraWoPark).



Bei der Frage nach den **Stärken** des Einzelhandelsstandortes Braunschweig wird vor allem, auf die Innenstadt Bezug genommen. Im Wesentlichen werden die folgenden Aspekte genannt:

- Attraktives und vielfältiges Einzelhandelsangebot
- gute Nutzungsmischung
- guter Angebotsmix mit Filialbetrieben und inhabergeführten Fachgeschäften
- gutes Gastronomieangebot
- hohe Ausstrahlungskraft ins Umland, großes Einzugsgebiet und hohe Kaufkraftbindung
- hohe Passantenfrequenzen in der Vor-Corona-Zeit
- attraktives Stadtbild, gute Atmosphäre und Aufenthaltsqualität
- gute Erreichbarkeit/ Anbindung der Innenstadt mit MIV, ÖPNV, Fahrrad, zu Fuß
- zahlreiche Parkmöglichkeiten (insb. Parkhäuser)
- engagierte Akteure, gute Zusammenarbeit innerhalb der Händlerschaft und mit der Stadt
- viele attraktive Veranstaltungen und kulturelle Angebote

Hinsichtlich der **Schwächen** des Einzelhandelsstandortes Braunschweig wurden vor allem die folgenden Punkte genannt:

- Ausbaufähige Angebotsvielfalt
- fehlende Sortimente (zum Beispiel Herren-/ Kinderbekleidung, Sport/ Freizeit)
- viele Billigangebote
- Filialbetriebe mit Doppelstandorten
- hohe Leerstandsquote
- Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt
- uneinheitliche Öffnungszeiten
- mangelnde Sauberkeit in Teilbereichen
- hohe Mieten und durch diese beschränkte Möglichkeiten für individuelle Angebote
- Aufenthaltsqualität in Teilbereichen verbesserungswürdig (zum Beispiel Bohlweg)
- fehlende/ unzureichende Begrünung
- Sitzgelegenheiten zum Teil unattraktiv/ unbequem
- es fehlen öffentliche Toiletten
- es fehlt ein Innenstadtmanager/ Kümmerer



- mangelnde Attraktivität für Radfahrer
- ideologisch geprägte Debatte zur Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs (MIV ebenfalls wichtig für gute Erreichbarkeit)
- Überregulierung/ hohe Gebühren für Außensitzflächen

Bei der Einschätzung der **zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten** des Einzelhandelsstandortes Braunschweig besteht vor dem Hintergrund der zum Zeitpunkt der Befragung bestehenden Einschränkungen durch Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung Unsicherheit.

Insgesamt erfolgt jedoch eine überwiegend positive Einschätzung bezüglich der Entwicklungspotenziale, da große Potenziale und gute Ausgangsbedingungen unter anderem auf Grund der attraktiven Innenstadt und des großen Einzugsgebietes gegeben seien. Mehrheitlich wird davon ausgegangen, dass Braunschweig auch zukünftig, nach Aufhebung der pandemiebedingten Einschränkungen, ein starker Einzelhandelsstandort sein wird und sich die aktuellen Frequenzverluste wieder stabilisieren.

Eine solche positive Entwicklung würde aber nicht ohne Anstrengungen erfolgen. Es müssten Rahmenbedingungen geschaffen werden, die Chancengleichheit mit dem Online-Handel ermöglichen und den Folgen der Pandemie begegnen. Dazu müsse ein Fokus auf die Entwicklung der Innenstadt gelegt werden mit Stärkung der verschiedenen Quartiere, Förderung von Neugründungen oder Qualitätssteigerung bei der Gestaltung öffentlicher Räume. Die bestehende Leerstandsproblematik müsse gezielt angegangen werden. Neben Einzelhandel sollten dabei auch weitere Nutzungen im Hinblick auf eine stärkere Nutzungsmischung etabliert werden. Eine entscheidende Rolle spiele auch die Einbeziehung von Immobilieneigentümern, die für "sinnvolle" Innenstadtnutzungen sensibilisiert werden sollten und durch eine Anpassung des Mietpreisniveaus neue Nutzungen ermöglichen könnten.

Weiterhin müssten Händler und sonstige Akteure in Braunschweig selber aktiv werden und durch neue Konzepte mit besonderen und individuellen Angeboten Akzente setzen.

Zur Abgrenzung des **Einzugsgebietes der Stadt Braunschweig** wurden die Befragten um eine Einschätzung gebeten. Dabei wurde deutlich, dass das Einzugsgebiet branchenbedingt unterschiedlich eingeschätzt wird. Im Wesentlichen wurde ein



Bereich genannt, der sich zwischen Wolfsburg und Gifhorn im Norden und Goslar im Süden sowie zwischen Peine im Westen und Helmstedt im Osten erstreckt. Dies entspricht Pkw-Fahrzeiten von rd. 30 Minuten. Zum Teil ginge der Einzugsbereich auch deutlich darüber hinaus (zum Beispiel Hannover, Magdeburg).

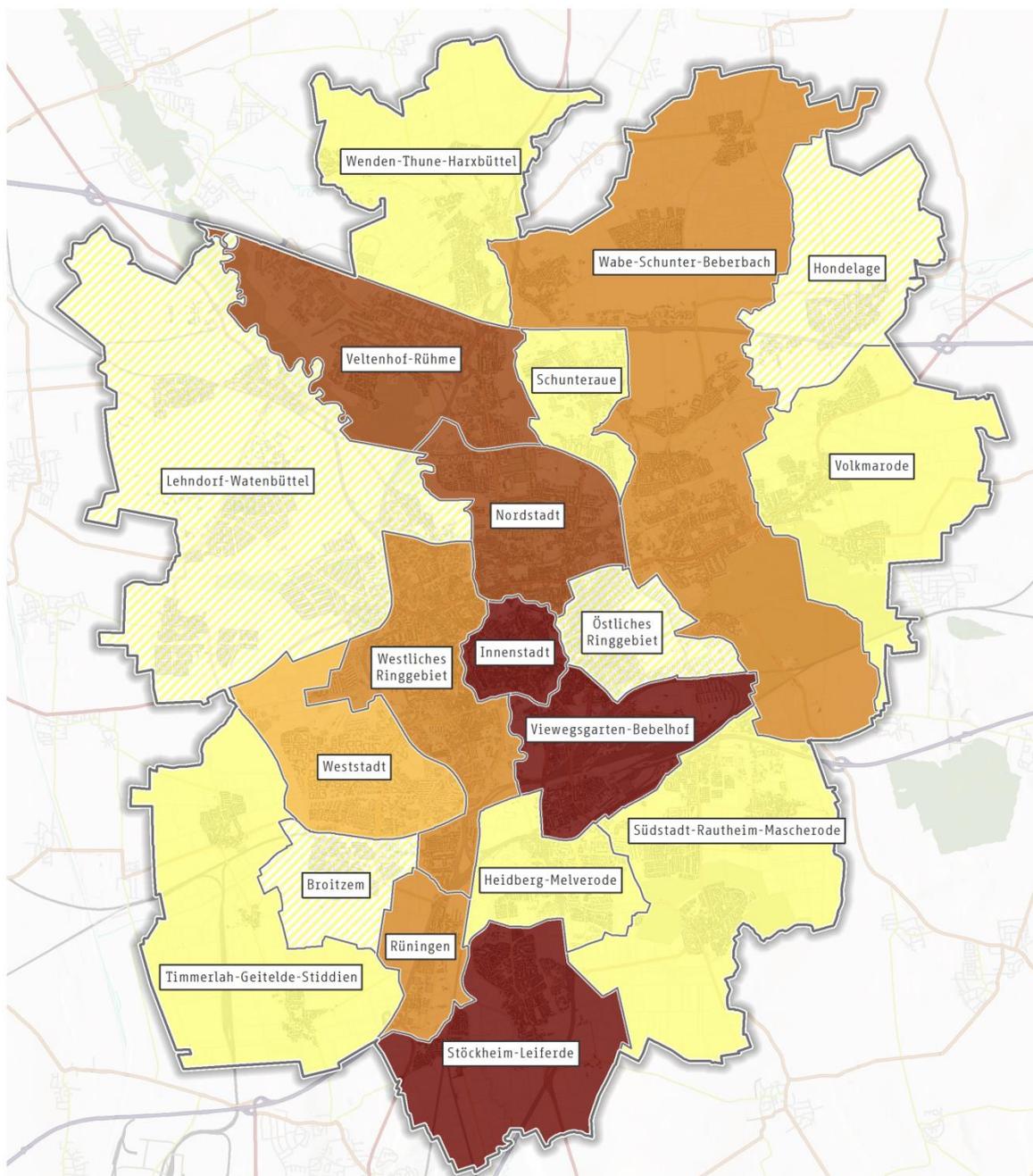
3.2.4 Quantitative und räumliche Nahversorgungssituation

Das Ziel einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung gehört zu den übergeordneten Entwicklungszielen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (vgl. Kap. 5). Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel der Einzelhandel in Braunschweig bei einer Bindungsquote von rd. 100% eine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung erreicht (vgl. Kap. 3.2.2).

Auf die Ebene der bisherigen 19 Stadtbezirke⁵⁶ heruntergebrochen, stellt sich die rein rechnerische Nahversorgungssituation innerhalb der Stadt sehr unterschiedlich dar (vgl. Karte 2). Im Bezirk Innenstadt wird im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine sehr hohe Bindungsquote von rd. 189% erreicht. Diese ist vor allem auf das umfangreiche Lebensmittelangebot im Bereich der Innenstadt mit großflächigen Lebensmittelbetrieben und zahlreichen Lebensmittelfachgeschäften zurückzuführen. Auch in den Bezirken Nordstadt, Stöckheim-Leiferde, Veltenhof-Rühme und Viewegsgarten-Bebelhof sind bei Bindungsquoten von rd. 130% bis 190% per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Dabei übernehmen einzelne SB-Warenhäuser sowie weitere Lebensmittelbetriebe an nicht integrierten Standorten eine Versorgungsfunktion, die über den fußläufigen Einzugsbereich und zum Teil auch über den jeweiligen Bezirk hinausgeht. Auch in den Bezirken Rünigen, Wabe-Schunter-Berberbach und Westliches Ringgebiet liegen bei Bindungsquoten zwischen 110 und 130% per Saldo noch signifikante Kaufkraftzuflüsse vor. Im Bezirk Weststadt wird bei einer Bindungsquote von rd. 99% nahezu eine rechnerische Vollversorgung erreicht. In allen übrigen Bezirken liegen die Bindungsquoten unter 70%, in mehreren Bezirken sogar bei weniger als 50%; hier bestehen erhebliche Kaufkraftabflüsse.

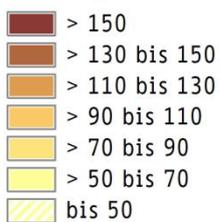
⁵⁶ Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung bestand eine Gliederung des Stadtgebietes in 19 Bezirke. Die Bildung von 12 Stadtbezirken (entsprechend der Gliederung von Kap. 8) erfolgte erst später. Eine Anpassung der auf Bezirksebene vorgenommenen Auswertungen auf die neuen Bezirksgrenzen ist jedoch nicht erforderlich, da sich die betrachteten Parameter überwiegend nicht an administrativen Grenzen, sondern an räumlich-funktionalen Gegebenheiten orientieren. Der Bezug auf die bisherigen 19 Bezirke erlaubt hingegen eine detailliertere räumliche Betrachtung.

Karte 2: Bindungsquoten Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtbezirken



Bindungsquoten (in %)

Nahrungs-/ Genussmittel



Bearbeitungsstand Oktober 2021



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelerhebung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Auf die Nahversorgungssituation auf der bezirklichen Ebene wird in Kap. 8 vertieft eingegangen.

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten beziehungsweise Zentralitätskennziffern zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes jedoch, insbesondere in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, dessen räumliche Verteilung von wesentlicher Bedeutung. Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind daher in Karte 3 die in Braunschweig ansässigen Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m²⁵⁷ dargestellt.

Um diese Lebensmittelbetriebe wurde jeweils ein Bereich von 700 Metern Realdistanz gezogen (grün eingefärbt). Darüber hinaus wurden um die Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 200 m² ebenfalls jeweils solche Bereiche gezogen, da diese Betriebe auch einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung - insbesondere immobiler Bevölkerungsgruppen - leisten (gelb eingefärbt).

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 700 Metern (Realdistanz) - entsprechend bis zu rd. zehn Gehminuten - zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit.

Karte 3 verdeutlicht, dass ein Großteil der Einwohner von Braunschweig (rd. 77%) in einer Entfernung von bis zu 700 Metern (Realdistanz) zu mindestens einem Lebensmittelbetrieb wohnt. Werden nur die Lebensmittelbetriebe mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche betrachtet, reduziert sich dieser Anteil geringfügig auf rd. 76%. Im Vergleich zu anderen Kommunen weist Braunschweig damit eine relativ gute räumliche Nahversorgung auf. Ursache hierfür sind im Wesentlichen die Lebensmittelbetriebe in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren, an den Nahversorgungsstütz-

⁵⁷ I.d.R. kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für (zumindest temporär) eingeschränkt mobile Menschen haben.



punkten sowie an sonstigen integrierten Standorten, die in den umliegenden Wohngebieten eine wohnortnahe, fußläufige Grundversorgung ermöglichen.

In der Karte 3 in roter Schrift dargestellt ist jeweils die Anzahl der räumlich nicht versorgten Einwohner innerhalb zusammenhängender Siedlungsbereiche⁵⁸. Die jeweilige Einwohnerzahl in diesen Bereichen ist angesichts der Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben - insbesondere hinsichtlich der Mantelbevölkerung im Standortumfeld und der Mindestverkaufsfläche - in der Regel zu gering, um dort konventionelle Nahversorgungsangebote anzusiedeln. Ausnahmen bilden zum Beispiel die Siedlungsbereiche Völkenrode mit rd. 2.425 Einwohnern oder Querumer Forst mit rd. 2.050 Einwohnern. Auf diese nicht fußläufig versorgten Bereiche wird auf der Ebene der Stadtbezirke in Kap. 8 eingegangen.

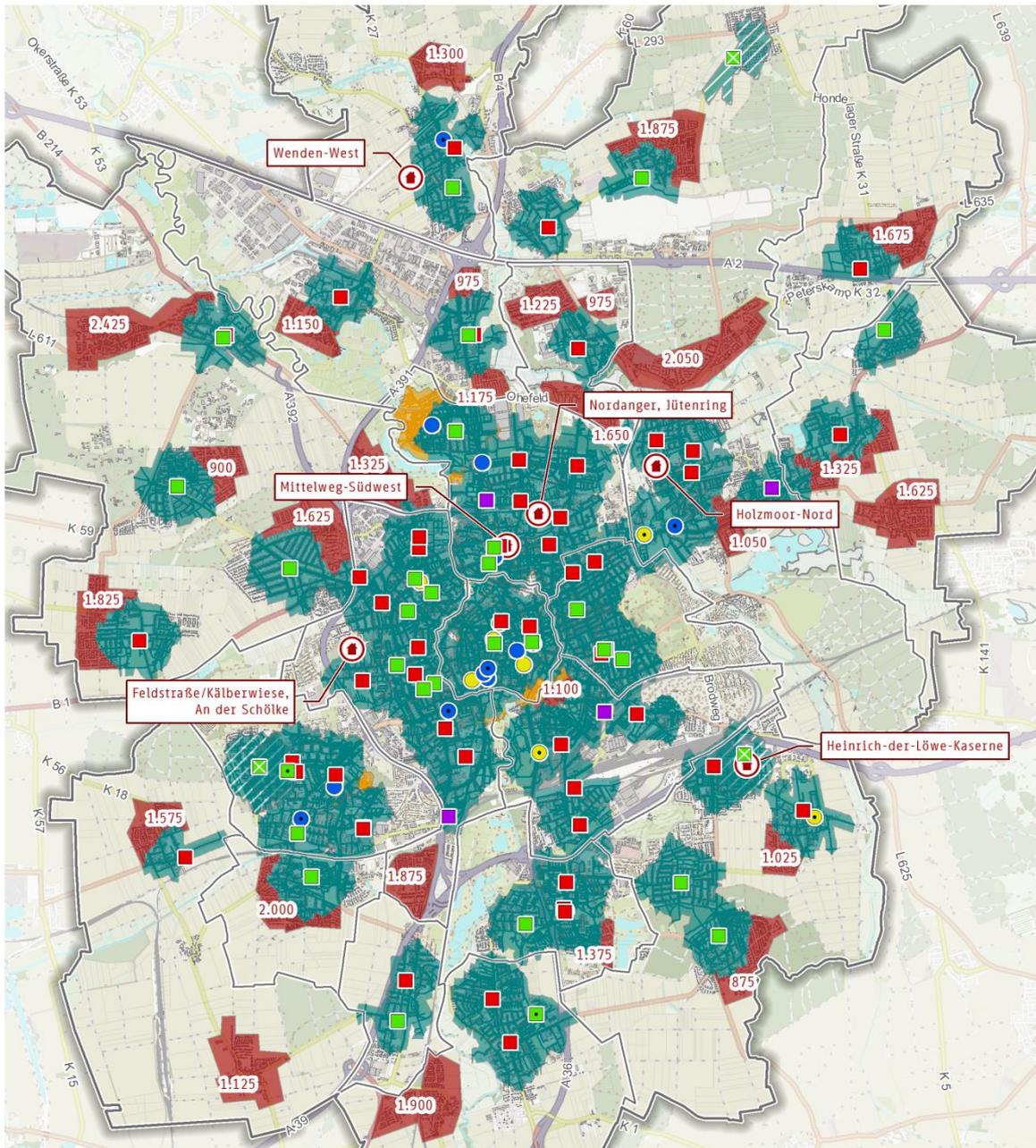
Ergänzend sind ebenfalls geplante Wohnbaugebiete dargestellt mit jeweils mehr als 1.000 Einwohnern, die in diesem Zusammenhang ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Für die einzelnen Stadtbezirke in Braunschweig ergibt sich, auch im Vergleich zu den in Karte 2 dargestellten Bindungsquoten, hinsichtlich der Nahversorgungsanteile (Anteil der Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich von Lebensmittelbetrieben) ein differenziertes Bild (vgl. Karte 4). Es wird deutlich, dass insbesondere im Bezirk Innenstadt und den angrenzenden Bezirken sowie Rünigen und Weststadt sehr hohe Nahversorgungsanteile im Bereich zwischen 87,5% und 100% erreicht werden und somit eine sehr gute fußläufige Nahversorgung besteht. In den südlichen Bezirken Stöckheim-Leiferde und Südstadt-Rautheim-Mascherode werden noch Anteile im Bereich zwischen 62,5% und 75% erreicht. In den Bezirken Broitzem, Lehndorf-Watenbüttel, Volkmarode, Wabe-Schunter-Beberbach und Wenden West liegen die Nahversorgungsanteile im Bereich zwischen 50% und 62,5% und sind damit bezogen auf den gesamtstädtischen Nahversorgungsanteil bereits deutlich unterdurchschnittlich. In den Bezirken Hondelage, Schunterraue, Timmerlah-Geitelde-Stiddien und Veltenhof-Rühme sind sogar weniger als 50% der Einwohner fußläufig nahversorgt.

