

## Aktualisierung Zentrenkonzept Einzelhandel für die Stadt Braunschweig - Ausschuss



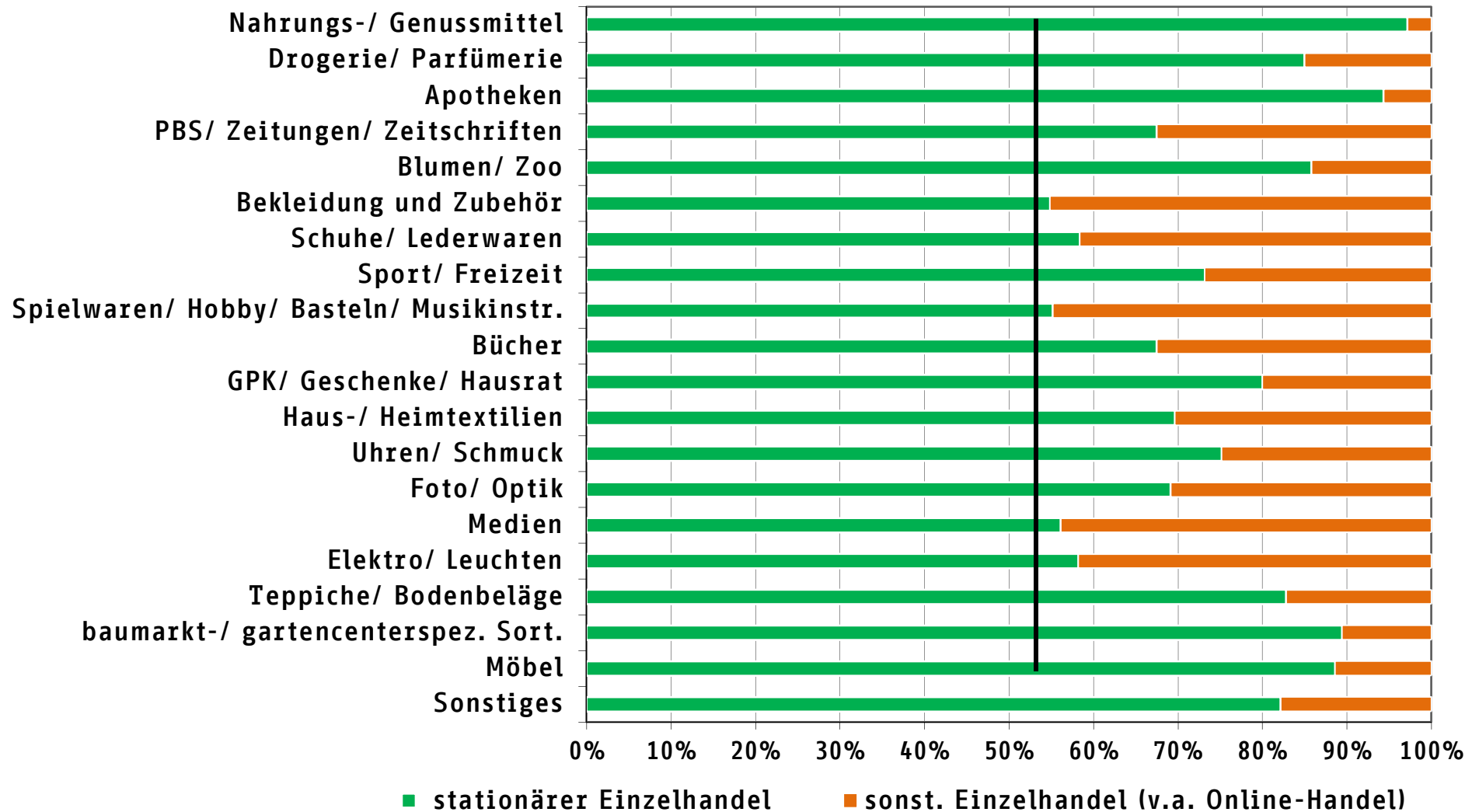
## Warum ist eine Fortschreibung/ Aktualisierung erforderlich?

