

Stadt Braunschweig

TOP

Der Oberbürgermeister Referat Stadtentwicklung und Statistik 0120.10	Drucksache 15929/13	Datum 25.04.2013
--	------------------------	---------------------

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
StBezRat 132 Viewegsgarten-Bebelhof	29.05.2013	X					
StBezRat 120 Östliches Ringgebiet	05.06.2013	X					
Planungs- und Umweltausschuss	12.06.2013	X					
Verwaltungsausschuss	18.06.2013		X				
Rat	24.06.2013	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen Fachbereich 61	Beteiligung des Referates 0140 <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 120, 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

Zentrenkonzept Einzelhandel Ergänzung 2013

Die im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellten Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel (Karte 1) werden um den Standort „Berliner Platz – Nordost“ ergänzt.

Im Jahr 2010 hat die Volksbank Braunschweig Wolfsburg das ehemalige Postareal am Hauptbahnhof erworben, um ihre Verwaltung dorthin zu verlagern. Diesen Impuls hat die Stadt Braunschweig aufgegriffen und im November 2010 mit der Drucksache 13934/10 einen Grundsatbeschluss zum BraWoPark, zur Einleitung der Bauleitplanverfahren sowie zur Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel gefasst. Mit diesem Vorhaben bietet sich die Chance, die städtebauliche und stadtfunktionale Situation in diesem Stadtraum zu verbessern. Die Konzeption sieht eine Mischnutzung aus Büroflächen, Hotel, Einzelhandel und Gastronomie vor. Im Zuge der Projektentwicklung ist eine deutliche Reduzierung der Einzelhandelsnutzungen zugunsten eines erweiterten Büroflächenangebotes vorgenommen worden. Die verbliebenen Einzelhandelsnutzungen sind für die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens unerlässlich. Mit der vorliegenden Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel wird der Standort als Entwicklungsschwerpunkt für den großflächigen Einzelhandel (ESP) in die Systematik des Braunschweiger Zentrenkonzeptes eingegliedert.

Die Fläche des neuen Entwicklungsschwerpunktes liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof und ist damit stadträumlich ein Areal hoher Zentralität und öffentlicher Aufmerksamkeit. An Werktagen nutzen rd. 25.000 Berufspendler und Reisende den Braunschweiger Hauptbahnhof. Darüber hinaus ist der vor dem Hauptbahnhof gelegene Nahverkehrsterminal ein wichtiger Knotenpunkt für den binnenorientierten ÖPNV (ca. 22.000 Ein- und Aussteiger). Zugleich ist der Standort des ESP auch für den Individualverkehr (PKW, Fahrrad) über leistungsfähige Straßen sehr gut angebunden. Rd. 25.000 PKW passieren täglich den zukünftigen Entwicklungsschwerpunkt.

Durch die Aufgabe der Postnutzungen sind in zentraler Lage ebenerdige und Geschoss-Brachflächen entstanden, die bei längerfristigem Bestand negative städtebauliche Wirkungen in diesem Stadtraum zur Folge hätten. Um dieser Entwicklung frühzeitig aktiv zu begegnen, hat die Stadt Braunschweig weite Teile der leer stehenden Büroflächen längerfristig für das Job-Center angemietet. Mit der Entscheidung der Volksbank Braunschweig-Wolfsburg ihre Unternehmenszentrale an diesen Standort zu verlagern und zu sichern, geht eine Festigung des Finanzclusters Braunschweig einher. Zusammen mit den Zentralen von Volkswagen Financial Services und der Landessparkasse Braunschweig sind die Hauptsitze von drei Finanzinstituten in Braunschweig ansässig. Dieses übergeordnete Ziel in Verbindung mit der Reaktivierung eines zentralen Stadtraumes unterstreicht die Besonderheit und Unvergleichbarkeit dieser Standortentwicklung zu anderen Entwicklungsschwerpunkten, die ausschließlich eine monofunktionale Ausrichtung für großflächigen Einzelhandel haben.