⁵⁸ Dargestellt sind lediglich zusammenhängende Siedlungsbereiche mit Einwohnerzahlen im Bereich von ungefähr 1.000 Einwohnern.



Karte 3: Nahversorgungssituation in Braunschweig



LM-Nahversorgungsbetriebe

- SB-Warenhaus
- großer Supermarkt
- Supermarkt
- Supermarkt - Nachtrag*
- Discounter
- LM-SB-Markt
- LM-SB-Geschäft
- Biomarkt
- Bioladen/ Reformhaus

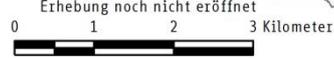
Versorgte Bereiche

- zu Fuß // 10 Minuten
- Betrieb $\geq 200 \text{ m}^2$
- Betrieb $\geq 200 \text{ m}^2$ - Nachtrag*
- Betrieb $< 200 \text{ m}^2$

(Wohn-)Siedlungsbereiche

- Einwohner außerhalb fußläufig versorgter Bereiche
- Siedlungsentwicklung, Wohngebiet > 1.000 Einwohner

* Betrieb zum Zeitpunkt der Erhebung noch nicht eröffnet

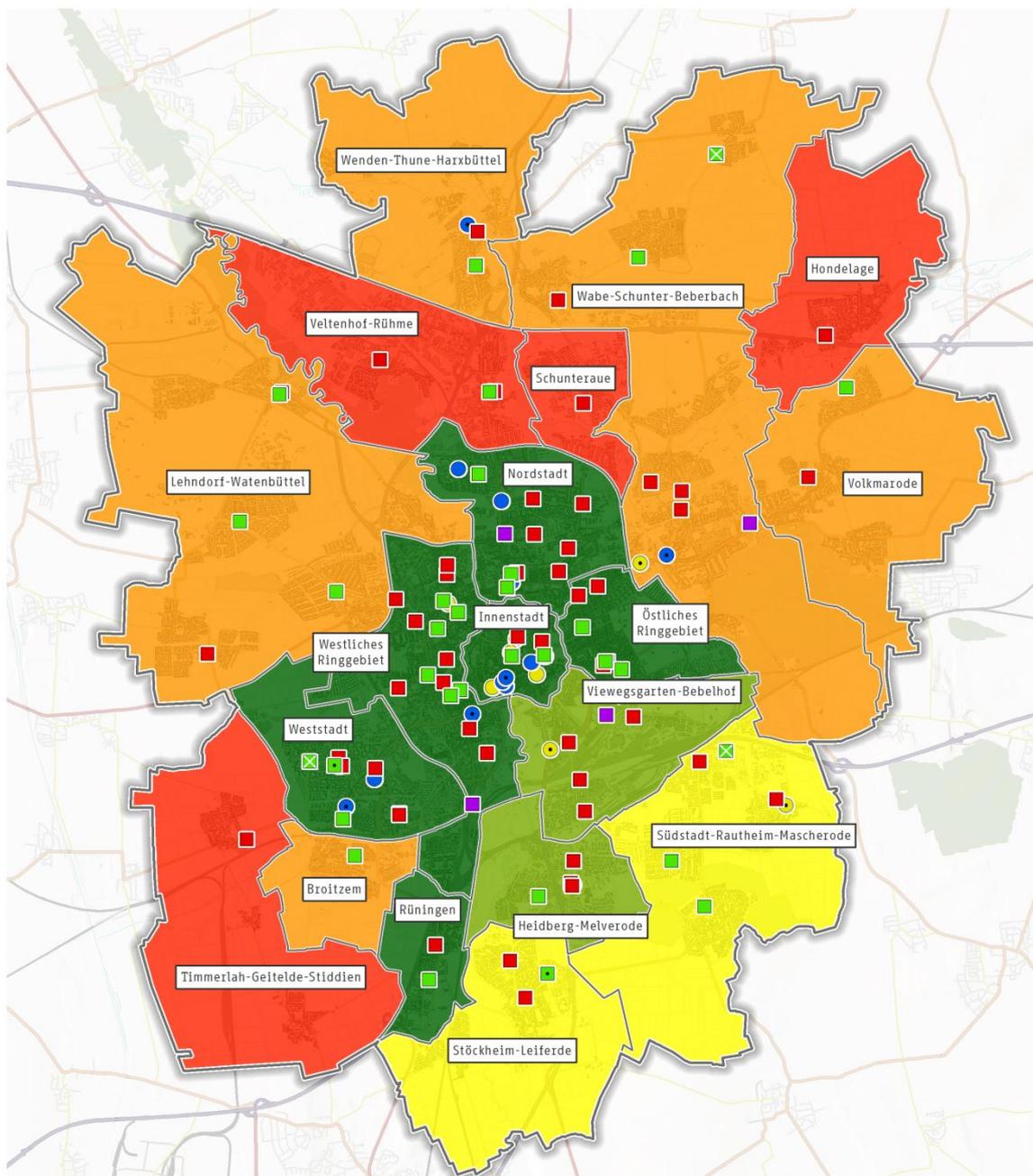


Bearbeitungsstand Oktober 2021



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Karte 4: Nahversorgungsanteile nach Stadtbezirken



Nahversorgungsanteile LM-Nahversorgungsbetriebe

- zu Fuß // 10 Minuten

- > 87,5 - 100,0 %
- > 75,0 - 87,5 %
- > 62,5 - 75,0 %
- > 50,0 - 62,5 %
- 0,0 - 50,0 %

- SB-Warenhaus
- großer Supermarkt
- Supermarkt
- x Supermarkt - Nachtrag*
- Discounter
- LM-SB-Markt
- LM-SB-Geschäft
- Biomarkt
- Bioladen/ Reformhaus



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Diese unterschiedlichen Nahversorgungsanteile lassen sich unter anderem durch unterschiedliche siedlungsstrukturelle Gegebenheiten begründen. Im Bezirk Innenstadt und angrenzenden Bezirken mit hohen Nahversorgungsanteilen besteht ein vergleichsweise dichtes Netz an Lebensmittelbetrieben. In den Bezirken mit geringeren Nahversorgungsanteilen sind zum Teil nur wenige Lebensmittelbetriebe vorhanden und/ oder größere Teile der (Wohn-)Siedlungsbereiche liegen außerhalb der fußläufig versorgten Gebiete. Hinzukommt, dass einzelne Ortsteile eine zu geringe Einwohnerzahl für einen Lebensmittelbetrieb aufweisen. Zum Teil befinden sich Lebensmittelbetriebe an Standorten in nicht integrierter Lage, sodass diese nicht oder nur eingeschränkt zur fußläufigen Nahversorgung beitragen.

Bei einem Nahversorgungsanteil von rd. 77% ist die räumliche Nahversorgungssituation insgesamt als gut zu bezeichnen. Der Großteil der Einwohner kann sich wohnungsnah mit Lebensmitteln versorgen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben hinsichtlich Verkaufsfläche und entsprechender Mantelbevölkerung im Umfeld ist eine deutliche Verbesserung der bestehenden Nahversorgung nur schwer möglich. Die Einwohnerpotenziale in nicht fußläufig versorgten Bereichen sind überwiegend zu gering um Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben zu ermöglichen.

Auf die Nahversorgungssituation auf der Ebene der Stadtbezirke wird in Kap. 8näher eingegangen.

4. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES IN BRAUNSCHWEIG

Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Zentren in Braunschweig hängt unter anderem davon ab, wo und in welchem Umfang weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich mögliche quantitative Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde deshalb eine Verkaufsflächenprognose durchgeführt.

4.1 METHODISCHES VORGEHEN

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung.

Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren angebotsbezogen die aktuellen und absehbaren Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Nachfragebezogen wurden die Veränderung in der Bevölkerungsstruktur und -zahl sowie der Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern einbezogen.

Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung des abgeleiteten Entwicklungsspielraumes hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 5 und Kap. 6.3) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8)) ab.

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine tendenziell kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2025 sowie eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2030.

Verschiedene Szenarien ermöglichen als Prognoseergebnis einen Entwicklungskorridor, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 4.2).

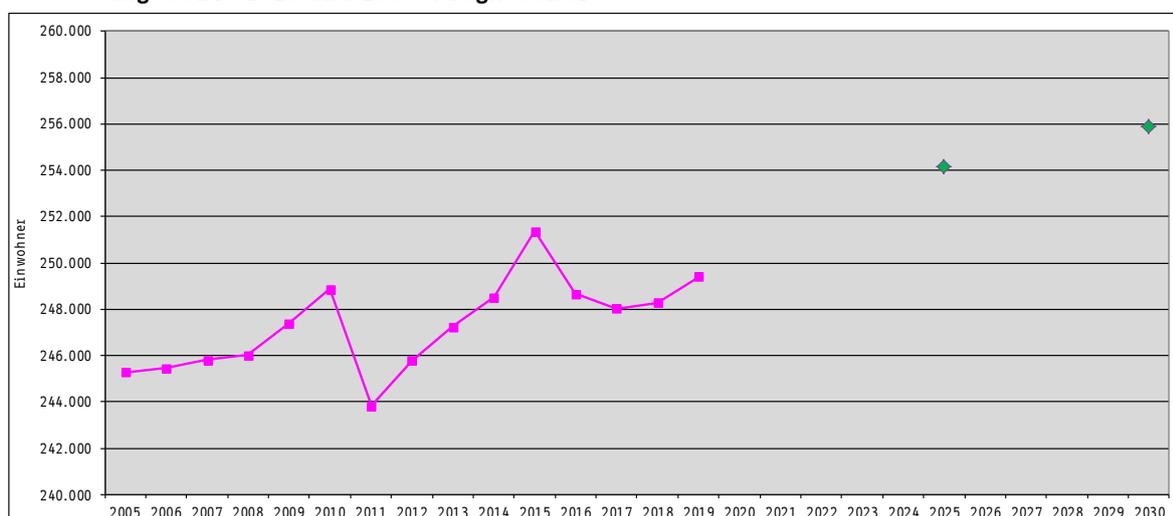
Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel im engeren Sinne⁵⁹.

⁵⁹ Das heißt ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite sind die bisherige und insbesondere die perspektivische Einwohnerentwicklung von Bedeutung, die im Folgenden anhand von Daten der Stadt Braunschweig dargestellt wird (vgl. Abb. 12). Hinsichtlich der zurückliegenden Entwicklung in den Jahren 2005 bis 2019 ist per Saldo ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahl um mehr als 4.000 Einwohner auf rd. 249.400 Einwohner festzustellen; der sehr deutliche Rückgang im Jahr 2011 ist im Wesentlichen auf den Zensus zurückzuführen. Für das Jahr 2025 wird ein Wert von rd. 254.150 Einwohnern und somit ein weiterer deutlicher Anstieg um rd. 4.750 Einwohner erwartet. Bis zum Jahr 2030 wird mit einem weiteren wenngleich geringeren Zuwachs um rd. 1.750 Einwohner auf rd. 255.900 Einwohner gerechnet.

Abb. 12: Einwohnerentwicklung in der Stadt Braunschweig 2005 bis 2019 (tatsächliche Entwicklung) sowie 2025 und 2030 (Prognosewerte)



Quelle: NBank, Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Statistik der Bundesagentur für Arbeit (BA), Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen (OGA), CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, RegioKontext GmbH, F+B GmbH, GfK GeoMarketing

Im Hinblick auf die Corona-Pandemie und deren noch nicht abzuschätzende Auswirkungen ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung besonders des stationären Einzelhandel abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass auch bei Zunahme der privaten Konsumausgaben der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben zurückgehen kann, zum Beispiel auf Grund (weiter) steigender Energie- und Mobilitätskosten. Jedoch muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unter-



schiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund Folgendes unterstellt:

- Bis 2022 ein Kaufkrafrückgang von jährlich -0,75% und
- im weiteren Zeitraum bis 2030 ein Kaufkraftzuwachs von jährlich +0,5%.

Explizit ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Werten um die Entwicklung des stationären Einzelhandels handelt.

Die Annahmen zur Einwohner- und Kaufkraftentwicklung und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial sind in Tab. 4 dargestellt. Der Prognoserahmen wurde mit dem projektbegleitenden Expertenkreis diskutiert und abgestimmt.

Tab. 4: Einwohner- und Kaufkraftentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick

Einwohner-/ Kaufkraftentwicklung	
Einwohner 2025	254.150
Einwohner 2030	255.900
Kaufkraftzuwachs 2020 - 2022 (p.a.)	-0,75%
Kaufkraftzuwachs 2022 - 2030 (p.a.)	0,50%
Kaufkraftzuwachs 2020 - 2030 insgesamt	2,5%
Kaufkraft/ Einwohner (Braunschweig) 2020	5.233 €
Kaufkraft / Einwohner (Braunschweig) 2025	5.232 €
Kaufkraft / Einwohner (Braunschweig) 2030	5.364 €
Kaufkraftpotenzial Braunschweig 2020	1.299,2 Mio. €
Kaufkraftpotenzial Braunschweig 2025	1.329,8 Mio. €
Änderung gegenüber 2020	2,3%
Kaufkraftpotenzial Braunschweig 2030	1.373 Mio. €
Änderung gegenüber 2020	6%

Quelle: NBank, Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Statistik der Bundesagentur für Arbeit (BA), Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen (OGA), CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, RegioKontext GmbH, F+B GmbH, GfK GeoMarketing; IFH; eigene Berechnungen

Oben genannte Kaufkraftveränderungen führen zu veränderten Einzelhandelsumsätzen, die wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben⁶⁰. Die

⁶⁰ Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches - sei hier lediglich angemerkt.