- *zwischenzeitliche Entwicklungen im Einzelhandel und im Kundenverhalten*
- *aktuelle Ereignisse und Fragen, u.a. Onlinehandel und Corona-Pandemie*
- Neuerungen des planungsrechtlichen Rahmens
- Neuauflistung Flächennutzungsplan

## Primäre Aufgaben des Zentrenkonzeptes Einzelhandel

- *städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB*
- Grundlage für die räumliche Einzelhandelsentwicklung entsprechend planerischer Zielsetzungen der Stadt Braunschweig
- städtebauliche Begründung für eine rechtlich gesicherte räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Übertragung der landes-/ regionalplanerischen Ziele auf die örtliche Situation

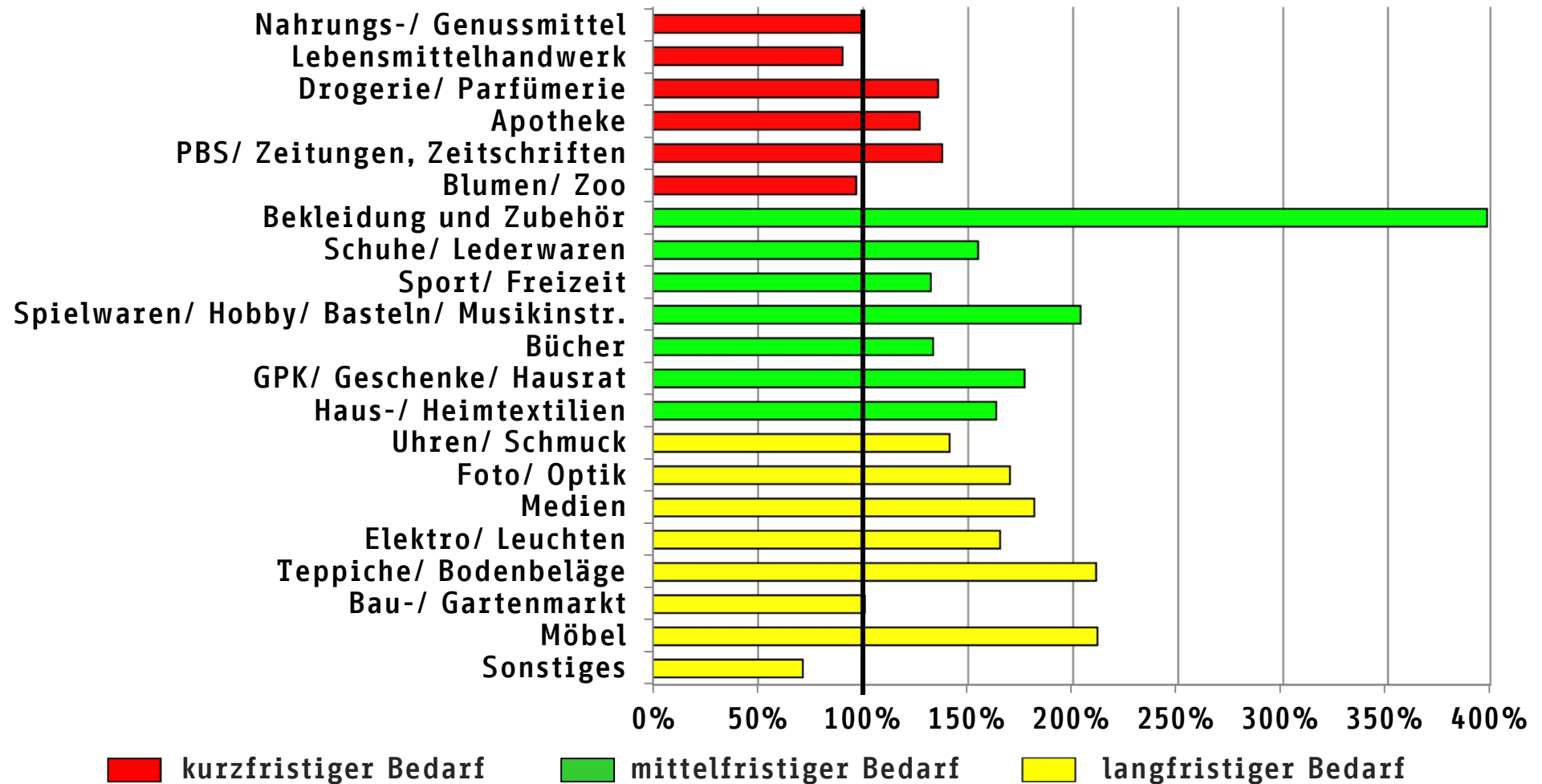
## Kaufkraftbindung des stationären Handels am Gesamteinzelhandel