Ziel der Entwicklungsplanung für dieses Areal ist eine großstädtische Mischnutzung aus Büroflächen, Hotel, Einzelhandel und Gastronomie, die diesem Stadtraum städtebaulich und funktional angemessen ist. Während in der Endausbauphase für Büro- und Hotelnutzung rd. 42.000 m² Nutzfläche zur Verfügung stehen werden, beträgt die Nutzfläche für Einzelhandel rd. 18.500 m² - davon rd. 12.700 m² Verkaufsflächen. Um die übergeordneten städtebaulichen und funktionalen Ziele an diesem Standort erreichen und die Gesamtinvestition rentierlich darstellen zu können, sind in begrenztem Umfang Einzelhandelsnutzungen vorgesehen, ohne zugleich eine umfassende Öffnung für Einzelhandelseinrichtungen vorzunehmen. Vielmehr wird der ESP eng an dem konkreten Projekt mit klar definierten Sortimenten und deren Verkaufsflächenobergrenzen entwickelt. Die Arrondierung des Entwicklungskonzeptes für das ehemalige Postareal durch einen den gewerblichen Nutzungen untergeordneten Einzelhandelsanteil ist daher vor dem Hintergrund der gesamtstädtisch zu erzielenden städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Strukturverbesserungen zu bewerten.

Die Entwicklung des ESP Berliner Platz – Nordost“ unterscheidet sich von den übrigen Entwicklungsschwerpunkten für den großflächigen Einzelhandel nicht nur durch die deutlich zentralere Lage, sondern - wie dargelegt - vor allem durch die Einbindung in eine gemischte Nutzungsstruktur. Die vorliegende Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel bezieht sich auf den Teil des ehemaligen Postareals, für den im laufenden Änderungsverfahren der Flächennutzungsplan die Darstellung als „Sonderbaufläche Handel“ vorsieht.

Als Einzelhandelsnutzungen sind folgende Betriebsformen und Warensortimente vorgesehen (Flächenangaben in Quadratmeter Verkaufsflächen):

SB-Warenhaus	9.500 m ²	Apotheke	250 m ²
(dar. Non-Food:	4.750 m ²)	Tabak:	60 m ²
Spielwarenfachmarkt:	2.000 m ²	Blumen:	90 m ²
Tierfutterfachmarkt:	800 m		

Insgesamt: 12.700 m²

Die vorliegende Ergänzung des Zentrenkonzeptes wird durch den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Detail rechtsverbindlich umgesetzt. Diese Form des Bebauungsplanes ist sinnvoll, um den Umfang der zentrenrelevanten Sortimente klar zu fassen, sie auf ein verträgliches Maß im Hinblick auf die Zentren und Zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen und das Flächenverhältnis des Einzelhandels zu den gewerblichen Nutzungen festzuschreiben.

Entsprechend den Rahmensetzungen im Zentrenkonzept Einzelhandel sollen die Entwicklungsschwerpunkte den zentrenverträglichen, großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vorbehalten bleiben. SB-Märkte, Verbrauchermärkte und zentrenrelevante Sortimente sind grundsätzlich nicht zulässig. *„Von diesem Grundsatz des Zentrenkonzeptes kann in einem besonders begründeten Einzelfall abgewichen werden, sofern durch das betreffende Einzelhandelsvorhaben nicht die Angebotsvielfalt und Attraktivität der Innenstadt und vor allem nicht die Funktionsfähigkeit bestehender Nahversorgungszentren beeinträchtigt werden. Es obliegt dem Projektträger durch anerkannte Gutachter im Einzelnen nachzuweisen, dass eine Beeinträchtigung oder gar eine Gefährdung der Zentren nicht zu befürchten ist.“* (vgl. Zentrenkonzept Einzelhandel – Fortschreibung 2000, Punkt 3).

Das Beratungsunternehmen GfK Geomarketing GmbH hat die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen einer Verträglichkeitsanalyse unterzogen. Nach den Berechnungen des Gutachters sind für die Zentren und Zentralen Versorgungsbereiche in Braunschweig keine Umsatzumlenkungseffekte zu erwarten, die städtebaulich und funktional übermäßig negative Folgewirkungen entfalten würden. Negative Wirkungen sind entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung regelmäßig dann zu erwarten, wenn die Umsatzumverteilung 10 % oder mehr beträgt. Für das Stadtteil-A-Zentrum „Altewiekring/Kastanienallee“, das dem ESP „Berliner Platz – Nordost“ räumlich am nächsten liegt, ist eine Umsatzumverteilungsquote von insgesamt 8,0 % (8,9 % im periodischen Angebotssektor) berechnet worden. Für das Stadtteil-B-Zentrum „Altewiekring/Jasperallee“ wurde eine Umsatzumlenkung von 6,6 % (7,0 % im periodischen Angebotssektor) errechnet. Die übrigen Stadtteil- und Nahversorgungszentren sind laut Gutachter in geringerem Maße betroffen.

