

Der Oberbürgermeister FB Stadtplanung und Umweltschutz 61.5	Drucksache 13934/10	Datum 29.11.2010
-------------------------------------------------------------------	------------------------	---------------------

2. Ergänzung zur Vorlage 13934/10

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	angenommen	abgelehnt	geändert	pas-siert
StBezRat 132 Viewegs Garten-Bebelhof	29.11.2010	X					
Wirtschaftsausschuss	29.11.2010	X					
Planungs- und Umweltausschuss	29.11.2010	X					
Verwaltungsausschuss	29.11.2010		X				
Rat	29.11.2011	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140 <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 132 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Überschrift, Beschlussvorschlag - -

Entwicklung Postareal am Hauptbahnhof

**103. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig
„Berliner Platz-Nordost“ und**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Berliner Platz-Nordost“, AW 107

- Grundsatzbeschluss BraWoPark
- Einleitung Flächennutzungsplanänderung
- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Prinzipielles Festhalten an den Grundaussagen des Zentrenkonzeptes
- Anpassung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel
- Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes

- "1. Das in der Vorlage 13934/10 vom 19. November 2010 und in der dazugehörenden 1. Ergänzungsvorlage beschriebene Projekt „BraWoPark“, Berliner Platz, Braunschweig, wird städtebaulich als wünschenswert angesehen, soweit es eine Obergrenze von 28.500 m² Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel nicht überschreitet.
2. Für das in der Anlage 2 bezeichnete Stadtgebiet wird die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen mit dem Ziel, Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel darzustellen.

3. Für das in der Anlage 3 bezeichnete Stadtgebiet wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen mit dem Ziel, Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie für Büronutzung festzusetzen. Der großflächige Einzelhandel wird im Bebauungsplan auf 28.500 m² Verkaufsfläche begrenzt.
4. Am Zentrenkonzept – insbesondere an den Grundaussagen zur Stabilisierung der Innenstadt und ihrer besonderen Handelsstruktur - wird nachdrücklich festgehalten.

Deshalb müssen insbesondere die Auswirkungen des SB-Warenhauses auf Innenstadt-handel und Nahversorgung im Verfahren besondere Berücksichtigung finden.

5. Der Standort ‚Postareal‘ soll als zusätzlicher Entwicklungsschwerpunkt für großflächigen Einzelhandel in einem Umfang von bis zu 28.500 m² Verkaufsfläche im Zentrenkonzept ausgewiesen werden. Das Zentrenkonzept soll entsprechend ergänzt werden.

Die Stadt Braunschweig genehmigt keine Abweichungen von den in der 1. Ergänzung zur Vorlage 13934/10 genannten Verkaufsflächen und Flächenbegrenzungen für zentrenrelevante Sortimente des geplanten SB-Warenhauses.

6. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, zusammen mit dem Investor zu prüfen, ob anstelle der Einzelhandelsbetriebe oder von Teilen davon auch ein Kongresshotel mit angeschlossenen Kongresszentrum wirtschaftlich sinnvoller darzustellen wäre. Hierzu sollte die Stadt eine Fachstudie mit entsprechender Wirtschaftlichkeitsberechnung in Auftrag geben.
7. Um die weitere Entwicklung im Bahnhofsbereich zu steuern, wird ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt.
8. Der Stadt Braunschweig wird von der Volksbank ein Vorkaufsrecht für die Grundstücksflächen des Postareals mit Ausnahme des dem Postgebäude (Toblerone) zuzurechnenden Grundstücksanteils eingeräumt.
9. Der Rat der Stadt Braunschweig stellt ein langfristig mehr als ausreichendes Flächenangebot für großflächigen Einzelhandel außerhalb der Innenstadt fest. Zur Sicherung und Förderung von Handelsinvestitionen in der Innenstadt wird der Rat in Kenntnis der negativen Bevölkerungsentwicklungen im Umland auf absehbare Zeit keine über eine ausschließliche Nahversorgung hinausgehende Einzelhandelsprojekte außerhalb der Innenstadt sowie außerhalb der bestehenden Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen, zentrenverträglichen Einzelhandel zulassen.“

Begründung:

In der Ratsvorlage vom 19.11.2010 ist seitens der Stadtverwaltung angekündigt worden, dass konkrete Beschlussvorschläge nach Vorliegen des Votums der IHK Braunschweig erfolgen werden. Die abschließende Stellungnahme liegt der Stadtverwaltung seit heute 29. November 2010 vor. Das Projekt BraWoPark und die damit verbundene Entwicklung des Postareals wird in dieser Stellungnahme der IHK grundsätzlich befürwortet (s. Anlage).