➤ **räumliche Einzelhandelssteuerung - "Wahl des richtigen Standorts" - unabdingbar**

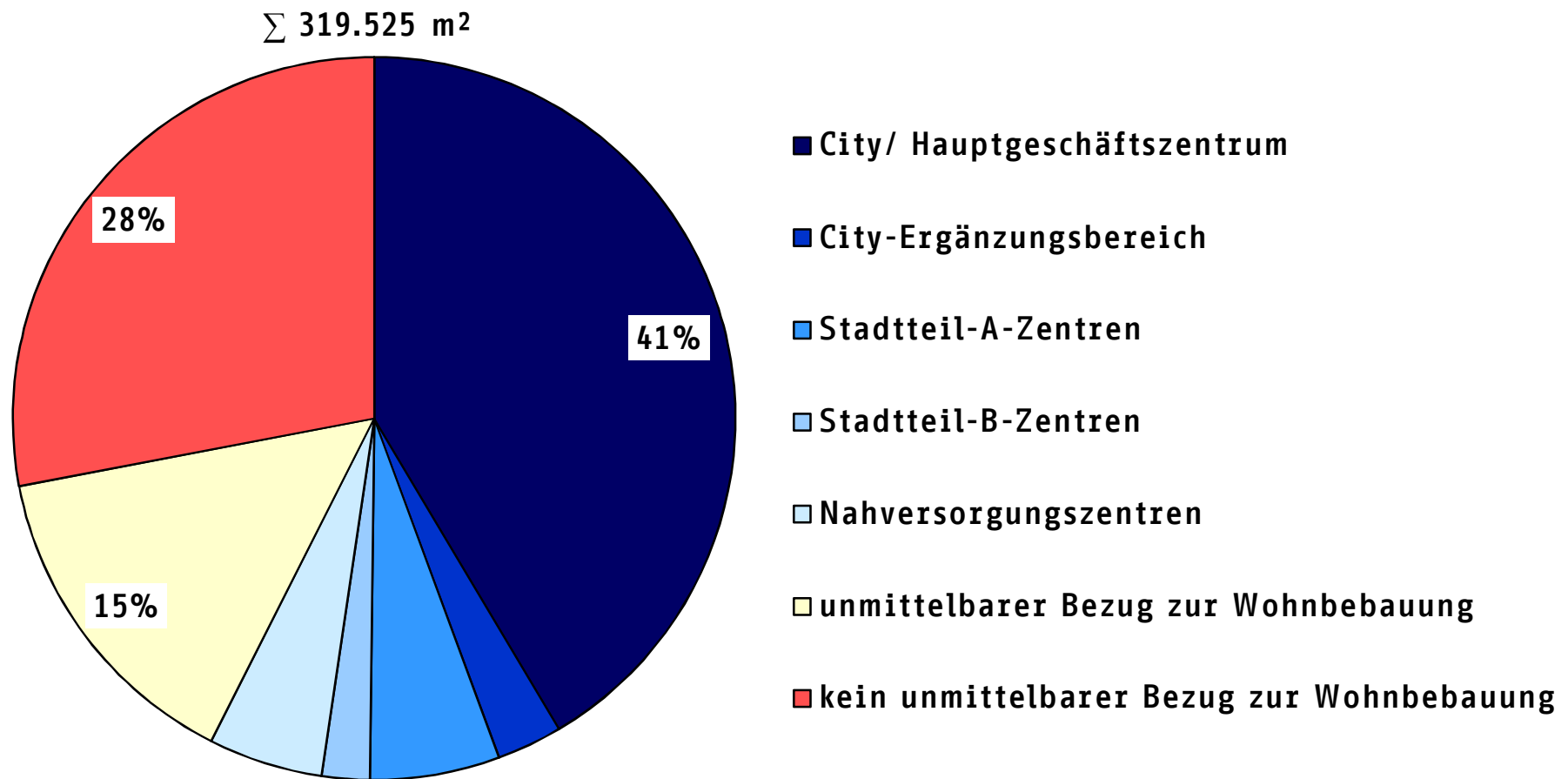
## Gesamtstädtische Bindungsquoten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen)