Der Investor verfolgt im BraWoPark eine neue Konzeption der Verkaufsform eines SB-Warenhauses, das als bauliche Einheit aus einem „klassischen“ SB-Warenhaus mit 6.500 m² Verkaufsfläche und mit diesem über eine Passage verbundene Einzelshops (3.000 m² Verkaufsfläche) besteht. Die Gesamtverkaufsfläche von 9.500 m² teilt sich auf in die Hauptsortimente Lebensmittel (4.750 m² Verkaufsfläche) und Drogerieartikel (1.000 m² Verkaufsfläche) sowie Nebensortimente im Umfang von maximal 3.750 m² Verkaufsfläche. Innerhalb des Nebensortimentes wird die Verkaufsfläche für die einzelnen zentrenrelevanten Warengruppen (vgl. „Braunschweiger Sortimentsliste“ im Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche, 2010) analog dem SB-Warenhaus im Entwicklungsschwerpunkt „Otto-von-Guericke-Straße“ auf 6 % der Verkaufsfläche der gesamten SB-Warenhaus-Einheit begrenzt. Damit wird sicher gestellt, dass die einzelnen zentrenrelevanten Warengruppen auf max. 570 m² Verkaufsfläche beschränkt sind und damit deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit verbleiben. Sämtli-

che Verkaufsflächenobergrenzen werden in dem parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Plan rechtsverbindlich festgesetzt.

Als Sonderfall ist auch die Verlagerung eines Spielwarenfachmarktes mit 2.000 m² Verkaufsfläche aus einem benachbarten Standort in den neuen Entwicklungsschwerpunkt zu beurteilen. Der Fachmarkt kann sich am neuen Standort zeitgemäß präsentieren. Der durch den Umzug frei werdende Standort kann theoretisch zwar auch durch einen Spielwarenfachmarkt nachgenutzt werden. Allerdings wird diese Möglichkeit seitens des Gutachters aufgrund der ungünstigen Flächensituation in dem Objekt als gering eingeschätzt. Eine durchgreifende Veränderung der Wettbewerbssituation mit negativen städtebaulichen und funktionalen Wirkungen für die Innenstadt oder Stadtteilzentren ist in Folge der Verlagerung daher nicht zu erwarten. Unterstützt wird diese Einschätzung dadurch, dass sich die Nachfrage nach Spielwaren generell in einem Umbruch zu befinden scheint. Die klassischen Spielwaren werden zunehmend durch die „Technisierung der Kinder- und Jugendwelt“ ersetzt. Bereits seit einigen Jahren sind Schließungen von Spielwarenfachgeschäften zu beobachten. Pointiert formuliert: die Elektronikmärkte in der Innenstadt übernehmen mehr und mehr die Funktion der Spielwarengeschäfte. Da es sich bei dem Spielwarenfachmarkt im neuen ESP „Berliner Platz – Nordost“ nicht um eine Neuan siedlung, sondern um eine Verlagerung innerhalb des engeren Stadtraumes handelt, somit das gesamtstädtische Spielwarenangebot weitgehend unbeeinträchtigt bleibt, kann diese begründete Ausnahme von den Rahmenseetzungen des Zentrenkonzeptes gewährt werden. Generell jedoch bleiben Spielwaren ein zentrenrelevantes Sortiment.

Weitere projektierte Ladeneinheiten mit im Wesentlichen nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des SB-Warenhauses (vgl. obige Liste) liegen mit 60 m² bis maximal 250 m² Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeit, so dass der Gutachter keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren und Zentralen Versorgungsbereiche in Braunschweig erwartet. Der Tierfutterfachmarkt (800 m² VKF) ist nicht zentrenrelevant.

I. V.

gez.

Stegemann

Anlagen:

- Karte 1 des Zentrenkonzeptes Einzelhandel 2013
- Stellungnahmen der Verbände und Institutionen