Die Stadtverwaltung hat im Laufe der Diskussionen um den BraWoPark immer wieder deutlich gemacht, dass das Projekt nur im Konsens mit der IHK weiterverfolgt werden soll, diese notwendige Voraussetzung für die o. g. Beschlüsse liegt nun vor.

Zudem liegt heute auch das überarbeitete Gutachten der GfK-Gruppe zu den modifizierten Einzelhandelsflächen des BraWoParks vor. Für die Innenstadt wird darin nur noch eine Umsatzumverteilung von 1,3 % ermittelt (der Wert für die bisherige Konzeption inklusive Elektrofachmarkt und Möbelhaus betrug 3,4 %).

Durch die erfolgten Änderungen an der ursprünglichen Planung durch die Volksbank sind nunmehr keine erheblichen Auswirkungen mehr auf den Einzelhandel in der Innenstadt zu erwarten. Das Zentrenkonzept kann somit eingehalten werden.

Der von der Volksbank Braunschweig-Wolfsburg beantragte vorhabenbezogene Baugebungsplan soll daher aufgestellt und der Flächennutzungsplan geändert werden.

Als Grundlage der weiteren Entwicklung des Bahnhofsumfelds soll kurzfristig ein städtebaulicher Rahmenplan beauftragt und erarbeitet werden.

Das Zentrenkonzept soll entsprechend der Aussagen in der Vorlage DS 13934/10 ergänzt werden. Die Verwaltung bittet um Zustimmung zu den o. g. Beschlüssen.

gez.

Dr. Hoffmann

Anlage
Stellungnahme IHK

Beschluss der IHK-Vollversammlung zum Einzelhandelsgroßprojekt „Post-Areal am Braunschweiger Hauptbahnhof“

Unter Abwägung der im Handelsausschuss vorgetragenen Argumente mit der aktuellen Flächenminderung, den Sortimentsanpassungen sowie Sortimentsbeschränkungen und der mit dem Projekt verbundenen positiven Entwicklungs-Chancen für das Oberzentrum Braunschweig im Bereich des Hauptbahnhofs stimmt die Vollversammlung der IHK Braunschweig dem Vorhaben „Post-Areal am Braunschweiger Hauptbahnhof“ unter folgenden begrenzenden Voraussetzungen zu:

1. Der Rat wird aufgefordert, in den beginnenden Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung, zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie zur Anpassung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel die eingehenden Stellungnahmen der anzuhörenden Träger öffentlicher Belange zu berücksichtigen und hier eingehende Argumente und neue Gesichtspunkte sorgfältig abzuwägen. Dabei müssen insbesondere die Auswirkungen des SB-Warenhauses auf Innenstadthandel und Nahversorgung berücksichtigt werden.
2. Die Stadt Braunschweig genehmigt keine Abweichungen von den in der ersten Ergänzung zur Vorlage 13934/10 der Stadt Braunschweig vom 25.11.2010 genannten Verkaufsflächen und Flächenbegrenzungen für zentrenrelevante Sortimente des geplanten SB-Warenhauses.

Die IHK empfiehlt, das Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig als Vertrauensgrundlage für Grundeigentümer, Investoren, Kreditgeber und Einzelhändler beizubehalten.
3. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, zusammen mit dem Investor zu prüfen, ob anstelle der Einzelhandelsbetriebe oder von Teilen davon auch ein Kongresshotel mit angeschlossenem Kongresszentrum wirtschaftlich sinnvoll darzustellen wäre. Hierzu sollte die Stadt eine Fachstudie mit entsprechender Wirtschaftlichkeitsberechnung in Auftrag geben.
4. Der Rat der Stadt Braunschweig stellt ein langfristig mehr als ausreichendes Flächenangebot für großflächigen Einzelhandel außerhalb der Innenstadt fest. Zur Sicherung und Förderung von Handelsinvestitionen in der Innenstadt wird der Rat in Kenntnis der negativen Bevölkerungsentwicklungen im Umland auf absehbare Zeit keine über eine ausschließliche Nahversorgung hinausgehende Einzelhandelsprojekte außerhalb der Innenstadt sowie außerhalb der bestehenden Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel zulassen. |