Basis: Einzelhandelsumsatz Braunschweig/ Kaufkraft Braunschweig bezogen auf stationären Einzelhandel



➤ **Braunschweig ist Einkaufsstadt für Einwohner und Umland**

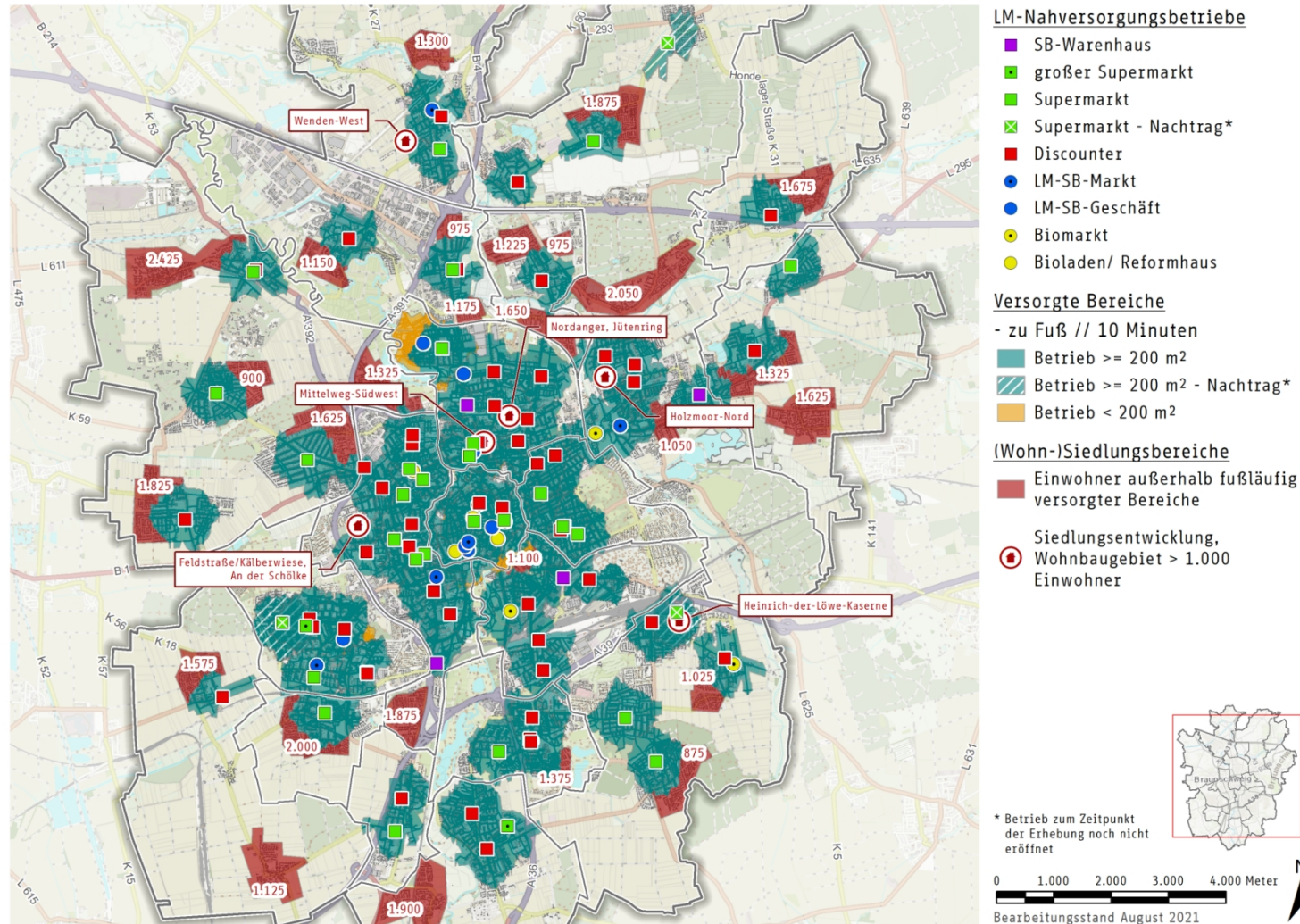
## Verkaufsflächenanteile nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente nach Standort(typ)en