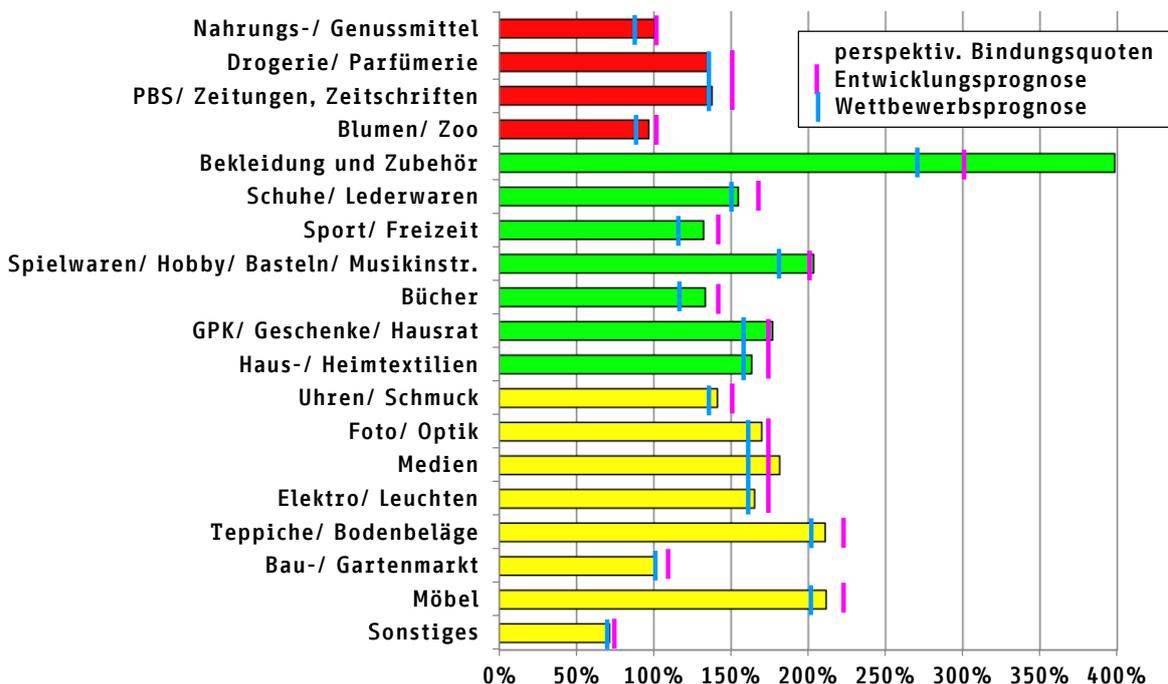
Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial beziehungsweise aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden drei Prognoseszenarien berechnet: Status-Quo-Prognose, Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose. Für alle Prognoseszenarien wurden dieselben demografischen und wirtschaftlichen Faktoren zu Grunde gelegt.

- Die **Status-Quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, das heißt die derzeit erreichten Bindungsquoten können gehalten werden. Dabei ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung "automatisch", ohne Anstrengungen und gezielte Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Braunschweig erreicht werden könnte.
- Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Verbindung mit einer geringen Steigerung der Bindungsquoten (Kaufkraftbindung) in den meisten Sortimentsbereichen.
- Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (stärkerer Bedeutungszuwachs des Online-Handels als unterstellt, politische/ pandemische Ereignisse, erhöhter Wettbewerb mit benachbarten Städten und Gemeinden oder ähnliches). Dabei wurde von einem Umsatzrückgang um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Es wird bei allen Prognoseszenarien angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen - beziehungsweise bei der Wettbewerbsprognose auch Rückgänge - sich bis zum Jahr 2030 vollziehen werden; mithin erfolgen die Steigerungen beziehungsweise Rückgänge in einem längerfristigen Prozess.

Abb. 13: Aktuelle und maximale perspektivische Bindungsquoten nach Entwicklungs- und Wettbewerbsprognose



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; EHI; IFH; Statistisches Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es nicht ausschließliches Ziel sein, eine bestimmte Steigerung der Kaufkraftbindung zu erreichen. Vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Stärkung der Zentren sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung ist vielmehr die Leitfrage entscheidend, wo nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel zukünftig angesiedelt werden sollte.

4.2 PROGNOSEERGEBNIS

Der bis zum Jahr 2030 ermittelte Verkaufsflächenentwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung von zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist vorrangig auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen. Der Entwicklungsspielraum ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe. In der Zwischenzeit, das heißt nach der Erhebung im Oktober und November 2020 auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind



oder werden (zum Beispiel Karstadt Gewandhaus), ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.

Der Entwicklungsspielraum unterscheidet sich in den drei Prognoseszenarien sowohl insgesamt als auch auf Ebene der Sortimentsbereiche voneinander:

- In der **Status-Quo-Prognose** (Fortschreibung der aktuellen Bindungsquoten) beträgt der Verkaufsflächenentwicklungsspielraum insgesamt rd. 19.900 m²; dies entspricht gegenüber der Bestandsverkaufsfläche von rd. 513.600 m² (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) einer Steigerung von rd. 4%.

Differenziert nach Sortimentsbereichen ist der mit Abstand größte Spielraum - rd. 9.025 m² - im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel zu verzeichnen; diesbezüglich sei jedoch angemerkt, dass neue Möbelhäuser in der Regel ein Vielfaches dieser Verkaufsfläche aufweisen. Deutliche Entwicklungsspielräume sind zudem für den in besonderem Maße nahversorgungsrelevante Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie für die nicht zentrenrelevanten baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortimente insgesamt festzustellen.

Für den Sortimentsbereich Bekleidung und Zubehör, der in der Regel eine Leitfunktion in Innenstädten wahrnimmt, wurde insbesondere wegen der stark zunehmenden Bedeutung des Online-Handels ein Abschmelzen der Verkaufsfläche um rd. 2.725 m² prognostiziert.

- In der **Entwicklungsprognose** (Steigerung der aktuellen Bindungsquoten in den meisten Sortimentsbereichen) beträgt der Verkaufsflächenentwicklungsspielraum insgesamt rd. 42.175 m²; dies entspricht einer Steigerung im Vergleich zur Bestandsverkaufsfläche von rd. 8%. Dieses Prognoseszenario ist vor dem Hintergrund der Entwicklung des Online-Handels am Gesamteinzelhandel als optimistische Variante für den stationären Einzelhandel zu sehen.

Differenziert nach Sortimentsbereichen sind die mit Abstand größten Spielräume - rd. 16.325 m² beziehungsweise 10.225 m² - in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Möbel und baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortimente zu verzeichnen. Bei Berücksichtigung der in der Regel bei neuen Möbelhäusern und Baumärkten realisierten Verkaufsflächen relativiert sich jedoch dieser Spielraum. Deutliche Entwicklungsspielräume sind zudem für die in besonderem Maße nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel (rd. 3.400 m²) und Drogerie und Parfümerie (rd. 2.950 m²) festzustellen. In den meisten Sortimentsbereichen liegt jedoch nur ein geringer Entwicklungsspielraum vor.



Für den Sortimentsbereich Bekleidung und Zubehör wurde - analog zur Status-Quo-Prognose - ein Abschmelzen der Verkaufsfläche um rd. 2.725 m² errechnet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bindungsquote im Bereich Bekleidung ohnehin sehr hoch ist. Vor dem Hintergrund der Entwicklung des Online-Handels wird diese nicht zu halten sein.

- In der **Wettbewerbsprognose** (Annahme von um 10% geringeren perspektivischen Bindungsquoten gegenüber der Entwicklungsprognose) ist insgesamt betrachtet ein negativer Entwicklungsspielraum, das heißt ein Abschmelzen der Verkaufsfläche um -4.300 m² zu verzeichnen; dies entspricht gegenüber der Bestandsverkaufsfläche einem Rückgang von rd. -1%. Dieses Prognoseszenario ist in vielen Branchen und Sortimentsbereichen derzeit als realistisch zu betrachten, sofern dem stationären Einzelhandel nicht kurz- bis mittelfristig eine weitgehende Wiedergewinnung der im Zuge der Corona-Pandemie in besonderem Maße an den Online-Handel verlorenen Kunden und Kaufkraft gelingt.

Ein nennenswerter Spielraum ist fast nur noch im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel zu verzeichnen; dabei fällt der Spielraum in diesem Sortiment mit rd. 4.125 m² jedoch erheblich geringer aus als in der Entwicklungsprognose und auch gegenüber der Status-Quo-Prognose. Signifikante absolute Entwicklungsspielräume sind darüber hinaus nur in den Sortimentsbereichen Drogerie und Parfümerie und baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortimente festzustellen.

Für die meisten Sortimentsbereiche wird ein Abschmelzen der Verkaufsfläche prognostiziert, wobei der errechnete Rückgang in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Zubehör (-6.150 m²) und Nahrungs- und Genussmittel (-3.350 m²) besonders deutlich ausfällt.

Es wird deutlich, dass selbst bei eher positiven Prognoseannahmen (Entwicklungsprognose) nur ein vergleichsweise geringer Entwicklungsspielraum zu verzeichnen ist. Bei einer Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose ist sogar ein Abschmelzen der Verkaufsfläche zu erwarten.



Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielräume in m² bis 2030 nach Prognoseszenarien

Sortiment	Verkaufsfläche Bestand	Status-Quo-Prognose	Entwicklungsprognose	Wettbewerbsprognose
Nahrungs-/ Genussmittel	97.800	3.400	3.400	-3.350
Drogerie/ Parfümerie	17.900	975	2.950	875
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	4.625	200	625	100
Blumen/ Zoo	9.000	300	600	-175
kurzfristiger Bedarf	129.325	4.875	7.575	-2.550
Bekleidung und Zubehör	73.800	-2.725	-2.725	-6.150
Schuhe/ Lederwaren	11.650	375	1.175	-50
Sport/ Freizeit	14.625	950	1.850	200
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musik	18.775	1.200	1.200	-400
Bücher	4.525	200	425	-25
GPK/ Geschenke/ Hausrat	18.950	425	425	-750
Haus-/ Heimtextilien	12.025	400	1.275	-25
mittelfristiger Bedarf	154.350	825	3.625	-7.200
Uhren/ Schmuck	2.700	150	325	25
Foto/ Optik und Zubehör	4.300	225	375	-50
Medien	8.450	275	275	-300
Elektro/ Leuchten	12.700	550	1.325	-25
Teppiche/ Bodenbeläge	9.600	225	875	-75
bau-/ gartencenterspezifische Sortimente	73.625	3.200	10.225	1.825
Möbel	105.775	9.025	16.325	4.125
Sonstiges	12.750	550	1.250	-75
langfristiger Bedarf	229.925	14.200	30.975	5.450
Summe	513.600	19.900	42.175	-4.300

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; EHI; IFH; Statistisches Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Bezüglich des Prognoseergebnisses sind folgend Punkte zu berücksichtigen:

- Das Prognoseergebnis bildet die wettbewerbsneutralen Entwicklungsspielräume bis zum Jahr 2030 ab. Eine kurzfristige Realisierung dieser ist zu vermeiden, da das Kaufkraftpotenzial in den 10 Jahren stetig steigt. Bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche sind Umsatzumverteilungen und gegebenenfalls wesentliche Auswirkungen zu erwarten.
- Die Prognoseergebnisse in den einzelnen Sortimentsbereichen dienen der Orientierung. Sobald ein Vorhaben eine Verkaufsfläche aufweist, die in einem



oder mehreren Sortimenten diese Werte übersteigt, sollten Auswirkungen auf den Bestand geprüft werden.

- Die Entwicklungsperspektiven einzelner Branchen/ Sortimentsbereiche sind unterschiedlich. Daher ist ein fortlaufendes Monitoring der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung, auch hinsichtlich einzelner Branchen, wie beispielsweise die Entwicklung des Online-Handels im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, erforderlich.
 - Insbesondere in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie und Parfümerie ist tendenziell das Potenzial der Entwicklungsprognose zu berücksichtigen: Der Anteil des Online-Handels am Gesamteinzelhandelsumsatz ist aktuell vergleichsweise gering; der stationäre Einzelhandel wird sich mit hoher Wahrscheinlichkeit mittelfristig seinen Stellenwert gegenüber dem Online-Handel verteidigen.
 - In den innenstadtprägenden Sortimentsbereichen Bekleidung und Zubehör, Schuhe und Lederwaren, Sport und Freizeit sowie Medien ist tendenziell mit einer weiteren überproportionalen Zunahme des Online-Handels zu rechnen. Demzufolge ist hier vorrangig das Ergebnis der Wettbewerbsprognose heranzuziehen.
- **Auf Grund des selbst bei der Entwicklungsprognose insgesamt geringen Verkaufsflächenpotenzials sollen Neuansiedlungen und über den Bestandsschutz hinausreichende Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben nur an städtebaulich "richtigen" Standorten ermöglicht werden.**



5. ZIELKATALOG DES ZENTRENKONZEPTES EINZELHANDEL

Das vorhandene Baurecht ermöglicht, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Braunschweig auf der Basis der Baunutzungsverordnung mit städtebaulichen Zielsetzungen räumlich zu steuern⁶¹. Auch wenn § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für die räumliche Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Braunschweig insgesamt und der zentralen Versorgungsbereiche. Im bisher gültigen Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig ist bereits ein entsprechender Zielkatalog enthalten, welcher im Rahmen der aktuellen Fortschreibung stärker ausdifferenziert wurde.

Der im Folgenden dargestellte Zielkatalog wurde im Rahmen des Expertenkreises vorgestellt, diskutiert und abgestimmt. Er dient als Grundlage für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Braunschweig und stellt die Basis für das planungsrechtliche Konzept dar.

Als vorrangiges Ziel wird aus gutachterlicher Sicht die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich City und auch in den sonstigen Zentren gesehen.

Erhaltung und Stärkung der Oberzentralen Versorgungsfunktion

Ein wichtiges Ziel liegt in der Erhaltung und Stärkung der, durch die Regionalplanung zugewiesenen, oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Braunschweig. Mit einer Bindungsquote von rd. 253%⁶² im mittelfristigen Bedarfsbereich (mit den typischen innenstadtrelevanten Sortimenten wie Bekleidung und Schuhe) erfüllt die Stadt Braunschweig ihre überörtliche Versorgungsfunktion und damit die zentral-

⁶¹ Vgl. dazu zusammenfassend Acocella, 2004, a.a.O., S. 56ff.

⁶² Die zu Grunde gelegte Kaufkraft bezieht sich ausschließlich auf den stationären Einzelhandel, also ohne Kaufkraftabschöpfung durch den Online-Handel.



örtliche Funktion als Oberzentrum. Dies gilt bei einer Bindungsquote von rd. 134%⁶³ auch für den langfristigen Bedarfsbereich. Ziel ist es, die quantitative und die qualitative Versorgungsfunktion der Stadt Braunschweig zu erhalten und zu stärken, sofern dies vor dem Hintergrund der Entwicklung des Online-Handels möglich ist.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereiches City sowie der Stadtteil- und Nahversorgungszentren

Die im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich City sowie auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren bestehende Vielfalt an Funktionen - das heißt die Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, öffentlichen und sozialen Einrichtungen sowie Wohnen - soll erhalten und gestärkt werden.

Zudem ist die Vielfalt des Einzelhandels, sowohl bezüglich unterschiedlicher Branchen als auch hinsichtlich Betriebstypen und -größen, im zentralen Versorgungsbereich City sowie in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren zu erhalten und zu stärken. Hierfür ist das Hauptaugenmerk bei der künftigen Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Schwerpunkt auf die Zentren zu legen.

Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich City und der sonstigen Zentren

Die unverwechselbare Identität eines Zentrums wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur, Freiraumgestaltung etc.) geprägt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden Online-Handel ist die beziehungsweise Stärkung eines klaren Profils eines Zentrums von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) gewinnt angesichts der weiterhin zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- beziehungsweise Geschäftspräsentation an Gewicht.

Die Braunschweiger City bietet in dieser Hinsicht gute Voraussetzungen. Neben einem vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot mit großen Filialbetrieben und kleinen Fachgeschäften existieren weitere wichtige Alleinstellungsmerkmale. Dazu zählen unter anderem die historische Stadtstruktur und historische Gebäude sowie attraktive Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität. In der City und auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren, die eine wichtige Grundversorgungs-

⁶³ Die zu Grunde gelegte Kaufkraft bezieht sich ausschließlich auf den stationären Einzelhandel, also ohne Kaufkraftabschöpfung durch den Online-Handel.



funktion übernehmen, sollten die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten weiter ausgebaut werden, um ihre Funktion als Identifikations- und Kommunikationssorte zu steigern.

Erhaltung und Stärkung der "kompakten Stadt" ("Stadt der kurzen Wege")

Gemäß dem integrierten Stadtentwicklungskonzept soll Braunschweig kompakt weitergebaut werden. Kompakte Zentren mit kurzen Wegen sind eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz - und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume.

Eine Stadt der kurzen Wege dient der Vermeidung überflüssigen Verkehrs und der Reduzierung von Umweltbelastungen. Voraussetzung hierfür ist die Erhaltung und Stärkung des Zentrenetzes und der ergänzenden Versorgungsstandorte Entwicklungsschwerpunkte und Nahversorgungsstützpunkte. Dabei sind Konkurrenzsituationen zu Lasten der Zentren zu vermeiden.