➤ City in deutlicher Wettbewerbssituation zu nicht integrierten Standorten

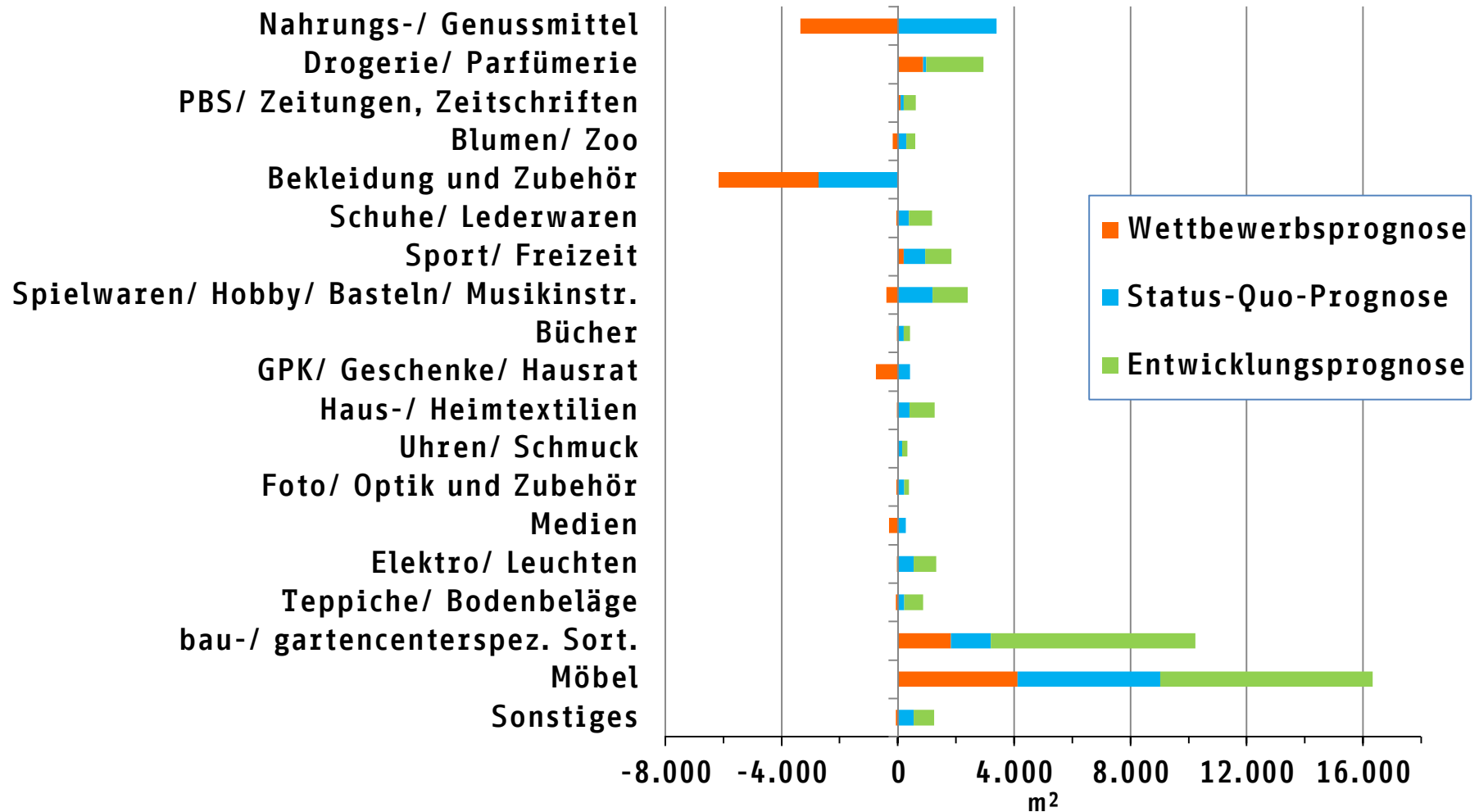


## räumliche Nahversorgungssituation - Lebensmittelbetriebe, 10 Minuten-Isochronen (zu Fuß) und Nahversorgungslücken



➤ Reduzierung der Nahversorgungslücken ohne Gefährdung bestehender Strukturen

## Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 nach Sortimenten bei mittlerer Variante



➤ selbst bei positiver Nachfrageentwicklung nur geringer Entwicklungsspielraum

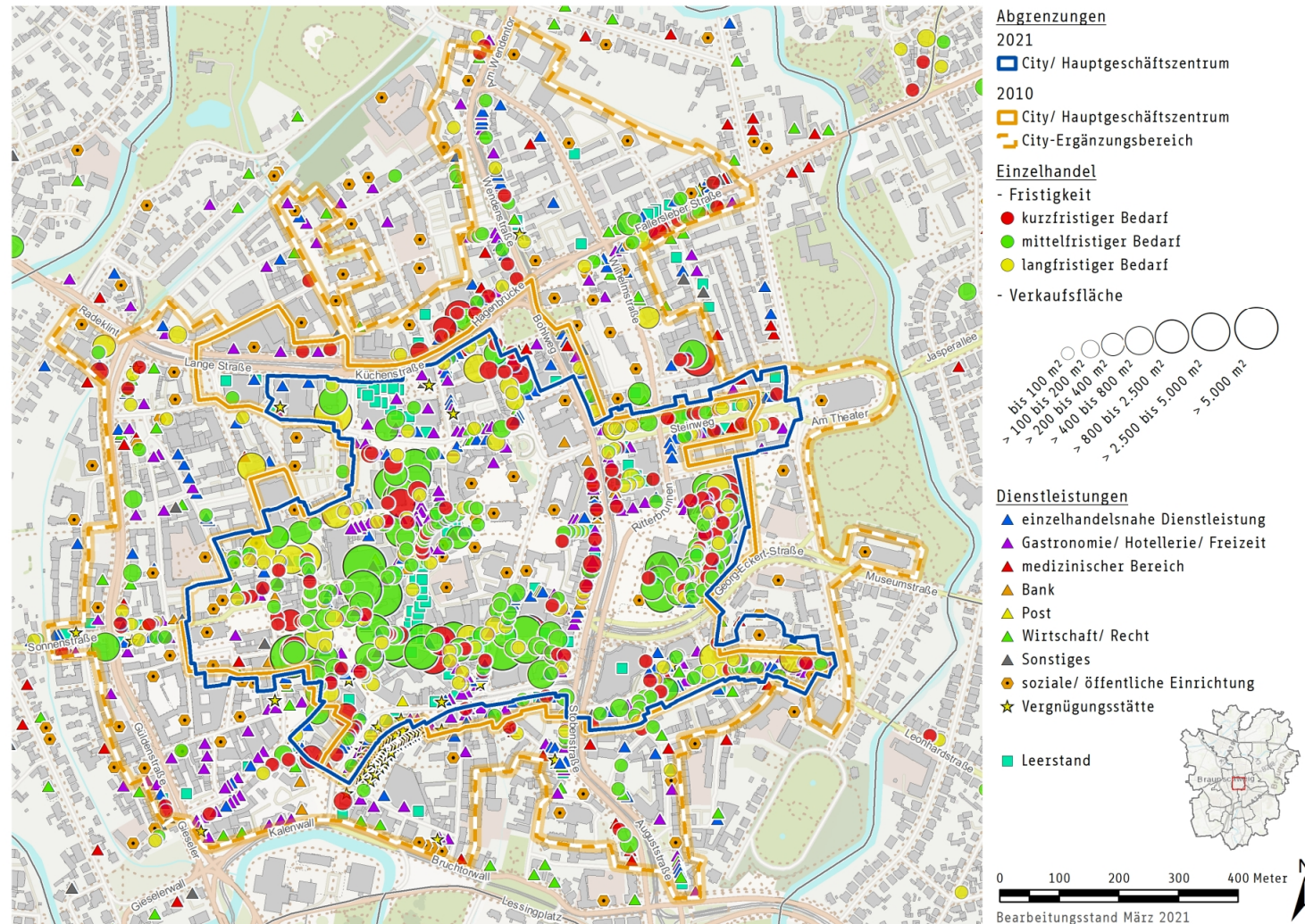
## Zielkatalog

- ❖ Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- ❖ ***Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereiches City Hauptgeschäftsbereich sowie der Stadtteil- und Nahversorgungszentren***
- ❖ Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches City Hauptgeschäftsbereich und der sonstigen Zentren
- ❖ Erhaltung und Stärkung der "kompakten Stadt" ("Stadt der kurzen Wege")
- ❖ Erhaltung und Stärkung der flächendeckenden Nahversorgungsfunktion im gesamten Stadtgebiet
- ❖ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- ❖ Schaffung von Investitions- und Planungssicherheit