Erhaltung und Stärkung der flächendeckenden Nahversorgungsfunktion im gesamten Stadtgebiet

Während die wohnungsnahе Versorgung insbesondere in den dichter besiedelten Bezirken - vor allem Innenstadt und angrenzende Bezirke - als gut bis sehr gut zu bezeichnen ist, bestehen in den äußeren Stadtbezirken teilweise deutliche Nahversorgungsdefizite. Insgesamt betrachtet ist jedoch eine vergleichsweise gute Nahversorgung festzustellen. Eine vollständige flächendeckende Nahversorgung ist auf Grund der Anforderungen der Betreiber von filialisierten Lebensmittelbetrieben hinsichtlich Verkaufsfläche oder Einwohnerzahl im Umfeld und der Siedlungsstrukturen nicht realisierbar. Der Schwerpunkt sollte daher auf der Erhaltung der bestehenden Strukturen mit Fokus auf den Zentren liegen. Nahversorgungsstützpunkte sowie sonstige Lebensmittelbetriebe innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche übernehmen eine wichtige ergänzende Funktion. Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben zur Reduzierung von Versorgungslücken sollen angestrebt werden. Dabei dürfen aber die bestehenden Nahversorgungsstrukturen nicht gefährdet werden.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Vor dem Hintergrund von Flächenknappheit sollen die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk



und dem produzierenden Gewerbe, zur Verfügung gestellt werden. Diese können häufig nicht mit den Bodenpreisangeboten des Einzelhandels mithalten. Neuansiedlungen von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sollten vor allem an den bestehenden Entwicklungsschwerpunkten erfolgen.

Schaffung von Investitions- und Planungssicherheit

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von Rahmenbedingungen abhängig, die zum Teil von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit dem Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsgebiete assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass dieser vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden soll. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein. Eng damit verbunden ist die Planungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (zum Beispiel Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

Einen wesentlichen Beitrag zur Erzeugung der Investitions- und Planungssicherheit für Einzelhändlerinnen und Einzelhändler, für Investitionen und Projektentwicklungen stellen das stringente Festhalten am und die konsequente Umsetzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für die Stadt Braunschweig dar.



6. KONZEPTBAUSTEINE ZUR STÄRKUNG DES EINZELHANDELS IN BRAUNSCHWEIG

In diesem Abschnitt werden die konzeptionellen Bausteine des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für die Stadt Braunschweig beschrieben. Diese wurden dem Expertenkreis im Entwurf vorgestellt und mit diesem diskutiert und abgestimmt. Die einzelnen Bausteine ergeben ein planerisches Konzept, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht und damit die Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann.

6.1 SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach **zentrenrelevanten** und **nicht zentrenrelevanten** Sortimenten unterscheidet. Im Hinblick auf die wohnungsnah Grundversorgung ist eine weitere Differenzierung der zentrenrelevanten Sortimente in **nahversorgungsrelevante**⁶⁴ und **zentrenrelevante** Sortimente erforderlich. Auch wenn nahversorgungsrelevante Sortimente immer auch zentrenrelevant sind, sollen im Folgenden die Begriffe **nahversorgungsrelevante Sortimente**, **zentrenrelevante Sortimente** und **nicht zentrenrelevante Sortimente** verwendet werden.

6.1.1 Kriterien

Der folgende Kriterienkatalog, der sich auf Grund zahlreicher Erfahrungen herausgebildet hat, wurde für die Zuordnung der Sortimente herangezogen.

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- eine bestimmte Funktion am Standort beziehungsweise im Zentrum erfüllen - zum Beispiel als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- im zentralen Versorgungsbereich am stärksten vertreten sind.

⁶⁴ Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.



Nahversorgungsrelevante Sortimente

- werden in der Regel täglich oder mehrmals wöchentlich nachgefragt;
- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung; eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
 - auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit beziehungsweise wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (zum Beispiel Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs in der Regel nicht für zentrale Lagen geeignet sind (zum Beispiel Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

6.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Braunschweig

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Braunschweig zur Einstufung der Sortimente herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr oder noch nicht im zentralen Versorgungsbereich City sowie den sonstigen Zentren zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität den zentralen Versorgungsbereichen zuzuführen⁶⁵.

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

In Abb. 14 ist die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente⁶⁶ nach Standorttypen in Braunschweig dargestellt. Dabei zeigt sich, dass der Großteil dieser Sortimente funktionsadäquat überwiegend an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt ist. Nachstehend wird auf diejenigen zentrenrelevanten Sortimente eingegan-

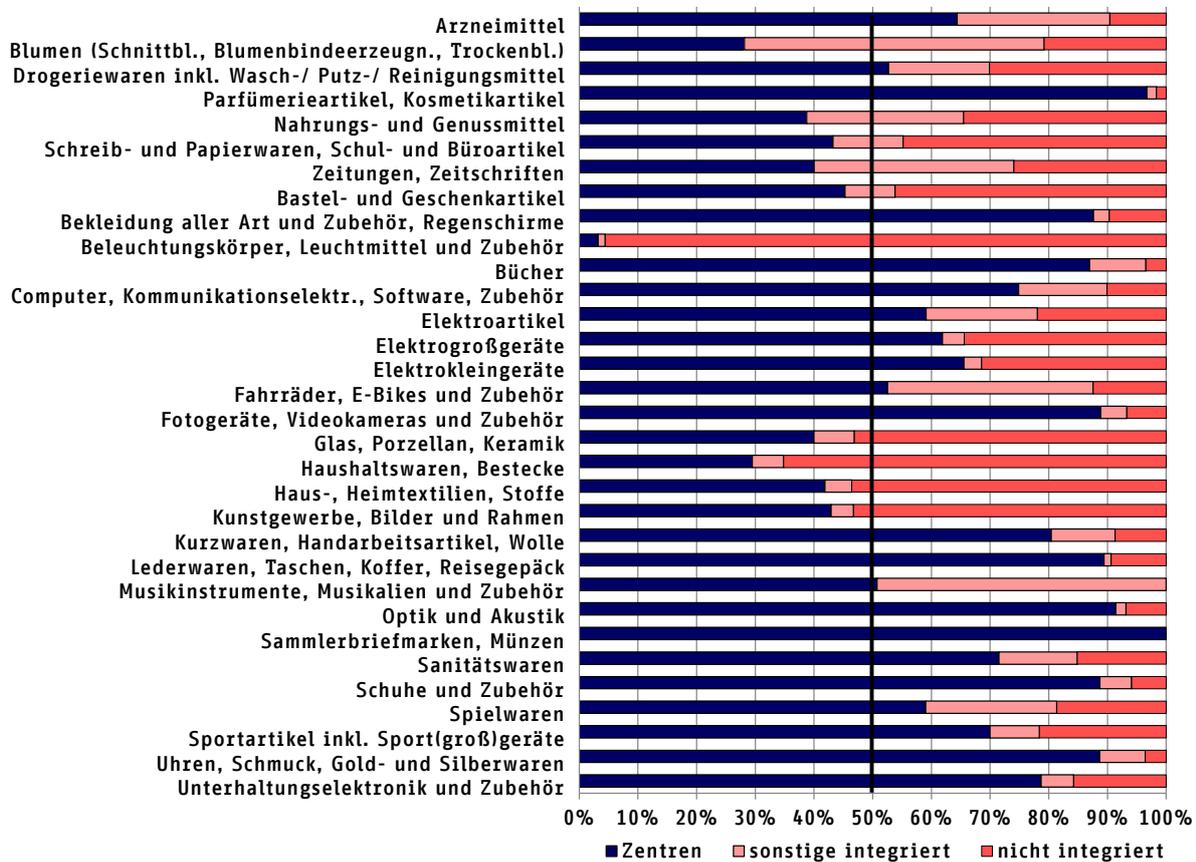
⁶⁵ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

⁶⁶ Zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Braunschweiger Sortimentsliste von 2010.



gen, die überwiegend an städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt sind.

Abb. 14: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung 2020

- Das Sortiment **Beleuchtungskörper, Leuchtmittel und Lampen** wird zu einem sehr hohen Anteil an nicht integrierten Standorten angeboten. Da es inzwischen nahezu ausschließlich in Möbel- und Baumärkten angeboten wird, wird es als nicht zentrenrelevant eingestuft.
- Die Sortimente **Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Bestecke, Haus- und Heimtextilien, Stoffe und Kunstgewerbe/ Bilder und Bilderrahmen** werden überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten. Da es sich aber um klassische zentrenprägende Sortimente handelt, die für einen attraktiven Branchenmix wichtig sind, und sie in der Regel keinen Transport per Pkw erfordern, werden sie weiterhin als zentrenrelevant eingestuft.
- Bei dem Sortiment **Sportartikel** waren bislang **Sport(groß)geräte** von den zentrenrelevanten Sortimenten ausgenommen. Bei Sportartikeln - Sportgeräte,



Sportbekleidung - handelt es sich aber um ein wichtiges innenstadtrelevantes Sortiment. Auf Grund der Problematik bei der Definition beziehungsweise Abgrenzung von Sport(groß)geräten gegenüber Sportgeräten werden **Sportartikel einschließlich Sport(groß)geräte** nun als zentrenrelevant eingestuft.

- Unter das Sortiment **Sanitätswaren** fallen unter anderem auch Rollstühle und Rollatoren. Pflegebetten werden hingegen Möbeln zugeordnet. Eine weitere Differenzierung im Hinblick auf *große* Sanitätswaren ist jedoch nicht erforderlich, da Rollatoren in der Regel gut transportierbar sind und Rollstühle, sofern dies nicht gilt, üblicherweise nicht vom Kunden transportiert werden und auch keinen besonderen Flächenbedarf aufweisen. Auch um eine Problematik bei der Abgrenzung *großer* Artikel gegenüber anderen zu vermeiden, sollen Sanitätswaren insgesamt weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden.

Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

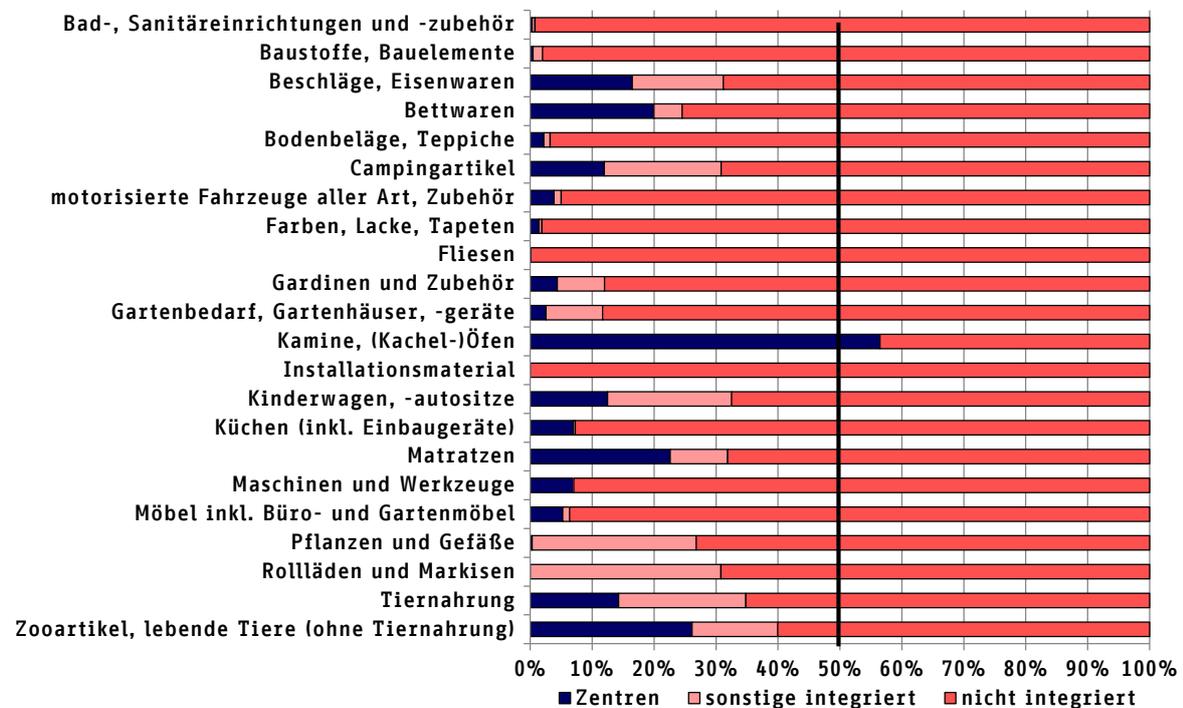
Die nicht zentrenrelevanten Sortimente sind in Braunschweig überwiegend an städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt (vgl. Abb. 15). Lediglich das Sortiment **Kamine, (Kachel-)Öfen** konnte im Rahmen der Erhebung überwiegend in den Zentren festgestellt werden. Auf Grund von Größe und Gewicht beziehungsweise Transportfähigkeit wird dieses Sortiment auch weiterhin den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Nachstehend wird dargelegt, weshalb einige wenige Sortimente, die überwiegend an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind, als nahversorgungsrelevante beziehungsweise zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden:

- Campingartikel werden häufig zusammen mit Sportartikeln angeboten, die eindeutig als zentrenrelevantes Sortiment einzustufen sind. Auch die Sortimentslisten des LROP und des REHK bewertet Campingartikel als in der Regel zentrenrelevant. Demzufolge wird das Sortiment in der Braunschweiger Liste als zentrenrelevant eingestuft.
- Bei **Gardinen und Zubehör**, die nach der räumlichen Verteilung ebenfalls nicht zentrenrelevant sind, handelt es sich aber um ein Sortiment, das oftmals in Fachgeschäften angeboten wird und zu einem attraktiven Branchenmix in Zentren beitragen kann. Zudem ist in der Regel kein Transport per Pkw erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird das Sortiment als zentrenrelevant eingestuft.



- Hinsichtlich des Sortiments **Zooartikel und lebende Tiere (ohne Tiernahrung)** ist zu berücksichtigen, dass der Trend zu größeren Zoofachmärkten an nicht integrierten Standorten deutlich rückläufig ist. Zudem wird das Sortiment in den Listen des LROP und des REHK ebenfalls als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft. Demzufolge wird das Sortiment in der Braunschweiger Liste als zentrenrelevant eingestuft.
- Das Sortiment **Tiernahrung**, das (unter anderem) zum festen Bestandteil des Angebotes von Lebensmittelmärkten gehört, und oftmals ein- oder mehrmals wöchentlich nachgefragt wird, wird den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Abb. 15: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung 2020

6.1.3 Braunschweiger Sortimentsliste

Nachfolgend wird die Braunschweiger Sortimentsliste dargestellt (vgl. Tab. 6). Diese wurde auf Basis allgemeiner Kriterien sowie der räumlichen Verteilung des Angebotes in Braunschweig erstellt und ist somit ortsspezifisch. Zudem wurden bei



der Einstufung einzelner Sortimente die in den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung⁶⁷ enthaltenen unverbindlichen Sortimentslisten mit betrachtet.

Neben den in Kap. 6.1.2 beschriebenen Veränderungen wurden weitere Änderungen zur Sortimentsliste von 2010 vorgenommen:

- Das Sortiment **Waffen, Jagdbedarf (ohne Bekleidung)** war bislang nicht aufgeführt. Auf Grund der geringen Anzahl von Betrieben mit entsprechendem Angebot ist es nicht zentrenstärkend und wird daher den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.
- Das (Teil-)Sortiment Matratzen war in der Braunschweiger Sortimentsliste ebenfalls bisher nicht enthalten. Das erweiterte Sortiment **Matratzen, Bettwaren (inklusive Stepp- und Bettdecken, ohne Betten- und Kissenbezüge) und Zubehör** wird auf Grund Größe und/ oder Gewicht zahlreicher Produkte als nicht zentrenrelevantes Sortiment eingestuft. Dies entspricht der Einstufung in der Sortimentsliste des REHK.

Weiterhin wurden die Bezeichnungen einzelner Sortimente aktualisiert beziehungsweise deutlicher formuliert:

- Das Sortiment Fahrräder und Zubehör wurde in "**Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs und Zubehör**" geändert.
- Da der Begriff Geschenkartikel unbestimmt ist und sich die meisten Geschenkartikel anderen Sortimenten zuordnen lassen, wird nun die Bezeichnung **Bastel-, saisonale Dekorationsartikel (soweit nicht anderen Sortimenten zuordenbar)** verwendet. Damit wird dem Aspekt Rechnung getragen, dass sich saisonale, zum Beispiel weihnachtliche und österliche Dekorationsartikel, in der Regel nicht einem anderen Sortiment zuordnen lassen.
- Die Sortimente **Computer, Kommunikationselektronik und Zubehör** sowie **Unterhaltungselektronik** werden zusammengefasst, da auf Grund von zum Teil starken Überschneidungen bei der Verwendung entsprechender Produkte eine plausible Abgrenzung nicht mehr möglich ist.

⁶⁷ Vgl. LROP Niedersachsen und Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig.



Tab. 6: Sortimentsliste Braunschweig

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Bastel-, saisonale Dekorationsartikel (soweit nicht anderen Sort. zuordenbar) • Bekleidung aller Art und Zubehör, Regenschirme • Bücher • Campingartikel • Elektroartikel • Elektrogroßgeräte (Wasch-, Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke, -truhen) • Elektrokleingeräte einschl. Nähmaschinen • Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs und Zubehör • Fotogeräte, Videokameras und Zubehör, optische Geräte (ohne Augenoptik) • Gardinen, Innenjalousien,-beschattung und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren, Bestecke • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeitsartikel, Wolle • Lederwaren, Taschen, Koffer, Reisegepäck • Musikinstrumente, Musikalien und Zubehör • Optik, Akustik, Sanitäts- und Orthopädiewaren • Sammlerbriefmarken, Münzen • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sport(groß)geräte • Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikationselektronik, Software, Bild- und Tonträger und Zubehör • Zooartikel und lebende Tiere (ohne Tiernahrung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör (ohne Handtücher, Frottierwaren und Badvorleger) • Baustoffe, Bauelemente, Holz • Beleuchtungskörper, Leuchtmittel und Zubehör • Beschläge, Eisenwaren inkl. Sicherheitssysteme • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromaschinen (ohne Computer) • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör (ohne Pedelecs, E-Bikes) • Farben, Lacke, Tapeten und Zubehör • Fliesen • Gartenbedarf, Garten-/ Gerätehäuser, Gartengeräte • Kamine, (Kachel-)Öfen • Installationsmaterial (Sanitär und Elektro inkl. Satellitenschüsseln, PV-Anlagen) • Kinderwagen • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Maschinen und Werkzeuge • Matratzen, Bettwaren (inkl. Stepp-/ Bettdecken, ohne Betten- und Kissen-bezüge) und Zubehör • Möbel (inkl. Büro- und Gartenmöbel) • Pflanzen, Samen, Dünge-/ Pflanzenschutzmittel und Pflanzbehälter, -gefäße • Rollläden, Außenjalousien und Markisen • Waffen, Jagdbedarf (ohne Bekleidung)
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen) • Drogeriewaren inkl. Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel • Parfümerieartikel/ Kosmetika • Nahrungs- und Genussmittel • Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel • Tiernahrung • Zeitungen/ Zeitschriften 	

Quelle eigene Darstellung

Diese Sortimentsliste muss zukünftig Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.



6.2 STANDORTSTRUKTUR

In Braunschweig besteht ein Netz aus zahlreichen Versorgungsstandorten mit unterschiedlichen Versorgungsaufgaben. Es handelt sich um ein hierarchisch gegliedertes System zentraler Versorgungsbereiche mit der City sowie den Stadtteil- und Nahversorgungszentren (vgl. Kap. 6.2.1). Diese werden ergänzt durch Nahversorgungsstützpunkte (vgl. Kap. 6.2.2) und Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (vgl. Kap. 6.2.3).

6.2.1 Zentrenstruktur

Die bisherige Zentrenhierarchie der Stadt Braunschweig nach dem Zentrenkonzept Einzelhandel von 2010 gliederte sich in fünf Kategorien. Dabei handelte es sich um den Hauptgeschäftsbereich City, den City-Ergänzungsbereich, fünf Stadtteil-A-Zentren, sechs Stadtteil-B-Zentren und elf Nahversorgungszentren.

Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Braunschweig wurde die bestehende Zentrenhierarchie überprüft und weiterentwickelt. Die einzelnen Zentren wurden auch dahingehend überprüft, ob die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbe- reich (vgl. Kap. 3.1.2) erfüllt sind. Die Einstufung der Zentren, auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten, wurde auf Grundlage der im Rahmen der städtebaulich-funktionalen Stärken-Schwächen-Analyse erfolgten Zentrenabgrenzun- gen (vgl. Kap. 8) und der folgenden Kriterien auf Basis der Bestandserhebung vorge- nommen:

- Anzahl Einzelhandelsbetriebe insgesamt, Anzahl großflächiger Betriebe sowie An- zahl Lebensmittelbetriebe,
- Gesamtverkaufsfläche und Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimente beziehungsweise zentrenrelevanter Sortimente.

In die Bewertung sind weitere Merkmale mit eingeflossen wie

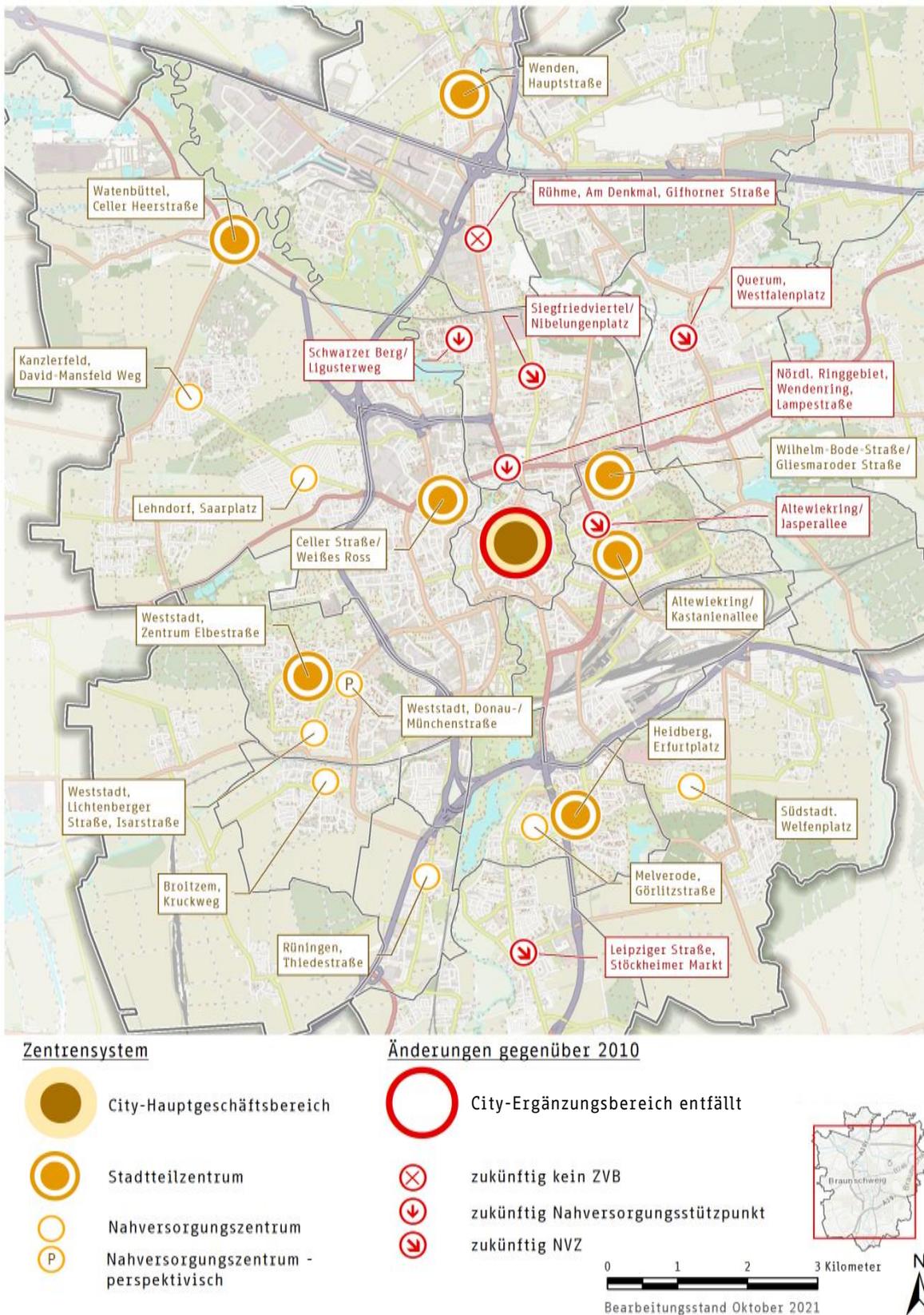
- Angebot zentrenergänzender Funktionen wie Dienstleistungs- und Gastronomieangebot
- städtebauliche Situation, Aufenthaltsqualität,
- Erreichbarkeit.

Auf dieser Basis ergeben sich gegenüber der bisherigen Zentrenhierarchie die fol- genden Änderungen (vgl. auch Karte 5).



- Der City-Ergänzungsbereich, der den Hauptgeschäftsbereich City umschloss, erfüllt nicht mehr die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. In diesem Bereich ist zwar ein umfangreiches Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vorhanden, jedoch ist die funktionale Dichte der Nutzungen nicht ausreichend beziehungsweise es überwiegen Wohnnutzungen. Im Hinblick auf eine kompakte Innenstadt mit einer hohen funktionalen Dichte, einer Konzentration der Angebote und einer hohen Passantenfrequenz ist eine Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf den Hauptgeschäftsbereich City erforderlich. Entsprechend wird der City-Ergänzungsbereich nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.
- Weiterhin wird nicht mehr zwischen Stadtteil-A-/ B-Zentren unterschieden. Es sind zwar bei den Stadtteilzentren Unterschiede hinsichtlich Anzahl der Betriebe oder Gesamtverkaufsfläche zu verzeichnen. Im Hinblick auf die Steuerungsgrundsätze (vgl. Kap. 6.3) sind jedoch keine unterschiedlichen Regelungen erforderlich beziehungsweise sinnvoll.
- Einzelne Zentren erfüllen nicht mehr die Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches und entfallen dementsprechend oder werden auf Grund ihres Einzelhandelsbesatzes abgestuft (eine Begründung hierzu erfolgt in Kap. 8). Dies gilt für:
 - Stadtteil-B-Zentren Querum, Westfalenplatz/ Bevenroder Straße: Abstufung Teilbereich Westfalenplatz zum Nahversorgungszentrum,
 - Stadtteil-B-Zentrum Altewiekring/ Jasperallee: Abstufung zum Nahversorgungszentrum,
 - Stadtteil-B-Zentrum Stöckheim, Leipziger Straße/ Stöckheimer Markt: Abstufung zum Nahversorgungszentrum,
 - Stadtteil-B-Zentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz: Abstufung zum Nahversorgungszentrum,
 - Nahversorgungszentrum Rühme am Denkmal: Entfällt
 - Nahversorgungszentrum Schwarzer Berg/ Ligusterweg: Bereich Schwarzer Berg zukünftig Nahversorgungsstützpunkt,
 - Nahversorgungszentrum Nördliches Ringgebiet, Wendenring/ Lampestraße (zukünftig Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof, Hamburger Straße)

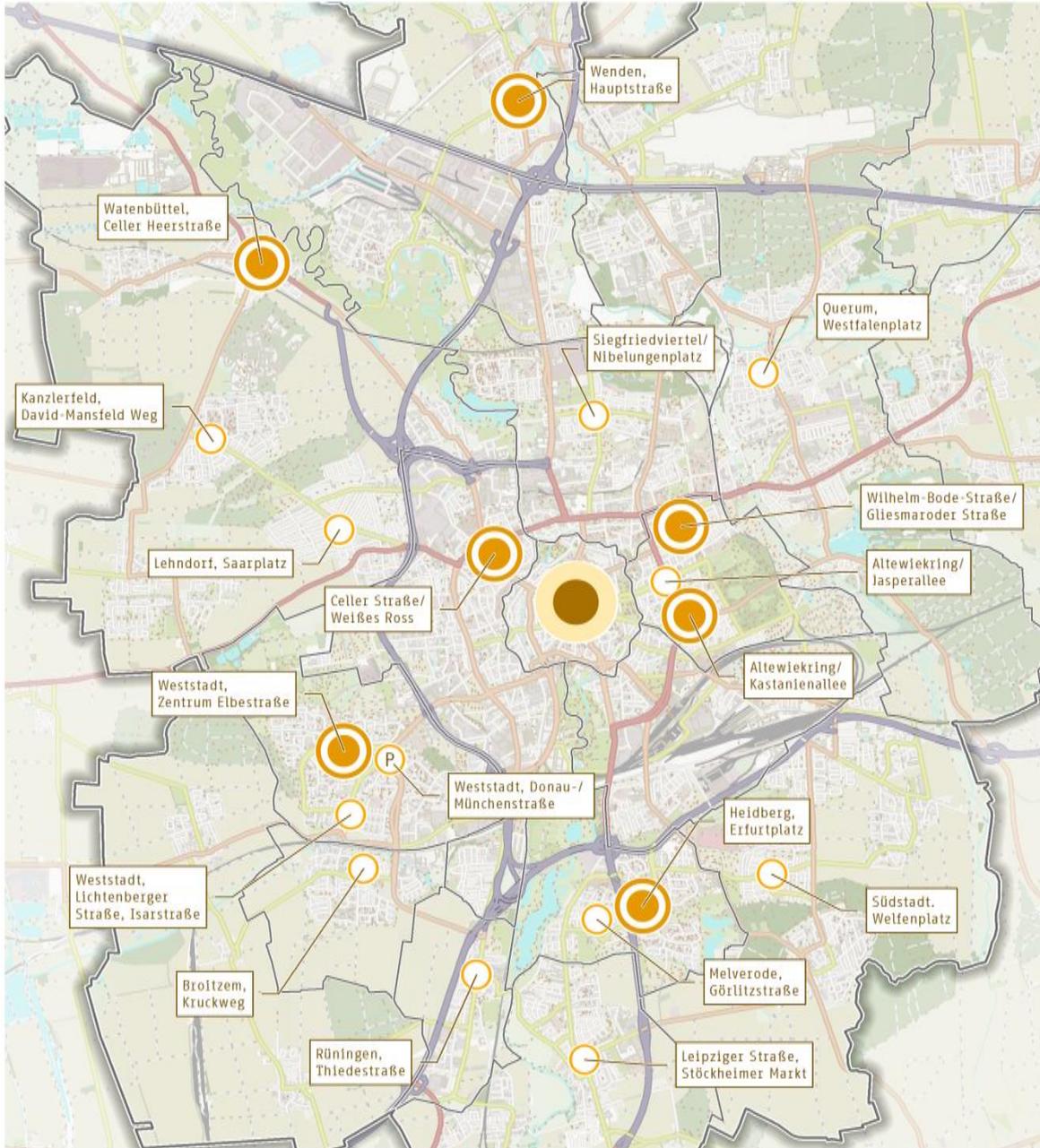
Karte 5: Änderungen Zentrenhierarchie



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Karte 6: Zentrenhierarchie 2021



Zentriersystem

-  City-Hauptgeschäftsbereich
-  Stadtteilzentrum
-  Nahversorgungszentrum
-  Nahversorgungszentrum -
perspektivisch

0 1 2 3 Kilometer

Bearbeitungsstand Oktober 2021



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Die zukünftige Zentrenhierarchie mit dem Hauptgeschäftsbereich City, den Stadtteil- und Nahversorgungszentren ist in Karte 6 (S. 92) dargestellt. Das Nahversorgungszentrum Weststadt, Donau- und Münchenstraße erfüllt aktuell auf Grund der städtebaulichen Situation nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich, soll aber als perspektivisches Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden (vgl. 8.7.1.2).

6.2.2 Nahversorgungsstützpunkte

Neben dem Zentrensystem übernehmen im Hinblick auf die Grund- und Nahversorgung auch die Nahversorgungsstützpunkte eine wichtige Versorgungsfunktion. Bei diesen handelt es sich überwiegend um Standorte von Lebensmittelbetrieben, die zum Teil durch einzelne weitere Nutzungen ergänzt werden und insbesondere in peripheren Stadtteilen ohne Zentren für eine flächendeckende Grund- und Nahversorgung wichtig sind.

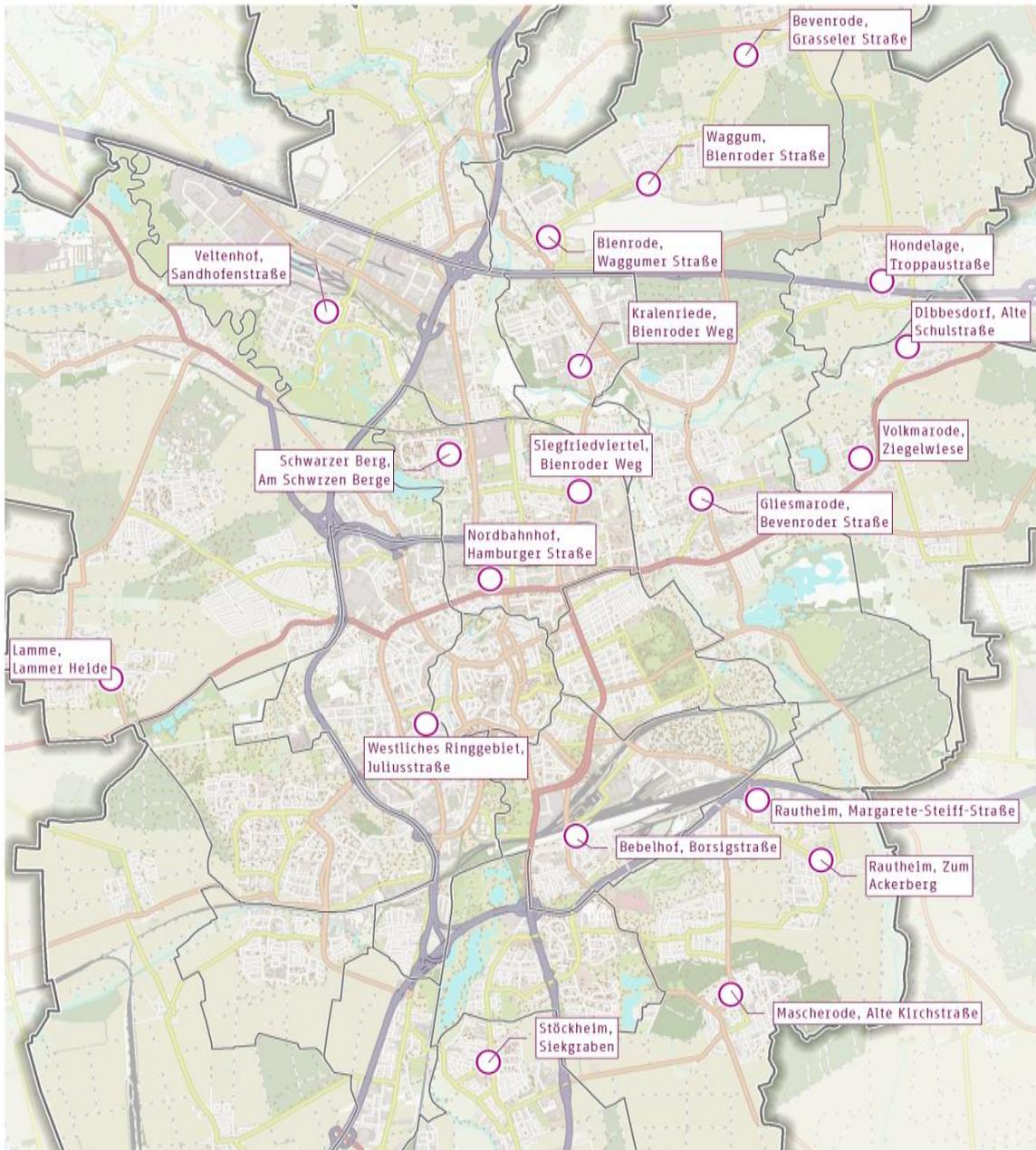
Im Hinblick auf die Ausweisung der Nahversorgungsstützpunkte wurde nicht auf die bisherigen Standorte abgestellt. Es wurden einheitliche Kriterien entwickelt:

- Lebensmittelbetriebe der Betriebstypen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter in integrierter Lage, also im Zusammenhang mit Wohnbebauung; vergleichsweise große Distanz zu nächstgelegendem Lebensmittelbetrieb in einem Zentrum.
- Zusätzlich Standorte innerhalb eines für sich abgeschlossenen Siedlungsbereiches ohne Zentrum.

Die Nahversorgungsstützpunkte sind in Karte 7 dargestellt.



Karte 7: Nahversorgungszustpunkte 2021



Standortsystem

 Nahversorgungszustpunkt



0 1 2 3 Kilometer

Bearbeitungsstand Oktober 2021



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



6.2.3 Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

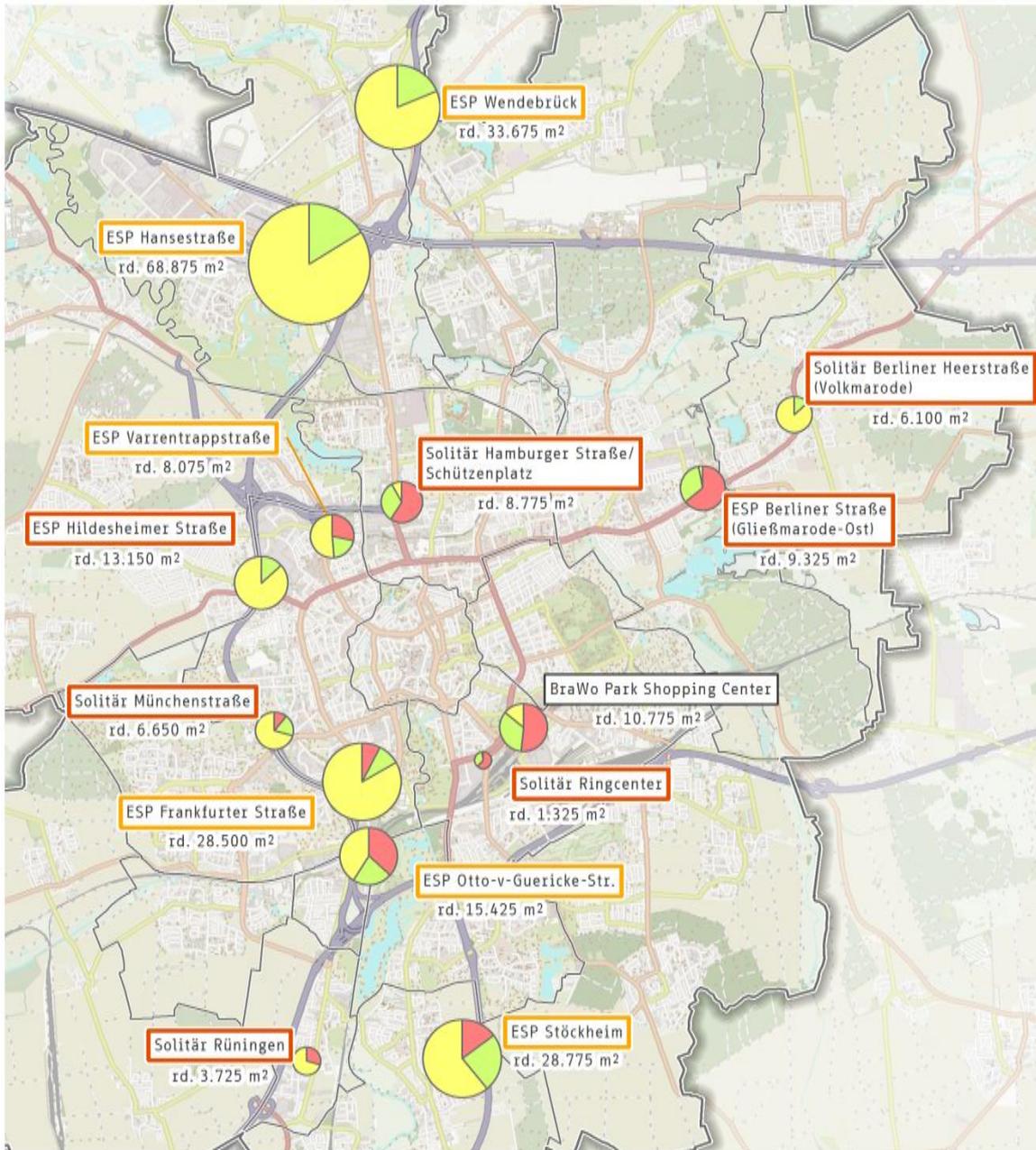
Als weitere Standortkategorie neben den Zentren und Nahversorgungsstützpunkten prägen Entwicklungsschwerpunkte und Sonderstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel das Einzelhandelsangebot in Braunschweig (vgl. Karte 8). Dabei handelt es sich vor allem um Standorte in nicht integrierter Lage ohne unmittelbaren Bezug zur Wohnbebauung. Die Standorte wurden hinsichtlich Angebotsstruktur, räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten und der Nutzungsstruktur im Umfeld betrachtet (vgl. Kap. 8). Auf Grund der begrenzten Verkaufsflächenentwicklungsspielräume (vgl. Kap. 4.2) sowie auch des Mangels an Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk soll sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung vor allem auf die größeren Standorte konzentrieren. Die in der Karte 8 rot gekennzeichneten Standorte sollen entsprechend nicht für Einzelhandel weiterentwickelt werden. Dabei handelt es sich um Entwicklungsschwerpunkte und ehemalige Solitärstandorte, die durch einzelne großflächige Betriebe, zum Beispiel durch ein SB-Warenhaus, geprägt werden. Die vorhandenen Betriebe sind im Bestand zu sichern; perspektivisch soll gegebenenfalls eine Nutzungsänderung zu Gunsten anderer Nutzungen mit produzierendem Gewerbe, Handwerk oder Dienstleistungen erfolgen.

Der Sonderstandort BraWoPark Shopping Center stellt auf Grund seiner Prägung mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten einen Sonderfall dar. Der vorhandene Bestand ist zu sichern, es soll keine weitere Entwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgen.

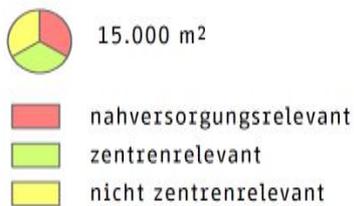
Die zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie der Sonderstandort BraWoPark sind in Karte 9 dargestellt.



Karte 8: Änderungen Entwicklungsschwerpunkte und Solitärstandorte



Verkaufsflächen nach Zentrenrelevanz



 Schwerpunkt großflächiger Einzelhandel für nicht zentrenrelevante Sortimente

 im Bestand zu sichern, keine weitere Einzelhandelsentwicklung; ggf. Nutzungsänderung



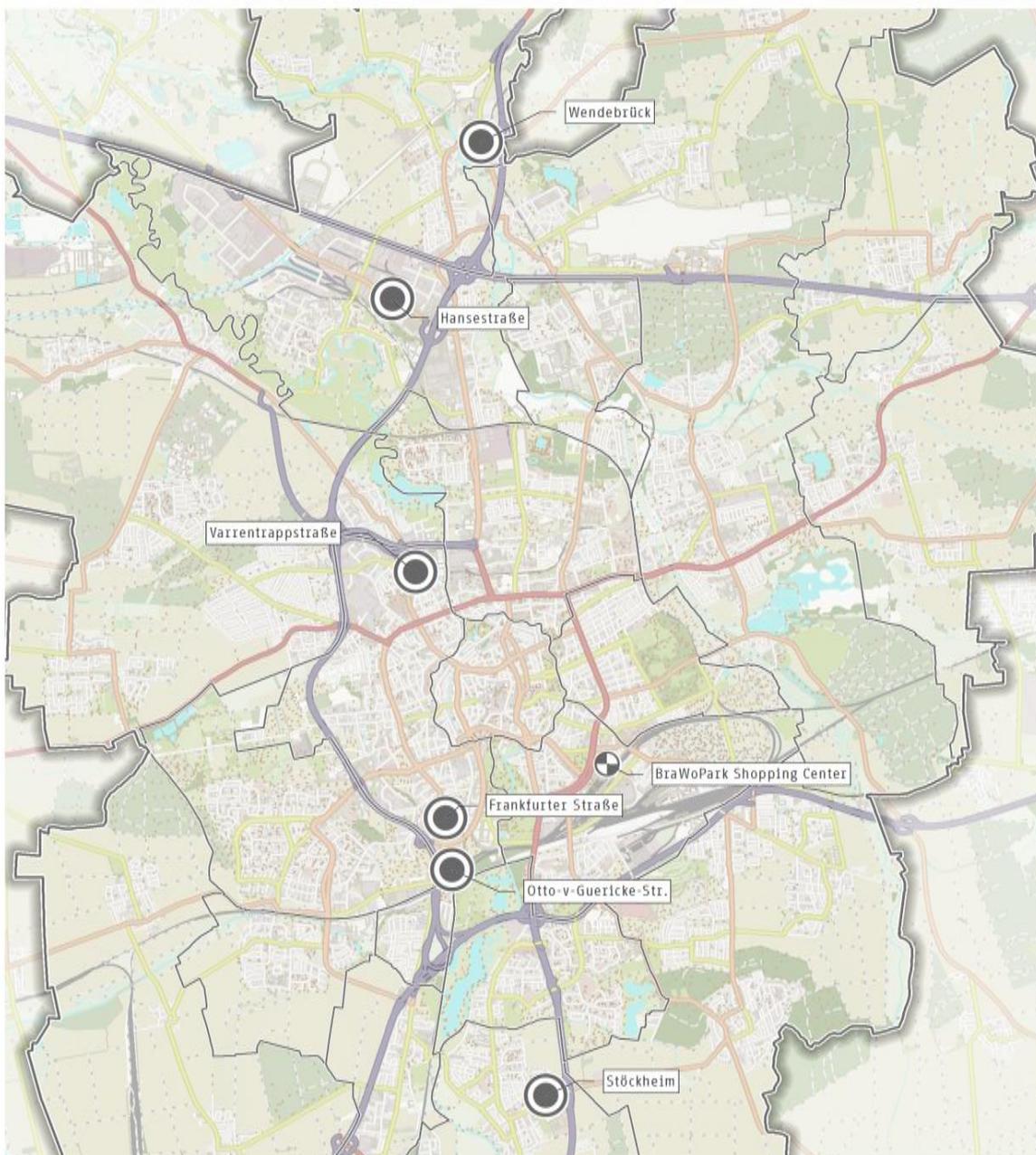
0 1 2 3 Kilometer

Bearbeitungsstand Oktober 2021



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Karte 9: Entwicklungsschwerpunkte 2021



Standortsystem

-  Entwicklungsschwerpunkt
-  Sonderstandort BraWoPark
(keine Entwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten)



0 1 2 3 Kilometer
 Bearbeitungsstand Oktober 2021



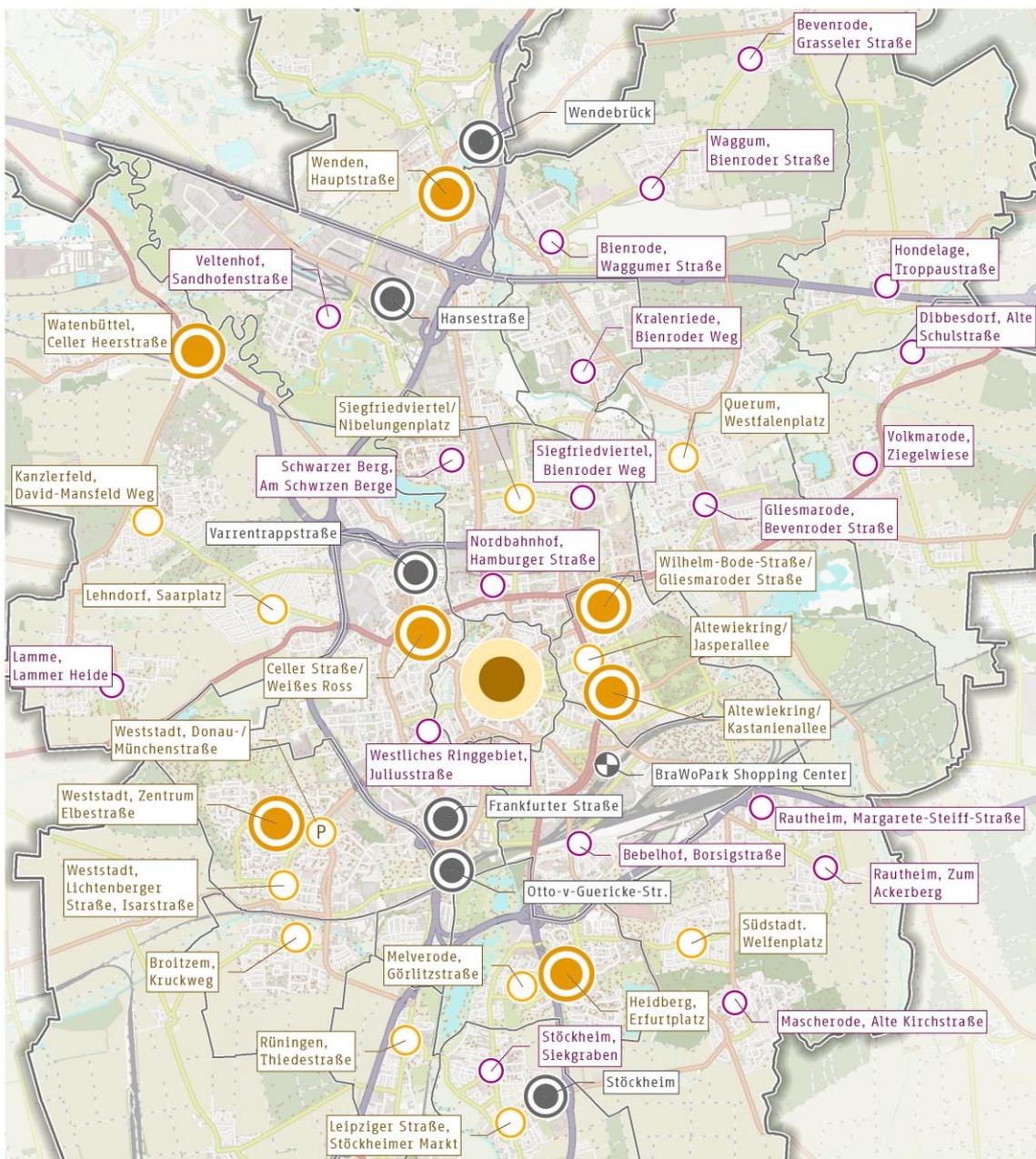
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



6.2.4 Zentren- und Standortsystem

In Karte 10 ist das zukünftige Zentren- und Standortsystem in der Übersicht dargestellt. Dabei handelt es sich um ein dichtes Netz aus verschiedenen Zentren- und Standortkategorien mit jeweils unterschiedlichen Versorgungsfunktionen. Im Hinblick auf die Grund- und Nahversorgung wird deutlich, dass diese in den westlichen und südlichen Stadtbezirken vor allem durch ein Netz aus Stadtteil- und Nahversorgungszentren sichergestellt wird. In den nördlichen und östlichen Stadtbezirken sind hingegen weniger Zentren vorhanden. Hier kommt den Nahversorgungsstützpunkten eine wichtige Funktion zu. Die Entwicklungsschwerpunkte dienen der Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, die zum Beispiel auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes in der Regel nicht in der City oder den sonstigen Zentren angesiedelt beziehungsweise städtebaulich integriert werden können.

Karte 10: Zentren- und Standortsystem 2021



Zentren- und Standortsystem



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



6.3 STEUERUNGSGRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Für die Stadt Braunschweig ergibt sich bis zum Jahr 2030 entsprechend der Entwicklungsprognose ein rechnerischer Verkaufsflächenentwicklungsspielraum von insgesamt rd. 42.175 m² (vgl. - auch im Folgenden - Kap. 4.2). Nach der Wettbewerbsprognose reduziert sich der Entwicklungsspielraum bis zu diesem Zeitpunkt um rd. 4.300 m². Die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist vor diesem Hintergrund als auch hinsichtlich der in Kap. 5 formulierten Ziele von zentraler Bedeutung.

In Tab. 7 ist zusammenfassend dargestellt, welche Vorhaben - Neunsiedlungen und Erweiterungen - an welchen Standorten ermöglicht werden sollen. Die Differenzierung erfolgt nach der Zentrenrelevanz und der Dimensionierung der ansiedlungsbeziehungweise erweiterungswilligen Betriebe. Die Tabelle ermöglicht somit eine rasche grundsätzliche Bewertung für Planvorhaben im Sinne eines Standortkataloges. Die Inhalte der Matrix werden in den folgenden Kapiteln in Form von Grundsätzen inklusive textlichen Ausführungen näher erläutert.

Tab. 7: Standortkatalog - Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel		zentrenrelevanter Einzelhandel		nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
City (Haupt-Geschäftsbereich)						städtebauliche Integration
Stadtteilzentrum		Standort-gerechte Dimension		Standort-gerechte Dimension		vorrangig an Entwicklungsschwerpunkten
Nahversorgungszentrum		LM-Betrieb bei standort-gerechter Dimension	Standort-gerechte Dimension			
Nahversorgungsstützpunkt	Standort-gerechte Dimension	LM-Betrieb bei standort-gerechter Dimension	Standort-gerechte Dimension			
sonst. integrierter Standort	Standort-gerechte Dimension	LM-Betrieb bei standort-gerechter Dimension	Standort-gerechte Dimension			
Entwicklungsschwerpunkt	Bestandssicherung		Bestandssicherung		vorrangig an integrierten Standorten	
ehem. Entwicklungsschwerpunkt Solitärstandort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		Bestandssicherung	
sonst. nicht integrierter Standort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		vorrangig an integrierten Standorten	vorrangig an Entwicklungsschwerpunkten

- entspricht grundsätzlich dem Konzept
- ggf. konzeptkonform nach Prüfung
- vorrangig an Entwicklungsschwerpunkten/ integrierten Standorten
- widerspricht dem Konzept grundsätzlich



6.3.1 Umgang mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

1. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen

- a) City Hauptgeschäftsbereich: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig
- b) Stadtteilzentren:
 - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig
 - großflächige Betriebe bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung zulässig
- c) Nahversorgungszentren:
 - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment regelmäßig zulässig
 - Läden zur Gebietsversorgung mit sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung zulässig (in der Regel bis 200 m²)
 - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung auch großflächig zulässig
- d) Ausnahme Nahversorgungsstützpunkte:
 - Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung zulässig
 - Läden, die überwiegend der Gebietsversorgung dienen, bei standortgerechter Dimensionierung in baulicher Einheit nach Einzelfallprüfung zulässig (in der Regel bis 200 m²)
- e) Ausnahme sonstige integrierte Lagen:
 - Läden zur Gebietsversorgung bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung zulässig (in der Regel bis 200 m²)
 - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung auch großflächig zulässig
- f) Ausnahme für nicht integrierte Lagen: Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis maximal 8% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, maximal 800 m² (Bezug zum Kernsortiment, Freisortimente maximal 25 m² innerhalb Anteil 8%), nur flächenneutrale Modernisierung im Bestand



g) Verkaufsstätten von Handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben sind ausnahmsweise auch an anderen Standorten möglich, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 6, S. 88) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten **zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich City** angesiedelt werden⁶⁸. Dies wird sowohl für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit⁶⁹ als auch für großflächige Betriebe vorgeschlagen. Damit soll die besondere überörtliche beziehungsweise oberzentrale Versorgungsfunktion dieses zentralen Versorgungsbereiches erhalten und gestärkt werden.

In den **Stadtteilzentren** sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment regelmäßig zulässig, großflächige Betriebe nur bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung (Prüfung entsprechen der Regelungen des LROP).

In den **Nahversorgungszentren** sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten regelmäßig zulässig. Läden zur Gebietsversorgung mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind bei standortgerechter Dimensionierung (in der Regel bedeutet dies in Braunschweig bis 200 m² Verkaufsfläche, bei entsprechender Einwohnerdichte auch mehr; siehe unten) nach Einzelfallprüfung zulässig. Lebensmittelbetriebe sind bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung auch großflächig zulässig (Prüfung der Regelungen des LROP). An den **Nahversorgungsstützpunkten**, die ergänzend zu den Zentren eine flächendeckende Nahversorgung sicherstellen sollen, sind nach Einzelfallprüfung bei standortgerechter Dimensionierung (siehe unten) Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben ausnahmsweise zulässig. Läden zur Gebietsversorgung sind wiederum auch in baulicher Einheit mit vorhandenen Lebensmittelbetrieben zulässig.

⁶⁸ An dieser Stelle und im Folgenden ist unter *Ansiedlungen* auch die Erweiterung bestehender Betriebe mit dem jeweils entsprechenden Kernsortiment zu verstehen.

⁶⁹ Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Vgl. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.2005.



An **sonstigen integrierten Standorten**, zu denen auch die oben genannten Nahversorgungsstützpunkte gehören, sollen mit Ausnahme von Läden zu Gebietsversorgung keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden⁷⁰. Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern sie standortgerecht dimensioniert sind und zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation beitragen. Zu prüfen ist dabei auch die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den in Kap. 5 formulierten Zielen sowie den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (vgl. Kap. 2.3.1.4).

In Braunschweig sind außerhalb der Zentren zur **Gebietsversorgung** Läden mit in der Regel rd. 200 m² Verkaufsfläche möglich. Ausnahmen davon betreffen die Sortimente Papier, Bürobedarf, Schreibwaren/ Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Medien (in der Regel rd. 100 m²), Foto/ Optik (in der Regel rd. 50 m²), Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel (in der Regel rd. 400 m²). Läden, die der Gebietsversorgung dienen, sind gleichzeitig **standortgerecht dimensioniert**: Standortgerecht dimensioniert bedeutet, dass eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, zu vermeiden ist (Schutz der verbrauchernahen Versorgung). Für die standortgerechte Dimensionierung ist auf eine ausreichende Mantelbevölkerung im Umfeld (zum Beispiel Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich) zu achten. Es ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Mit Hilfe der in Tab. 8 dargestellte Werte können Anfragen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten hinsichtlich ihrer standortgerechten Dimensionierung und Gebietsversorgung dem Grunde nach beantwortet werden⁷¹. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Orientierungswerte, die eine Prüfung der Verträglichkeit im Einzelfall nicht ersetzen können.

⁷⁰ Auch wenn außerhalb der Zentren in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist - beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt - in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.

⁷¹ Beispielsweise zeigt Tab. 8, dass ein Sportgeschäft mit 200 m² Verkaufsfläche rechnerisch 5.000 Einwohner und ein ebenso großes Uhren- und Schmuckgeschäft rechnerisch 25.000 Einwohner versorgt.



Tab. 8: Rechnerisch versorgte Einwohner je 200 m² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Sortimente	je 200 m ² Verkaufsfläche rechnerisch versorgte Einwohner (gerundete Werte)
Nahrungs-/ Genussmittel	500
Lebensmittelhandwerk ¹⁾	1.500
Drogerie/ Parfümerie	4.000
Apotheke ¹⁾	5.000
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	15.000
Blumen/ Zoo	5.000
Bekleidung und Zubehör	2.500
Schuhe, Lederwaren	6.500
Sport/ Freizeit	5.000
Spielwaren	5.000
Bücher	15.000
GPK, Geschenke, Hausrat	4.500
Haus-/ Heimtextilien	7.000
Uhren/ Schmuck	25.000
Foto/ Optik	20.000
Medien	10.000
Elektro/ Leuchten	6.500

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

¹⁾: rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung 2020; www.handelsdaten.de; EHI; IFH verschiedene Jahrgänge; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Ausnahmeregelung für großflächige Lebensmittelbetriebe an Nahversorgungsstützpunkten und sonstigen integrierten Standorten erfordert ebenfalls eine **standortgerechte Dimensionierung**. Dabei wird auf die entsprechende Regelung des LROP für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit periodischen Kernsortimenten - in der Praxis meist Lebensmittelbetriebe - abgestellt. Derartige Betriebe sind nach LROP auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen⁷² und damit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, sofern sie nicht raumbedeutsam sind. Dafür sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- Verkaufsflächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mindestens 90%,
- mehr als 50% Umsatzanteil aus einem fußläufigen Einzugsbereich (Bereich mit einer maximalen Gehzeit von 10 Minuten).

⁷² Städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP innerhalb zentraler Siedlungsgebiete.



An nicht integrierten Standorten sollen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als **Randsortimente** in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden⁷³. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment erscheint nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (zum Beispiel Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Die zentrenrelevanten Randsortimente sind in der Summe auf **8% der Verkaufsfläche** bei insgesamt **maximal 800 m²** zu beschränken. Dabei muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen. Sortimente ohne Bezug zum Kernsortiment, die üblicherweise angeboten werden (beispielsweise Lebensmittel im Baumarkt) können als sogenannte Freisortimente innerhalb des Anteils von 8% Randsortimenten mit jeweils maximal 25 m² zugelassen werden. Im Anhang ist eine Liste enthalten, die differenziert nach Betriebstypen eine Übersicht über jeweils zulässige Rand- und Freisortimente beziehungsweise unzulässige Sortimente gibt (vgl. Tab. A - 6).

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Das heißt, dass zusätzlich eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für jedes zentrenrelevante Randsortiment festzusetzen ist. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

6.3.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

Nicht zentrenrelevante Sortimente an Entwicklungsschwerpunkten (großflächig) und im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich City zulässig

a) Entwicklungsschwerpunkte:

⁷³ Dem Grunde nach gelten die folgenden Regelungen zu Randsortimenten auch für entsprechende Betriebe an sonstigen integrierten Standorten.



- maximal 8% beziehungsweise 800 m² Verkaufsfläche nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente (Bezug zum Kernsortiment, Freisortimente maximal 25 m² innerhalb Anteil 8%)
 - sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden
- b) Hauptgeschäftsbereich City:
- bei großflächigen Vorhaben städtebauliche Integration beachten
- c) sonstige zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstützpunkte und sonstige integrierte Standorte:
- großflächige Vorhaben vorrangig an den Entwicklungsschwerpunkten (gegebenenfalls städtebauliche Integration beachten)
 - nicht großflächig grundsätzlich möglich
- d) ehemalige Entwicklungsschwerpunkte/ Solitärstandorte :
- Bestandssicherung, keine weitere Einzelhandelsentwicklung, gegebenenfalls Nutzungsänderung zu produzierendes Gewerbe/ Handwerk/ Dienstleistung
- e) sonstige nicht integrierte Standorte:
- großflächige Vorhaben vorrangig an Entwicklungsschwerpunkten
 - nicht großflächig vorrangig an sonstigen integrierten Standorten
 - maximal 8% beziehungsweise 800 m² Verkaufsfläche nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente (Bezug zum Kernsortiment, Freisortimente maximal 25 m² innerhalb Anteil 8%)

Nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel ist an den Entwicklungsschwerpunkten (und somit an bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten) sowie im Hauptgeschäftsbereich City grundsätzlich zulässig und dort vorrangig anzusiedeln. Dabei sind auch an den Entwicklungsschwerpunkten die Regelungen zu zentrenrelevanten Randsortimenten (vgl. Kap. 6.3.1) zu beachten. Weiterhin ist bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines **"Leerstandsdominos"**: Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen auch in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicher-



weise ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen kann.

Im Hauptgeschäftsbereich City ist im Hinblick auf den Flächenbedarf und großformatige Baukörper auf die **städtebauliche Integrationsfähigkeit** zu achten.

Nicht großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (zum Beispiel ein Matratzenfachgeschäft) ist in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an sonstigen integrierten Standorten grundsätzlich zulässig.

An den ehemaligen Entwicklungsschwerpunkten und Solitärstandorten (vgl. Karte 8, S. 96) sind vorhandene Einzelhandelsnutzungen im Bestand zu sichern; es soll keine weitere Einzelhandelsentwicklung erfolgen.

6.4 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Auf Grund der beschriebenen eingeschränkten Verkaufsflächenentwicklungsspielräume in Braunschweig (vgl. Kap. 4.2), kommt der richtigen Standortwahl für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen eine hohe Bedeutung zu. Die dennoch vorhandenen Potenziale sollten zur Stärkung der Zentren und der möglichst flächendeckenden Nahversorgung genutzt werden. Im Folgenden sollen grundsätzliche und übertragbare Empfehlungen zur Entwicklung der Zentren und sonstigen Standorte gegeben werden. Konkrete Handlungsempfehlungen erfolgen in Kap. 8.

6.4.1 Allgemeine Entwicklungsoptionen für die Zentren

Zentrale Versorgungsbereiche

Zur Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im Hauptgeschäftsbereich City (vgl. Kap. 8.1.1.1) sollte eine weitere räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches vermieden werden. Vielmehr sollte eine Nachverdichtung im Bestand angestrebt werden. Zahlreiche vorhandene und zum Teil auch großflächige Leerstände sollen genutzt werden, um ein kompaktes Zentrum mit hoher funktionaler Dichte und hohen Passantenfrequenzen in einem zusammenhängenden Einkaufsbereich zu erhalten und zu stärken.



Grundsätzlich sollen auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren kompakte Strukturen für eine räumliche Konzentration der Nutzungen geschaffen werden und damit die langfristige Erhaltung der Zentren ermöglicht werden. Erfahrungsgemäß ist jedoch die Flächennachfrage in den untergeordneten Zentren geringer als in der City und damit die Entwicklung beziehungsweise Folgenutzung von Leerständen und gegebenenfalls sonstigen Flächenpotenzialen schwieriger. Hinzu kommen oftmals ungünstige Strukturen wie eine lineare Ausdehnung entlang stark befahrener Straßen oder funktionale Brüche zum Beispiel durch Wohnnutzungen in den Erdgeschossen sowie sonstige Brüche und Barrieren.

Die nachfolgend beispielhaft dargestellten räumlichen Entwicklungsoptionen können einerseits zu mehr Dichte und Kompaktheit beitragen und andererseits Investitionen auf gegebenenfalls bestehende Flächenpotenziale beziehungsweise Leerstände innerhalb der Zentren lenken.

Nachverdichtung im Bestand

Bei einer städtebaulichen Nachverdichtung handelt es sich neben der Nutzung von Brachflächen und Baulücken um eine allgemeine Erhöhung der bestehenden städtebaulichen Dichte. An manchen Stellen fallen bestimmte Bereiche oder Grundstücke durch eine wesentlich niedrigere Dichte, bauliche Höhe oder auf Grund ihres hohen Sanierungsbedarfs aus dem städtebaulichen Kontext. Aus baulichen Gründen kann dies im Einzelfall auch mit einem Abriss vorhandener Bausubstanz verbunden sein. In funktionaler Hinsicht sollte eine vertikale Nutzungsmischung, bestehend aus Einzelhandel sowie eventuell Gastronomie und publikumsorientierten Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie Dienstleistungen (zum Beispiel Praxen) und/ oder Wohnen in den Obergeschossen, angestrebt werden. Durch die Realisierung entsprechender Vorhaben soll neben einer rein funktionalen Aufwertung auch eine hohe städtebaulich-gestalterische Qualität erreicht werden, die nicht zuletzt auch für die Attraktivität als Einkaufsstandort wichtig ist. Ein Neubau sollte ein homogenes, geschlossenes Stadtbild unter Einhaltung von Baufluchten und Bauhöhen unterstützen. Dabei sind zum Beispiel vorgelagerte Stellplätze zu vermeiden. Die Flächen sollten so bebaut und gestaltet/ begrünt werden, dass sie tatsächlich als Teil des jeweiligen Zentrums mit Aufenthaltsbereichen und Treffpunktfunktion erlebbar sind und zu dessen fußläufiger Vernetzung und Kompaktheit beitragen.



Schließen von Baulücken

Baulücken sind mindergenutzte oder temporär zwischengenutzte Flächen, die zum Beispiel geprägt sind durch provisorische Parkplätze, Abstandsgrün etc. oder nur notdürftig bebaut sind und somit städtebauliche Defizite darstellen. Beim Schließen derartiger Baulücken können neben der funktionalen Verdichtung (Einzelhandel, Dienstleistungen) auch bauliche Brüche behoben und ein stärkerer städtebaulicher Zusammenhang hergestellt werden. Auch hier ist auf das sensible Einfügen in das bestehende bauliche Umfeld zu achten.

(Um-)Nutzung von Leerständen

Insbesondere in den Zentren stellt die (Um-)Nutzung leerstehender Ladenlokale eine Möglichkeit zur Umsetzung von Entwicklungspotenzialen dar. Häufig entfalteten Leerstände - wenn sie weder kaschiert noch zwischengenutzt sind - eine abträgliche Wirkung auf das Erscheinungsbild des jeweiligen Zentrums und haben negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebungsbebauung und -nutzung, sodass durch den Umgang mit Leerständen auch städtebauliche Ziele verfolgt werden können.

Leerstände sollten möglichst zeitnah hochwertigen, standortspezifischen Nutzungen zugeführt werden, um negative Folgen für den Gebäudezustand oder auf die benachbarten Geschäfte zu vermeiden. Bei dauerhaften Leerständen können jedoch auch Büro-, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen eine Alternative sein. Auch temporäre (Zwischen-)Nutzungen können negative Wirkungen auf das Umfeld reduzieren.

Um Folgenutzungen zu ermöglichen, kann es gegebenenfalls notwendig sein, die räumlichen Gegebenheiten an moderne Ansprüche anzupassen (zum Beispiel barrierefreier Zugang). Hierbei ist auch die Möglichkeit der Zusammenlegung mit benachbarten Geschäften zu prüfen, um die Realisierung moderner, wirtschaftlich stabilerer Geschäftseinheiten zu ermöglichen.

Verkaufsflächenzusammenlegung

Besonders in den zentralen Versorgungsbereichen mit kleinteiligen Baustrukturen sind Verkaufsflächen abhängig vom Sortiment oft zu klein und von ihrem Zuschnitt her ungeeignet sind, um den modernen Anforderungen des Einzelhandels gerecht zu werden.



Durch Zusammenlegung von Verkaufsflächen, zum Teil auch über mehrere Gebäude, können bei einer geschlossenen Bebauung möglicherweise größere zusammenhängende Verkaufsflächen geschaffen werden. Dadurch können vielfach zeitgemäße und wirtschaftlich stabilere Geschäftseinheiten geschaffen werden. Zudem weisen durch Zusammenlegung entstandene Geschäfte oftmals einen individuellen Charakter auf, die das Stadtbild positiv beeinflussen können.

6.4.2 Allgemeine Entwicklungsoptionen für Nahversorgungsstützpunkte und Entwicklungsschwerpunkte

Nahversorgungsstützpunkte

Die ausgewiesenen Nahversorgungsstützpunkte (vgl. Kap. 6.2.2) sollen insbesondere in den peripher gelegenen Stadtteilen und Siedlungsbereichen das Netz der Stadtteil- und Nahversorgungszentren im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende Nahversorgung ergänzen. Es handelt sich dabei überwiegend um einzelne Lebensmittelbetriebe innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen. Trotz der umgebenden/ angrenzenden Wohnbebauung bestehen zum Teil Defizite bei der fußläufigen Erreichbarkeit, da zum Beispiel vorgelagerte Stellplätze oder Pkw-Zufahrten die Zugänglichkeit einschränken. Bei Modernisierungen beziehungsweise Neubau von Lebensmittelbetrieben sollten städtebauliche und architektonische Anforderungen gestellt werden, die die baulichen Strukturen der Umgebung aufgreifen. Stellplätze sollten als Parkdeck oder Tiefgarage für ein flächensparendes Bauen und eine hohe städtebauliche Qualität in das Gebäude integriert werden. In ohnehin verdichteten Stadtbereichen kann dadurch eine höhere Dichte erzielt werden. In dörflich geprägten Bereichen können Barrieren für Fußgänger reduziert werden. Eine gute Erreichbarkeit für Fuß- und Radverkehr ist sicherzustellen.

Entwicklungsschwerpunkte und gewerblich geprägte Bereiche

Neben den bestehenden, bereits als Einzelhandelsstandort profilierten Entwicklungsschwerpunkten für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (vgl. Kap. 6.2.3), sollten kurzfristig für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden.

Auch wenn Gewerbegebiete entsprechend der BauNVO mögliche Standorte für den Einzelhandel sind, ist angesichts der eventuell auftretenden planungsrechtlichen Probleme, die bei der Neuausweisung von Gewerbegebieten überwunden werden müssen, zu fragen, ob im Grundsatz tatsächlich jedes Gewerbegebiet der Einzelhan-



delsnutzung offenstehen sollte, zumal die Verfügbarkeit von qualifizierten Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Entwicklung in Braunschweig von hoher Bedeutung ist.

Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Standorten sind die branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend den Steuerungsgrundsätzen (vgl. Kap. 6.3.1) zu begrenzen. Es sollte auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche, zum Beispiel mehrgeschossige Bebauung, geachtet werden.

Hinsichtlich bestehender nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente sollten diese weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden. Neuansiedlungen von derartigen Betrieben in gewerblich geprägten Gebieten und Gewerbegebieten außerhalb der ausgewiesenen Entwicklungsschwerpunkte sind in jedem Fall zu vermeiden.

An den ehemaligen Entwicklungsschwerpunkten und Solitärstandorten, an denen bisher Einzelbetriebe oder Einzelhandelsnutzungen nur in einem sehr geringen Umfang vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort zukünftig kein (weiterer) Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen den eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk und produzierendes Gewerbe sowie ergänzend Dienstleistungen) vorbehalten werden.

Es sollte eine Prüfung des erweiterten Bestandsschutzes in Sondergebieten beziehungsweise Festsetzungen nach § 1 (10) BauNVO in Gewerbegebieten erfolgen (vgl. Kap. 7).

6.5 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Wie in Kap. 3.2.4 beschrieben, besteht in Braunschweig bei einer Bindungsquote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 100% eine rechnerische Vollversorgung. Die räumliche Nahversorgungssituation ist bei einem gesamtstädtischen Nahversorgungsanteil von rd. 77% insgesamt als gut zu bezeichnen - der Großteil der Einwohner wohnt in fußläufiger Entfernung zu mindestens einem Lebensmittelbetrieb⁷⁴.

⁷⁴ Bei Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichenden Lebensmittelangebot.



Ziel ist es, durch das Zentren- und Standortsystem mit Stadtteil- und Nahversorgungszentren, Nahversorgungsstützpunkten sowie ergänzenden Lebensmittelbetrieben innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche eine möglichst flächendeckende fußläufige Nahversorgung zu gewährleisten (vgl. Kap. 5).

Vor dem Hintergrund aktueller Standortanforderungen der Betreiber von filialisierten Lebensmittelbetrieben und auch der entsprechenden quantitativen und räumlichen Bestandsstrukturen ist eine deutliche Verbesserung der bestehenden Nahversorgung problematisch:

- Ein umfangreiches Lebensmittelangebot an autokundenorientierten, nicht integrierten Standorten bindet einen hohen Teil der Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, trägt jedoch nicht oder nur in geringem Umfang zu einer fußläufigen Nahversorgung bei.
- In den nicht nahversorgten Bereichen (vgl. Karte 3, S. 66) sind die Einwohner- und Kaufkraftpotenziale für eine Neuansiedlung eines Lebensmittelbetriebs entsprechend den Betreiberanforderungen überwiegend zu gering.
- Das rechnerische Entwicklungspotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von bis zu rd. 3.400 m² Verkaufsfläche bis zum Jahr 2030 (vgl. Kap. 4.2) ermöglicht rein rechnerisch die Ansiedlung von drei bis vier weiteren Lebensmittelmärkten. Dieser Spielraum sollte jedoch auch für Erweiterungen bestehender und teilweise für Betriebe, welche die Anforderungen der Betreiber nicht erfüllen, genutzt werden.

Im Fokus zukünftiger Entwicklungen steht demzufolge der Erhalt der derzeitigen Nahversorgungssituation. Hierzu können Erweiterungen im Bestand beitragen, primär in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstützpunkten.

Bei der Ansiedlung (oder auch Erweiterung) von Lebensmittelbetrieben insbesondere an sonstigen integrierten Standorten ist auf die entsprechenden Regelungen der Steuerungsgrundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung zu achten. Von wesentlicher Bedeutung sind die Kriterien einer standortgerechten Dimensionierung und der Erhaltung beziehungsweise Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation (vgl. hierzu Kap. 6.3). Letztlich ist zum Schutz der verbrauchernahen



Versorgung eine Gefährdung bestehender Nahversorgungsstrukturen zu vermeiden und Neuansiedlungen sollen an Standorten erfolgen, die zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation (Schließung von Nahversorgungslücken) beitragen.

Bei der Betrachtung der einzelnen Stadtbezirke (vgl. Kap. 8) werden (unter anderem) Empfehlungen zur Sicherung beziehungsweise Stärkung der Nahversorgungssituation gegeben.



7. VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG

Im Folgenden wird ein **Verfahrensweg** aufgezeigt, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht. Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen vorgeschlagen.

Öffentliche Information

Vor dem bindenden Ratsbeschluss des Zentrenkonzeptes werden die Stadtbezirksräte beteiligt. Es wird empfohlen, parallel dazu auch die Öffentlichkeit über die Inhalte des Zentrenkonzeptes zu informieren und ihr - ähnlich wie bei Bebauungsplanverfahren - Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die eingehenden Anregungen werden anschließend gewürdigt und abgewogen. Gegebenenfalls wird das Konzept auch angepasst oder geändert.

Das *endgültige Zentrenkonzept Einzelhandel* bedarf zu einer vollständigen Wirkungsentfaltung des Beschlusses durch den Rat der Stadt Braunschweig. Die für das Konzept wesentlichen Bausteine sind der Zielkatalog des Zentrenkonzeptes Einzelhandel (vgl. Kap. 5), die Sortimentsliste (vgl. Kap. 6.1.3), die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 8) und deren Hierarchisierung (vgl. Kap. 6.2.1) und die Steuerungsgrundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 6.3).

Die Umsetzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel sollte unseren Erachtens wie im Weiteren dargestellt erfolgen.

Festlegen von Gebieten zur Zulässigkeit von Einzelhandel

In Verbindung mit der oben genannten Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wird im Konzept die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen; diese entspricht den zentralen Versorgungsbereichen gemäß BauGB und ist seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen⁷⁵.

⁷⁵ BVerwG: Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07. Die getroffenen Abgrenzungsvorschläge entsprechen bereits dieser Anforderung.



Darüber hinaus bietet es sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. Vorschläge für gewerblich geprägte Standorte unten).

Mit Hilfe der zentralen Versorgungsbereiche und des Standortkatalogs (vgl. Tab. 7, S. 100) können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell dem Grunde nach bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung beziehungsweise zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 6.3) beziehen sich auf die zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstützpunkte, sonstige integrierte und nicht integrierte Standorte und auf die Entwicklungsschwerpunkte beziehungsweise auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB beziehungsweise §§ 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen (Lkw, Pkw, Motorräder), Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)*
3. **Festsetzungstyp** *Gemäß §§ 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Rand- und Freisortimente⁷⁶ bis maximal 8% der Verkaufsfläche zulässig.*

Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², der als Ergänzungs- beziehungsweise Randsortiment Haus- und Heimtextilien oder Gardinen anbietet.

⁷⁶ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.



- 4. Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerkes der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)⁷⁷. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (zum Beispiel Bäcker, Metzger, Konditor).*
- 5. Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (zum Beispiel Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und gegebenenfalls überplant. Außer Acht gelassen werden häufig die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die unter Umständen im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete wird eine Überprüfung empfohlen, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine sowie besondere Wohngebiete (§§ 4 beziehungsweise 4a BauNVO), Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) und urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Rates wird das Zentrenkonzept Einzelhandel zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Mög-

⁷⁷ Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m²-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



lichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

Handlungsleitfaden zur Bauleitplanerischen Umsetzung der Zielvorstellungen

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Braunschweig durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch durch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind dann anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht unter Umständen eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO beziehungsweise ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs- oder Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) beziehungsweise "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Zentrenkonzept Einzelhandel und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung der Zentren Bezug nehmen.

Bei einem konkreten Baugesuch ist zunächst die bauplanungsrechtliche Festsetzung des jeweiligen Planstandortes hinsichtlich der einzelhandelsbezogenen Nutzungen zu prüfen. Anschließend muss das Vorhaben hinsichtlich des Zentrenkonzeptes ge-



prüft werden: Mit der Abgrenzung der Zentren, den Steuerungsgrundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Sortimentsliste kann in Braunschweig somit flächendeckend jede Anfrage zur Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel unmittelbar bewertet werden: Es ist sofort feststellbar, an welchen Standorten zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft zulässig und an welchen Standorten er unzulässig sein wird. Jede Standortbewertung - zumindest im Hinblick auf (großflächige) zentrenrelevante Angebote - stellt nichts anderes dar, als eine Anwendung der in Kap. 6.3 aufgezeigten Steuerungsgrundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Über dies ist der prognostizierte Entwicklungsspielraum für die Stadt Braunschweig zu berücksichtigen.

Beteiligungsprozess im Rahmen der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes

Einzelhandel

Die Erarbeitung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel ist im Rahmen eines umfangreichen Abstimmungs- und Beteiligungsprozess erfolgt.

Zur Beteiligung wichtiger Akteure wurden die Vorgehensweise, Analyseergebnisse sowie die konzeptionellen Bausteine im Expertenkreis Einzelhandel, der sich - neben Mitgliedern der Verwaltung - aus Trägern öffentlicher Belange und Händlern beziehungsweise wichtigen Akteuren zusammensetzte, in insgesamt vier Sitzungen vorgestellt und diskutiert.

Zusätzlich wurde ein Arbeitskreis, bestehend aus Mitgliedern der Verwaltung und Mitarbeitern des Büros Dr. Donato Acocella eingerichtet. Im Rahmen der Arbeitskreissitzungen wurden ebenfalls sämtliche Analyseergebnisse, Konzeptbausteine und die weitere Vorgehensweise vorgestellt und abgestimmt sowie die Sitzungen des Expertenkreises Einzelhandel inhaltlich vorbereitet. Zur Abstimmung der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche, der Stärken-Schwächen-Analyse und der Handlungsempfehlungen für die Zentren wurden zusätzlich insgesamt sechs Sitzungen mit den Bezirksplanerinnen und -planern durchgeführt.