### ➤ Differenzierung und Konkretisierung der bisherigen Ziele

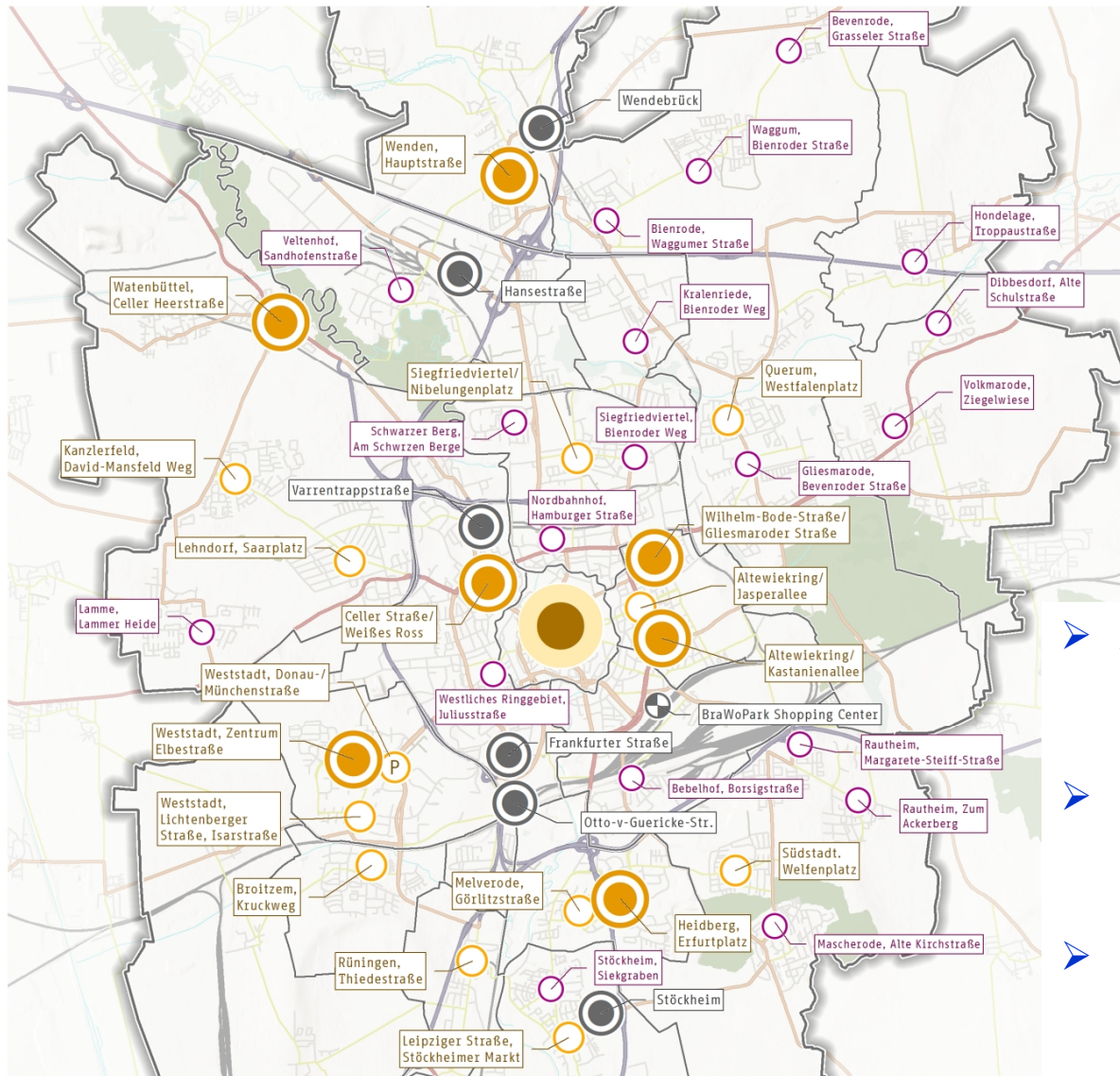


## Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich City



- räumliche Konzentration auf nahezu unveränderten Hauptgeschäftsbereich
- kein Ergänzungsbereich mehr, jedoch Einzelhandel zur Gebietsversorgung möglich

## Zentren- und Standortsystem



Zentren- und Standortsystem

-  City-Hauptgeschäftsbereich
-  Stadtteilzentrum
-  Nahversorgungszentrum
-  Nahversorgungszentrum - perspektivisch
-  Nahversorgungsstützpunkt
-  Entwicklungsschwerpunkt
-  Sonderstandort BraWoPark

- Abstufung einzelner Zentren auf Grund geringen Handelsbestands
- Nahversorgungsstützpunkte mit wichtiger ergänzender Nahversorgungsfunktion
- Entwicklungsschwerpunkte für große Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Angebot



## Sortimentsliste

Sortiment	Zuordnung 2021	Zuordnung 2010	Zuordnung REHK	Zuordnung LROP
Parfümerieartikel/ Kosmetika	nahversorgungs- relevant	nahversorgungs- relevant	zentrenrelevant	zentrenrelevant
Papier-, Schreib- waren, Schul- u. Bürobedarf	nahversorgungs- relevant	nahversorgungs- relevant	zentrenrelevant	zentrenrelevant
Tiernahrung	nahversorgungs- relevant	nicht zentrenrelevant	nahversorgungs- relevant	zentrenrelevant
Campingartikel	zentrenrelevant	nicht aufgeführt	zentrenrelevant (ohne Camp.-möbel)	zentrenrelevant
Elektroartikel	zentrenrelevant	nicht aufgeführt	nicht aufgeführt	zentrenrelevant
Gardinen, Innen- jalousien, -beschatt. und Zubehör	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	zentrenrelevant	nicht aufgeführt
Beleuchtungskörper, Leuchtmittel u. Zubehör	nicht zentrenrelevant	zentrenrelevant	zentrenrelevant	zentrenrelevant
Zooartikel u. lebende Tiere (ohne Tiernahrung)	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant	zentrenrelevant	zentrenrelevant

- nur wenige Änderungen gegenüber bisheriger Sortimentsliste
- geringe Unterschiede zu regionaler und landesweiter Sortimentsliste

## Standortkatalog

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel		sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel		nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
Standorttyp	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
City (Hauptgeschäftsbereich)						städtebauliche Integration
Stadtteilzentrum		standortgerechte Dimension		standortgerechte Dimension		vorrangig an Entwicklungsschwerpunkten
Nahversorgungszentrum		LM-Betrieb bei standortgerechter Dimension	standortgerechte Dimension			
Nahversorgungstützpunkt	standortgerechte Dimension	LM-Betrieb bei standortgerechter Dimension	standortgerechte Dimension			
sonst. integrierter Standort	standortgerechte Dimension	LM-Betrieb bei standortgerechter Dimension	standortgerechte Dimension			
Entwicklungsschwerpunkt	Bestandssicherung		Bestandssicherung		vorrangig an integrierten Standorten	
ehem. Entwicklungsschwerp./Solitärstandort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		Bestandssicherung	
sonst. nicht integr. Standort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		vorrangig an integrierten Standorten	vorrangig an Entwicklungsschwerpunkten

entspricht grundsätzlich dem Konzept  
ggf. konzeptkonform nach Prüfung

vorrangig an anderen Standorten  
widerspricht dem Konzept grundsätzlich

- klare Orientierung für Standortsuche und Standortbewertung bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben