Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Tagesordnung öffentlicher Teil

Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau

Sitzung: **Mittwoch, 22.06.2022, 15:00 Uhr**

Raum, Ort: **Rathaus, Großer Sitzungssaal, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung der Sitzung	
2.	Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 11.05.2022 (öffentlicher Teil)	
3.	Mitteilungen	
3.1.	Klimagerechtes Bauen	**22-18907**
3.2.	Mündliche Mitteilungen	
4.	Anträge	
4.1.	Einrichtung eines Tagesordnungspunktes: Beschleunigte Genehmigung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen	**22-19026**
4.2.	Barrieremelder einrichten	**22-18868**
5.	Kündigung der Pachtfläche der Verkaufspavillons Sack/Neue Straße	**22-18498**
5.1.	Kündigung der Pachtfläche der Verkaufspavillons Sack/Neue Straße	**22-18498-01**
6.	Teilnahme an der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen	**22-18859**
7.	GS Bültenweg, Sanierung und Erweiterung Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss	**22-18915**
8.	Zustimmung zur Anmietung von Lagerflächen Berliner Platz 1 C, Untergeschoss für FB 65 u. a.	**22-19033**
9.	Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen Baulückenschließungen	**22-18805**
10.	Mietspiegel von Braunschweig 2022 für nicht preisgebundenen Wohnraum	**22-18857**
10.1.	Mietspiegel von Braunschweig 2022 für nicht preisgebundenen Wohnraum	**22-18857-01**
11.	Beschluss zur Aktualisierung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für Braunschweig	**22-18525**
11.1.	Beschluss zur Aktualisierung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für Braunschweig	**22-18525-01**
12.	Braunschweiger Baulandmodell Wohnen -Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur-	**22-19055**

13.	Anfragen	
13.1.	Heizenergie in Städtischen Liegenschaften - Energetische Sanierung	**22-18704**
13.2.	Anfrage zu den beabsichtigten Ausmaßen des Braunschweiger "Festivalgeländes"	**22-18841**
13.3.	Infektionsschutzampeln und Lüftungseinrichtungen an Braunschweiger Schulen	**22-19036**

Braunschweig, den 15. Juni 2022

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

22-18907
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Klimagerechtes Bauen

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat VIII 65 Fachbereich Gebäudemanagement	16.06.2022

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)	22.06.2022	Ö

Sachverhalt:

Grundlage
Die Sicherstellung des Klimaschutzes zählt zu den größten globalen Herausforderungen der Gegenwart. Die Notwendigkeit energischer, substanzieller Schritte schon in den nächsten Jahren ist wissenschaftlich unbestritten. Die Stadt Braunschweig will mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept IKSK 2.0 eine wesentliche Grundstruktur zum Beitrag in eigener Verantwortung leisten. In einem ersten Schritt sind je 3,0 Mio. € primär für bauliche Konzeptionen und Planungen und erste kleinere Maßnahmen im Haushaltsplan 2022 + 2023 vorgesehen. Die zunächst abstrakt benannten Budgets zur Umsetzung in den Folgejahren werden mit den dann gewonnenen Erkenntnissen weiter konkretisiert.

Interkommunaler Vergleich
Zahlreiche Kommunen, wie auch Braunschweig, haben in unterschiedlicher Herangehensweise Pilotprojekte zum baulichen Klimaschutz, zum Teil durch Realisierungen in Passivhausbauweise oder durch Leitlinien zum baulichen Klimaschutz umgesetzt. Das ehrgeizige Ziel der Stadt Braunschweig, möglichst bis 2030 klimaneutral zu sein, setzt voraus, dass nicht weitere Jahre in Bestandsanalyse, Machbarkeitsstudien und Konzeptionierung mit anschließenden singulären Pilotprojekten verstreichen, sondern diese vollzogenen Schritte interkommunal gesammelt, analysiert und darauf aufbauend zu baulichen Leitlinien der Stadt Braunschweig weiterentwickelt werden. Bisherige Recherchen z. B. der umfassenden, detaillierten Ausarbeitungen der „Leitlinien zum wirtschaftlichen Bauen 2022“ der Stadt Frankfurt/M. oder des Beschlusses zur „Weiterentwicklung des energetischen Standards bei öffentlichen Neubauten, 1. Neufassung 2018“ der Stadt Hannover belegen, dass Wirtschaftlichkeits- und Klimaaspekte in eine Balance gebracht sich durchaus ergänzen können. Ziel ist es, in einem stimmigen Konzept Standards für einen Gebäudebestand der Zukunft festzulegen, die nach Möglichkeit über die gesetzlichen Anforderungen hinaus energieoptimierte, nachhaltige, zukunftsweisende und ökonomisch optimierte Gebäude fixieren, die gleichzeitig dem Wohlbefinden der Nutzerinnen und Nutzern dienen und gleichermaßen architektonische wie funktionale Ziele definieren.

Auswertung
Die Erfahrungen von zahlreichen klimaschutz-orientierten kommunalen Baumaßnahmen, u. a. acht nahezu typengleiche Passivhaus-Kitas der Stadt Hannover belegen, dass durch steigende Anforderungen an die Bauteile, die Wärmebrückenfreiheit der Gebäudehülle und den Einsatz von Lüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung, der Verbrauch an Wärmeenergie deutlich gesenkt werden kann. Die gebauten Passivhaus-Kitas und Schulen weisen jedoch hohe Stromverbräuche auf.

Zum einen sind die Stromverbräuche auf einen hohen und notwendigen Automatisierungsgrad (in erster Linie der Lüftungstechnik) zurückzuführen, zum anderen auf die immer umfangreichere und bessere Ausstattung der Gebäude (W-Lan, interaktive Tafeln, Beamer, Rauchschutztüren mit Offenhaltung) und die Küchentechnik.
Die Einsparung beim Heizwärmebedarf wird durch die Instandhaltungskosten (hoher Wartungsaufwand der technischen Anlagen, engere Sanierungszyklen der Technik) insbesondere der Lüftungstechnik, jedoch nahezu kompensiert. Hinzu kommt ein erhöhter Strombedarf für die Luftförderung. Dem steht ein erhöhter Komfort durch Lüftungsanlagen, wie Raumluftqualität und thermische Behaglichkeit gegenüber.

Die Analyse von kommunalen klimaschutz-orientierten Baumaßnahmen, untermauert von Forschungsprojekten und Monitoring-Programmen, belegt in der Evaluation nach mehrjährigem Betrieb, dass die Standards von Schulen oder Kitas mit den Anforderungen von klassischen Wohnhäusern in Passivhaus-Bauweise kaum zu vergleichen sind und entsprechend modifiziert betrachtet werden sollten. Im Blick stehen dabei wesentliche Parameter wie Nutzerfrequenzen, Belegungsdichte und Nutzerkreise. Die Erfahrungen in der Nutzung der Passivhaus-Schule Wilhelm Bracke belegen dies vor Ort. Kommunen wie Frankfurt und Hannover haben deshalb und aufgrund der extrem unterschiedlichen Bedarfe sowie heterogener, nur bedingt steuerbarer Nutzer-Klientel von einem weiteren Neubau von Kitas und Schulen in Passivhaus-Bauweise wieder Abstand genommen und verfolgen stattdessen die Umsetzung von Bauvorhaben nach weiterentwickelten energetischen Standards.

Eigene Vorgehensweise

Der ambitionierte Zeitplan des IKSK 2.0 und die fundierten, umfangreichen Modellerfahrungen der genannten Kommunen einschließlich mehrjähriger Evaluationsprozesse legen nahe, hierauf aufzubauen. Ziel ist es, weit über dem gesetzlichen Mindeststandard hinaus einen Standard für alle zukünftigen städtischen Neubauten und Komplettsanierungen festzuschreiben, möglichst klimaneutrale Niedrigenergiehäuser zu errichten, also Gebäude, die zum einen wenig Energie verbrauchen und zum anderen aktiv Energie erzeugen.
Klimaneutralität anzustreben bedeutet, den gesamten Lebenszyklus (Planung, Bau, Betrieb, Sanierung, Abriss und Folgekosten) in den Blick zu nehmen. Die Gesamtkosten-/Lebens-zykluskosten sollen für alle Baumaßnahmen, die aufgrund des Kostenvolumens im FB 20 auf Wirtschaftlichkeit untersucht werden, ermittelt und bei Bedarf für Variantenvergleiche herangezogen werden. Umweltfolgekosten werden dabei in Höhe von 200 €/t CO_2 (Empfehlung Umweltbundesamt) eingesetzt.

Entwickelt wurde ein auf die Kriterien des Passivhauses Bezug nehmender, weiterentwickelter Standard mit zusammengefasst folgenden wesentlichen Anpassungen:

- Einsatz von bewährten Passivhauskomponenten und Bauteilen, ein hoher fest definierter Dämmstandard, Luftdichtigkeit, kompakte Gebäudehülle, wärmebrückenoptimierte Planung
- Kompakte Bauweise zur Optimierung der Hüllfläche
- flächendeckender Einsatz PV-Anlagen auf dem Dach soweit baulich sinnvoll
- Einsatz regenerativer Energiequellen oder Fernwärme
- Einsatz einer Bauteilaktivierung, wo sinnvoll integrierbar
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung für alle Unterrichtsräume in Schulen, in Kitas nach Einzelfallnachweis der Notwendigkeit
- Berechnung nach gesetzlich gefordertem Nachweisverfahren gemäß GEG
- Realisierung von Gründächern und Grünfassaden

Ziel ist, gleichzeitig:

- Investitionskosten und Betriebskosten (Lebenszyklusbetrachtung) zu optimieren
- Planungsprozesse schlank zu halten und unter Berücksichtigung der energetischen Anforderungen von Anfang an zu strukturieren
- Bau und Betrieb durch frühzeitige Einbindung bereits in der Konzeptionsphase (LP 0) auch unter den erhöhten Anforderungen einfach zu gestalten
- Nutzerbedürfnisse/Nutzeranforderungen zu berücksichtigen (z. B. Raumluftqualität, Temperatur)
- Hohe Gebäudeenergiestandards umzusetzen und Klimaschutzziele erreichbar zu gestalten Den Gebäudebestand im Sinne einer Portfoliobetrachtung zu strukturieren und priorisieren.

Bei realistischer Betrachtung wird davon ausgegangen, dass in konsequenter Kombination dieser Maßnahmen ca. 50 % der Heizenergie (Bedarf bei GEG-Standard 60 kWh/m²a, mit den vorgesehenen Passivhauskomponenten ca. 25 - 30 kWh/m²a) eingespart werden kann. Im Zuge der weiteren Konkretisierung wird auszuloten sein, wie die definierten Ziele mit sparsamen technischen Einsatz in der Balance aus Investitions- und Betriebskosten erreicht werden.

Die beste Technik ist nur so gut, wie es die Nutzenden zulassen. Neben den Standards für einen baulichen Klimaschutz sind daher auch ein konsequentes Energiecontrolling und eine daraus abgeleitete Betriebsoptimierung erforderlich. Hierzu können u. a. Schulungen von Hausmeistern, Nutzerhandbücher zum energiebewussten Betrieb und gezieltes anlagentechnischen Nachsteuern gezählt werden. Als Muster können Anreizsysteme am Beispiel der PPP-Schulen Orientierung geben.

Nächste Schritte
Die so im Grundsatz fixierten Klimaschutzmaßnahmen werden im vorab erläuterten Konzept als Standard zum baulichen Klimaschutz für alle neuen Baumaßnahmen der Stadt Braunschweig konkretisiert und sind in Folge zu quantifizieren. Wenn sie in ihrer nötigen Menge bekannt sind, kann eine dementsprechende Personal- und Mittelplanung für die kommenden Jahre erfolgen und eine zielführende Investitionssteuerung vorgenommen werden. In einem ersten Schritt wurden die Qualitäten für Neu- und Erweiterungsbauten definiert. Die Analyse des baulichen Bestands und daraus resultierende Bedarfe wird begonnen, sobald im zweiten Halbjahr 2022 die hierfür vorgesehenen Stellen bei 65.1 besetzt sind.

Die im geltenden IP vorgesehenen Baubudgets beruhen auf dem gesetzlichen energetischen Standard nach Gebäudeenergiegesetz GEG. Mehrkosten gemäß den Leitlinien zum klimagerechten Bauen werden im Rahmen des Investitionssteuerungsverfahrens auf Basis der Kostenschätzung im Vorentwurf angepasst und zunächst aus den zusätzlichen Budgets von je insgsamt 3,0 Mio. € in 2022 und 2023 gedeckt. Der weitere Mittelbedarf ergibt sich aus dem o. g. Konzept. Ziel ist es, die neuen Qualitätsstandards zeitgleich zur Haushaltsfreigabe im Rahmen der haushaltsrechtlichen Möglichkeiten auf die dann startenden Maßnahmen des Haushalts 2022/IP 2021 - 2025 anzuwenden. Für alle neu zu beschließenden Projekte werden die Klimaschutzmaßnahmen bereits jeweils bei den Haushaltsanmeldungen berücksichtigt.

Ergänzend zu den hier eingeflossenen Erfahrungen anderer Kommunen ist aus Gründen des ambitionierten Klimaschutzziels eine laufende Evaluation parallel zur Umsetzung der Projekte nötig. Nach Abschluss erster Projekte ist eine erste umfassende Evaluation mit Blick auf die bauliche Umsetzung möglich, die in Folge mit einer Evaluation zum Betrieb ergänzt werden.

Herlitschke

Anlage/n:
keine

22-19026
Antrag (öffentlich)

Absender:
SPD-Fraktion im Rat der Stadt / Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im Rat der Stadt / CDU-Fraktion im Rat der Stadt

Betreff:
Einrichtung eines Tagesordnungspunktes: Beschleunigte Genehmigung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	08.06.2022

Beratungsfolge:		*Status*
Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)	22.06.2022	Ö

Beschlussvorschlag:

Für die Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau am 22. Juni wird die Einrichtung eines Tagesordnungspunktes „Beschleunigte Genehmigung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 der Geschäftsordnung beantragt.
Die Beantwortung der Fragen erfolgt innerhalb der Sitzung. Die Antworten sind zudem in schriftlicher Form z.B. als Mitteilung den Ausschussmitglieder zur Verfügung zu stellen.

Sachverhalt:

Einzelne Teile der im Osterpaket enthaltenen Änderungen des EEG sollen nach den Plänen der Bundesregierung unmittelbar nach Inkrafttreten des Gesetzes, also ggf. schon im Laufe des Sommers 2022, in Kraft treten. Dazu gehören insbesondere die folgenden Regelungen:

In § 2 EEG wird gesetzlich festgelegt, dass Errichtung und Betrieb von Anlagen und den dazugehörigen Nebenanlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Erneuerbare Energien sollen als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Der Text im Gesetzesentwurf lautet wie folgt:

> *“Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebraucht werden.”*

In der Gesetzesbegründung werden beispielhaft folgende Belange in den Abwägungsentscheidungen genannt: seismologische Stationen, Radaranlagen, Wasserschutzgebiete, des Landschaftsbildes, des Denkmalschutzes, des Forstrechts, des Immissionsschutzrechtes, des Naturschutzrechts, des Baurechts und des Straßenrechts.

Der Gesetzentwurf ist dem Bundestag am 02.05.2022 zur Beschlussfassung zugeleitet worden. Mit einem Beschluss ist daher in Kürze zu rechnen.

https://dserver.bundestag.de/btd/20/016/2001630.pdf

Bis jetzt sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einer bestimmten Größe und im Außenbereich nicht als genehmigungsfreie Baumaßnahmen in § 69 NBauO in Verbindung mit dem Anhang genannt, genehmigungsfrei sind im wesentlichen nur Dachanlagen:

https://www.nds-voris.de/jportal/portal/t/6pd/page/bsvorisprod.psml/action/portlets.jw.MainAction;jsessionid=430E16095E2AFA746AEAB4C104971185.jp16?p1=34&eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&showdoccase=1&doc.hl=0&doc.id=jlr-BauOND2012V30Anhang&doc.part=G&toc.poskey=#focuspoint

Wenn die Verwaltung also in Kürze nach Inkrafttreten von § 2 EEG - neu - ab gegebenenfalls schon 01. Juli 2022 über Baugenehmigungen von Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen entscheidet, muss die vorrangige Abwägungsentscheidung getroffen werden. Die beschleunigte Bearbeitung von Baugenehmigungen in diesem Bereich liegt im vorrangigen Interesse der Stadt Braunschweig. Die Energieversorgung soll möglichst zügig umgestellt werden. Das Klimaschutzkonzept 2.0. sieht einen verstärkten Ausbau vor. Um zu gewährleisten, dass alle Bauantragsteller gleichbehandelt werden und die Baugenehmigung für Photovoltaikanlagen, insbesondere Freiflächenanlagen, die nicht verfahrensfreie Maßnahmen im Sinne des § 69 NBauO sind, auch beschleunigt erteilt werden kann, ist schon vor dem Inkrafttreten des Gesetzes eine Fachbehörden übergreifende Absprache über die Art und Weise der Erteilung von Baugenehmigungen erforderlich.

Wir bitten die Verwaltung im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes insbesondere auf folgende Fragen einzugehen:

1. Inwieweit bereitet sich die Verwaltung (speziell die Bauverwaltung) aktuell auf das angekündigte Gesetzespaket vor, welches seit dem 02.Mai einsehbar ist?

2. Inwiefern erwartet die Bauverwaltung, dass sich die Abwägungsentscheidungen hinsichtlich der Genehmigung des Errichtens von Freiflächen-PV mit den neuen Gesetzespaketen in Braunschweig verändern werden, vor dem Hintergrund, dass die Novellierung des Erneuerbare Energien Gesetzes (EEG) im Sinne des §2 EEG 2023 den Vorrang in der Schutzgüterabwägung für erneuerbare Energien vorsieht?

3. Kann aus Sicht der Bauverwaltung zukünftig auch nur eine qualifizierte Bauanzeige (deren Inhalte zu definieren wären) zur Errichtung von Erzeugungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien ausreichend sein?

4. Welche Gespräche sind hierzu bis jetzt unter den beteiligten Fachbehörden (insbesondere: Naturschutzbehörde, Denkmalschutzbehörde, Straßenverkehrsbehörde) geführt worden, um die Abwägungsentscheidung vorzubereiten und welche weiteren Fachbehörden wären prioritär einzubinden, um eine zügige Bearbeitung von Bauanträgen und ggf. weiteren notwendigen Genehmigungen zu gewährleisten?

5. Welche Bearbeitungszeit wäre aus Sicht der Verwaltung für die Bearbeitung von Bauanträgen für Freiflächen-PV angemessen und welche rechtlichen Risiken sieht die Bauverwaltung und die Stadt Braunschweig, begründeten Untätigkeitsklagen ausgesetzt zu sein, wenn man die zu erwartende Fülle an Bauanträgen nicht in einer angemessenen Zeit bearbeiten kann.

6. Wann ist mit der Fertigstellung einer allgemeinen Entscheidungsrichtlinie für die Abwägungsentscheidung zu rechnen?

7. Inwiefern ist es möglich, erste Freiflächen-PV-, Agri-PV- oder Parkplatz-PV-Anlagen als Pilotanlagen mit Hilfe von beschleunigten und parallelen Genehmigungsverfahren zu ermöglichen, um dabei auch grundlegende Erfahrungen von beschleunigten Verfahren aufgrund der neuen Gesetzeslage zu erlangen und für zukünftig weitere Vorhaben zu nutzen?

8. Inwiefern ist die Verwaltung im Austausch mit Bund, Land und anderen Kommunen, um die Auswirkungen der neuen Gesetzespakete einschätzen zu können?

9. Welche Sachlage ergibt sich anhand der neuen zusätzlichen Gesetzespakete hinsichtlich der Errichtung von Agri-PV-Anlagen?

10. Wird für die Errichtung von Agri-PV-Anlagen eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig sein, wenn diese auf Flächen landwirtschaftlicher Nutzung oder auf Randstreifen geschehen soll?

11. Welche Besonderheiten gibt es bei der Genehmigung von PV-Anlagen, die auf bereits versiegelten Flächen wie großen Parkplätzen umgesetzt werden sollen hinsichtlich der Beantragung?

12. Was müsste getan werden, um Flächen der Grundstückgesellschaft Braunschweig GmbH, die zurzeit für eine landwirtschaftliche Nutzung verpachtet sind, in Kombination auch für die Energieerzeugung mittels Agri-PV oder Freiflächen-PV zu nutzen und was müsste getan werden, um diese Nutzung schnellstmöglich mit entsprechenden Partnern zu ermöglichen?

13. Inwiefern wird die Erhöhung des PV-Ausbaues zu einem schützenswerten Gut die Abwägung gegenüber dem Denkmalschutz im Genehmigungsvorgang verändern?

Anlagen: keine

Absender:
Gruppe Die FRAKTION. BS im Rat der Stadt

22-18868
Antrag (öffentlich)

Betreff:
Barrieremelder einrichten

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	25.05.2022

Beratungsfolge:		*Status*
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	08.06.2022	Ö
Ausschuss für Mobilität, Tiefbau und Auftragsvergaben (Vorberatung)	21.06.2022	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	28.06.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	05.07.2022	Ö

Beschlussvorschlag:
Der Rat der Stadt Braunschweig bittet den Oberbürgermeister einen Barrieremelder einzurichten. Die eingehenden Hinweise sollen überprüft und die Hinweisgeber:innen über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet werden.

Sachverhalt:
Um die Leitlinie zur gleichberechtigten Teilhabe „Braunschweig inklusiv“ weiter mit Leben zu füllen, bietet ein Barrieremelder eine große Chance. Dieser würde insbesondere Menschen mit Behinderungen und Einschränkungen die Möglichkeit geben, Barrieren, welche sie in der Stadt wahrnehmen, direkt zu melden. Mögliche Barrieren im Alltag wären bauliche Barrieren, bürokratische Barrieren und/oder fehlende Hilfsmittel um Barrieren zu überwinden.
Ziel dieses Melders ist ein zusätzlicher Erkenntnisgewinn, weil Betroffene meistens am besten wissen, wo es für sie im Braunschweiger Alltag Barrieren gibt. Diese zusätzlichen Erkenntnisse sollten geprüft werden und die Hinweisgerber.innen auch eine Rückmeldung erhalten. Auch eine regelmäßige Information an den Rat wäre wünschenswert.

Anlagen:
keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

22-18498
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Kündigung der Pachtfläche der Verkaufspavillons Sack/Neue Straße

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat VI 0800 Stabsstelle Wirtschaftsdezernat	24.05.2022

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)	07.06.2022	Ö
Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	14.06.2022	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	28.06.2022	N

Beschluss:
Die Verwaltung kündigt den Pachtvertrag mit der ECE über die Freifläche im Bereich Sack/Neue Straße zum 31.12.2022.

Sachverhalt:
Bereits in 2020 hatte die Verwaltung geplant, den Pachtvertrag mit der ECE für die oben genannten Verkaufspavillons mit dem Auslaufen des vereinbarten Zeitraums zu kündigen. Die Pacht inklusive Nebenkostenvorauszahlung für die Fläche beträgt 318,59 € monatlich / 3.823,12 € jährlich. Eine Kündigung des Pachtvertrages verpflichtet die Pächterin ECE zum Rückbau der Pavillons, was die Kündigung der dort bestehenden Mietverhältnisse - ein Asia-Imbiss sowie ein Stand mit Schmalzgebäck des benachbarten Café Meier („Mandel-Meier“) - zur Folge hat.

In seiner Sitzung am 25.02.2020 wurde der Wirtschaftsausschuss seitens der Verwaltung mittels einer schriftlichen Mitteilung über die Absicht unterrichtet, den Pachtvertrag für die Fläche der oben genannten Verkaufspavillons zu kündigen. Das Vorhaben der Verwaltung wurde am 20.02.2020 auch dem Planungs- und Umweltausschuss (PlUA) als Mitteilung außerhalb von Sitzungen zur Kenntnis gegeben. Ferner war die Mitteilung für die Sitzung des Stadtbezirksrates (StBezRat) Innenstadt am 17.03.2020 vorgesehen. Es entstand eine lebhafte Diskussion in der Presse und in den sozialen Medien. Der WA kam zu der Entscheidung, die in der Mitteilung vorgesehene Vorgehensweise nicht mitzutragen und die Verwaltung um die Erstellung einer Beschlussvorlage für den PlUA mit ergänzender Würdigung der zwischenzeitlich dargelegten Positionen des Betreibers und der Nachbarn zu bitten. In die Sitzung des VA vom 17.03.2020 wurde schließlich ein Antrag eingebracht, mit welchem die Verwaltung gebeten wurde, die Kündigung des Vertrags über die Pachtfläche der Verkaufspavillons Sack/Neue Straße vorerst nicht auszusprechen, sondern in Gesprächen mit den Mietern der Pavillons als auch mit den Anliegern zunächst eine gütliche Einigung anzustreben. Sofern dies erfolglos bliebe, wird laut Antrag erwartet, dass die Verwaltung die Angelegenheit den Gremien mit einer Beschlussvorlage zuleitet. Dieser Antrag wurde im VA mit 10 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung beschlossen.

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise und der vom Betreiber angegebenen Schwierigkeiten bei der Suche nach einer neuen Fläche hat die Verwaltung sowohl im Jahr 2020 als auch im Jahr 2021 von der Kündigung des Pachtvertrages abgesehen und die Gremien hierüber ebenfalls mit Mitteilungen außerhalb von Sitzungen informiert (MaS 20-13442 vom

26.05.2020 und MaS 21-16111 vom 27.05.2021).

Begründung der Kündigung zum 31.12.2022:
Die Pavillons entstanden im Zusammenhang mit dem Umbau des vorherigen Kaufhauses zum damaligen City-Point. Ziel war die Schaffung einer optischen Anbindung sowie die Verkleidung der dort befindlichen Schaltkästen. Die Pavillons sind stadtgestalterisch nicht mehr zeitgemäß, zudem beengen sie den Raum durch die Bebauung und zusätzlich durch die wartenden Kunden. Neben der eingeschränkten Bewegungsfläche in der Nord-Südachse wird zudem in diesem stark frequentierten Bereich eine direkte Querung für Besucher von einer Straßenseite zur anderen erschwert. Weiterhin sind die Sichtbeziehungen, z.B. aus der Schuhstraße in Richtung Welfenhof, beeinträchtigt. Insgesamt hat das Ensemble aufgrund der genannten Aspekte eine unerwünschte, trennende Wirkung im Stadtraum; dies auch vor dem Hintergrund der expandierenden und in den letzten Jahren gut angenommenen Außengastronomie im Bereich Sack / Neue Straße.

Durch die Entfernung der Pavillons wird eine positive Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild erwartet. Die bestehende Engstelle würde entschärft, zudem verbessert sich die Sichtbarkeit der inzwischen umfangreich sanierten, dahinterliegenden Laden- bzw. Gastronomieflächen. Die gegebene Einengung der dortigen Gastronomiebetriebe würde beendet und eine Steigerung der Aufenthaltsqualität erreicht. Die dort befindlichen und weiterhin erforderlichen Stromversorgungseinrichtungen sollen hierfür als Sitzmöglichkeit umgestaltet werden. Es ist angedacht diese Sitzgelegenheit dann mit einer Lademöglichkeit für Handys und andere mobile Geräte zu versehen. Der andere Teil der Flächen soll zur Verbreiterung der Fußgängerzone oder auch für Freisitzflächen von Cafés genutzt werden. Der Vorlage sind eine maßstabsgetreue Aufplanung, Skizzen zur Gestaltung der verbleibenden Schaltkästen sowie Visualisierungen beigefügt.

Mit Ausnahme der beiden Mieter der Pavillons (Café Meier, Asia Street Noodles) wird das Vorhaben von allen Betrieben, die unmittelbar von der Beseitigung der Pavillons betroffen sind, der Braunschweig Stadtmarketing GmbH sowie dem AAI begrüßt. Auch wurde die Einschätzung der Verwaltung geteilt, dass mit der Beseitigung der Pavillons die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität dieses zentralen Bereichs der Innenstadt gesteigert wird. Die Mieter des Pavillons mit dem Schmalzgebäckverkauf (Familie Meier) haben sich nach wie vor gegen die Beseitigung ihres Pavillons ausgesprochen und wünschen den Fortbestand ihres Mietvertrages bis Ende des Jahres 2023. Begründet wurde dies insbesondere damit, dass ihre Existenz vom Verkauf der im Pavillon hergestellten Produkte abhängig sei. Der angeführte Verweis auf die Laufzeit des Vertrages bis 2023 ist nach Einschätzung der Verwaltung nicht einschlägig. Für die Suche nach einer Alternativfläche erscheinen die bisherige Zeitspanne seit Ankündigung der städtischen Kündigungsabsicht, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Leerstands- und Mietpreissituation in der Braunschweiger Innenstadt, sowie die ohnehin bestehende Frist bis zum 31.12.2022 aus Sicht der Verwaltung und der Wirtschaftsförderung ausreichend. Das Café Meier wurde bei der Suche nach alternativen Flächen kontinuierlich durch die Braunschweig Zukunft GmbH (BSZ) begleitet. Auch wurde in Betracht gezogen, ob die Realisierung der stadtgestalterischen Anpassungen mit der Entfernung nur eines Pavillons möglich wäre. Die Verwaltung sieht die Umsetzung dieses Vorschlags jedoch nicht, da die beschriebenen Zielsetzungen damit nicht erreicht würden.

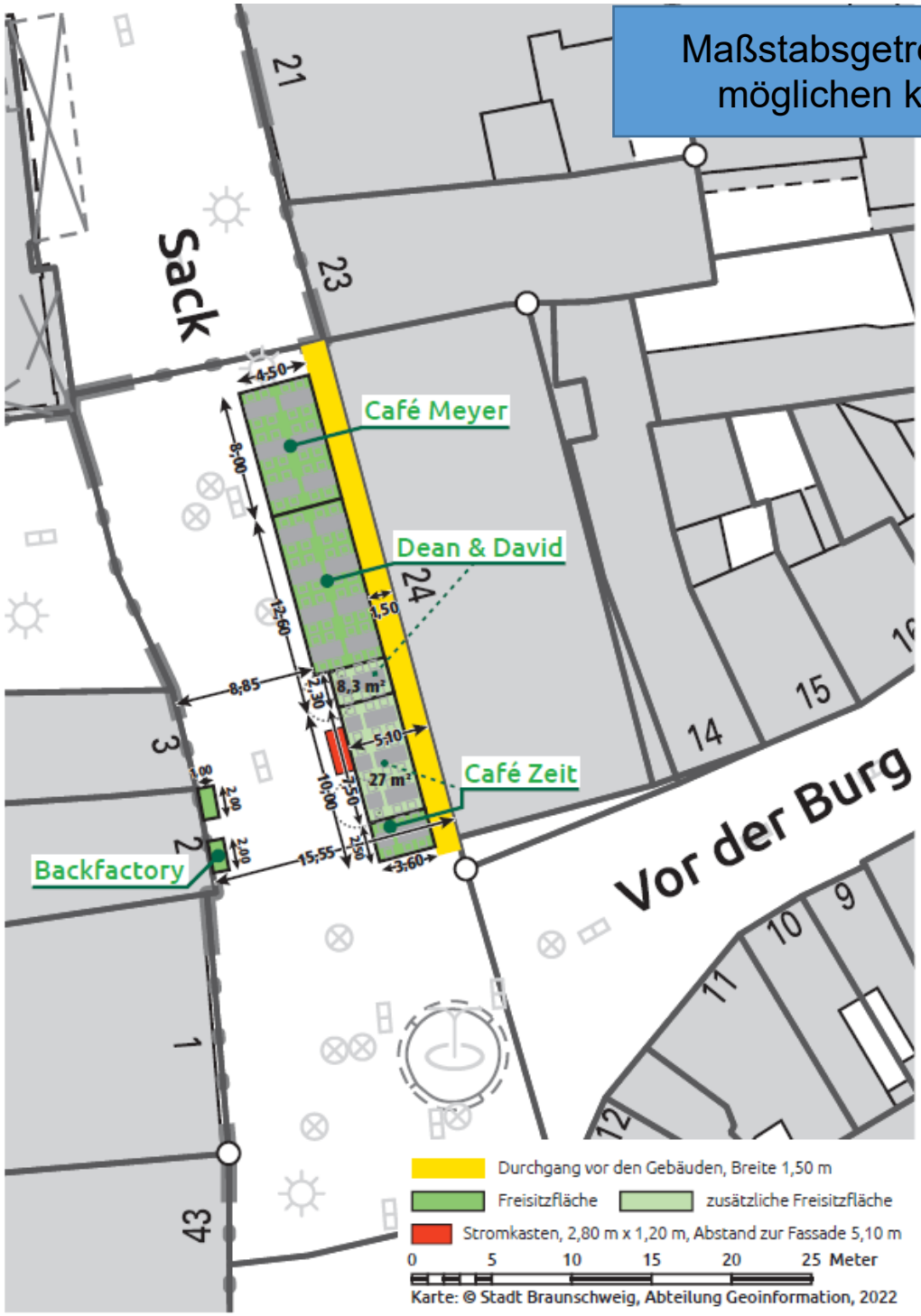
Vor diesem Hintergrund und den o.g. Gründen ist nun beabsichtigt, den Pachtvertrag zum 31.12.2022 zu kündigen, um die Verlängerung um ein weiteres Jahr zu vermeiden. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate. Daher muss die Kündigung der Pächterin ECE bis zum 30.06.2022 vorliegen.

Leppa

Anlage/n: Visualisierung der Verkaufspavillons und der geplanten Umgestaltung

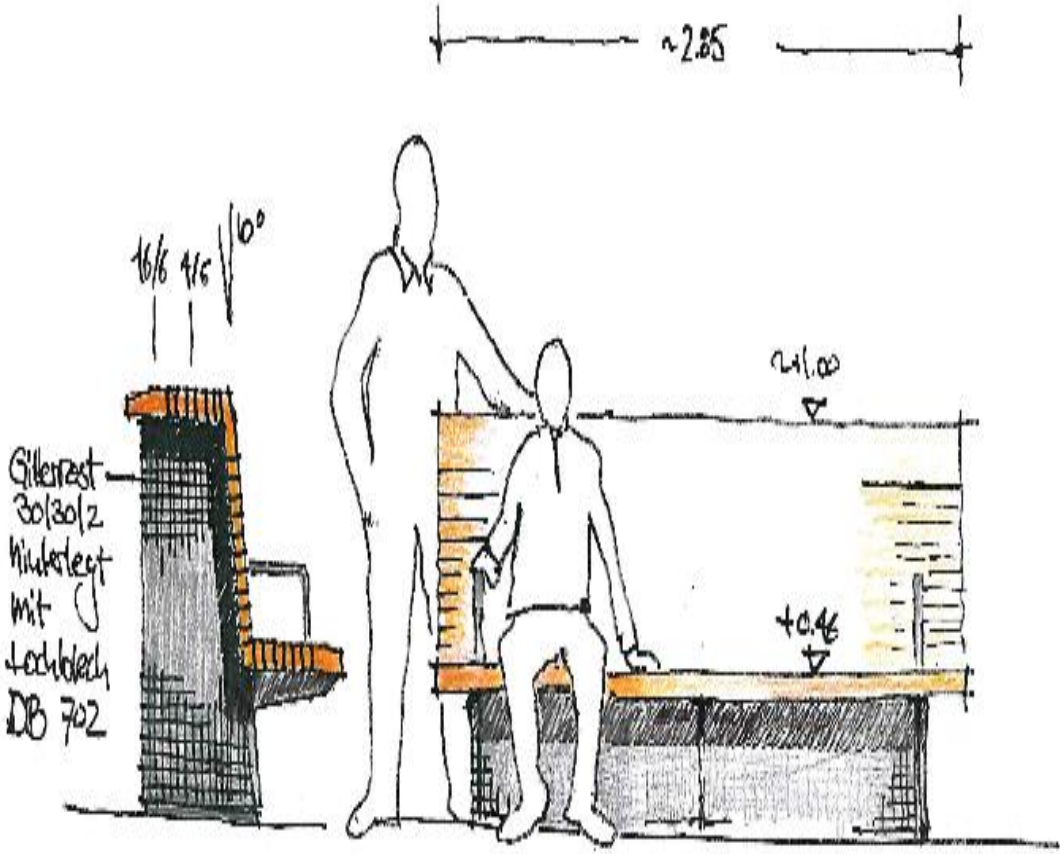
Ansicht Status Quo
Street Noodles
Asia-
Fast Food
RODIGER
CAFÉ ZEIT

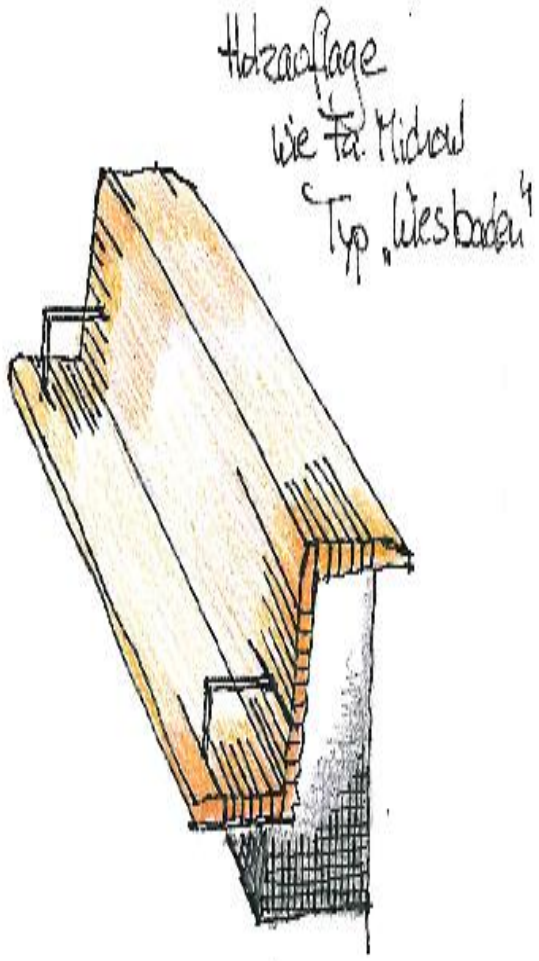
Maßstabsgetreue Aufplanung der möglichen künftigen Nutzung

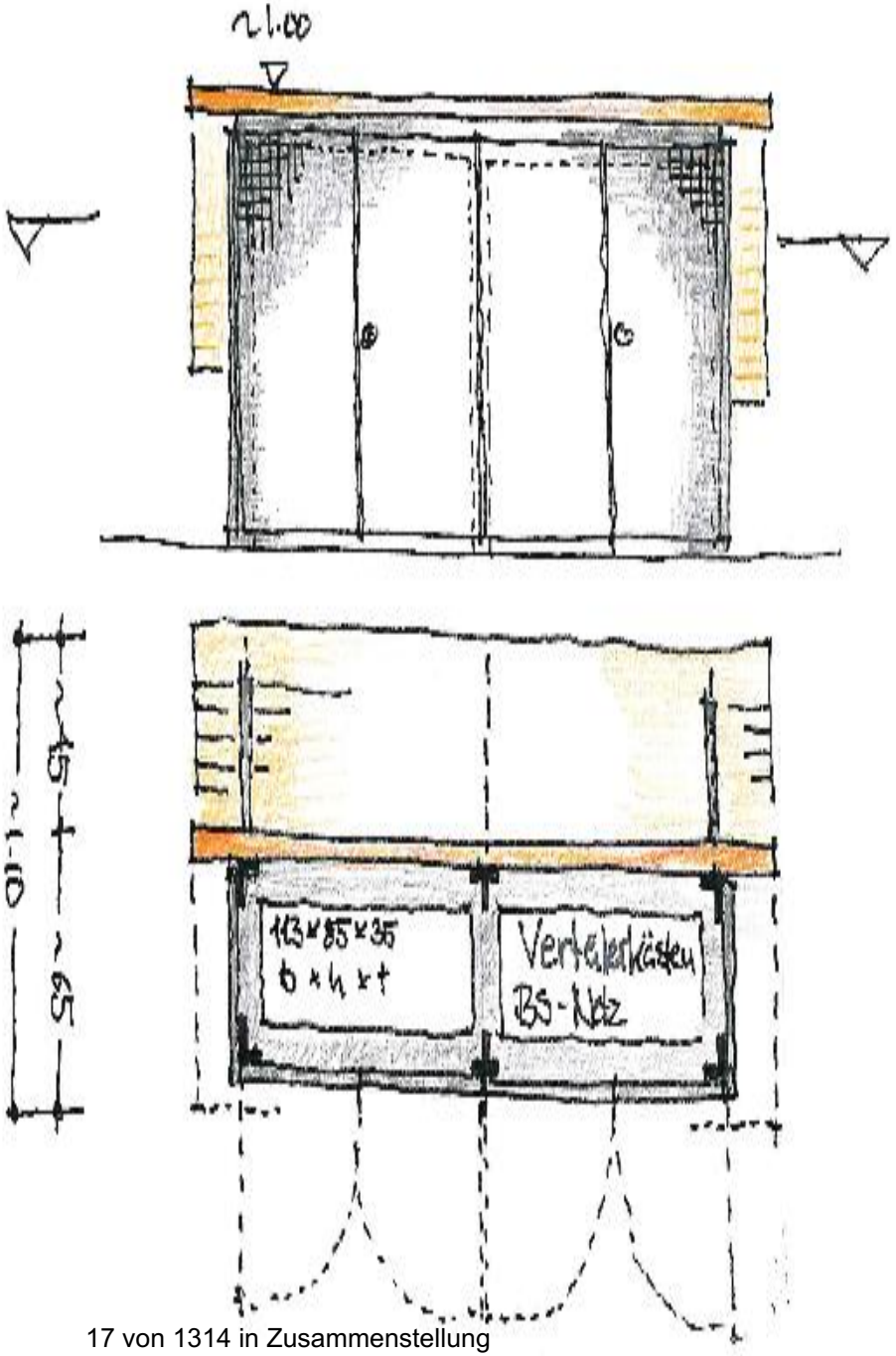


Ansicht ohne Pavillons Richtung
Welfenhof (noch ohne Freisitze)
AC
BACK FACTORY
RODIGER
dean & david
CAFE ZEITT

Skizzen zur Gestaltung der Schaltkästen







Verkleidung Verteilerkästen
Gitterrost 30/30/2
Winkelstahl mit Lochblech
farbbeschichtet RAL 7021

Sitzbank Ringelbronnen
Um Verteilerkästen BS-Netz
0610 FF Feb. 2020

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

22-18498-01
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Kündigung der Pachtfläche der Verkaufspavillons Sack/Neue Straße

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat VI 0800 Stabsstelle Wirtschaftsdezernat	02.06.2022

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)	07.06.2022	Ö
Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	14.06.2022	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	28.06.2022	N

Beschluss:

Die Verwaltung kündigt den Pachtvertrag mit der ECE über die Freifläche im Bereich Sack/Neue Straße zum 31.12.2022.

Sachverhalt:
Ergänzend zum Sachverhalt der Beschlussvorlage 22-18498 wird mitgeteilt, dass zur Ankündigung der beabsichtigten Kündigung der Pachtfläche der Verkaufspavillons Sack/Neue Straße eine Eingabe auf der Ideenplattform des städtischen Beteiligungsportals „mitreden“ eingegangen ist. Diese trägt den Titel „Erhalt der Innenstadtpavillons am Ringerbrunnen“ und hat die Mindestanzahl von 50 Unterstützerinnen und Unterstützern am 25.05.2022 erreicht. Durch die zeitliche Überschneidung mit dem Versand der Ursprungsvorlage war diese Information dort noch nicht berücksichtigt.

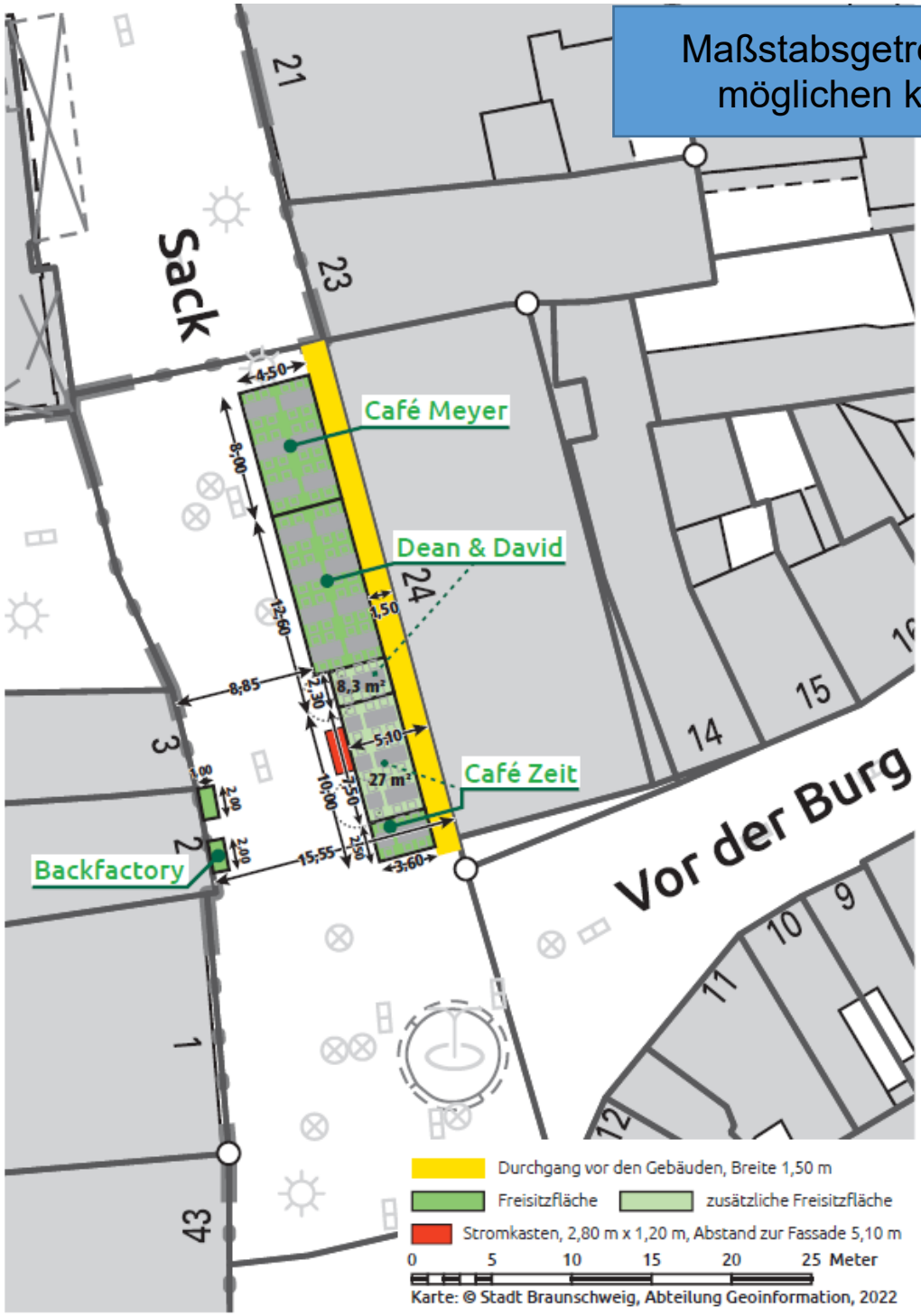
Die Verwaltung hat die Eingabe inhaltlich gewürdigt. Die vorgebrachten Argumente sind bereits bekannt und führen daher nicht zu einer anderen Bewertung. Die Verwaltung bleibt bei dem ausführlich kommunizierten, sachlichen Abwägungsergebnis, das für eine Kündigung der Fläche und Entfernung der Pavillons spricht.

Leppa

Anlage/n: Visualisierung der Verkaufspavillons und der geplanten Umgestaltung

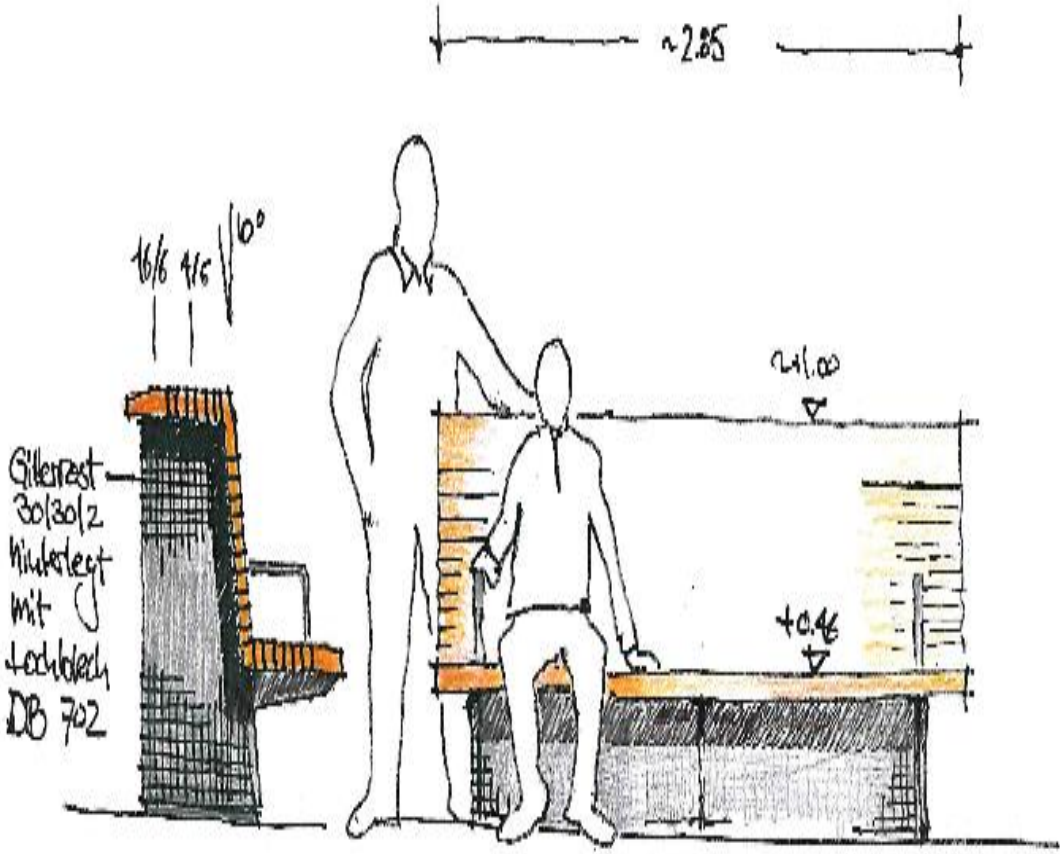
Ansicht Status Quo
Street Noodles
Asia-
Fast Food
RODIGER
CAFÉ ZEIT

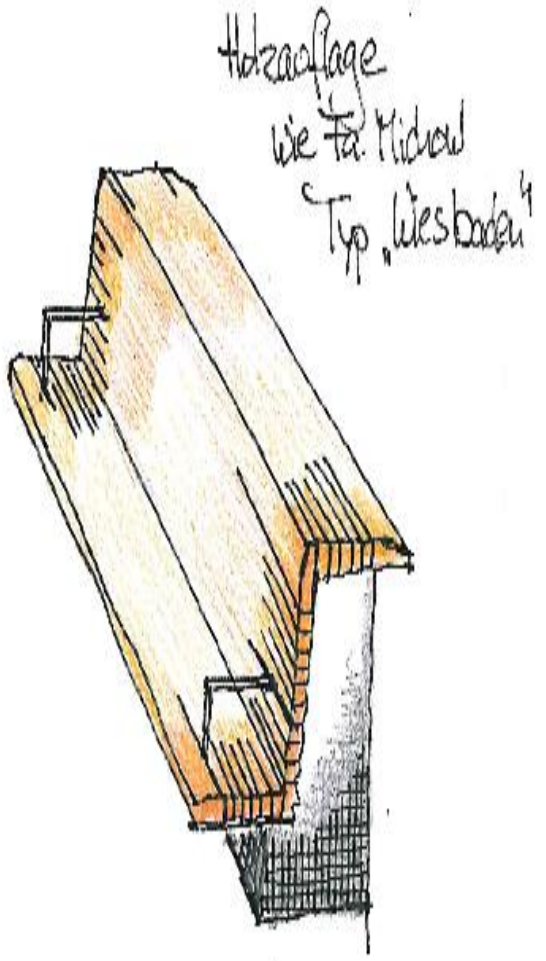
Maßstabsgetreue Aufplanung der möglichen künftigen Nutzung

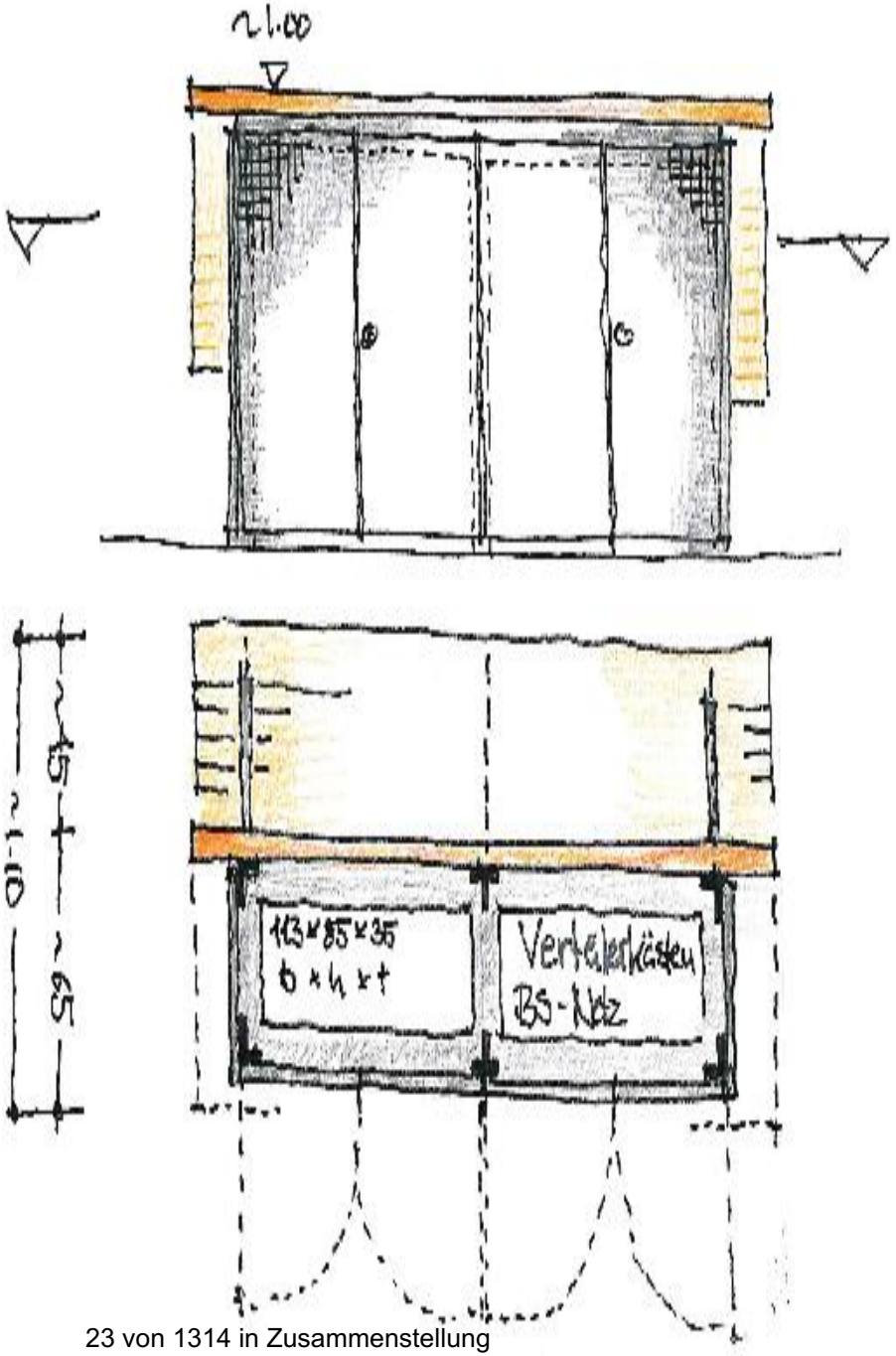


Ansicht ohne Pavillons Richtung
Welfenhof (noch ohne Freisitze)
AC
BACK FACTORY
RODIGER
dean & david
CAFE ZEIT

Skizzen zur Gestaltung der Schaltkästen







Verkleidung Verteilerkästen
Gitterrost 30/30/2
Winkelstahl mit Lochblech
farbbeschichtet RAL 7021

Sitzbank Ringelbronnen
Um Verteilerkästen BS-Netz
0610 FF Feb. 2020

Absender:
Fraktion BIBS im Rat der Stadt

22-19103
Antrag (öffentlich)

Betreff:
Änderungsantrag zu Ds. 22-18498: Kündigung der Pachtfläche der Verkaufspavillons Sack/Neue Straße

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	22.06.2022

Beratungsfolge:		*Status*
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	28.06.2022	N

Beschlussvorschlag:
„Die Verwaltung kündigt den Pachtvertrag mit der ECE über die Freifläche im Bereich

Sack/Neue Straße zum 31.12.2022."

Wird gestrichen und ersetzt durch:

Die Verwaltung verpachtet die Freifläche im Bereich Sack/Neue Straße an die ECE für ein weiteres Jahr bis Ende 2023 und kündigt den Pachtvertrag zum 31.12.2023.

Sachverhalt:

Das Café Meier verzeichnete in der Zeit der Corona-Pandemie – wie viele andere Einzelhändler auch - insbesondere in den langen Schließungszeiten während des Lockdowns und zusätzlich durch den Ausfall des Weihnachtsmarkts, sehr große Umsatzeinbußen. Im diesen Jahr geht der Verkauf endlich wieder richtig los und die Fußgängerzone rund um den Ringerbrunnen ist auch durch den Verkaufspavillon gut besucht. Durch eine Verlängerung der Verpachtung der Freifläche um ein weiteres Jahr, könnte das Café Meier in den nächsten 1,5 Jahren die erlittenen Umsatzeinbußen wieder wettmachen.

Dieses Interesse des Café-Betreibers Meier betrifft auch viele BraunschweigerInnen – immerhin ist „Mandel Meier" eine Braunschweiger Institution und sogar über die Stadtgrenzen hinaus sehr bekannt. In der Weihnachtszeit lockt der Stand von Fam. Meier viele Menschen auf den Weihnachtsmarkt, man könnte sogar sagen, dass einige Besucher nur wegen der Mandeln kommen. Ein Umstand, von dem auch die Stadt Braunschweig als Veranstalterin des Weihnachtsmarktes profitiert. Umso wichtiger wäre es, wenn dem Traditionsfamilienunternehmen ein weiteres Jahr zugestanden werden würde, um die Einbußen der Corona-Zeit möglichst wieder auszugleichen. Dies wäre die gütliche Einigung, die dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 17.03.2020 (SPD-Antrag, Ds. 20-13034) entsprechen würde.

Der Verweis der Stadt auf diverse Leerstände in der Innenstadt greift deshalb nicht, da die Produkte im Pavillon frisch zubereitet und unmittelbar danach ins direkt angrenzende Café transportiert werden. Ohne den Pavillon besäße das Café keine räumlichen Kapazitäten für die frische Zubereitung der Schmalzkuchen und die dafür benötigten Produktionsanlagen und könnte die Schmalzkuchen in diesem Fall nicht mehr in der Innenstadt anbieten.

Ein weiteres Argument der Verwaltung für den baldigen Abbau der Verkaufspavillons ist zudem, dass die Aufenthaltsqualität der Stadtbesucher durch die Pavillons eingeschränkt

sei, da durch die anstehenden Kund:innen der Durchgang für Passant:innen behindert würde.

Unlängst wurde mit der Aktualisierung des Zentrenkonzepts für Braunschweig (21-17362-01) der Fokus verstärkt auf die Stärkung der Attraktivität der Innenstadt mit ihrer regionsweiten Anziehungskraft gesetzt, um die Innenstadt wieder zu füllen. Bei der Frage, wie die Innenstadt als Einzelhandelsstandort gestärkt werden kann, ermittelt die Fortschreibung des Zentrenkonzepts unter anderem folgende Faktoren: „Gutes Gastronomieangebot“, „hohe Ausstrahlungskraft ins Umland“ und „engagierte Akteure“. [1]
Diese Eigenschaften eint der überregional bekannte Gastronom Meier in seinem Pavillon, weshalb das Argument, dass die Aufenthaltsqualität der Stadtbesucher minimiert wird, in Frage gestellt werden kann.

Dies unterstreichen auch die über 1.200 Kommentare in der Online-Petition: 'Mandel Meier braucht Ihre Hilfe - Rettet die Pavillons', die sich für den Erhalt des Pavillons aussprechen.[2]

In die gleiche Richtung gehen die angehängten Leserbriefe aus der Braunschweiger Zeitung vom 02.06.2022.

Braunschweig wünscht sich eine lebendige und gut angenommene Innenstadt mit zahlreichen kauffreudigen Besucher:innen, bemängelt aber zu volle Verkaufsstände – das passt einfach nicht zusammen. Daher fordern wir im Sinne der Mieter einen Erhalt der Pavillons (auch des zweiten, von 'Asia Street Noodles', sofern vom Betreiber gewünscht), bis Ende 2023.

[1] Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH (2021): Fortschreibung des Zentrenkonzepts. Einzelhandel für die Stadt Braunschweig. Berichtsentwurf, S. 60.

[2] vgl. https://www.openpetition.de/petition/kommentare/mandel-meier-braucht-ihre-hilfe-rettet-die-pavillons#petition-main [aufgerufen am 20.06.22]

Anlagen:

Pavillons für Sichtachse abreißen? Mehr als lächerlich!

Zu „Stadt will Innenstadt-Pavillons abreißen“ vom 28. Mai:
Ich frage mich allen Ernstes, was ist mit unserer Stadtverwaltung los. Da sollen die Pavillons am Ringerbrunnen abgerissen werden, um Platz zu schaffen. Allerdings ist der Platz ja schon verplant, nämlich für neue Freisitze – so steht es geschrieben!! Und welche Betriebe sollen sichtbar werden, die bis jetzt noch jeder gefunden hat? Hier wird doch mit aller Macht nach fadenscheinigen Gründen gesucht. Dass der Abriss für die Fußgängerzone kein Verlust ist, kann ja gut sein, aber der Verlust für den Pächter des Cafés Meier sehr wohl. Da geht es in diesem Unternehmen um Arbeitsplätze und auch um die Frage, ob ein weiteres Bestehen des Cafés möglich sein wird. Das Argument mit der sogenannten Sichtachse ist ja wohl erst recht fragwürdig, für mich sogar schon mehr als lächerlich. Soll man das Elend der Burgpassage besser einsehen können?
Fakt ist doch, dass der Platz mit den Pavillons gut angenommen wird, die Geschäfte gut laufen und auch viele Bürger durch ihre Unterschriften (etliche tausende übrigens) für den Erhalt der Pavillons gestimmt haben. Und da muss die Stadt jetzt auf „Deubel komm raus“ reingrätschen? Es gibt wahrhaftig wesentlich größere Probleme, um die sich die Stadtverwaltung kümmern sollte. Die Innenstadt blutet immer mehr aus und gut laufende Institutionen sollen platt gemacht werden. Welch eine Ironie. Mein Eindruck ist, dass die Stadtverwaltung immer wieder ihr eigenes „Süppchen“ kochen will und die Meinung der Bürger von null Interesse ist. Dazu gehört für mich auch das Dilemma der Burgpassage an erster Stelle.
Ute Allermann, Braunschweig

Die beiden Verkaufspavillons am Ringerbrunnen sollten aus Sicht der Stadtverwaltung abgerissen werden. Laut einer Pressemitteilung verspricht man sich „breiteren Bewegungsraum und bessere Blickbeziehungen“. Die Politik muss darüber entscheiden. FOTO: PETER SIERIGK

Blumenrabatten und Bänke wären nötig

Ebenfalls dazu:
Wieder einmal werden von der Stadt die Pavillons ins Spiel gebracht und man will Sichtachsen schaffen! Sichtachsen? Nein, hier geht es doch nur darum, mit Tischen und Stühlen Geld zu generieren! Denn wenn es um die Besucher der Innenstadt gehen würde, müssten an dieser Stelle ausschließlich Blumenrabatten und Bänke geplant werden! Denn wenn alles bei dieser städtischen Planung bleibt, wird die Stadt bestimmt nicht schöner !
Dieter Fricke, Braunschweig

Kontaktieren Sie uns!

Hinweis: Wir freuen uns über jeden Brief. Leider können wir nur einen Teil der Zuschriften veröffentlichen. Wir behalten uns das Recht auf Kürzungen vor. Leserbriefe müssen nicht der Meinung der Redaktion entsprechen. Anonyme Briefe werden nicht veröffentlicht – bitte geben Sie Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer an. Leserbriefe können auch auf der Internetseite unserer Zeitung veröffentlicht werden.

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

22-18859
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Teilnahme an der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat I 0120 Referat Stadtentwicklung, Statistik, Vorhabenplanung	13.06.2022

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Umwelt- und Grünflächenausschuss (Vorberatung)	16.06.2022	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	28.06.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	05.07.2022	Ö

Beschluss:

1. Die Stadt Braunschweig ist Partner der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen, die in Zusammenarbeit mit den Städten Salzgitter und Wolfsburg, den Landkreisen Gifhorn, Goslar, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel sowie der Allianz für die Region GmbH und dem Regionalverband Großraum Braunschweig erarbeitet wurde.

2. Die Stadt Braunschweig wird bevollmächtigt, die Funktion als Lead-Partner wahrzunehmen und rechtlich verbindliche Willenserklärungen diesbezüglich abzugeben.

3. Für das im Programm Zukunftsregionen vom Land Niedersachsen vorgegebene Regionalmanagement beteiligt sich Stadt Braunschweig in den Jahren 2023 bis 2028 jährlich mit bis zu 11.250 Euro an der Kofinanzierung.

4. Die Verwaltung wird beauftragt in den Arbeitskreisen der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen mitzuwirken und sich gemeinsam mit allen Partnerinnen und Partnern an der Erarbeitung von Projekten zu beteiligen. Für die Teilnahme an Projekten und der Kofinanzierung sind gesonderte Beschlüsse von den Ratsgremien einzuholen.

Sachverhalt:

Das niedersächsische Ministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung (MB) möchte mit einem neuen regionalpolitischen Instrument langfristig attraktive Lebensverhältnisse in allen Teilen Niedersachsens sicherstellen. Daher hat es für die EU -Förderperiode 2021 - 2027 ein neues Instrument zur Förderung und Unterstützung regionaler Entwicklungsprozesse vorgesehen: Die Zukunftsregionen in Niedersachsen.

Mit dem neuen Förderinstrument haben Landkreise und kreisfreie Städte die Möglichkeit, eine kreisübergreifende Zukunftsregion zu bilden. Im Rahmen dieser Kooperation sollen sie gemeinsam in bis zu zwei von insgesamt sechs möglichen Handlungsfeldern Projekte zur Stärkung der Region entwickeln und umsetzen. Gefördert werden können unter anderem regionale Vorhaben für Innovation, Gesundheitsversorgung und Pflege sowie Klima- und

Ressourcenschutz oder Kultur und Freizeit. Über die Förderung gemeinsamer Projekte soll die Zusammenarbeit benachbarten Landkreise und kreisfreier Städte unterstützt werden.

Daraus folgt der Zusammenschluss der Landkreise Gifhorn, Goslar, Helmstedt, Wolfenbüttel und Peine sowie der kreisfreien Städte Braunschweig, Wolfsburg, Salzgitter, des Regionalverband Großraum Braunschweigs und der Allianz für die Region GmbH zur „Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen“.

Die Auswahl und Anerkennung der Zukunftsregionen erfolgt in einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren. Am 30. September 2021 hat die Stadt Braunschweig als beantragender Lead-Partner für die „Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen“ die gemeinsam erarbeitete Interessensbekundung fristgerecht beim Land Niedersachsen eingereicht. Die zwei Handlungsfelder der regionalen Entwicklung sind dabei nach Abstimmung mit allen Verbandsgliedern die „Regionale Innovationsfähigkeit“ und „CO2-arme Gesellschaft und Kreislaufwirtschaft“. Mit Schreiben vom 01. Dezember 2021 des MB wurde die eingereichte Interessenbekundung positiv beschieden. Die Erarbeitung eines Zukunftskonzeptes wurde mit Unterstützung eines externen Dienstleisters im Mai 2022 abgeschlossen und wird bis zum 30. Juni 2022 fristgerecht eingereicht. Das Zukunftskonzept umfasst eine Stärken- und Schwächenanalyse aus der Leitprojekte erarbeitet wurden:

1. Gemeinsame Regionale Energiestrategie
2. Regionales Konzept Flächen- und Wassermanagement
3. Regionales Innovations- und Transformationsmanagement

Mit der Einreichung des Zukunftskonzeptes am 30. Juni 2022 muss der Lead-Partner die in der Anlage 1 beigefügte Selbst- und Verpflichtungserklärung ebenfalls einreichen.

Es ist vorgesehen, das einzurichtende Regionalmanagement beim Regionalverband Großraum Braunschweig zu verorten. Die Kosten für das Regionalmanagement belaufen sich auf jährlich bis zu 300.000 € und werden mit einer Förderquote von 70% mit insgesamt 210.000 € aus EU-Mitteln unterstützt. Die restlichen 30 % mit 90.000 € müssen durch die beteiligten Kommunen als Regionale Kofinanzierung getragen werden, die sich wie folgt verteilt:

- die drei Städte und fünf Landkreise tragen in den Haushaltsjahren 2023 bis 2028 je zu gleichen Anteilen in Höhe von bis 11.250 Euro die Kosten.
- Die Allianz für die Region GmbH und der Regionalverband Großraum Braunschweig beteiligen sich nicht an der Kofinanzierung, weil diese aus den Gesellschafterbeiträgen bzw. der Verbandsumlage finanziert werden müsste, die wiederum von den drei Städten und fünf Landkreisen finanziert wird.

Mit Bewilligung der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen durch das MB voraussichtlich im 3. Quartal 2022 wird das Regionalmanagement beim Regionalverband Großraum Braunschweig eingerichtet und voraussichtlich zum Jahreswechsel seinen Betrieb aufnehmen.

Die Strukturen der Zusammenarbeit sind so gewählt, dass möglichst bestehende Gremien der regionalen Zusammenarbeit genutzt und ggf. erweitert werden. Ziel ist es, keine Doppelstrukturen aufzubauen, sondern die regionale Zusammenarbeit stärker zu bündeln und zu fokussieren.

Aus oben genannten Handlungsfeldern und Leitprojekten müssen im nächsten Schritt konkrete Projekte mit allen Partnern erarbeitet werden, die sich aus den oben genannten Leitprojekten ableiten. In diese Zusammenarbeit sind so genannten Partner aus Wissenschaft, Wirtschaft, Sozial- und Umweltverbänden einzubeziehen. Sie dürfen ebenfalls Partner der Projekte werden.

In diesem Rahmen ist auch die Kofinanzierung zur Förderung des Landes aus EU-Mitteln mit einer Förderquote von 40% zu klären. Die abgestimmten Projekte und ihre Finanzierungsvereinbarungen werden bei Teilnahme der Stadt Braunschweig an einzelnen Projekten den Ratsgremien zum Beschluss vorgelegt.

Dr. Kornblum

Anlage/n:

Anlage 1: Selbst- und Verpflichtungserklärung
Anlage 2: Zukunftskonzept der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen

Kofinanziert von der Europäischen Union

ZUKUNFTSREGIONEN IN NIEDERSACHSEN

Anlage 3

Teilnahme am Förderprogramm „Zukunftsregionen in Niedersachsen“ - Selbst- und Verpflichtungserklärung

Die folgenden Angaben werden für die Anerkennung des Bewerberkonsortiums als Zukunftsregion:

_____SüdOstNiedersachsen_____

zusammen mit der Einreichnung des Zukunftskonzeptes am 30.06.2022 zwingend von der Verwaltungsbehörde EFRE und ESF+ benötigt.

Verpflichtungserklärung zur Bildung einer Zukunftsregion

- Ich bestätige hiermit, dass die beteiligten Landkreise/kreisfreien Städte eine Vereinbarung zur Bildung einer Zukunftsregion getroffen haben. Es liegen die Beschlüsse der betroffenen Kreistage und Stadträte vor. Die Beschlüsse umfassen die gemeinsame Zusammenarbeit im Rahmen der Zukunftsregion, die gemeinsame Umsetzung des Zukunftskonzeptes und die Umsetzung der Steuerungsstruktur.
- Ich bestätige hiermit, dass

  die Kreistage: _____

  die Stadträte:
  _____

  den Landkreis/die kreisfreie Stadt: _____Stadt Braunschweig_____

  bevollmächtigt haben, die Funktion als Lead-Partner für die Zukunftsregion

  wahrzunehmen und rechtlich verbindliche Willenserklärungen abzugeben.
- Ich bestätige hiermit, dass die Kofinanzierung des Regionalmanagements durch die Kommunen der Zukunftsregion gesichert ist.

Rolle des Lead-Partners

- Als Lead-Partner bin ich Ansprechpartner für das Land in Bezug auf die Umsetzung des Zukunftskonzeptes und der Governancestruktur während der gesamten Förderperiode.
- Ich verpflichte mich, die Einbindung aller Partnerkommunen und der relevanten Wirtschafts- und Sozialpartner sowie weiterer regionaler Akteurinnen und Akteure sicherzustellen.
- Als Lead-Partner der Zukunftsregion verpflichte ich mich, als Zuwendungsempfänger für die Fördermittel zur Umsetzung des Regionalmanagements aufzutreten und die Verantwortung für die sachgerechte Verwendung der Fördermittel zu tragen.
- Sofern ich als LEAD-Partner ein bestehendes Regionalmanagement in öffentlich-rechtlicher oder in privatrechtlicher Form einbinde, verpflichte ich mich, eine Kooperationsvereinbarung mit dem Träger des Regionalmanagements abzuschließen und die Einhaltung der Pflichten bei Weiterleitung der Mittel entsprechend den Fördervoraussetzungen und Zuwendungsbestimmungen der Förderrichtlinie „Zukunftsregionen“ sicherzustellen.

Mitwirkungspflichten

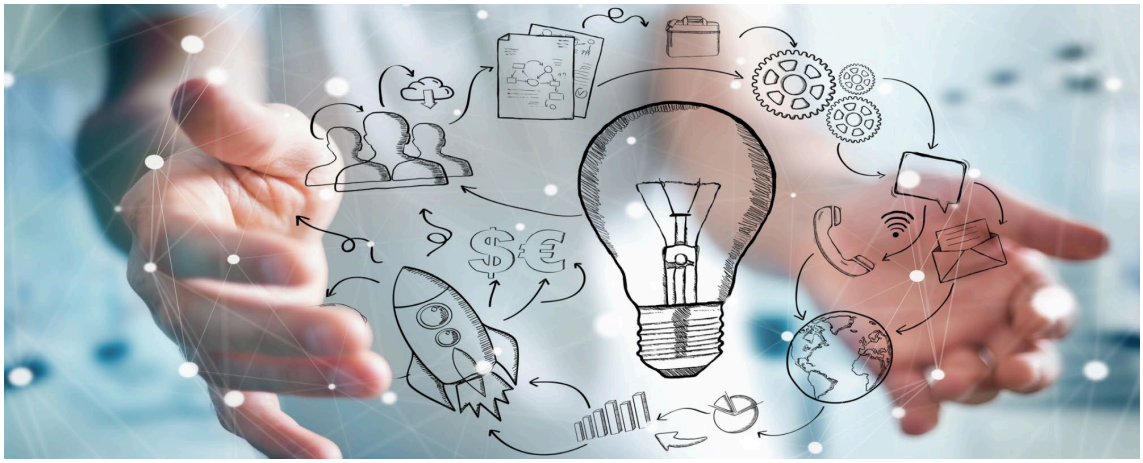
- Ich verpflichte mich, der Verwaltungsbehörde EFRE und ESF+ im Niedersächsischen Ministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung Änderun-gen bzw. den nachträglichen Wegfall von Voraussetzungen unverzüglich mitzuteilen.
- Ich bin unterrichtet, dass das Zukunftskonzept der Zukunftsregion:
  _____SüdOstNiedersachsen_____
  auf der Internetseite des Niedersächsischen Ministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung bzw. Europa für Niedersachsen veröffentlicht wird. Für die Veröffentlichung der Projekte gelten die Bestimmungen der Europäischen Kommission.
- Ich erkläre mich bereit, an der Öffentlichkeitsarbeit des Instrumentes und an der Entwicklung des Netzwerks „Zukunftsregionen in Niedersachsen“ ab 2022 mitzuwirken.
- Ich bestätige hiermit die Richtigkeit und Vollständigkeit aller im Zusammenhang mit der Beantragung der Pauschalzahlung gemachten Angaben sowie aller bei der Beantragung vorgelegten beziehungsweise übergebenen Unterlagen.
- Ich bin mir bewusst, dass unrichtige oder unvollständige Angaben zu einer Einstellung und Rückzahlung der Fördermittel führen können. Ich nehme zur Kenntnis, dass Falschangaben außerdem möglicherweise zu einer Strafbarkeit wegen Betrugs gemäß § 263 StGB führen können.

Braunschweig,	
Ort, Datum	Rechtsverbindliche Unterschrift des Antragstellers

Kofinanziert von der Europäischen Union

ZUKUNFTSREGIONEN IN NIEDERSACHSEN

ZUKUNFTSKONZEPT ZUKUNFTSREGION SÜDOSTNIEDERSACHSEN



QUELLE: WWW.NETZWERKMANAGEMENT.ORG/

MAI 2022

ALLIANZ FÜR DIE REGION

REGIONALVERBAND Großraum Braunschweig

Braunschweig

Salzgitter KINDER FÖRDERN UND FAMILIEN UNTERSTÜTZEN

WOLFSBURG

Landkreis Gifhorn

Landkreis Wolfenbüttel

LANDKREIS GOSLAR

Landkreis Peine

LANDKREIS HELMSTEDT

LEADPARTNER

Stadt Braunschweig
Referat Stadtentwicklung, Statistik, Vorhabenplanung | Strategische Projekte
Platz der deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

ANSPRECHPARTNER:INNEN

Vanessa Bollmann
Michael Walther

GUTACHTERBÜRO

Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Lerchenstraße 28a
22767 Hamburg

ANSPRECHPARTNER:INNEN

Achim Georg
Daniel Hofmann
Michael Koch

INHALTSVERZEICHNIS

1	Eigenerklärung	3
2	Beschreibung der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen	4
3	Akteursstruktur und Leitthemen	7
4	Institutionelles Konzept	14
5	Finanzierung und finanzielle Beteiligung	19
6	Prüfaspekte zur Beurteilung von Projekten	21
7	Herausforderungen und Risiken bei der Umsetzung	24
8	Herausforderungen in Bezug auf die Wachstumspotenziale und Entwicklungsbedarfe	26
9	Ableitung Handlungsbedarfe, Leitthemen und Ziele	35
10	Beitrag des Zukunftskonzepts zur Erreichung der Ziele der Regionalen Handlungsstrategie sowie der Regionalen Innovationsstrategie Niedersachsens	41
11	Fazit, Ausblick und Berücksichtigung von Querschnittszielen	43

1 EIGENERKLÄRUNG

Unterschriebene Selbst- und Verpflichtungserklärung der Zukunftsregion SüdOstNiedersachen

2 BESCHREIBUNG DER ZUKUNFTSREGION SÜDOST-NIEDERSACHSEN

Die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen setzt sich aus drei kreisfreien Städten (Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg) und fünf Landkreisen (Gifhorn, Goslar, Helmstedt, Peine, Wolfenbüttel) zusammen. Sie umfasst rund 5.100 Quadratkilometer, was einem Flächenanteil an Niedersachsen von rund 11 % entspricht. In der Zukunftsregion Süd-OstNiedersachsen leben rund 1,13 Mio. Einwohner:innen (Anteil an Niedersachsen rund 14 %). Die Einwohnerdichte in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen liegt bei 223 Einwohner/Quadratkilometer und damit höher als im Landesdurchschnitt (zum Vergleich Niedersachsen 168 Einwohner/km²) (vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen).

Die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen ist verkehrlich gut angebunden. Sie liegt an der bedeutenden ostwestverlaufenden Verkehrs- und Wirtschaftsachse A 2 (Warschau-Berlin-Magdeburg-Hannover-Ruhrgebiet) sowie in Nähe zur nordsüdverlaufenden Verkehrs- und Wirtschaftsachse A 7 (Bayern-Norddeutschland). Daneben verfügt die Region über einen Anschluss an die A 39 (Abzweig von der A 7-Salzgitter-Braunschweig-Wolfsburg: geplanter Weiterbau Richtung Norden mit einer verbesserten Erreichbarkeit des Seehafens Hamburg). Ferner gibt es einen Anschluss an die regional bedeutsame Autobahn A 36 (Braunschweig-Bernburg) (vgl. Abb. 1).

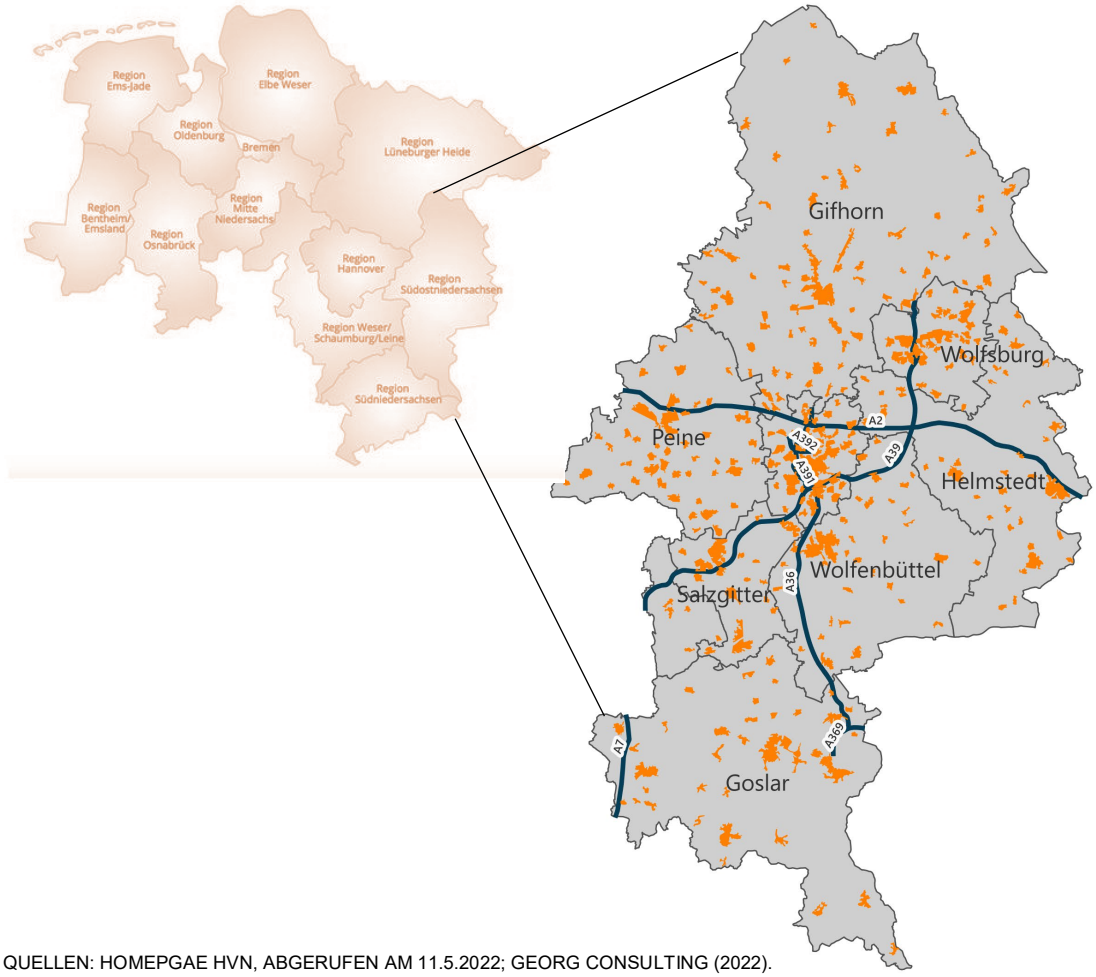
Die Zukunftsregion ist an das bundesdeutsche ICE-/IC-Bahnnetz angeschlossen (z. B. über die HBF Braunschweig und Wolfsburg). Die Nähe und gute Erreichbarkeit zum ICE-/IC-Knoten Hannover ist hervorzuheben. Es gibt mehrere Güterbahnhöfe – z. T. mit multimodalen Umschlaganlagen.

Auch in das deutsche Binnenwasserstraßennetz ist die Zukunftsregion sehr gut integriert. Es gibt entlang des Mittellandkanals und seiner Stichkanäle mehrere Binnenhäfen. Über den Elbeseitenkanal hat die Zukunftsregion Anschluss an den Seehafen Hamburg. In der Zukunftsregion gibt es den Verkehrsflughafen Braunschweig-Wolfsburg. Er dient insbesondere für Geschäftsflüge für Volkswagen und ist ein bedeutender Standort für luftfahrttechnische Forschung.

Wie die umfassende Stärken- und Schwächen-Analyse für das Zukunftskonzept zeigt, gibt es deutliche intraregionale Disparitäten. Die wirtschaftlich starken Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg prägen für ausgewählte Indikatoren das statistische Profil. Gleichzeitig sind Teile der Region vom Strukturwandel durch die Beendigung des Braunkohletagebaus betroffen („Helmstedter Revier“). Strukturelle Schwächen zeigen sich ferner im ländlich geprägten nördlichen und südlichen Teil der Zukunftsregion Süd-OstNiedersachsens.

Die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen verfügt über herausragende Böden für die Landwirtschaft. So wird die Hälfte der Fläche landwirtschaftlich genutzt. Knapp 30 % der Bodennutzung entfällt auf Wald; die Waldflächen sind im Zeitraum von 2011 bis einschließlich 2020 um („lediglich“) 1,4 % zurückgegangen. Demgegenüber hat der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Betrachtungszeitraum (2011 bis 2020) nur moderat um 0,8 % zugenommen und erreichte einen Flächenanteil im Jahr 2020 von 15,5 % (vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen).

ABBILDUNG 1: DIE ZUKUNFTSREGION SÜDOSTNIEDERSACHSEN



QUELLEN: HOMEPGAE HVN, ABGERUFEN AM 11.5.2022; GEORG CONSULTING (2022).

Die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen ist Sitz mehrerer Hochschulen (Technische Universität Braunschweig (ca. 20.000 Studierende), Hochschule für Bildende Künste Braunschweig (ca. 1.000 Studierende), Technische Universität Clausthal (ca. 4.000 Studierende), Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften (mit Standorten in Salzgitter, Wolfsburg und Wolfenbüttel - ca. 14.000 Studierende) sowie von Bundesforschungseinrichtungen (u. a. Physisch-Technische Bundesanstalt PTB, Thünen-Institut, Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt DRL e. V., Helmholz-Zentrum für Infektionsforschung).

Mit der Konzernzentrale der Volkswagen AG in Wolfsburg, den Werken in Salzgitter und Braunschweig sowie der Volkswagen Financial Services AG (mit gesamt ca. 95.000 Beschäftigten) bildet das Unternehmen das industrielle Rückgrat der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen. Ferner ist die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen Sitz weiterer international tätiger Konzerne wie u. a. die Salzgitter AG, Alstom Deutschland, Robert Bosch und Siemens. Über vor- und nachgelagerte Branchen und Unternehmen bestehen intensive Verflechtungen innerhalb der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen.

3 AKTEURSSTRUKTUR UND LEITTHEMEN

Ausgewählte regionale Kooperationen und Einrichtungen

Die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen verfügt bereits über vielfältige Kooperationsstrukturen sowohl auf Kreis- als auch auf kommunaler Ebene. Beispielhaft weisen wir nachfolgend auf wichtige regionale Kooperationen und Einrichtungen hin:

So ist der Regionalverband Großraum Braunschweig (RGB), der die kreisfreien Städte und Landkreise der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen umfasst, auf Grundlage des Gesetzes über den RGB sowohl Träger der Regionalplanung und Aufgabenträger des öffentlichen Personennahverkehrs als auch für die Beratung und Koordination bei übergreifenden Aufgaben zuständig (z. B. hinsichtlich der verkehrsträgerübergreifenden Verkehrsentwicklungsplanung, der Beratung von Kommunen bei der Planung und Entwicklung von Gewerbegebieten, der Erstellung regionaler Strukturanalysen, der Erarbeitung regionaler Tourismuskonzepte sowie von Konzepten zum regionalen Hochwasserschutz).

In der Allianz für die Region GmbH (AfdR) haben sich die drei Städte und fünf Landkreise der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen mit verschiedenen Partnern aus Wirtschaft, Kammern, Verbänden und Gewerkschaften zusammengeschlossen, um die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen zu einer wirtschaftsstarken und lebenswerten Region fortzuentwickeln. Themenschwerpunkte der AfdR sind Ansiedlung, Fachkräfte, Mobilität und Wirtschaft. Der RGB ist Mitglied der AfdR.

Seit 2020 arbeiten das Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig (ArL) und die AfdR im Projektbüro SüdOstNiedersachsen daran, regional bedeutsame Projekte auch mit Fördergeldern zu unterstützen. Eines dieser Leuchtturmprojekte ist der Wasserstoff Campus Salzgitter. Dort arbeiten Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Verwaltung interdisziplinär an dem Thema Wasserstoff. Das Thema Wasserstoff ist von großer Bedeutung für die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen.

Die Kooperationsstelle SüdOstNiedersachsen ist eine gemeinsam getragene und vom Wissenschaftsministerium geförderte Einrichtung der TU Braunschweig, TU Clausthal, Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften und Hochschule für Bildende Künste Braunschweig sowie des Deutschen Gewerkschaftsbundes, der Einzelgewerkschaften der Region und der Bildungsvereinigung ARBEIT UND LEBEN Niedersachsen. Der inhaltliche Schwerpunkt der Kooperationsstelle umfasst das Thema „Zukunft der Arbeit“. Dazu gehört u. a. die Vermittlung von Experten:innen aus der Wissenschaft in die Arbeitswelt und umgekehrt.

Über diese beispielhaft genannte regionale Zusammenarbeit gibt es in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen vielfältige Kooperationen auf interkommunaler Ebene.

Partner:innen des Zukunftskonzepts

Die Partner:innen im Rahmen des Zukunftskonzepts sind die acht beteiligten Städte und Landkreise sowie der RGB und die AfdR. Die Stadt Braunschweig übernimmt die Funktion der Leadkommune für die Erarbeitung des Zukunftskonzepts. Die regionalen Partner:innen sind über die Verwaltungen und ihre Wirtschaftsförderungen an der Erarbeitung des Zukunftskonzepts beteiligt. Darüber hinaus fand eine breite Einbindung von Wirtschafts- und Sozialpartnern (WiSo-Partner:innen) statt. Beispielhaft verweisen wir auf die Hochschulen der Region, auf die IG Metall, die Regionale Energieagentur, die Industrie- und Handelskammern sowie Braunschweig, der Deutsche Gewerkschaftsbund und das Fraunhofer Institut für Schicht- und Oberflächentechnik.

Eingebunden wurden die Akteure:innen über themenbezogene Workshops sowie Strategiesitzungen. Die Beteiligungs- und Diskussionsformate wurden online durchgeführt. Durch die breite Einbindung der Akteure:innen wurde eine fundierte Grundlage für die Umsetzungsphase des Zukunftskonzepts gelegt. Auch das Institutionelle Konzept wurde mit den regionalen Partner:innen diskutiert und abgestimmt.

Ziel des Zukunftskonzeptes ist es, die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen weiterzuentwicklen. Das heißt, die festgestellten Stärken sollen fortentwickelt, die Schwächen abgemildert und die übergeordneten Herausforderungen aktiv durch die Hebung neuer Wachstumspotenziale angenommen werden. Hierzu hat sich die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen im Rahmen ihrer Interessenbekundung für das Förderprogramm auf die beiden folgenden Handlungsfelder verständigt:

- Handlungsfeld 1 | Regionale Innovationsfähigkeit
- Handlungsfeld 2 | CO2-arme Gesellschaft & Kreislaufwirtschaft

In den Handlungsfeldern wurden im Rahmen des vorliegenden Zukunftskonzepts drei Leitprojekte entwickelt, deren Ziele und Aufgaben in den nachfolgenden Steckbriefen dokumentiert sind.

Leitprojekte

Auf der Basis der Stärken- und Schwächen-Analyse wurden Herausforderungen und Handlungsbedarfe für die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen erarbeitet (vgl. Kapitel 9). Die drei folgenden Leitprojekte in den beiden Handlungsfeldern orientieren sich dabei an den erarbeiteten Herausforderungen und Handlungsbedarfen.

Im Rahmen der Workshops wurden dann die drei erwähnten Leitprojekte mit Zielen und Aufgaben für die weitere vertiefende Zusammenarbeit entwickelt. Die Leitprojekte sind:

- Gemeinsame Regionale Energiestrategie
- Regionales Konzept Flächen- und Wassermanagement
- Regionales Innovations- und Transformationsmanagement

Zu den Leitprojekten wurden, wie erwähnt, Steckbriefe angefertigt. Die Steckbriefe wurden ebenfalls mit den regionalen Partnern:innen diskutiert und abgestimmt. Innerhalb der Leithemen wurden erste Umsetzungsprojekte skizziert. Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie die entsprechenden Steckbriefe zu den Leitprojekten.

1. Leitprojekt	GEMEINSAME REGIONALE ENERGIESTRATEGIE	
Ziele	▪ Treibhausneutralität anstreben & Transformation zu einer bilanziell energieautarken Region unter Einbindung von Bürger:innen & Unternehmen ▪ Ausbau der regenerativen Energien unter Berücksichtigung der Landschaftsverträglichkeit ▪ Ausschöpfung von Energiesparpotenzialen in privaten Haushalten, in der Wirtschaft & im öffentlichen Sektor ▪ Aufbau einer regionalen Kreislaufwirtschaft auf der Basis der Identifizierung von sekundären Rohstoffen	
Aufgaben	▪ Regionale Wasserstoffstrategie für energieintensive Industrie & Transport erarbeiten ▪ Erarbeitung von Leitfäden für CO2-arme/ -freie sowohl für bestehende als auch für neue Quartiere & Standorte (Wohnen & Gewerbe) unter Einbeziehung der Energieversorger ▪ Erstellung eines Freiflächenkatasters (für die nachhaltige Energieerzeugung) ▪ Erfassung des regionalen Abwärme-Potenzials ▪ Aufbau & Pflege von Netzwerken & Informationsportalen im Bereich Klimaschutz (Klimaschutzbeauftragte), Recycling (KMU & Handwerk) ▪ Koordination des Ausbaus der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität ▪ Entwicklung von Möglichkeiten sowie einer Plattform für eine nachhaltige Geldanlage unter Einbeziehung der regionalen Kreditinstitute ▪ (Fort-)Bildungsoffensive in den Bereichen Klimaschutz, CO2-armes Leben	
Förderbereiche	▪ Vorhaben zur Stärkung der Kreislaufwirtschaft & Ressourceneffizienz ▪ Intelligente Energieverteilungssysteme ▪ Dienste & Anwendungen für digitale Kompetenzen & Prozesse	
Beteiligte Städte und Landkreise	☒ Braunschweig ☒ LK Gifhorn ☒ LK Goslar ☒ LK Helmstedt	☒ LK Peine ☒ Salzgitter ☒ LK Wolfenbüttel ☒ Wolfsburg
Beteiligte, kooperierende Projektpartner	▪ Regionalverband Großraum BS ▪ Allianz für die Region ▪ IG Metall Salzgitter-Peine ▪ DGB-Region SüdOstNiedersachsen ▪ WiReGo (Wirtschaftsförderung) ▪ WIS SZ (Wirtschaftsförderung	▪ Regionale EnergieAgentur ▪ Energie Ressourcen Agentur Goslar ▪ TU Clausthal ▪ Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften ▪ WEVG SZ
Kostenanteil Leitprojekt	Für dieses Leitprojekt werden ca. 35 % des Gesamtbudgets der Zukunftsregion SüdOst-Niedersachsen aufgewendet	

Erste Ideen im Leitprojekt	Umsetzungshorizont
1. Erweiterung & Fortentwicklung bestehender Austausch- und Arbeitsstrukturen im Bereich Energie (z. B. Regionalen Energieagentur, Netzwerke Klimaschutz)	kurzfristig (1-2 Jahre)
2. Erarbeitung & Umsetzung eines nachhaltigen regionalen Energiekonzepts (einschließlich einer regionalen Roadmap zur Wasserstoffwirtschaft – Erzeugung – Verteilung – Anwendung)	mittelfristig (3-4 Jahre)
3. Modellprojekte Blockheizkraftwerke im Siedlungsbestand	kurzfristig (1-2 Jahre)
4. Ausschreibung regionale Förderpreise: „Zero Emission“ & „Kreislaufwirtschaft“	langfristig (bis 5 Jahre)
5. Regionales Verkehrsleitsystem (Bündelung der digitalen Informationen)	kurzfristig (3-4 Jahre)

2. Leitprojekt	REGIONALES KONZEPT FLÄCHEN- UND WASSERMANAGEMENT
Ziele	▪ Sicherung der Trinkwasserversorgung und Erhalt des Grundwasserschutzes ▪ Regionaler Hochwasserschutz und Vorsorge für Starkregenereignisse ▪ Flächenversieglung in der Gesamtregion vermeiden und wo sinnvoll, Flächenversiegelung rückgängig machen ▪ Flächenverbrauch (z. B. für Gewerbe und Wohnen) minimieren – z. B. durch die stärke Nutzung von Restflächen, mindergenutzten Flächen und Brachflächen (Wiedereingliederung von ehemals genutzten Flächen) ▪ Regenwassersammlung für weitere Nutzung
Aufgaben	▪ Vertiefte Analyse der in der Region vorhandenen Strukturen und Akteure:innen im Bereich Flächen- und Wassermanagement – inkl. der Erarbeitung von Zielen und Maßnahmen ▪ Erarbeitung eines Konzepts zum nachhaltigen Umgang mit Regen- und Brauchwasser ▪ Sensibilisierung von Bürger:innen, Unternehmen und Verwaltungen im Hinblick auf Wasserknappheit und demzufolge einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ▪ Weitere Entwicklung und Verknüpfung von teilregionalen Hochwasserschutzkonzepten zu einem ganzheitlichen regionalen Hochwasserschutzkonzept inkl. der Entwicklung von Frühwarnsystemen ▪ Implementierung einer nachhaltigen Bauleitplanung (im Hinblick auf ein nachhaltiges Flächen- und Wassermanagement) – stärkere Sensibilisierung von Politik und Verwaltungen ▪ Konzeption und Erarbeitung eines Ausgleichsflächenkataster im regionalen Kontext
Förderbereiche	▪ Stärkung der Kreislaufwirtschaft und der Ressourceneffizienz ▪ Dienste und Anwendungen für digitale Kompetenzen und Prozesse ▪ Regionale Technologietransfernetzwerke
Beteiligte Städte und Landkreise	☒ Braunschweig ☒ LK Gifhorn ☒ LK Goslar ☒ LK Helmstedt ☒ LK Peine ☒ Salzgitter ☒ LK Wolfenbüttel ☒ Wolfsburg
Beteiligte, kooperierende Projektpartner	▪ Regionalverband Großraum BS ▪ WiReGo (Wirtschaftsförderung) ▪ WIS SZ (Wirtschaftsförderung) ▪ TU Clausthal - Institut für Aufbereitung, Recycling & Kreislaufwirtschaftssysteme ▪ WEVG SZ
Kostenanteil Leitprojekt	Für dieses Leitprojekt werden ca. 35 % des Gesamtbudgets der Zukunftsregion SüdOst-Niedersachsen aufgewendet

Erste Ideen im Leitprojekt	Umsetzungshorizont
1. Aufbau und Pflege digitaler Plattformen im Bereich Flächen- und Wassermanagement. U.a. zu den Themen Grundwasserstände, Wasserstände in Rückhaltebecken, Flusswasserstände, Ausgleichsflächen	mittelfristig (3-4 Jahre)
2. Erarbeitung von Starkregen-Gefahrenkarten für die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen	mittelfristig (3-4 Jahre)
3. Erstellung einer Studie zum Trinkwasserverbrauch und Einsparpotenzialen in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen	kurzfristig (1-2 Jahre)
4. Erarbeitung und Umsetzung eines Konzepts zum nachhaltigen Umgang mit Regen- und Brauchwasser	mittelfristig (3-4 Jahre)
5. Aufbau und Pflege eines Leerstands- und Brachflächenkatasters	mittelfristig (3-4 Jahre)
6. Erstellung einer regionalen Wohnungs- und Haustauschbörse	kurzfristig (1-2 Jahre)

2. Leitprojekt	REGIONALES INNOVATIONS- UND TRANSFORMATIONSMANAGEMENT	
Ziele	▪ Innovations- und Technologiepotenziale der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen- sichtbar machen (nach innen und außen) ▪ Zusammenführung und Austausch im Bereich Wissen und Technologie fördern ▪ Stärkung des Wissenstransfers (zwischen Hochschulen, Forschungseinrichtungen und Unternehmen, insbesondere kleinen und mittelständischen Unternehmen) ▪ Sicherung des Fachkräftepotenzials (quantitativ und qualitativ) und Sensibilisierung von Unternehmen und Verwaltungen für neue Arbeitskonzepte ▪ Regionsweite Etablierung von innovativen Lern- und Arbeitsorten	
Aufgaben	▪ Netzwerkanalyse und Netzwerkaufbau in den Bereichen Wissen, Innovation und Technologie sowie innovativer Lern- und Arbeitsorte ▪ Kommunikationswege verbessern - Wissen, Informationen und Transformation auch in den ländlichen Raum „bringen“ ▪ Besondere Orte mit besonderen Innovations-, Technologie- und Wissensfeldern entwickeln	
Förderbereiche	▪ Regionale Technologietransfernetzwerke ▪ Innovative Lern- und Arbeitsorte ▪ Dienste und Anwendungen für digitale Kompetenzen und Prozesse	
Beteiligte Städte und Landkreise	☒ Braunschweig ☒ LK Gifhorn ☒ LK Goslar ☒ LK Helmstedt	☒ LK Peine ☒ Salzgitter ☒ LK Wolfenbüttel ☐ Wolfsburg
Beteiligte, kooperierende Projektpartner	▪ Allianz für die Region GmbH ▪ IG Metall Salzgitter-Peine ▪ DGB-Region SüdOstNieder-sachsen ▪ WiReGo (Wirtschaftsförderung) ▪ WIS SZ (Wirtschaftsförderung) ▪ Braunschweig Zukunft (Wirt-schaftsförderung)	▪ Regionale EnergieAgentur ▪ TU Clausthal ▪ TU Braunschweig - Entrepreneurship Hub ▪ Ostfalia Hochschule für angewandte Wissen-schaften ▪ Projektagentur Wolfenbüttel - Amt für Wirt-schaftsförderung & Tourismus ▪ Regionalbüro SüdOstNiedersachsen CoWork-Land
Kostenanteil Leitprojekt	Für dieses Leitprojekt werden ca. 30 % des Gesamtbudgets der Zukunftsregion Süd-Ostniedersachsen aufgewendet	

Erste Ideen im Leitprojekt	Umsetzungshorizont
1. Aufbau eines webbasierten regionalen Wissensportals (Innovations- und Ideen-plattform für die Vernetzung von Wissenschaft, Forschung und Unternehmen so-wie Gründern:innen)	kurzfristig (1-2 Jahre)
2. Installation von regionsweiten Netzwerkmanagern und Innovationsscouts	mittelfristig (3-4 Jahre)
3. Jahreskonferenz Wissens- und Technologietransfer	kurzfristig (1-2 Jahre)
3. Erstellung und Umsetzung eines regionalen Konzepts für Co-Working-Spaces und kreative Lern- und Arbeitsorte	mittelfristig (3-4 Jahre)
4. Imagekampagne bzw. -initiative für mehr „grüne Fachkräfte“	kurzfristig (1-2 Jahre)

Vernetzung als zentrale Herausforderung und Aufgabe

Im Rahmen der Diskussion zu den Leitprojekten wurde von den regionalen Partnern:innen (einschließlich der WiSo-Partner:innen) auf den positiven Besatz an Hochschulen, Forschungseinrichtung, Institutionen sowie auf die vielfältigen Initiativen hingewiesen. Als Manko bzw. als Herausforderung wurde auf die unzureichende Vernetzung der Einrichtungen und Initiativen hingewiesen. Aus einer stärkeren Vernetzung und einem optimierten Wissenstransfer werden umfangreiche Hebelwirkungen und Synergieeffekte erwartet. Dem Aufbau von digitalen Austausch-, Informations- und Wissensplattformen, z. B. im Rahmen von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen, wird von den Akteuren:innen daher eine hohe Bedeutung beigemessen.

Dabei es wichtig, zunächst zu prüfen, welche Netzwerke bereits bestehen. Unter Umständen gibt es Netzwerke, denen es an Bekanntheit fehlt. Zu vermeiden ist der Aufbau von Doppelstrukturen. Evtl. können bestehende Netzwerke auch fortentwickelt werden.

Akzeptanz und Beschleunigung durch Beteiligung von Bürgern:innen

Zahlreiche Projektideen zielen auf eine intensive Beteiligung und Einbindung von Bürgerinnen und Bürgern ab. Dadurch soll u. a. die Akzeptanz und Zustimmung zu Projekten gefördert werden. Weiterhin besteht die Erwartung, dass durch Hinweise und Vorschläge aus der Bevölkerung Vorhaben modifiziert und damit Konflikte minimiert oder beseitigt werden können. Dadurch ist nicht zuletzt auch eine Beschleunigung der Umsetzung von Maßnahmen und Projekten zu erwarten.

4 INSTITUTIONELLES KONZEPT

Das institutionelle Konzept der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen umfasst den Aufbau und die Organisation des benötigten Regionalmanagements. Es beschreibt ferner, wie Projekte ausgewählt bzw. priorisiert werden (Scoring-Modell). Es enthält einen Zeitplan, erste Aussagen zur Finanzierung und beschreibt den Umsetzungsprozess des Zukunftskonzepts.

Organisation Regionalmanagement

Das Regionalmanagement übernimmt das operative Geschäft. Dazu gehört die allgemeine Geschäftsbesorgung, die Beratung von Antragstellern, die Prüfung von Projektvorschlägen, die Gremienarbeit und die Öffentlichkeitsarbeit. Nach eingehender Beratung der Projektpartner soll das **Regionalmanagement** beim Regionalverband Großraum Braunschweig verankert werden. Diese Entscheidung begründet sich in der hohen Fachkompetenz in den Themenfeldern des Zukunftskonzepts, sodass Synergieeffekte im Umsetzungsprozess des Zukunftskonzepts zu erwarten sind. Die Arbeitsebene kann außerdem auf bestehende Formate (Arbeitskreise) aufgebaut werden. Diese werden dann entsprechend der Notwendigkeiten der drei Leitprojekte angepasst und u. a. um die entsprechenden WiSo-Partner:innen ergänzt.

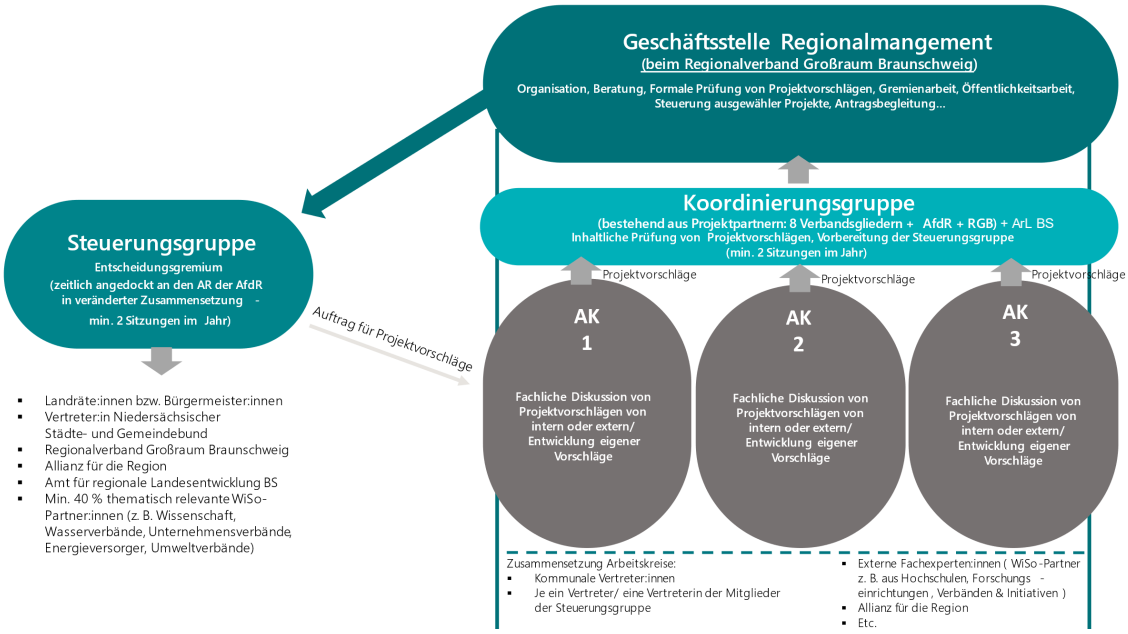
Neben dem Regionalmanagement wird eine **Steuerungsgruppe** eingerichtet. Die Steuerungsgruppe ist Teil der strategischen Ebene und soll zweimal im Jahr tagen. Sie entscheidet über die vorausgewählten Projekte, die nach positivem Bescheid bei der NBank beantragt werden können. Die Steuerungsgruppe soll ebenfalls an bestehende Strukturen, wie z. B. den Aufsichtsrat der AfdR oder die Verbandsratssitzung, angeschlossen werden. Damit können die relevanten Entscheidungsträger:innen der Städte und Landkreise, der regionalen Institutionen sowie des Amts für regionale Landesentwicklung (ArL) und relevante WiSo-Partner:innen über Projekte für die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen beraten und beschließen. Der Anteil der thematisch relevanten WiSo-Partner:innen in der Steuerungsgruppe soll ergänzt werden, sodass ihr Anteil mindestens 40 % beträgt.

Um mögliche Synergien mit anderen regionalen Projekten und Initiativen zu erzielen, wird eine Besetzung der Steuerungsgruppe angestrebt, die sich aus Mitgliedern bereits bestehender Governance-Strukturen und Organisationen sowie thematisch relevanten Entscheidern zusammensetzt. Im Verlauf des Gesamtprojekts wird diese Struktur weiterentwickelt.

Die Arbeitsebene besteht aus mehreren **Arbeitskreisen**. Auch hier kann an die bestehende Struktur der Arbeitskreise des Regionalverbands, in der kommunale Vertreter:innen der acht Verbandsglieder mehrfach im Jahr zusammenkommen, angeknüpft werden. Die bestehenden Arbeitskreise werden angepasst und u. a. um die thematisch-fachliche Beratung zu Themen der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen erweitert. Auch hierzu werden zusätzlich thematisch relevante WiSo-Partner:innen (z. B. aus Wissenschaft, Wasserverbände, Unternehmensverbände, Energieversorger, Umweltverbände, etc.) eingeladen.

In den Arbeitskreisen werden Projektvorschläge der Steuerungsgruppe, des Regionalmanagements oder von Externen diskutiert und eigene Projektideen entwickelt. Die Arbeitskreise tagen mindestens quartalsweise. Für die inhaltliche Prüfung von Projektvorschlägen und die Vorbereitung der Sitzung der Steuerungsgruppe wird eine **Koordinierungsgruppe** installiert. Sie wird durch die Projektpartner (8 Verbandsglieder, AfdR, RGB und ArL BS) besetzt. Die Koordinierungsgruppe gibt Empfehlungen an das Regionalmanagement zu den Projektvorschlägen ab (vgl. Abb. 2). Sie trifft sich mindestens zweimal im Jahr.

ABBILDUNG 2: ORGANISATIONSKONZEPT FÜR DAS REGIONALMANAGEMENT



QUELLEN: STADT BRAUNSCHWEIG (2022); GEORG CONSULTING (2022).

Aufgaben des Regionalmanagements

Das Regionalmanagement wird verschiedene Aufgaben erfüllen. Dazu gehört in erster Linie die allgemeine Geschäftsbesorgung bzw. Erledigung der täglichen administrativen Aufgaben. Eine zentrale inhaltliche Aufgabe stellt das Projektmanagement dar. Das

Projektmanagement umfasst die Initiierung sowie die Begleitung von Projekten. Das Regionalmanagement kann fallweise auch selbst Projektträger sein. Zum Projektmanagement gehört das Projektcontrolling sowie das Umsetzungsmonitoring des Zukunftskonzepts SüdOstNiedersachsen insgesamt (vgl. Abb. 3). Im Hinblick auf das Monitoring zum Zukunftskonzept der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen soll regelmäßig eine Zukunftskonferenz durchgeführt werden. Die Zukunftskonferenz kann auch zur Mitwirkung im weiteren Prozess animieren und die beteiligten Akteure:innen ebenso erreichen, wie Bürger:innen der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen.

Eine weitere Aufgabe stellt das Fördermittelmanagement dar. Dieses umfasst die Akquisition von Fördermitteln und die aktive Begleitung & Unterstützung im Beantragungs- und Bewilligungsprozess, insbesondere im Hinblick auf die NBank. Auch die Suche nach alternativen und/oder ergänzenden Fördermöglichkeiten (EU, Bund, Land) zählt zum Aufgabenspektrum. Das laufende Berichtswesen und die Abrechnung der Fördermittel schließen die administrativen Aufgaben im Bereich Fördermittelmanagement ab.

Das Regionalmanagement wird ferner Öffentlichkeitsarbeit für die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen erbringen. Es berät die einzelnen Projekte zur Konzeption und Durchführung angemessener Beteiligungsformate für Einwohner:innen. Informationen und Beteiligungsformate sollen zur Mitwirkung von Bürger:innen, Institutionen und öffentlichen Einrichtungen annimieren. Ebenso ist es Aufgabe, die regionalen Kooperationsstrukturen zu vertiefen.

Im Aufgabenfeld Gremienarbeit gehört die Steuerung der strategischen- sowie der Arbeitsebene zu den zentralen Aufgaben. Dazu zählt die Vorbereitung, Moderation und Nachbereitung von Sitzungen der Steuerungsgruppe, der Arbeitskreise sowie der Koordinierungsgruppe. Im Aufgabenfeld “Überregionaler Austausch und Fortbildung” geht es insbesondere um den Austausch mit den anderen Zukunftsregionen in Niedersachsen. Die Mitarbeiter:innen des Regionalmangements werden ferner an den Veranstaltungen des Niedersächsischen Ministeriums für Bundes- und Europaangelegenheiten und regionale Entwicklung (MB) , der ArLs sowie der NBank teilnehmen. Als übergreifende Aufgabe über alle Bereiche hinweg, ist die Netzwerkbildung und -pflege zu betrachten (vgl. Abb 3).

ABBILDUNG 3: AUFGABEN DES REGIONALMANAGEMENTS

QUELLEN: STADT BRAUNSCHWEIG (2022); GEORG CONSULTING (2022).

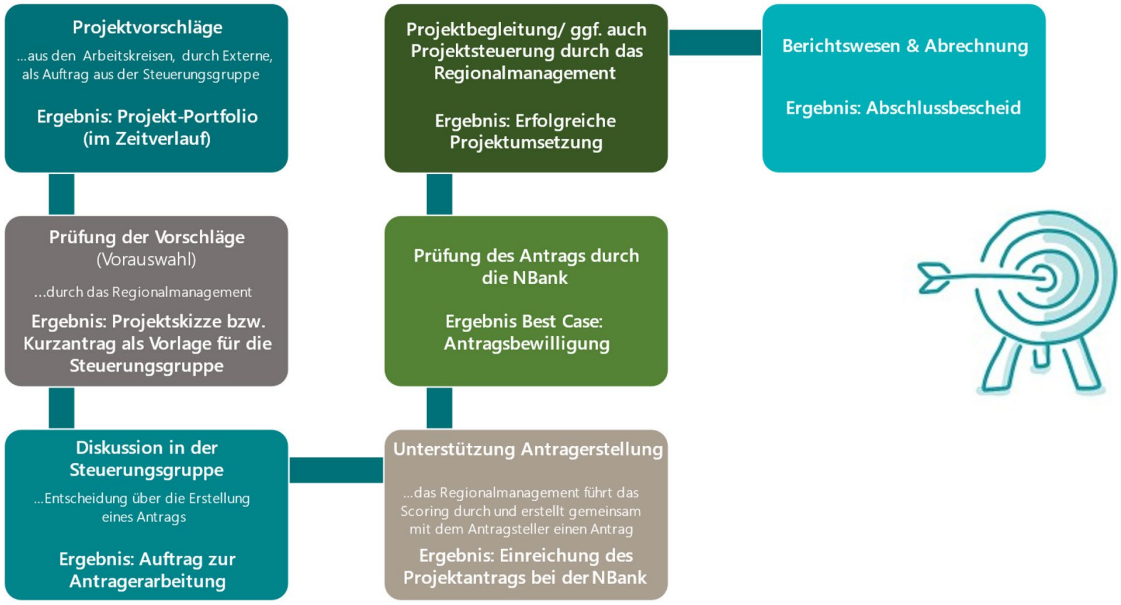
Prozess zur Projektfindung und -bewilligung

Eine komplexe Aufgabe stellt die Projektauswahl dar. Hierzu wurde ein Prozessverfahren und ein Scoring-Modell (vgl. Kapitel 6) entwickelt. Umsetzungsprojekte der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen werden zum einen in den Arbeitskreisen entwickelt. Zum anderen werden von außen kommende Ideen diskutiert und geprüft. Die Koordinierungsgruppe nimmt eine Erstprüfung der Projekte vor. Bei einem positiven Ergebnis wird eine Projektskizze bzw. ein Kurzantrag als Vorlage für die Steuerungsgruppe erstellt (vgl. Abb. 4).

Die Steuerungsgruppe entscheidet dann, ob für die Projektidee ein konkreter Förderantrag erstellt werden soll. Dabei sind auch alternative und ergänzende Fördermöglichkeiten zu prüfen (Multifonds-Ansatz). Bei einer entsprechend positiven Entscheidung unterstützt das Regionalmanagement den Antragsteller und führt das Scoring durch. Im Ergebnis soll die Einreichung eines Antrags bei der NBank stehen. Die NBank wird den Antrag prüfen und über die Förderfähigkeit entscheiden. Sollte die NBank ein Projekt ablehnen, steht es der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen frei, andere Fördermöglichkeiten für das Projekt einzusetzen (siehe oben).

Das Regionalmanagement wird die Umsetzung des bewilligten Projektes begleiten bzw. steuern, sodass am Ende eine erfolgreiche Projektumsetzung zu erwarten ist. Das Regionalmanagement kümmert sich im Laufe des Projekts um das Berichtswesen. Am Ende des Prozesses steht ein entsprechender Abschlussbescheid der NBank (vgl. Abb. 4).

ABBILDUNG 4: PROJEKTFINDUNG UND -BEWILLIGUNG



QUELLEN: STADT BRAUNSCHWEIG (2022); GEORG CONSULTING (2022).

5 FINANZIERUNG UND FINANZIELLE BETEILIGUNG

Kosten für das Regionalmanagement

Die Akteure:innen der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen haben sich darauf verständigt, dass die acht kommunalen Projektpartner:innen sich mit gleich hohen Beträgen am Regionalmanagement beteiligen. Das sind beginnend ab 2023 bei acht Partnern 11.250,00 Euro pro Jahr. Für das laufende Jahr 2022 wird eine anteilige Summe für drei Monate in Höhe von 2.812,50 Euro eingerechnet. Aufgaben und Finanzierung des Regionalmanagements werden in einem Kooperationsvertrag zwischen Regionalverband und den Städten und Landkreisen festgehalten. Eine Übertragung der Aufgabe des Regionalmanagements an den RGB ist rechtskonform möglich. Der RGB und die AfdR werden bei dem Finanzierungmodell nicht berücksichtigt, da die Eigenanteile beider Partner aus Gesellschafteranteilen sowie der Verbandsumlage und somit mindestens z. T. aus kommunalen Beiträgen finanziert würden. Aus der Finanzierung des Regionalmangements sind für die beschriebenen Aufgaben angemessene Personalressourcen zu finanzieren. Dazu gehört u.a. eine Leitung des Regionalmanagements.

Nachhaltigkeit der Finanzierung der Strukturen

Die Nachhaltigkeit der Finanzierung hängt eng mit der Festigkeit der regionalen Kooperationstrukturen zusammen. Wie eingangs beschrieben, verfügt die Region SüdOstNiedersachsen über langjährige und erprobte Kooperationsstrukturen. Am 3. Mai 2022 haben die Oberbürgermeister:innen der drei kreisfreien Städte sowie die Landräte:innen der fünf Landkreise die Zusammenarbeit im Hinblick auf die drei ausgewählten Leitprojekte beschlossen:

- Gemeinsame regionale Energiestrategie
- Regionales Konzept Flächen- und Wassermanagement
- Regionales Innovations- und Transformationsmanagement

Bereits im Rahmen der Erstellung des Konzepts gab es eine intesive Einbindung der regionalen Akteure:innen sowie auch der WiSo-Partner. Die Beteiligung inklusive einer Bürgerbeteiligung ist auch im Rahmen der Umsetzung der Leitprojekte explizit vorgesehen. Das Regionalmanagement und die Umseztzung des Konzeptes werden dazu beitragen, dass sich die Kooperationsstrukturen vertiefen und verstetigen. Hierzu trägt u. a. auch die Implementierung und Pflege neuer Netzwerke in den Leitprojekten bei.

Kostenanteile für die drei Leithemen

Das inhaltliche und finanzielle Engagement in der Zukunftsregion Südost-Niedersachsen könnte sich nach Abstimmung mit den Hauptverwaltungsbeamten der Städte und Landkreise zu etwa gleichen Teilen auf die drei Leitprojekte aufteilen. Eine konkrete Aufteilung des Finanzrahmens erfolgt im Rahmen der finalen Erarbeitung und Festlegung der Projektauswahl.

6 PRÜFASPEKTE ZUR BEURTEILUNG VON PROJEKTEN

Wie im Kapitel 4 dargestellt, ist die Begleitung und Vorbereitung förderfähiger Projekte in Abstimmung mit den Kommunen eine zentrale Aufgabe des Regionalmanagements. Für den Auswahlprozess wurden Prüfaspekte entwickelt, die sich auf die folgenden Bewertungsebenen beziehen:

- Fachliche Prüfung zur Zielerreichung
- Prüfung des „Wir-Bezugs“ der Projekte
- Prüfung zum Beitrag der EU-Querschnittsziele

Wichtig ist es, neben der fachlichen Prüfung auch den sogenannten „Wir-Bezug“ der Projekte zu bewerten. Damit ist die regionale Austrahlungskraft und Verankerung des Projektes gemeint. Der Prüfaspekt „Wir-Bezug“ wurde auch deshalb gewählt, weil mit dem Zukunftskonzept eine Vertiefung und Verstetigung der Kooperationen und Netzwerke angestrebt wird. Der Püfaspekt wird unter dem Bereich A „Fachliche Kriterienblöcke“ mit bewertet.

Für die Bewertung stehen insgesamt 100 Punkte zur Verfügung, davon 30 Punkte für die Querschnittziele und die verbleibenden 70 Punkte für die übrigen Bewertungskriterien. In der nachfolgenden Tabelle sind den Bewertungen entsprechende Punkte zugewiesen. Die Bewertung ist so konzipiert, dass ein negatives Ergebnis in den fachlichen Kriterienblöcken automatisch zum Ausschluss des Projektes führt.

Sofern kein Ausschlusskriterium vorliegt, sollte ein Projekt in der Summe mindestens 55 Punkte erreichen, um im weiteen Verfahren zu bleiben. Die finale Entscheidung über die weitere Bearbeitung von Projekten trifft der Steuerungsgruppe.

TABELLE 1: BEWERTUNGSBEREICHE

	Bewertungsbereiche	Erforderliche Mindestpunktzahl	Maximal erreichbare Punktzahl
A	Prüfaspekte „fachliche Kriterienblöcke und Prüfaspekte „Wir-Bezug“	40	70
B	Beitrag des Projektes zu den Querschnittszielen	15	30
	Gesamtbewertung	55	100

QUELLE: GEORG CONSULTING (2022).

In der nachfolgenden Tabelle sind Bewertungskategorien und Punkte zu den fachlichen Kriterien aufgelistet.

TABELLE 2: FACHLICHE KRITERIENBLÖCKE

A1	Prüfaspekte fachliche Kriterienblöcke		
		Punktevergabe:	Punkte
1	Übereinstimmung mit den Vorgaben und Inhalten des Zukunftskonzept	Keine Übereinstimmung	0 = Ausschluss
		Geringe Übereinstimmung	5
		Übereinstimmung im Wesentlichen vorhanden	7,5
		Hohe Übereinstimmung	10
2	Erreichung der Ziele des Leitprojekts	Keine Zielerreichung	0 = Ausschluss
		Geringe Zielerreichung	5
		Zielerreichung generell gegeben	7,5
		Hohe Zielerreichung	10
3	Fachliche Qualität des Vorhabens	Kein schlüssiges Konzept	0 = Ausschluss
		Vage Projektskizze	5
		Rudimentäres Konzept	7,5
		Schlüssiges Konzept	10
4	Operationalisierbarkeit des Projekts und Verhältnis-mäßigkeit der eingesetzten Mittel	Keine Operationalisierbarkeit	0 = Ausschluss
		Geringe Operationalisierbarkeit	5
		Operationalisierung grundsätzlich gegeben	7,5
		Hohe Operationalisierbarkeit	10

QUELLE: GEORG CONSULTING (2022).

In der nachfolgenden Tabelle sind die Bewertungskriterien und Punkte zu dem „Wir-Bezug“ aufgelistet. Bei diesen Bewertungskriterien führen null Punkte, anders als bei den fachlichen Kriterien, nicht automatisch zum Auschluss. Sie verringern jedoch die Gesamtzahl der maximal 70 erreichbaren Punkte im Bereich A (vgl. Tab. 3).

TABELLE 3: PRÜFASPEKTE „WIR-BEZUG“

A2 Prüfaspekte „Wir-Bezug“			
		Punktevergabe:	Punkte
5	Nutzen des Projekts für die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen (Hebelwirkungen; Multiplikator-Effekt; Ausstrahlung auf die gesamte Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen)	Kein Nutzen	0
		Geringer Nutzen	5
		Genereller Nutzen	7,5
		Hoher Nutzen	10
6	Impulsgeber-Funktion bzw. Modellcharakter des Projektes	Keine Impulsgeber-Funktion	0
		Geringe Impulsgeber-Funktion	5
		Impulsgeber-Funktion vorhanden	7,5
		Hohe Impulsgeber-Funktion & Modellcharakter	10
7	Einbindung von WiSo-Partner:innen in den Projekten	Keine Beteiligung von WiSo-Partner:innen	0
		Geringe Beteiligung von WiSo-Partner:innen	5
		Beteiligung von WiSo-Partner:innen	7,5
		Hohe Beteiligung von WiSo-Partner:innen	10

QUELLE: GEORG CONSULTING (2022).

In der nachfolgenden Tabelle sind die Bewertungskriterien und Punkte zu den Querschnittszielen aufgelistet. Die Querschnittziele werden im Kapitel 11 kurz erläutert. Angesichts der ausgewählten Leitprojekte mit einem hohen Themenbezug zu Energieumbau, Klimaanpassung und Klimaschutz wird das Querschnittsziel „nachhaltige Entwicklung“ priorisiert (vgl. Tab. 4).

TABELLE 4: PRÜFASPEKTE QUERSCHNITTSZIELE

B Prüfaspekte Querschnittszielen			
		Punktevergabe	
Prioritäres Ziel	Nachhaltige Entwicklung (ökologische Dimension)	Nicht erreicht: 0 Teilweise erreicht: 7,5 Vollständig erreicht: 15	maximal 15
	Gute Arbeit (z.B. Entlohnung der Projektmitarbeitenden bzw. der Auftragnehmenden erfolgt nach Tarifvertrag)	Nicht erreicht: 0 Teilweise erreicht: 2,5 Vollständig erreicht: 5	maximal 5
	Gleichstellung von Frauen und Männern wird gefördert	Nicht erreicht: 0 Teilweise erreicht: 2,5 Vollständig erreicht: 5	maximal 5
	Chancengleichheit, Nichtdiskriminierung und Barrierefreiheit wird aktiv unterstützt	Nicht erreicht: 0 Teilweise erreicht: 2,5 Vollständig erreicht: 5	maximal 5

QUELLE: GEORG CONSULTING (2022).

7 HERAUSFORDERUNGEN UND RISIKEN DER UMSETZUNG

Nur Regionen, die sich aktiv an veränderte Rahmenbedingungen, den Herausforderungen des wissensbasierten Strukturwandels sowie einer zukunftsorientierten Regionalentwicklung stellen, werden ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum nachweisen, ihren CO2-Ausstoß deutlich verringern und ihre Lebenswelt und Naturräume sichern und erhalten. Vor allem diese aktiven und vorausschauenden Regionen können sich langfristig erfolgreich behaupten.

Das Zukunftskonzept für die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen umfasst strategische Leitlinien zur Weiterentwicklung der Region in den ausgewählten Handlungsfeldern. Es führt Aktivitäten und Maßnahmen unterschiedlicher Partner und Partnerinnen zusammen und zeigt Handlungs- und Förderbedarfe in verschiedenen Leitprojekten auf. Bei der Umsetzung des Konzepts können sich aus unterschiedlichen Gründen Herausforderungen oder gar Risiken ergeben.

Zu den Herausforderungen zählt die schnelle Abkehr von fossilen Energieträgern. Die Konfrontation mit Russland zeigt einmal mehr, wie groß der Handlungsbedarf ist – nicht nur für die energieintensive Industrie, sondern auch für die privaten Haushalte. In historischer kurzer Zeit stehen wir vor der Aufgabe, die Energie- und Wärmeversorgung umzubauen.

Eine weitere hohe Herausforderung stellt der anhaltende wissensbasierte Strukturwandel dar. Die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen ist u. a. abhängig vom Automobilbau und der Stahlindustrie. Beide Branchen sind durch starke Umbrüche geprägt, die sich über Verflechtungen auf die gesamte regionale Wirtschaftsstruktur auswirken. Der notwendige branchenbezogene Transformationsprozess sowie der anhaltenden wissensbasierte Strukturwandel könnten dazu führen, dass andere Themenschwerpunkte an Bedeutung gewinnen.

Ebenso stellen die intraregionalen Disparitäten und Stadt-Land-Unterschiede eine Herausforderung für die Umsetzung des Zukunftskonzepts dar. Bei der Projektauswahl muss darauf geachtet werden, dass die Projekte diese Disparitäten und Stadt-Land-Unterschiede nicht verstärken.

Die zunehmenden Wetterextreme aufgrund des Klimawandels wirken auch in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen. Starkregenereignisse, ausbleibende Niederschläge oder Hitzephasen wirken von Jahr zu Jahr unterschiedlich stark. Diese Ereignisse beeinflussen stark das gesellschaftliche und politische Handeln und können die personellen und finanziellen Ressourcen der Städte und Landkreise beeinflussen.

Risiken stellen z. B. unvorhersehbare Krisen und Umbrüche dar, wie z. B. nach dem 11. September 2001 infolge der Terroranschläge in New York, der Finanz- und Wirtschaftskrise der Jahre 2008 und 2009, die starken Fluchtbewegungen des Jahres 2015 aus dem Nahen Osten/Afghanistan und aktuell infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Auch die Corona-Pandemie hat zu zahlreichen gesellschaftlichen und ökonomischen Veränderungen geführt. Solche Ereignisse sind zwar globaler Natur, sie wirken sich aber erfahrungsgemäß auch auf Regionen aus und können hier ebenfalls zur Verschiebung von Prioritäten im Hinblick auf die soziökonomische Entwicklung führen (z. B. Stärkung und Priorisierung arbeitsmarktrelevanter Themen).

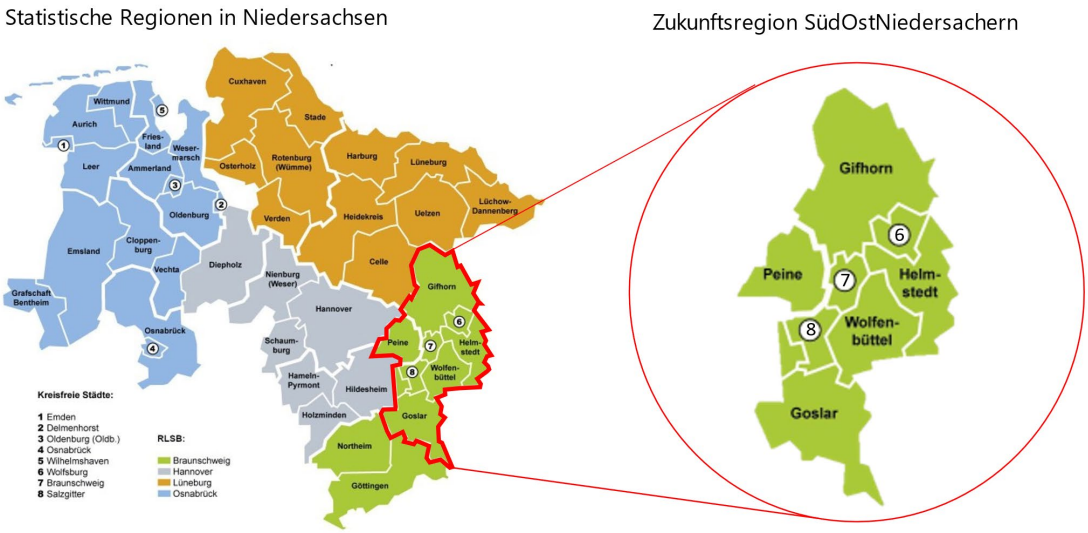
Zwar gibt es in SüdOstNiedersachsen langjährige Kooperationsstrukturen und die Ansiedlung des Regionalmanagements beim RGB ist im Hinblick auf die Fachthemen des Zukunftskonzeptes sowie im Hinblick auf die Bindung der regionalen Partner zielführend. Dennoch besteht insbesondere bei sich intraregional stark abweichenden Entwicklungsverläufen die Gefahr, dass sich populistische Strömungen in einzelnen Städten und Landkreisen der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen verstärken und sich die bewährten Kooperationsstrukturen lockern oder im schlimmsten Fall sogar auflösen. Daher hat das Regionalmanagement die Aufgabe, die regionale Kooperation zu vertiefen und zu verstetigen. Mit den Fördergeldern, die mit dem Zukunftskonzept verbunden sind, soll deshalb ein erkennbarer Mehrwert für die regionalen Partner und Teilregionen verbunden sein.

Ein starker regionaler Zusammenhalt zur Verwirklichung gemeinsamer Interessen sowie eine damit einhergehende gut ausgeprägte regionale Kooperationskultur werden als wichtige Grundlage für eine zielgerichtete und erfolgreiche Umsetzung des Zukunftskonzepts betrachtet. Als eine mögliche Unabwägbarkeit könnte sich auch das Aufbringen der Eigenmittel erweisen. Klar ist, es gibt kein regionales Konzept ohne Verantwortung, Mitwirkung und Beteiligung.

8 HERAUSFORDERUNGEN IN BEZUG AUF DIE WACHSTUMS-POTENZIALE UND ENTWICKLUNGSBEDARFE

Im Rahmen der durchgeführten Stärken- und Schwächen-Analyse konnten endogene und exogene Herausforderungen identifiziert werden, die für die zukünftige Soziökonomie der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen relevant sind. Die endogenen Herausforderungen leiten sich aus den regionalen Trends ab. Die exogenen Herausforderungen resultieren aus den übergeordneten Rahmenbedingen und Zielvorgaben wie z. B. das Erreichen der Klimaziele. Nachfolgend werden die Stärken und Schwächen nach Themen geordnet kurz beschrieben. Fallweise wird ein regionaler Vergleich mit den sogenannten statistischen Regionen in Niedersachsen sowie dem Landes- und Bundestrend getroffen. Die statistischen Regionen Niedersachsens sind in der folgenden Abbildung dargestellt (vgl. Abb. 5). Die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen ist ein Teil der Statistischen Region Braunschweig.

ABBILDUNG 5: STATISTISCHE REGIONEN IN NIEDERSACHSEN UND DIE ZUKUNFTSREGION SÜDOSTNIEDERSACHSEN

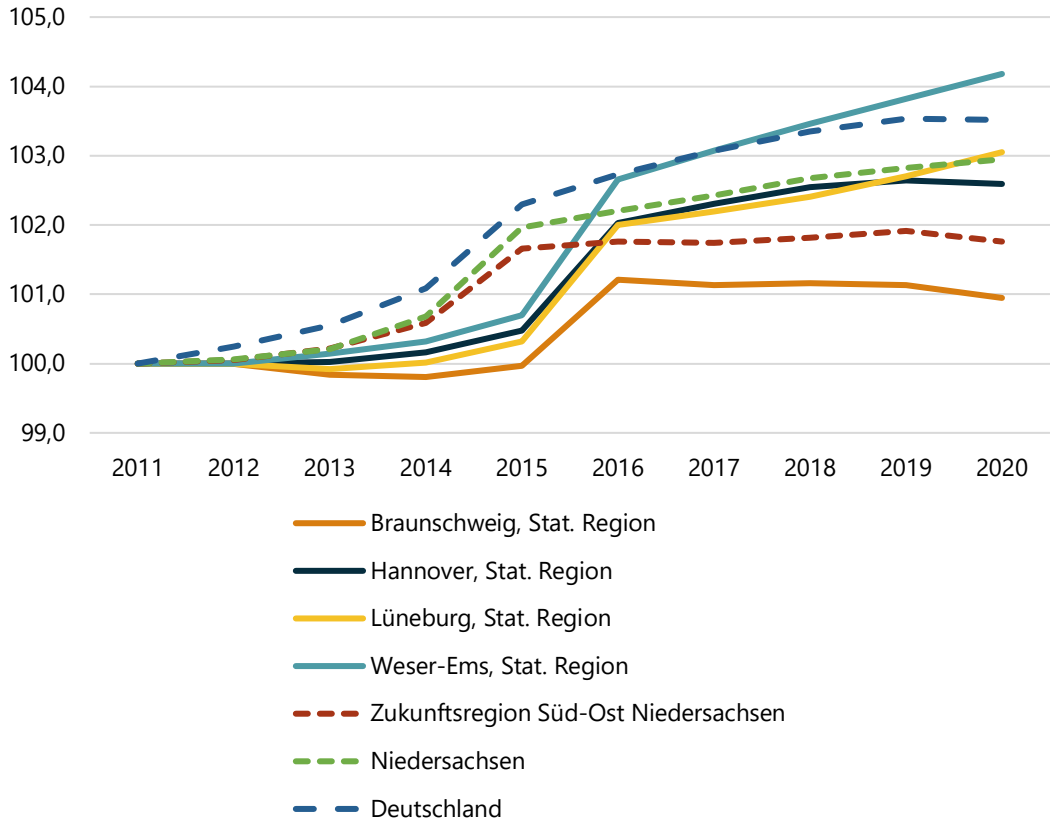


QUELLEN: NIEDERSÄCHSISCHES KULTUSMINISTERIUM (2022); GEORG CONSULTING (2022).

Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung stellt auch für die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen eine große Herausforderung dar. Die Einwohnerentwicklung der Region verlief im Gesamtzeitraum von 2011 bis 2020 zwar unter positiven Vorzeichen (+1,8 %), ab dem Jahr 2015 stagniert die Zahl der Einwohner:innen in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen allerdings bzw. ist sogar leicht rückläufig (vgl. Abb. 6).

ABBILDUNG 6: EINWOHNERENTWICKLUNG IM REGIONALEN VERGLEICH (INDEXIERT 2011 = 100)



QUELLE: DESTATIS (2022); GEORG CONSULTING (20229.

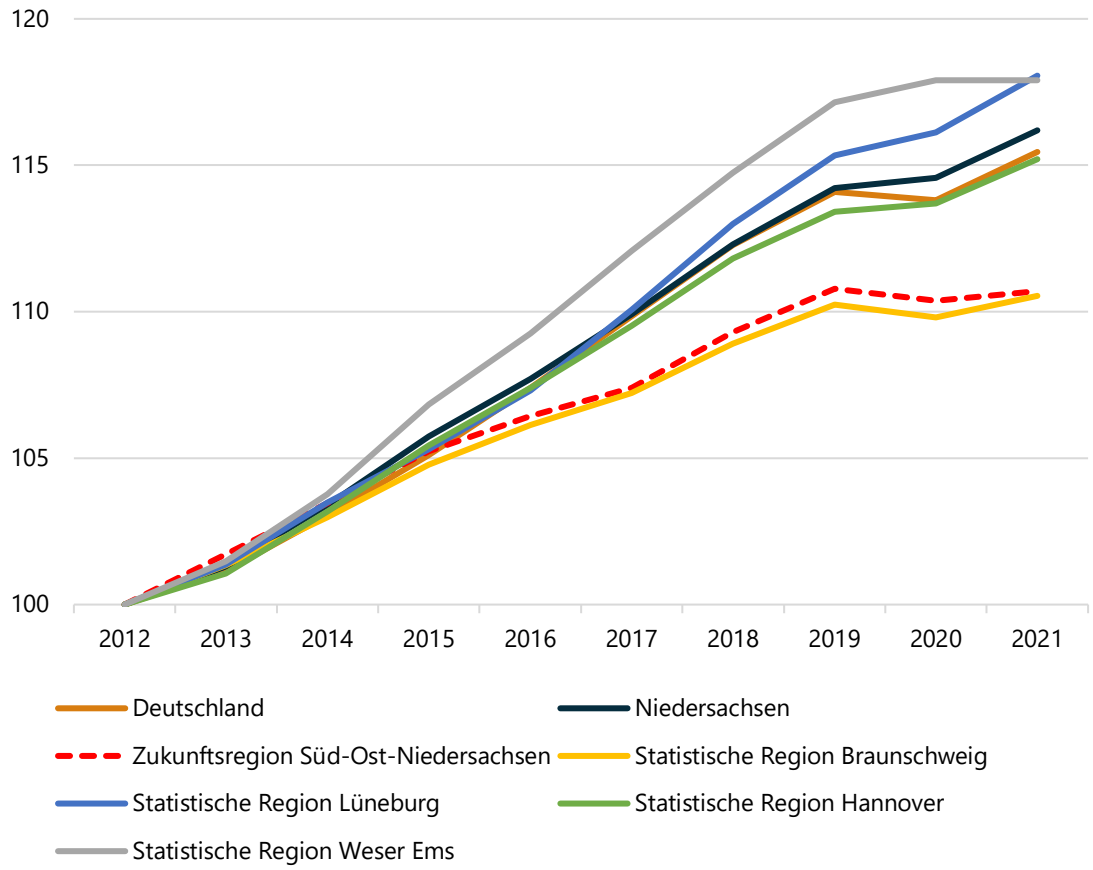
Mit Ausnahme der statistischen Region Braunschweig fiel die Einwohnerentwicklung in den übrigen Regionen positiver aus. In Niedersachsen betrug der Zuwachs 2,9 % und in Deutschland 3,5 %.

Die Zahl der Ausländer:innen lag im Jahr 2020 in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen bei 10,4 % und damit deutlich niedriger als im Bundesdurchschnitt (12,7 %). Der Anteil der Älteren über 65 Jahre lag bei 22,8 % und damit nur geringfügig über dem Landesdurchschnitt (22,3 %) und dem Bundesdurchschnitt (22,0 %). Aufgrund der demografischen Alterung wird sich die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung in Zukunft deutlich verringern. Ohne eine qualifizierte Zuwanderung aus dem Inland und Ausland wird sich die die bereits vorhandene Fachkräfteproblematik deutlich verschärfen, was sich dämpfend auf die Wachstumspotenziale auswirken dürfte.

Beschäftigungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur

Die Zahl der Beschäftigten in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen ist im Zeitraum von 2012 bis 2021 deutlich angestiegen (+10,7 %). Insgesamt gibt es in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen knapp 400.000 Beschäftigte. In allen anderen Regionen Niedersachsen fiel das Beschäftigtenwachstum deutlich positiver aus (vgl. Abb. 7) – ebenso in Niedersachen (+16,2 %) und in Deutschland (+15,5 %).

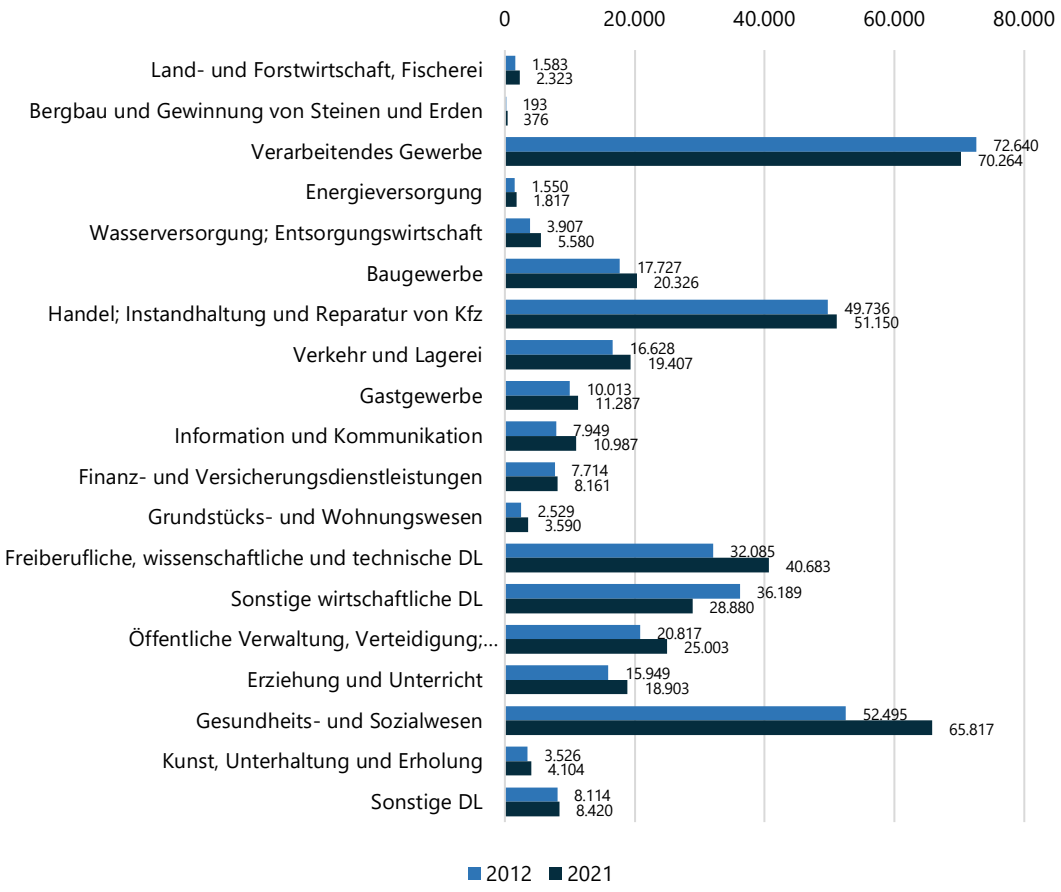
ABBILDUNG 7: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG IM REGIONALEN VERGLEICH (INDEXIERT 2012 = 100)



QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2022); GEORG CONSULTING (2022).

Mit rund 70.300 Beschäftigten ist das Verarbeitende Gewerbe der Wirtschaftszweig mit den meisten Beschäftigten in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen (vgl. Abb. 8). Im Zeitraum von 2012 bis 2021 ist die Zahl der Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig um 3,3 % zurückgegangen. Das Verarbeitende Gewerbe in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen ist stark durch den Automobilbau und seinen Verflechtungen geprägt. Dadurch besteht eine hohe Abhängigkeit von einer einzelnen Branche. Sollte diese Branche in eine Krise geraten, hätte dieses starke wirtschaftliche Verwerfungen in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen zufolge. Auffällig ist die hohe Zahl an Beschäftigten (rund 41.000 Beschäftigte) in den sogenannten freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen. Der Zuwachs lag hier bei +26,8 %. Ein Beschäftigtenplus weist auch der Wirtschaftszweig Information und Kommunikation auf. Sowohl die positive Entwicklung bei den freiberuflichen Tätigkeiten sowie den I&K-Dienstleitung hängen mit dem Automobilbau zusammen.

ABBILDUNG 8: WIRTSCHAFTSSTRUKTUR SÜDOSTNIEDERSACHSEN (ZAHL DER BESCHÄFTIGTEN)



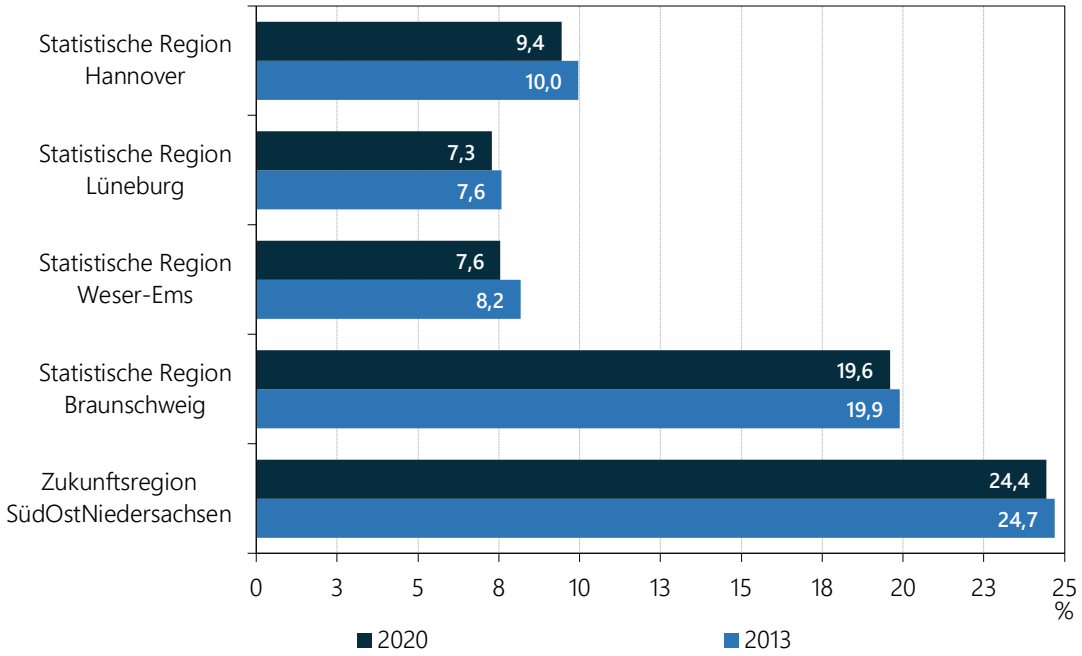
QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2022); GEORG CONSULTING (2022).

Der größte Zuwachs an Beschäftigten verzeichnete das Gesundheits- und Sozialwesen. Der Zuwachs steht hier u. a. im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung bzw. Alterung.

Die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen hat im Vergleich mit anderen Regionen in Niedersachsen einen überdurchschnittlichen Anteil an Akademiker:innen an den Beschäftigten. So verfügt jeder fünfte Beschäftige über einen akademischen Abschluss, was wiederum zum größten Teil mit dem Automobilbau und der Forschungsdichte zusammenhängt. In der statistischen Region Lüneburg hat nur jeder zehnte und in der Region Weser-Ems nur jeder neunte Beschäftigte einen akademischen Abschluss.

Die hohe Akademikerquote in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen korrespondiert mit einem hohen Beschäftigtenanteil in den sogenannten wissensintensiven Branchen. Damit verfügt die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen über ein überdurchschnittliches wissensintensives Potenzial, was sich positiv auf das Gründungsgeschehen sowie auf Innovationsprozesse auswirken dürfte. In der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen sind 24,7 % der Beschäftigten in den wissensintensiven Industrien beschäftigt (vgl. Abb. 9). Auch in diesen Zahlen zeigt sich der starke Automobilbau.

ABBILDUNG 9: BESCHÄFTIGTE IN DEN WISSENSINTENSIVEN INDUSTRIEN



QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2022); GEORG CONSULTING (2022).

Auch aufgrund des deutlich wachsenden Gesundheitswesens ist der Beschäftigtenanteil in den sogenannten wissensintensiven Dienstleistungen angestiegen. Jeder fünfte Beschäftigte in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen ist in den wissensintensiven Dienstleitungen beschäftigt. Damit liegt der entsprechende Anteil über dem Landesdurchschnitt (18,6 %), aber unter dem Bundesdurchschnitt (21,3 %).

Die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen weist überdurchschnittliche Gehälter auf, was z. T. mit der hohen Akademikerquote zusammenhängt. Die Wertschöpfung je Erwerbstätigen (Produktivität) lag im Jahr 2019 bei 95.129 Euro. Der Wert liegt damit um 28.300 Euro über dem entsprechenden Wert der Region Hannover. Für die hohe Produktivität ist wiederum der Automobilbau verantwortlich. In den strukturschwachen Teilen der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsens (im nördlichen, südlichen und östlichen Teil der Zukunftsregion) gibt es deutliche Produktivitätsschwächen, die sich restriktiv auf die ökonomische Perspektiven auswirken.

Regionales Gründungsgeschehen

Insgesamt ist das Gründungsgeschehen in Deutschland und auch in Niedersachsen, trotz Schwankungen im Zeitverlauf, rückläufig. Dies liegt am Abbau der Arbeitslosigkeit, die dazu führt, dass die sogenannten „Notgründungen aus der Arbeitslosigkeit“ heraus tendenziell abnehmen. Studien zeigen, dass das regionale Gründungsgeschehen abhängig ist vom regionalen „Start-up-Ökosystem. Dieses ist in den einzelnen Städten und

Landkreisen der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen sehr unterschiedlich ausgeprägt, wobei es in fast allen Städten und Landkreisen Gründer- und Technologiezentren gibt bzw. sich solche in der Realisierung befinden.

Die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen verfügt über mehrere Hochschulen, Universitäten und außeruniversitärer Forschungseinrichtungen. Gründungen finden vor allem in den Regionen statt, in denen der Anteil an Fachkräften und insbesondere Akademiker:innen an den Beschäftigten hoch ist, wo es Hochschulen, Universitäten und Forschungseinrichtungen (Ausgründungen), eine hohe Anzahl an technologieorientierten Unternehmen (Ausgründungen) sowie Gründungszentren gibt und der Anteil jüngerer Menschen hoch ist (wenngleich auch zunehmend mehr Ältere gründungsaktiv sind).

Die Zahl der Betriebsgründungen ist in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen im Zeitraum von 2011 bis 2020 um rund 14 Prozent zurückgegangen. Die statistische Region Braunschweig zu der die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen zählt, hatte im Jahr 2020 mit 1.755 Betriebsgründungen die niedrigste Zahl an Betriebsgründungen aller statistischen Regionen in Niedersachsen aufzuweisen. Zum Vergleich: In der statistischen Region Weser-Ems gab es im Jahr 2020 fast 4.000 Gründungen und in der statistischen Region Hannover rund 3.000 Gründungen. Die vergleichsweise niedrige Zahl an Gründungen in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen könnte sich hemmend auf den regionalen Wirtschaftsstandort auswirken, denn Gründungen tragen in hohem Maß zum Strukturwandel bei.

Energie und Klima

Energieumbau und Klimaschutz sind übergeordnete Herausforderungen, die alle Regionen betreffen. Die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen ist im Vergleich mit anderen Regionen in Niedersachsen (noch) keine ausgewiesene Windkraftregion (vgl. Abb. 10). Der Stromertrag durch Windkraft liegt, im Vergleich mit anderen Regionen in Niedersachsen, eher im unteren Bereich. Die Küstenregionen und die Weser-Ems-Region sind hier Vorreiter. Die Stromeinspeisung durch Photovoltaikanlagen liegt, im Vergleich mit anderen Regionen in Niedersachsen, ebenfalls eher im unteren Bereich. Auch hier ist die Weser-Ems-region Vorreiter (vgl. Abb. 11). Die Stromeinspeisung durch Biomasse liegt, im Vergleich mit anderen Regionen in Niedersachsen, ebenfalls eher im unteren Bereich. Hier sind das westliche und mittlere Niedersachsen der Vorreiter. Vor dem skizzierten Hintergrund hat die region SüdOstNiedersachen einen deutlichen Handlungsbedarf beim Ausbau der regenerativen Energien.

In Zeiten überschüssiger Stromproduktion aus erneuerbaren Energien können diese zur Herstellung grünen Wasserstoffs genutzt werden, der insbesondere für energiein-

tensive Industrien (in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen insbesondere die Stahlindustrie) von hohem Interesse ist. Der Einstieg in eine regionale Wasserstoffwirtschaft wäre ein wichtiger Beitrag zur bundesweit angestrebten Dekarbonisierung der Wirtschaft.

ABBILDUNG 10: STROMERTRAG AUS WINDENERGIEANLAGEN

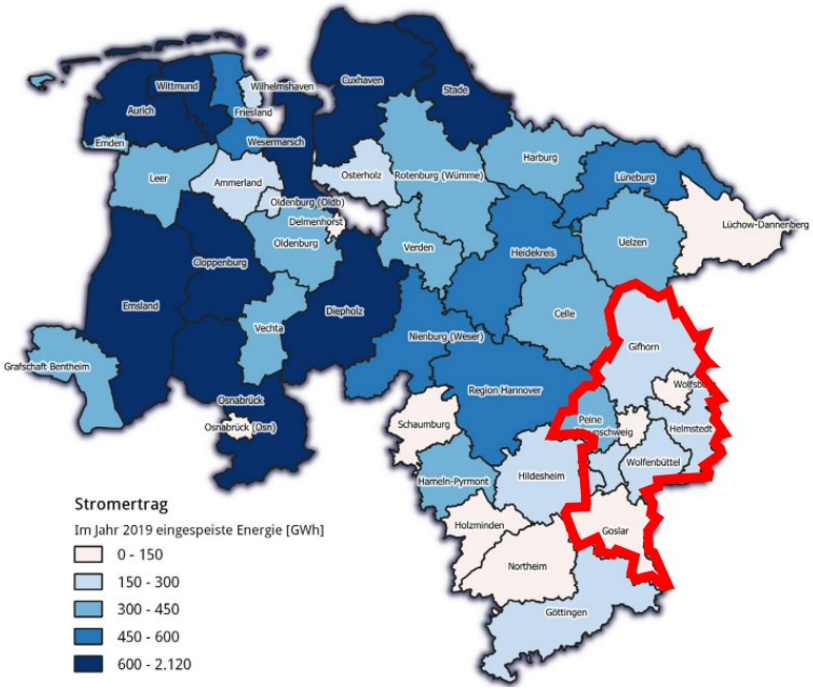
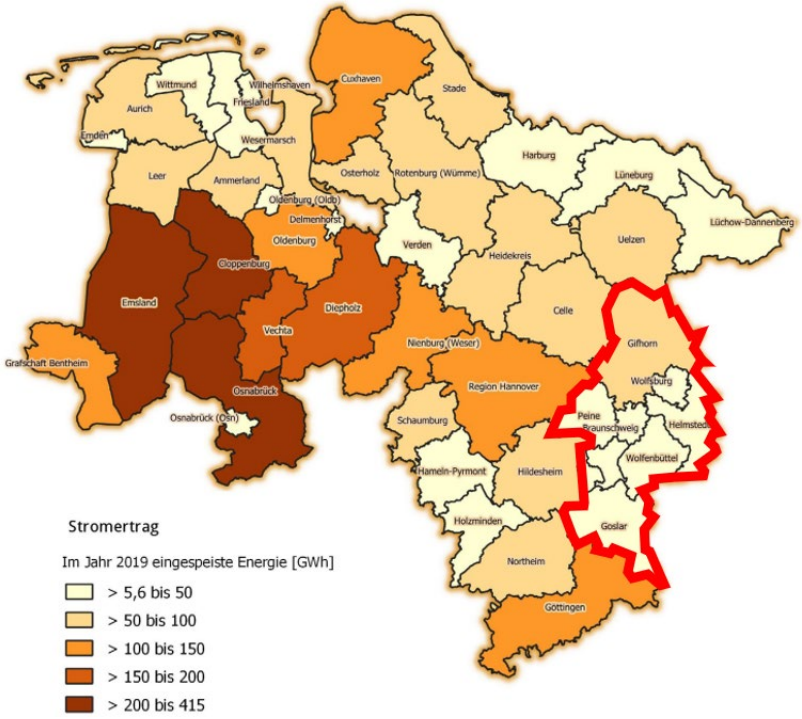


ABBILDUNG 11: STROMERTRAG AUS PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN



QUELLEN: ENERGIEWENDEBERICHT NIEDERSACHSEN 2020; GEORG CONSULTING (2022).

Ein aktuell großes Thema ist die sogenannte Dekarbonisierung der Wirtschaft. Diese soll u. a. mit dem verstärkten Einsatz von Wasserstoff z. B. in der Stahlproduktion und im Schwerlastverkehr und dem schienengebundenen Verkehr erfolgen. Die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen verfügt mit dem Wasserstoff-Campus Salzgitter (Kooperation u. a. mit ArL Braunschweig, Allianz für die Region, Fraunhofer IST, Salzgitter AG, Alstom, Bosch, MAN Energie Solutions, Stadt Salzgitter) bereits über einen Nukleus, der sich mit der Versorgung mit grünem Wasserstoff, der Fabriktransformation sowie der Speicherung von Wasserstoff befasst. Die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen wurde ferner im Jahr 2022 als eine der HyExpert-Wasserstoffregionen in Deutschland ausgezeichnet. Im Rahmen der HyExpert-Förderung soll ein ganzheitliches Konzept zur Erzeugung und Nutzung von grünem Wasserstoff erarbeitet werden. Vom Einstieg und dem weiteren Ausbau der Wasserstoffwirtschaft sind Wertschöpfungseffekte und Wachstumspotenziale für die Region zu erwarten, vorausgesetzt der Anteil der Stromgewinnung aus erneuerbaren Energiequellen wird deutlich gesteigert.

Bei der Klimaanpassung handelt es sich um Maßnahmen zur Anpassung an die sich durch den Klimawandel verändernden klimatischen Bedingungen. Dazu zählen Maßnahmen zur Begrünung und Verschattung, Bewässerung und Entwässerung, aber auch zum Aufbau von Monitoring- und Warnsystemen.

Beim Klimaschutz handelt es sich um Maßnahmen zur Eindämmung der menschengemachten globalen Erwärmung durch die Verringerung des Ausstoßes von klimaschädlichen Treibhausgasen wie Kohlendioxid oder Methan. Dazu zählen technische Maßnahmen wie die Erhöhung von Energieeffizienz oder der Ersatz von fossilen Energieträgern (Kohle, Gas) durch erneuerbare Energien (z. B. Sonne, Wind) und gesellschaftliche Maßnahmen (z. B. Veränderungen im Ernährungs- und Mobilitätsverhalten).

Eine Klimaanalyse für den Großraum Braunschweig liegt vor. Laut dieser Analyse wird mit einer deutlichen langfristigen Erhöhung der Jahresmitteltemperaturen in der Zukunftsregion gerechnet. Für die Jahressumme des Niederschlags wird mit einem leichten Anstieg gerechnet bei gleichzeitig häufiger auftretendem Starkregen. Außerdem wird gerade in den Sommermonaten eine zunehmende Trockenheit erwartet.

Für die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen existiert ein Masterplan 100 % Klimaschutz, der aktualisiert werden soll. Im Rahmen des Masterplans aus dem Jahr 2018 wurden die Energiesparpotenziale geschätzt. Demnach ergeben sich, relativ betrachtet, die größten Einsparpotenziale bei den Treibstoffen sowie den Wärmebedarfen in den Bereichen Gewerbe, Handel & Dienstleistungen sowie der Industrie (vgl. Tab. 5). Durch die E-Mobilität wird der Strombedarf tendenziell ansteigen. Die industriellen Großbe-

triebe Volkswagen AG, Salzgitter Flachstahl GmbH und Peiner Träger GmbH verbrauchen in der Zukunftsregion gemeinsam etwa genauso viel Energie wie Haushalte, Verkehr und das weitere Gewerbe zusammen.

TABELLE 5: ENERGIESPARPOTENZIALE SÜDOSTNIEDERSACHSEN, STAND 2018

Nachfrage (GWh/a Endenergie netto)	2015	2035	Veränderung 2015 bis 2035
Wärme Haushalte	7.360	5.994	-18,5 %
Strom Haushalte	1.657	1.473	-11,1 %
Wärme Gewerbe, Handel & Dienstleistungen	1.684	976	-42,0 %
Strom Gewerbe, Handel & Dienstleistungen	556	456	-18,0 %
Wärme Industrie	4.326	2.558	-40,9 %
Strom Industrie	2.147	1.905	-11,3 %
Treibstoffe	9.288	4.205	-54,7 %
E-Mobilität	135	1.268	+939,2 %
Summe	**27.154**	**18.835**	**-30,6 %**
Nachfrage Wärme	13.371	9.528	-28,7 %
Nachfrage Strom	4.495	5.102	+13,5 %
Nachfrage Treibstoffe	9.288	4.205	-54,7 %
Summe	**27.154**	**18.835**	**-30,6 %**

QUELLEN: MASTERPLAN 100 % KLIMASCHUTZ DES REGIONALVERBANDS BRAUNSCHWEIG (2018); GEORG CONSULTING (2022).

Fazit: Die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen steht vor großen Herausforderungen

In der Zusammenschau zeigt sich, dass die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen vor zahlreichen Herausforderungen steht. Mit Hilfe dieses Zukunftskonzeptes bzw. seinen Projekten kann auf diese Herausforderungen adäquat reagiert werden. Die Entwicklung neuer Lösungswege und -modelle werden dazu beitragen, dass die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen zukunftsfest wird und sich die regionale Wertschöpfung erhöht.

9 ABLEITUNG HANDLUNGSBEDARFE, LEITTHEMEN UND ZIELE

Die Stärken- und-Schwächen-Analyse für die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen zeigt die endogenen Herausforderungen auf. Dabei wurden wichtige Parameter und Entwicklungslinien der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen (z. T. in Vergleich zu anderen Regionen sowie zum Landes- und Bundestrend) analysiert und bewertet – wie z. B.:

- Makrolage & verkehrliche Erreichbarkeit
- Flächennutzung
- Einwohnerentwicklung & demografische Struktur
- Arbeitsmarkt & Qualifikationsniveaus
- Beschäftigungsentwicklung & Wirtschaftsstruktur
- Gründungsgeschehen
- Bruttowertschöpfung & Produktivität

Neben den endogenen Potenzialen und Trends muss sich die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen auch den übergeordneten Herausforderungen (exogene Herausforderungen) stellen. Die exogenen Herausforderungen ergeben sich aus den veränderten übergeordneten Rahmenbedingungen, die wiederum teilweise auf veränderte politische Weichenstellungen zurückzuführen sind.

Zu den übergeordneten Trends zählen:

- Umbau der Energieerzeugung und -verwendung
- Umsetzung der Klimaschutzziele
- Maßnahmen zur Klimaanpassung
- Maßnahmen zur Erhöhung der Ressourceneffizienz
- Veränderungen in der Arbeitswelt
- Zunehmende Digitalisierung
- Neue und intelligente Mobilitätsangebote

Die Trends wurden beschrieben und zusammen mit den regionalen Akteuren:innen wurde eine Implikation für die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen vorgenommen. Die endogenen und exogenen Herausforderungen wurden in der Zusammenschau nach den folgenden Themenbereichen gegliedert:

- Energieumbau
- Klimaschutz & Klimaanpassung
- Wirtschaft & Arbeitsmarkt
- Gründungen

Nachfolgend werden die Stärken und Schwächen sowie die daraus abgeleiteten Handlungsbedarfe in den jeweiligen Themenfeldern kurz erläutert.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Zu den Stärken der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen gehört, dass es, trotz der intraregionalen Disparitäten, in der Zukunftsregion eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den Oberzentren und umgebenden Landkreisen insbesondere in der Verteilung von Wohnen und Arbeiten gibt. In der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen zeigt sich eine positive Beschäftigtenentwicklung verbunden mit einem Rückgang der Arbeitslosigkeit. Es gibt einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Fachkräften und Akademiker:innen an den Beschäftigten. Die Zukunftsregion ist wirtschaftsstark mit hoher Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes (Fahrzeugbau & Stahlindustrie). Dank des Automobilbaus und der Hochschulen gibt es hohe Investitionen in Forschung und einen hohen Anteil wissensintensiver Beschäftigung. Die Produktivität ist hoch und mit Ausnahme von der Stadt Salzgitter und den Landkreisen Goslar und Peine gibt es ein überdurchschnittliches Einkommensniveau.

Zu den Schwächen der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen tragen die folgenden Aspekte bei. Zwar gab es ein Beschäftigtenwachstum, welches aber im Vergleich mit anderen Regionen in Niedersachsen unterdurchschnittlich ausfällt. Der Akademikeranteil an den Beschäftigten ist intraregional unterschiedlich stark ausgeprägt. Ohne Zuwanderung gibt es ein deutlich zurückgehendes Erwerbsfähigenpotenzial. Es gibt eine starke Abhängigkeit der Wirtschaftsstruktur vom Fahrzeugbau und der Stahlindustrie. Teile der Zukunftsregion SüdostNiedersachsen sind stark vom Strukturwandel betroffen bzw. strukturschwach (im nördlichen, südlichen und östlichem Teil der Zukunftsregion SüdostNiedersachsen). Ferner zeigt sich bei zahlreichen Indikatoren ein ausgeprägtes Stadt-Land-Gefälle.

Handlungsbedarfe Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Aus den Stärken und Schwächen lassen sich die folgenden Handlungsbedarfe für die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen ableiten:

- Gestaltung und Bewältigung des Strukturwandels (allgemein wissensbezogen), speziell in der ehemaligen Kohleregion und den strukturschwachen Teilräumen der Zukunftsregion (Ansiedlung neuer Unternehmen, Schaffung von neuen Arbeitsplätzen)
- Innovationen und Gründungen als Treiber des Strukturwandels begreifen und unterstützen (Chancen der Digitalisierung nutzen)

- Wissenstransfer und Wissensmanagement als zentrale Bausteine zur Gestaltung des Strukturwandels (Chancen der Digitalisierung) nutzen
- Sicherung und Gewinnung von Fachkräften als Grundlage der weiteren ökonomischen Entwicklung (Unternehmensnachfolge als große Herausforderung)
- Umgestaltung der Ausbildungs- und Fortbildungsformate im Hinblick auf die neue Mobilität & neue Dienstleistungen

Gründungsgeschehen

In der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen zeigt sich im Zeitverlauf ein ansteigender Saldo bei Gewerbean- und Abmeldungen. Die überdurchschnittliche hohe Akademikerquote und der hohe Beschäftigtenanteil in den wissensintensiven Bereichen stellen ein Potenzial für Gründungen dar. Es gibt einen starken Anstieg der freiberuflichen Tätigkeiten in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen. Die gut aufgestellte regionale Hochschul- und Forschungslandschaft stellt ebenfalls ein Potenzial für Gründungen dar.

Handlungsbedarfe Gründungsgeschehen

Zu den Schwächen der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen zählt das im regionalen Vergleich geringe Gründungsgeschehen. Daraus lässt sich schließen, dass die regionalen Start-up-Ökosysteme einen Optimierungsbedarf haben. Aus den Stärken und Schwächen lassen sich die die folgenden Handlungsbedarfe für die Region ableiten:

- Gründungen als Treiber des Strukturwandels begreifen und aktiv unterstützen
- Optimierung der regionalen Start-up-Ökosysteme
- Schaffung von „kreativen Co-Working-Spaces“ insbesondere auch im ländlichen Raum
- Schaffung niedrigschwelliger Angebote für Gründer:innen, Freiberufler und junge Unternehmen (z. B. durch die kreative Umnutzung leerstehender Objekte)

Energieumbau

Im Bereich Energie standen nur wenige Parameter auf regionaler Ebene zur Verfügung. Zu den Stärken im Bereich Energieumbau zählt der Rückgang des Primärenergieverbrauchs in Niedersachsen sowie die Steigerung des Anteils der erneuerbaren Energien am Primärenergieverbrauch in Niedersachsen. Dabei hat das Verarbeitende Gewerbe den höchsten Rückgang des Endenergieverbrauchs zu verzeichnen. Es gibt eine deutliche Zunahme der erneuerbaren Energieträger an der Bruttostromerzeugung in Niedersachsen. Die Region SüdOstNiedersachsen hat einen erkennbaren Nachholbedarf beim Ausbau der regenerativen Energien.

Der Wasserstoff Campus Salzgitter ist ein Nukleus für eine regionale Wasserstoff-Ökonomie („Dekarbonisierung der Wirtschaft“). Südostniedersachsen ist ferner eine der

bundesweiten HyExpert-Regionen, die sich um den Aufbau einer regionalen Wasserstoffwirtschaft bemühen, was voraussetzt, den Anteil der Nutzung erneuerbarer Energiequellen deutlich zu erhöhen.

Das regionale Raumordnungsprogramm berücksichtigt den Energieumbau und widmet sich u. a. der Weiterentwicklung der Windenergie. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen Kohlekraftwerke bereits stillgelegt wurden (Buschhaus und Mehrum) und das Braunschweiger Heizkraftwerk Mitte zeitnah auf Altholzbetrieb umgestellt wird.

Zu den Schwächen im Bereich Energieumbau gehört die Tatsache, dass der Rückgang des Endenergieverbrauchs in Niedersachsen, relativ betrachtet, deutlich schwächer als im Bundesdurchschnitt ausfällt. Die privaten Haushalte in Niedersachsen weisen nur einen minimalen Rückgang des Energieverbrauchs auf. Im Bereich Gewerbe, Handel & Dienstleistungen zeigt sich im Zeitverlauf sogar ein starker Anstieg des Endenergieverbrauchs.

Trotz intraregionaler Unterschiede fällt der Beitrag der Windkraft, der Photovoltaik-Anlagen und der Biomasse zur Stromeinspeisung in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen noch vergleichsweise gering aus.

Handlungsbedarfe Energieumbau

Aus den Stärken und Schwächen lassen sich die folgenden Handlungsbedarfe ableiten:

- Weiterer Ausbau der regenerativen Energien – nur dann kann der Einstieg in die Produktion von grünem Wasserstoff gelingen
- Dezentralisierung der Energieversorgung
- Ausbau der E-Ladeinfrastruktur (im ländlichen Raum verfügen zahlreiche Einfamilienhäuser über eigene Lademöglichkeiten); Ausbau des Schnellladenetzes
- Verstärkter Handlungsdruck durch den Ukraine-Konflikt (Ausstieg aus Kohle, Gas & Erdöl für die Energie- und Wärmeversorgung)
- Dekarbonisierung der Wirtschaft (insbesondere Großindustrie und Schwerlastverkehr sowie Schienenfahrzeuge)
- Energieautarke Wohngebiete und Gewerbegebiete (bestehende und neue Gebiete/Quartiere) – neue Leitbilder der Siedlungsentwicklung
- Photovoltaik-Anlagen und landwirtschaftlicher Pflanzenanbau (unterhalb der Anlagen) zusammen denken

Klimaanpassung und Klimaschutz

Mit dem Masterplan 100 % Klimaschutz des RGB wurde der Klimaschutz fest in der Regionalentwicklung verankert. Der Masterplan hat jedoch keine verbindliche Wirkung für die Kommunen. Bei den Verbandsgliedern sind zum Teil eigene Klimaschutzprogramme in Erarbeitung und das Klimaschutzmanagement ist in den Verwaltungen teilweise etabliert.

Es gibt ein noch hohes Energie-Einsparpotenzial in den verschiedenen Verbrauchssektoren, welches aktiv ausgeschöpft werden kann. Das Zukunftsthema Kreislaufwirtschaft ist in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen bereits als Zukunftsfeld etabliert (TU Clausthal forscht zu diesem Thema).

Als Schwäche kann die fehlende Verbindlichkeit des Masterplans betrachtet werden. Auch die Realisierung des Einsparpotenzials weist noch einen großen Handlungsbedarf auf. Der Klimawandel wird in der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen wahrscheinlich zu einer Wasserverknappung führen. Hier muss mit entsprechenden Maßnahmen gegengesteuert werden.

Handlungsbedarfe Klimaanpassung und Klimaschutz

Aus den Stärken und Schwächen lassen sich die folgenden Handlungsbedarfe für die Region ableiten:

- Weiterer Ausbau der regenerativen Energien
- Ausschöpfung der Energiesparpotenziale
- Neue Gestaltungsansprüche an Wohnquartiere und Gewerbegebiete über eine verbindliche Bauleitplanung (Flächenmanagement)
- Anpassung der regionalen Landwirtschaft aktiv unterstützen (z. B. neue Pflanzen, die Dürre und Starkregen vertragen)
- Angesichts längerer Dürrephasen vor allem im Frühjahr ist ein an den Klimawandel angepasstes Wassermanagement notwendig
- Urbane Bereiche mit innovativen Maßnahmen und neuem kreativen Städtebau kühlen
- Aktives Flächenmanagement als Beitrag zum Klimaschutz begreifen (z. B. geringere Versiegelung, in Flächenkreisläufen denken und handeln)
- Einstieg in die regionale Kreislaufwirtschaft als Beitrag zum Klimaschutz & Ressourceneffizienz (z. B. seltene Erden sowie auch Wiedereingliederung von brachgefallenen Flächen in den Flächenkreislauf)
- Einstieg in die Kreislaufwirtschaft und Identifikation sekundärer Rohstoffe
- Die Kreislaufwirtschaft als Wachstumsbranche begreifen

- Digitalisierung als große Chance zur Effizienzsteigerung bei Energie und Materialien

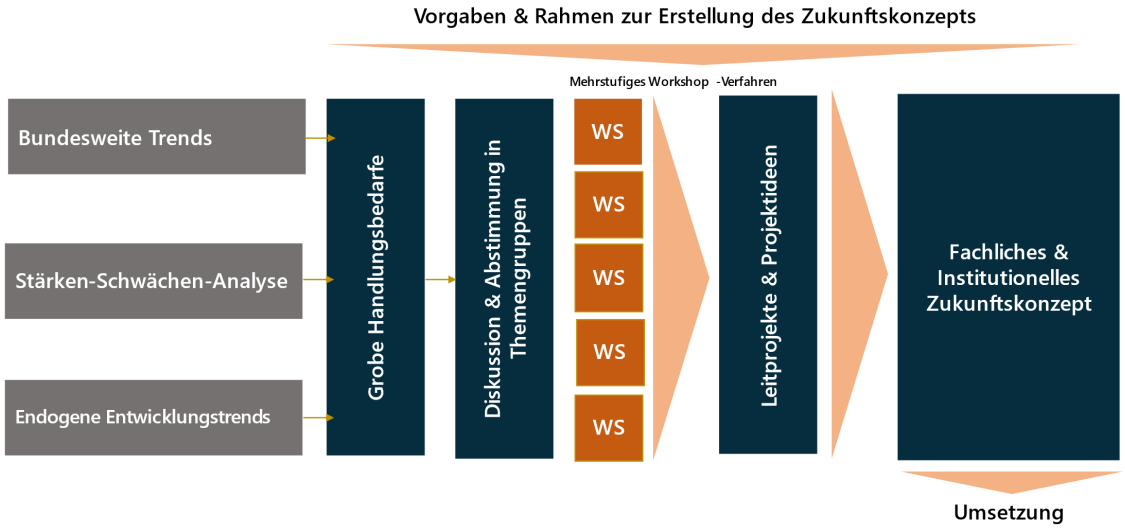
Von den Handlungsbedarfen zu den Leitprojekten und Zielen

Die thematischen Handlungsbedarfe wurden in einem mehrstufigen Workshop-Verfahren mit den regionalen Akteuren:innen intensiv diskutiert und abgestimmt. In einem ersten Workshop-Verfahren wurden aus den Handlungsbedarfen gemeinsam mit den Akteuren:innen die Leitprojekte für das Zukunftskonzept entwickelt. Zunächst gab es fünf Leithemen, die später auf drei Leitprojekte verdichtet wurden.

Für die jeweiligen Leitprojekte wurden dann in einem mehrstufigen Workshop-Verfahren (über 10 Workshops und Abstimmungen) die Ziele und Aufgaben sowie erste Projektideen diskutiert und abgestimmt (vgl. Abb. 12).

Hinweis Zielvorstellungen: Die Zielvorstellungen der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen beziehen sich auf die genannten Handlungsfelder auf Seite 7. Die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen möchte ihre regionale Innovationsfähigkeit verbessern. Dazu gehört es, bisher nicht ausgeschöpfte Innovationspotenziale zu heben sowie die Rahmenbedingungen für zukünftige Innovationen zu verbessern. Dies soll, wie erwähnt, insbesondere über eine Intensivierung der Netzwerkarbeit gelingen. Ein weiteres Ziel der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen ist es, sich als CO2-arme Region fortzuentwickeln. Das heißt, es sollen Maßnahmen und Projekte entwickelt und umgesetzt werden, die zu einer Minderung des CO2-Ausstosses beitragen (z. B: Dekarbonisierung der Wirtschaft, Ausschöpfung von Energiesparpotenzialen, Einstieg in die Kreislaufwirtschaft). Ziele und Aufgaben werden im Übrigen in den Leitprojekt-Steckbriefen benannt (Seite 9 ff.).

ABBILDUNG 12: VORGEHEN ZUR ERARBEITUNG DER ZUKUNFTSKONZEPTS



QUELLE: GEORG CONSULTING (2022).

10 BEITRAG DES ZUKUNFTSKONZEPTS ZUR ERREICHUNG DER ZIELE DER REGIONALEN HANDLUNGSSTRATEGIE SOWIE DER REGIONALEN INNVATIOSSTRATEGIE NIEDERSACHSENS

Das Zukunftskonzept für die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen reiht sich mit seinen Leitprojekten und Zielen in wichtige übergeordnete Strategien und Konzepte ein (vgl. Tab. 6). Das Zukunftskonzept baut ebenso wie die Regionale Handlungsstrategie Braunschweig des Amtes für regionale Landesentwicklung und die Regionale Innovationsstrategie Niedersachsen auf einer umfassenden Stärken- und Schwächen-Analyse auf und leitet daraus Handlungsbedarfe und Entwicklungsziele ab.

TABELLE 6: EINORDNUNG DER LEITPROJEKTE IN ÜBERGEORDNETE STRATEGIEN UND HANDLUNGSKONZEPTE

Leitprojekte Zukunftskonzept SüdOstNiedersachsen	Handlungsfelder Regionale Handlungsstrategie	Leitbilder Regionale Innovationstrategie Niedersachsen (RIS)
▪ Gemeinsame regionale Energiestrategie ▪ Regionales Konzept Flächen- und Wassermanagement ▪ Regionales Innovations- und Transformationsmanagement	▪ Daseinsvorsorge und Entwicklung gleichwertiger Lebensverhältnisse ▪ Natur, Umwelt und Klimaschutz ▪ Energie- und Ressourcenmanagement ▪ Mobilität und Verkehr ▪ Forschung und Wissenstransfer ▪ Wirtschaft und Tourismus ▪ Landwirtschaft und Agrarstruktur ▪ Arbeit und Fachkräftesicherung	▪ Aktivierung von Innovationskapazitäten der KMU und Handwerksunternehmen ▪ Offene, integrative und risikofreundliche Gründungskultur schaffen ▪ Ländliche Innovationssysteme fördern und unterstützen ▪ Intelligente Cluster- und Netzwerkförderung ausbauen ▪ Spitzenforschung und Wissens- und Technologietransfer unterstützen ▪ Erschließung und Pflege internationaler und grenzüberschreitender Wissensnetzwerke ▪ Ökologisch verantwortlichen Strukturwandel vorantreiben ▪ Ausbau des Fachkräfteangebots ▪ Diversität und Chancengleichheit für Kreativität und Innovationen aktiv nutzen

QUELLEN: NIEDERSÄCHSISCHE STAATSKANZLEI (2014); AMT FÜR REGIONALE LANDESENTWICKLUNG BRAUNSCHWEIG (2020); GEORG CONSULTING (2022).

Das Leitprojekt einer gemeinsamen Regionalen Energiestrategie korrespondiert z. B. mit den Zielen im Bereich „Energie- und Ressourcenmanagement“ der Regionalen Handlungsstrategie (Schaffung einer innovativen und nachhaltigen Energieversorgung, Stärkung der Energieeffizienz, Ausbau der Wasserstofftechnologie, Ressourceneffizienz durch regionale Stoffkreisläufe).

Auch gibt es Überschneidungen und Konkretisierungen der Regionalen Handlungsstrategie durch das Zukunftskonzept im Bereich Forschungs- und Wissenstransfer (z. B. Ausbau des Wissenstransfers aus der Wissenschaft in die Unternehmen) sowie im Bereich Fachkräfte (Gestaltung guter Arbeitsbedingungen, Fachkräftegewinnung und Weiterbildung).

Die Regionale Innovationsstrategie (RIS 3) ist übergeordneter Struktur und bezieht sich auf Niedersachsen insgesamt. RIS 3 folgt dem Strategieansatz einer sogenannten intelligenten Spezialisierung. Damit ist gemeint, dass vorhandene Stärken gestärkt und ausgebaut (Schaffung von Alleinstellungsmerkmalen und Wettbewerbsvorteilen) und Schwächen abgemildert werden. Im Abgleich mit dem Zukunftskonzept kann eine thematische Übereinstimmung vor allem hinsichtlich der Förderung von ländlichen Innovationssystemen und hinsichtlich der Bemühungen, einen ökologisch verantwortlichen Strukturwandel voranzutreiben, festgestellt werden.

Die beispielhaft aufgezeigte Übereinstimmung hinsichtlich Inhalten, Strategien und Zielen zeigt, dass das Zukunftskonzept für die Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen ausgewählte Themen der übergeordneten Handlungsstränge aufnimmt und durch Leitprojekte konkretisiert bzw. operationalisiert.

Für die Bearbeitung konkreter Projekte wird es von Bedeutung sein, diese auch auf städtischer bzw. Landkreisebene mit vorhandenen Leitbildern, Konzepten u. ä. abzustimmen. Projektideen im Rahmen der Zukunftsregion können neu sein und sich dennoch in ein Leitbild/Konzept einfügen, ggf. wird bei einem Abgleich jedoch auch festgestellt, dass es Anknüpfungspunkte gibt, die aufgegriffen werden können. Eine passende Einbindung ist für die Gesamtentwicklung der regionalen Partner wichtig und kann auch dazu beitragen, dass Synergien geschaffen und Doppelstrukturen vermieden werden. Insbesondere aufgrund der großen Anzahl regionaler Partner ist ein intensiver Austausch und eine gute Abstimmung sowohl mit vorhandenen Konzepten wie auch Prozessen und Netzwerken daher gleichermaßen wichtig wie herausfordernd.

11 FAZIT, AUSBLICK UND BERÜCKSICHTIGUNG VON QUERSCHNITTSZIELEN

Das vorliegende Zukunftskonzept wurde trotz der knappen Bearbeitungszeit unter aktiver Einbindung der regionalen Partner:innen wie auch der WISO- Partner:innen erarbeitet. Es wurden entlang der beiden Handlungsstränge regionale Innovationsfähigkeit und CO2-arme Gesellschaft & Kreislaufwirtschaft drei Leitprojekte entwickelt:

- Gemeinsame Regionale Energiestrategie
- Regionales Konzept Flächen- und Wassermanagement
- Regionales Innovations- und Transformationsmanagement

Es hat sich gezeigt, dass sich bei allen drei Leitthemen nahezu alle Stadt- und Landkreise beteiligen. Das ist auch als Erfolg des Partizipationsprozesses bei der Erarbeitung des Zukunftskonzepts zu werten.

Vom Interesse der regionalen Partner zeugt auch, dass in den drei Leitthemen eine Vielzahl an konkreten Projektideen (vgl. Tab. 7) benannt wurden. Das Zukunftskonzept lebt von umsetzungsfähigen Ideen für gewinnbringende Projekte. Die bereits im Rahmen der Erarbeitung des Zukunftskonzepts entwickelten Projektideen können vom Regionalmanagements, neben neuen Projekten im Zeitverlauf, aufgenommen, konkretisiert und umgesetzt werden. Die konkreten Projektideen finden sich in den Projekt-Steckbriefen und werden nachfolgend zusammengefasst.

TABELLE 7: KONKRETE PROJEKTVORSCHLÄGE IN DEN LEITPROJEKTEN DES ZUKUNFTSKONZEPTS

Gemeinsame Regionale Energiestrategie	Regionales Konzept Flächen- und Wassermanagement	Regionales Innovations- und Transformationsmanagement
▪ Erweiterung und Fortentwicklung der regionalen Energieagentur ▪ Erarbeitung und Umsetzung eines nachhaltigen regionalen Energiekonzepts ▪ Modellprojekte Blockheizkraftwerke im Siedlungs-bestand ▪ Ausschreibung regionaler Förderpreise wie z. B. Zero Emission und Kreislaufwirtschaft ▪ Regionales Verkehrsleitsystem – Bündelung der digitalen Informationen	▪ Aufbau und Pflege digitaler Plattformen im Bereich Flächen- und Wassermanagement ▪ Erstellung einer regionalen Starkregen-Gefahrenkarte ▪ Erstellung einer Studie zum regionalen Trinkwasserverbrauch und den Einsparpotenzialen ▪ Erarbeitung und Umsetzung eines Konzepts zum nachhaltigen Umgang mit Regen- und Brauchwasser ▪ Aufbau und Pflege eines Leerstands- und Brachflächenkatasters ▪ Entwicklung einer regionalen Wohnungs- und Haustauschbörse	▪ Aufbau eines web-basierten regionalen Wissensportals zur besseren Vernetzung von Wissenschaft, Forschung und Unternehmen sowie Gründern:innen ▪ Installation von regionsweiten Netzwerkmanagern und Innovationsscouts ▪ Konzeption und Durchführung einer Jahreskonferenz zum regionalen Wissens- und Technologietransfer ▪ Erstellung und Umsetzung eines regionalen Konzepts für Co-Working-Spaces und kreative Lern- und Arbeitsorte ▪ Imagekampagne bzw. -initiative für mehr „grüne Fachkräfte“ u. a. im Handwerk und in KMU

QUELLE: GEORG CONSULTING (2022).

Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung

Alle im Konzept beschriebenen Projektpartner haben sich entschieden, gemeinsam an der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen mitzuwirken. Dies wurde durch eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit inklusive Bürgerbeteiligung kundgetan. Jeder Projektpartner hat am 30.05.2022 eine Pressemitteilung veröffentlicht. In dieser wurde u. a. auf den Internet-Auftritt eines jeden Partners zur Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen und auf die gemeinsame Bürgerbeteiligung hingewiesen. Bürgerinnen und Bürger der Region wurden aufgefordert, sich an der Ausgestaltung der Zukunftsregion zu beteiligen und Anmerkungen, Hinweise oder Projektideen zu den Leitprojekten einzureichen.

Beschlussvorschläge über die Teilnahme am Förderprogramm „Zukunftsregionen in Niedersachsen“ wurden oder werden in die Gremienläufe aller Verbandsglieder, der AfdR und des RGB eingebracht.

Eine weitere Möglichkeit zur aktiven Beteiligung von Bürgern und Bürgerinnen nach Anerkennung der Zukunftsregion SüdOstNiedersachsen ist die Durchführung eines jährlichen **Bürgerforums**, bei dem sich die Bürgerinnen und Bürger über die Arbeit des Regionalmanagements informieren können und selbst Projektideen für den regionalen Entwicklungsprozess einbringen können.

Berücksichtigung von Querschnittszielen

Die EU-Querschnittsziele werden auf allen relevanten Ebenen berücksichtigt. Die Ebenen sind:

- Ebene Regionalmanagement
- Ebene Umsetzungsprojekte
- Ebene Projektträger:innen

Die relevanten EU-Querschnittsziele sind:

- Gute Arbeit
- Gleichstellung
- Chancengleichheit, Nicht-Diskriminierung und Barrierefreiheit
- Nachhaltige Entwicklung

Das niedersächsische Querschnittsziel „Gute Arbeit“ orientiert sich am Grundsatz „gleicher Lohn für gleiche Arbeit“. Dazu gehören insbesondere auskömmliche und faire Löhne, die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern am Arbeitsleben einschließlich der Entgeltgleichheit sowie angemessene und faire Arbeitsbedingungen. Dieser Grundsatz wird beim Aufbau des Regionalmanagements ebenso berücksichtigt wie

bei der Projektumsetzung. Maßnahmen hierzu sind z. B., dass der gesetzliche Mindestlohn beachtet wird und der Missbrauch von Werkverträgen für die Begrenzung befristeter Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen wird. Die Einhaltung entsprechender Vorgaben und Richtlinien ist in den jeweiligen Projektanträgen zu berücksichtigen und wird im Rahmen eines laufenden Monitorings zu beobachten.

Niedersachsen verfolgt das Ziel der „Gleichstellung von Frauen und Männern“ mit einer Doppelstrategie. Durch die grundsätzliche Berücksichtigung als Querschnittsziel in der Förderung und gleichzeitig durch spezifische Förderung von Frauen zum Abbau von Benachteiligungen. Der strategische Ansatz für die Gleichstellung von Frauen und Männern ist relevant für die personelle Besetzung des Regionalmanagements. Über die Projektauswahl- bzw. das Scoring-Verfahren wird den Anforderungen dieses Querschnittsziels Rechnung getragen.

Niedersachsen strebt einen ausgeglichenen Anteil von Frauen und Männern an den teilnahmebezogenen Programmausgaben an. In den Förderrichtlinien werden deshalb im Rahmen des Möglichen und vor dem Hintergrund des jeweiligen primären Förderzwecks Vertretbaren realistische, aber zugleich ambitionierte Ziele definiert, die dem Anspruch der ausgeglichenen Teilhabe zur Erfüllung verhelfen sollen.

Das Querschnittsziel „Chancengleichheit und Nichtdiskriminierung“ bezieht sich auf die Bekämpfung jeglicher Art von Diskriminierung, insbesondere auch auf die Verbesserung der Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderungen und Menschen mit Migrationshintergrund. Es wird darauf abgestellt, die Integration in den Bereichen Beschäftigung, Bildung und Weiterbildung zu verbessern. Auch diese Aspekte spielen beim Aufbau des Regionalmanagements sowie im Bewertungsverfahren zur Projektauswahl eine Rolle.

Das Querschnittsziel „Nachhaltige Entwicklung“ ist auf eine umweltgerechte, die natürlichen Lebensgrundlagen erhaltende Entwicklung und damit auf die ökologische Dimension des Nachhaltigkeitsbegriffs ausgerichtet. Aufgrund der beiden zentralen Handlungsstränge (vgl. Kapitel 3) und insbesondere der Leitprojekte wird deutlich, dass dieses Querschnittsziel eine Projektrelevanz hat.

Klar ist, dass die erläuterten Querschnittsziele in unterschiedlicher Ausgestaltung und Intensität in den verschiedenen Leitthemen und Projektideen zum Tragen kommen.

LITERATURVERZEICHNIS

Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig; Regionale Handlungsstrategie

Bundesagentur für Arbeit (Sonderauswertungen)

Destatis Datenbank

Landesamt für Statistik Niedersachsen

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz; Energiewendebericht Niedersachsen 2020

Niedersächsisches Kultusministerium – Karte zu den statistischen Regionen in Niedersachsen

Niedersächsische Staatskanzlei; Regionale Innovationsstrategie Niedersachsen

Regionalverband Großraum Braunschweig; Masterplan 100 % Klimaschutz

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

22-18915
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
GS Bültenweg, Sanierung und Erweiterung
Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat VIII 0650 Referat Hochbau	20.06.2022

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)	22.06.2022	Ö

Beschluss:

„Dem o. a. Investitionsvorhaben wird gemäß den Plänen vom 03.06.2022 zugestimmt.

Die Gesamtkosten - einschl. der Eigenleistung des Referates Hochbau und eines Zuschlags für Unvorhergesehenes und Indexsteigerung - werden aufgrund der Kostenberechnung vom 03.06.2022 auf 14.745.000 € festgestellt."

Sachverhalt:

1. Beschlusskompetenz
Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Objekt- und Kostenfeststellungen ergibt sich aus § 6 Nr. 2 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in Verbindung mit § 76 Abs. 3, Satz 1 NKomVG.

2. Begründung und Beschreibung des Investitionsvorhabens

Im Schulbezirk der Grundschule Bültenweg entstehen neue Baugebiete. Infolge dessen erhöhen sich die Schülerzahlen, so dass eine Erhöhung der Zügigkeit der Grundschule erwartet wird und diese einen Ausbau der Schule erforderlich macht erforderlich, um die hinzugezogenen Schüler: innen zu unterrichten. Aufgrund des Auszugs des Gymnasiums der Neuen Oberschule (NO) aus dem Schulgebäude stehen Raumkapazitäten zur Verfügung. Die Anpassung der notwendigen Räume wird mit dem Ausbau zur kooperativen Ganztagsschule verbunden.

3. Angaben zum Raumprogramm

Auf der Grundlage des am 07.07.2020 vom Verwaltungsausschuss beschlossenen Raumprogramms wird der Bestand zur Erfüllung des Standardraumprogramms für Ganztagsgrundschulen umgebaut. Für die übrigen erforderlichen Räume, wie Mensa mit Küche, Freizeitbereich und Betreuungsräume soll ein Erweiterungsge-bäude errichtet werden. Nach Abriss des ehem. Hausmeisterhauses mit den Umkleiden der Sporthalle, sollen die Umkleiden im Erweiterungsgebäude nachgewiesen werden.

4. Erläuterungen zur Planung

Das dreigeschossige, unterkellerte Bestandsgebäude ist aus Mauerwerk errichtet und mit Holzbalkendecken ausgeführt. Es sind 14 Unterrichtsräume und drei Fachräume gemäß

Raumprogramm vorgesehen. Die geplanten Raumteilungen für kleinere Gruppenräume sind im Gebäude verteilt vorgesehen, so dass in jedem Geschoss die Möglichkeit für die Arbeit in Kleingruppen besteht.

Im Rahmen der Sanierung werden die abgehängten Decken vollständig erneuert um den erforderlichen Brandschutz der Geschossdecken gewährleisten zu können. Auch werden zwei bauliche Rettungswegen durch Einbau neuer Türen geschaffen und ergänzende Akustikmaßnahmen in Treppenhäusern, Fluren und Klassenräumen vorgesehen.
Ebenso ist eine Erneuerung der Elektroinstallationen in Verbindung mit dem Einbau einer Brandalarmierungsanlage für einen verbesserten Brandschutz sowie der Austausch der Trink- und Schmutzwasserleitungen geplant. Ergänzend werden die schadhaften Grundleitungen in Richtung Straße erneuert. Im Zuge der Sanierung wird in den Außenanlagen die erforderliche Beleuchtung der Fluchtwege ergänzt.

Das zweigeschossige, nichtunterkellerte Erweiterungsgebäude soll aus Kalksandsteinmauerwerk mit vorgehängter Faserzementfassade errichtet werden. Es ist an der Stelle des ehemaligen Hausmeisterhauses vorgesehen. Für einen gestalterischen Bezug zum denkmalgeschützten Bestand ist ein verklinkerter Sockel vorgesehen.
Im Obergeschoss befindet sich die Mensa mit angrenzenden Nebenräumen für die Mittagessenversorgung. Der Raum kann als schulischer Veranstaltungsort genutzt werden und öffnet sich mit einer ansteigenden Raumhöhe, großem Fenster und einer kleinen Auskragung in Richtung Spielmannstraße. Im zur bestehenden Sporthalle ausgerichtetem Gebäudteil befinden sich im Obergeschoss Betreuungsräume für die Nachmittagsbetreuung und im Erdgeschoss Umkleiden mit zugehörigen Nebenräumen als Andienung für die Sporthalle. Weiterhin sind dort der aktive und passive Freizeitraum für den Ganztagsbetrieb mit Ausrichtung zum Schulhof geplant. Die Anlieferung der Mensa erfolgt über einen separaten Zugang zum Aufzug, welcher sich auf der schulhofabgewandten Gebäudeseite befindet. Ansonsten erfolgt die Erschließung wie beim Bestandsgebäude auch, direkt über den Schulhof.

Die technischen Anlagen entsprechen den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes. Für die Mensa, die Küche und die innenliegenden Räume ist eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen.

Im Rahmen des Gesamtprojektes werden auch die abgängigen Schmutz- und Regenwasserleitungen auf dem Schulhof erneuert und dieser, im bisher asphaltierten Bereich neugestaltet und mit neuen Spielgeräten ausgestattet.

5. Techniken für regenerative Energien

Bei der Baumaßnahme werden folgende regenerative Energien berücksichtigt:
PV-Anlage, Regenwasserversickerungsanlage und -zisterne zur Nutzung für Gartenbewässerung

6. Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen

Im Rahmen der Sanierung wird der Einbau eines barrierefreien WCs vorgesehen, ein Inklusionsraum vorbereitet und Schwellen zu Fachunterrichtsräumen und allgemeinen Klassenräumen im Erdgeschoss beseitigt. Ebenso wird ein Aufzug zur barrierefreien Erschließung der Obergeschosse an der Fassade angebaut.

Der Außenzugang des Erweiterungsbaus ist rollstuhlgerecht über eine Rampe möglich. Die innere barrierefreie Erschließung erfolgt über einen Aufzug. In den Umkleiden für die angrenzende Sporthalle sowie für die Mensa und Betreuungsräume sind barrierefreie WCs berücksichtigt. Für eine gesicherte innere Erschließung sind Aufmerksamkeitsfelder und Leitlinien zu Bedienelementen geplant.
Die Planung ist mit dem Behindertenbeirat abgestimmt.

7. Kosten

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen aufgrund der Kostenberechnung vom 30.05.22 14.745.000 €.
Einzelheiten sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

8. Bauzeit

Mit der Sanierung wurde bereits 2019 nach dem Auszug der NO begonnen – vgl. Mitteilung 19-11235 -. Die Gesamtmaßnahme soll bis 2025 durchgeführt werden.

9. Finanzierung

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

Im Haushaltsplan 2022 sind unter Projekt-Nr. 4E.210240 veranschlagt:

kassenwirksame Mittel: 1.300.000 €
Verpflichtungsermächtigung zu Lasten 2023: 1.700.000 €
Verpflichtungsermächtigung zu Lasten 2024: 1.000.000 €

Im Investitionsprogramm (IP) 2021 - 2025 sind folgende Jahresbeträge eingeplant:

Gesamtkosten T €	bis 2021 T €	2022 T €	2023 T €	2024 T €	2025 T €	Restbedarf ab 2026 T €
9.602	4.601,9	1.300	2.200	1.300	200,1	

Die Differenz zu den festzustellenden Gesamtkosten in Höhe von 5,143 Mio. € soll haushaltsneutral zum Haushaltsplanentwurf 2023 ff. bzw. zur Haushaltslesung 2023 ff. berücksichtigt werden.

Herlitschke

Anlagen:
Anlage 1 – Zusammenstellung der Gesamtkosten
Anlage 2 – Zusammenstellung nach Einzelkostengruppen
Anlage 3 - Pläne Sanierung
Anlage 4 - Pläne Neubau

Kostenschätzung
nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018

Objektbezeichnung: **Grundschule Bültenweg Sanierung und Erweiterung**
Bültenweg 9, 38106 Braunschweig

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN

Kostengruppe		Gesamtbetrag €
200 Vorbereitende Maßnahmen	189.100	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	5.368.300	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	3.050.100	
500 Außenanlagen und Freiflächen	848.300	
600 Ausstattung und Kunstwerke	443.600	
700 Baunebenkosten	2.969.800	12.869.200
Sicherheit für Unvorhergesehenes (KG 200 - 700) rd.		927.900
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung rd.		**13.797.100**
Einrichtungskostenanteil Projekt: 4E.210240		443.600
Baukostenanteil Projekt: 4E.210240		13.353.500

ERMITTLUNG DER BAUPREISSTEIGERUNG

Preissteigerungsrate	bisherige Kosten €	2021 €	2022 €	2023 €	2024 €	€
Gesamtkosten ohne Baupreissteigerung:						13.797.100
erwartete Baupreissteigerung (rd. 6,8%):	13.797.100			947.900		947.900
Gesamtkosten mit Baupreissteigerung rd.:						**14.745.000**

Aufgestellt am 03.06.22

Stadt Braunschweig
Referat Hochbau
0650.30 Bet

i. A.
gez.
Franke

Kostenberechnung nach DIN 276, Ausgabe Dezember 2018 Anlage 2

Objektbezeichnung: **Grundschule Bültenweg Sanierung und Erweiterung**
Bültenweg 9, 38106 Braunschweig

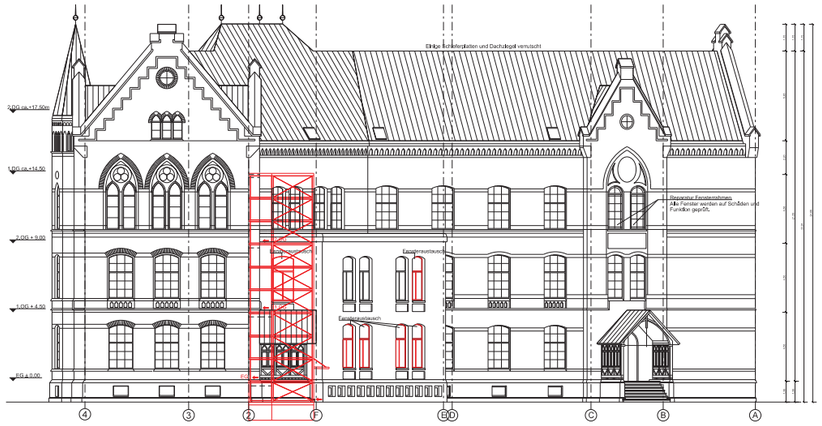
Nummer der Kosten-gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Teilbetrag Sanierung €	Teilbetrag Neubau €	Gesamtbetrag €
200	**Vorbereitende Maßnahmen**			
210	Herrichten	5.800	5.300	
212	Abbruch Hausmeisterwohnung/ Umkleiden	-	178.000	
220	Öffentliche Erschließung	-	-	
	Summe 200 Vorbereitende Maßnahmen	5.800	183.300	189.100
300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**			
310	Baugrube	-	-	
320	Gründung	54.400	304.900	
330	Aussenwände	311.700	677.700	
340	Innenwände	656.200	561.900	
350	Decken	938.500	381.200	
360	Dächer	14.500	626.000	
370	Infrastrukturanlagen	-	-	
380	Baukonstruktive Einbauten	-	-	
390	Sonstige Maßnahmen	263.800	577.500	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	2.239.100	3.129.200	5.368.300
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**			
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlage	203.100	119.100	
420	Wärmeversorgungsanlagen	162.200	95.100	
430	Raumlufttechische Anlagen	33.700	19.800	
440	Elektrische Anlagen	1.012.500	633.600	
450	Kommunikation-, sicherheits- und informationstech. Anlg.	296.000	173.500	
460	Förderanlagen	-	67.500	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	-	126.200	
480	Gebäude- und Anlagenautomation	20.800	12.200	
490	Sonstige Maßnahmen	-	74.800	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.728.300	1.321.800	3.050.100
500	**Außenanlagen**			
510	Erdbau	-	62.500	
520	Gründung, Unterbau	-	-	
530	Oberbau, Deckschichten	-	147.500	
540	Baukonstruktionen	-	163.400	
550	Technische Anlagen	184.300	65.000	
560	Einbauten in Außenanl. und Freiflächen	-	121.500	
570	Vegetationsflächen	-	22.200	
590	Sonstige Maßnahmen	-	81.900	
	Summe 500 Außenanlagen	184.300	664.000	848.300
600	**Ausstattung und Kunstwerke**	218.100	225.500	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke	218.100	225.500	443.600

700	**Baunebenkosten**			
700	Pauschaler Ansatz 30% aus KG 200 - KG 600	1.312.700	1.657.100	
710	Bauherrenaufgaben			
720	Vorbereitung der Objektplanung			
730	Objektplanung			
740	Fachplanung			
750	Künstlerische Leistungen			
760	Allgemeine Baunebenkosten			
790	Sonstige Baunebenkosten			
	Summe 700 Baunebenkosten	1.312.700	1.657.100	2.969.800
	Zwischensumme bis KG 700	5.688.300	7.180.900	**12.869.200**
	Unvorhergesehenes Sanierung 10% / Neubau 5%	568.800	359.100	927.900
	Gesamtkosten	6.257.100	7.540.000	**13.797.100**

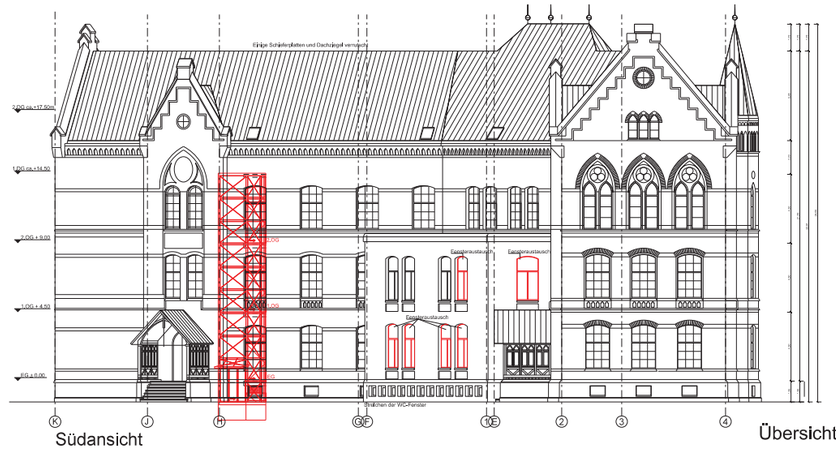
Aufgestellt: 03.06.2022

Stadt Braunschweig
Referat Hochbau
0650.30 Bet

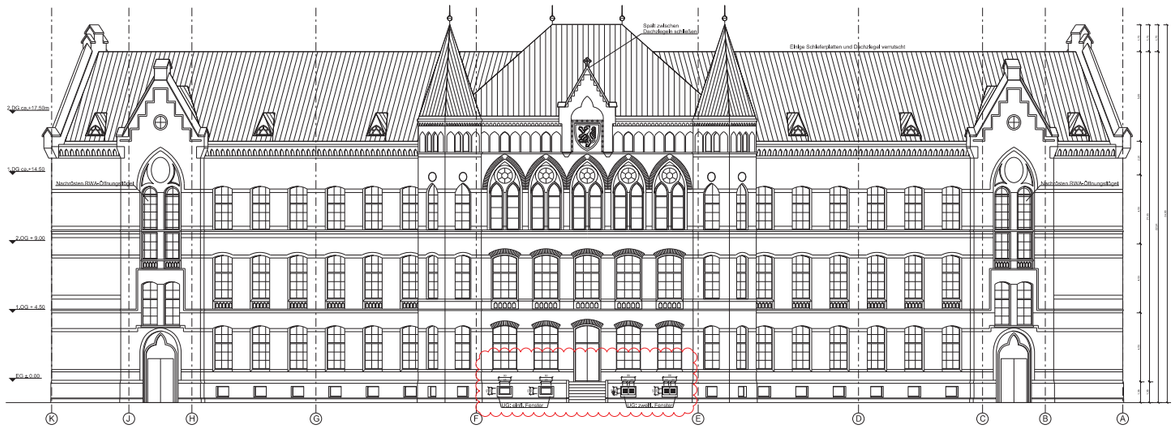
i. A.
gez.
Franke



Nordansicht



Südansicht



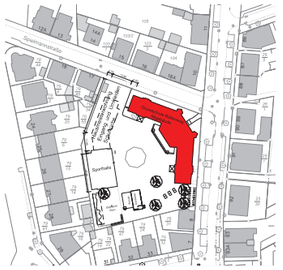
Ostansicht

Westansicht

Übersicht Planrevision:

Index	Datum	Änderung / Ergänzung	Name
09	07.04.2022	Ansichten mit Aufzug	Bo
08	30.07.2021	Plankopf überarbeitet	Bo
07	30.07.2020	Ansicht Ost, Fenstergrößen UG teilw. ergänzt	mi
06	09.03.2020	Achslinien und Achsbeschriftung ergänzt.	Bo/mi

Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den statischen Konstruktionsplänen und Detailplänen des Architekten und der Fachingenieure. Alle Masse sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen bzw. am Bau zu nehmen. Unstimmigkeiten sind der Bauleitung vor Arbeitsbeginn zu melden. Alle Angaben über Schlitze und Durchbrüche sind vor der Ausführung vom Auftragnehmer zu prüfen.



AUSFÜHRUNGSPLANUNG

BAUVORHABEN

Grundschule Bültenweg
- Sanierung -
Bültenweg 9, 38106 Braunschweig

BAUHERR

Stadt Braunschweig
Referat Hochbau
Ägidienmarkt 6
38100 Braunschweig

ORT
DATUM
UNTERSCHRIFT

PLANUNG

Dipl. Ing.
Volker Lamprecht
Johannes König

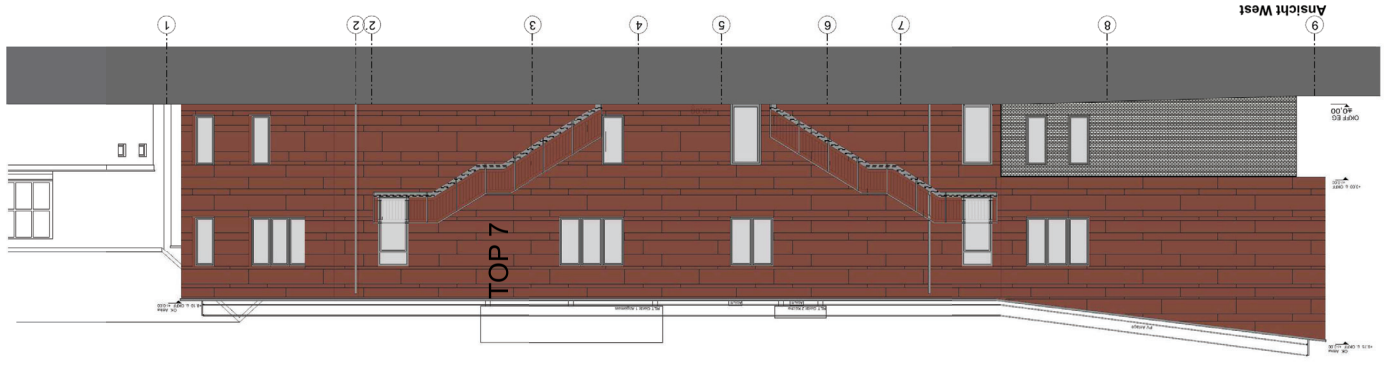
LpS plus GmbH
Berliner Heerstraße 27
38104 Braunschweig
Telefon: 0531 - 2396 197
Telefax: 0531 - 2396 198

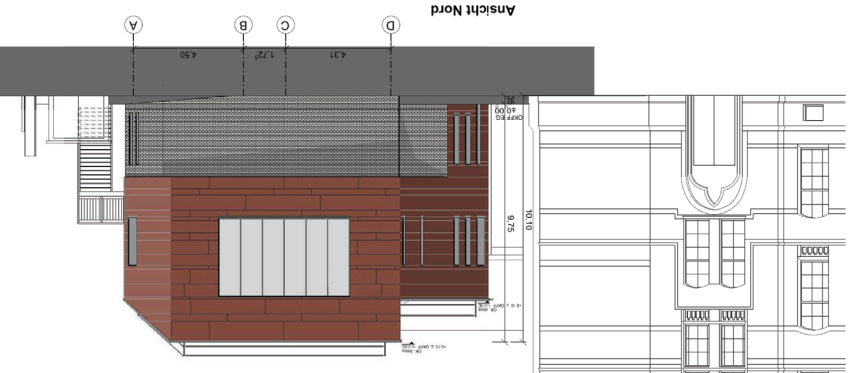
FACHPLANUNG

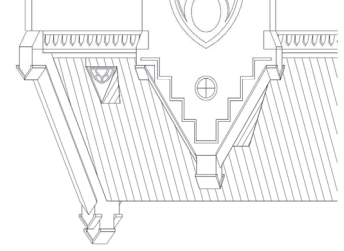
–

ORT: Braunschweig
DATUM
UNTERSCHRIFT

DATEINAME	PROJEKT-NR.		BLATTGROESSE
A_GSBUE_BTA_Ansi.dgn	17 395		A1
BAUTEIL	BLATT-NR.	GEZ	MASSTAB
Ansichten		Bo/mi	1:100
PLANBEZEICHNUNG	ZEICHNUNGS-NR.	INDEX	DATUM
A_GSBUE_BTA_Ansi	-	09	30.01.2020







ENTWURFSPLANUNG

BAUVORHABEN	Grundschule Bültenweg Neubau Ganztagserweiterung Bültenweg 9 38106 Braunschweig
BAUHERR	
Stadt Braunschweig	Referat Hochbau Aegidienmarkt 6 38100 Braunschweig
PLANUNG	Dipl. Ing. Volker Lamprecht Architekt Johannes König LGB plus GmbH Bettenhof Heerstraße 27 38104 Braunschweig Telefon: 0531 - 2396 197 Telefax: 0531 - 2396 198
PROJEKT-NR.	17 395
DATEINAME	E_GSBUE_GTB_Ansicht_Nord_V_S.dgn
BAUTEIL	
Ansichten	
MAßSTAB	1 : 100
DATUM	16.03.2022
GEZ	ms
INDEX	04
PLANBEZEICHNUNG	E_GSBUE_GTB_ANWO_V_S
BLATT-NR.	–
ZEICHNUNGSNR.	–

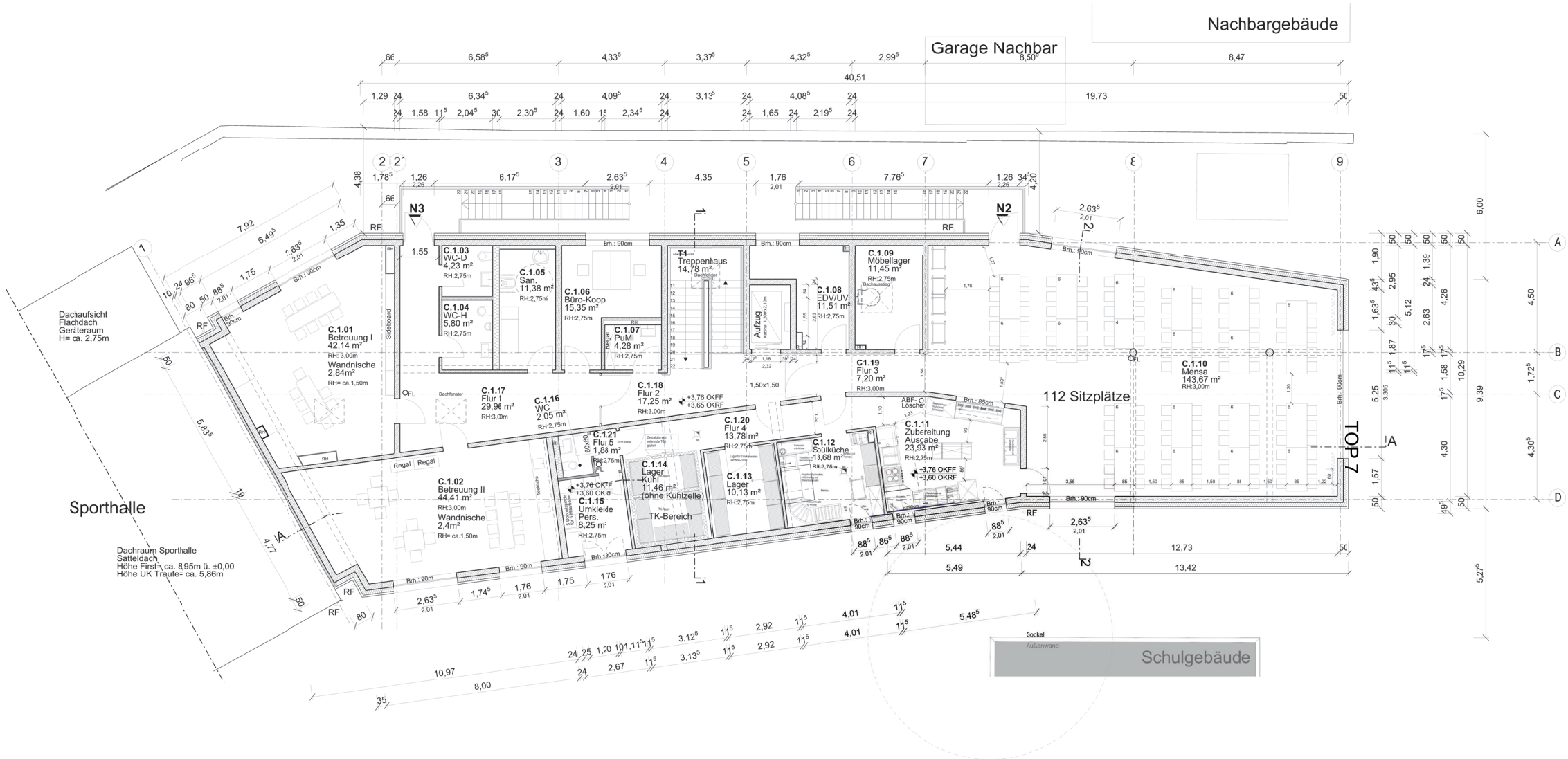
Übersicht Planrevision:

Index	Datum	Änderung / Ergänzung	Name
03	16.03.2022	zus. Fenster Küche eingefügt	ms
04	30.03.2022	Notausgangstüren Westseite. Übersicht angepasst	ms

Ansicht Ost

Ansicht Nord

Ansicht West



ENTWURFSPLANUNG

BAUVORHABEN

Stadt **Braunschweig**

Grundschule Büllenweg
Neubau Ganztagserweiterung
Bültenweg 9
38106 Braunschweig

BAUHERR

Stadt **Braunschweig**

Referat Hochbau

Ägidienmarkt 6
38100 Braunschweig

ORT

DATUM

UNTERSCHRIFT

PLANUNG

Dipl. Ing.
Volker Lamprecht
Johannes König

LpS plus GmbH
Berliner Heerstraße 27
38104 Braunschweig
Telefon: 0531 - 2396 197
Telefax: 0531 - 2396 198

FACHPLANUNG

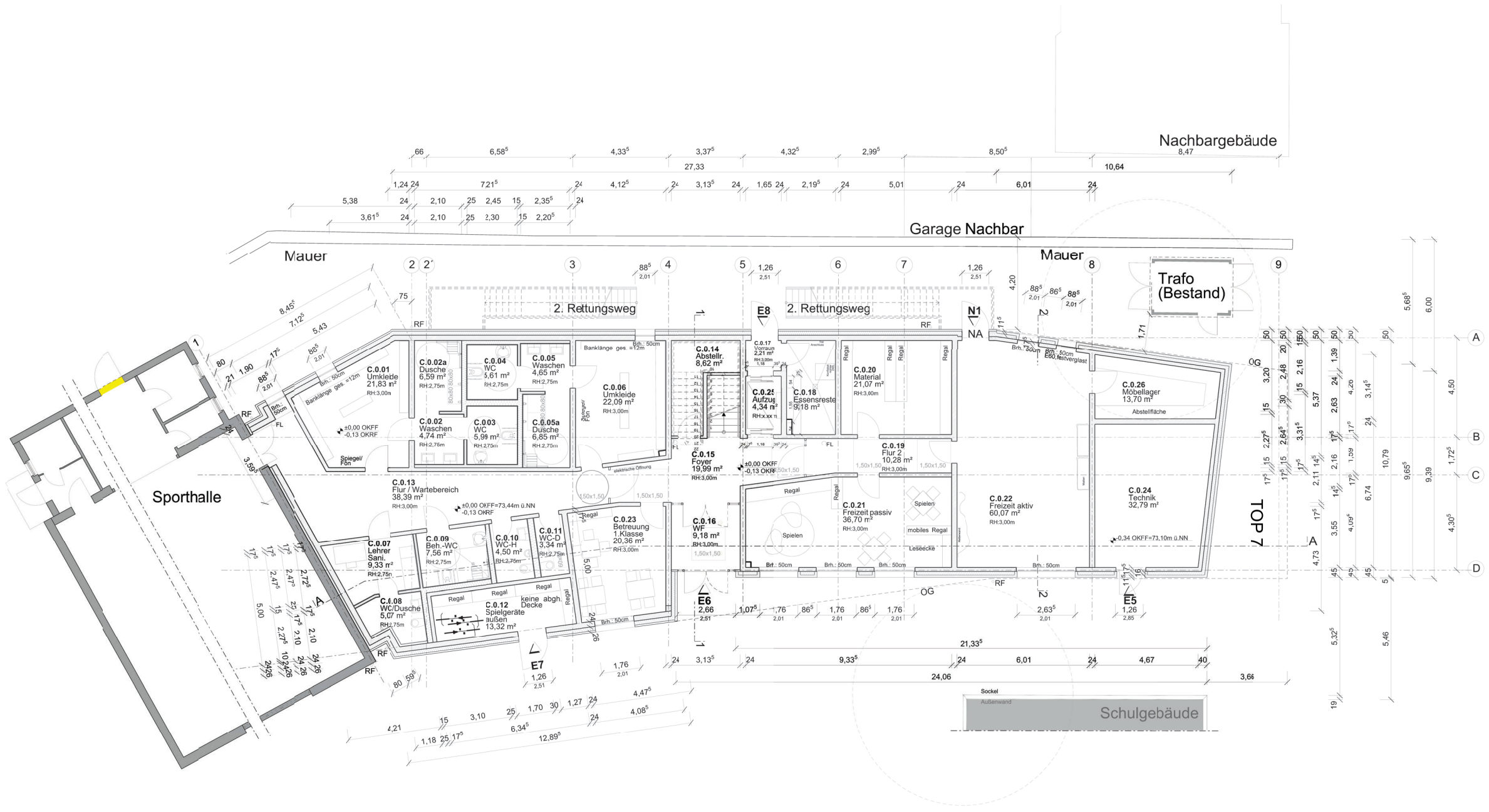
–

ORT Braunschweig

DATUM

UNTERSCHRIFT

DATEINAME	PROJEKT-NR.		BLATTGROESSE
E_GSBUE_GTB_GR_OG_V_5.dgn	17395		400x900
BAUTEIL	BLATT-NR.	GEZ	MASSTAB
Grundriss Obergeschoss Möblierung Mensa	–	mi	1: 100
PLANBEZEICHNUNG	ZEICHNUNGS-NR.	INDEX	DATUM
E_GSBUE_GTB_GR_OG		10	16.03.2022



ENTWURFSPLANUNG

BAUVORHABEN

Stadt **Braunschweig**

Grundschule Bültenweg
Neubau Ganztagserweiterung
Bültenweg 9
38106 Braunschweig

BAUHERR

Stadt **Braunschweig**

Referat Hochbau

Ägidienmarkt 6
38100 Braunschweig

ORT

DATUM

UNTERSCHRIFT

PLANUNG

Dipl. Ing.
Volker Lansprecht
Johannes König

LpS plus GmbH
Berliner Heerstraße 27
38104 Braunschweig
Telefon: 0531 - 2396 197
Telefax: 0531 - 2396 198

FACHPLANUNG

–

ORT Braunschweig

DATUM

UNTERSCHRIFT

DATEINAME	PROJEKT-NR.	BLATTGROESSE
E_GSBUE_GTB_GR_EG.dgn	17395	400x900

BAUTEIL	BLATT-NR.	GEZ	MASSTAB
Grundriss Erdgeschoss	–	Mi/Ge	1: 100

PLANBEZEICHNUNG	ZEICHNUNGS-NR.	INDEX	DATUM
E_GSBUE_GTB_GR_EG		09	08.03.2022

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

22-19033
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Zustimmung zur Anmietung von Lagerflächen Berliner Platz 1 C, Untergeschoss für FB 65 u. a.

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat VIII 65 Fachbereich Gebäudemanagement	22.06.2022

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)	22.06.2022	Ö

Beschluss:

„Der Anmietung von Lagerflächen Berliner Platz 1 C, Untergeschoss, für einen festen Zeitraum von 10 Jahren mit anschließender zweimaliger Option um jeweils weitere 2,5 Jahre zu verlängern, wird zugestimmt."

Sachverhalt:

Ausgangslage:

Im Verwaltungsgebäude BC III, Willy-Brandt-Platz 13 - 15, sind keine Flächen für Lager und Archive für die künftig nutzenden städtischen Organisationseinheiten eingeplant. Daher ist eine Anmietung außerhalb des Gebäudes in möglichst kurzer Entfernung erforderlich.

Sachverhalt:

Die in das Verwaltungsgebäude BC III einziehenden Organisationseinheiten verfügen an ihren derzeitigen dezentralen Standorten über ausreichend Lager- und Archivflächen. Mit dem Umzug in das neue Verwaltungsgebäude ist es daher erforderlich, in zumutbarer, kurzer Entfernung neue Lager- und Archivflächen zu generieren. Temporär wird die Fläche zunächst für das Wahlamt zur Lagerung von Unterlagen im Zusammenhang mit der bevorstehenden Landtagswahl genutzt.

Zudem muss die Archivfläche im Zwischengeschoss des Rathaus-Neubaus im Rahmen der Sanierung freigezogen werden.

Mit der Anmietung der Lagerflächen im Ringcenter wird zum einen ein Standort in zumutbarer Entfernung angeboten, der von allen im Verwaltungsgebäude BC III untergebrachten Organisationseinheiten genutzt werden kann, zum anderen können dort alle eingelagerten Unterlagen aus dem Rathauskomplex bis zur vollständigen Digitalisierung zwischengelagert werden. Eine weitere Nutzung wäre durch später folgende Abmietungen von Liegenschaften mit Lagerflächenanteil möglich. Die anzumietende Fläche soll vorrangig für die Unterbringung bereits bestehender Archive genutzt werden, um die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen sicherzustellen. Im ersten Schritt der Aktendigitalisierung werden vorrangig laufende Akten gescannt.

Bei den Archivakten werden nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen lediglich dauerhaft benötige Unterlagen gescannt, bevor nach einer Bewertung durch das Stadtarchiv dann

Akten vernichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass der Umfang der Papierarchive in den Organisationseinheiten nach dem Ablauf von Aufbewahrungsfristen abnehmen wird.

Die anzumietende Nutzfläche am Berliner Platz 1 C umfasst ca. 1.500,00 m² inklusive Gemeinschaftsflächen und liegt im Untergeschoss. Die IT-Anbindung an das städtische Daten- und Telefonnetz ist bereits durch die Nutzung der Abt. Allgemeine Erziehungshilfe im 6. OG vorhanden und muss ab Übergabepunkt nur angebunden werden.

Vorgesehen ist ein Mietvertrag ab dem 01.08.2022 mit einer festen Laufzeit von 10 Jahren bis zum 31.07.2032. Im Anschluss an diese Festlaufzeit werden der Stadt Braunschweig zwei einseitige Optionsrechte eingeräumt, um jeweils weitere 2,5 Jahre zu verlängern. Diese Absicht muss dem Vermieter 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Vertragsdauer schriftlich mitgeteilt werden.

Der Mietzins kann aufgrund der Lage und des Zustandes der Mietfläche als angemessen betrachtet werden.

Herlitschke

Anlage/n:
keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

22-18805
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen Baulückenschließungen

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 0600 Baureferat	14.06.2022

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	28.06.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	05.07.2022	Ö

Beschluss:

Die als Anlage 1 beigefügte Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen Baulückenschließungen wird beschlossen.

1.Beschlusskompetenz:
Da der Rat die derzeit noch geltende Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen Baulückenschließungen vom 15. Juli 2005 beschlossen hat, obliegt die Beschlussfassung über Änderungen und Neufassungen der Richtlinie ebenfalls dem Rat. Im Falle der Zustimmung zu dieser Vorlage tritt die Richtlinie vom 15. Juli 2015 zeitgleich außer Kraft.

2. Hintergrund
Im Jahr 1998 ist die Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen Baulückenschließungen erstmals in Kraft getreten und im Jahr 2005 modifiziert worden. Auf Basis dieser Richtlinie wurde im Oktober 2011 letztmalig ein Zuschuss zur Schließung der innerstädtischen Baulücke "Schloss-Carree" bewilligt. Aufgrund weiterhin bestehender kriegsbedingter Baulücken insbesondere im Innenstadtbereich, deren Schließung für eine gestalterische Verbesserung des Stadtbilds wünschenswert wäre, wurde verwaltungsseitig eine Überarbeitung der Richtlinie angeregt. Die Gremien wurden darüber im Februar 2022 mit der Mitteilung außerhalb von Sitzungen 21-17087 (https://ratsinfo.braunschweig.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=1022189) informiert, in der auch die Neufassung der Richtlinie avisiert wurde.
Die Fördermöglichkeiten sollen einen finanziellen Anreiz für die Grundstückseigentümer*innen darstellen, die Baulücken zu schließen und eine gestalterische Aufwertung des Grundstücks und des Stadtbildes zu erzielen.

3. Vorhandene kriegsbedingte Baulücken
Die Richtlinie findet insbesondere für die nachfolgend benannten Baulücken im Bereich der Innenstadt Anwendung:
- Bohlweg 3
- Bohlweg 15
- Kattreppeln 2-5
- Kattreppeln 12
- Kattreppeln 14
- Ruhfäutchenplatz 2
- Sack 21-23
- Vor der Burg 14

Darüber hinaus findet die Richtlinie Anwendung für weitere kriegsbedingte Baulücken im Bereich der durch die Okerumflut räumlich begrenzten Innenstadt.

4. Art und Höhe der Förderung
Nach dieser Richtlinie können sowohl die Bauplanung als auch die bauliche Umsetzung gefördert werden.

4.1. Bauplanungskosten
Die Bauplanung kann bis zu einer Höhe von max. 50 % der tatsächlichen Bauplanungskosten gefördert werden. Die Bauplanung ist von einem qualifizierten Planungsbüro zu erstellen.

4.2 Baukosten
Die Richtlinie ermöglicht darüber hinaus auch die Förderung der investiven Baukosten im Rahmen zur Verfügung stehender Haushaltsmittel.

4. Finanzielle Auswirkung
Der Rat hat unter der Projektmaßnahme 4S.000030 Förderung von Baulücken im Investitionsprogramm 50.000 Euro in den Haushalt 2022 für die Förderung der von Planungskosten eingestellt. Im Jahr 2023 sind weitere Haushaltsmittel in Höhe von 250.000 EUR vorgesehen, um in einem nächsten Schritt ggf. auch die bauliche Umsetzung der Projekte finanziell unterstützen zu können.

Mit der Entscheidung über die Vergabe der einzelnen Fördersummen wird gemäß § 76 Abs. 2 Satz 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in Verbindung mit § 6 Nr. 1 b) Hauptsatzung der Stadt Braunschweig der Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung befasst.

5. Kontakt zu den Eigentümer*innen der Grundstücke
Wie bereits in der o. g. Mitteilung angekündigt, hat die Verwaltung die in der Richtlinie genannten Eigentümer*innen der Baulückengrundstücke angeschrieben, um die Bereitschaft zu Planungsüberlegungen hinsichtlich der Baulückenschließung abzufragen.
Erste Informationsgespräche sind bereits erfolgt bzw. terminiert. Über die weiteren Entwicklungen wird die Verwaltung berichten.

Leuer

Anlage/n:
Anlage 1: Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen Baulückenschließungen
Anlage 2: Anlage 1 der Richtlinie - Stadtplan Baulücken
Anlage 3: Anlage 2 der Richtlinie - Stadtplanausschnitt Innenstadt

Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen Baulückenschließungen

Präambel
In der Innenstadt gibt es bis heute kriegsbedingte Baulücken, deren Schließung städtebaulich und stadtgestalterisch von hoher Bedeutung für das Stadtbild Innenstadt wäre. Nach Maßgabe dieser Richtlinie, nach Maßgabe des Haushaltsplanes und im Rahmen der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen aus Haushaltsmitteln der Stadt Braunschweig in der jeweils gültigen Fassung können für dieses Ziel Zuschüsse gewährt werden. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Zuwendungen besteht nicht.

1. Förderziel

Ziel dieser Zuschussrichtlinie ist die Beseitigung städtebaulicher und stadtgestalterischer Missstände durch finanzielle Hilfen für die Planung und Bebauung der unten definierten innerstädtischen kriegsbedingten Baulücken. Durch die geförderten Vorhaben soll die Funktion und Attraktivität der Innenstadt als Standort für Wohnungen, Dienstleistungen und den Handel gestärkt werden. Die Intensivierung der Innenstadtnutzung soll vorhandene Infrastrukturen stärker auslasten und zum Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ beitragen. Die unten definierten vorhandenen Baulücken stellen ein Potenzial für zusätzliche Nutzflächen in den oberen Geschossen dar.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Die Richtlinie findet insbesondere Anwendung für die nachfolgend benannten und in Anlage 1 aufgeführten Baulücken im Innenstadtbereich:

- Bohlweg 3
- Bohlweg 15
- Kattreppeln 2-5
- Kattreppeln 12
- Kattreppeln 14
- Ruhfäutchenplatz 2
- Sack 21-23
- Vor der Burg 14

Die benannten Baulücken sind die im Innenstadtbereich markantesten Baulücken und weisen daher aus stadtgestalterischer Hinsicht den größten Handlungsbedarf aus.

2.2 Darüber hinaus findet die Richtlinie Anwendung für weitere kriegsbedingte Baulücken im Bereich der durch die Okerumflut räumlich begrenzten Innenstadt (s. Anlage 2), die dem Förderziel entsprechen. Als Baulücken gelten die nach 1945 lediglich ein- oder zweigeschossig bebauten Grundstücke zwischen einer geschlossenen historischen oder am historischen Vorbild orientierten Bebauung.

3. Antragsberechtigte

3.1 Antragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts, die Eigentümerinnen/Eigentümer der unter Nr. 2 benannten Grundstücke sind.

3.2 Die/Der Antragsberechtigte muss die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens bieten. Es ist sowohl für die Bauplanung

als auch Durchführung der Baumaßnahme die Beauftragung anerkannter qualifizierter Ingenieur-/Architekturbüros erforderlich.

4. Art und Höhe der Förderung

4.1 Planungskosten

Die Stadt fördert auf Grundlage dieser Richtlinie die Kosten der Bauplanung bis zu einer Höhe von maximal 50 % der tatsächlichen Planungskosten. Die Bauplanung ist von einem qualifizierten Planungsbüro zu erstellen.

4.2 Baukosten

Die Stadt fördert auf Grundlage dieser Richtlinie ferner die investiven Baukosten zur Schließung von innerstädtischen Baulücken im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Die Förderung erfolgt durch Einzelfallentscheidung. Bauvorhaben nach Nr. 2.1 sowie mit besonderer städtebaulicher Bedeutung ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

Gefördert werden ausschließlich Nutzungen oberhalb des ersten Obergeschosses.

4.3 Finanzierungsart

Es handelt sich um eine pauschalisierte Projektförderung in Form einer Festbetragsfinanzierung aus den für diesen Zweck bereitgestellten Haushaltsmitteln der Stadt Braunschweig.

5. Fördervoraussetzungen

5.1 Allgemeine Voraussetzungen

Das Vorhaben muss bauplanungsrechtlich zulässig oder zulassungsfähig sein und den bauordnungs- und planungsrechtlichen und sonstigen baurechtlichen Regelungen entsprechen.

Es muss insbesondere hinsichtlich seiner Fassade und der Dachausbildung, den Dimensionen, des Anteils offener zu geschlossener Flächen, der Formate von Öffnungen, der verwendeten Materialien und Farben mit der Stadt einvernehmlich abgestimmt sein.

Die Stadt kann insbesondere bei Vorhaben, die Wohnungen umfassen, Anforderungen an die Berücksichtigung von Begrünung und an die Gestaltung auch der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Grundstücksteile stellen.

5.2. Besondere Voraussetzungen

Vorhaben, mit denen kriegsbedingte Baulücken nach Nr. 2.2 geschlossen werden, können gefördert werden, wenn sie folgende Voraussetzungen erfüllen:

a) Es handelt sich um Baulücken an Stellen, die aus Sicht der Stadt eine besondere stadtgestalterische Bedeutung aufweisen, oder

b) Es handelt sich um Baulücken, deren Bebauung zur Schließung bzw. Wiederherstellung von historisch überlieferten Platzfiguren beiträgt, oder

c) Es handelt sich um eine stadtgestalterisch bedeutsame Ecksituation, die eines optischen Abschlusses oder einer besonderen Betonung bedarf, oder

d) Durch die Baulückenschließung soll die Raumbildung gestärkt oder komplettiert werden, insbesondere in Straßenräumen, oder

e) Durch die Baulückenschließung soll ein räumlicher Abschluss oder eine räumliche Begrenzung benachbarter öffentlicher Flächen, Plätze, Grünflächen, etc. erreicht werden, oder

f) Durch die Baulückenschließung soll eine Störung in der Abfolge benachbarter Fassaden beseitigt werden.

6. Ausübung der Förderentscheidung

Die Bewilligung erfolgt als freiwillige Leistung der Stadt im Rahmen der ggf. vorzusehenden bzw. für diesen Zweck noch bereitstehenden Haushaltsmittel.

Bei der Förderung steht der Stadt ein Ermessen zu, insbesondere bezüglich der Höhe der Förderung.

Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

7. Antrag

7.1 Zuschüsse zu Nr. 4.2 werden nur gewährt, wenn vor Beginn der Baumaßnahme ein schriftlicher Antrag bei der Stadt Braunschweig gestellt und von der Stadt ein Zuwendungsbescheid erteilt wurde. Der Bewilligungszeitraum umfasst 3 Jahre, in dem das Bauvorhaben begonnen sein muss. In begründeten Fällen kann die Frist auf schriftlichen Antrag verlängert werden.

7.2 Anträge für Zuschüsse im Sinne von Nr. 4.1 werden gewährt, wenn die Planungsunterlagen sich auf förderfähige Vorhaben gemäß Nr. 5 beziehen. Dem Antrag ist ein verbindlicher Kostenvoranschlag beizufügen, den ein qualifiziertes Planungsbüro erstellt hat.

7.3 Dem Antrag sind ein Lageplan mindestens im Maßstab 1 : 500 sowie mindestens eine Ansichtszeichnung beizufügen. Die Stadt kann verlangen, dass Fotomontagen, Modelle, Computersimulationen oder vergleichbare ergänzende Darstellungen beigebracht werden.

8. Bewilligungs- und Auszahlungsverfahren

8.1 Die Bewilligung erfolgt durch Förderbescheid. Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendungen sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Zuwendungen und die ggf. erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides sowie Rückforderungen gewährter Zuwendungen gelten die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen aus Haushaltsmitteln der Stadt Braunschweig, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichendes geregelt ist. Insbesondere dürfen danach Zuwendungen zur Projektförderung nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind. Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb nicht als Vorhabensbeginn. Bei einem vorzeitigem Vorhabensbeginn ist eine schriftliche Anzeige

gegenüber der Stadt erforderlich. Mit der Anzeige des vorzeitigen Vorhabensbeginns wird kein Anspruch auf eine spätere Zuwendung begründet.

8.2 Die Förderung zu Nr. 4.1 wird nach Einreichung der Planungsunterlagen sowie der Schlussrechnung des Planungsbüros ausgezahlt. Fallen die tatsächlichen Planungskosten geringer aus, als der zur Bescheiderstellung zugrunde gelegte Kostenvoranschlag, erfolgt eine Anpassung der Förderhöhe.

8.3 Die Förderung zu Nr. 4.2 wird mit Bezugsfertigkeit des geförderten Objektes und baurechtlicher Abnahme gewährt.

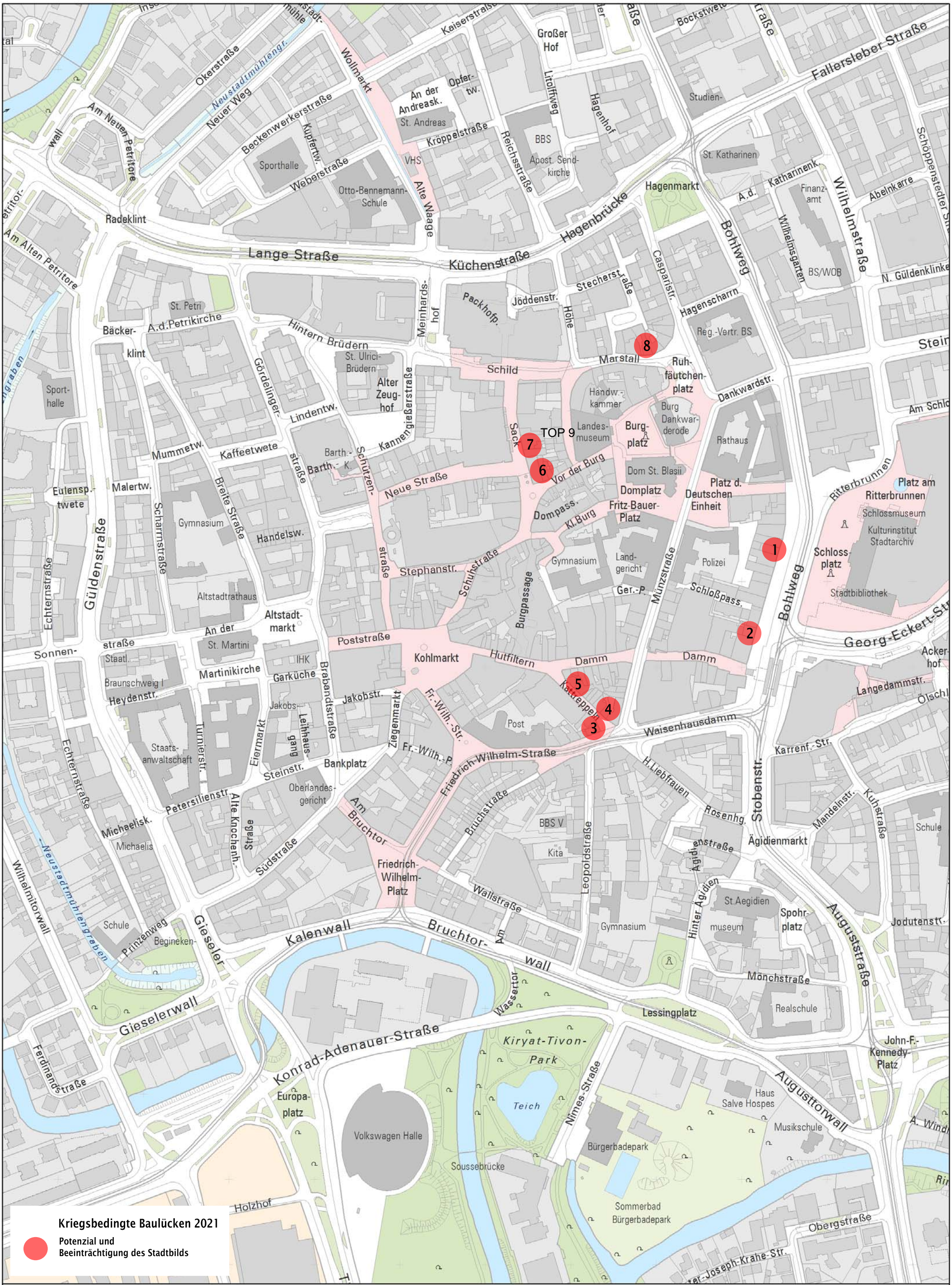
9. Rückforderungen

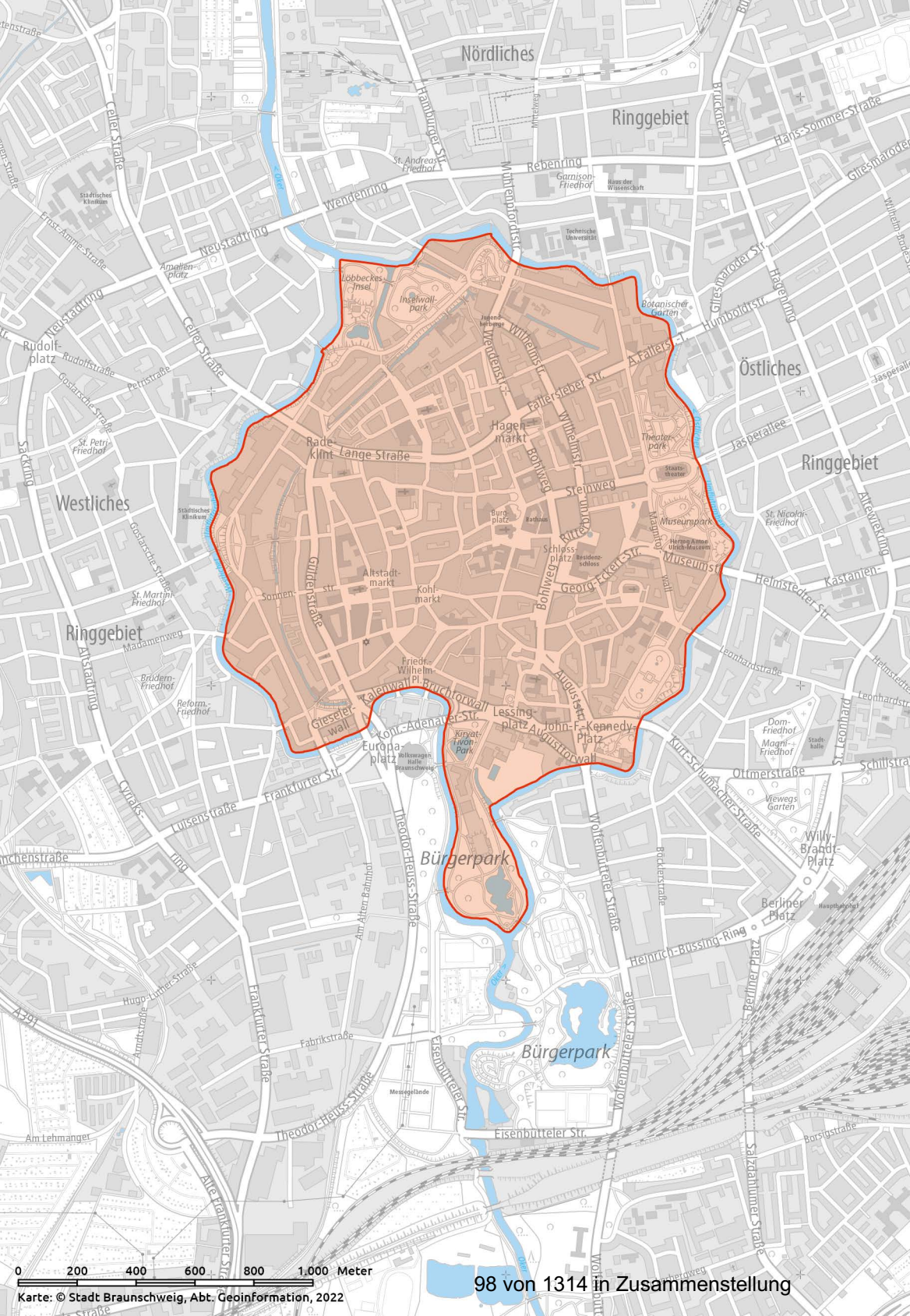
Die Stadt behält sich vor, Zuschüsse nebst Zinsen zurückzufordern, wenn diese nicht für das Bauvorhaben in der beantragten Form verwendet wurden oder wenn das Bauvorhaben innerhalb eines Zeitraumes von weniger als zehn Jahren abgerissen oder so verändert wird, dass es den Zielsetzungen dieser Zuschussrichtlinie nicht mehr entspricht.

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit dem Datum des Beschlusses des Rates der Stadt Braunschweig in Kraft. Mit gleichem Tag tritt die Richtlinie für Zuschüsse zu innerstädtischen Baulückenschließungen vom 15. Juli 2005 außer Kraft.

Bestandteil der Richtlinie:
Anlage 1
Anlage 2


TOP 9
7
6
8
1
2
3
4
5
Kriegsbedingte Baulücken 2021
Potenzial und
Beeinträchtigung des Stadtbilds
Ausgabe FRISBI
Angefertigt: 17.12.2020
Maßstab: 1:4 000
Erstellt für Maßstab
0 12,5 25 50 75 Meter
Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen
N
Nur für den Dienstgebrauch
Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation, Abteilung Geoinformation



0 200 400 600 800 1.000 Meter

Karte: © Stadt Braunschweig, Abt. Geoinformation, 2022

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

22-18857
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Mietspiegel von Braunschweig 2022 für nicht preisgebundenen Wohnraum

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation	02.06.2022

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	08.06.2022	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	28.06.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	05.07.2022	Ö

Beschluss:
Der Mietspiegel 2022 für Braunschweig wird anerkannt. Der Mietspiegel ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und tritt am 1. September 2022 in Kraft. Auf der Internetseite der Stadt Braunschweig wird ein Link zum Online-Mietspiegelrechner implementiert.

Beschlusskompetenz:
Die Beschlusskompetenz des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 1 Ziff. 2 NKomVG, wonach der Rat über die Richtlinien beschließt, nach denen die Verwaltung geführt wird.

Sachverhalt:
Der Rat der Stadt Braunschweig hat erstmals in seiner Sitzung am 14. Februar 1978 die Veröffentlichung eines Mietspiegels für Braunschweig beschlossen und festgelegt, ihn in einem Abstand von zwei Jahren fortzuschreiben. Zuletzt hat der Rat der Stadt Braunschweig in seiner Sitzung am 14. Juli 2020 den fortgeschriebenen Mietspiegel anerkannt. Da es erklärter Wille der Politik und der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Vereine und Verbände ist, diesen qualifizierten Mietspiegel auch weiterhin zu erhalten, war nach den gesetzlichen Vorschriften eine Neuerhebung erforderlich.

Im Einvernehmen mit dem Mieterverein Braunschweig und Umgebung e. V., dem Verein Haus + Grund Braunschweig e. V. und der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Braunschweig-Salzgitter-Wolfenbüttel ist mit der Befragung und Auswertung das Institut Analyse & Konzepte aus Hamburg beauftragt worden.

Basis für den Mietspiegel war eine schriftliche Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung. Es sind Mieter:innen oder Vermieter:innen von 18.558 mietspiegelrelevanten Haushalten angeschrieben worden. Antworten sind für 3.368 Wohnungen eingegangen, verwertbar waren Datensätze für 1.862 Wohnungen; damit ist die statistische Sicherheit gegeben. Der Anteil der Neuvertragsmieten beträgt 52,5 %, der Betrachtungszeitraum wurde durch das Mietspiegelreformgesetz von 4 auf 6 Jahre erweitert. Die Auswertung wurde mittels Regressionsmethode durchgeführt.

Die Durchschnittsmiete beträgt 7,08 €/m² (nettokalt). Bei der Neuerhebung zum Mietspiegel 2018 lag die Durchschnittsmiete bei 5,95 €/m². Die Erhöhung von 19,0 % gegenüber 2018 ist nach Markteinschätzung des beauftragten Instituts sowie des Arbeitskreises nachvollziehbar.

Für den Mietspiegel 2022 wurde eine neue Baualtersklasse gebildet. Besonders bei den Baujahren ab 2016 gab es deutliche Steigerungen zur früheren Baualtersklasse ab 2010. Die Abweichungen zu älteren Gebäuden ergeben sich aus Veränderungen der Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale. Zuschläge sind nun tendenziell höher, Abschläge etwas geringer als beim letzten Mietspiegel. Einen Zuschlag für die Wohnlage gibt es in den Stadtbezirken Mitte und Östliches Ringgebiet.

Neu ist das Angebot eines Online-Mietspiegelrechners. Die Erstellung, Programmierung und das Hosting für 4 Jahre, sowie eine Aktualisierung nach 2 Jahren im Rahmen der Fortschreibung wird von Analyse & Konzepte übernommen. Auf der Internetseite der Stadt Braunschweig muss lediglich der Link implementiert werden. Der Online-Mietspiegel erspart Zeit, reduziert Fehler bei der manuellen Ermittlung der Vergleichsmiete und dient Mieter*innen und Vermieter*innen gleichermaßen als Hilfsmittel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Vertreter der vorstehend genannten Beteiligten haben, mit Ausnahme des Vereins Haus + Grund Braunschweig e.V., dem Mietspiegel zugestimmt.
Der Verein Haus + Grund Braunschweig e.V. hält das Ergebnis für nicht marktgerecht und kritisiert die wissenschaftliche Arbeit des beauftragten Instituts. Der Beauftragung des Instituts hatte Haus + Grund zuvor aber ausdrücklich zugestimmt. Bereits zu den Mietspiegeln 2014 und 2018 hatte es ähnliche Kritik von Haus + Grund Braunschweig e.V. gegeben. An dieser Stelle ist zu bemerken, dass die statistische Auswertung durch ein renommiertes Institut erfolgt ist, welches Expertise aus der Mietspiegelerstellung in vielen anderen Städten nachweisen kann. Ergebnisse entstehen erst aus den Antworten der Befragten und sind nicht prognostizierbar.

Die Anerkennung des Mietspiegels ist auch ohne Zustimmung des Vereins Haus + Grund Braunschweig e. V. möglich.

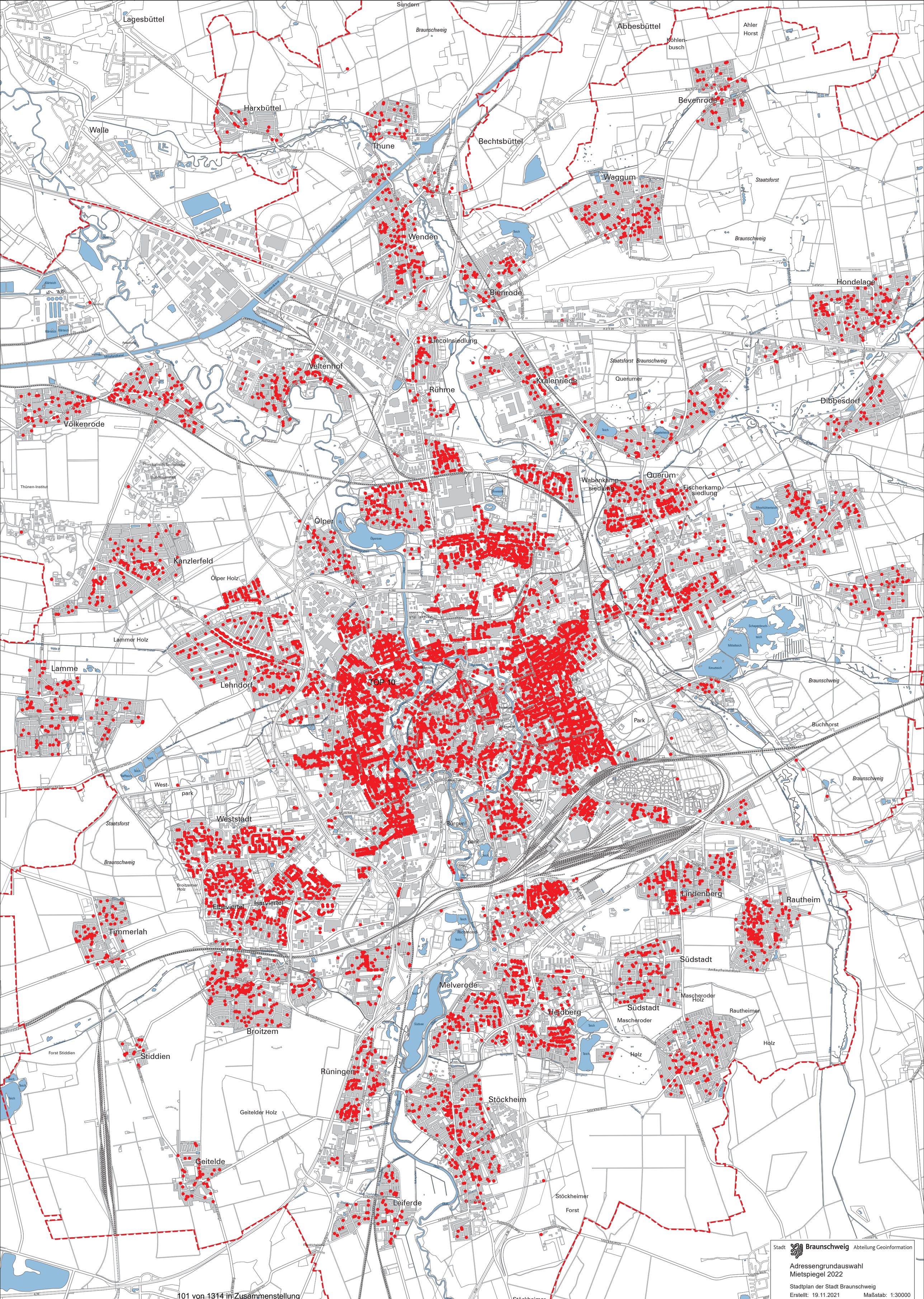
Das Institut Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F + B) veröffentlicht regelmäßig einen Mietspiegelindex für Deutschland, zuletzt am 25. März 2021 mit Auswertungen von 352 Städten und Gemeinden. Die durchschnittliche Vergleichsmiete lag 2020 in deutschen Großstädten demnach bei 7,11 EUR/m². Damit liegt Braunschweig in einer typischen Größenordnung.

Die Ergebnisse sind nachvollziehbar, Mieterverein sowie die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft erkennen den neuen Mietspiegel an und tragen ihn mit. Die Verwaltung empfiehlt daher die Anerkennung des Mietspiegels 2022 durch den Rat der Stadt Braunschweig in der nächsten Sitzung am 5. Juli 2022.

Neben der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig wird der Mietspiegel auch im Internet präsentiert, zusammen mit dem Link zum Online-Mietspiegelrechner.

Leuer

Anlage/n:
Entwurf Mietspiegel 2022
Karte mit der Verteilung der an das Institut übersandten Stichprobe



Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

Adressengrundauswahl
Mietspiegel 2022

Stadtplan der Stadt Braunschweig
Erstellt: 19.11.2021 Maßstab: 1:30000

Stadt Braunschweig

Mietspiegel von Braunschweig 2022

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Entwurf vom 01. Juni 2022

Herausgegeben von der Stadt Braunschweig

Stand Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

MIETSPIEGELERSTELLUNG 3
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS 3
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS 4
MIETBEGRIFF 4
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT 5

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE 6
SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS 6
SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN 7
SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE 9
SPANNBREITE 10
WOHNLAGE 10

BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN 11
ANWENDUNGSBEISPIEL 11
AUSKUNFT UND BERATUNG ZUM MIETSPIEGEL 14

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel von Braunschweig 2022 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Braunschweig erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Dezember 2021 bis Februar 2022 bei 18.558 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern und Mietern durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- Mieterverein Braunschweig und Umgebung e.V.
- Haus + Grund Braunschweig e.V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Braunschweig - Salzgitter -Wolfenbüttel
- Stadtverwaltung Braunschweig.

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde den Vereinen, der Arbeitsgemeinschaft und der Verwaltung der Stadt Braunschweig erstmalig am 27.04.2022 vorgestellt. Er wurde vom Mieterverein, der Arbeitsgemeinschaft, nicht aber vom Verein Haus + Grund anerkannt und gemäß Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 05. Juli 2022 ebenfalls als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt am 01. September 2022 in Kraft.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Braunschweig gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage *(= ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 150 m². Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen mit Berechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- Untermietverhältnisse;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- sowie Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Mieterhöhung nach dem Mietrecht

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt). Mit Rechtsverordnung des Landes nach § 558 Abs. 3 BGB ist der angespannte Wohnungsmarkt für Braunschweig festgestellt, die Erhöhungsmöglichkeit sinkt auf 15 % innerhalb von drei Jahren.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegel.

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es jetzt das Instrument des **„qualifizierten Mietspiegels“**. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften zur Mietpreisbremse, des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

1. Im **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.
3. Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächenklassen in Euro pro m² und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche[1]

Wohnfläche	**Basismiete**	**Wohnfläche**	**Basismiete**	**Wohnfläche**	**Basismiete**	**Wohnfläche**	**Basismiete**
m²	Euro/m²	**m²**	Euro/m²	**m²**	Euro/m²	**m²**	Euro/m²
30 – 31	7,64	60 - 61	6,01	90 - 91	6,57	120 - 121	6,92
32 – 33	7,29	62 - 63	6,03	92 - 93	6,61	122 - 123	6,93
34 – 35	7,00	64 - 65	6,06	94 - 95	6,64	124 - 125	6,93
36 – 37	6,76	66 - 67	6,09	96 - 97	6,68	126 - 127	6,92
38 – 39	6,57	68 - 69	6,12	98 - 99	6,71	128 - 129	6,91
40 – 41	6,42	70 - 71	6,16	100 - 101	6,74	130 - 131	6,90
42 – 43	6,29	72 - 73	6,19	102 - 103	6,77	132 - 133	6,89
44 – 45	6,20	74 - 75	6,23	104 - 105	6,80	134 - 135	6,87
46 – 47	6,12	76 - 77	6,28	106 - 107	6,83	136 - 137	6,85
48 – 49	6,07	78 - 79	6,32	108 - 109	6,85	138 - 139	6,82
50 – 51	6,03	80 - 81	6,36	110 - 111	6,87	140 - 141	6,79
52 – 53	6,01	82 - 83	6,40	112 - 113	6,89	142 - 143	6,76
54 – 55	5,99	84 - 85	6,45	114 - 115	6,90	144 - 145	6,73
56 – 57	5,99	86 - 87	6,49	116 - 117	6,91	146 - 147	6,69
58 – 59	6,00	88 - 89	6,53	118 - 119	6,92	148 - 149	6,63

[1] Wohnungen von 30,00 m² bis 31,99 m² sind in das Feld 30 - 31 m² einzuordnen.

Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Gemeinschaftseinrichtungen, Modernisierung, Wohnlage u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt**.** Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Baujahresklasse		
Baujahre vor 1919	0,0 %	
Baujahre 1919 - 1948	- 0,5 %	
Baujahre 1949 - 1960	+ 1,8 %	
Baujahre 1961 - 1969	+ 0,1 %	
Baujahre 1970 - 1980	+ 6,4 %	
Baujahre 1981 - 1989	+ 2,8 %	
Baujahre 1990 - 1995	+ 14,7 %	
Baujahre 1996 - 2002	+ 5,9 %	
Baujahre 2003 - 2009	+ 11,1 %	
Baujahre 2010 - 2015	+ 29,9 %	
Baujahre 2016 und später	+ 37,6 %	
Kategorie 2) Wohnungsausstattung		
Durch Vermieter gestellte Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank	+ 17,3 %	
Eigener Garten oder Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung vorhanden (Nicht gemeint: Grün- und Rasenflächen)	+ 4,4 %	
Stellplatz (innen oder außen), für den kein separater Mietvertrag besteht	+ 6,0 %	
Überwiegend hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach Verglasung) (Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Anzahl der Fenster)	+ 9,4 %	
Fußbodenqualität		
Überwiegend hochwertiger Fußboden (Parkett, Naturstein oder Fliesen-/Kachelboden oder Fußbodenbeläge mit Fußbodenbodenheizung) Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Räume (ohne Küche und Bad)	+ 6,4 %	
Überwiegend kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Räume (ohne Küche und Bad)	- 3,6 %	
Gehobene Badausstattung		
Die Wohnung weist mind. zwei der folgenden Merkmale auf: (1) Dusche, baulich getrennt von vorhandener Badewanne (2) Zweites Waschbecken (3) Handtuchtrockner-Heizkörper	+ 4,3 %	
Barrierearme Elemente		
Die Wohnung weist mind. vier der folgenden Merkmale auf: (1) Bodengleiche Dusche (2) Aufzug (3) Türen sind mind. 90 cm breit (4) Wohnung ist schwellenfrei (5) Wohnung ist stufenlos erreichbar (6) Steckdosen sind überwiegend in mind. 40 cm Höhe angebracht	+ 8,4 %	
Kategorie 3) Modernisierung		
Modernisierung der Außenwanddämmung (mind. 50 %) nach 2012	+ 5,3 %	
Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mind. 50 %) nach 2012	+ 2,5 %	
Kategorie 4) Wohnlage		
Stadtbezirk: Mitte oder Östliches Ringgebiet (Siehe Karte)	+ 10,0 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 4 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) durch 100 teilen und mit der Basismiete (Feld A) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE			PROZENT	EURO/M²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche					A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Baujahr					
	Kategorie 2) Wohnungsausstattung					
	Kategorie 3) Modernisierung					
	Kategorie 4) Wohnlage					
	Summe der Zu-/Abschläge:					B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld B	: 100	* Feld A	=	C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:			Feld A	+ Feld C	=	D
(Euro/m²)						
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:			Feld D	* Wohnfläche	=	E
(Euro)						

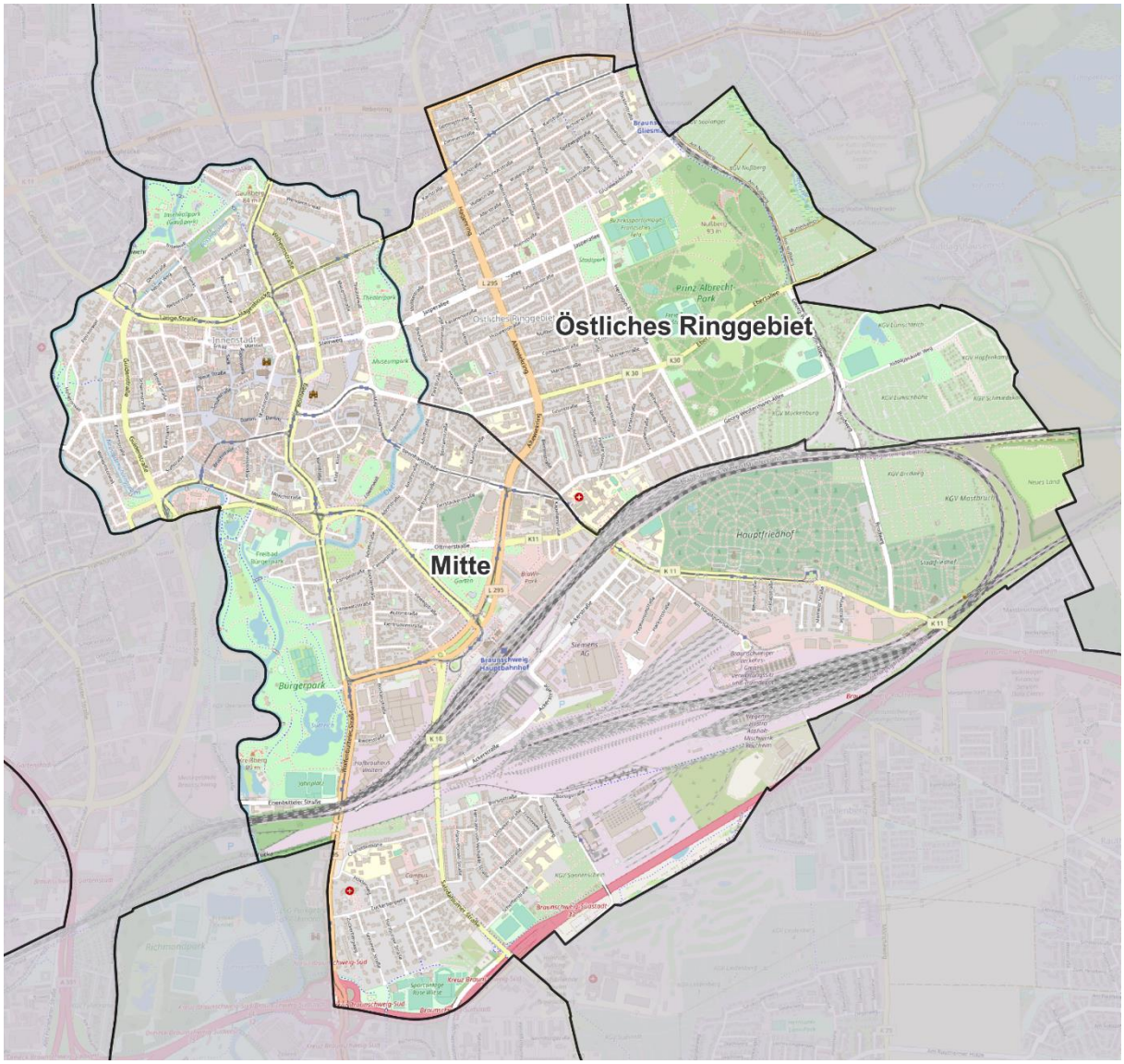
Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 (Feld E) ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *mittlere ortsübliche Vergleichsmiete,* die für eine Wohnung bestimmter Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die wissenschaftlichen Auswertungen ergaben, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen z.T. erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an den qualitativen Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis bestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung wird gewöhnlich als *ortsüblich* bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Braunschweig auf - 14,0 % und + 14,7 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Feld E).

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird auf Grundlage der Tabelle 1 und 2. ermittelt. Zu- oder Abschläge innerhalb der Spannbreite müssen auf Grund konkreter Merkmale der Wohnung begründet werden.

Wohnlage



Berechnungshilfe und Beratungsstellen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	*72 m²*	6,19 Euro/m²
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	*1984*	+ 2,8 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	*Gehobene Badausstattung mit einem Handtuchtrockner-Heizkörper und zweitem Waschbecken*	+ 4,3 %
		Kein Fußbodenbelag	- 3,6 %
	Kat. 3) Modernisierung	*Sanitärbereich 2015 modernisiert*	+ 2,5 %
	Kat. 4) Wohnlage	*Außerhalb Mitte oder Östliches Ringgebiet*	0,0 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche		6,19	A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	+ 2,8 %		
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	+ 0,7 %		
	Kat. 3) Modernisierung	+ 2,5 %		
	Kat. 4) Wohnlage	0 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:	+ 6,0 %		B

Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld B	: 100	* Feld A	=	
	6,0 %	: 100	* 6,19	= 0,37	C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:		Feld A	+ Feld C	=	
(Euro/m²)		6,19	0,37	= 6,56	D
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:		Feld D	* Wohnfläche	=	
(Euro)		6,56	* 72	= 472,32	E

Spannbreite: Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 6,56 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall 6,56 – 14 % und + 14,7 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 5,64 und 7,52 Euro/m².

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- Stadtverwaltung Braunschweig
  Platz der Deutschen Einheit 1
  38100 Braunschweig
  Tel: 0531/ 470-3330
  Fax: 0531/ 470-3389
  E-Mail: baureferat@braunschweig.de

- Haus + Grund Braunschweig e.V.
  Marstall 3
  38100 Braunschweig
  Tel: 0531/ 4521213
  Fax: 0531/ 2408574
  E-Mail: verein@hug-bs.de

- Mieterverein Braunschweig und Umgebung e.V.
  Jasperallee 35 B
  38102 Braunschweig
  Tel: 0531/ 288534-0
  Fax: 0531/ 288534-20
  E-Mail: kontakt@mieterverein-braunschweig.de

Impressum

Herausgeber:

Stadtverwaltung Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

Auswertung:

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:
© 2022 Stadt Braunschweig

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

22-18857-01
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Mietspiegel von Braunschweig 2022 für nicht preisgebundenen Wohnraum

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation	14.06.2022

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	28.06.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	05.07.2022	Ö

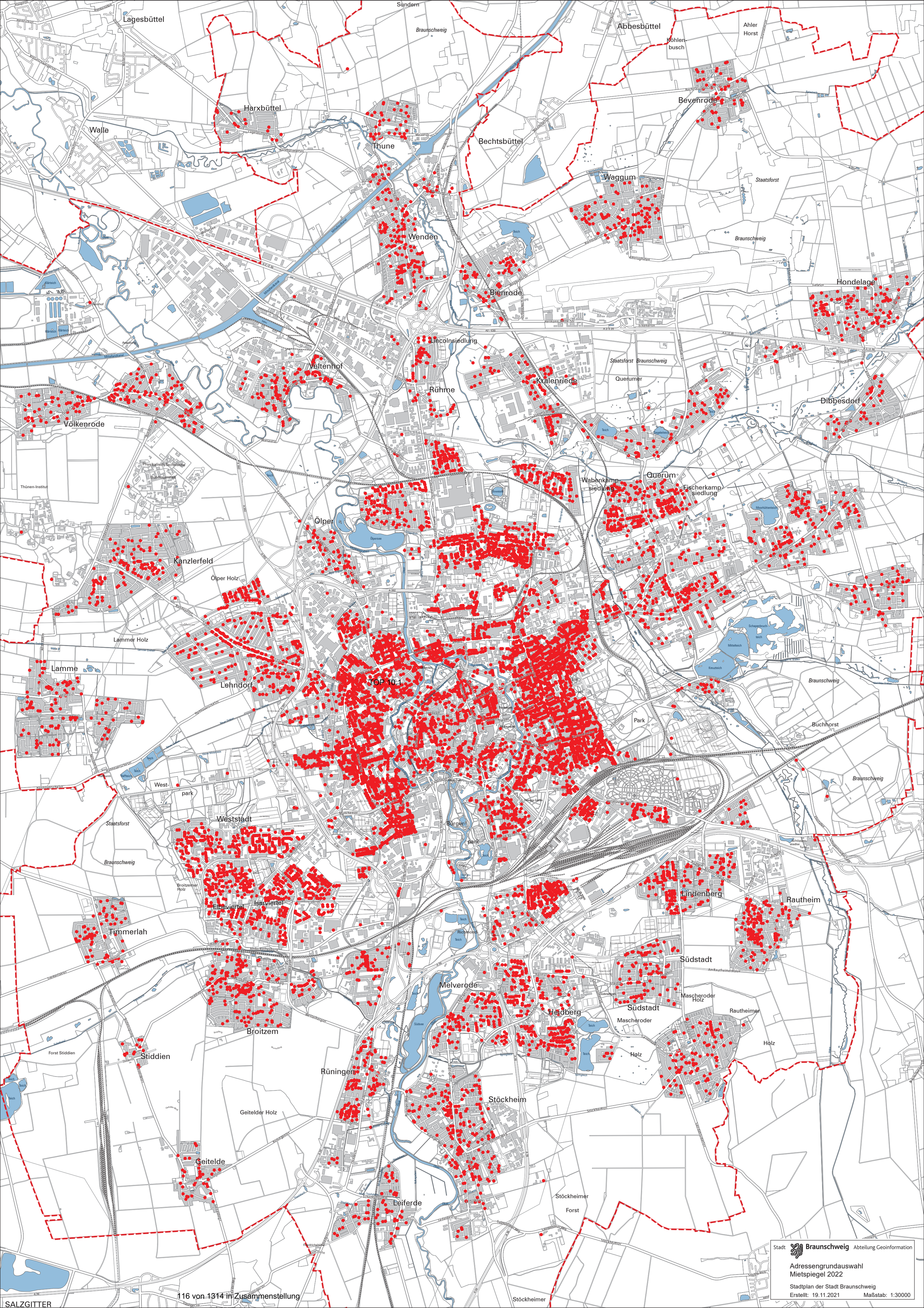
Beschluss:
Der Mietspiegel 2022 für Braunschweig wird anerkannt. Der Mietspiegel ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und tritt am 1. September 2022 in Kraft. Auf der Internetseite der Stadt Braunschweig wird ein Link zum Online-Mietspiegelrechner implementiert.

Sachverhalt:

Es liegt nun der Methodenbericht als Anlage zum Mietspiegel vor, welcher i. R. d. Ergänzungsvorlage 22-18857-01 zur Verfügung gestellt wird.

Leuer

Anlage/n:
Anlage 1: Karte mit der Verteilung der an das Institut übersandten Stichprobe
Anlage 2: Entwurf Mietspiegel 2022
Anlage 3: Methodenbericht - Anlage zum Mietspiegel 2022



Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

Adressengrundauswahl
Mietspiegel 2022

Stadtplan der Stadt Braunschweig
Erstellt: 19.11.2021 Maßstab: 1:30000

Stadt Braunschweig

Mietspiegel von Braunschweig 2022

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Entwurf vom 01. Juni 2022

Herausgegeben von der Stadt Braunschweig

Stand Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

MIETSPIEGELERSTELLUNG 3
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS 3
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS 4
MIETBEGRIFF 4
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT 5

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE 6
SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS 6
SCHRITT 2: ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN 7
SCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE 9
SPANNBREITE 10
WOHNLAGE 10

BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN 11
ANWENDUNGSBEISPIEL 11
AUSKUNFT UND BERATUNG ZUM MIETSPIEGEL 14

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel von Braunschweig 2022 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Braunschweig erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Dezember 2021 bis Februar 2022 bei 18.558 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern und Mietern durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- Mieterverein Braunschweig und Umgebung e.V.
- Haus + Grund Braunschweig e.V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Braunschweig - Salzgitter -Wolfenbüttel
- Stadtverwaltung Braunschweig.

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde den Vereinen, der Arbeitsgemeinschaft und der Verwaltung der Stadt Braunschweig erstmalig am 27.04.2022 vorgestellt. Er wurde vom Mieterverein, der Arbeitsgemeinschaft, nicht aber vom Verein Haus + Grund anerkannt und gemäß Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 05. Juli 2022 ebenfalls als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt am 01. September 2022 in Kraft.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Braunschweig gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage *(= ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 150 m². Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen mit Berechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- Untermietverhältnisse;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- sowie Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Mieterhöhung nach dem Mietrecht

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt). Mit Rechtsverordnung des Landes nach § 558 Abs. 3 BGB ist der angespannte Wohnungsmarkt für Braunschweig festgestellt, die Erhöhungsmöglichkeit sinkt auf 15 % innerhalb von drei Jahren.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegel.

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es jetzt das Instrument des **„qualifizierten Mietspiegels“**. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften zur Mietpreisbremse, des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

1. Im **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt.
3. Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächenklassen in Euro pro m² und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche[1]

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
m²	Euro/m²	**m²**	Euro/m²	**m²**	Euro/m²	**m²**	Euro/m²
30 – 31	7,64	60 - 61	6,01	90 - 91	6,57	120 - 121	6,92
32 – 33	7,29	62 - 63	6,03	92 - 93	6,61	122 - 123	6,93
34 – 35	7,00	64 - 65	6,06	94 - 95	6,64	124 - 125	6,93
36 – 37	6,76	66 - 67	6,09	96 - 97	6,68	126 - 127	6,92
38 – 39	6,57	68 - 69	6,12	98 - 99	6,71	128 - 129	6,91
40 – 41	6,42	70 - 71	6,16	100 - 101	6,74	130 - 131	6,90
42 – 43	6,29	72 - 73	6,19	102 - 103	6,77	132 - 133	6,89
44 – 45	6,20	74 - 75	6,23	104 - 105	6,80	134 - 135	6,87
46 – 47	6,12	76 - 77	6,28	106 - 107	6,83	136 - 137	6,85
48 – 49	6,07	78 - 79	6,32	108 - 109	6,85	138 - 139	6,82
50 – 51	6,03	80 - 81	6,36	110 - 111	6,87	140 - 141	6,79
52 – 53	6,01	82 - 83	6,40	112 - 113	6,89	142 - 143	6,76
54 – 55	5,99	84 - 85	6,45	114 - 115	6,90	144 - 145	6,73
56 – 57	5,99	86 - 87	6,49	116 - 117	6,91	146 - 147	6,69
58 – 59	6,00	88 - 89	6,53	118 - 119	6,92	148 - 149	6,63

[1] Wohnungen von 30,00 m² bis 31,99 m² sind in das Feld 30 - 31 m² einzuordnen.

Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualtersklasse, Ausstattung, Gemeinschaftseinrichtungen, Modernisierung, Wohnlage u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt**.** Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Baujahresklasse		
Baujahre vor 1919	0,0 %	
Baujahre 1919 - 1948	- 0,5 %	
Baujahre 1949 - 1960	+ 1,8 %	
Baujahre 1961 - 1969	+ 0,1 %	
Baujahre 1970 - 1980	+ 6,4 %	
Baujahre 1981 - 1989	+ 2,8 %	
Baujahre 1990 - 1995	+ 14,7 %	
Baujahre 1996 - 2002	+ 5,9 %	
Baujahre 2003 - 2009	+ 11,1 %	
Baujahre 2010 - 2015	+ 29,9 %	
Baujahre 2016 und später	+ 37,6 %	
Kategorie 2) Wohnungsausstattung		
Durch Vermieter gestellte Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank	+ 17,3 %	
Eigener Garten oder Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung vorhanden (Nicht gemeint: Grün- und Rasenflächen)	+ 4,4 %	
Stellplatz (innen oder außen), für den kein separater Mietvertrag besteht	+ 6,0 %	
Überwiegend hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach Verglasung) (Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Anzahl der Fenster)	+ 9,4 %	
Fußbodenqualität		
Überwiegend hochwertiger Fußboden (Parkett, Naturstein oder Fliesen-/Kachelboden oder Fußbodenbeläge mit Fußbodenbodenheizung) Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Räume (ohne Küche und Bad)	+ 6,4 %	
Überwiegend kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Räume (ohne Küche und Bad)	- 3,6 %	
Gehobene Badausstattung		
Die Wohnung weist mind. zwei der folgenden Merkmale auf: (1) Dusche, baulich getrennt von vorhandener Badewanne (2) Zweites Waschbecken (3) Handtuchtrockner-Heizkörper	+ 4,3 %	
Barrierearme Elemente		
Die Wohnung weist mind. vier der folgenden Merkmale auf: (1) Bodengleiche Dusche (2) Aufzug (3) Türen sind mind. 90 cm breit (4) Wohnung ist schwellenfrei (5) Wohnung ist stufenlos erreichbar (6) Steckdosen sind überwiegend in mind. 40 cm Höhe angebracht	+ 8,4 %	
Kategorie 3) Modernisierung		
Modernisierung der Außenwanddämmung (mind. 50 %) nach 2012	+ 5,3 %	
Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mind. 50 %) nach 2012	+ 2,5 %	
Kategorie 4) Wohnlage		
Stadtbezirk: Mitte oder Östliches Ringgebiet (Siehe Karte)	+ 10,0 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 4 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) durch 100 teilen und mit der Basismiete (Feld A) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE			PROZENT	EURO/M²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche					A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Baujahr					
	Kategorie 2) Wohnungsausstattung					
	Kategorie 3) Modernisierung					
	Kategorie 4) Wohnlage					
	Summe der Zu-/Abschläge:					B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld B	: 100	* Feld A	=	C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:			Feld A	+ Feld C	=	D
	(Euro/m²)					
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:			Feld D	* Wohnfläche	=	E
	(Euro)					

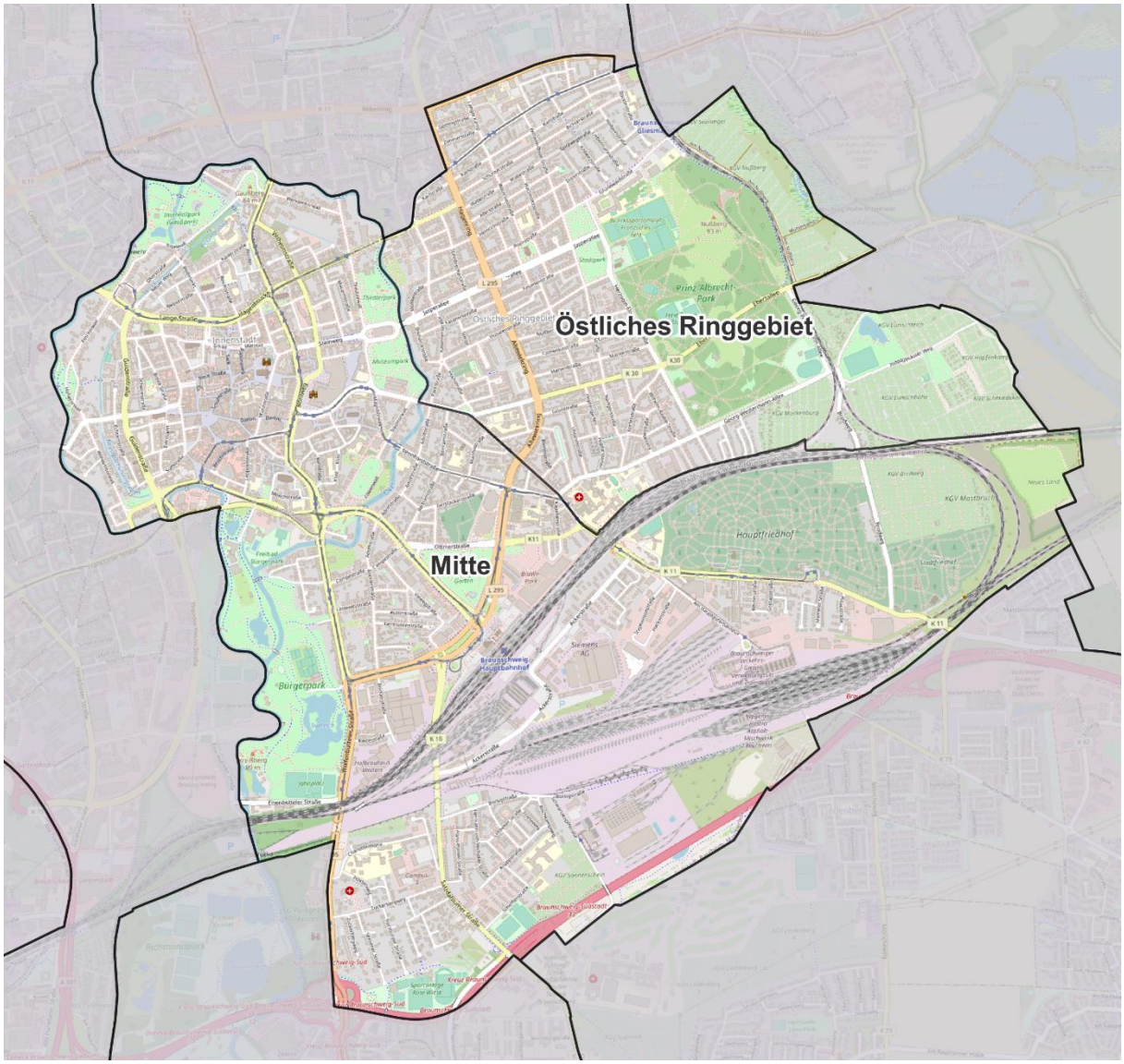
Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 (Feld E) ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *mittlere ortsübliche Vergleichsmiete,* die für eine Wohnung bestimmter Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die wissenschaftlichen Auswertungen ergaben, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen z.T. erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an den qualitativen Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis bestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung wird gewöhnlich als *ortsüblich* bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Braunschweig auf - 14,0 % und + 14,7 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Feld E).

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird auf Grundlage der Tabelle 1 und 2. ermittelt. Zu- oder Abschläge innerhalb der Spannbreite müssen auf Grund konkreter Merkmale der Wohnung begründet werden.

Wohnlage



Berechnungshilfe und Beratungsstellen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	*72 m²*	6,19 Euro/m²
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	*1984*	+ 2,8 %
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	*Gehobene Badausstattung mit einem Handtuchtrockner-Heizkörper und zweitem Waschbecken*	+ 4,3 %
		Kein Fußbodenbelag	- 3,6 %
	Kat. 3) Modernisierung	*Sanitärbereich 2015 modernisiert*	+ 2,5 %
	Kat. 4) Wohnlage	*Außerhalb Mitte oder Östliches Ringgebiet*	0,0 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/M²	FELD
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche		6,19	A
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Baujahr	+ 2,8 %		
	Kat. 2) Wohnungsausstattung	+ 0,7 %		
	Kat. 3) Modernisierung	+ 2,5 %		
	Kat. 4) Wohnlage	0 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:	+ 6,0 %		B

Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld B	: 100	* Feld A	=	
	6,0 %	: 100	* 6,19	= 0,37	C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete:		Feld A	+ Feld C	=	
(Euro/m²)		6,19	0,37	= 6,56	D
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat:		Feld D	* Wohnfläche	=	
(Euro)		6,56	* 72	= 472,32	E

Spannbreite: Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 6,56 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall 6,56 – 14 % und + 14,7 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 5,64 und 7,52 Euro/m².

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- Stadtverwaltung Braunschweig
  Platz der Deutschen Einheit 1
  38100 Braunschweig
  Tel: 0531/ 470-3330
  Fax: 0531/ 470-3389
  E-Mail: baureferat@braunschweig.de

- Haus + Grund Braunschweig e.V.
  Marstall 3
  38100 Braunschweig
  Tel: 0531/ 4521213
  Fax: 0531/ 2408574
  E-Mail: verein@hug-bs.de

- Mieterverein Braunschweig und Umgebung e.V.
  Jasperallee 35 B
  38102 Braunschweig
  Tel: 0531/ 288534-0
  Fax: 0531/ 288534-20
  E-Mail: kontakt@mieterverein-braunschweig.de

Impressum

Herausgeber:

Stadtverwaltung Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

Auswertung:

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:
© 2022 Stadt Braunschweig

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Stadt Braunschweig

Qualifizierter Mietspiegel 2022

Methodenbericht vom 14.06.2022

ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg
phone +49 (0)40 4850 098 – 0
fax +49 (0)40 4850 098 – 98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhalt

Abbildungsverzeichnis **1**
Tabellenverzeichnis **1**

1 Einleitung **2**
2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung **3**
2.1 Vorgaben 3
2.2 Ablauf 3
3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts **4**
3.1 Art des Mietobjekts 4
3.2 Größe 5
3.3 Ausstattung 6
3.4 Beschaffenheit 6
3.5 Lage der Mietwohnung 6
3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit 7
4 Methodische Vorgehensweise **8**
4.1 Datenerhebung 8
4.2 Datenschutz 9
4.3 Grundgesamtheit 9
4.4 Stichprobe 11
4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen 11
4.6 Datenauswertung 13
4.6.1 Regression der 1. Stufe 13
4.6.2 Regression der 2. Stufe 15
5 Ortsübliche Vergleichsmiete **20**
5.1 Mietspiegeltabelle 20
5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale 21
5.3 Mietpreisspanne 23
6 Mietspiegelbroschüre **25**

Anlage A - Wohnlagekarte **26**
Anlage B - Fragebogen der Mietwerterhebung **28**

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete 14
Abb. 2 Verteilung der standardisierten Residuen 15
Abb. 3 Nettomietfaktoren 16
Abb. 4 Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen 18
Abb. 5 Mietbegriff 20
Abb. 6 Mietpreisspanne 24
Abb. 7 Wohnlagenkarte 27
Abb. 8 Fragebogen - Seite 1 29
Abb. 9 Fragebogen - Seite 2 30
Abb. 10 Fragebogen - Seite 3 31
Abb. 11 Fragebogen - Seite 4 32

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Wohnungsbestand in Braunschweig 10
Tab. 2 Stichprobengröße 12
Tab. 4 Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor 19
Tab. 5 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche 21
Tab. 6 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale 22

1 Einleitung

Für die Stadt Braunschweig wurde 2022 ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Dieser ersetzt den Braunschweiger Mietspiegel, welcher zum 1. September 2020 in Kraft trat und eine Fortschreibung des 2018 auf Basis einer Primärerhebung erstellten Mietspiegels darstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in der Stadt Braunschweig zum 01.12.2021 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Mietspiegel bieten den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag des Arbeitskreises erstellt, welchem neben der Stadt Braunschweig verschiedene Vertreter der Wohnungswirtschaft und dem Mieterverein beiwohnten. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Nachfolgend wird die Bezeichnung *„Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022*" verwendet.

Über den Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch die projektbegleitende Arbeitsgruppe begleitet. In diesem Gremium waren vertreten:

- Mieterverein Braunschweig und Umgebung e.V.
- Haus + Grund Braunschweig e.V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Braunschweig - Salzgitter -Wolfenbüttel
- Stadtverwaltung Braunschweig - Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte bei der Erstellung des Mietspiegels, die empirische Datenerhebung und die Auswertung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen das generische Maskulinum verwendet. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe, die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

2.1 Vorgaben

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH wurde von der Stadt Braunschweig beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Mietspiegel durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels wurden durch den Auftraggeber definiert. Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Komplettes Projektmanagement
- Erarbeitung einer Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessenvertretern
- Erstellung eines Fragebogens mit Online-Antwortmöglichkeit
- Schriftliche Befragung von Mietern und Vermietern
- Erstellung eines Regressionsmietspiegels
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts
- Erstellung eines Online-Mietspiegelrechners

2.2 Ablauf

Im Oktober 2021 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption erfolgte in Abstimmung mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe. Es wurden Adressdaten aus der Grundsteuerveranlagung sowie aus dem Melderegister der Stadt Braunschweig für eine Befragung von 18.558 Haushalten genutzt, welche durch die Stadt Braunschweig aufbereitet wurden.

Nach Durchführung der Stichproben- und Adressdatenarbeiten im November und Dezember 2021 erfolgte die Erhebungsphase im Zeitraum Dezember 2021 bis Februar 2022. Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch Analyse & Konzepte im März 2022. Die ersten Ergebnisse wurden den Vereinen, der Arbeitsgemeinschaft und der Verwaltung der Stadt Braunschweig erstmalig am 27.04.2022 präsentiert. Eine weitere Arbeitskreissitzung erfolgte am 11.05.2022. In dieser Sitzung wurde der hier vorliegende Mietspiegel vorgestellt.

Er wurde vom Mieterverein, der Arbeitsgemeinschaft, nicht aber vom Verein Haus + Grund anerkannt und gemäß Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 05. Juli 2022 ebenfalls als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt am 01. September 2022 in Kraft.

3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden soll. Dieses System gibt dem Vermieter den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mieter soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen, als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit 2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§§ 535 ff.) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelersteller überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt.

Im Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022 wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt:

3.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Wohnflächen zwischen 30 m² und 150 m². Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird,
- Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich möglichst deckungsgleich sind.

3.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) erfolgen. Bei älteren Wohnungen kann die Wohnfläche auch nach der II. Berechnungsverordnung, DIN 277 oder DIN 283, ermittelt worden sein.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 4 WoFlV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete wesentlich von der Wohnungsgröße abhängt, wurde die Wohnfläche im Rahmen der Regressionsrechnung in einer ersten Stufe berücksichtigt.

3.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Im Rahmen der Mietspiegelbefragung sind dezidiert Ausstattungsmerkmale erhoben und mittels der Regressionsrechnung mit prozentualen Mietzuschlägen oder Mietabschlägen im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt worden.

3.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baualter des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baualter spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel wird die Beschaffenheit der Wohnung über 11 Baualtersklassen abgebildet:

- vor 1919
- 1919 bis 1948
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1969
- 1970 bis 1980
- 1981 bis 1989
- 1990 bis 1995
- 1996 bis 2002
- 2003 bis 2009
- 2010 bis 2015
- 2016 bis 01.12.2021

3.5 Lage der Mietwohnung

Mit der Lage der Mietwohnung ist sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Stadt Braunschweig gemeint. Im Rahmen der Datenerhebung sind sowohl Merkmale zur Lage einer Wohnung im Gebäude als auch zur Lage in den Orten erfasst worden.

Die Lageeinteilung erfolgt dabei nicht nach einer gegebenen Wohnlageneinstufung, sondern wurde aus den erhobenen Daten abgeleitet. Für die Überprüfung der Makrowohnlage erfolgte einer Auswertung auf Ebene der Stadtbezirke Braunschweigs. Entsprechendes Kartenmaterial wurde für die Auswertung von der Stadtverwaltung zu Verfügung gestellt. Bei der Auswertung hat sich ein Zuschlag auf die Miethöhe für Wohnungen im Stadtbezirk Mitte und im östlichen Ringgebiet ergeben (siehe

Anlage A
Wohnlagekarte).

Mit der Klassifizierung ist keine verbindliche Aussage über die Wohnlage und den Mietwohnwert der Einzelwohnung getroffen worden. Diese kann innerhalb einer Straße und innerhalb eines Hauses variieren und im Zweifel nur im Rahmen eines Mietwertgutachtens festgestellt werden.

In der Regel ist aber die hier getroffene Einstufung für die Mehrzahl der Mietwohnungen zutreffend. Die Bereiche, in denen unterschiedliche Wohnlagen zusammentreffen, sind besonders zu würdigen.

Im Einzelfall kann es zu Abweichungen bei der Bewertung von einzelnen Gebäuden/Wohnanlagen oder Wohnungen kommen. In begründeten Ausnahmefällen kann daher von dem vorgegebenen Zu- oder Abschlag im Rahmen der Spanneneinordnung abgewichen werden.

3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wird sowohl durch das Baualter (siehe Abschnitt 3.4) als auch durch nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen geprägt.

Im Mietspiegel werden Modernisierungsmaßnahmen für die Außenwanddämmung sowie den Sanitärbereich durch prozentuale Zuschläge auf den Mietpreis ausgewiesen. Zu beachten ist dabei das Jahr der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme. Es werden alle Maßnahmen, die nach 2012 durchgeführt wurden, berücksichtigt.

4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis und der Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter oder durch die jeweilige Kommune, die Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten nach zwei Jahren.[1]

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren einmalig durch die Verwendung des Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland für weitere zwei Jahre fortgeschrieben werden. Allerdings muss bei einer erstmaligen Erstellung oder nach einem Zeitraum von vier Jahren eine Primärerhebung erfolgen.[2]

In der Stadt Braunschweig wurde 2018 auf Basis einer Primärerhebung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, welcher zum 1. September 2020 fortgeschrieben wurde. Es erfolgte zum Stichtag 01.12.2021 eine vollständige Primärerhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels 2022.

4.1 Datenerhebung

Die Erhebung erfolgte über eine freiwillige schriftlich-postalische Mieter- und Vermieterbefragung im Zeitraum von Dezember 2021 bis Februar 2022. Da die Erhebungsdaten sowohl zu einem einheitlichen Erhebungsstichtag 01.12.2021 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von Analyse & Konzepte erstellt und mit dem Arbeitskreis abgestimmt. Die Fragebögen sind zusammen mit einem offiziellen Anschreiben der Stadt Braunschweig, einem Informationsblatt zum Datenschutz und einem portofreien Rücksendeumschlag an die Befragungsteilnehmer versendet worden. Um die Datenübermittlung zu vereinfachen, konnten die Befragten den Fragebogen zudem über ein Internetformular oder eine Excel-Datei beantworten.

Mit der Excel-Datei ist insbesondere den institutionellen Vermietern die Möglichkeit geschaffen worden, die Daten mithilfe einer elektronischen Datenübertragung bereitzustellen. Diese Befragungsgruppe ist zusätzlich zum schriftlich-postalischen Anschreiben telefonisch kontaktiert worden, um die Datenübertragung abzustimmen.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von der Stadt eine Presseerklärung erstellt, mit der die Bürger in Braunschweig über den Beginn der Erhebung sowie den Zweck und die Bedeutung des Mietspiegels informiert und um eine Unterstützung bei der Erhebung gebeten wurden.

---

1 Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2014, Seite 9f.

2 § 558d Absatz 2 BGB.

4.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Analyse & Konzepte verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept und hat mit der Stadt Braunschweig einen Auftragsverarbeitungsvertrag gemäß Art. 28 DSGVO geschlossen. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz beziehungsweise die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Anschreiben an die Vermieter und Mieter wurde auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und auf die Freiwilligkeit zur Beantwortung aller Fragen hingewiesen.
- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung ist durch den beiliegenden Rücksendeumschlag anonym möglich gewesen.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen weder Namen noch Adressen hinterlegt waren.

Anhand der Fallnummern konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogene Daten den zurückübermittelten Fragebögen zugeordnet werden.

Diese Vorgehensweise war für die Ermittlung von Lagemerkmalen (Objektadresse) notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Analyse & Konzepte hat zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

4.3 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Braunschweig bilden alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, welche nicht in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften liegen, bei denen es sich nicht um mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Wohnungen mit weiteren Sonderkonditionen handelt und deren Mietverträge in den vergangen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahres-Regel").

Gemäß den statistischen Angaben der Stadt Braunschweig verfügte Diese zum 31.12.2020 über einen Bestand von insgesamt 146.369 Wohneinheiten. Dabei handelt es sich bei 122.234 Objekten um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.[3]

Um näherungsweise festzustellen, wie viele dieser Objekte als mietspiegelrelevant einzuordnen sind, werden die erforderlichen Quoten anhand des Zensus 2011 ermittelt. Da aus den Daten des Zensus 2011 keine Quoten auf Ebene der Art des Wohnungsgebäudes ableitbar sind, sei hier angenommen, dass diese auf den entsprechenden Ebenen der Gleichheit entsprechen.

Die Stadt Braunschweig verfügte 2011 über einen Gesamtbestand von 135.554 Wohnungen. Bei 130.054 Wohnungen handelte es sich um solche, die nicht in Wohnheimen liegen.[4] Von diesen Wohnungen wurden 84.714 zu Wohnzwecken vermietet.[5] Somit kann abgeleitet werden, dass in Braunschweig zum 31.12.2020 näherungsweise 76.000 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die sich nicht in Wohnheimen befinden, zur Verfügung stehen.

Die Grundgesamtheit ließe sich nun abschätzen, indem von diesem Wert noch jene Wohnungen abgezogen werden, die nicht die übrigen Relevanzkriterien (siehe Abschnitt 3.1) und die 6-Jahres-Regel erfüllen. Diese Größen können nicht anhand amtlicher Statistiken beziffert werden. In der Stichprobenerhebung ist, für die in den letzten 6 Jahren abgeschlossenen bzw. angepassten Mietverträge eine Quote von 78,8 % bezogen auf die Ergebnisstichprobe ermittelt worden.

Folglich kann die für den Mietspiegel relevante Grundgesamtheit auf unter 60.000 Mietwohnungen eingegrenzt werden.

Tab. 1 Wohnungsbestand in Braunschweig

Zensus 2011		Stadt Braunschweig	Hochrechnung
Wohnungen (ohne Wohnheime)[1] 2011	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (ohne Wohnheime)[2] 2011	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern[3] 2020	Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern[4] 2020
130.054	84.714	122.234	76.000

[1] Wohnungen am 09.05.2011 (Zensus 2011).
[2] zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (Zensus 2011).
[3] Stadt Braunschweig, Referat Stadtentwicklung und Statistik, Wohnbautätigkeit nach Ein- und Mehrfamilienhäusern, 2021.
[4] Als Näherung für den Mietwohnungsbestand wird eine konstante Mietquote angenommen.

Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult

[3] Stadt Braunschweig, Referat Stadtentwicklung und Statistik, Wohnbautätigkeit nach Ein- und Mehrfamilienhäusern, 2021.

[4] Zensus 2011, Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime).

[5] Zensus 2011, Auszählungsergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung, Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung.

4.4 Stichprobe

Der Aufbau der Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung sowie die Stichprobenziehung selbst erfolgte seitens der Stadt Braunschweig anhand von Adressdaten aus der Grundsteuerveranlagung sowie den Einwohnermeldedaten Braunschweigs.

Für die Befragung wurden 1.382 Eigentümer von 3.506 Wohneinheiten sowie 15.052 Mieter postalisch kontaktiert. Insgesamt wurden somit Daten zu 18.558 Mietobjekten angefragt. Die Stichprobe wurde in einem Single-Frame-Ansatz erstellt. Jede Wohnung hatte die gleiche Wahrscheinlichkeit in der Stichprobe gezogen zu werden. Es erfolgte keine Doppelerhebung von Wohnungen im Rahmen der Mieter- und Vermieterbefragung. Bei der Festlegung der Brutto-Stichprobe sind die üblichen Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen berücksichtigt worden. Das Zufallsverfahren bietet dabei unter methodisch-statistischen Gesichtspunkten die besten Voraussetzungen dafür, eine für die Stadt Braunschweig repräsentative Stichprobe zu erstellen.

4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

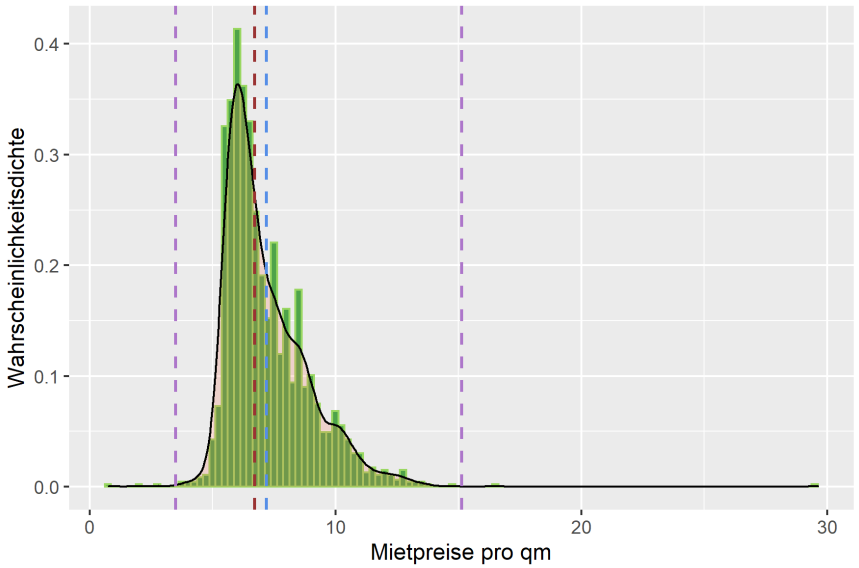
Bezogen auf 18.558 Objekte, deren Rahmendaten erfragt wurden, konnten insgesamt 3.368 Mietdaten erhoben werden. Die Rücklaufquote beträgt damit 18,1 %. Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten in einem Auswertungsdatensatz zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Von der Netto-Stichprobe (Rücklauf) sind unvollständige und nicht mietspiegelrelevante Fragebögen ausgeschlossen worden. Bereinigt wurden Mietdaten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Netto-Kaltmiete, dem Mietbeginn bzw. der letzten Mietänderung, öffentlich geförderte Wohnungen sowie Wohnungen mit Wohnflächen unter 30 m² und über 150 m², sodass zunächst eine Datengrundlage von 2.369 Mietwohnungen verblieb. Von dieser Größe sind anschließend 502 Mietdaten zu Mietverträgen ausgeschlossen worden, welche nicht in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind. Für die anschließende Auswertung verbleibt daher zunächst eine Stichprobe mit 1.867 Mietdaten.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung ist zu überprüfen, ob einzelne Werte – sogenannte Extremwerte – die Regressionsfunktion unverhältnismäßig beeinflussen können.[6] Diese wurden im Zuge der Datenauswertung ebenfalls identifiziert und eliminiert. Als Extremwerte wurden solche Werte eliminiert, welche unter dem 0,005-Quantil bzw. über dem 0,995-Quantil bezüglich der Kerndichteverteilung lagen (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)

[6] Vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. 3., aktualisierte Auflage, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020, S. 28.

Abb. 1 Extremwertkappung



Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022

Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen und der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.862 Datensätze zur Verfügung (siehe Tabelle 2).

Tab. 2 Stichprobengröße

	Fallzahlen	
	Insgesamt	**in Prozent**
Brutto-Stichprobe (Haushalte)	**18.558**	**100,0 %**
Stichprobenausfälle	15.190	81,9 %
Netto-Stichprobe (Rücklauf)	**3.368**	**100,0 %**
Nicht verwertbar / nicht plausibel [1]	723	21,5 %
Kein Mehrfamilienhaus	127	3,8 %
Mietspiegelrelevanz: Preisgebunden	149	4,4 %
Ergebnisstichprobe	**2.369**	**100,0 %**
Überschreiten der 6-Jahresregel	502	21,2 %
Extremwerte	5	0,2 %
Ergebnisstichprobe relevant	**1.862**	**78,6 %**

[1] Eigentumswohnung, Dienst- oder Werkswohnung, größtenteils möblierte Wohnung, sowie unplausible oder unvollständige Datensätze

Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022

4.6 Datenauswertung

Der Mietspiegel für die Stadt Braunschweig wurde nach der Regressionsmethode erstellt. Anwendung findet das "Regensburger Modell". Um auch sogenannte außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen, findet eine Methode Verwendung, die u.a. auf den Ausführungen des Dresdner Mietspiegels 2021 basiert und im weiteren Verlauf erläutert wird.

Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigende und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Die Netto-Kaltmiete (NKM) eines Mietobjekts i wird über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche (WFL_i) berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale (x_i) berechnet werden.

4.6.1 Regression der 1. Stufe

Der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und der Netto-Kaltmiete kann durch die Gleichung[7]

$$NKM\ (WFL_i) = \beta_0 + \beta_1 WFL_i + \beta_2 {WFL_i}^2 + \beta_3 {WFL_i}^3 + \varepsilon_i$$

dargestellt werden. Hierbei bezeichnet β_0 die Regressionskonstante, $\beta_1, .., \beta_3$ die Regressionskoeffizienten und ε_i die Störgröße. Folglich kann in einer ersten Stufe die Netto-Kaltmiete geschätzt werden durch die Regressionsfunktion

$$\widehat{\mathrm{NKM}}\ (WFL_i) = \beta_0 + \beta_1 WFL_i + \beta_2 {WFL_i}^2 + \beta_3 {WFL_i}^3\ .$$

Für den Mietspiegel Braunschweig 2022 ergibt sich die folgende Gleichung:

$$\widehat{NKM}\ (WFL_i) = 373{,}8487 - 8{,}7521 \cdot WFL_i + 0{,}1985 \cdot {WFL_i}^2 - 0{,}0007 \cdot {WFL_i}^3$$

Ein Breusch-Pagan-Test konnte eine Verzerrung der Standardfehler aufgrund von vorliegender Heteroskedastizität nicht bestätigen. Die Normalverteilung der Residuen wurde grafisch überprüft. (siehe Abb. 1)

Im Ergebnis hat die Wohnfläche einen hohen Einfluss auf die Netto-Kaltmiete. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,6791. Somit kann ohne Berücksichtigung weiterer Parameter die Wohnfläche bereits 67,91 % der Varianz des Mietpreises erklären.

Die Koeffizienten der Regressionsgleichung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Der F-Test auf gemeinsame Signifikanz der Regressionskoeffizienten ist mit einem p-Wert unter 0,001 statistisch nicht zu verwerfen.

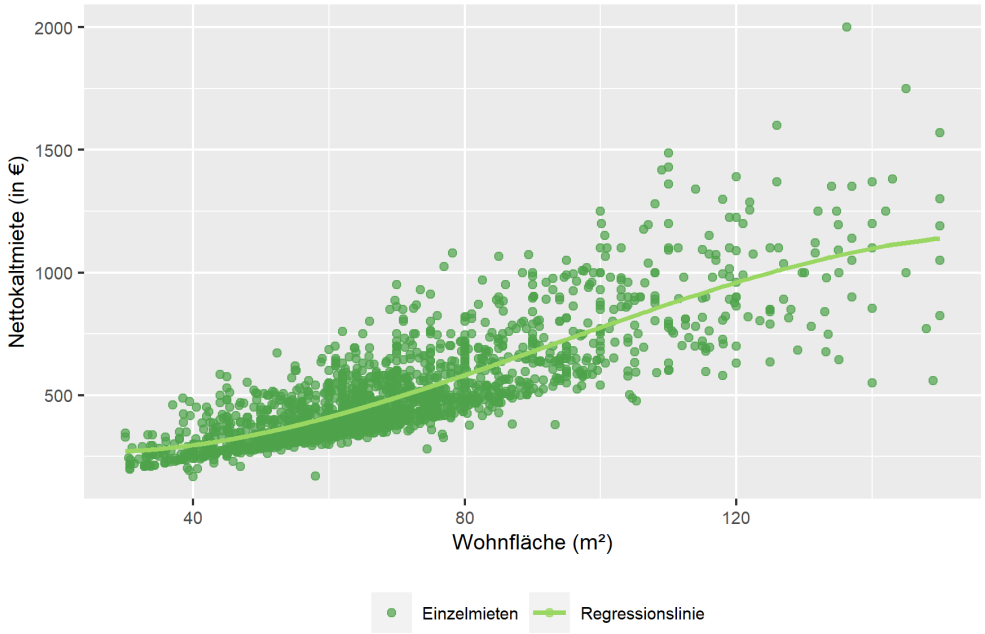
---

[7] Im Rahmen der Analyse sind vorab auch Wurzel-, lineare und quadratische Funktionen sowie höhere Polynome geschätzt und geprüft worden. Die Anwendung dieser wurde verworfen, weil diese keine höhere Erklärkraft bieten.

Tab. 3 Regressionsrechnung: Wohnfläche				
	Koeffizient	**Standardfehler**	**t-Statistik**	**P-Wert**
Achsenabschnitt	373,8487	67,4932	5,539	<0,001
Wohnfläche	-8,7521	2,6838	-3,261	0,001
Wohnfläche²	0.1985	0,0337	5,896	<0,001
Wohnfläche³	-0,0007	0,0001	-5,345	<0,001
Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022				

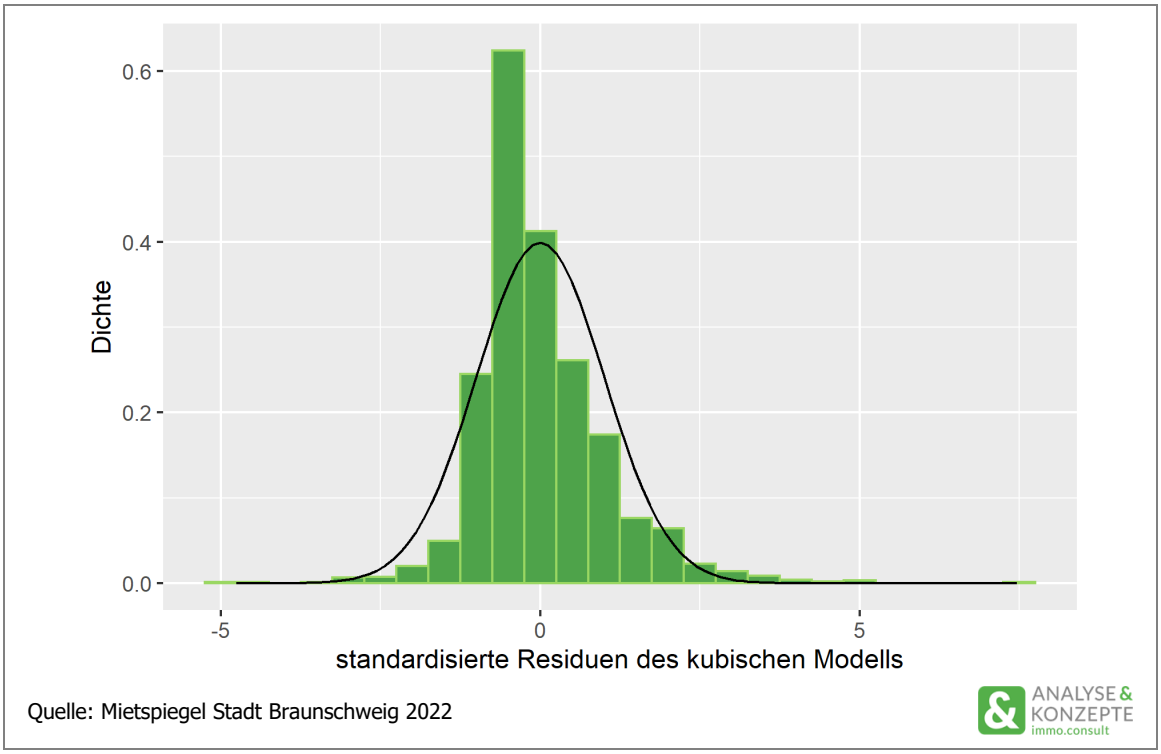
In der nachfolgenden Abbildung 2 ist die Schätzfunktion für die Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche abgetragen.

Abb. 1 Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete



Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022

Abb. 2 Verteilung der standardisierten Residuen



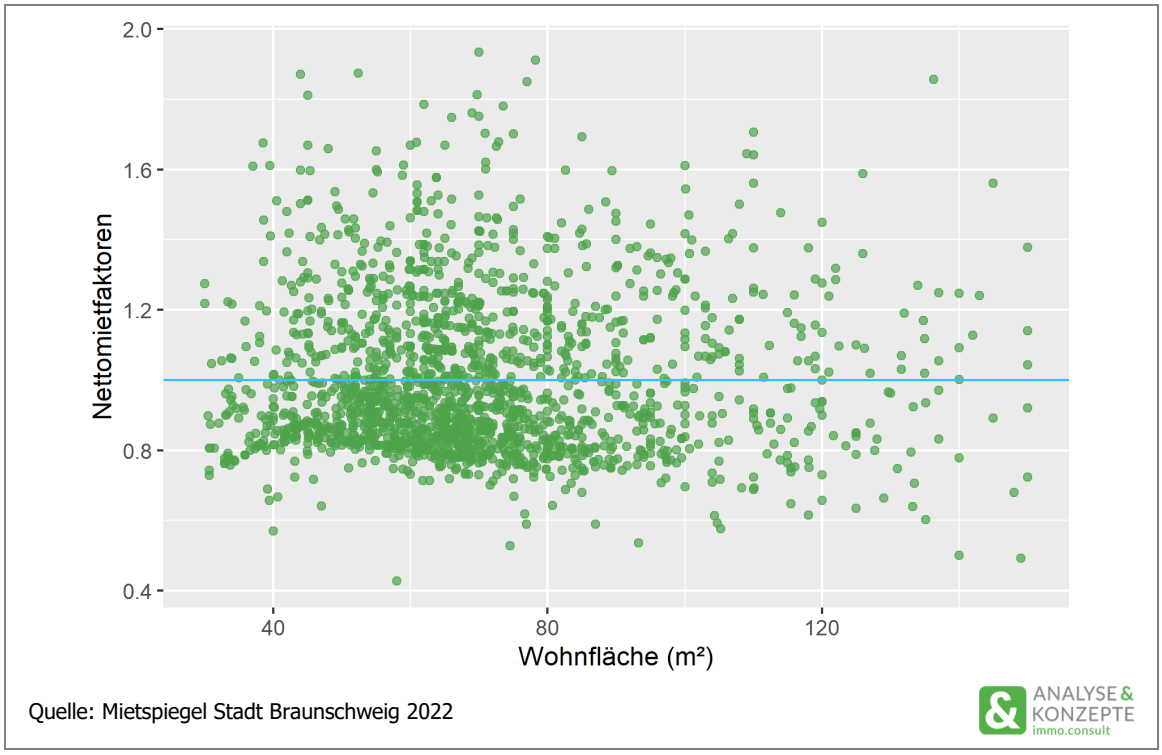
4.6.2 Regression der 2. Stufe

In einem zweiten Schritt wurde die Abweichung zwischen der durch die Wohnfläche erklärten Netto-Kaltmiete ($\widehat{\mathrm{NKM}}$) und der tatsächlich gemessenen Netto-Kaltmiete berechnet. Diese Abweichung kann als Netto-Mietfaktor (NMF) dargestellt werden:

$$NMF = \frac{NKM}{\widehat{NKM}}$$

Der Netto-Mietfaktor streut hierbei um 1. Ist der Netto-Mietfaktor verschieden von 1, spiegelt dies den Einfluss anderer Wohnwertmerkmale (z. B. Baualter, Lage, Ausstattung) wider. Abbildung Abb. 1 verdeutlicht den Sachverhalt.

Abb. 3 Netto-Mietfaktoren



Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022

Folglich ergibt sich für die zweite Stufe der Regression die Schätzfunktion

$$\widehat{NMF} = a_0 + a^T g + b^T z.$$

Hier spiegelt g den Vektor der gesetzlichen und z den Vektor der außergesetzlichen Merkmalsausprägungen wider. Im Braunschweiger Mietspiegel wird als außergesetzliches Merkmal lediglich die Zeitdauer wischen Mietbeginn und Stichtag berücksichtigt.

Einsetzen der Schätzfunktion aus der 1. Stufe liefert

$$NMF = a_0 + a^T\mathrm{g} + b^T z + \varepsilon$$

$$\Leftrightarrow \frac{NKM}{\widehat{NKM}} = a_0 + a^T\mathrm{g} + b^T z + \varepsilon$$

$$\Leftrightarrow \widehat{NKM} = \widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T\mathrm{g} + b^T z)$$

$$\Leftrightarrow \widehat{NKM} = (\beta_0 + \beta_1 WFL_i + \beta_2 {WFL_i}^2 + \beta_3 {WFL_i}^3) \cdot (a_0 + a^T\mathrm{g} + b^T z)$$

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass außergesetzliche Merkmale nicht in Mietspiegeln ausgewiesen werden dürfen, werden im Anschluss an die Regression der 2. Stufe die Koeffizienten dieser in den Achsenabschnitt einberechnet. Dies geschieht aufgrund des Stichprobenumfangs unter der Annahme, dass die Verteilung der Variablen „Mietvertragsbeginn" in der erhobenen Stichprobe der Verteilung dieser in der Grundgesamtheit entspricht. Dieses Vorgehen liefert im Ergebnis die Gleichung

$$NKM \approx \left[c + \widehat{NKM}(WFL)\right] \cdot (a_0 + a^T\mathrm{g})$$

Der Achsenabschnitt *c* wird geschätzt, indem das arithmetische Mittel über

$$\frac{\frac{NKM}{WFL}}{\widehat{NMF} - b^T z} - \frac{\widehat{NKM}(WFL)}{WFL}$$

gebildet wird. Durch die Verschiebung des Achsenabschnitts lassen sich nun unter Berechnung des Terms

$$(c + \widehat{NKM}(WFL))/a_0$$

die Basismieten bestimmen.

Nach Anpassung des Achsenabschnittes und der entsprechenden Herausrechnung des außergesetzlichen Merkmals „Mietvertragslänge" ergeben sich die in Abschnitt 5.2 dargestellten Zu- bzw. Abschläge durch $(a^T\mathrm{g})/a_0$.

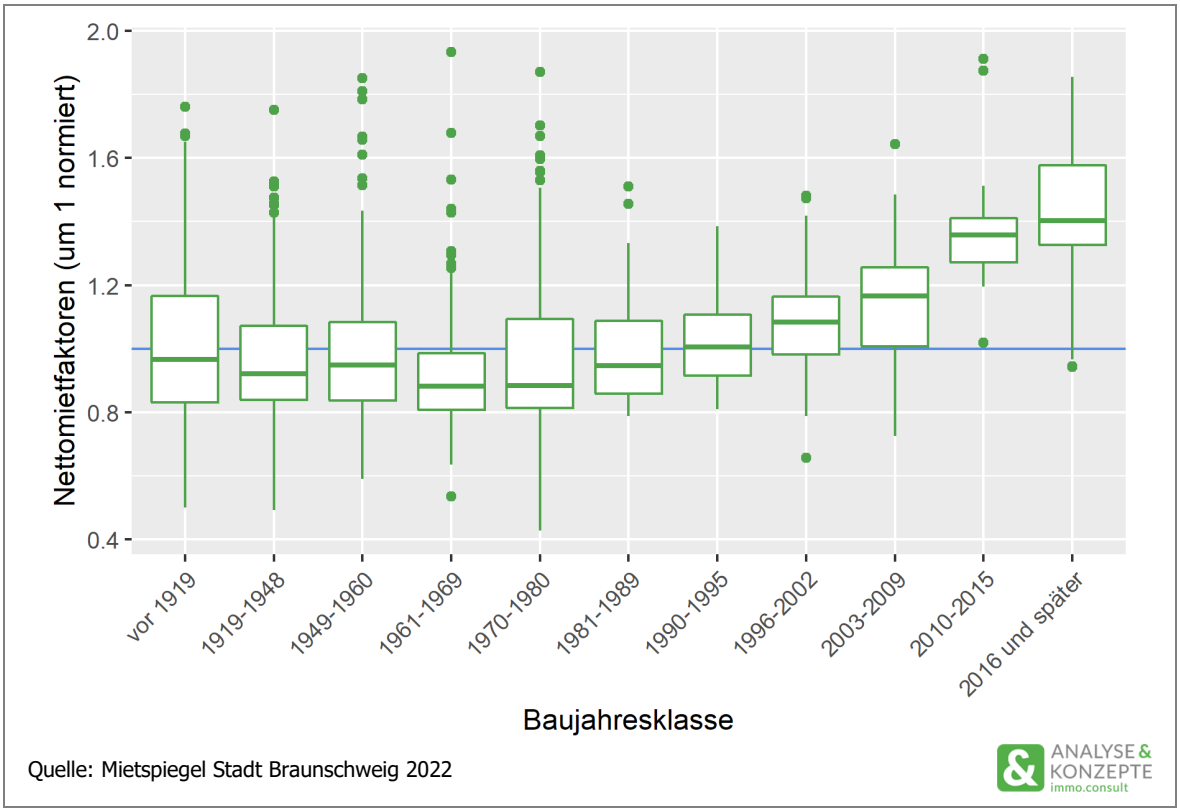
In der zweiten Regressionsstufe wurde die Signifikanz von Einzelmerkmalen und Merkmalskombinationen auf den Netto-Mietfaktor geschätzt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Merkmalskombinationen miteinander korrelieren. Multikollinearität wurde anhand des Varianzinflationsfaktors ausgeschlossen.

Neben dem Baualter wurden Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes sowie Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagekriterien dahingehend analysiert, inwieweit diese einen statistisch signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen.

Der Abbildung 4 zeigt die Verteilungen der Mietdaten innerhalb der Baualtersklassen als Boxplot-Diagramme. Diesen kann entnommen werden, dass das Baualter als Wohnwertmerkmal einen hohen erklärenden Effekt hat: Insbesondere Wohnungen in Objekten der jüngeren Baualtersklassen weisen ein höheres Mietniveau auf als Wohnungen älterer Baualterskassen.

Die im Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmten Baualtersklassen sind, unabhängig von ihrer Signifikanz, in den Mietspiegel als durchschnittliche Abweichungen eingegangen. Für die übrigen Merkmale wurde ein Signifikanzniveau von 90 % zugrunde gelegt.

Abb. 4 Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen



Neben den offensichtlich im Fragebogen erhobenen Merkmalen ist anhand der mit der Fallnummer verknüpften Adresse die Wohnlage der erhobenen Mietdaten geprüft worden.

Zur Berücksichtigung der Mikrolage wurde über den Fragebogen erfasst, in welcher Entfernung Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen und der ÖPNV zu erreichen sind. Hierbei konnten jedoch keine Lageeffekte empirisch gemessen werden.

Die Einteilung der Wohnlage im Hinblick auf die Stadtbezirke Mitte und Östliches Ringgebiet wurde mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

Das adjustierte Bestimmtheitsmaß beträgt in der zweiten Stufe 0,49.

Tab. 3 Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor					
Wohnwertmerkmal[1]	**Koeffizient**	**Standard-fehler**	**t-Statistik**	**P-Wert**	**VIF**
Achsenabschnitt	0,792	0,014	58,713	0,000	
Baujahre 1919-1948	-0,004	0,014	-0,293	0,769	2,043
Baujahre 1949-1960	0,014	0,013	1,104	0,270	2,206
Baujahre 1961-1969	0,001	0,015	0,059	0,953	1,991
Baujahre 1970-1980	0,051	0,018	2,838	0,005	1,531
Baujahre 1981-1989	0,022	0,028	0,806	0,421	1,208
Baujahre 1990-1995	0,117	0,031	3,819	0,000	1,129
Baujahre 1996-2002	0,047	0,035	1,323	0,186	1,096
Baujahre 2003-2009	0,088	0,043	2,065	0,039	1,228
Baujahre 2010-2015	0,237	0,048	4,903	0,000	1,184
Baujahre 2016 und später	0,298	0,029	10,161	0,000	1,637
Einfacher Fußbodenbelag	-0,028	0,010	-2,763	0,006	1,175
Hochwertiger Fußboden-belag	0,051	0,015	3,453	0,001	1,238
Einbauküche	0,137	0,014	10,159	0,000	1,219
Garten vorhanden	0,035	0,010	3,396	0,001	1,148
Stellplatz vorhanden	0,048	0,024	2,008	0,045	1,082
Gehobene Badezimmer-ausstattung	0,034	0,011	3,190	0,002	1,288
Barrierearme Elemente	0,066	0,024	2,805	0,005	1,520
Lage: Mitte oder Östliches Ringgebiet	0,079	0,009	8,810	0,000	1,168
Wärmeschutzfenster	0,075	0,015	4,979	0,000	1,291
Außenwanddämmung nach 2012	0,042	0,011	3,820	0,000	1,186
Modernisierung der Sanitärinstallationen nach 2012	0,020	0,011	1,837	0,066	1,242
Mietvertragsbeginn: maximal 1 Jahr	0,195	0,014	13,595	0,000	1,294
Mietvertragsbeginn: maximal 3 Jahre	0,161	0,011	14,416	0,000	1,551
Mietvertragsbeginn: maximal 6 Jahre	0,111	0,011	10,028	0,000	1,479
Mietvertragsbeginn: maximal 10 Jahre	0,055	0,016	3,519	0,000	1,187

[1] Der Tabelle 6 kann die Beschreibung der verwendeten Abkürzungen entnommen werden.

Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult

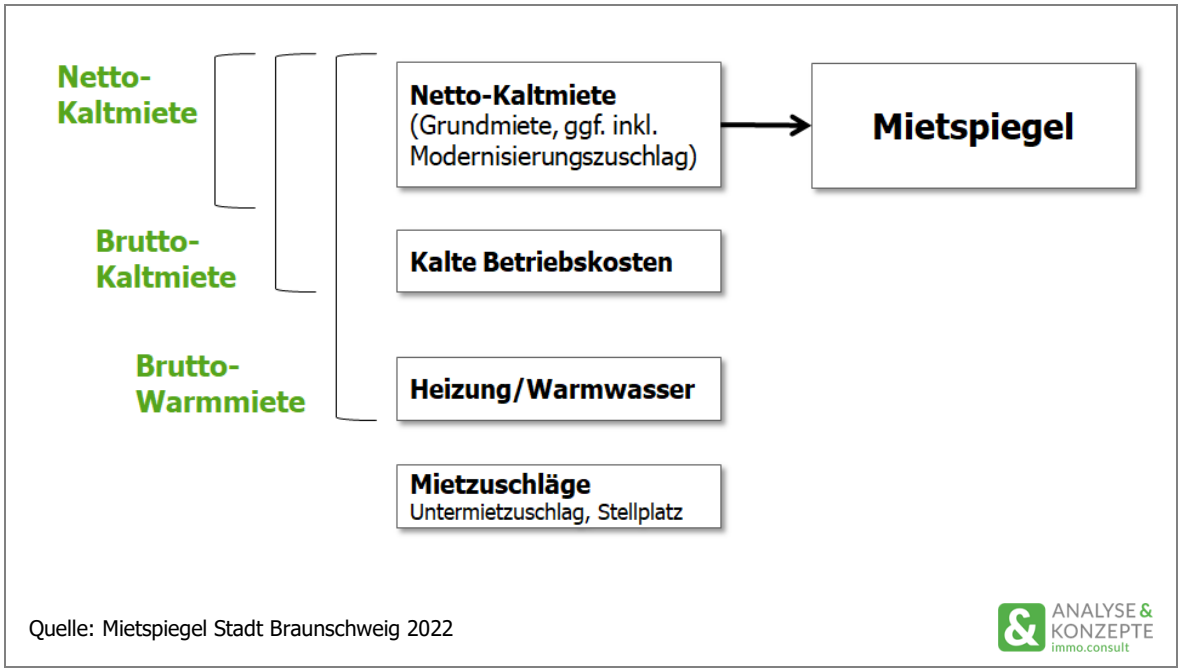
5 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Mietpreisspanne.[8] Der Spannenwert ergibt sich beim „Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022" in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadratmetermiete anhand der Basistabelle in Kapitel 5.1 bestimmt. Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den Zu- und Abschlägen im Kapitel 5.2 angewendet. Im dritten und letzten Schritt wird in Kapitel 5.3 die Spannbreite bestimmt.

5.1 Mietspiegeltabelle

Der Mietspiegel wird auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (vergleiche Abb. 5).

Abb. 5 Mietbegriff



Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022

8 Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2020, Seite 19.

Gemäß den durchgeführten Regressionsrechnungen und den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurde eine Basistabelle für die Miethöhe in Abhängigkeit der Wohnfläche erstellt:

Tab. 4 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche[1]

Wohnfläche	Netto-Kaltmiete	Wohnfläche	Netto-Kaltmiete	Wohnfläche	Netto-Kaltmiete	Wohnfläche	Netto-Kaltmiete
m²	Euro/m²	m²	Euro/m²	m²	Euro/m²	m²	Euro/m²
30 - 31	7,64	60 - 61	6,01	90 - 91	6,57	120 - 121	6,92
32 - 33	7,29	62 - 63	6,03	92 - 93	6,61	122 - 123	6,93
34 - 35	7,00	64 - 65	6,06	94 - 95	6,64	124 - 125	6,93
36 - 37	6,76	66 - 67	6,09	96 - 97	6,68	126 - 127	6,92
38 - 39	6,57	68 - 69	6,12	98 - 99	6,71	128 - 129	6,91
40 - 41	6,42	70 - 71	6,16	100 - 101	6,74	130 - 131	6,90
42 - 43	6,29	72 - 73	6,19	102 - 103	6,77	132 - 133	6,89
44 - 45	6,20	74 - 75	6,23	104 - 105	6,80	134 - 135	6,87
46 - 47	6,12	76 - 77	6,28	106 - 107	6,83	136 - 137	6,85
48 - 49	6,07	78 - 79	6,32	108 - 109	6,85	138 - 139	6,82
50 - 51	6,03	80 - 81	6,36	110 - 111	6,87	140 - 141	6,79
52 - 53	6,01	82 - 83	6,40	112 - 113	6,89	142 - 143	6,76
54 - 55	5,99	84 - 85	6,45	114 - 115	6,90	144 - 145	6,73
56 - 57	5,99	86 - 87	6,49	116 - 117	6,91	146 - 147	6,69
58 - 59	6,00	88 - 89	6,53	118 - 119	6,92	148 - 149	6,63

[1] Wohnungen von 30,00 m² bis 31,99 m² sind in das Feld 30 - 31 m² einzuordnen.

Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult

5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen aus dem Fragebogen gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Nicht für jedes Merkmal aus dem Fragebogen konnte im Rahmen der Auswertungen ein separater Effekt auf den Mietpreis gemessen werden.

Die statistisch signifikanten beziehungsweise plausiblen Einzelmerkmale und Merkmalskombinationen sind in der nachfolgenden Tabelle 6 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen.

Tab. 5 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	**Zu- /Abschlag**
Beschaffenheit	
Baujahre 1919-1948	-0,5 %
Baujahre 1949-1960	1,8 %
Baujahre 1961-1969	0,1 %
Baujahre 1970-1980	6,4 %
Baujahre 1981-1989	2,8 %
Baujahre 1990-1995	14,7 %
Baujahre 1996-2002	5,9 %
Baujahre 2003-2009	11,1 %
Baujahre 2010-2015	29,9 %
Baujahre 2016 und später	37,6 %
Wohnlage	
Mitte oder Östliches Ringgebiet	10,0 %
Modernisierung nach 2012	
Außenwanddämmung nach 2012	5,3 %
Modernisierung der Sanitärinstallationen nach 2012	2,5 %
Ausstattungsmerkmale	
Überwiegend kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Räume (ohne Küche und Bad)	-3,6 %
Überwiegend hochwertiger Fußboden (Parkett, Naturstein oder Fliesen-/Kachelboden oder Fußbodenbeläge mit Fußbodenbodenheizung) Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Räume (ohne Küche und Bad)	6,4 %
Durch Vermieter gestellte Einbauküche	17,3 %
Eigener Garten oder Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung vorhanden (Nicht gemeint: Grün- und Rasenflächen)	4,4 %
Stellplatz (innen oder außen), für den kein separater Mietvertrag besteht	6,0 %
Die Wohnung weist mind. zwei der folgenden Merkmale auf: (1) Dusche, baulich getrennt von vorhandener Badewanne (2) Zweites Waschbecken (3) Handtuchtrockner-Heizkörper	4,3 %
Die Wohnung weist mind. vier der folgenden Merkmale auf: (1) Bodengleiche Dusche (2) Aufzug (3) Türen sind mind. 90 cm breit (4) Wohnung ist schwellenfrei (5) Wohnung ist stufenlos erreichbar (6) Steckdosen sind überwiegend in mind. 40 cm Höhe angebracht	8,4 %
Überwiegend hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach Verglasung) (Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Anzahl der Fenster)	9,4 %
Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022	ANALYSE & KONZEPTE immo.consult

Diese Zu- und Abschläge müssen, sofern für eine Wohnung zutreffend, auf die in Tabelle 5 ausgewiesene Basismiete angewendet werden, um die ortsübliche Vergleichsmiete bilden zu können.

5.3 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den „Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022" werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 2/3 -Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt.

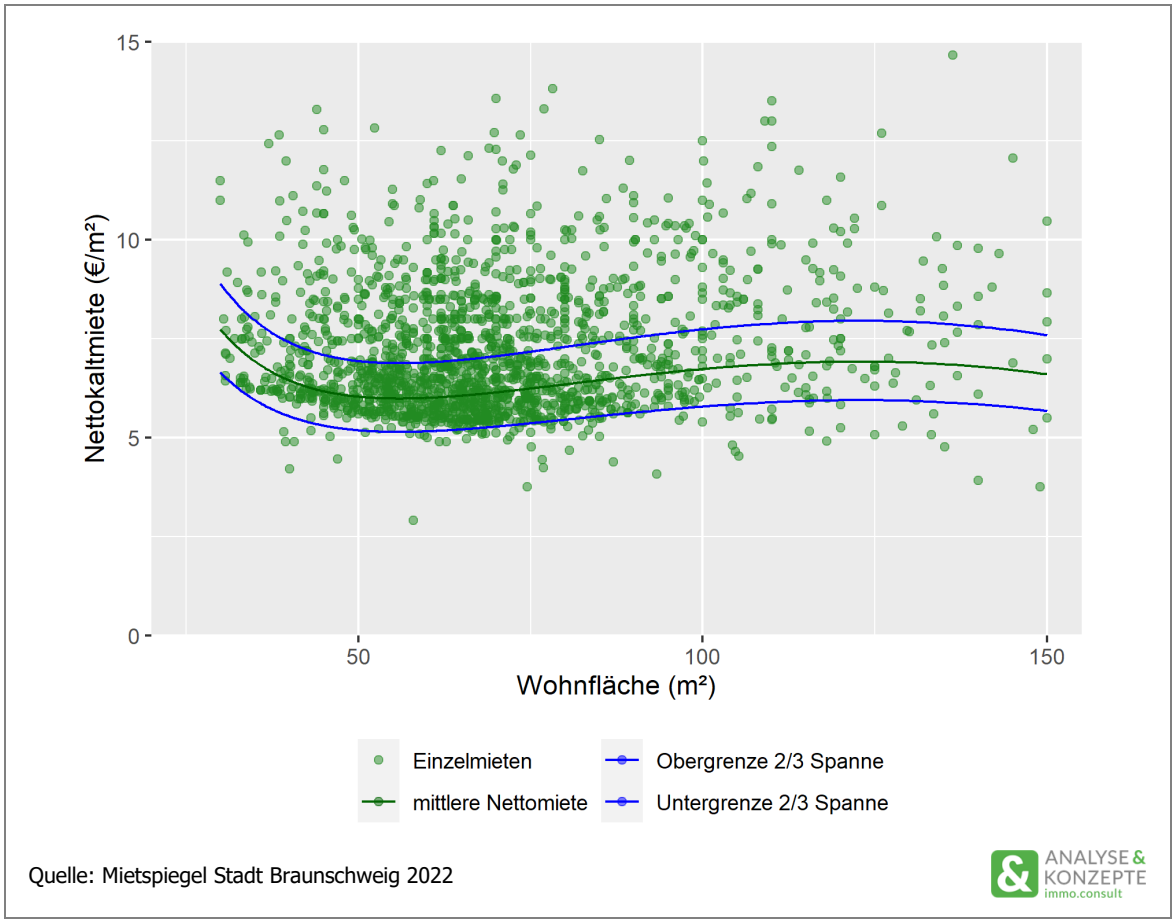
Diese Spanne reicht von – 14 % bis + 14,7 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

In der Abbildung 6 wird die 2/3-Spanne grafisch dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt die Darstellung nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Baujahr sowie Zu- und Abschlägen für Wohnwertmerkmale.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannbreite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).

Abb. 6 Mietpreisspanne



Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022

6 Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum qualifizierten Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

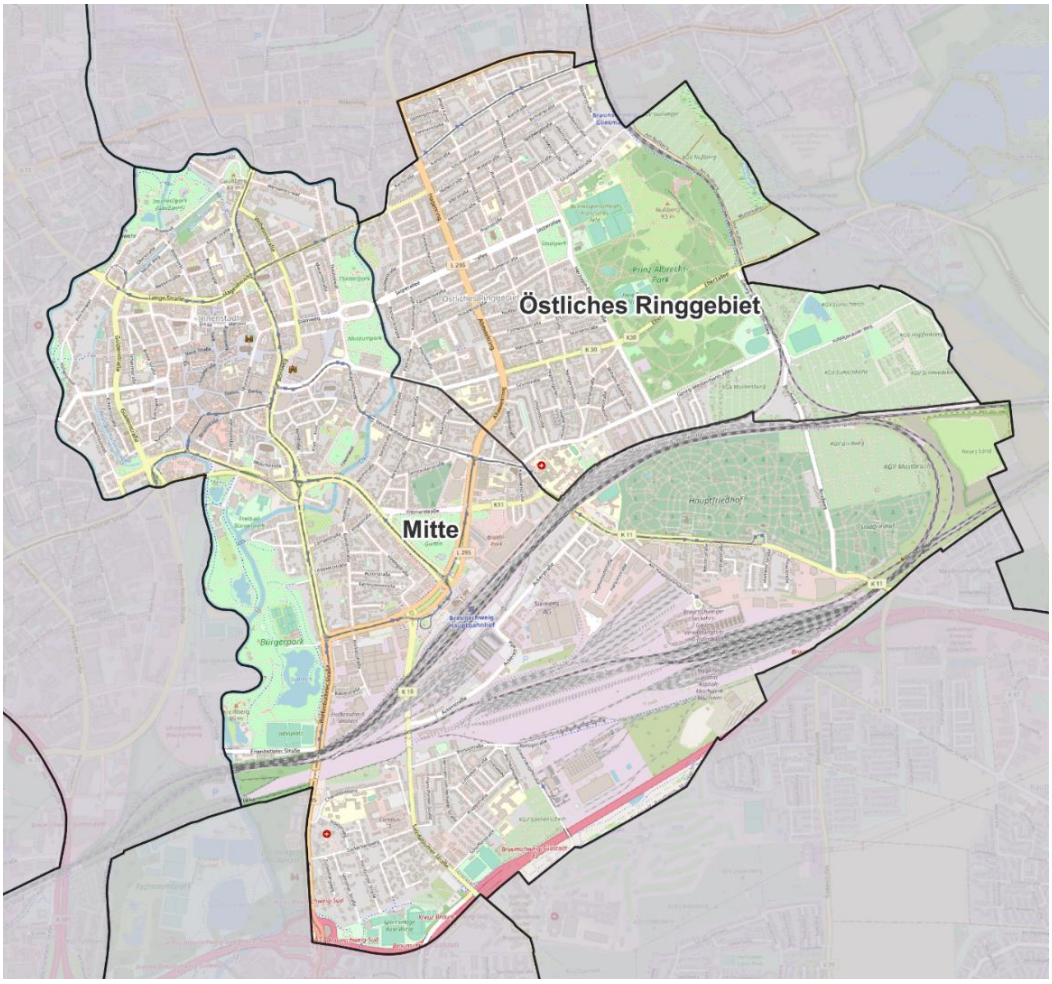
Die Mietspiegelbroschüre wurde durch Analyse & Konzepte neu erstellt. Hierbei wurden die neu erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt abgestimmt.

Die Broschüre wurde bereits erstellt und abgestimmt. Sie liegt in Druckfassung vor.

Der Mietspiegel 2022 steht auch als Online-Rechner unter folgender Adresse zur Verfügung:
https://omsp.analyse-konzepte.de/braunschweig/

Anlage A
Wohnlagekarte

Abb. 7 Wohnlagenkarte

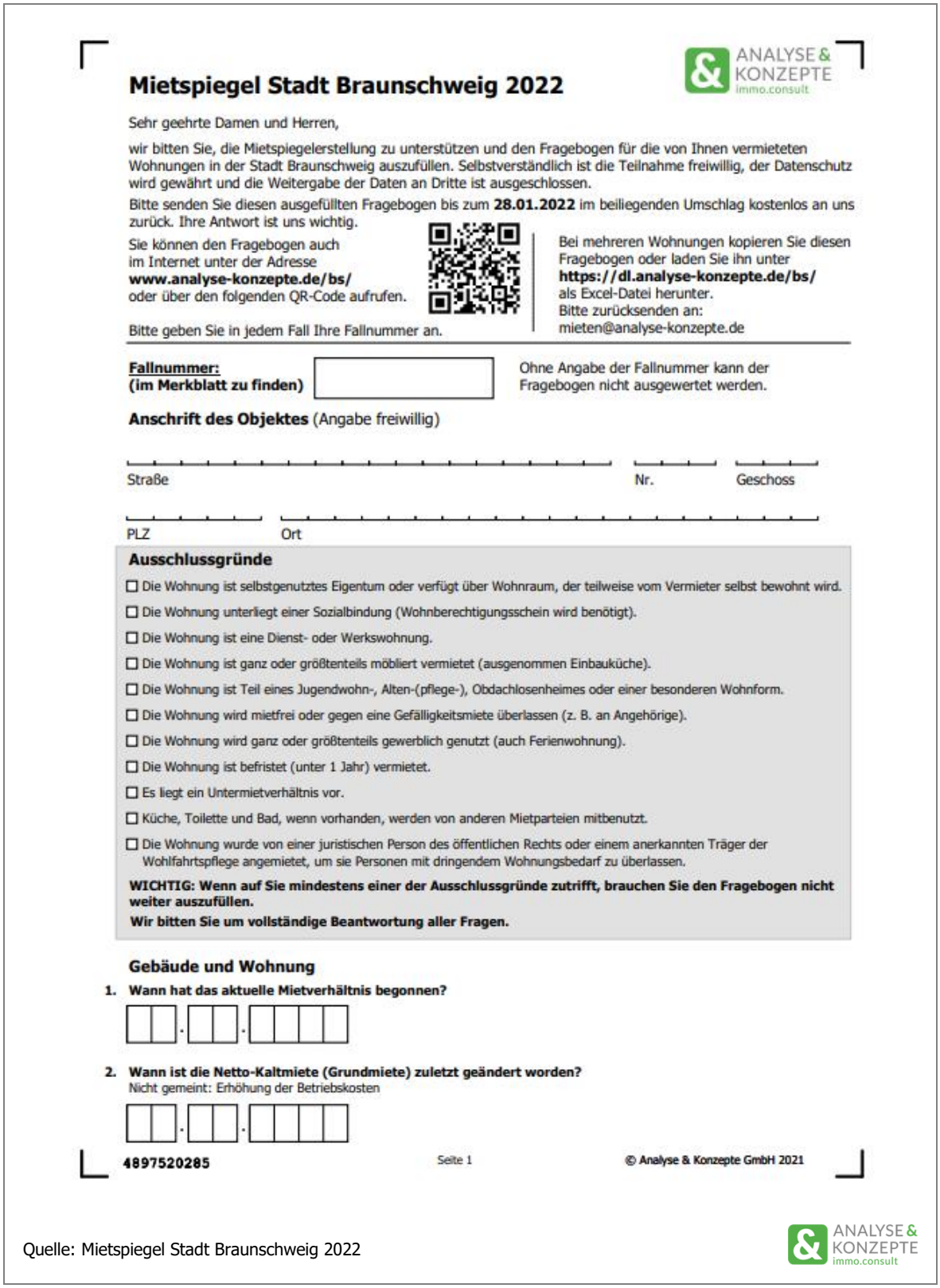


Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022

© OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Anlage B
Fragebogen der Mietwerterhebung

Abb. 8 Fragebogen - Seite 1



Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für die von Ihnen vermieteten Wohnungen in der Stadt Braunschweig auszufüllen. Selbstverständlich ist die Teilnahme freiwillig, der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **28.01.2022** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse **www.analyse-konzepte.de/bs/** oder über den folgenden QR-Code aufrufen.

Bei mehreren Wohnungen kopieren Sie diesen Fragebogen oder laden Sie ihn unter **https://dl.analyse-konzepte.de/bs/** als Excel-Datei herunter. Bitte zurücksenden an: mieten@analyse-konzepte.de

Bitte geben Sie in jedem Fall Ihre Fallnummer an.

Fallnummer: **(im Merkblatt zu finden)** ☐

Ohne Angabe der Fallnummer kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.

Anschrift des Objektes (Angabe freiwillig)

Straße ____ Nr. ____ Geschoss ____

PLZ ____ Ort ____

Ausschlussgründe

- ☐ Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.
- ☐ Die Wohnung unterliegt einer Sozialbindung (Wohnberechtigungsschein wird benötigt).
- ☐ Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkswohnung.
- ☐ Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- ☐ Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder einer besonderen Wohnform.
- ☐ Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).
- ☐ Die Wohnung wird ganz oder größtenteils gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- ☐ Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- ☐ Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- ☐ Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt.
- ☐ Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen.

Wir bitten Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen.

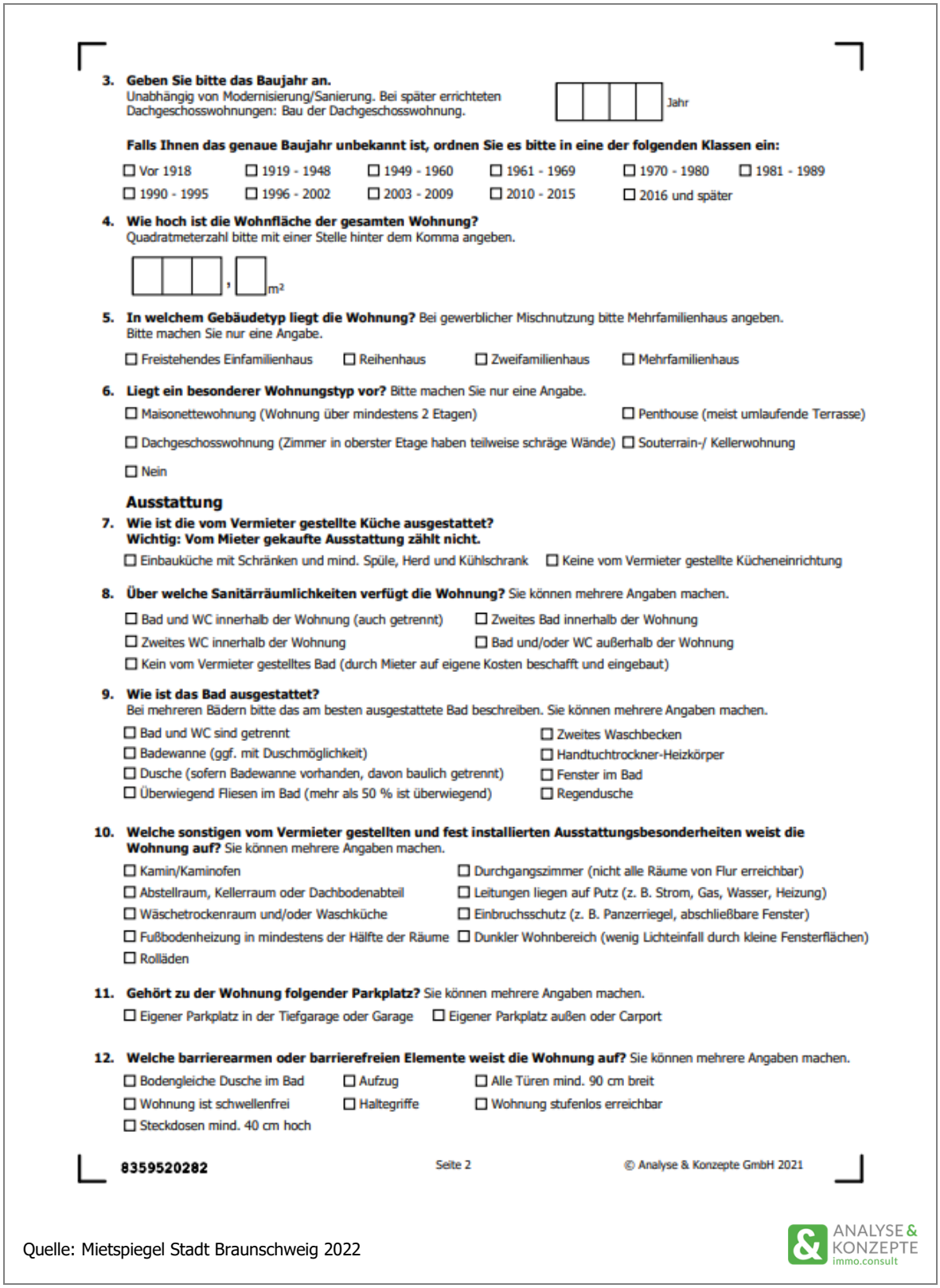
Gebäude und Wohnung

1. **Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen?**
   ☐☐.☐☐.☐☐☐☐
2. **Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden?**
   Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten
   ☐☐.☐☐.☐☐☐☐

4897520285 Seite 1 © Analyse & Konzepte GmbH 2021

Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022

Abb. 9 Fragebogen - Seite 2



3. Geben Sie bitte das Baujahr an.
Unabhängig von Modernisierung/Sanierung. Bei später errichteten Dachgeschosswohnungen: Bau der Dachgeschosswohnung. ☐☐☐☐ Jahr

Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Klassen ein:

☐ Vor 1918 ☐ 1919 - 1948 ☐ 1949 - 1960 ☐ 1961 - 1969 ☐ 1970 - 1980 ☐ 1981 - 1989
☐ 1990 - 1995 ☐ 1996 - 2002 ☐ 2003 - 2009 ☐ 2010 - 2015 ☐ 2016 und später

4. Wie hoch ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?
Quadratmeterzahl bitte mit einer Stelle hinter dem Komma angeben.

☐☐☐ , ☐ m²

5. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung? Bei gewerblicher Mischnutzung bitte Mehrfamilienhaus angeben. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

☐ Freistehendes Einfamilienhaus ☐ Reihenhaus ☐ Zweifamilienhaus ☐ Mehrfamilienhaus

6. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? Bitte machen Sie nur eine Angabe.

☐ Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen) ☐ Penthouse (meist umlaufende Terrasse)
☐ Dachgeschosswohnung (Zimmer in oberster Etage haben teilweise schräge Wände) ☐ Souterrain-/ Kellerwohnung
☐ Nein

Ausstattung

7. Wie ist die vom Vermieter gestellte Küche ausgestattet?
Wichtig: Vom Mieter gekaufte Ausstattung zählt nicht.

☐ Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank ☐ Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung

8. Über welche Sanitärräumlichkeiten verfügt die Wohnung? Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Bad und WC innerhalb der Wohnung (auch getrennt) ☐ Zweites Bad innerhalb der Wohnung
☐ Zweites WC innerhalb der Wohnung ☐ Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung
☐ Kein vom Vermieter gestelltes Bad (durch Mieter auf eigene Kosten beschafft und eingebaut)

9. Wie ist das Bad ausgestattet?
Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Bad und WC sind getrennt ☐ Zweites Waschbecken
☐ Badewanne (ggf. mit Duschmöglichkeit) ☐ Handtuchtrockner-Heizkörper
☐ Dusche (sofern Badewanne vorhanden, davon baulich getrennt) ☐ Fenster im Bad
☐ Überwiegend Fliesen im Bad (mehr als 50 % ist überwiegend) ☐ Regendusche

10. Welche sonstigen vom Vermieter gestellten und fest installierten Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Kamin/Kaminofen ☐ Durchgangszimmer (nicht alle Räume von Flur erreichbar)
☐ Abstellraum, Kellerraum oder Dachbodenabteil ☐ Leitungen liegen auf Putz (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung)
☐ Wäschetrockenraum und/oder Waschküche ☐ Einbruchsschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)
☐ Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume ☐ Dunkler Wohnbereich (wenig Lichteinfall durch kleine Fensterflächen)
☐ Rolläden

11. Gehört zu der Wohnung folgender Parkplatz? Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Eigener Parkplatz in der Tiefgarage oder Garage ☐ Eigener Parkplatz außen oder Carport

12. Welche barrierearmen oder barrierefreien Elemente weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Bodengleiche Dusche im Bad ☐ Aufzug ☐ Alle Türen mind. 90 cm breit
☐ Wohnung ist schwellenfrei ☐ Haltegriffe ☐ Wohnung stufenlos erreichbar
☐ Steckdosen mind. 40 cm hoch

8359520282 Seite 2 © Analyse & Konzepte GmbH 2021

Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022

Abb. 10 Fragebogen - Seite 3

13. Welchen Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?
Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

☐ Rohboden, kein Fußbodenbelag ☐ Parkettboden ☐ Naturstein ☐ Sonstiges: _____
☐ PVC ☐ Fliesen-/Kachelboden ☐ Holzdielen
☐ Teppichboden ☐ Laminatboden ☐ Vinyl
☐ Linoleum

14. Wann wurde der Fußbodenbelag eingebaut bzw. zuletzt umfassend aufgearbeitet? ☐☐☐☐ Jahr

15. Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf?
Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

☐ Einfachverglasung ☐ Isolierverglasung (z. B. zweifach Verbundfenster)
☐ Kasten/Doppelfenster ☐ Hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach)

16. Verfügt die Wohnung über ... ? Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Balkon/Loggia ☐ Terrasse ☐ Dachterrasse ☐ Wintergarten

17. Gehört ein individuell nutzbarer Garten zur Wohnung? Nicht gemeint: Grün- und Rasenflächen.

☐ Eigener Garten vorhanden ☐ Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung möglich ☐ Kein Garten vorhanden

Mietpreis und Nebenkosten

Bitte beachten Sie, wir benötigen die folgenden Angaben, um den Fragebogen auswerten zu können.

18. Wie hoch ist Netto-Kaltmiete (Grundmiete) am Stichtag 01.12.2021?
Wichtig: Grundmiete ohne Betriebskosten, ohne Heizkosten, ohne Entgelte für Einbauküchen, Stellplätze/Garagen, etc. ☐☐☐☐,☐☐ €

☐ Keine Angabe möglich (z. B. Brutto-/Inklusivmiete ohne Differenzierung)

19. Wie hoch sind die monatlichen kalten Betriebskostenvorauszahlungen? ☐☐☐,☐☐ €

20. Wie hoch sind die monatlichen Heizungs- und Warmwasservorauszahlung?
Sofern die Abrechnung über den Vermieter erfolgt. ☐☐☐,☐☐ €

21. Falls vorhanden: Miethöhe für Garage, Carport oder Stellplatz? ☐☐☐,☐☐ €

22. Sonstiger Zuschlag (z. B. Einbauküche, Satellitenanlage) ☐☐☐,☐☐ €

23. Ist die Miete z. B. wegen Hausmeistertätigkeiten, Gartenarbeiten, Verwaltungsarbeiten, die vom Mieter erbracht werden, reduziert?

☐ Nein Ja, und zwar ☐☐☐,☐☐ €

Modernisierung und Energieeffizienz

24. Wie wird die Wohnung beheizt?
Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen.

☐ Keine vom Vermieter gestellte Heizung (Heizung wurde auf Kosten des Mieters beschafft und eingebaut)

☐ Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude) ☐ Elektro-/Nachtspeicheröfen
☐ Etagenheizung ☐ Einzelöfen
☐ Sonstiges (z.B. Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar): _____

25. Gibt es in der Wohnung mindestens einen Raum ohne fest installierte Heizung?
Nicht gemeint: Kammer/Abstellraum.

☐ Ja, manche Räume ohne Heizung ☐ Nein, alle Räume mit Heizung

5854520289 Seite 3 © Analyse & Konzepte GmbH 2021

Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022

Abb. 11 Fragebogen - Seite 4

26. Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung überwiegend?

☐ Zentrale Warmwasserversorgung ☐ Warmwasserversorgung durch Kleinboiler, Untertischgeräte oder Durchlauferhitzer

☐ Warmwasserversorgung durch Etagenheizung ☐ Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung

27. Liegt für das Objekt ein verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis vor?

☐ Verbrauchsorientiert ☐ Bedarfsorientiert ☐ Keine Angabe möglich

28. Falls vorhanden: Energiekennwert laut Energieausweis?

☐☐☐,☐ kWh/(m²a)

29. Sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden?
Sie können mehrere Angaben machen.

Kellerdeckendämmung	☐ Nein	Ja, und zwar im Jahr ☐☐☐☐
Außenwanddämmung (min. 50 %)	☐ Nein	Ja, und zwar im Jahr ☐☐☐☐
Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecke	☐ Nein	Ja, und zwar im Jahr ☐☐☐☐
Fensteraustausch (min. 50 %)	☐ Nein	Ja, und zwar im Jahr ☐☐☐☐
Gas-/Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)	☐ Nein	Ja, und zwar im Jahr ☐☐☐☐
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)	☐ Nein	Ja, und zwar im Jahr ☐☐☐☐
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)	☐ Nein	Ja, und zwar im Jahr ☐☐☐☐
Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelungen)	☐ Nein	Ja, und zwar im Jahr ☐☐☐☐

30. Beurteilen Sie bitte die fußläufige Entfernung in Metern.

	bis 250	251 - 750	751 - 1500	über 1500
Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf (z. B. Bäcker, Supermarkt)	☐	☐	☐	☐
Bildungseinrichtung (z. B. Schule, Kindergarten)	☐	☐	☐	☐
Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln	☐	☐	☐	☐
Grünanlage, Sport- und Freizeiteinrichtungen	☐	☐	☐	☐
Gaststätten, Restaurants, Cafés	☐	☐	☐	☐
Ärztliche Versorgung (z. B. Hausarzt, Krankenhaus)	☐	☐	☐	☐

31. Liegt die Wohnung in einem Bereich mit ...

☐ Niedrigem Verkehrsaufkommen (z. B. verkehrsberuhigt, Spielstraße)

☐ Mittlerem Verkehrsaufkommen

☐ Starkem Verkehrsaufkommen (z. B. Hauptverkehrsstraße oder Schienenverkehr)

☐ Die Wohnung liegt in der Nähe von Gewerbe oder Industrieanlagen.

32. Falls Rückfragen erforderlich: Bitte geben Sie Ihre Tel.-Nr. an (Angabe freiwillig).

☐☐☐☐☐ / ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!
Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum **28.01.2022** an uns zurück.
Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann **kein Porto** zu bezahlen!

1825520283 Seite 4 © Analyse & Konzepte GmbH 2021

Quelle: Mietspiegel Stadt Braunschweig 2022

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

22-18525
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Beschluss zur Aktualisierung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für Braunschweig

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation	25.04.2022

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (Anhörung)	03.05.2022	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 322 Nördliche Schunter-/Okeraue (Anhörung)	03.05.2022	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 330 Nordstadt-Schunteraue (Anhörung)	03.05.2022	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 111 Hondelage-Volkmarode (Anhörung)	17.05.2022	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 112 Wabe-Schunter-Beberbach (Anhörung)	17.05.2022	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 212 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Anhörung)	17.05.2022	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)	18.05.2022	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 120 Östliches Ringgebiet (Anhörung)	18.05.2022	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	18.05.2022	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 211 Braunschweig-Süd (Anhörung)	19.05.2022	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)	19.05.2022	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 222 Südwest (Anhörung)	19.05.2022	Ö
Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	14.06.2022	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	28.06.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	05.07.2022	Ö

Beschluss:

1. Das Zentrenkonzept Einzelhandel wird in der vorliegenden Form beschlossen.

2. Das Zentrenkonzept Einzelhandel ist die Grundlage für die Steuerung aller Einzelhandelsvorhaben. Das Konzept soll die Stärkung der Innenstadt und der Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie eine behutsame Entwicklung des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels an ausgewiesenen Standorten (Entwicklungsschwerpunkten) gemäß seiner Ziele und Konzeptbausteine sicherstellen.

3. Zur Umsetzung der mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel verfolgten Entwicklungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies erforderlich ist.

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz
Bei dem Beschluss über das Zentrenkonzept Einzelhandel handelt es sich um die Festlegung grundlegender Zielsetzungen der Gemeinde, für die nach § 58 Abs. 1 Ziffer 1 NKomVG die Beschlusszuständigkeit beim Rat liegt. Der Beschluss des Rates nach Anhörung der Stadtbezirksräte und Fachausschüsse ist erforderlich, damit das Zentrenkonzept Einzelhandel als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Das Zentrenkonzept steuert die Einzelhandelsentwicklung wesentlich erst mittels Bebauungsplänen.

Anlass
Das Zentrenkonzept Einzelhandel dient in Braunschweig wie in anderen Städten auch der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Seit 1990 hat die Stadt Braunschweig dieses wirksame Instrument in der Hand, um folgende Ziele zu erreichen:

- Die Attraktivität der Innenstadt erhalten und ihre regionsweite Anziehungskraft als Einkaufsstandort mit einem breitgefächerten Warenangebot sowie hoher Erlebnis- und Aufenthaltsqualität stärken
- Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung erhalten und weiterentwickeln u. a. durch die Festlegung von Nahversorgungszentren und -stützpunkten
- Nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe in dafür vorgesehenen Entwicklungsschwerpunkten geordnet ansiedeln

Aktualisierung des Zentrenkonzeptes
Das Zentrenkonzept wurde entsprechend dem Auftrag des Verwaltungsausschusses (DS 20-13966) vom September 2020 durch das Büro Dr. Acocella aktualisiert und mit DS 21-17362 den Ratsgremien im Entwurf vorgelegt. Wesentliche Aussagen zu Wirkung und Inhalten des Zentrenkonzeptes sind der DS 17362 und der Zusammenfassung im Zentrenkonzept zu entnehmen. Die Aktualisierung geschah in enger Abstimmung mit der Verwaltung und den Verbandsvertretern der IHK, des Handelsverbands Harz-Heide, des Arbeitsausschusses Innenstadt (AAI) und dem Regionalverband Großraum Braunschweig.

Gremienvorstellung und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Zentrenkonzept-Entwurf
Wie in der DS 21-17362 angekündigt, haben der Ausschuss für Planung und Hochbau am 25.11.2021 sowie der Wirtschaftsausschuss nach dessen Vorstellung sich für den Entwurf ausgesprochen. Anschließend fand vom 31.01. bis 27.02.2022 eine Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf ähnlich wie bei Bauleitplanverfahren statt und den beteiligten Fachverbänden sowie den Nachbargemeinden wurde als Behörden bzw. Träger Öffentlicher Belange (TÖB) Gelegenheit zur abschließenden Stellungnahme gegeben. Wesentliche Auszüge der eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 1 enthalten und mit Abwägungsvorschlägen versehen. Die vollständigen Stellungnahmen können auf Nachfrage eingesehen werden.

Die Stellungnahmen der Fachverbände und Nachbargemeinden fielen generell durchweg zustimmend aus, enthalten im Detail aber auch Hinweise bzw. Änderungsvorschläge, auf die in der Abwägung eingegangen wird. Aus der Öffentlichkeit gab es insgesamt sechs Stellungnahmen: von zwei Einzelhandelsbetreibern und Immobilieneigentümern und von einer Bürgerin und einem Bürger. So haben zwei Betreiber von Nahversorgern Bedenken angemeldet, dass ihre Interessen und rechtliche Rahmenbedingungen nicht gebührend berücksichtigt seien. Einer betrifft den Einzelhandelsstandort „Am Denkmal“ in Rühme, der im neuen Konzept nicht mehr als Nahversorgungszentrum eingestuft ist. Gutachter und Verwaltung haben die Stellungnahmen ausführlich geprüft. Die Abwägungsvorschläge zeigen, dass das Zentrenkonzept in allen Fällen inhaltlich nicht angepasst werden muss, sondern lediglich einzelne Formulierungsverbesserungen des Berichtes zur Klärung

vorgeschlagen werden. In Rühme wie auch bei mehreren Discounter-Standorten sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Einstufung als Nahversorgungszentrum bzw. Nahversorgungsstandort nicht (mehr) gegeben, weil sie nicht „städtebaulich integriert“ liegen, also nicht ausreichend in ein Wohngebiet integriert sind. Daher kann diesen Stellungnahmen nicht gefolgt werden. Darüber hinaus ist die Befürchtung, dass Lebensmittelstandorte in integrierten Lagen ohne ausdrückliche Einstufung als Nahversorgungsstützpunkt nicht erweiterbar sind, nicht gerechtfertigt. Ein entsprechendes Vorhaben kann zulässig sein oder ggf. nach Bebauungsplanverfahren zulässig werden, wenn ein Gutachten nachweist, dass es vorwiegend der Nahversorgung des Gebietes dient und bestehende Nahversorgungsstrukturen nicht gefährdet werden.

Überarbeitete Fassung des Zentrenkonzeptes
Die Verwaltung hat den Entwurf des Konzeptes an mehreren Stellen entsprechend den Abwägungsvorschlägen angepasst und unter anderem aufgrund aktueller Stellungnahmen der Handwerkskammer zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Sudetenstraße die Konzept-aussagen zur Zulässigkeit von Verkaufsstätten von Handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben präzisiert. Die Anlagen 2 und 3 enthalten den angepassten Entwurf des Zentrenkonzeptes im Überarbeitungsmodus. Damit werden die gegenüber dem Entwurf vom November 2021 geänderten Stellen leicht erkennbar und ein Abgleich mit den Abwägungsvorschlägen aus Anlage 1 wird erleichtert.

Weitere Vorgehensweise
Alle Stadtbezirksräte werden entsprechend dem o.g. Gremienverlauf angehört, bevor der Entwurf den zuständigen Fachausschüssen und dem Rat zur Entscheidung vorgelegt wird.

Hornung

Anlage/n:
Anlage 1: Behandlung Stellungnahmen
Anlage 2: Berichtsentwurf Teil 1
Anlage 3: Berichtsentwurf Teil 2

Stadt Braunschweig

Stand: 06.04.2022

Es ist geplant, dass der Rat der Stadt Braunschweig den Entwurf des Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschließt. Bevor die Ratsgremien das Zentrenkonzept beraten, konnte sich die Öffentlichkeit (u.a. Bürgerinnen und Bürger, Interessengruppen und -verbände, Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen) über die Inhalte des Konzeptes informieren und Anregungen und Bedenken äußern. Die Anregungen wurden geprüft und mit Abwägungsvorschlägen der Politik vorgelegt.

Aktualisierung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Braunschweig

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖBs)

TÖB 1	**Stellungnahme vom 25.02.2022 AAI**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Zunächst möchten wir uns für die Zusendung der Unterlagen bei Ihnen bedanken.Des Weiteren möchten wir uns sehr dafür bedanken, dass der AAI so intensiv eingebunden wurde. An dieser Stelle können wir Ihnen mitteilen, dass der gesamte AAI Vorstand dieser Aktualisierung sehr gerne zustimmt und keine weiteren Inhalte oder Änderungen einbringen möchte. Wir freuen uns auf eine weiterhin zukunftsfähige und starke Innenstadt.	**Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**
TÖB 2	**Stellungnahme Vom 25.02.2022 RGB**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Nach Durchsicht der mir vorliegenden Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für die Stadt Braunschweig habe ich keine Anregungen vorzubringen. Als Träger der Regionalplanung und untere Landesplanungsbehörde begrüßt der Regionalverband Großraum Braunschweig die Absicht der Stadt Braunschweig das kommunale Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Ebenso hervorzuheben ist, dass der zentrale Versorgungsbereich "City-Hauptgeschäftsbereich" angepasst wurde und Handlungsempfehlungen für einen attraktiven Aufenthaltsbereich und Identifikationsort ausgesprochen wurden. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den stationären Einzelhandel lassen sich noch nicht endgültig abschätzen, es wird jedoch deutlich, dass vor allem der Online-Handel von der derzeitigen Situation profitiert und weiterwachsen wird. Dementsprechend ist ein attraktives Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und ein Funktionsmix im zentralen Versorgungsbereich, aber auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren umso wichtiger. Die	**Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**

	festgelegten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in den jeweiligen Standortlagen der Stadt Braunschweig unterstützt und begrüßt der Regionalverband aus raumordnerischer Sicht. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig sowie für einen konstruktiven und zielführend geleiteten Arbeitskreis.	
TÖB 3	**Stellungnahme Vom 25.02.2022 IHK**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum vorliegenden Entwurf des aktualisierten Zentrenkonzeptes Einzelhandel für die Stadt Braunschweig Stellung nehmen zu können. Den Prozess zur Aktualisierung des Konzeptes durften wir bereits im Rahmen diverser Arbeitskreissitzungen begleiten. In diesem Zuge hatten wir mit unserem Schreiben vom 07.05.21 die Gelegenheit ergriffen, zum damaligen Arbeitsstand Stellung zu nehmen. Wir freuen uns sehr, dass unsere im Erarbeitungsprozess schriftlich und mündlich geäußerten Anmerkungen in wesentlichen Teilen Eingang in den Konzeptentwurf gefunden haben. In dieser aktuellen Stellungnahme beschränken wir uns daher auf eine generelle Einordnung und Bewertung der Konzeptaktualisierung sowie auf einzelne Punkte, die unseres Erachtens im jetzigen Stadium noch erwägenswert erscheinen. Allerdings merken wir an, dass die Aktualisierung des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Braunschweig erst am 08.03.22 durch unser Ehrenamt im Handelsausschuss diskutiert wird. Um die von Ihnen gesetzte Abgabefrist halten zu können, übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme bereits vor dieser Ausschusssitzung. Sollten in der Handelsausschusssitzung am 08.03.22 wesentliche, bisher noch nicht thematisierte Aspekte zur Sprache kommen, werden wir Ihnen entsprechende Hinweise im Nachgang schnellstmöglich übermitteln.	**Wird zur Kenntnis genommen**. In der genannten IHK-Sitzung am 08.03.22 wurde der IHK das Zentrenkonzept vorgestellt. Seitens der IHK wurden in der Sitzung keine neuen Aspekte vorgebracht.
	1. Generelle Einordnung Der stationäre Einzelhandel in Braunschweig und speziell in der Braunschweiger Innenstadt ist in den letzten Jahren durch den immer weiter anwachsenden Online-Handel zunehmend unter Druck geraten. Der damit einhergehende strukturelle Veränderungsprozess wird durch die massiven Auswirkungen der Corona-Krise auf innerstädtische Handelsstandorte derzeit noch erheblich verstärkt. Angesichts der aktuell besonders schwerwiegenden Gefährdung des innerstädtischen Handels (und weiterer in der Innenstadt ansässigen Branchen und Unternehmen) begrüßen wir es sehr, dass sich die Stadt Braunschweig	**Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**

	dieser Thematik im Rahmen des laufenden Innenstadtdialogs angenommen hat. Die in diesem Zusammenhang zu erarbeitenden Maßnahmen zur Erhaltung, Attraktivierung und Fortentwicklung der Braunschweiger Innenstadt werden jedoch nur dann erfolgreich sein können, wenn sie durch ein Zentrenkonzept Einzelhandel flankiert werden, das die Innenstadt mittels räumlicher Steuerung der städtischen Einzelhandelsnutzungen weiterhin wirksam absichert. Dass die Innenstadt einer entsprechenden Absicherung bedarf, lässt sich auch den Analyseergebnissen des Büros Dr. Acocella entnehmen. So ist festzuhalten, dass die Leerstandsquoten in der City - sowohl im Hauptgeschäftszentrum als auch im Ergänzungsbereich - erkennbar höher ausfallen als im restlichen Stadtgebiet (Seite 47 des Berichtsentwurfs). Zudem ist zu konstatieren, dass bereits heute durchaus beträchtliche Anteile der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Braunschweiger Stadtkerns zu finden sind (Seite 50 der des Berichtsentwurfs). Den vorliegenden Entwurf eines aktualisierten Zentrenkonzepts halten wir zur Steuerung der städtischen Einzelhandelsentwicklung insgesamt für geeignet. Er trägt zur Erreichung elementarer handelspolitischer Ziele bei; an vorderster Stelle sei hier der Erhalt und die Stärkung der Handelsfunktion der Braunschweiger Innenstadt sowie der Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Braunschweigs genannt. Dabei stellen wir fest, dass die erfolgte Evaluation des Braunschweiger Zentrenkonzeptes Einzelhandel eine Bestätigung seiner bereits in der Vergangenheit gültigen Kernelemente ergeben hat. In diesem Zusammenhang begrüßen wir ausdrücklich, dass neben der Aktualisierung der räumlichen Zentrenstruktur nur punktuelle Veränderungen der Sortimentsliste beabsichtigt sind, die bewährten Randsortimentsbegrenzungen (für zentrenrelevante Randsortimente nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßbetriebe) beibehalten bleiben und keine neuen Entwicklungsschwerpunkte fur den großflächigen Einzelhandel an der Peripherie geplant werden.	
	2. Hinweise zu einzelnen Aspekten des Berichtsentwurfs Unser grundsätzliches Einverständnis mit dem Berichtsentwurf vorausgeschickt weisen wir im Folgenden auf einzelne Aspekte hin, die uns bei Durchsicht des Berichtsentwurfs aufgefallen sind.	**Der Anregung wird entsprochen.** In der Karte 1 sind lediglich die Pkw-Fahrzeitisochrone dargestellt, die mit dem Einzugsgebiet nicht deckungsgleich sind. Die Kartendarstellung wird, auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Expertengespräche, entsprechend angepasst,

	a) Einzugsgebiet Das Einzugsgebiet der Stadt Braunschweig wird auf Seite 10f. des Berichtsentwurfs beschrieben und kartographisch dargestellt. Dabei kommt die 30 Minuten-Fahrzeit-Isochrone zur Anwendung. Im Ergebnis wird ein Einzugsgebiet dargestellt, in dem beispielsweise die Stadte Goslar, Bad Harzburg, Schöningen, Helmstedt oder Gifhorn nicht enthalten sind. Wir weisen darauf hin, dass der oberzentrale Einzugsbereich der Stadt Braunschweig nach unserer Auffassung erkennbar über die 30 Minuten-Fahrzeit-Isochrone hinausreicht und die o.g. Städte mit umfasst. Darauf wird auf Seite 61f. des Berichtsentwurfs auch zurecht hingewiesen. Insofern besteht hinsichtlich der Darstellung des Einzugsgebietes eine Diskrepanz zwischen den Ausführungen auf Seite 10f. und 61f.	um die Diskrepanz zwischen Text und Kartendarstellung zu vermeiden.
	2. b) City-Ergänzungsbereich und "sonstige integrierte Standorte" Bereits im Rahmen der prozessbegleitenden Arbeitsgruppensitzungen wurde darüber diskutiert, welche Steuerungsgrundsätze für den im bisherigen Konzept enthaltenen City-Ergänzungsbereich gelten sollen. Dem Berichtsentwurf zufolge sind hierfür die Steuerungsgrundsätze für "sonstige integrierte Standorte“ anzulegen. Diese werden in der Tabelle 7 auf Seite 100 und noch naher auf Seite 103 beschrieben. Demnach sollen im bisherigen City- Ergänzungsbereich mit Ausnahme von Läden zur Gebietsversorgung keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Als Läden zur Gebietsversorgung werden dabei Einzelhandelsbetriebe mit in der Regel rund 200 m² Verkaufsfläche verstanden. Ausnahmen von dieser Dimensionierung betreffen die Sortimente Papier, Bürobedarf, Schreibwaren/Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Medien (in der Regel rund 100 m² Verkaufsfläche), Foto/Optik (in der Regel rund 50 m² Verkaufsfläche) sowie Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel (in der Regel rund 400 m² Verkaufsfläche). Nach unserer Einschätzung könnte eine künftige Zulässigkeitsbeschränkung auf die zuvor beschriebenen Läden zur Gebietsversorgung speziell im bisherigen City-Ergänzungsbereich Probleme aufwerfen. So zeigt die Karte 12 auf Seite 123, dass außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches "Hauptgeschäftsbereich City“ zahlreiche Einzelhandelseinrichtungen bestehen, von denen sicherlich nicht alle als Laden zur Gebietsversorgung gelten können. Um den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit dieser Standorte	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Es gilt der Bestandsschutz. Nach Einschätzung des Gutachters dienen die im City-Ergänzungsbereich bestehenden Läden zum größten Teil vorwiegend der Gebietsversorgung und sind in diesem Rahmen auch ohne die Lage im zentralen Versorgungsbereich entwicklungsfähig. Bei den angegebenen 200 m² Verkaufsfläche handelt es sich lediglich um einen Orientierungswert, bei dem, bei durchschnittlicher Bevölkerungsdichte, davon auszugehen ist, dass es sich um einen Betrieb zur Gebietsversorgung handelt. Besonders die vergleichsweise hohe Einwohnerdichte im Bereich des bisherigen City-Ergänzungsbereiches ermöglicht auch größere Betriebe als die bereits genannten Betriebe. Bei Vorhaben oberhalb der Orientierungswerte erfolgen Einzelfallprüfungen. Der zunehmende Leerstand innerhalb des abgegrenzten Hauptgeschäftszentrums und das Ziel, dieses zu stärken, erfordern aus Sicht des Gutachters und der Verwaltung die stärkere Konzentration künftiger größerer Einzelhandelsbetriebe auf den Hauptgeschäftsbereich. Diese Gründe werden höher gewichtet als die Interessen einzelner Betriebe und Eigentümer. Dieser Argumentation wurde in der genannten IHK-Sitzung nicht widersprochen.

	nicht zu gefährden, könnten wir uns vorstellen, die Steuerungsregularien für den bisherigen City-Ergänzungsbereich gerade in den Übergangsbereichen zum Zentralen Versorgungsbereich "Hauptgeschäftsbereich City" etwas großzügiger zu fassen.	
	2 c) Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches "Hauptgeschäftsbereich City" Bezugnehmend auf Karte 12 auf Seite 123 regen wir an, den im Berichtsentwurf vorgeschlagenen Zentralen Versorgungsbereich "Hauptgeschaftsbereich City" um einzelne kleinere Flächen zu erweitern. Kennzeichnend für die folgend genannten Areale ist, dass sie entweder bereits heute über einen maßgeblichen Einzelhandelsbesatz bzw. andere zentrale Einrichtungen verfügen oder dass sie entsprechende Entwicklungspotenziale aufweisen: - Lange Straße im Umfeld der Gebäude Braunschweiger Zeitung und Multiplex-Kino, - Nordseite der Langen Straße, Küchenstraße bis zum Hagenmarkt, - Hagenmarkt mit Ostseite des Bohlwegs in südlicher Richtung, - Südseite des Waisenhausdamms.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches City sind die zahlreichen Leerstände und dadurch großen Entwicklungspotenziale in der City zu berücksichtigen. Daher soll der zentrale Versorgungsbereich künftig kompakt abgegrenzt werden, um weiter eine hohe funktionale Nutzungsdichte mit einer hohen Passantenfrequenz zu ermöglichen. • Lange Straße: Das Multiplex-Kino im Bereich der Braunschweiger Zeitung kann durchaus eine wichtige Funktion für die City übernehmen. Weil das Einzelhandelsangebot im Umfeld jedoch sehr gering ist und die Lange Straße als Barriere wirkt soll dieser Bereich zukünftig nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehören. • Nordseite Lange Straße, Küchenstraße bis Hagenmarkt: In diesem Bereich ist ein vergleichsweise höheres Einzelhandelsangebot vorwiegend mit kleinflächigen und der Nahversorgung dienenden Betrieben vorhanden, dass einer Lage im zentralen Versorgungsbereich nicht bedarf. Die Lange Straße/ Küchenstraße stellt zudem eine deutliche Zäsur mit erheblicher Trennwirkung dar. Vor diesem Hintergrund und den o.g. Zielen sollte die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches an dieser Stelle erfolgen. • Hagenmarkt mit Ostseite des Bohlwegs: In diesem Bereich ist nahezu kein Einzelhandelsangebot vorhanden. Zudem erzeugt auch der Bohlweg in diesem Bereich eine erhebliche Trennwirkung. Im Hinblick auf einen kompakten zentralen Versorgungsbereich, sollte dieser Bereich zukünftig nicht zum Hauptgeschäftsbereich gehören. • Südseite Waisenhausdamm: Hier besteht lediglich ein geringer und kleinteiliger Einzelhandelsbesatz. Insbesondere im Bereich des C&A-Gebäudes entsteht durch die baulichen Strukturen der Eindruck einer "Rückseite". Daher sollte entsprechend der Waisenhausdamm die südliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches darstellen.

		Zu den Möglichkeiten und Grenzen der Einzelhandelsentwicklung außerhalb des künftigen Hauptgeschäftsbereichs City siehe Stellungnahme zu 2 b). Dieser Argumentation wurde in der genannten IHK-Sitzung nicht widersprochen.
	2 d) Randsortimente Wir begrüßen es sehr, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Lagen weiterhin nur auf maximal 8 Prozent ihrer Verkaufsflache und gleichzeitig maximal 800 m² Verkaufsflache zentrenrelevante Randsortimente anbieten dürfen. Die künftig geltenden Regelungen werden im Berichtsentwurf auf den Seiten 101, 105 und 106 in Verbindung mit der Tabelle A-6 auf Seite 309 beschrieben. Auf Seite 105 wird erläutert, dass die für zentrenrelevante Randsortimente zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen nicht mit Waren eines einzigen Sortiments belegt werden dürfen. Daher seien Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente festzusetzen. Auch wir halten derartige Regelungen - wie sie in entsprechenden Bebauungsplanen der Stadt Braunschweig schon seit vielen Jahren enthalten sind - für zwingend erforderlich. Wir würden es allerdings begrüßen, wenn sich ein Richtmaß zur Dimensionierung der für einzelne Randsortimente maximal zur Verfügung stehenden Fläche auch im aktualisierten Zentrenkonzept finden würde. So könnte das aktualisierte Zentrenkonzept (angelehnt an die bisherige Festsetzungspraxis in Bebauungsplanen) als Richtmaß vorgeben, dass die Verkaufsflache für eine Warengruppe des Randsortiments 2 Prozent der gesamten Verkaufsflache des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten darf.	**Der Anregung wird teilweise gefolgt.** Aus gutachterlicher Sicht sollten entsprechende weitergehende Festsetzungen zu Obergrenzen für zentrenrelevante Randsortimente nicht in den Steuerungsgrundsätzen festgelegt werden, sondern eher in relevanten Bebauungsplänen unter Berücksichtigung des Einzelfalls. Ein Richtmaß von beispielsweise 2% der Gesamtverkaufsfläche kann im Einzelfall zu einem Widerspruch hinsichtlich der Regelung max. 8% der Gesamtverkaufsfläche führen, da bei einer geringen Zahl von Randsortimenten weniger als 8% der Gesamtverkaufsfläche möglich wären. In den Erläuterungen zu den Steuerungsgrundsätzen wird der Hinweis ergänzt, dass die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche (absolut oder in Prozent) einzelner Warengruppen innerhalb des Randsortiments im Bebauungsplan festgelegt werden kann, z.B. maximal 2% der Gesamtverkaufsfläche für eine einzelne Warengruppe.
	Eine Zuordnung von zulässigen bzw. unzulässigen zentrenrelevanten Randsortimenten zu einzelnen Fachmarkttypen wird in der Tabelle A-6 auf Seite 309 vorgenommen. Bezugnehmend auf diese Tabelle möchten wir zum einen darauf hinweisen, dass sich unter den dort aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten auch die Warengruppe "Waffen, Jagdbedarf" findet. Da diese Warengruppe mittlerweile den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet wurde (siehe Sortimentsliste auf Seite 88 des Berichtsentwurfs), wäre sie aus der Tabelle A-6 herauszunehmen. Zum anderen merken wir an, dass die Warengruppe "Campingartikel" in begrenztem Umfang mitunter auch in Bau- und Gartenmärkten oder Möbelmärkten angeboten wird. Vor diesem Hintergrund könnte die Warengruppe	**Der Anregung wird gefolgt.** Die Tabelle A-6 wird wie folgt geändert: Das Sortiment Waffen, Jagdbedarf wird gestrichen. Campingartikel werden als Randsortiment von Bau- und Gartenmärkten und Möbelmärkten ergänzt.

	bezogen auf die genannten Fachmarkttypen als Randsortiment auf geringer Flache (gelbe Kennzeichnung in der Tabelle) verzeichnet werden.	
	2 e) Entwicklungsschwerpunkte und ihre jeweiligen Entwicklungspotenziale In Kapitel 8 des Berichtsentwurfs werden zentrale und sonstige Einzelhandelsstandorte in den einzelnen Teilen des Stadtgebietes näher beschrieben. Für die zentralen Standorte werden jeweils Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen aufgeführt. Relativ knapp werden dagegen die (dezentralen) Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel abgehandelt. Auch wenn die allgemeinen Entwicklungsoptionen für die Entwicklungsschwerpunkte bereits in den vorangegangenen Kapiteln benannt worden sind, wäre zu erwägen, ob die einzelnen Entwicklungsschwerpunkte in Kapitel 8 nicht noch etwas individueller beleuchtet werden sollten. Dabei könnte etwa auf die jeweils noch vorhandenen Entwicklungspotenziale eingegangen werden. Nicht zuletzt stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage nach der konkreten räumlichen Abgrenzung der einzelnen Entwicklungsschwerpunkte. Bisher wird diese lediglich durch eine schematische Darstellung (blaulich gestrichelte Linie) grob umrissen. Unklar bleibt, ob Ansiedlungen von Einzelhandelsgroßbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten am Rande oder auch im Umfeld (also außerhalb) des schematisch abgegrenzten Bereiches möglich sind.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Darstellung der Entwicklungsschwerpunkte in Kapitel 8 beschränkt sich bewusst im Wesentlichen auf die Darstellung der wesentlichen Rahmendaten. Konkrete Entwicklungsmöglichkeiten für einzelne Standorte werden nicht explizit aufgezeigt, da dadurch Erwartungshaltungen geweckt werden können, die vor dem Hintergrund der Marktsituation u.U. nicht erfüllt werden können. Auch unter Berücksichtigung der Prognoseergebnisse mit vergleichsweise geringen Entwicklungsspielräumen lassen sich sinnvolle Aussagen für einzelne Standorte kaum treffen. Konkrete Abgrenzungen der Entwicklungsschwerpunkte sind nicht sinnvoll, weil es um die Darstellung von Standortbereichen für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geht. Anders als bei zentralen Versorgungsbereichen soll nur schematisch aufgezeigt werden, wo diese Entwicklungsschwerpunkte liegen. Für eine parzellenscharfe Abgrenzung fehlen einerseits klare Kriterien, nach denen eine solche Abgrenzung erfolgen könnte, und andererseits rechtliche Steuerungsmöglichkeiten. Im Übrigen bestehen über Festsetzungen in Bebauungsplänen für alle Entwicklungsschwerpunkte bereits parzellenscharfe Regelungen.
	2 f) Leerstand Karstadt am Gewandhaus Während der Erarbeitung des Berichtsentwurfes ist mit dem inzwischen geschlossenen Karstadt-Haus am Gewandhaus ein gewichtiger Leerstand in der Braunschweiger Innenstadt hinzugekommen, der noch nicht in allen relevanten Textpassagen des Berichtsentwurf Berücksichtigung gefunden hat. So wäre auf Seite 127 der Punkt "großflächiger Kaufhausleerstand ehemaliger Kaufhof" zu ergänzen um "und Karstadt am Gewandhaus". Auch die daran anschließenden Empfehlungen zur funktionalen und städtebaulichen Stärkung sollten die Revitalisierung des Kaufhausleerstandes am Gewandhaus in den Blick nehmen.	**Der Anregung wird entsprochen.** Der Bericht wird ergänzt. Die Schließung von Karstadt am Gewandhaus ist erst zu einem Zeitpunkt erfolgt, an dem die Erarbeitung des Gutachtens bereits weit vorangeschritten war. Grundsätzlich empfiehlt sich eine Stichtagsregelung für die Berücksichtigung von Schließungen und Neuansiedlungen, da die Handelslandschaft permanenten Veränderungen unterworfen ist. Im konkreten Fall wird der Leerstand des Karstadt-Hauses an den entsprechenden Stellen im Bericht aufgegriffen, da es sich um eine für die Braunschweiger City sehr bedeutsame Veränderung und Herausforderung handelt.
TÖB 4	**Stellungnahme Vom 09.03.2022 Stadt Salzgitter**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	zum Entwurf des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für die Stadt Braunschweig bestehen seitens der Stadt Salzgitter keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.	**Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**

Zentrenkonzept Einzelhandel Braunschweig – Behandlung von Stellungnahmen

TÖB 5	**Stellungnahme Vom 14.03.2022 Stadt Wolfenbüttel**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Die Stadt Wolfenbüttel weist darauf hin, dass die Stadt Braunschweig im mittelfristigen Warensortiment mit 250 % immer noch eine sehr hohe Kaufkraftbindung besitzt. Im Segment Bekleidung nimmt die Stadt mit 400 % Kaufkraftbindung ihre oberzentrale Funktion weit mehr als überdurchschnittlich war - selbst innerhalb der 30 Minuten Fahrzeit Isochrone um die Stadt leben nur 750.000 Menschen. Dies führt zwangsläufig innerhalb Braunschweigs zu ungeordneten Zersetzungsprozessen in den Zentren - und ist auch regional massiv schädigend. Entsprechend sollte insbesondere in diesem Warensegment eine deutlicher konsolidierende Strategie verfolgt werden, die planungsrechtlich abzusichern ist. Es ist positiv, hierbei den Blick auch auf Mischgebiete und Fachmarktleerstände unter 800 qm VKF auszudehnen. Selbst bei einem starken Oberzentrum wie Braunschweig halten wir Kaufkraftbindungsquoten im mittelfristigen Warensortiment über 150 % für kritisch und von mehr 200 % für regional schädlich für das Zentrale-Orte-System. Darüber hinaus ist eine solche Entwicklung mit vielen anderen negativen Begleiterscheinungen auch für Braunschweig selbst verbunden (Verkehrsbelastungen, Verdrängung renditeschwächerer Zentrenfunktionen, Mietpreisentwicklung u.v.a.).	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die genannten Kaufkraftbindungsquoten im mittelfristigen Bedarfsbereich und im Sortiment Bekleidung und Zubehör beziehen sich ausschließlich auf den stationären Einzelhandel . Wird hingegen die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft inklusive Onlinehandel zugrunde gelegt, reduziert sich die Bindungsquote im Sortiment Bekleidung und Zubehör auf rd. 218% (vgl. Abb. 10, S. 51 Konzeptentwurf). Die Gesamtbindungsquote im mittelfristigen Bedarfsbereich beträgt entsprechend rd. 155%. Aus gutachterlicher Sicht erscheinen diese Werte für das Oberzentrum Braunschweig in Anbetracht der räumlichen Situation im Großraum Braunschweig als angemessen. Die im Rahmen der Verkaufsflächenprognose angesetzten perspektivischen Bindungsquoten verdeutlichen zudem, dass insbesondere bei Betrachtung des Sortiments Bekleidung und Zubehör deutlich geringere "Zielbindungsquoten" angesetzt wurden als aktuell erreicht werden (vgl. Abb. 13, S. 73 Konzeptentwurf). In diesem Sinne kann durchaus von einer "konsolidierenden Strategie" gesprochen werden, die grundsätzlich auch durch die Verkleinerung der Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereichs City unterstützt wird. Bei Einzelhandelsgroßprojekten ist ohnehin die Raumverträglichkeit (Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung) nachzuweisen.
	Insgesamt aber begrüßt die Stadt Wolfenbüttel sehr die im Konzept empfohlenen Strategien in der Verkaufsflächenentwicklung und die Fokussierung auf die integrierten, auch stadtplanerisch sinnvollen Zentrenstandorte. Dies gilt auch für Braunschweiger Sortimentsliste und die Begrenzung des zentrenrelevanten Nebensortiments auf 8 % der Verkaufsfläche bzw. 25 qm pro Warensegment bei Fachmärkten bzw. in der Nahversorgung.	**Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**
	Wir empfehlen darüber hinaus, bei der Zentrenentwicklung auch die ergänzenden Funktionen, v.a. im Bereich Gesundheit/Medizin, im Blick zu behalten. Auch hier gibt es Tendenzen der Konzentration an solitären, autoaffinen Standorten, die eine integrierte und möglichst nahräumliche Versorgung der Daseinsgrundbedürfnisse unterlaufen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Im Hinblick auf eine attraktive Nutzungsmischung wurde der Bereich Gesundheit/ Medizin bereits als zentrenergänzende Funktion berücksichtigt. Allerdings entziehen sich diese Nutzungen einer Steuerung durch das Zentrenkonzept Einzelhandel.

Aktualisierung Zentrenkonzept Stadt Braunschweig

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ö 1	**Stellungnahme vom 28.01.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Gegenüber dem bisherigen Zentrenkonzept ist das Sortiment "Baby-/Kinderartikel" nicht länger gesondert als zentrenrelevant geführt. Diese Änderung wird weder in Abschnitt 6.1.2 noch in Abschnitt 6.1.3 erwähnt, obwohl diese den Eindruck erwecken, eine abschließende Liste aller Änderungen zu nennen und zu begründen. Es besteht somit die Gefahr, dass diese Änderung dem Rat nicht bewusst wird, und eine Abwägung in der Folge nicht stattfindet.	**Der Anregung wird entsprochen.** Ergänzung in Kap. 6.1.3 Konzeptentwurf: "Baby-/ Kinderartikel" werden zukünftig nicht mehr als eigenes Sortiment ausgewiesen, da sie sich anderen zuordnen lassen, z.B. ist Babybekleidung dem Sortiment "Bekleidung aller Art und Zubehör, Regenschirme" zuzuordnen, Trinkflaschen, Zubehör zum Füttern etc. sind dem Sortiment "Haushaltswaren, Bestecke" zuzuordnen.
Ö 2	**Stellungnahme vom 08.02.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Es sind oft die kleinen Dinge, die benötigt werden zum Basteln, als Geschenke, spontane Ideen. Früher gab es Marktkauf mit Kreativ-Abteilung in der Hansestr.immer Parkplatz vor der Tür, die kleinen Geschäfte in umliegenden Orten, Parkplatz vor der Tür, alles ist schnell erreichbar in der heutigen Zeit ist diese kostbar uns alles eilig. In der City wird nach und nach alles gesperrt, Parkhäuser ist das Ziel. Wann will man da nochmal schnell was besorgen? Schneller bestellt als in der Stadt gesucht. Weihnachten nahm ich mir die Zeit und kaufte an mehreren Tagen ähnlich gewünschte Sachen vor Ort. Ein elektr. Wärmeunterbett bekam ich nirgends (Geber-Fachgeschäft, Möbelindustrie, Galerie-Kaufhof, kl.Geschäfte..... = keiner hatte sowas) - die Lauferei durch die Stadt mit dicken Paketen, was soll ich sagen, sehr schade. Immer mehr wird vollgebaut. Kurzparkplätze vor den Türen einiger Geschäfte wäre sehr hilfreich. Ansonsten kaufe ich lieber weiterhin außerhalb der Stadt. Mal darüber nachdenken.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die Erreichbarkeit von Einzelhandelsbetrieben insbesondere in der Innenstadt und somit auch die Einrichtung von Kurzzeitparkmöglichkeiten vor Geschäften kann und soll nicht im Rahmen des Zentrenkonzeptes geregelt werden. Im Zusammenhang mit der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung handelt sich um ein Randthema, für das allenfalls allgemeine Empfehlungen gegeben werden könnten.
Ö 3	**Stellungnahme Vom 25.02.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	A.2. Wir stimmen Ihrer Einschätzung – bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel – weitestgehend zu. Es wird für den Lebensmitteleinzelhandel immer wichtiger, für eine ansprechende Warenpräsentation und ein breites Warensortiment zu sorgen, um den modernen Kundenbedürfnissen gerecht zu werden. Dieser Trend ist jedoch primär durch das Verbraucherverhalten und die Erwartungen und Bedürfnisse der Kunden und weniger in der „Optimierung von Konzernstrukturen“ begründet.	**Wird zur Kenntnis genommen.** In Kap. 2.2.1 des Konzeptentwurfes werden neben den handelsendogenen auch die handelsexogenen Faktoren und somit das Verbraucherverhalten thematisiert, die die Entwicklung des Einzelhandels ebenfalls bestimmen.

	Der Trend zu einer verbesserten Warenpräsentation, neuen Service- und Angebotsbausteinen und Prozessveränderungen im Lebensmitteleinzelhandel führt unserer Einschätzung nach insbesondere auch dazu, dass die in dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angelegte Differenzierung zwischen Vollsortimentern und Discountern keine Entsprechung mehr in der Realität findet. Diese Differenzierung lässt sich weder anhand der Verkaufsfläche noch anhand des Sortiments oder der Art des Haupt- und Randsortiments, der Anzahl der angebotenen Artikel, dem Bestehen von Frischeangeboten, der Produktivität oder des Preises der angebotenen Waren hinreichend klar treffen. „Discounter" übernehmen, genau wie „Vollsortimenter", eine wichtige Nahversorgungsfunktion.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Es wird nichts anderes behauptet. Hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelbetrieben erfolgt keine Differenzierung zwischen Vollsortimentern und Lebensmitteldiscountern.
	Wir möchten insoweit nur ergänzend darauf hinweisen, dass auch die angedachte „Reduzierung" der Neuansiedlungen von Lebensmitteldiscountern, wie sie im geltenden Zentrenkonzept auf S. 29 angedeutet wurde, in der Praxis nicht fortzuführen und bei der zukünftigen Bauleitplanung nicht mehr anzuwenden ist.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Ein entsprechender Ansatz zur "Reduzierung von Lebensmitteldiscountern" kann aus dem aktuellen Konzeptentwurf nicht abgeleitet werden.
	3.1.2 Um vorzubeugen, dass bei der Steuerung der Nahversorgung bestimmte Betreiber bevorzugt oder benachteiligt werden, sollte im Zentrenkonzept **ausdrücklich klargestellt** werden, dass **keine Steuerung der Betriebstypen** stattfinden darf – sei es durch planerische Festsetzungen oder durch entsprechende Auswahlentscheidungen. Insoweit bietet sich an, den neutralen Begriff des „**Lebensmittelmarktes"** zu verwenden.[1]	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** In Kap. 2 Abs. 2 des Konzeptentwurfes wird die Betriebstypenentwicklung explizit als Teil der Handelsentwicklung beschrieben, die "nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll".
	Zur Verhinderung einer (faktischen) Ungleichbehandlung bei der Einzelhandelssteuerung sollte weiterhin der **ausdrückliche Hinweis** in das Zentrenkonzept aufgenommen werden, dass eine Steuerung von Betriebstypen durch die Bauleitplanung **nicht möglich ist**. Es ist bei der künftigen Anwendung des Zentrenkonzeptes sicherzustellen, dass im Rahmen politischer Beschlussnhahmen, bei städtebaulichen Verträgen, bei Vergabeverfahren uw. eine Differenzierung zwischen „Vollsortimentern" und „Discountern" vermieden wird und entsprechende Formulierungen unterbleiben.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Steuerungsgrundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung differenzieren hinsichtlich Ansiedlung/ Erweiterung/ Verlagerung von Betrieben nach der Zentrenrelevanz und der Dimensionierung sowie nach Standorttyp. Eine Ungleichbehandlung hinsichtlich Betriebstypen erfolgt nicht.
	3.2 1.200 m² als Verkaufsflächen für die Nahversorgung angemessen und anerkannt 3.2.1 Es bestehen Bestrebungen bei der derzeit laufenden Aktualisierung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen aufzuzeigen,	**Wird zur Kenntnis genommen.** Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (vgl. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.2005).

	wie durch eine Anhebung der Einstufungsgrenze von 800 m² im Landes-Raumordnungsprogramm eine verbesserte Nahversorgung erreicht werden kann (hierzu noch sogleich).	
	3.2.1 Im Einzelhandelserlass NRW 2021 ist ein klares Bekenntnis dazu enthalten, dass moderne Nahversorger bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht als städtebaulich relevant anzusehen sind. Gleiches gilt auch für den Landesentwicklungsplan Hessen. Der Landesentwicklungsplan geht davon aus, dass Lebensmittelmärkte mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche der Nahversorgung dienen und (unter weiteren Voraussetzungen) auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden können und sollten.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Auch in Nordrhein-Westfalen und Hessen liegt die Schwelle zur Großflächigkeit weiterhin bei 800 m² Verkaufsfläche. Im Übrigen sind für Braunschweig die landesplanerischen Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig relevant.
	3.2.2 Uns ist bei diesen Hinweisen durchaus bewusst, dass in einem Zentrenkonzept keine Regelung über die Definition der „Großflächigkeit“ im Sinne von § 11 BauNVO getroffen werden kann. Nichtsdestotrotz ist es für ein modernes Konzept nicht nur möglich, sondern auch erforderlich, sich den generellen Entwicklungstrends in der Nahversorgung nicht zu verschließen. Dies kann gewährleistet werden, indem die Ansiedlungsregelungen für Nahversorger angepasst werden. Die starre Steuerung von (großflächigem) nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (bis 1.200 m² Verkaufsfläche) in die Zentren bzw. in die „City“ ist nicht mehr zeitgemäß. […]	**Wird zur Kenntnis genommen.** Von einer starren, nicht zeitgemäßen Regelung kann nicht die Rede sein. Die Steuerungsgrundsätze sehen auch entsprechende Regelungen für die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelbetrieben an sonstigen integrierten Standorten (im Zusammenhang mit Wohnbebauung) vor. Voraussetzung dafür ist eine standortgerechte Dimensionierung. Das heißt, dass bestehende Nahversorgungsstrukturen nicht gefährdet werden dürfen und eine ausreichende Mantelbevölkerung im fußläufigen Einzugsgebiet vorhanden ist (Gebietsversorgung).
	III. 2. Eine bedarfsgerechte Nahversorgung in Braunschweig zu gewährleisten kann nicht nur bedeuten, alle nahversorgungsrelevanten Sortimente in die Zentren bzw. großflächige Angebote ausschließlich in die „City“ zu steuern. Zur Verbesserung der Nahversorgung ist es unumgänglich, die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu befördern. […] **Außerhalb** der zentralen Versorgungsbereiche ist eine Modernisierung vorhandener Märkte und die Ansiedlung neuer Märkte nicht möglich, weil die Steuerung in die Zentralen Versorgungsbereiche zu einer Überreglementierung führt. Auch wenn ein Betrieb seit Jahren in dem Gebiet etabliert ist, soll ihm grundsätzlich nur noch Bestandsschutz zukommen. Wenn den Lebensmittelmärkten jedoch keine Modernisierungs- und Entwicklungsmöglichkeiten gegeben wird, werden sie zwangsläufig aufgegeben werden. Eine dortige Wiederansiedlung durch	**Wird zur Kenntnis genommen.** Eine flächendeckende Nahversorgung in Braunschweig ist explizites Ziel des Konzeptentwurfes. Die Modernisierung oder Ansiedlung von Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist mit den Steuerungsgrundsätzen unter berstimmten Voraussetzungen (vgl. Stellungnahme oben zu 3.2.2) möglich. Die Anforderungen von Betreibern von Lebensmittelmärkten, auch hinsichtlich Verkaufsflächen oberhalb der Großflächigkeit, werden dabei berücksichtigt.

	einen Anbieter mit einem den heutigen Standards entsprechenden – und damit in aller Regel großflächigen – Lebensmittelmarkt scheidet aufgrund der restriktiven Steuerung in die Zentren aus.	
	III. 2, S. 13 […] In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit 400 m² Verkaufsfläche – wie es in dem Konzeptentwurf zur Gewährleistung der Nahversorgung angedacht ist – nicht nur in der Lebenswirklichkeit nicht vorhanden sind, derartig kleine Betriebe werden auch von den Kunden nicht angenommen. Dabei besteht nach unserer Einschätzung kein Grund dafür, Lebensmittelmärkte außerhalb der Zentren pauschal als Fehlentwicklung zu betrachten.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Dass die Nahversorgung in Braunschweig durch Lebensmittelbetriebe mit 400 m² Verkaufsfläche gewährleistet werden soll, ist weder angedacht, noch aus dem Konzeptentwurf ableitbar. Zur Sicherung der wohnungsnahen Grund-/ Nahversorgung ist die ergänzende Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. Stellungnahme zu 3.2.2) explizit auch außerhalb der Zentren vorgesehen.
	III. 2, S. 13 Es besteht kein Zusammenhang zwischen der Größe eines Lebensmittelmarktes und der Ausdehnung seines Einzugsgebietes. Von einem großflächigen Lebensmittelmarkt wird also nicht automatisch mehr Kaufkraft aus entfernter liegenden Wohngebieten abgezogen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Ein Rückgang der Flächenleistung bei Erweiterungen der Verkaufsfläche wird regelmäßig im Rahmen von Verträglichkeitsuntersuchungen angeführt. Allerdings zeigen die Entwicklungen bei den Lebensmitteldiscountern, dass, bei einem seit 2011 zu verzeichnenden kontinuierlichen Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb, die Flächenleistung ebenfalls kontinuierlich zu- und nicht abgenommen hat.
	V. 2. Wir stimmen Ihnen insoweit zu, als dass es primär Aufgabe der Städte ist, für attraktive Zentren zu sorgen und diese entsprechend der Kundenerwartungen zu optimieren. Dies kann jedoch nicht nur dadurch gewährleistet werden, dass Nahversorgungsbetriebe in die Zentren gesteuert werden. Im Zusammenhang mit den Kundenerwartungen möchten wir erneut darauf hinweisen, dass Kunden heutzutage ihren Versorgungseinkauf nicht bei kleinteiligen Nahversorgungsanbietern wie „Tante-Emma-Läden“ verrichten. Das Einkaufsverhalten der Kunden hat sich – auch durch die zunehmende Erwerbstätigenquote – grundlegend geändert. Kunden erwarten – wie Sie selbst ausführen – ein „One-Stop-Shopping“ bei ihrem Versorgungseinkauf. Es liegt mithin nicht an einem Verdrängungswettbewerb, dass die wohnortnahe Nahversorgung nicht mehr gewährleistet ist, sondern daran, dass moderne Nahversorger sich nicht in den wohnortnahen Lagen außerhalb der Zentren ansiedeln können.	**Wird zur Kenntnis genommen**. Die wohnungsnahe Grund- bzw. Nahversorgung und somit unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. Stellungnahme zu 3.2.2) auch die Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben außerhalb der Zentren innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche ist explizites Ziel des Konzeptentwurfes. Ziel der Stadt Braunschweig ist es, die Stadt kompakt weiterzubauen. Im Zuge der Innen- und Außenentwicklung sollen dabei in geeigneten, städtebaulich integrierten Lagen zukunftsfähige Nahversorgungsstandorte entstehen, z.B. als Wohn- und Geschäftshäuser in Urbanen Gebieten.
	VII. 2.2 Eine planwirtschaftliche Vollkonzentration des Lebensmitteleinzelhandels in die Zentren – wie Sie es andeuten – führt dazu, dass die Einzelhandelssteuerung dem Zweck der Sicherung	**Wird zur Kenntnis genommen.** Eine "planwirtschaftliche Vollkonzentration des Lebensmitteleinzelhandels in die Zentren" wird im Konzeptentwurf nicht "angedeutet".

	der wohnungsnahen Versorgung – dem eigentlichen Zweck der Einzelhandelssteuerung – zuwiderläuft. Der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist kein Selbstzweck, er dient zuvörderst der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. Wenn die Zentren diesen Zweck nicht selbständig übernehmen können, so muss die wohnortnahe Nahversorgung außerhalb der Zentren bewusst ermöglicht werden.	Die wohnungsnahe Grundversorgung durch Standorte außerhalb der Zentren ist auf der Grundlage des Konzeptentwurfes explizit möglich (vgl. Stellungnahme zu 3.2.2/ V. 2.).
	VIII Wir meinen, dass das Nahversorgungskonzept Einzelhandel vor dem Hintergrund dieser Debatte und der sich abzeichnenden Veränderungen nicht pauschal auf die überkommenen Regelungen des RROP und des LROP verweisen kann. Andernfalls muss das Konzept zeitnah erneut überarbeitet werden. Unter dem Eindruck der Debatte sollten unserer Einschätzung nach auch die Steuerungsleitlinien des Zentrenkonzeptes **grundlegend hinterfragt** werden, bevor dieses beschlossen wird.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Kommunale Zentren- und Einzelhandelskonzepte unterliegen regional- und landesplanerischen Vorgaben. Relevant sind in diesem Zusammenhang insbesondere das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) in der jeweils aktuellen Fassung.
	IX. 2. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts besteht die von Ihnen dargestellte strikte Bindung an das Einzelhandelskonzept nicht. Vielmehr kann eine Gemeinde bei der Steuerung des Einzelhandels auch von dem sich selbst gegeben Konzept abweichen. Wird von dem Einzelhandelskonzept abgewichen, so hat dies keineswegs immer unmittelbare Auswirkungen auf die Wirksamkeit eines entsprechenden Bebauungsplans noch verliert das Einzelhandelskonzept hierdurch per se seine Steuerungsfunktion. Mit anderen Worten ist es der Gemeinde möglich, von dem Einzelhandelskonzept abzuweichen, um ein Vorhaben im Einzelfall zu ermöglichen, ohne dass dies unmittelbare Auswirkungen auf andere Vorhaben oder das Einzelhandelskonzept an sich hätte. Dies sollte entsprechend in dem Zentrenkonzept **klargestellt** werden, um Missverständnissen und Fehlannahmen vorzubeugen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** 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 das Konzept seine Wirkung entfalten kann, ist eine Umsetzung in der Bauleitplanung erforderlich. Eine Abweichung vom Konzept im begründeten Einzelfall ist im Konzeptentwurf nicht ausgeschlossen. Insofern wird kein Erfordernis zur Klarstellung gesehen.
	X. 2.1 In Bezug auf die Definition der zentralen Versorgungsbereiche und der vorgenommenen Abgrenzung dieser Bereiche in Braunschweig, möchten wir darum bitten, die nachstehendenden Vorgaben der Rechtsprechung ebenfalls zu berücksichtigen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Braunschweig ist auf der Grundlage von Kriterien erfolgt, die sich aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben (vgl. insb. auch Kap. 2.3.1.1 Konzeptentwurf). Die Vorgaben der Rechtsprechung sind dabei berücksichtigt worden.
	X. 2.3	**Wird zur Kenntnis genommen,** Ergänzung eines Urteils des OVG Münster in Kap. 3.1.2 des Konzeptentwurfs.

	Zu der Definition einer integrierten Lage möchten wir Folgendes anmerken: Nach der Rechtsprechung ist für das Vorliegen einer integrierten Lage nicht erforderlich, dass eine „Umgebung von Wohnbebauung“ vorliegt. Vielmehr zeichnet sich eine städtebaulich integrierte Lage nach der Rechtsprechung dadurch aus, dass sie die Versorgung für die – insbesondere auch nicht motorisierte – Bevölkerung an möglichst gut erreichbaren Standorten sichert. Eine integrierte Lage liegt daher innerhalb baulich verdichteter Siedlungszusammenhänge mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend und verfügt in aller Regel über einen den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr. Ein Standort ist dementsprechend nicht schon deshalb „nicht integriert“, weil er nicht vollumfänglich von Wohnbebauung umschlossen ist.	Dem Konzeptentwurf liegt keine andere Definition einer integrierten Lage zu Grunde. Der zitierte Beschluss des OVG Münster vom 22.04.2020, 2 A 270/19 kann im Zusammenhang mit der Definition der integrierten Lage der Vollständigkeit halber mit aufgenommen werden, wenngleich dies keine Auswirkungen auf die angewendeten Kriterien zur Abgrenzung der integrierten Lagen zur Folge hat.
	X. 2.3 Zudem möchten wir auf die Definition des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg zu einer städtebaulich integrierten Lage verweisen, die in dem Entwurf des Zentrenkonzeptes bislang keine Erwähnung findet. Das OVG Lüneburg definiert die städtebaulich integrierte Lage wie folgt: *„Eine städtebaulich integrierte Lage liegt unproblematisch bei Standorten innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, also der Innenstadt, aber auch eines Nahversorgungszentrums, vor. Auch andere Standorte können noch integriert sein, wenn sie, sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich „anschmiegend“, diesen funktional ergänzen. Letztere Komponente setzt voraus, dass sich die großflächigen Einzelhandelsbetriebe dort dem zentralen Versorgungsbereich unterordnen, wofür sie räumlich und funktionell keinen Umfang annehmen dürfen, welcher gleichberechtigt neben die Innenstadt tritt. Hinzu kommen muss - gleichsam als Kompensation für den auch bei Erfüllung der ersten Bedingung nicht ganz zu vermeidenden Anteil an potentiellen Innenstadtnutzern, bei denen der Besuch des großflächigen Einzelhandelsbetriebs den der Innenstadt „ersetzt“ - ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, der insbesondere in der Bereitstellung von in der Innenstadt fehlenden Parkplätzen liegen kann. Bei der Prüfung der Lage in oder nahe einem zentralen Versorgungsbereich ist nicht allein auf den Ist-Zustand im Zeitpunkt der Bauleitplanung, sondern unter Umständen auch auf einen Soll-Zustand, auf den die Gemeinde erkennbar planerisch hinarbeitet, abzustellen.*(OVG Lüneburg, Beschluss vom 29.09.2014 – 1 MN 102/14 –, juris Rn. 26)	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Zur Bestimmung einer integrierten Lage sind allgemeine Kriterien auf der Grundlage der Rechtsprechung anzuwenden. Aus der genannten Definition des OVG Lüneburg lassen sich insbesondere hinsichtlich des Begriffs des "Anschmiegens" sowie auch einer genannten "Entfernung von 500 Metern" aus gutachterlicher Sicht allgemeine und übertragbare Kriterien kaum ableiten. Entscheidend sind die konkreten örtlichen Verhältnisse, die u.U. eine entsprechende Berücksichtigung dieser Kriterien rechtfertigen können. Es sei an dieser Stelle auf die Erläuterungen der "Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP" des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur Beurteilung der städtebaulichen Integration verwiesen, die den Beschluss des OVG ebenfalls aufgreift. Diese ist im Zusammenhang mit den landesplanerischen Vorgaben des LROP ebenfalls zu berücksichtigen, sodass sich eine explizite Erwähnung des o.g. Urteils u.E. erübrigt.

	*„Eine Entfernung von 500 Metern schließt die Annahme einer integrierten Lage für sich genommen nicht aus; der vom Senat verwendete Begriff des erforderlichen "Anschmiegens" ist nicht dahingehend zu verstehen, dass nur unmittelbar neben dem zentralen Versorgungsbereich gelegene Standorte integriert sein könnten. Je weiter der Standort aber vom zentralen Versorgungsbereich entfernt liegt, desto deutlicher müssen die Indizien dafür sein, dass der großflächige Einzelhandelsbetrieb seine Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich tatsächlich erfüllt. Fehlt die fußläufige Erreichbarkeit, so kommt eine integrierte Lage nicht mehr in Betracht; umgekehrt ergibt aber eine fußläufige Entfernung zuzüglich eines großen Parkplatzes nicht automatisch eine integrierte Lage nach den o.g. Kriterien.“ (*OVG Lüneburg, Urteil vom 06.06.2016 – 1 KN 83/14 –, juris Rn. 43). Wir meinen, dass dieses von der Rechtsprechung entwickelte Begriffsverständnis auch Eingang in den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes finden sollte, weil so eine rechtssichere Anwendung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes möglich ist.	
	XI. 2. Zunächst möchten wir anmerken, dass die von Ihnen angenommene „rechnerische Vollversorgung“ der Bevölkerung nicht zutrifft. Die Bevölkerung ist nicht vollständig versorgt, weil in einem Radius von 700 m ein einzelner Einzelhandelsbetrieb mit unter 200 m² Verkaufsfläche, wie beispielsweise ein Kiosk, ein Bäcker oder ein Metzger vorhanden ist (der von Ihnen verwendete Begriff der „Lebensmittelbetriebe“ wurde nicht weitergehend konkretisiert oder definiert, so dass jeder Betrieb – auch solche des Lebensmittelhandwerks – nach unserem Verständnis hierunter zu fassen sind).	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Von einer rechnerischen Vollversorgung der Bevölkerung ist lediglich im Zusammenhang mit den Kaufkraftbindungsquoten (vgl. Kap 3.2.2 und 3.2.4 Konzeptentwurf) die Rede, welche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ohne Betriebe des Lebensmittelhandwerks bei rd. 100% liegt. Bei der Betrachtung der räumlichen Nahversorgungssituation wurden, anders als behauptet, ausschließlich Betriebe mit einem "hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel" (vgl. Kap. 3.2.4 Konzeptentwurf) berücksichtigt und entsprechend keine Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Kioske.
	Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass zu der Definition der Nahversorgung ein pauschaler Entfernungsradius von 700 Metern nicht geeignet ist, um die Angebotssituation in der Nahversorgung zu bestimmen. Bei der Bestimmung der 700- Meter-Radien bleiben die konkreten Umstände vor Ort, wie städtebauliche Barrieren unberücksichtigt.	Zur Bestimmung des Nahversorgungsanteils wurden keine pauschalen Entfernungsradien von 700 Metern angesetzt, sondern Bereiche von 700 Metern Realdistanz (entsprechend bis zu rd. zehn Gehminuten), sodass insbesondere städtebauliche Barrieren (z.B. Autobahnen, Flüsse, Bahngleise, Industrie- und Firmengelände) sowie das Straßen- und Wegenetz durchaus berücksichtigt wurden.

	Deswegen schlagen wir vor, dass ein **situativer Nahbereich** ermittelt und Gehzeitisochronen als Einschätzungshilfe für die Nahversorgungslage angelegt werden. So kann in Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, der topographischen Gegebenheiten, der vorhandenen städtebaulichen Barrieren, der Attraktivität des Fußwegenetzes und der ÖPNV-Anbindung ermittelt werden, für welche Bereiche ein Betrieb als Nahversorger in Betracht kommt und in welchen Bereichen Lücken in der Nahversorgung bestehen. Durch die Bestimmung situativer Nahbereiche können auch Radfahrdistanzen einbezogen werden, die gerade für Bereiche mit einer geringen Einwohnerdichte relevant sind. Denn diese Bereiche sind – wie Sie zutreffen ausführen – häufig unterversorgt, weil keine ausreichende Mantelbevölkerung in der unmittelbaren Umgebung vorhanden ist. Gerade in dünner besiedelten Bereichen ist es angezeigt, zur Ermittlung des „wohnortnahen Bereichs“ eine Entfernung zum Nahversorgungsstandort von bis zu 2,5 km anzulegen (Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 35).	Für Niedersachsen sind nicht die Vorgaben des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen maßgeblich, sondern das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und hier die o.g. "Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP". Demnach sind "Bereiche mit einer maximalen Gehzeit von 10 Minuten" anzusetzen, was im Konzeptentwurf entsprechend erfolgt ist. Lediglich ergänzend hierzu wird ein 1.000-Meter-Radius als maximale Ausdehnung des fußläufigen Einzugsbereichs genannt.
	XII. 2.1 Es ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, wieso Sie trotz des erkannten Verkaufsflächenpotentials bis zum Jahre 2030 (ohne Berücksichtigung der generellen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel) empfehlen, den Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente erst zu einem „späteren Zeitpunkt“ vorzunehmen. Um der Nachfragesituation bis zum Jahre 2030 begegnen zu können, ist es aus unserer Sicht unumgänglich, bereits **aktuell** die erforderlichen Kapazitäten, sei es bei der Schaffung von Wohnraum oder der Planung und Realisierung von Einzelhandelsvorhaben zu ermöglichen. Wenn erst mit der bedarfsgerechten Realisierung und Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben begonnen wird, wenn die Nachfrage entsprechend gestiegen ist, wird dies zwangsläufig zu einer Unterversorgung führen	**Wird zur Kenntnis genommen.** Der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte, entsprechend der für die Verkaufsflächenprognose getroffenen Annahmen, kontinuierlich bis zum Jahr 2030 erfolgen, da der bei der Prognose zu Grunde gelegte Anstieg der Kaufkraft ebenfalls kontinuierlich bis zu diesem Zeitpunkt erfolgen wird.
	XIII. 2.2 Eine **bedarfsgerechte Versorgung** des gesamten Stadtgebietes mit Gütern des periodischen Bedarfes wäre entgegen Ihrer Einschätzung **realisierbar.** Hierzu wäre erforderlich, dass das Einzelhandelskonzept entsprechende Vorgaben für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe macht. Denn auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes können Einzelhandelsgroßprojekte mit periodischen Sortimenten im Rahmen von Bauleitplanverfahren auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung angesiedelt werden, wenn	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Nach dem Konzeptentwurf können im Hinblick auf eine flächendeckende Grund- bzw. Nahversorgung Lebensmittelbetriebe (bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig) auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt oder erweitert werden (vgl. Stellungnahme zu 3.2.2ff). Die Ausweisung von Bereichen zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten zur Nahversorgung erscheint jedoch nicht zielführend. Die Zulässigkeit eines Vorhabens kann nur auf Grundlage eines konkreten Standortes beurteilt werden.

	eine Ansiedlung innerhalb der städtebaulich integrierten Lage aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. […] Wir regen daher an, in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes entsprechende Bereiche auszuweisen, in denen neue Einzelhandelsgroßprojekte aus siedlungsstrukturellen Gründen zur Sicherung der Nahversorgung anzusiedeln sind. Wir schlagen folgende Bereiche vor: Gifhorner Straße/ Bültenweg Bevenroder Straße Borsigstraße Mönchenweg Leipziger Straße	Hinweise auf Entwicklungspotenziale ergeben sich insbesondere aus der kleinräumigen Nahversorgungsanalyse auf Ebene der (bisherigen) Stadtbezirke. Auf die genannten Bereiche wird im Folgenden im Zusammenhang mit den Anregungen zu konkreten Standorten eingegangen.
	XII. 2.4 Soweit Sie auf die Vermeidung „ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile“ hinweisen, möchten wir erneut anmerken, dass das Baurecht wettbewerbsneutral ist. Zudem sind Bedürfnisprüfungen und Planungsschranken, mit denen Einzelhandelsansiedlungen verhindert werden, – wie bereits aufgezeigt – auch aus europarechtlicher Perspektive kritisch zu sehen. Bei einer bestehenden Unterversorgung wie sie in Braunschweig besteht, führt der Ausschluss von Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht zum Schutz der Zentren, sondern nur zum faktischen Schutz bestehender Betriebe. Unserer Auffassung nach dürfte eine derartige Regelung nicht mit den gesetzlichen Vorgaben in Einklang stehen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** In seinem Urteil vom 30. Januar 2018 in der Sache Visser/ Appingedam hat der EuGH zwar entschieden, dass die Europäische Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) auf Bauleitpläne anzuwenden ist, die Einzelhandelsnutzungen beschränken. Der EuGH hält solche Regelungen allerdings dann mit den Vorgaben der Richtlinie vereinbar, wenn die in Art. 15 Abs. 3 der Richtlinie genannten Bedingungen erfüllt sind. Auch das Hamburgische Oberverwaltungsgericht hat am 11. April 2019 (II E X/16.N-, juris) entschieden, dass der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben außerhalb eines städtischen Zentrums eine zulässige territoriale Beschränkung der Ausübung der Dienstleistungstätigkeit gemäß Art. 15 Abs. 2a der Dienstleistungsrichtlinie sein kann. Die Steuerung des Einzelhandels durch die Bauleitplanung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Der EuGH hat anerkannt, dass entsprechende Festsetzungen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein können (vgl. Rnr. 135 des Visser-Urteils). Werden die Vorgaben des deutschen Rechts an eine Steuerung des Einzelhandels im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen beachtet und die Festsetzungen entsprechend begründet, so können damit grundsätzlich zugleich die Anforderungen des Art. 15 Abs. 3 DL-RL an territoriale Beschränkungen erfüllt werden. Die erforderliche städtebauliche Begründung mit u.a. den Zielen für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung ist durch den vorliegenden Konzeptentwurf gegeben.

		Von einer Unterversorgung in Braunschweig kann bei Kaufkraftbindungsquoten von rd. 100% im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht die Rede sein.
	XIV. 2.1 Zunächst ist nicht nachvollziehbar, wieso großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten regelhaft nur im Hauptgeschäftsbereich „City“ und nicht in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Die grundsätzliche Beschränkung von Verkaufsflächen auch innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entbehrt nach unserer Einschätzung einer städtebaulichen Rechtfertigung. Darüber hinaus dürfte eine solche Regelung nicht in Einklang mit der EU Dienstleistungsrichtlinie stehen. Nach der Entscheidung des EuGH in der Rechtssache Visser/Appingedam steht fest, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bebauungsplänen an der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen sind. *(s. hierzu auch S. 37, Abschnitt XII 2.4)* Wir meinen daher, dass eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen regelhaft und ohne Einschränkung möglich sein sollte. Die Beschränkung ist zu streichen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von großflächigen Lebensmittelbetrieben in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren ist durch die Bestandsanalyse und die vorhandenen Bevölkerungsstrukturen in Braunschweig (auch unter Berücksichtigung bereits geplanter Wohnbaupotenziale) begründet. Auf Grund der z.T. sehr geringen Einwohnerzahlen im Umfeld der genannten Zentren, ist eine standortgerechte Dimensionierung erforderlich. Andernfalls wären ungeachtet der Flächenverfügbarkeit z.B. auch SB-Warenhäuser mit etwa 5.000 m² Verkaufsfläche und größer in den Stadtteil- und Nahversorgungzentren möglich. Dies würde sich strukturell negativ auf die bestehenden Zentren- und Nahversorgungsstrukturen auswirken. Zur Vereinbarkeit mit der EU Dienstleistungsrichtlinie vgl. Stellungnahme zu XII 2.4.
	XIV. 2.3.1 Der pauschale Hinweis in dem Entwurf des Zentrenkonzeptes darauf, dass bei bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentren nur eine Bestandssicherung zu erfolgen habe ist unserer Ansicht nach nicht zielführend, um eine flächendeckende Nahversorgung in Braunschweig zu erzielen und ist rechtlich auch nicht ohne Weiteres umsetzbar. Um eine praxisgerechte und transparente Anwendung der Steuerungsgrundsätze des Zentrenkonzeptes zu ermöglichen bietet es sich unserer Auffassung nach an, gestaffelte Richtwerte bzw. Anhaltspunkte zu formulieren, etwa dergestalt, dass die Verkaufsflächenerweiterungen bei bestehender Verkaufsfläche von bis zu 900 m² um 30 %, bei bestehender Verkaufsfläche zwischen 900 und 1.000 m² bis zu 20 % als angemessen gilt. Hiervon profitieren insbesondere kleinflächige oder kleinere großflächige Bestandsmärkte, die gerade an den peripheren und unterversorgten Standorten für die Aufrechterhaltung der wohnortnahen Grundversorgung unverzichtbar sind.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Ein pauschaler Hinweis zur Bestandssicherung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentren erfolgt im Konzeptentwurf nicht. Verträgliche Erweiterungen von Betrieben sind durch Einzelfallprüfungen zu gewährleisten. Gestaffelte Richtwerte für Verkaufsflächenerweiterungen sollten daher nicht vorgegeben werden.

	XIV. 2.3.2 Um im Sinne der Nahversorgung auch Ansiedlungen von Lebensmittelmärkte in den unterversorgten Gebieten zu schaffen sollte das Zentrenkonzept Braunschweig eigene – auf das Stadtgebiet angepasste Steuerungsempfehlungen aufstellen und nicht pauschal auf die Regelungen des LROP verwiesen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Mit den Steuerungsgrundsätzen (vgl. Kap. 6.3) sind entsprechende, eigene Regelungen bereits enthalten.
	Daneben sollten – insbesondere für die peripheren Stadtteile – großflächige Nahversorger auch an sogenannten **teilintegrierten Standorten** angesiedelt werden können. Hierunter sind solche, etwa gewerblichen Flächen zu verstehen, die an städtebaulich integrierte Lagen, beispielsweise Wohngebiete, angrenzen.	Zur Erhaltung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung sollten Lebensmittelbetriebe nicht an teilintegrierten, sondern in den Zentren und bei standortgerechter Dimensionierung an sonstigen integrierten Standorten innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche zugelassen werden.
	Da für den Großraum Braunschweig bislang keine Standorte mit „herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ im Sinne des LROP definiert wurden, würde der Verweis auf die Regelungen des LROP andernfalls leer laufen. Es ist Aufgabe der Gemeinde und des Einzelhandelskonzeptes zu bestimmen, wo der Einzelhandel gewünscht oder erforderlich ist. Dieser Aufgabe sollte das Zentrenkonzept nachkommen.	Wegen der erforderlichen Einzelfallprüfungen sollen keine Standorte festgelegt werden, an denen großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel per se zulässig ist. Standorte mit "herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung werden laut LROP nur in Kommunen ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion ausgewiesen.
	XIV. 2.4 Schließlich ist die Regelung zur Steuerung des Einzelhandels außerhalb der Zentren in dem Entwurf des Zentrenkonzeptes nicht verständlich und praxisgerecht. Sie führen an, dass in Braunschweig „Läden“ außerhalb der Zentren zur Gebietsversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln in der Regel rund 400 m² Verkaufsfläche hätten. Gleichzeitig soll nach den Steuerungsleitlinien außerhalb der Zentren eine standortgerechte Dimensionierung möglich sein. Wir regen an, in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes klarzustellen, dass auch großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe außerhalb der Zentren zulässig sind. Die Beschränkung auf 400 m² sollte gestrichten werden. Denn diese „Beschränkung“ verhindert die Ansiedlung moderner Lebensmittelbetriebe und entspricht nicht der Lebenswirklichkeit.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Tatsächlich heißt es: I.d.R. kann von einer Gebietsversorgung ausgegangen werden bei Läden bis 200 m² Verkaufsfläche, bei Sortimenten Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel auch bis 400 m² Verkaufsfläche. Eine entsprechende Beschränkung auf 400 m² Verkaufsfläche sieht der Konzeptentwurf nicht vor. Lebensmittelbetriebe sind nach den Steuerungsgrundsätzen bei standortgerechter Dimensionierung außerhalb der Zentren innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche auch großflächig möglich.
	XIV. 2.5 Da das Zentrenkonzept diesen Begriff [Laden] jedoch abweichend von den Bestimmungen des bauplanungsrechts verwendet, sollte der Begriff – um Missverständnissen vorzubeugen – durch Einzelhandelsbetrieb oder Nahversorger ersetzt werden.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern der Begriff Laden im vorliegenden Konzeptentwurf anders verwendet wird.
	XIV. 2.6 Zusammenfassender Vorschlag zu den Entwicklungsempfehlungen: zu 1. b) bis c) s. auch S. 39 Abschnitt XIV 2.1	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Vgl. Stellungnahme zu XIV 2.1

	d) Nahversorgungsstützpunkte: - Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung zulässig. Als angemessen für eine Verkaufsflächenerweiterung gelten bei bestehenden Verkaufsflächen von bis zu 900 m² Erweiterungen um 30 %, bei bestehenden Verkaufsflächen zwischen 900 und 1.000 m² bis zu 20 %.	Verkaufsflächenerweiterungen sind im Einzelfall zu prüfen.
	Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten bei standortgerechter Dimensionierung in baulicher Einheit nach Einzelfallprüfung zulässig (in der Regel bis 200 m²)	Sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
	e) sonstige integrierte Lagen: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung zulässig	Die Steuerungsgrundsätze sehen für sonstige integrierte Standorte bereits Ausnahmeregelungen für Lebensmittelbetriebe vor, die auch entsprechende großflächige Ansiedlungen ermöglichen.
	- Lebensmittelbetriebe: Da eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen zur Gewährleistung einer fußläufigen Nahversorgung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, können Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung angesiedelt werden. Als Standorte für eine Ansiedlung erscheinen insbesondere die folgenden Bereiche geeignet: • Bütenweg, im Stadtteil Schunteraue • Borsigstraße, im Statdtbezirk Mitte • Gifhorner Straße, im Stadtteil Rühme • Möncheweg, in Stadtteil Lindenberg/Südstadt • Leipziger Straße, Stöckheim • Bevenroder Straße, Querum/Gliesmarode Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten können bei entsprechender Lage außerhalb der abgegrenzten Zentren zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind (kumulativ): - integrierter wohnortbezogener Standort möglichst mit ÖPNV-Anbindung. Wohnortbezogen ist ein Vorhaben regelmäßig dann, wenn es in einer fußläufigen Entfernung zu vorhandenen oder geplanten Siedlungsstrukturen liegt. Dies betrifft auch Flächen, die an Wohngebiete angrenzen. Bei einer Lage in unmittelbarer Nähe in bis zu einigen wenigen hunderten Metern Entfernung zu einem Wohngebiet kann ein Nahversorger auch dann als integriert betrachtet werden, wenn er sich durch zwischen ihm	Weiterhin sollen die Steuerungsgrundsätze eine grundsätzliche Einschätzung von Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept ermöglichen. Einzelstandorte bzw. Standortbereiche brauchen und sollten entsprechend nicht benannt werden.

	und dem Wohngebiet befindliche andere gewerblich genutzte Flächen oder in geringerem Umfang auch Grünflächen von der Wohnbebauung absetzt. Entscheidend ist das Siedlungsgepräge im Einzelfall. - vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche nach.	
	XV. 2. Hierzu möchten wir anmerken, dass es für uns nicht verständlich ist, wie eine Stellplatzanlage vor einem Lebensmittelmarkt als *städtebauliche Barriere* gewertet werden kann.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Im Konzeptentwurf wird nicht behauptet, dass eine Stellplatzanlage eine städtebauliche Barriere sei.
	Die Errichtung moderner Märkte geht dabei – wie bereits dargelegt – mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² einher. Mit anderen Worten ist eine städtebauliche Nachverdichtung nur denkbar, wenn auch moderne Steuerungsleitlinien für den Einzelhandel geschaffen werden, damit im gesamten Stadtgebiet moderne und für die Kunden ansprechende Nahversorgungsbetriebe vorhanden sind, mit denen das Umfeld gestärkt und städtebaulich ansprechend gestaltet werden kann.	Die Steuerungsgrundsätze sehen entsprechende Regelungen vor, nach denen auch großflächige Lebensmittelbetriebe zulässig sein können (vgl. Stellungnahme zu 3.2.2/ V. 2.).
	B. I. Stadtbezirk Mitte Wir begrüßen, dass die Filiale an der Borsigstraße 30 weiterhin als Nahversorgungsstützpunkt ausgewiesen wird (hierzu unter 1.). Hinsichtlich der Filiale Am Hauptgüterbahnhof 1 meinen wir, dass auch dieser Standort als Nahversorgungsstützpunkt ausgewiesen werden sollte, da diese Filiale die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung übernimmt (hierzu unter 2.).	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Ausweisung als Nahversorgungsstützpunkt ist keine Voraussetzung für die Übernahme einer Nahversorgungsfunktion. Es fehlt am Standort Am Hauptgüterbahnhof die städtebauliche Integration. Wenn dies auch im Zuge der Bahnstadt-Entwicklung gelingt, kann hier mit der nächsten Aktualisierung des Zentrenkonzeptes ein Nahversorgungsstützpunkt ausgewiesen werden. Für eine Modernisierung bzw. Erweiterung des Marktes an diesem Standort ist die Ausweisung eines Nahversorgungsstützpunktes jedoch keine Voraussetzung.
	I. 1.2 Wir möchten daher darum bitten, dass bereits in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes eine Entwicklungsempfehlung für den Standort [Borsigstraße] ausgesprochen wird.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Das Zentrenkonzept soll den Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung vorgeben. Mit den Steuerungsgrundsätzen und dem Standortkatalog kann eine grundsätzliche Einschätzung hinsichtlich Ansiedlung, Erweiterung oder Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben vorgenommen werden. Einzelfallentscheidungen können und sollen im Rahmen des Konzeptes nicht getroffen werden.
	2.2 Wir möchten betonen, dass es sich um einen Standort handelt, der die Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellt, die sich innerhalb des Schienenrings befindet. Der Filiale sollten daher auch zukünftig Entwicklungs- und Moderni-	Eine Ausweisung als Nahversorgungsstützpunkt ist keine Voraussetzung für zukünftige Entwicklungs- und Modernisierungsperspektiven. Hingegen sind auch Betriebe an Nahversorgungsstützpunkten standortgerecht zu dimensionieren.

	sierungsperspektiven gewährt werden. Wir plädieren daher dafür, diesen Standort als Nahversorgungsstützpunkt auszuweisen.	Eine Ausweisung als Nahversorgungsstützpunkt ist nicht erforderlich.
	II. Wabe-Schunter-Beberbach 2. Wir begrüßen ausdrücklich, dass das Gebiet [Bevenroder Straße] weiterhin als Nahversorgungsstützpunkt ausgewiesen ist. Wir möchten jedoch **anregen**, diesen Bereich als perspektivischen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Der Standort [Bevenroder Straße] übernimmt nämlich eine **wichtige Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil.**	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Versorgungsfunktion besteht unabhängig von einer Einstufung als Nahversorgungszentrum.
	Angesichts dessen möchten wir Sie bitten, die vorstehenden Ausführungen bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zu berücksichtigen und den Bereich als (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.	Auf Grund der Bestandsanalyse konnte eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich nicht erfolgen. Bestrebungen an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln sind nicht bekannt. Die Einstufung als perspektivisches Nahversorgungszentrum ist vor dem Hintergrund des benachbarten Nahversorgungszentrums Westfalenplatz aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Eine wichtige Versorgungsfunktion, auch hinsichtlich neuer Wohnquartiere, wird nicht in Abrede gestellt.
	III. Stadtbezirk Weststadt 1. Am Donauknoten 9 1.2 Wir begrüßen die Entwicklungsempfehlungen und würden gerne **unsererseits einen Beitrag zu der städtebaulichen Aufwertung** des Gebietes leisten, indem wir die bestehende Filiale durch einen städtebaulich ansprechenden Neubau ersetzten. Wie bereits ausgeführt, würde die Neugestaltung der Filiale dabei mit einer Verkaufsflächenerweiterung einhergehen.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	2. Otto-von Guericke-Straße 3 2.1 Der Lidl-Markt wurde bei der Standorterhebung nicht erfasst.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Einzelhandelserhebung als Grundlage für die Aktualisierung des Zentrenkonzeptes wurde im Zeitraum Oktober bis November 2020 durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Erhebung war der Lidl-Markt an der Otto-von-Guericke-Straße noch nicht vorhanden.
	Zunächst möchten wir anregen, dass die Bestandserhebung hinsichtlich des Standortes korrigiert und auch der Lidl-Markt berücksichtigt wird.	Für die Berücksichtigung von Einzelhandelsbetrieben gilt die Stichtagsregelung zum Zeitpunkt der Erhebung (s.o.).
	Wir möchten daher anregen, dass in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes die Empfehlung ausgesprochen wird, dass die bestehenden Betriebe sich in moderatem Umfang weiterentwickeln können. Nur so kann eine schlüssige und taugliche Grundlage für die	Nach dem Konzeptentwurf soll der Standort Otto-von-Guericke-Straße weiterhin als Entwicklungsschwerpunkt für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel eingestuft werden. Eine weitere Entwicklung im Bereich der nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente

	künftige planerische Steuerung des Einzelhandels in Braunschweig erreicht werden.	soll nicht erfolgen, da es sich nicht um einen städtebaulich integrierten Standort handelt.
	IV. Stadtbezirk Westliches Ringgebiet 1. Hildesheimer Straße 1 1.2 Wir meinen, dass in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes berücksichtigt werden sollte, dass sich der Lidl-Markt an das Stadtteilzentrum **anschmiegt** und dieses räumlich und funktional unterstützt. Wir möchten betonen, dass es sich im einen integrierten Standort handelt, dem auch zukünftig Entwicklungs- und Modernisierungsperspektiven zu gewähren sind. Vor dem Hintergrund zukünftig der beabsichtigten Modernisierung dieser Filiale, ist eine positive Bewertung des Standortes, als Nahversorgungsstandort, der den zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional unterstützt, wünschenswert.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Möglichkeit der Modernisierung eines Lebensmittelmarktes besteht unabhängig von der Einstufung als „Nahversorgungsstandort“ (vgl. Stellungnahme zu I. 2.2). Zudem sieht das Zentren- und Standortsystem des Zentrenkonzeptes keine Kategorie "Nahversorgungsstandort" vor. Die Einschätzung, dass der genannte Lebensmittelbetrieb eine unterstützende Funktion für das nahegelegene Stadtteilzentrum übernimmt bzw. als Frequenzbringer für selbiges fungiert und sich "anschmiegt" kann nicht geteilt werden. Ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang ist nicht erkennbar.
	2. Celler Straße 81 2.2 Wir möchten anregen, dass die Ausweisung als Entwicklungsschwerpunkt für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel **angepasst** wird. Diese Entwicklungsempfehlung ist weder mit dem aktuellen Bestand an Einzelhandelsnutzungen in dem Gebiet zu vereinbaren, noch erscheint es städtebaulich sinnvoll, einen Entwicklungsschwerpunkt für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in unmittelbarer Nachbarschaft zu den dichten Wohnbaugebieten und damit in einer städtebaulich integrierten Lage anzusiedeln. Unserer Einschätzung nach sollten den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben wegen ihrer bestehenden Nahversorgungsfunktion Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden werden und das Gebiet hierdurch städtebaulich aufgewertet werden.	**Den Anregungen wird nicht gefolgt.** Der Standortbereich Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße ist auf Grund der örtlichen Gegebenheiten als nicht integrierter Standort einzustufen. Daran ändert auch die nur in geringem Umfang angrenzende Wohnbebauung nichts. Ein Einzelhandelskonzept muss sich hinsichtlich der Ausweisung von Standortkategorien keineswegs ausschließlich an vorhandenen Sortimenten orientieren. Fehlentwicklungen in der Vergangenheit dürfen einer Entwicklung entsprechend den stadtentwicklungsplanerischen Zielen nicht entgegenstehen.
	2.2.1 Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass es – insbesondere unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes – nicht zu rechtfertigen ist, wieso die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sich an dem Standort [Varrentrappstraße] nicht weiterentwickeln können sollen, während die hier *gewünschten* Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf bis zu 800 m² der genehmigten Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente anbieten können.	Nach den Steuerungsgrundsätzen sind zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente von bis zu 800 m² Verkaufsfläche für keinen der ansässigen Betriebe auch nur annähernd realisierbar. Neben der absoluten Flächenbegrenzung ist auch die relative Begrenzung auf 8% der Gesamtverkaufsfläche zu beachten.
	2.2.2 Der Standort ist in südlicher Richtung von dichten mehrgeschossigen Wohnhäusern umgeben und damit entsprechend der vorbezeichneten Definition als städtebaulich integriert an-	Vgl. Stellungnahme zu 2. Celler Straße 81, 2.2

	zusehen. Hierfür spricht auch der in einer Entfernung von ca. 300 m liegende zentrale Versorgungsbereich Celler Straße.	
	Vor diesem Hintergrund ist insbesondere nicht verständlich, wieso der Bereich östlich der Autobahn 391 und südlich der Autobahn 392, der an den Entwicklungsbereich angrenzt und in dem sich tatsächlich primär nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ohne unmittelbaren Bezug zu Wohnbebauung befinden, nicht als „Entwicklungsschwerpunkt“ ausgewiesen wurde, der Bereich in dem sich der Lidl- und der Aldi-Markt befinden, der unmittelbar an Wohnbebauung grenzt, jedoch schon.	Es ist nicht beabsichtigt, sämtliche Standorte in Braunschweig einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen. Vielmehr soll sich die Einzelhandelsentwicklung auf definierte Bereiche konzentrieren. Das Gewerbegebiet Sudetenstraße soll klassischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie dem vorhandenen KFZ-Handel vorbehalten bleiben damit diese nicht von zahlungskräftigeren Handelsbetrieben verdrängt werden.
	2.2.3 Dementsprechend sollte diesen Nutzungen – auch im Interesse der Aufwertung des Gebietes und der Entwicklung des naheliegenden zentralen Versorgungsbereichs – eine Entwicklungsmöglichkeit in dem Zentrenkonzept zugestanden werden. Dies wäre möglich – und sachgerecht –, indem die Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich, die integrierte Lage des Standortes und die Versorgungsfunktion in dem Zentrenkonzept hervorgehoben werden.	Eine Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich [Celler Straße, Weißes Ross] wird nicht gesehen. Eine weitere Entwicklung im Bereich der nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente soll am Standort nicht erfolgen.
	V. Stadtbezirk Nordstadt - Schunteraue Bültenweg 39 2. Wir regen an, dass der Standort als Nahversorgungsstützpunkt und ein perspektivischer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird. Es ist aus unserer sich nicht nachvollziehbar, wie bei der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes die neue Quartierentwicklung gänzlich außer Betracht gelassen werden konnte und trotz der derzeit bereits bestehenden prekären Nahversorgungslage in dem Stadtteil keine Stärkung der Nahversorgung empfohlen werden kann. Dies ist bei der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes zwingend anzupassen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Der Standort Bültenweg erfüllt bisher nicht die Voraussetzungen für eine städtebaulich integrierte Lage (s.o.). Die Quartiersentwicklungen im Bereich Nordanger/ Jütenring und Mittelweg-Südwest wurden im Konzeptentwurf sehr wohl hinsichtlich zukünftiger zusätzlicher Einwohnerpotenziale berücksichtigt. Im Bereich der Nordstadt besteht keine prekäre Nahversorgungslage, da es ein umfangreiches Lebensmittelnahversorgungsangebot gibt mit u.a. einem SB-Warenhaus, drei Supermärkten und sechs Lebensmitteldiscountern. Der Nahversorgungsanteil liegt bei rd. 99%, es sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnen. Eine Anpassung des Konzeptentwurfes ist nicht erforderlich.
	Zudem regen wir an, dass in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes ein **perspektiver zentraler Versorgungsbereich** ausgewiesen wird. Denn wie bereits unter A. ausgeführt, ist die (erstmalige) Festlegung zentraler Versorgungsbereiche bei der Neuentwicklung größerer Wohnprojekte grundsätzlich angezeigt. Dieser perspektivische zentrale Versorgungsbereich sollte den Bereich vom Lidl-Markt im Norden bis zur Konstantin-Uhde-Straße im Süden	Die Ausweisung eines zusätzlichen Nahversorgungszentrums kann aus gutachterlicher Sicht nicht empfohlen werden, da sich im näheren Umfeld mit dem Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gließmaroder Straße und dem Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz bereits zwei Zentren befinden.

	umfassen. Hier sind bereits heute Versorgungsangebote vorhanden, die durch eine entsprechende Entwicklungsempfehlung im Einzelhandelskonzept weiter ausgebaut und gestärkt werden können.	
Ö 4	**Stellungnahme Vom 28.02.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Standort Bevenrode Im Hinblick auf unseren ALDI-Markt am Standort Bevenroder Straße 149 möchten wir Sie darum bitten, diesen Standort ähnlich wie den Lidl-Markt an der Bevenroder Straße 2 als Nahversorgungsstützpunkt im neuen Einzelhandelskonzept auszuweisen. Unser ALDI-Markt erfüllt bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteilbereich Querum. Die Bedeutung dieser Nahversorgungsfunktion wird zukünftig noch erheblich steigen. So wird durch das in Entwicklung befindliche Baugebiet Holzmoor künftig in unmittelbarer Nähe unseres Standortes weiter Wohnbebauung verwirklicht. Hierbei handelt es sich um ca. 650 geplante Wohneinheiten und damit eine erhebliche Steigerung des Versorgungsbedarfs. Unser ALDI-Markt wird hier sicher einen wesentlichen Beitrag zur Bedarfsdeckung leisten können. Darüber hinaus befinden sich im östlich gelegenen Baugebiet Dibbersdorfer Straße weitere ca. 260 Wohneinheiten und eine KiTa in Planung. Auch hier entsteht also ein zusätzlicher Nahversorgungsbedarf. Gerade für dieses Baugebiet ist unser ALDI-Markt die einzige naheliegende Versorgungsmöglichkeit, sodass u.E. städtebaupolitisch ein Interesse daran bestehen sollte, unseren Standort mittels Einzelhandelskonzept langfristig zu sichern. Durch die geplanten Wohnbauentwicklungen wird unser Standort immer weiter städtebaulich integriert, sodass u.E. die Voraussetzungen für eine derartige Klassifizierung gegeben sind.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Kriterien zur Ausweisung von Nahversorgungsstützpunkten sind in Kap. 6.2.2 beschrieben und werden nicht erfüllt, da es sich aktuell eindeutig um einen nicht integrierten Standort handelt, Wohnbebauung grenzt nicht an. Zudem sollen die Nahversorgungsstützpunkte eine Versorgungsfunktion hinsichtlich der Grund- und Nahversorgung in den Bereichen übernehmen, in denen diese nicht durch Stadtteil- oder Nahversorgungszentren sichergestellt werden kann. Der Standort befindet sich mit einer fußläufigen Entfernung von rd. 600 Metern im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Querum, Westfalenplatz. Entsprechend erfolgt keine Einstufung als Nahversorgungsstützpunkt. Falls eine Wohnbauentwicklung im Umfeld und eine entsprechende Gestaltung dazu führen, dass der Standort künftig als städtebaulich integrierter Standort eingestuft werden kann, bestehen mit den Ausnahmeregelungen für sonstige integrierte Standorte für Lebensmittelbetriebe entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten bei standortgerechter Dimensionierung. Neben den Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie den ausgewiesenen Nahversorgungstützpunkten sollen explizit auch Lebensmittelbetriebe an sonstigen integrierten Standorten zu einer wohnungsnahen Grundversorgung beitragen.
	Standort Madamenweg Ebenso möchten Sie bitten, den ALDI Markt am Standort Madamenweg 48 als Nahversorgungsstützpunkt im neuen Einzelhandelskonzept auszuweisen. Unser ALDI Markt erfüllt auch an diesem Standort bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtbereich Westliches Ringgebiet. Die Bedeutung dieser Nahversorgungsfunktion wird ebenfalls zukünftig noch erheblich durch die in Entwicklung befindlichen Baugebiete Kälberwiese und Schölke in unmittelbarer Nähe unseres Standortes steigen. Zusammen handelt es sich hierbei um ca. 550 geplante Wohneinheiten und damit eine erhebliche Steigerung des Versorgungsbedarfs. Unser ALDI-Markt wird hier sicher einen	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Der Lebensmittelmarkt Madamenweg 48 erfüllt zwar hinsichtlich des Standortes als sonstiger integrierter Standort im Zusammenhang mit Wohnbebauung sowie auch hinsichtlich der Entfernung zu einem zentralen Versorgungsbereich die Anforderungen eines Nahversorgungsstützpunktes. Allerdings steht die relative Randlage rückwärtig auf einem Wohngrundstück bisher einer Einstufung als qualitätvollerNahversorgungsstützpunkt entgegen. Die Ausweisung der Nahversorgungsstützpunkte erfolgt zudem mit dem Ziel der Sicherung der Nahversorgungsfunktion in den Stadtbereichen, in denen die wohnungsnahe Grundversorgung nicht durch

	wesentlichen Beitrag zur Bedarfsdeckung leisten können. Darüber hinaus sind wir mit dem Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation, Abteilung Integrierte Entwicklungsplanung, in konkreten Gesprächen über eine Neuaufstellung unseres ALDI Marktes am Standort Madamenweg/ Weinbergstraße einhergehen mit einer städtebaulichen Aufwertung des Stadtquartiers.	Stadtteil- oder Nahversorgungszentren sichergestellt werden kann und auch keine sonstigen Nahversorgungsstrukturen bestehen. Auf Grund des umfangreichen Lebensmittelangebotes im Bereich Westliches Ringgebiet ist eine Ausweisung als Nahversorgungsstützpunkt nicht erforderlich. Zudem befindet sich mit dem Standort Juliusstraße bereits ein Nahversorgungsstützpunkt im Bereich Westliches Ringgebiet. Für Ansiedlungen und Erweiterungen sind die Steuerungsgrundsätze für sonstige integrierte Standorte hinsichtlich der standortgerechten Dimensionierung zu beachten, die auch an diesen Standorten dieselben Entwicklungsmöglichkeiten vorsehen wie an Nahversorgungsstützpunkten.
Ö 5	**Stellunganahme vom 28.02.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Thiedestraße 51 Auf folgende Punkte für eine mögliche Berücksichtigung des Grundstücks Thiedestr. 51 für einen SB-Markt wird hingewiesen: Für die Abdeckung des Ortsteils Leiferde existiert mit dem Grundstück Thiedestr. 51 ein sehr gut geeigneter Standort, der für die Bebauung mit einem SB-Markt zur Verfügung steht. Das Grundstück Thiedestr. 51 liegt im Außenbereich und kann als sonstiges Vorhaben gemäß BauGB genehmigt werden. Bereits seit 2008 besteht für den gesamten südlichen Bereich der Thiedestraße ein Planerfordernis. Diesem Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen wurde allerdings bis heute nicht nachgekommen. Die zulässigen Nutzungen und deren Erschließung müssen von der verkehrlichen Seite nicht gesondert geregelt werden. Aspekte wie Entwässerung, Natur- und Landschaftsschutz usw. können in der Planung auch ohne einen umfangreichen Bebauungsplan gelöst werden. Eine Überprüfung der möglichen Grundstücke in Leiferde und Rüningen zeigt, dass ein SB-Markt nicht angesiedelt werden kann, da keine geeigneten Grundstücke verfügbar sind. Das Grundsttick Thiedestr. 51 entspricht zwar nicht in allen Punkten den gutachterlichen Vorgaben. Geeignete Alternativen konnten nicht ermittelt werden. Aufgrund der örtlichen Situation (schmale Grundstückssituation zum Naturschutzgebiet, keine verfügbaren Grundstücke in Leiferde) sind die Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nur über einen solitären Standort zu erreichen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Das Zentrenkonzept Einzelhandel gibt den Rahmen für die künftige Einzelhandelsentwicklung vor. Einzelfallentscheidungen über die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben können und sollen nicht im Konzept getroffen werden. Gemäß Flächennutzungsplan strebt die Stadt im Bereich des Grundstücks Thiedestraße 51 eine gewerbliche Entwicklung an. Die fußläufige Erreichbarkeit eines Großteiles der Bevölkerung Leiferdes ist hier nicht gegeben. Ein neuer Lebensmittelbetrieb kann im Zusammenhang mit einer Wohngebietsentwicklung in Leiferde geprüft werden.

	In Bezug auf eine Versorgung des Ortsteils Leiferde sollte dem Vorhaben deshalb zugestimmt werden, da der Ortsteil über keine weiteren geeigneten Grundstücke verfügt.	
	Aldi Roggenmühle Der vielfältige Standort Roggenmühle wurde 2008 durch einen Nahversorger der Firma ALDI entwickelt. In Zusammenarbeit mit den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben (Kosmetik, Dental, Brillen- und Hörgeräte), drei gastronomischen Betrieben (Schickeria, Braunschweiger Parlament und Kräcker's Kitchen) sowie den mehr als 20 Dienstleistungsbetrieben hat sich die Roggenmühle zu einem erfolgreichen Standort für die Braunschweiger Wirtschaft entwickelt, der durch die Firma ALDI mit einem 800m²-Markt abgerundet wird. Der seit 2008 erfolgreich am Markt tätige ALDI möchte schnellstmöglich eine Aufwertung seines Standortes durch Vergrößerung und/oder Verlagerung erreichen. Hierzu wird vorgeschlagen, dass der Standort auf max. 1250m² Verkaufsfläche ertiichtigt wird. Der Entwurf des EHK stellt zudem auf Seite 250 fest, dass es für bestehende Betriebe an integrierten Standorten möglich ist, Erweiterung der Verkaufsflächen zur Bestandssicherung der Betriebe durchzuführen. Bei diesem Vorhaben ist zu berücksichtigen, dass im direkten Umfeld der Roggenmühle in den letzten Jahren fast 1000 Wohnungen gebaut wurden. Für das Gelände ehem. Bühler (5 ha), dessen Fläche den Bau von weiteren 400-500 Wohnungen ermöglicht, wird in 2022 die Baugenehmigung erwartet. Weitere kleinere Bauvorhaben sind in Vorbereitung. Für die neuen Anwohner sollte deshalb die Grundversorgung im SB-Bereich verbessert werden. Sollte diese Planung der Standortverlagerung des ALDI-Marktes Zustimmung finden, so wird von Seiten des Betreibers das jetzige ALDI-Gebäude einer nicht-lebensmittelaffinen Nutzung zugeführt. Da wir am Standort Roggenmühle einen auf Nahversorgung abzielenden Branchenmix haben, empfiehlt es sich zudem, den Standort im ZKE als Nahversorgungsstützpunkt auszuweisen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Das Zentrenkonzept Einzelhandel gibt den Rahmen für die künftige Einzelhandelsentwicklung vor. Einzelfallentscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben können und sollen nicht im Konzept entschieden werden. Die Kriterien zur Ausweisung von Nahversorgungsstützpunkten sind in Kap. 6.2.2 beschrieben und werden nicht erfüllt, da es sich aktuell eindeutig um einen nicht integrierten Standort in einem Gewerbegebiet handelt. Darüber hinaus ist die wohnungsnahe Grundversorgung durch weitere Lebensmittelbetriebe im Umfeld sowie auch durch das Stadtteilzentrum Celler Straße, Weißes Ross sichergestellt.
Ö 6	**Stellungnahme vom 28.02.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Im Entwurf ist vorgesehen, das Nahversorgungszentrum "Rühme-Am Denkmal" nicht mehr als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Es wird als "ehemaliges Nahversorgungszentrum" bezeichnet. In der Begründung	**Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Formulierung in Kap. 8.11.1.5 "auf Grund seiner Lage im Gewerbegebiet" wird angepasst.** Da es sich tatsächlich nicht um ein Gewerbegebiet handelt, wird die Formulierung

	heißt es auf S. 76, dass die vorhandenen Lebensmittelbetriebe zwar eine Versorgungsfunktion für Rühme übernehmen, aber auf den Bestand festgesetzt werden sollten. Auf S. 278 heißt es, dass die bestehenden Betriebe insbesondere am Nahversorgungsstützpunkt (gemeint ist wohl Veltenhof) erhalten werden sollen, Erweiterungen oder Neuansiedlungen aber nicht erfolgen sollten. Begründet wird das mit einer fehlenden integrierten Lage des Standortes "Rühme-Am Denkmal" aufgrund einer Lage im Gewerbegebiet (S. 276). Wir möchten Sie mit Nachdruck bitten, den Standort weiterhin als Nahversorgungszentrum im Zentrenkonzept auszuweisen, auch wenn er auf den Bestand begrenzt wird und Neuansiedlungen oder Erweiterungen ausgeschlossen werden. Der Standort liegt nicht im Gewerbegebiet, sondern angrenzend an gewerbliche Nutzungen. Nördlich und östlich des Standortes liegt geschlossene Wohnbebauung. Ein Teilbereich des Standortes ist planerisch als Mischgebiet ausgewiesen und weist schon deshalb einen wesentlichen Anteil an Wohnnutzung aus. Die Einwohnerzahlen in dem als maßgeblich angesetzten 10 Minuten Bereich für Fußgänger bzw. Fahrradfahrer nennt der Entwurf des Zentrenkonzeptes für diesen Standort nicht, im Unterschied etwa zu Veltenhof (S. 271). Auf Seite 276 sind lediglich die Einwohnerzahlen außerhalb des 10 Minuten-Bereiches angeführt, und zwar 975 im Norden von Rühme und 1175 im Süden des Standortes. Infolgedessen ist anhand des vorliegenden Textes überhaupt nicht nachvollziehbar, ob die unstreitig vorhandene Wohnbebauung im Umfeld des Standortes "Rühme-Am Denkmal" für eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum ausreicht. Für das benachbarte Nahversorgungszentrum Veltenhof etwa, dass ebenfalls ein erhebliches gewerbliches Umfeld hat, reichen dem Entwurf des Zentrenkonzeptes 1145 bzw. 3625 Einwohner im 10 Minuten-Bereich für Fußgänger bzw. Radfahrer (S. 271). Außerdem sind im unmittelbaren Umfeld des Standortes, "Rühme-Am Denkmal" in den letzten Jahren zusätzliche Wohneinheiten in nennenswertem Umfang in mehreren Mehrfamilienhäusern entstanden. Ferner sollen nach unserer Kenntnis unmittelbar südlich des Standortes ein größeres Projekt mit Seniorenwohnungen entstehen. Wenn der Standort nach dem bisherigen Zentrenkonzept integriert war, ist er es nunmehr erst recht. **4. Kein "ehemaliges" Nahversorgungszentrum**	wie folgt geändert: "auf Grund seiner Lage in einem vorwiegend gewerblich geprägten Umfeld" **Die Bezeichnung "ehemaliges Nahversorgungszentrum" wird in "bisher als Nahversorgungszentrum eingestufter Standort" geändert.** Das bisherige Nahversorgungszentrum Rühme - Am Denkmal kann zukünftig nicht als Nahversorgungszentrum eingestuft werden, da die Voraussetzungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht (oder nicht mehr) gegeben sind. Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche muss unter Beachtung der Rechtsprechung kriteriengebunden erfolgen. Dazu gehören u.a. eine integrierte Lage, ein dichter Einzelhandels-/ Dienstleistungsbesatz, städtebauliche Qualität (Straßenraumgestaltung, Aufenthaltsqualität etc.), Berücksichtigung von verkehrlichen, natürlichen und baulichen Barrieren, städtebaulichen Brüchen, eine gute Erreichbarkeit für Fuß-/ Radverkehr, ÖPNV. Nach dem Urteil des BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az. 4 C 2.08 gilt: „Ein zentraler Versorgungsbereich [muss] jedoch einen gewissen [...] Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken. [...] ein zentraler Versorgungsbereich [setzt] eine integrierte Lage voraus.“ Im Bereich des bisherigen Nahversorgungszentrums an der Gifhorner Straße ist nahezu kein Einzelhandelsangebot mehr vorhanden. Bei dem Einzelhandelsstandort Am Denkmal handelt es sich um einen autokundenorientierten Standort mit dem Charakter eines Fachmarktzentrums. Aufenthaltsqualität oder sonstige städtebauliche Qualitäten sind nicht vorhanden. Wohnbebauung grenzt zwar im Osten und z.T. auch im Norden an den Standort an, jedoch in sehr begrenztem Umfang, sodass aus gutachterlicher Sicht der Standort, unabhängig, vom Baugebiet als nicht integriert einzustufen ist. Entsprechend ist eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich nicht möglich, da die Anforderungen an eine Abgrenzung nicht erfüllt sind. Innerhalb des fußläufig versorgten Bereiches (vgl. Karte 82, S. 279) leben lediglich rd. 740 Einwohnerinnen und Einwohner.

	Der Standort ist tatsächlich vorhanden und erfüllt wie dargestellt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Rühme. Er soll auch nach dem Entwurf des Zentrenkonzeptes im Bestand beibehalten werden. Infolgedessen handelt es sich weiterhin um ein Nahversorgungszentrum und nicht um ein "ehemaliges" Nahversorgungszentrum. Das Wort ist schlichtweg falsch. Ein Nahversorgungszentrum, dass im Bestand beibehalten wird, ist nicht "ehemalig". Wenn das Zentrenkonzept Neuansiedlungen oder Erweiterungen am Standort ausschließen möchte, ist das auch bei einer Beibehaltung der Ausweisung als Nahversorgungszentrum im Zentrenkonzept möglich. Die Formulierungen in der Begründung auf S. 276 und S. 278 könnten unverändert beibehalten werden, auch wenn der Standort weiterhin als Nahversorgungszentrum bezeichnet wird. Das ist im Übrigen auch an anderer Stelle des Entwurfes des Zentrenkonzeptes der Fall. Der Sonderstandort am BraWoPark wird im Hinblick auf den Einzelhandel ebenfalls auf den Bestand beschränkt und soll nicht erweitert werden, wird jedoch weiterhin als Standort ausgewiesen. **5. Negative städtebauliche Auswirkungen** Die formale Streichung des im Bestand aufrecht erhaltenen Nahversorgungszentrums wirkt sich nicht nur formal auf dem Papier in der Bezeichnung "ehemalig" aus, sondern hat auch in der Sache negative städtebauliche Auswirkungen. Unabhängig von der genauen Einwohnerzahl im 10 Minuten Bereich für Fußgänger und Radfahrer erfüllt der Standort "Rühme-Am Denkmal" eine wichtige Versorgungsfunktion auch für die Einwohner von Rühme außerhalb dieses Bereiches. Für diese Einwohner gibt es keine alternativen Einkaufsmöglichkeiten im 10 Minuten Bereich. Ohne den Standort "Rühme-Am Denkmal" wäre die Nahversorgungssituation für den Ortsteil Rühme daher noch schlechter. Infolgedessen hat die Streichung des Standortes als Nahversorgungszentrum schädliche städtebauliche Auswirkungen auf den öffentlichen Belang der verbrauchernahen Nahversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB). Ferner wäre der Standort, der ja auch nach dem Entwurf des Zentrenkonzeptes im Bestand erhalten werden soll, nicht mehr gegen städtebaulich schädliche Fehlentwicklungen in	Dies verdeutlicht die Orientierung auf Autokunden, sodass von einer vorrangigen Gebietsversorgung im Sinne der Grund-/ Nahversorgung nicht die Rede sein kann. Die tatsächliche Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohnern ist für die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstützpunkten von untergeordneter Bedeutung. Relevant ist v.a. die integrierte Lage in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit einem angrenzenden wesentlichen Wohnanteil im Umfeld. Daher kann der Standort (auch des ALDI-Marktes) im Zentrenkonzept nicht als Nahversorgungsstützpunkt klassifiziert werden. Bei dem Lebensmittelbetrieb in Veltenhof handelt es sich nicht um ein Nahversorgungszentrum, sondern um einen Nahversorgungsstützpunkt. Auch dieser Bereich wird nördlich deutlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Gegensatz zum Standort Rühme - Am Denkmal, ist der Standort jedoch als sonstig integrierter Standort einzustufen, da v.a. südlich davon Wohnnutzungen in deutlich höherem Umfang anschließen, die auch durch Fußwege angebunden sind. Es handelt sich um ein ehemaliges bzw. bisheriges Nahversorgungszentrum, da die Voraussetzungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches vor dem Hintergrund der Rechtssprechung nicht (mehr) gegeben sind. Die vorhandenen Lebensmittelbetriebe genießen Bestandsschutz. Sie sind insofern gegen schädliche städtebauliche Auswirkungen geschützt, als dass bei Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Lebensmittelbetrieben neben den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche des Zentrenkonzeptes auch negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu prüfen sind.

	der Umgebung geschützt. Sowohl Festsetzungen in Bebauungsplanen zur Regelung des Einzelhandels als auch der Schutz des § 34 Abs. 3 BauGB im unbeplanten Innenbereich setzen zentrale Versorgungsbereiche voraus, die durch Festsetzungen oder Genehmigungsversagung geschützt werden sollen. Bei einer förmlichen Streichung des Nahversorgungszentrums "Rühme-Am Denkmal" aus dem Zentrenkonzept würde es sich nicht mehr um einen zu schützenden zentralen Versorgungsbereich handeln. Das würde der eigenen Intention des Zentrenkonzeptes widersprechen, die den Standort ja gerade im Bestand erhalten möchte. Es würde ferner den städtebaulichen Handlungsspielraum der Stadt in der Bauleitplanung und der Genehmigungsversagung ohne Not einengen. Das kann auch von der Stadt nicht gewollt sein.	

Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

~~Fortschreibung~~ ~~des~~ Zentrenkonzept~~es~~ Einzelhandel für die Stadt Braunschweig 2022

Berichtsentwurf nach Prüfung der Stellungnahmen aus öffentlicher Beteiligung

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Junggesellenstraße 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 07. April 2022

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:

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

8. STECKBRIEFE ANGEBOTSSITUATION UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND SONSTIGE STANDORTE NACH STADTBEZIRKEN 119

8.1 Stadtbezirk Mitte 119

8.2 Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach 141

8.3 Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode 153

8.4 Stadtbezirk Östliches Ringgebiet 163

8.5 Stadtbezirk Süd 177

8.6 Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode 196

8.7 Stadtbezirk Weststadt 207

8.8 Stadtbezirk Südwest 221

8.9 Stadtbezirk Westliches Ringgebiet 236

8.10 Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel 251

8.11 Stadtbezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue 266

8.12 Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue 283

GLOSSAR 300

ANHANG 304

INHALTSVERZEICHNIS:

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

2.2.1 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
8. STECKBRIEFE ANGEBOTSSITUATION UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND SONSTIGE STANDORTE NACH STADTBEZIRKEN 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 134
8.1.1.3 Sonderstandort BraWoPark 135
8.1.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 137
8.1.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Innenstadt 137
8.1.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Viewegsgarten-Bebelhof 139
8.2 Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach 141
8.2.1 Zentren- und Standortstruktur 144
8.2.1.1 Nahversorgungszentrum Querum, Westfalenplatz 144
8.2.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode, Grasseler Straße (perspektivisch) 147
8.2.1.3 Nahversorgungsstützpunk Bienrode, Waggumer Straße 148
8.2.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Gliesmarode, Bevenroder Straße 149
8.2.1.5 Nahversorgungsstützpunkt Waggum, Bienroder Straße 150
8.2.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 151
8.2.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach 151
8.3 Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode 153
8.3.1 Zentren- und Standortstruktur 156
8.3.1.1 Nahversorgungsstützpunkt Dibbesdorf, Alte Schulstraße 156
8.3.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Hondelage, Troppaustraße 157
8.3.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Volkmarode, Ziegelwiese 158
8.3.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 159
8.3.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Hondelage 159
8.3.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Volkmarode 161
8.4 Stadtbezirk Östliches Ringgebiet 163
8.4.1 Zentren- und Standortstruktur 166

8.4.1.1 Stadtteilzentrum Altewiekring/ Kastanienallee 166
8.4.1.2 Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße 169
8.4.1.3 Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee 172
8.4.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 175
8.4.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Östliches Ringgebiet 175
8.5 Stadtbezirk Süd 177
8.5.1 Zentren- und Standortstruktur 180
8.5.1.1 Stadtteilzentrum Heidberg, Erfurtplatz 180
8.5.1.2 Nahversorgungszentrum Leipziger Straße, Stöckheimer Markt 183
8.5.1.3 Nahversorgungszentrum Melverode, Görlitzstraße 186
8.5.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben 189
8.5.1.5 Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) 190
8.5.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 192
8.5.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Heidberg-Melverode 192
8.5.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Stöckheim-Leiferde 194
8.6 Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode 196
8.6.1 Zentren- und Standortstruktur 199
8.6.1.1 Nahversorgungszentrum Südstadt, Welfenplatz 199
8.6.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Mascherode, Alte Kirchstraße 202
8.6.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Margarete-Steiff-Straße ... 203
8.6.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg 204
8.6.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 205
8.6.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode 205
8.7 Stadtbezirk Weststadt 207
8.7.1 Zentren- und Standortstruktur 210
8.7.1.1 Stadtteilzentrum Weststadt, Zentrum Elbestraße 210
8.7.1.2 Nahversorgungszentrum Weststadt, Lichtenberger Straße, Isarstraße 213
8.7.1.3 Nahversorgungszentrum Weststadt, Donaustraße/ Münchenstraße (perpektivisch) 216
8.7.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 219
8.7.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Weststadt 219
8.8 Stadtbezirk Südwest 221
8.8.1 Zentren- und Standortstruktur 224
8.8.1.1 Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg 224
8.8.1.2 Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße 227
8.8.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 230
8.8.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Broitzem 230
8.8.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Rüningen 232
8.8.2.3 Bisheriger Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien 234
8.9 Stadtbezirk Westliches Ringgebiet 236
8.9.1 Zentren- und Standortstruktur 239
8.9.1.1 Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross 239
8.9.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet, Juliusstraße .. 242
8.9.1.3 Entwicklungsschwerpunkt Frankfurter Straße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) 243

8.9.1.4 Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) 245
8.9.1.5 Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)..... 247
8.9.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 249
8.9.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Westliches Ringgebiet..... 249
8.10 Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel 251
8.10.1 Zentren- und Standortstruktur 254
8.10.1.1 Stadtteilzentrum Watenbüttel, Celler Heerstraße 254
8.10.1.2 Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld, David-Mansfeld-Weg..... 257
8.10.1.3 Nahversorgungszentrum Lehndorf, Saarplatz 260
8.10.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Lamme, Lammer Heide..... 263
8.10.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene..... 264
8.10.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel 264
8.11 Stadtbezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue 266
8.11.1 Zentren- und Standortstruktur 269
8.11.1.1 Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße 269
8.11.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof, Sandhofenstraße 272
8.11.1.3 Entwicklungsschwerpunkt Hansestraße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) 273
8.11.1.4 Entwicklungsschwerpunkt Wendebrück (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) 275
8.11.1.5 Bisheriges Nahversorgungszentrum Rühme, Am Denkmal 277
8.11.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene..... 279
8.11.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Veltenhof-Rühme 279
8.11.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Wenden-Thune-Harxbüttel..... 281
8.12 Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue 283
8.12.1 Zentren- und Standortstruktur 286
8.12.1.1 Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz..... 286
8.12.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede, Bienroder Weg 289
8.12.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof, Hamburger Straße 290
8.12.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Schwarzer Berg, Am Schwarzen Berge291
8.12.1.5 Nahversorgungsstützpunkt Siegfriedviertel, Bienroder Weg 293
8.12.1.6 Ehemaliges Nahversorgungszentrum Nördliches Ringgebiet, Wendenring/ Lampestraße 294
8.12.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene..... 295
8.12.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Nordstadt 295
8.12.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Schunteraue..... 297
GLOSSAR 300
ANHANG 304

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 m² bis 2030 nach Prognoseszenarien ... 76
Tab. 6: Sortimentsliste Braunschweig ... 88
Tab. 7: Standortkatalog - Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung100
Tab. 8: Rechnerisch versorgte Einwohner je 200 m² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ...104
Tab. 9: Einzelhandelsangebot im Bezirk Mitte, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...121
Tab. 10: Kennzahlen Innenstadt ...137
Tab. 11: Kennzahlen Viewegsgarten-Bebelhof ...139
Tab. 12: Einzelhandelsangebot im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...143
Tab. 13: Kennzahlen Wabe-Schunter-Beberbach...151
Tab. 14: Einzelhandelsangebot im Bezirk Hondelage-Volkmarode, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...155
Tab. 15: Kennzahlen Hondelage ...159
Tab. 16: Kennzahlen Volkmarode ...161
Tab. 17: Einzelhandelsangebot im Bezirk Östliches Ringgebiet, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...165
Tab. 18: Kennzahlen Östliches Ringgebiet ...175
Tab. 19: Einzelhandelsangebot im Bezirk Süd, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...179
Tab. 20: Kennzahlen Heidberg-Melverode ...192
Tab. 21: Kennzahlen Stöckheim-Leiferde ...194
Tab. 22: Einzelhandelsangebot im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...198
Tab. 23: Kennzahlen Südstadt-Rautheim-Mascherode...205
Tab. 24: Einzelhandelsangebot im Bezirk Weststadt, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...209
Tab. 25: Kennzahlen Weststadt...219
Tab. 26: Einzelhandelsangebot im Bezirk Südwest, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...223
Tab. 27: Kennzahlen Broitzem ...230
Tab. 28: Kennzahlen Rüningen...232
Tab. 29: Kennzahlen Timmerlah-Geitelde-Stiddien ...234
Tab. 30: Einzelhandelsangebot im Bezirk Westliches Ringgebiet, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...238
Tab. 31: Kennzahlen Westliches Ringgebiet ...249

Tab. 32: Einzelhandelsangebot im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel 253
Tab. 33: Kennzahlen Lehndorf-Watenbüttel 264
Tab. 34: Einzelhandelsangebot im Bezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel 268
Tab. 35: Kennzahlen Veltenhof-Rühme 279
Tab. 36: Kennzahlen Wenden-Thune-Harxbüttel 281
Tab. 37: Einzelhandelsangebot im Bezirk Nordstadt-Schunteraue, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel 285
Tab. 38: Kennzahlen Nordstadt 295
Tab. 39: Kennzahlen Schunteraue 297

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Braunschweig 304
Tab. A - 2: Einzelhandelsangebot in der Stadt Braunschweig: Kaufkraft inkl. Online-Handel 305
Tab. A - 3: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025 und 2030 in Mio. € 306
Tab. A - 4: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet 307
Tab. A - 5: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet 308
Tab. A - 6: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet 309
Tab. A - 7: Zentrenrelevante Randsortimente mit/ ohne Bezug zum Kernsortiment sowie unzulässige Sortimente 310

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 129
Karte 15: Hauptgeschäftsbereich City - Empfehlungen 132
Karte 16: Nahversorgungsstützpunkt Bebelhof, Borsigstraße 134
Karte 17: Sonderstandort BraWoPark 136
Karte 18: Nahversorgungssituation im Bezirk Innenstadt 138
Karte 19: Nahversorgungssituation im Bezirk Viewegsgarten-Bebelhof 140
Karte 20: Stadtbezirk Wabe- Schunter-Beberbach 142
Karte 21: Nahversorgungszentrum Querum, Westfalenplatz 145
Karte 22: Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode, Grasseler Straße 147
Karte 23: Nahversorgungsstützpunkt Bienrode, Waggumer Straße 148
Karte 24: Nahversorgungsstützpunkt Gliesmarode, Bevenroder Straße 149
Karte 25: Nahversorgungsstützpunkt Waggum, Bienroder Straße 150
Karte 26: Nahversorgungssituation im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach 152
Karte 27: Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode 154
Karte 28: Nahversorgungsstützpunkt Dibbesdorf, Alte Schulstraße 156
Karte 29: Nahversorgungsstützpunkt Hondelage, Troppaustraße 157
Karte 30: Nahversorgungsstützpunkt Volkmarode, Ziegelwiese 158
Karte 31: Nahversorgungssituation im Bezirk Hondelage 160
Karte 32: Nahversorgungssituation im Bezirk Volkmarode 162
Karte 33: Stadtbezirk Östliches Ringgebiet 164
Karte 34: Stadtteilzentrum Altewiekring/ Kastanienallee 167
Karte 35: Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße 170
Karte 36: Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee 173
Karte 37: Nahversorgungssituation im Bezirk Östliches Ringgebiet 176
Karte 38: Stadtbezirk Süd 178
Karte 39: Stadtteilzentrum Heidberg, Erfurtplatz 181
Karte 40: Nahversorgungszentrum Leipziger Straße, Stöckheimer Markt 184
Karte 41: Nahversorgung Melverode, Görlitzstraße 187
Karte 42: Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben 189
Karte 43: Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim 191

Karte 44: Nahversorgungssituation im Bezirk Heidberg-Melverode 193
Karte 45: Nahversorgungssituation im Bezirk Stöckheim-Leiferde....195
Karte 46: Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode....197
Karte 47: Nahversorgungszentrum Südstadt, Welfenplatz....200
Karte 48: Nahversorgungsstützpunkt Mascherode, Alte Kirchstraße....202
Karte 49: Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Margarete-Steiff-Straße....203
Karte 50: Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg....204
Karte 51: Nahversorgungssituation im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode....206
Karte 52: Stadtbezirk Weststadt....208
Karte 53: Stadtteilzentrum Weststadt, Zentrum Elbestraße....211
Karte 54: Nahversorgungszentrum Weststadt, Lichtenberger Straße, Isarstraße..214
Karte 55: Nahversorgungszentrum Weststadt, Donaustraße/ Münchenstraße....217
Karte 56: Nahversorgungssituation im Bezirk Weststadt....220
Karte 57: Stadtbezirk Südwest....222
Karte 58: Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg....225
Karte 59: Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße....228
Karte 60: Nahversorgungssituation im Bezirk Broitzem....231
Karte 61: Nahversorgungssituation im Bezirk Rüningen....233
Karte 62: Nahversorgungssituation im Bezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien....235
Karte 63: Stadtbezirk Westliches Ringgebiet....237
Karte 64: Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross....240
Karte 65: Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet, Juliusstraße....242
Karte 66: Entwicklungsschwerpunkt Frankfurter Straße....244
Karte 67: Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße....246
Karte 68: Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße....248
Karte 69: Nahversorgungssituation im Bezirk Westliches Ringgebiet....250
Karte 70: Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel....252
Karte 71: Stadtteilzentrum Watenbüttel, Celler Heerstraße....255
Karte 72: Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld, David-Mansfeld Weg....258
Karte 73: Nahversorgungszentrum Lehndorf, Saarplatz....261
Karte 74: Nahversorgungsstützpunkt Lamme, Lammer Heide....263
Karte 75: Nahversorgungssituation im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel....265
Karte 76: Stadtbezirk Nördliche Schunter-/ Okeraue....267
Karte 77: Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße....270
Karte 78: Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof, Sandhofenstraße....272
Karte 79: Entwicklungsschwerpunkt Hansestraße....274
Karte 80: Entwicklungsschwerpunkt Wendebrück....276
Karte 81: ehemaliges Nahversorgungszentrum Rühme, Am Denkmal....278
Karte 82: Nahversorgungssituation im Bezirk Veltenhof-Rühme....280
Karte 83: Nahversorgungssituation im Bezirk Wenden-Thune-Harxbüttel....282
Karte 84: Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue....284
Karte 85: Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz....287
Karte 86: Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede, Bienroder Weg....289
Karte 87: Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof, Hamburger Straße....290
Karte 88: Nahversorgungsstützpunkt Schwarzer Berg, Am Schwarzen Berge....292

Karte 89: Nahversorgungsstützpunkt Siegfriedviertel, Bienroder Weg 293
Karte 90: ehemaliges Nahversorgungszentrum Nördliches Ringgebiet, Wendenring/ Lampestraße 294
Karte 91: Nahversorgungssituation im Bezirk Nordstadt.....296
Karte 92: Nahversorgungssituation im Bezirk Schunteraue 298

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 146
Foto 8: Westfalenplatz 146
Foto 9: Lebensmitteldiscounter 168
Foto 10: kleinteiliges Angebot Kastanienallee 168
Foto 11: Fachgeschäft Gliesmaroder Straße 171
Foto 12: Fachgeschäft Wilhelm-Bode-Straße 171
Foto 13: Bäckerei/ Fachgeschäfte 174
Foto 14: Supermarkt Wiesenstraße 174
Foto 15: Drogeriemarkt.....182
Foto 16: Lebensmitteldiscounter 182
Foto 17: Stöckheimer Markt 185
Foto 18: Ladenzeile Leipziger Straße.....185
Foto 19: Supermarkt 188
Foto 20: ergänzende Nutzungen.....188
Foto 21: Supermarkt 201
Foto 22: historische Bebauung.....201
Foto 23: Lebensmittelbetriebe 212
Foto 24: Einkaufszentrum Elbestraße 212
Foto 25: Supermarkt Lichtenberger Straße 215
Foto 26: kleinteilige Nutzungen Isarstraße 215
Foto 27: Lebensmitteldiscounter 218
Foto 28: Ladenzeile Donaustraße.....218
Foto 29: Supermarkt 226
Foto 30: gestalteter Platzbereich 226
Foto 31: Lebensmitteldiscounter 229
Foto 32: ungestalteter Straßenraum 229
Foto 33: Einkaufszentrum Weisses Ross.....241
Foto 34: Supermarkt Celler Straße 241
Foto 35: Fachgeschäfte Celler Heerstraße.....256
Foto 36: Grasplatz.....256
Foto 37: Supermarkt 259

Foto 38: Parkplatz Supermarkt 259
Foto 39: Supermarkt 262
Foto 40: Fachgeschäfte Saarplatz 262
Foto 41: Supermarkt 271
Foto 42: kleinteilige Nutzung(en) Hauptstraße 271
Foto 43: kleinteilige Nutzungen 288
Foto 44: moderne Platzgestaltung 288

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** erarbeite.

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 2010[1] 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 EINZELHANDELSENTWICKLUNG 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

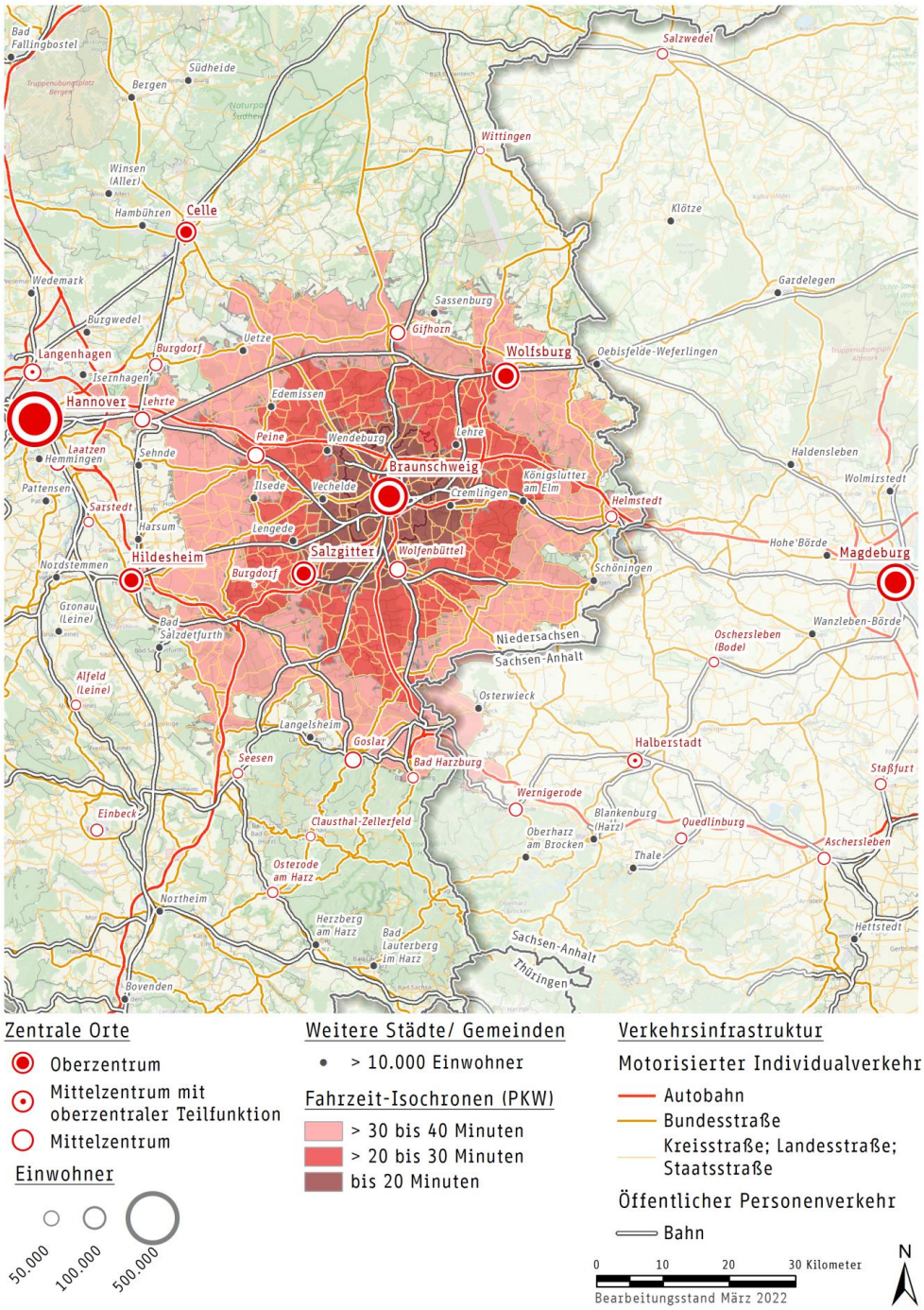
Die kreisfreie Stadt Braunschweig, im Südosten des Landes Niedersachsen gelegen, stellt mit. rd. 250.500 Einwohnerinnen und Einwohnern[2] nach der Landeshauptstadt Hannover die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes dar und ist Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig ist die Stadt als Oberzentrum[3] eingestuft. Braunschweig gliedert sich in 12 Stadtbezirke[4] 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



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

In der vorstehender Karte 1 sind das Oberzentrum Brauschweig 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 Fernverkehrsanbindungen 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

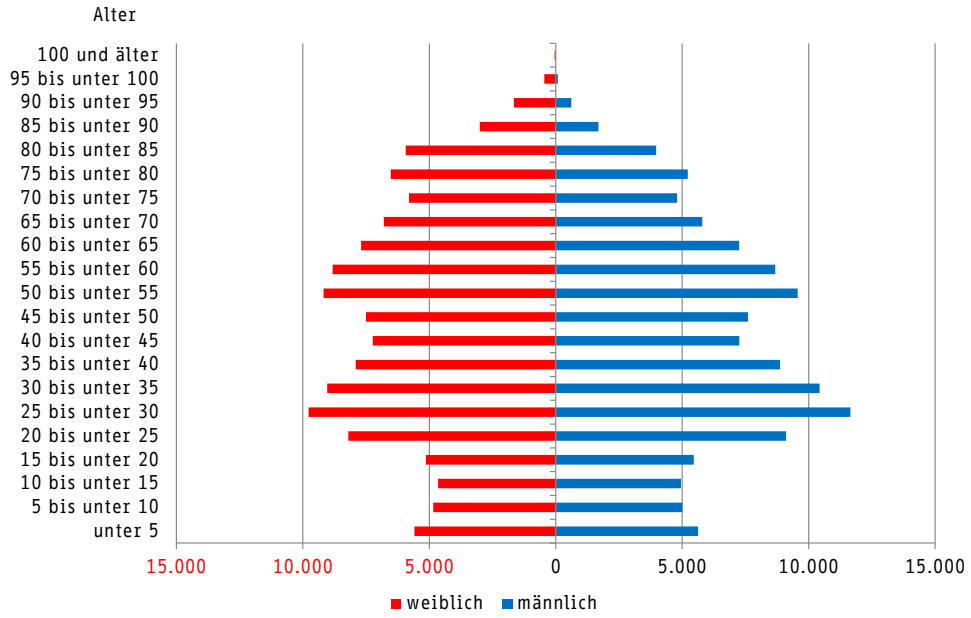
Innerhalb einer Fahrzeit von 20 Minuten mit dem Pkw (gemessen aus der Braunschweiger Innenstadt) leben im Umfeld von Braunschweig rd. 400.000 Einwohner; innerhalb einer Fahrzeit von 30 Minuten erweitert sich das Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 725.000 ~~Einwohner~~bzw. bei einer Fahrzeit von 40 Minuten auf rd. 1.180.000 Einwohner. Dieses (schematische) Einzugsgebiet umfasst dabei unter anderem die Städte Salzgitter, Wolfenbüttel, Peine, Goslar, Bad Harzburg, Schöningen, Helmstedt, Gifhorn, 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 Bundes-

durchschnitt 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.

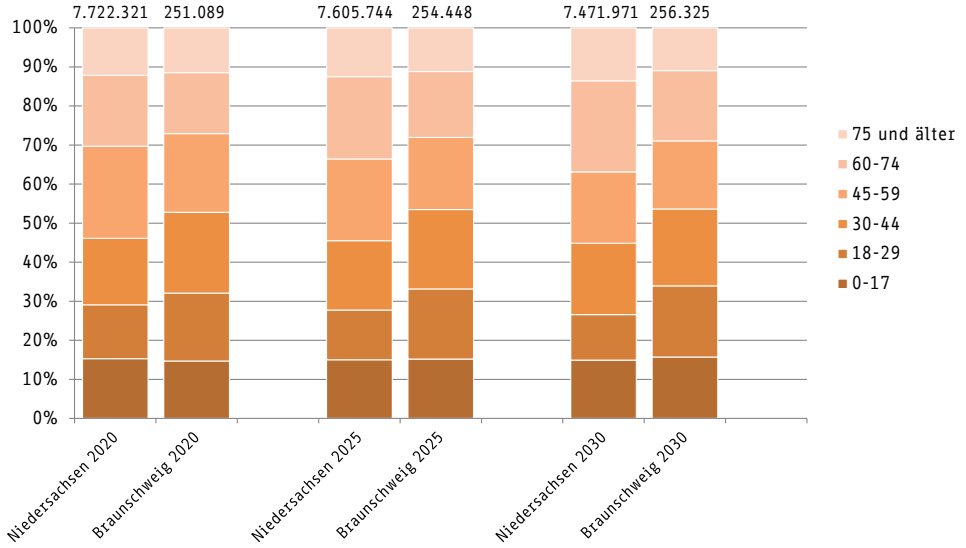
Abb. 1: Bevölkerungsstruktur - nach Altersgruppen



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 Einzelhandelsentwicklung

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 vorstellbar[5]. 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 Immobilen. 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 Zahlen[6]. 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 zurückzuführen[7]. 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 an[8], die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt damit ab, was sich an der signifikanten Zunahme von Single-Haushalten insbesondere in den Städten zeigt[9]. 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 Präsenzpflicht erfolgt ist.
- **Einkommen:** Veränderte Kostenbelastungen bei privaten Haushalten[10] (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, wenngleich 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 wohnungsnahe 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 wohnortsnahe 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 Altersgruppe[11] sowie
- auf fehlende gesundheitliche/ körperliche Voraussetzungen zum Führen eines Pkws.

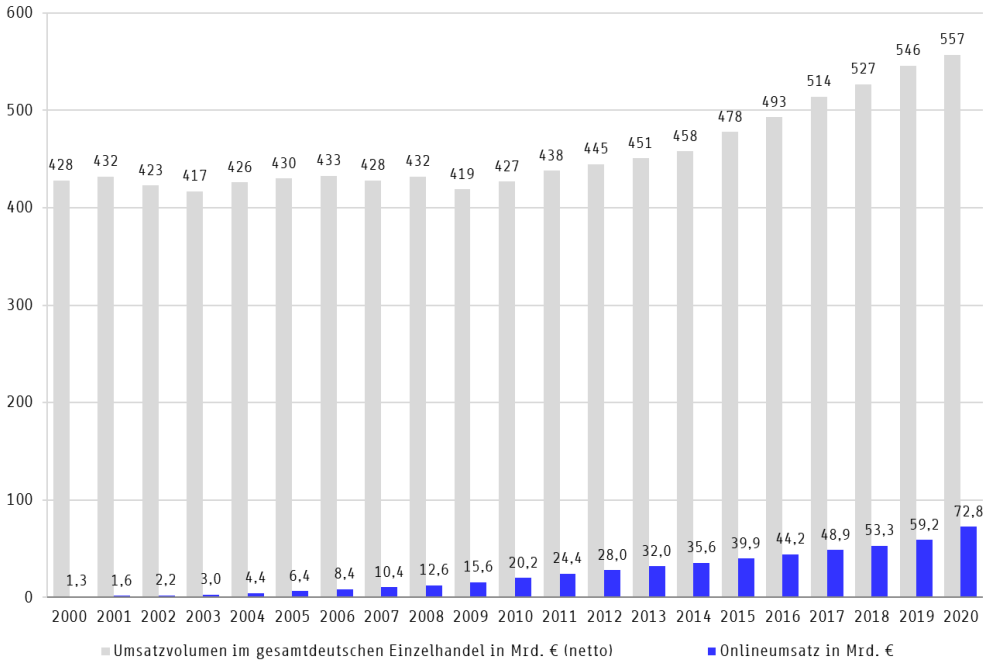
- Der Flächenverbrauch für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.
- Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen 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

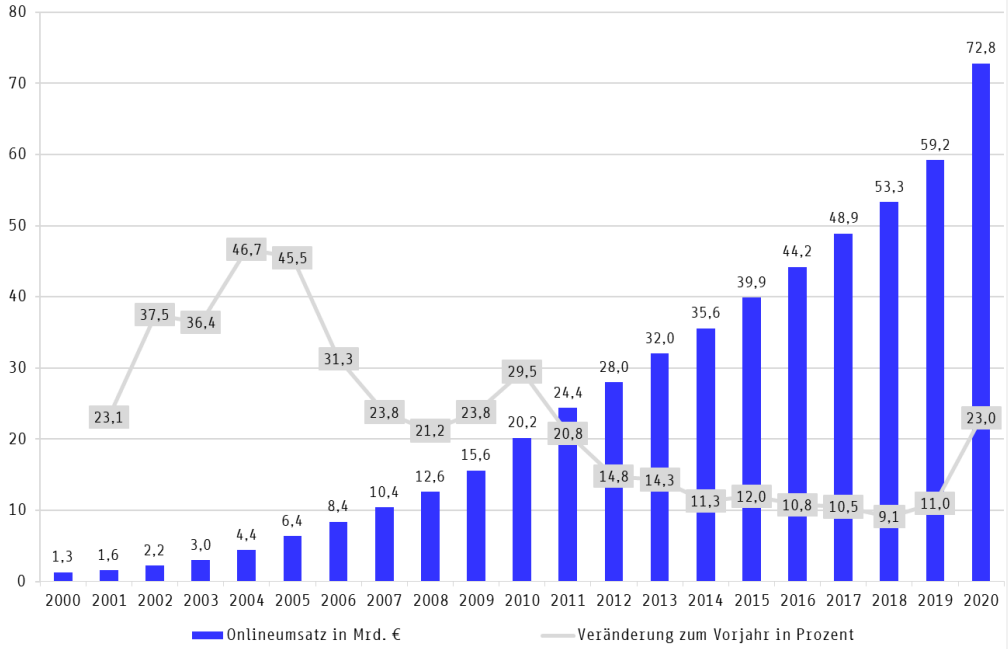


Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2021

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.

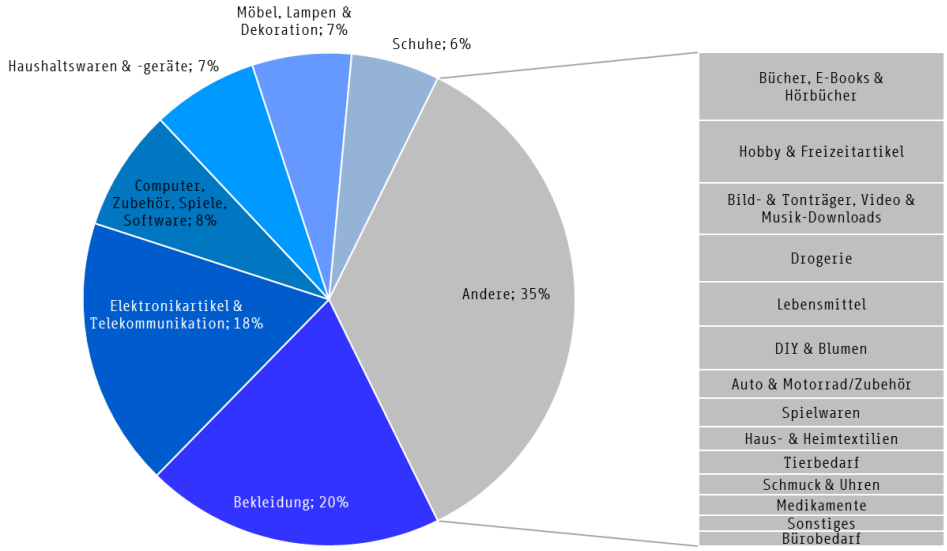
In Abb. 4 wird deutlich, dass der Online-Umsatz absolut betrachtet in der Vergangenheit zwar stetig anstieg, die relative Entwicklung im Zeitraum 2010 bis 2018 jedoch rückläufig war und von 2014 bis 2019 um 10% pendelte. Im Jahr 2020 hat der Umsatzanstieg des Online-Handels - bedingt im Wesentlichen durch den eingeschränkten Zugang zum stationären Handel durch die Corona-Pandemie - jedoch einen neuen Anschub 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 verbrauchernahen 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 2020[12] (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 2020[13] (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 ausgefallen[16]. 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 auf[17].

[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 möglich[18], 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 Versorgungsbereichen[19]. 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 ist[20]. 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 muss[22].

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 ist[23].

[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 bebaute 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 vorab[25] 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 Baugebieten[26] 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 mit nachteiligen Folgen u.a. hinsichtlich Flächenverfügbarkeit für Handwerk und produzierendes Gewerbe, des Bodenpreisniveaus oder des Verkehrs. ~~Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfanges 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 Verordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 (5 und 9) BauNVO** geschaffen:

[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.

"*Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a [BauNVO] allgemein zulässig sind, 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 werden[27]; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich[28]. Städtebauliche Begründungen können zum Beispiel die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche[29] oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe[30] 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 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.

wusst zu sein, Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung auch unter dem Blickwinkel des Unionsrechts nachvollziehbar und aus städtebaulichen Gründen belastbar begründen 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 Einzelhandelsgroßprojektes[33] 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 Zentren Ortes zulässig[35]. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen[36] 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 bleibt[38].

---

[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 Niedersachsen[39] 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 dürfen[41].

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 bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte fest[43].
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 Einzelhandel[44].

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 wird[45].

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 enthalten[46].

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 konkretes[47] Planvorhaben ist dafür nicht erforderlich.
Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung[48], 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. EINZELHANDELSSITUATION 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 führen[49].

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 ortspezifischen 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[50], siehe auch Glossar, S. 301),
- 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**"[51] 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] Gleichwohl ist ein Standort nicht schon deshalb "nicht integriert" wenn er nicht vollumfänglich von Wohnbebauung umschlossen ist. […]vielmehr hängt es von den Umständen des Einzelfalls ab[…] (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 22.04.2020, 2 A 270/19).

[51] 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 Gesprächsleitfadens[52] 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 Einzelhandelssituation 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. €[53].

[52] Der abgestimmte Gesprächsleitfaden ist im Anhang enthalten.

[53] 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

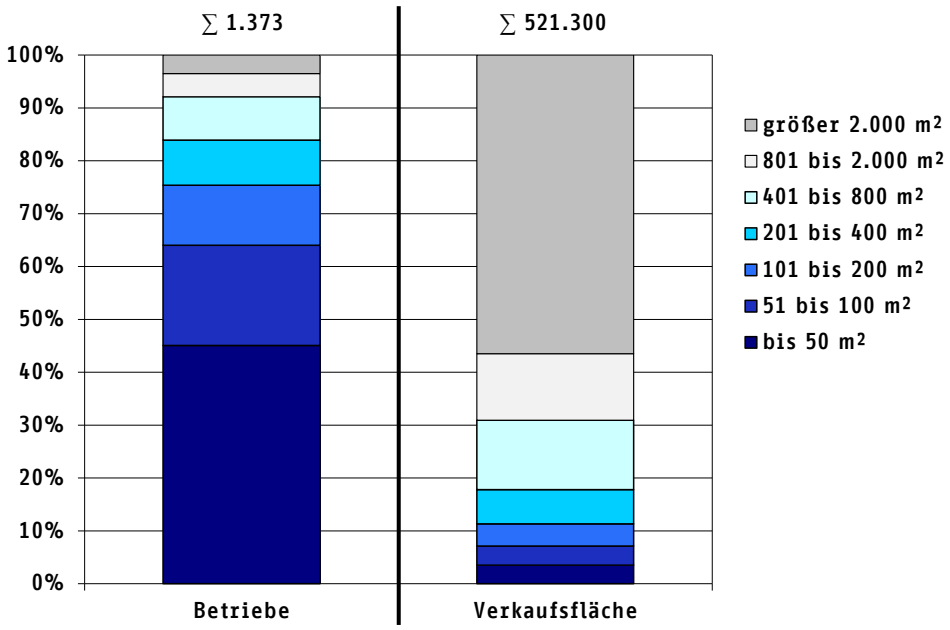
	2020	2017	2009	2003	Änderung 2017 - 2020	Änderung 2009 - 2020	Änderung 2003 - 2020
Betriebe	1.373	1.402	1709	1.763	-2%	-20%	-22%
Verkaufsfläche (m²)[1)]	521.300	542.300	551.100	480.325	-4%	8%	9%

[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

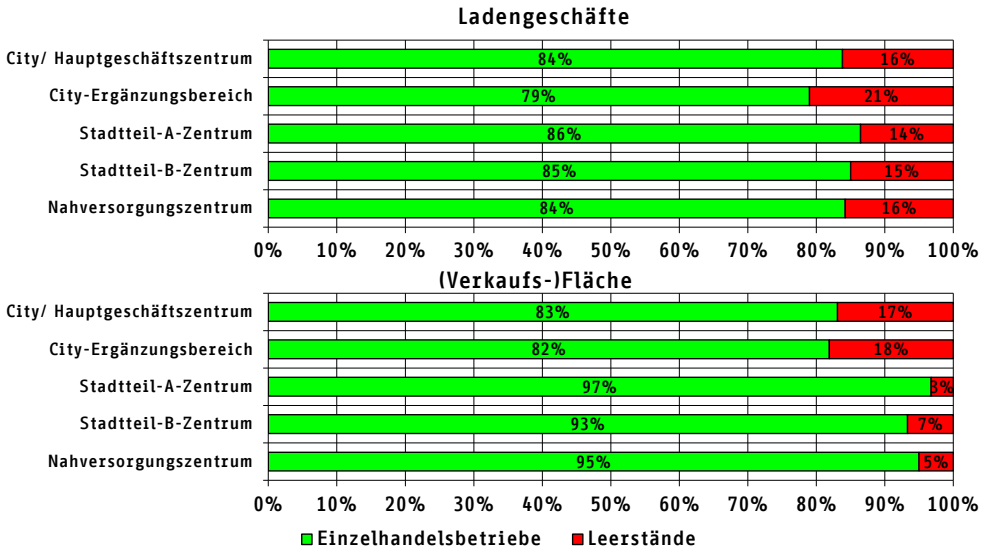
Es wird deutlich, dass in allen Zentrentypen die Zahl der Leerstände 2020 gegenüber 2017 zugenommen hat. Innerhalb der Abgrenzung City/ Hauptgeschäftsbereich sowie auch im City-Ergänzungsbereich ist die Zahl der Leerstände gegenüber 2017 nur geringfügig angestiegen. Im Zeitraum zwischen den Erhebungen 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.

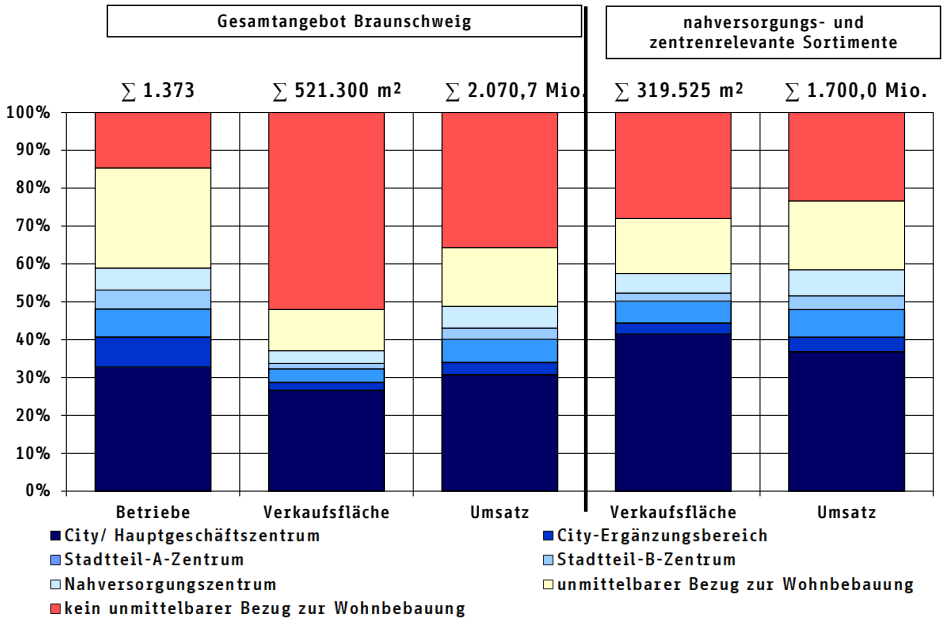
Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttypen

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttypen[54] (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 (siehe Glossar) 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%.

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

Abb. 8: Einzelhandelsangebot nach Standorttypen in Braunschweig



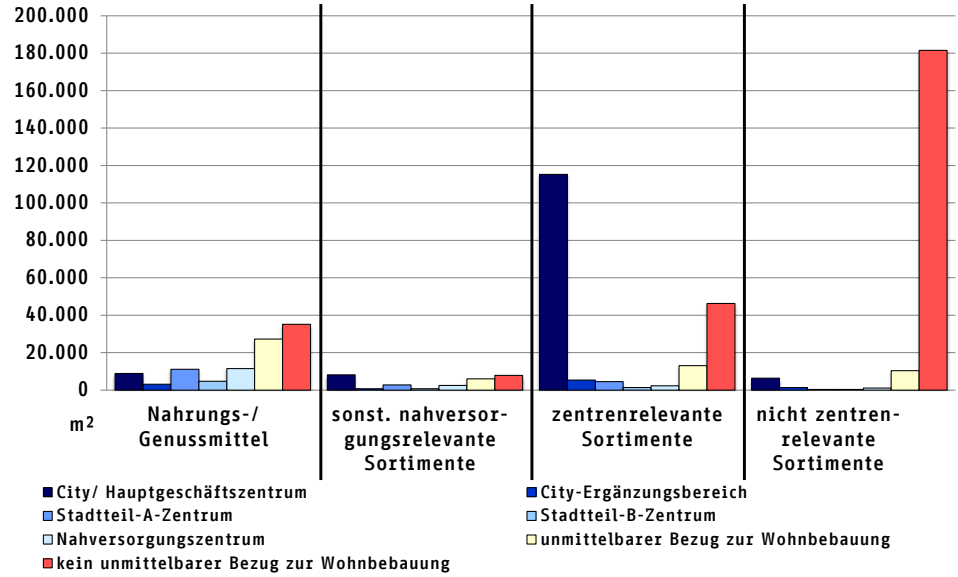
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung 2020; IfH; EHI; eigene Berechnungen

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.

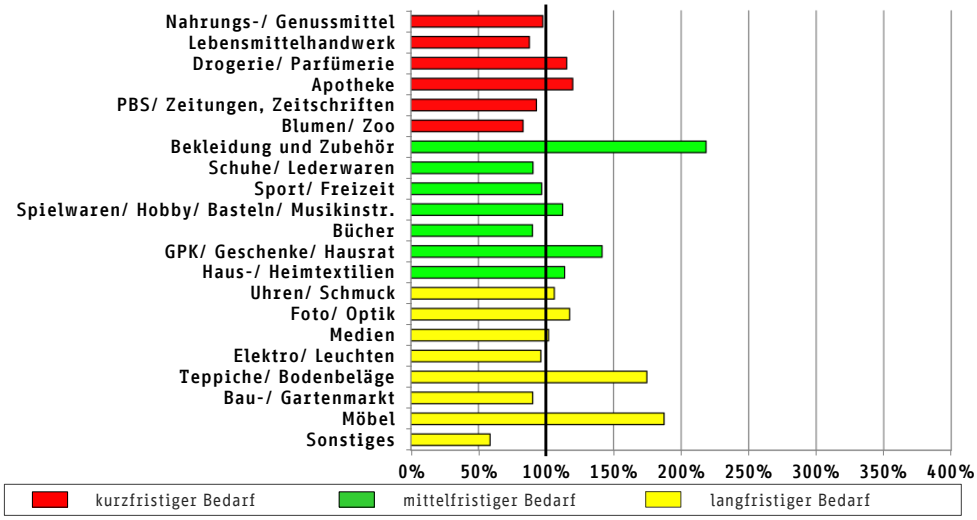
Das Verhältnis des in Braunschweig erzielten Umsatzes zu der in Braunschweig verfügbaren Kaufkraft[55] *ergibt lokale* ***Bindungsquoten*** *(zum Teil auch Zentralitä-*

[55] 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). Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Braunschweig

ten genannt[56]): 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

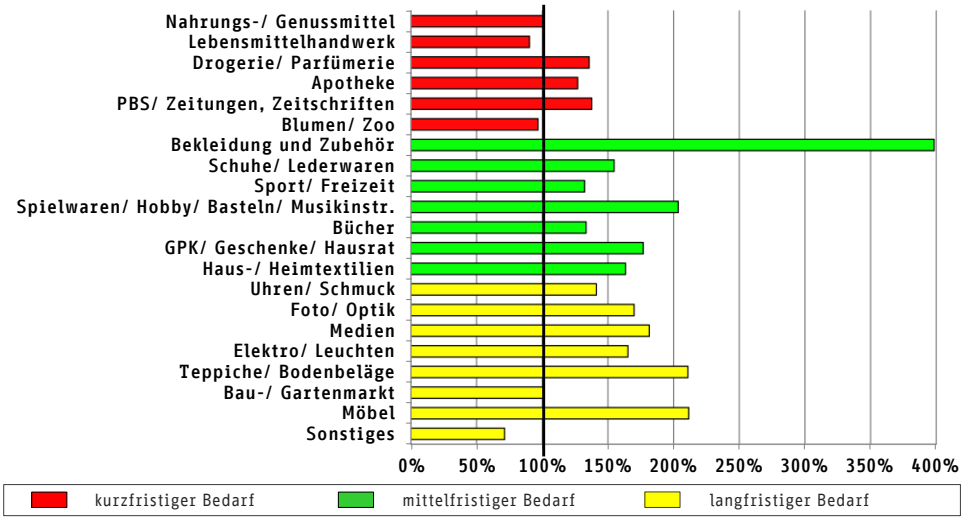
Zur Einschätzung der Versorgungsfunktion der Stadt Braunschweig wurden zusätzlich Kaufkraftzahlen zu Grunde gelegt, die sich ausschließlich auf den stationären Einzelhandel beziehen. Bei Berücksichtigung dieser einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, also ohne die Kaufkraftabschöpfung durch den Online-Handel, beträgt die Ge-

liegt bei 103,40 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100,00, während das Land Niedersachsen mit 98,98 eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer verzeichnet. In der Folge liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial je Einwohner der Stadt Braunschweig bei durchschnittlich 7.446 € pro Jahr gegenüber 7.192 € im Bundesdurchschnitt und 7.116 € durchschnittlich je Einwohner in Niedersachsen.

[56] Die Begriffe *Bindungsquoten* und *Zentralitäten* werden in der Regel synonym verwendet. Aus gutachterlicher Sicht veranschaulicht der Begriff *Bindungsquoten* den Aspekt der Kaufkraft**bindung** besser.

samtbindungsquote rd. 134%; per Saldo sind entsprechend höhere Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen (vgl. Abb. 11).

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 m²	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, sodass 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 Innenstad 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

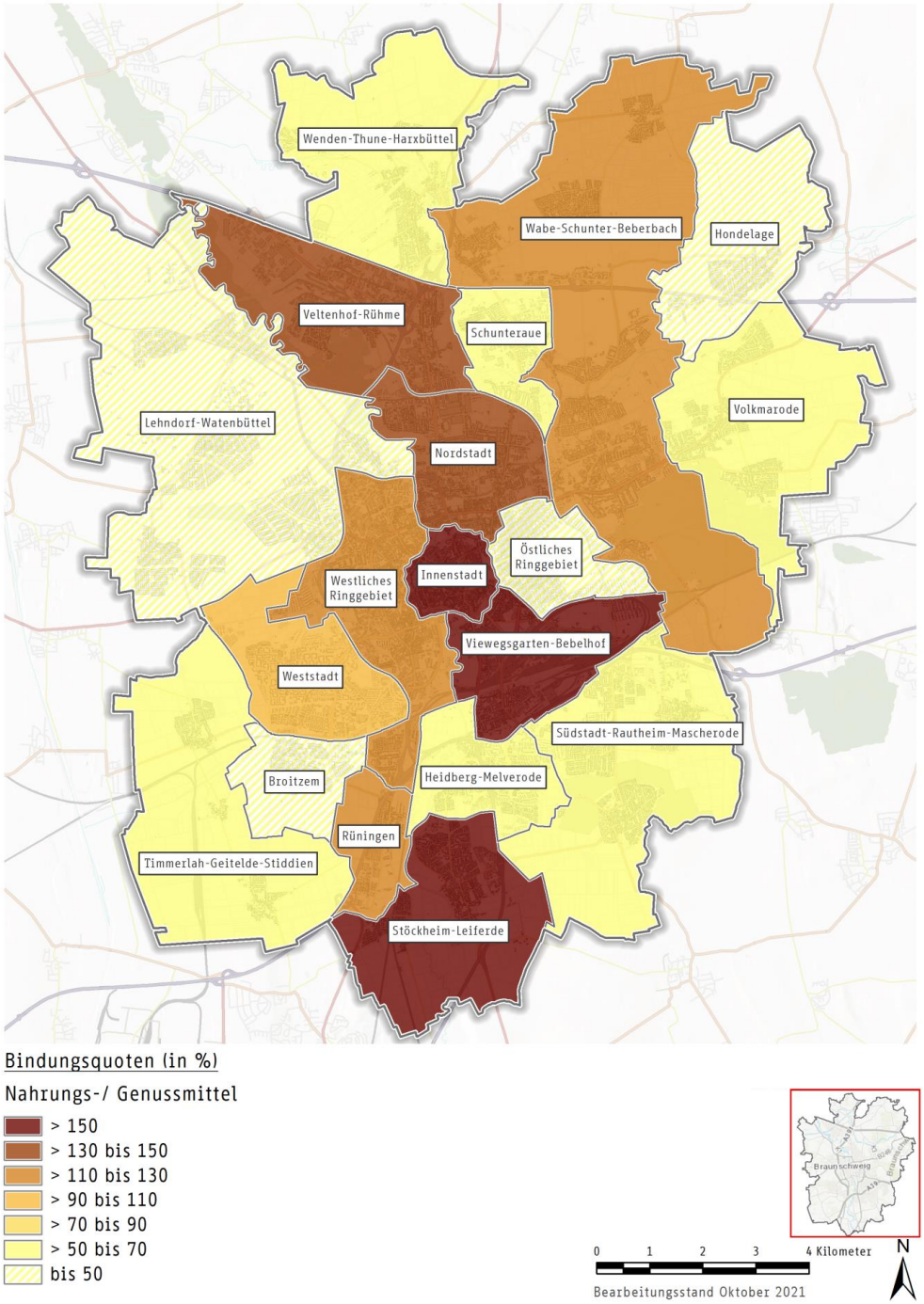
Bereich genannt, der sich zwischen Wolfsburg und Gifhorn im Norden und Goslar im Süden sowie zwischen Peine im Westen und Helmstedt im Osten erstreckt. Dies entspricht Pkw-Fahrzeiten von rd. 30 Minuten. Zum Teil ginge der Einzugsbereich auch deutlich darüber hinaus (zum Beispiel Hannover, Magdeburg).

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 Stadtbezirke[57] 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 Rüningen, Wabe-Schunter-Beberbach 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.

[57] 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



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

Auf die Nahversorgungssituation auf der bezirklichen Ebene wird in Kap. 8 vertiefend 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 m²[58] 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-

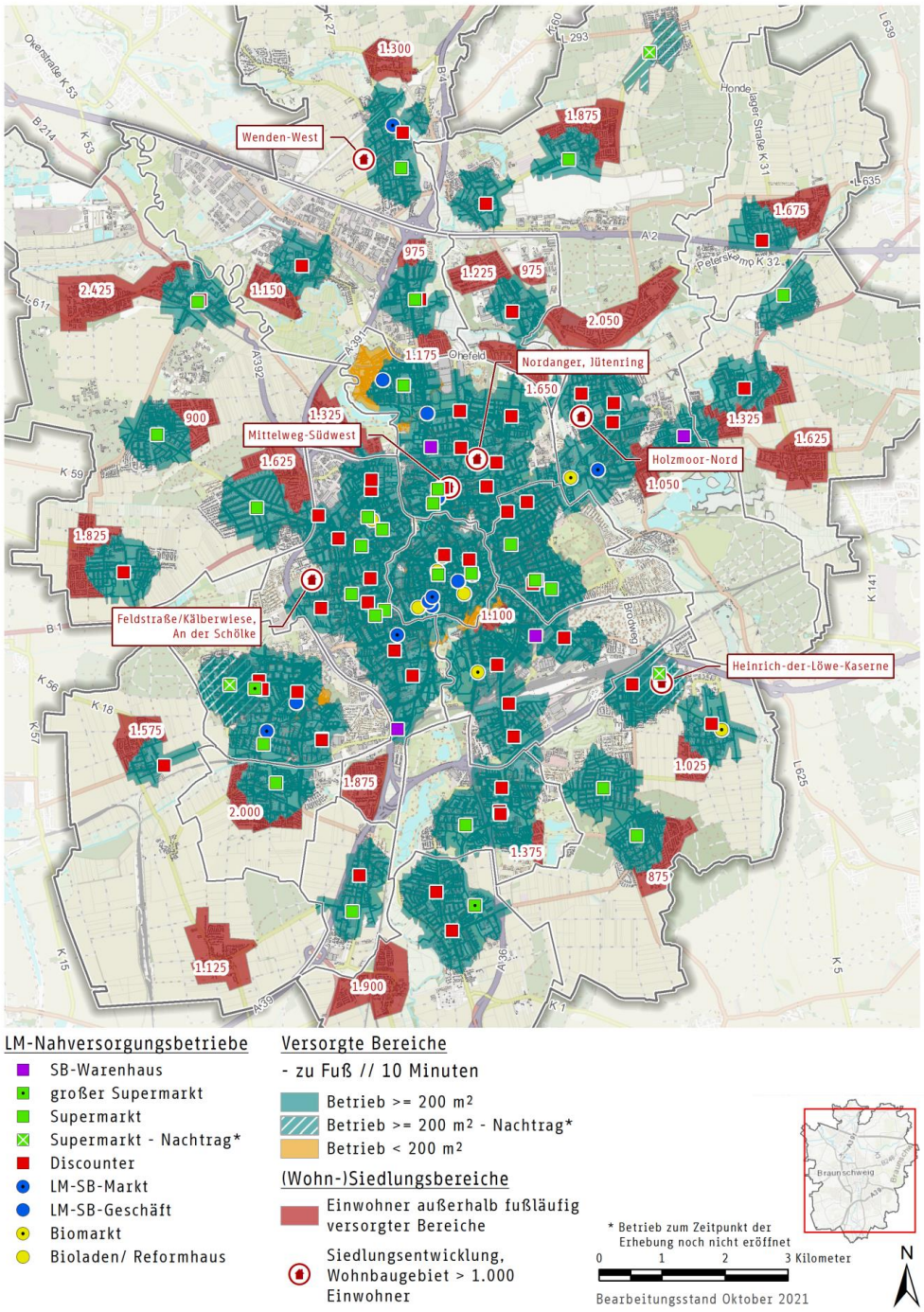
[58] I.d.R. kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion 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 Siedlungsbereiche[59]. 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 Rüningen 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, Schunteraue, Timmerlah-Geitelde-Stiddien und Veltenhof-Rühme sind sogar weniger als 50% der Einwohner fußläufig nahversorgt.

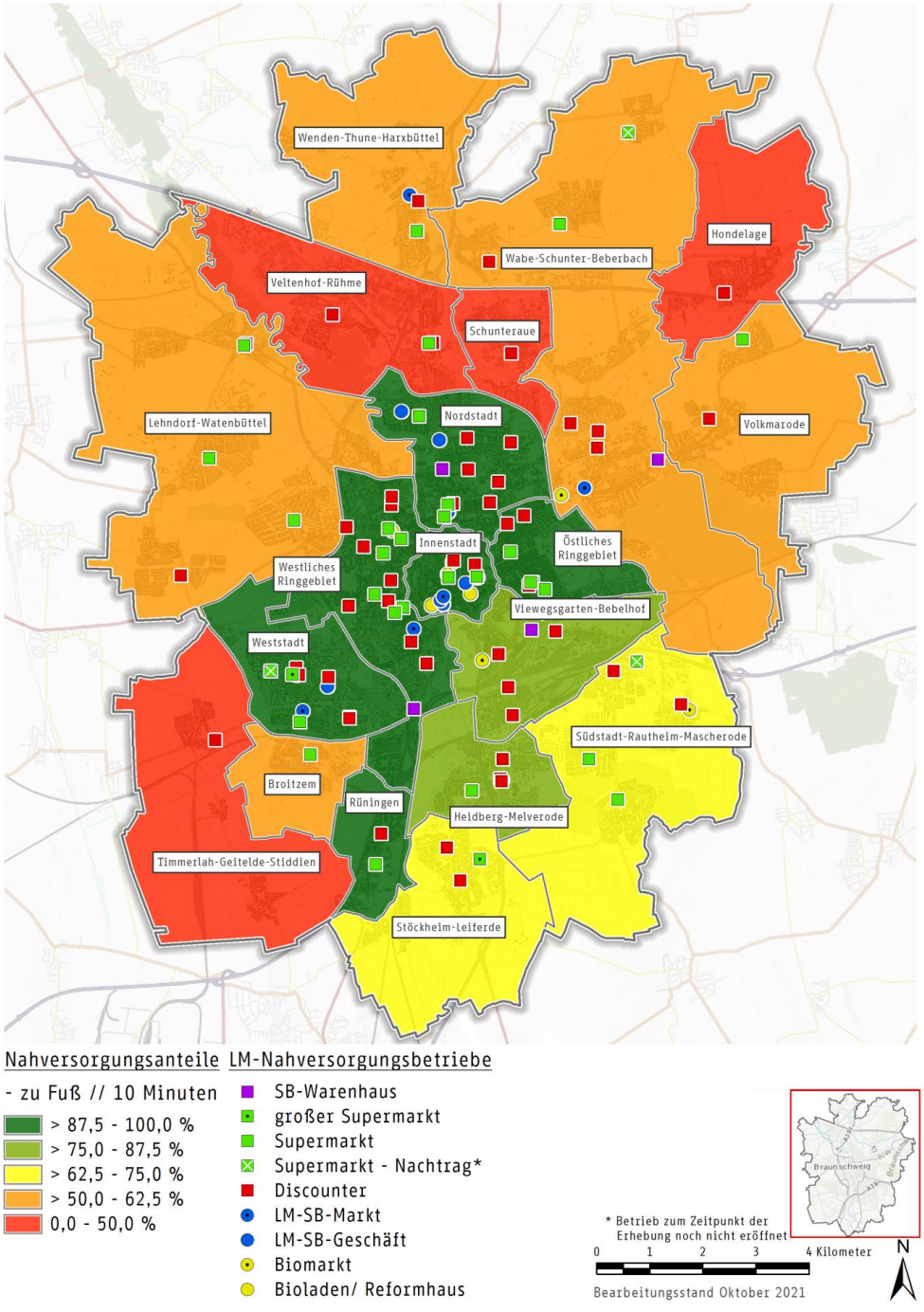
[59] Dargestellt sind lediglich zusammenhängende Siedlungsbereiche mit Einwohnerzahlen im Bereich von ungefähr 1.000 Einwohnern.

Karte 3: Nahversorgungssituation in Braunschweig



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

Karte 4:Nahversorgungsanteile nach Stadtbezirken



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. 8 näher 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. 5und Kap. 6.3) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8)) ab.

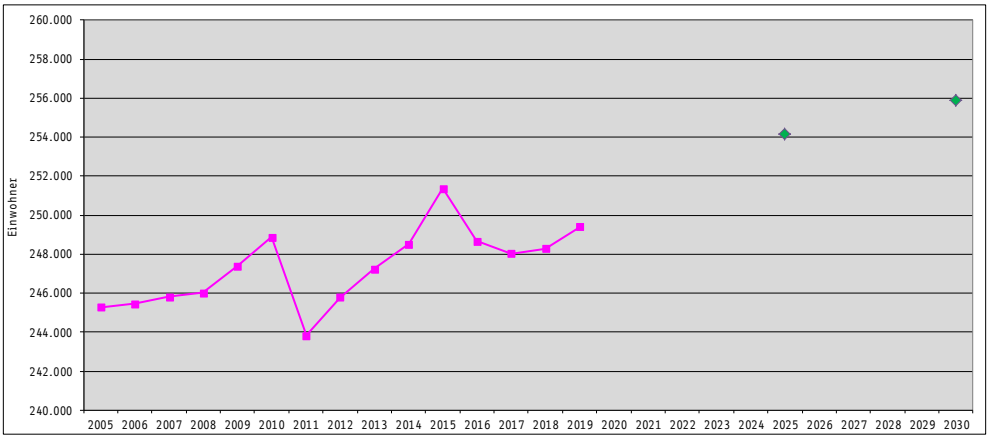
Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine tendenziell kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2025 sowie eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2030.
Verschiedene Szenarien ermöglichen als Prognoseergebnis einen Entwicklungskorridor, der die 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 Sinne[60].

[60] 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 Kaufkraftrückgang 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 haben[61]. Die

[61] 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.

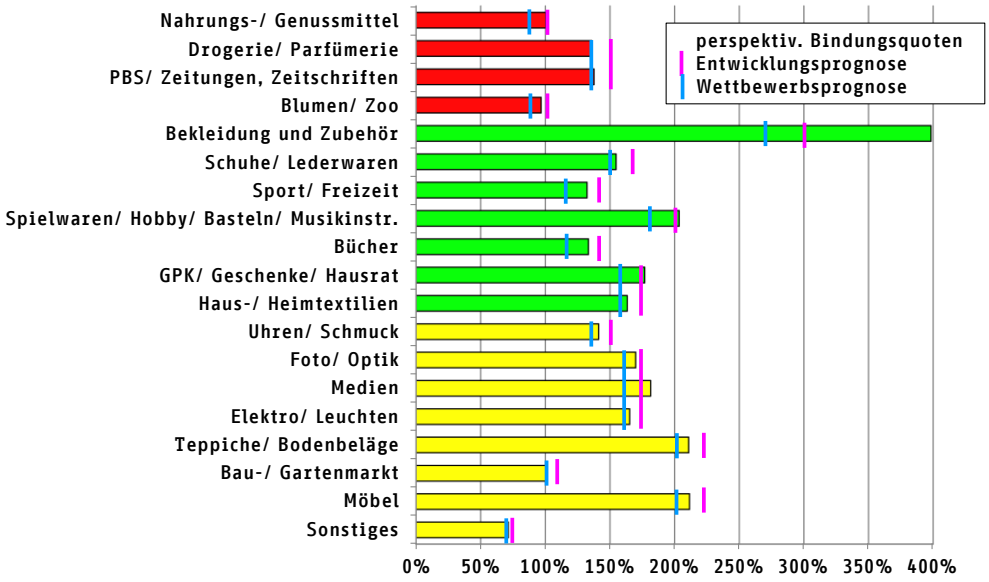
Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial beziehungsweise aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

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 wirtschftlichen 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 gartencenterspezfischen 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	Entwicklungs-prognose	Wettbewerbs-prognose
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 steuern[62]. 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%[63] im mittelfristigen Bedarfsbereich (mit den typischen innenstadtrelevanten Sortimenten wie Bekleidung und Schuhe) erfüllt die Stadt Braunschweig ihre überörtliche Versorgungsfunktion und damit die zentral-

[62] Vgl. dazu zusammenfassend Acocella, 2004, a.a.O., S. 56ff.

[63] 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%[64] 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 Entwicklung 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-

[64] 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 Kommunikationsorte 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 Zentrennetzes 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 wohnungsnahe 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 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 großflächigen 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 Versorgungsbereiche 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 wohnungsnahe Grundversorgung ist eine weitere Differenzierung der zentrenrelevanten Sortimente in **nahversorgungsrelevante**[65] 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.

[65] 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 zuzuführen[66].

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

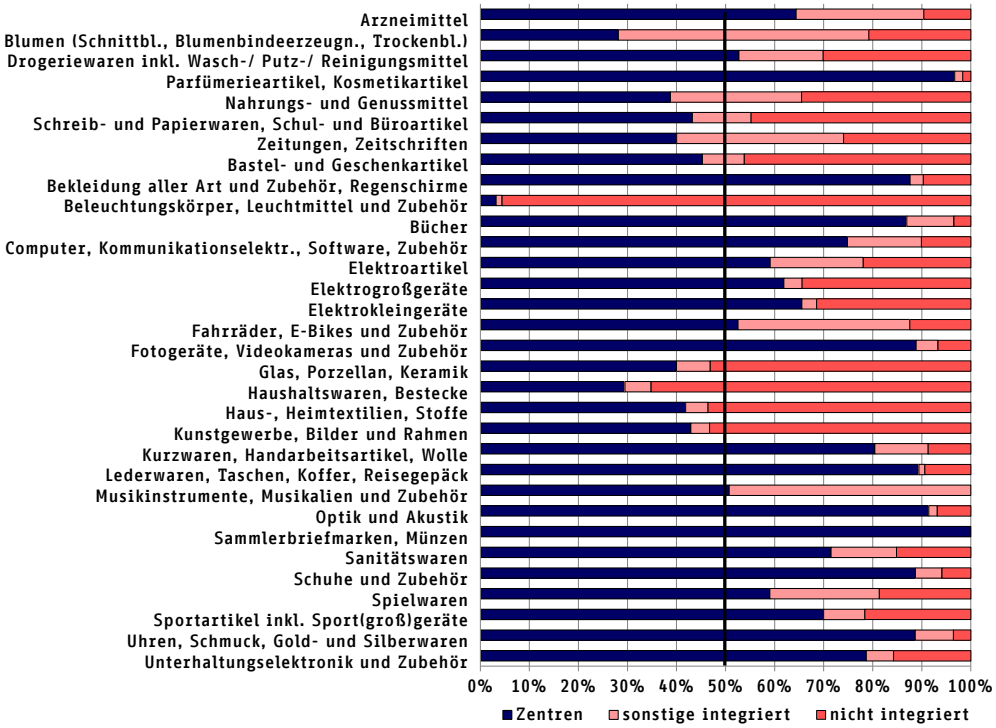
In Abb. 14 ist die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente[67] nach Standorttypen in Braunschweig dargestellt. Dabei zeigt sich, dass der Großteil dieser Sortimente funktionsadäquat überwiegend an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt ist. Nachstehend wird auf diejenigen zentrenrelevanten Sortimente eingegan-

[66] Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

[67] 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.

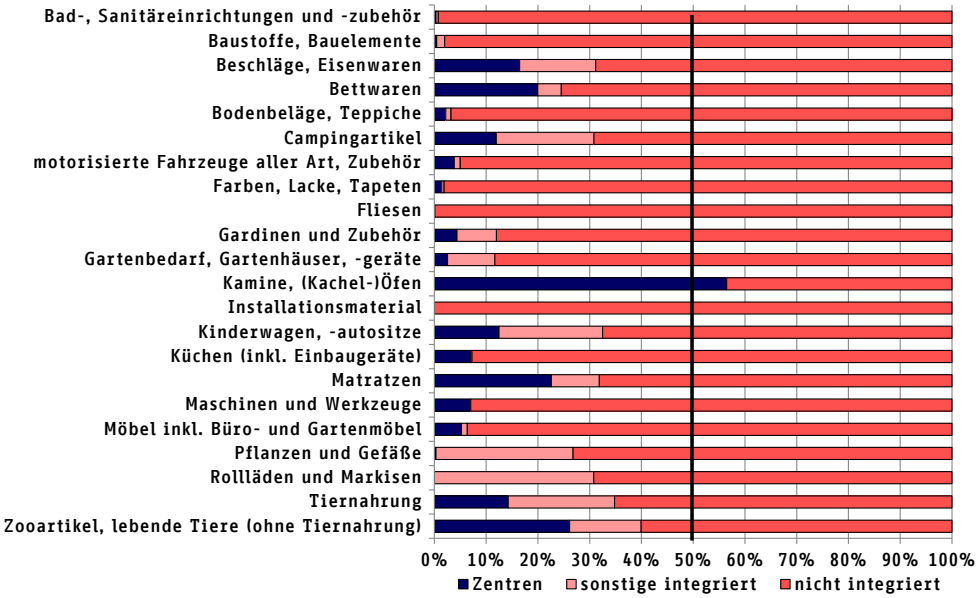
Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

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 zentrenrelvante 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 Regionalplanung[68] enthaltenen unverbindlichen Sortimentslisten mit betrachtet.

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

- **Baby-/ Kinderartikel** werden zukünftig nicht mehr als eigenes Sortiment ausgewiesen, da sie sich anderen zuordnen lassen. So ist Babybekleidung dem Sortiment "Bekleidung aller Art und Zubehör, Regenschirme", Trinkflaschen, Zubehör zum Füttern etc. sind dem Sortiment "Haushaltswaren, Bestecke" zuzuordnen.
- 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

[68] Vgl. LROP Niedersachsen und Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig.

starken Überschneidungen bei der Verwendung entsprechender Produkte eine plausible Abgrenzung nicht mehr möglich ist.

Tab. 6: Sortimentsliste Braunschweig

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• 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)	• 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)
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• 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 Versorgungsbereich (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 Zentrenabgrenzungen (vgl. Kap. 8) und der folgenden Kriterien auf Basis der Bestandserhebung vorgenommen:

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

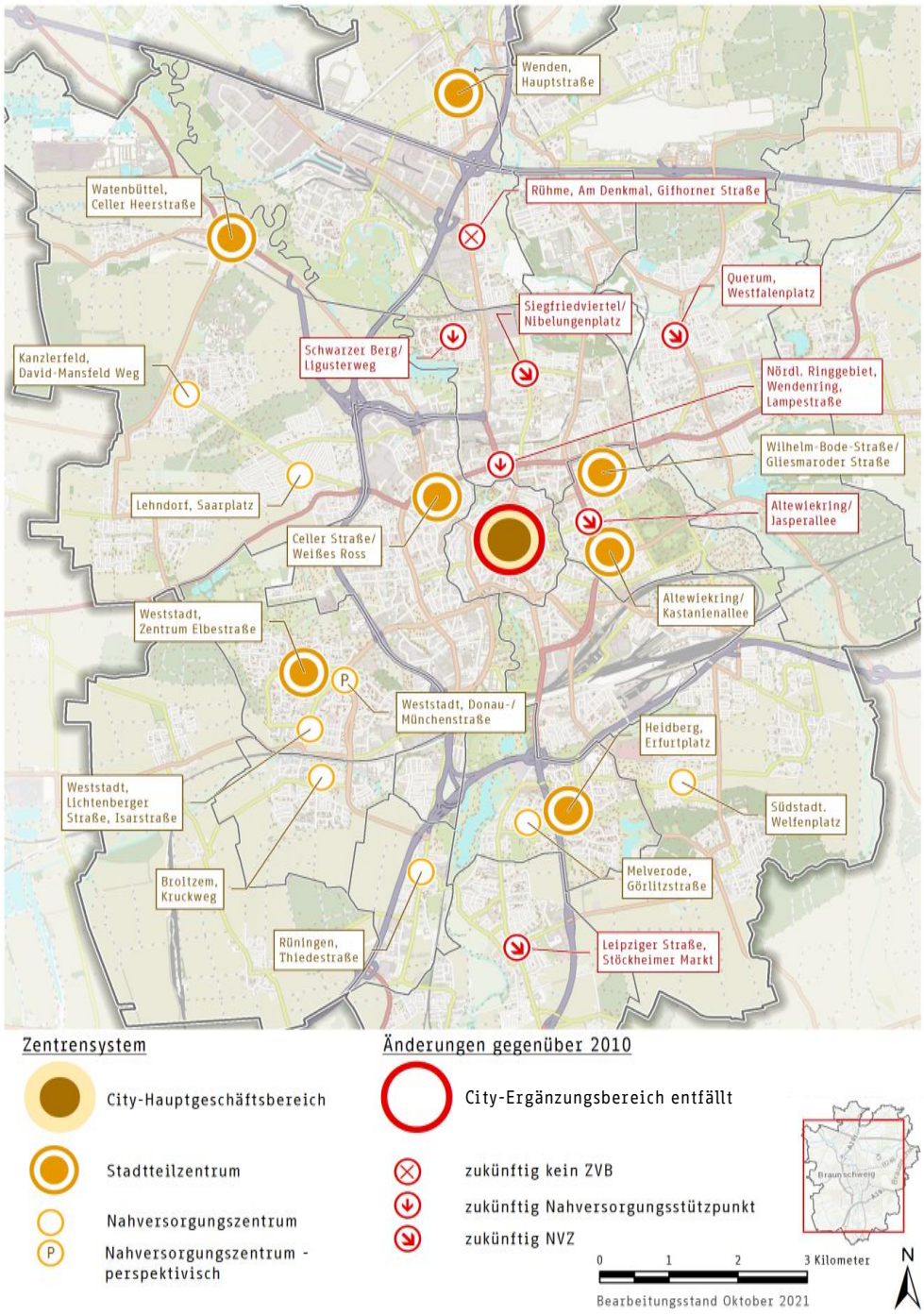
In die Bewertung sind weitere Merkmale mit eingeflossen wie

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

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

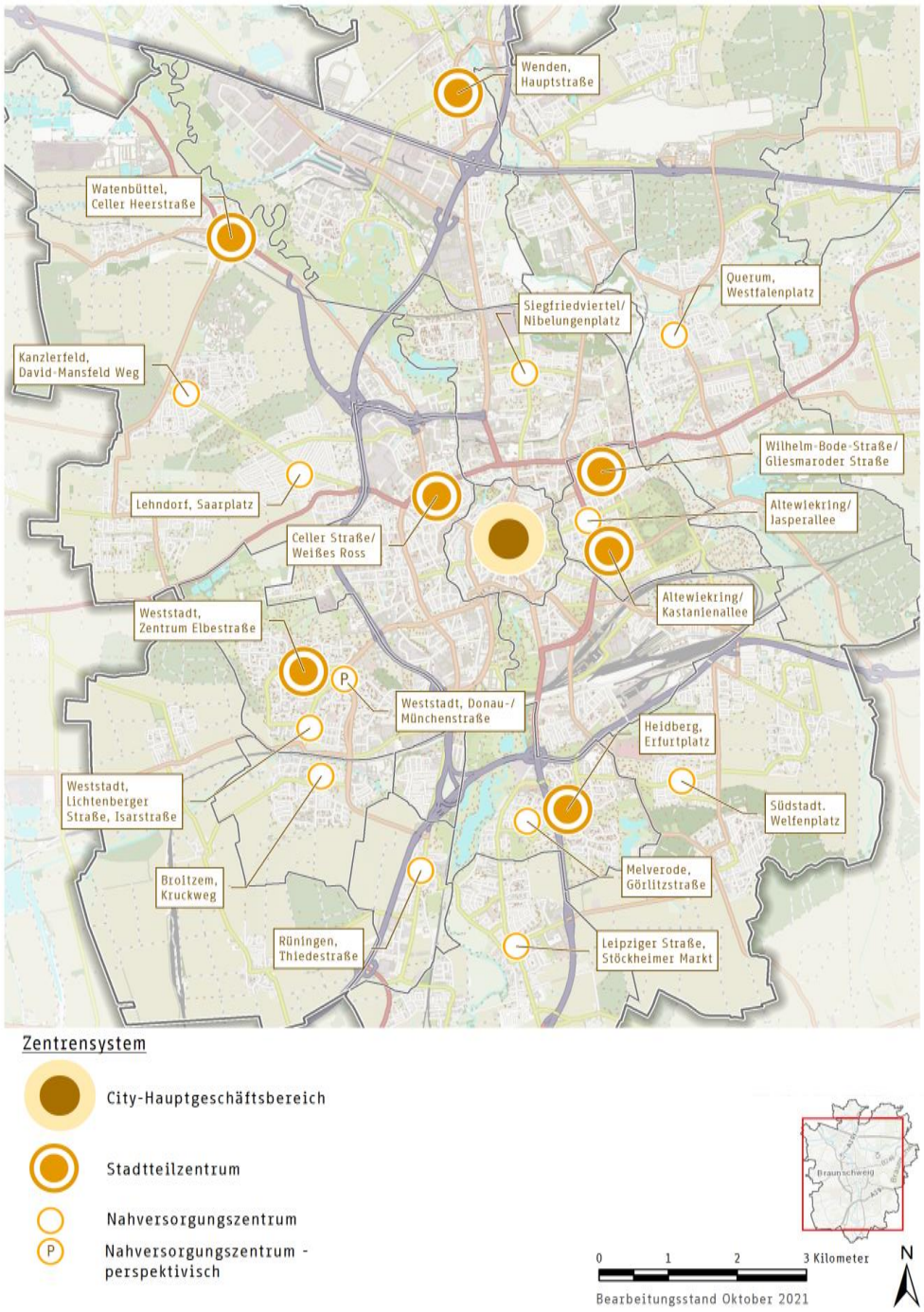
- Der City-Ergänzungsbereich, der den Hauptgeschäftsbereich City umschloss, erfüllt nicht mehr die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. In diesem Bereich ist zwar ein umfangreiches Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vorhanden, jedoch ist die funktionale Dichte der Nutzungen nicht 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



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

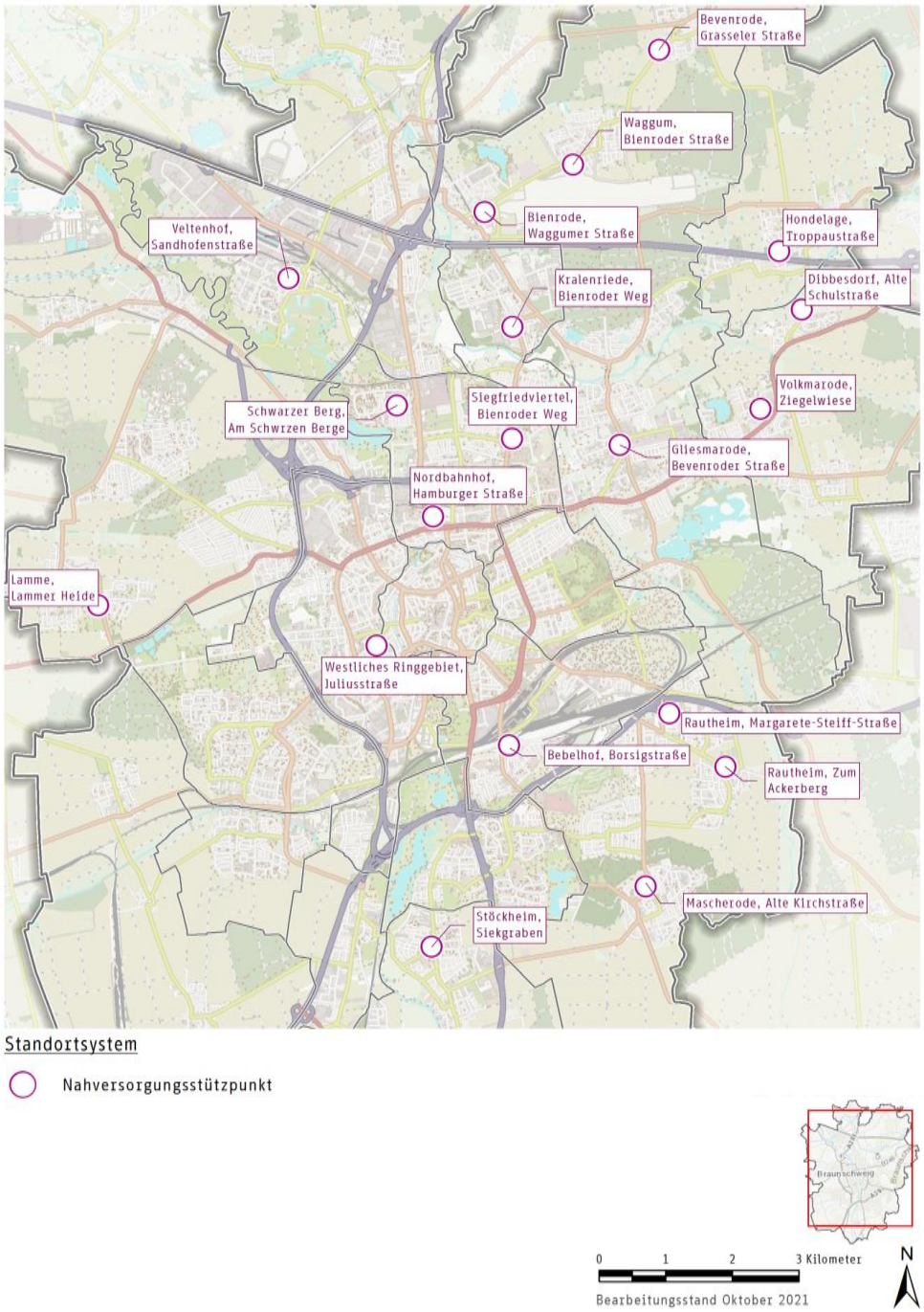
Neben dem Zentrensystem übernehmen im Hinblick auf die Grund- und Nahversorgung auch die Nahversorgungsstützpunkte eine wichtige Versorgungsfunktion. Bei diesen handelt es sich überwiegend um Standorte von Lebensmittelbetrieben, die zum Teil durch einzelne weitere Nutzungen ergänzt werden und insbesondere 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 nächstgelegenem Lebensmittelbetrieb in einem Zentrum.
- Zusätzlich Standorte innerhalb eines für sich abgeschlossenen Siedlungsbereiches ohne Zentrum.

Die Nahversorgungsstützpunkte sind in Karte 7 dargestellt.

Karte 7: Nahversorgungsstützpunkte 2021



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

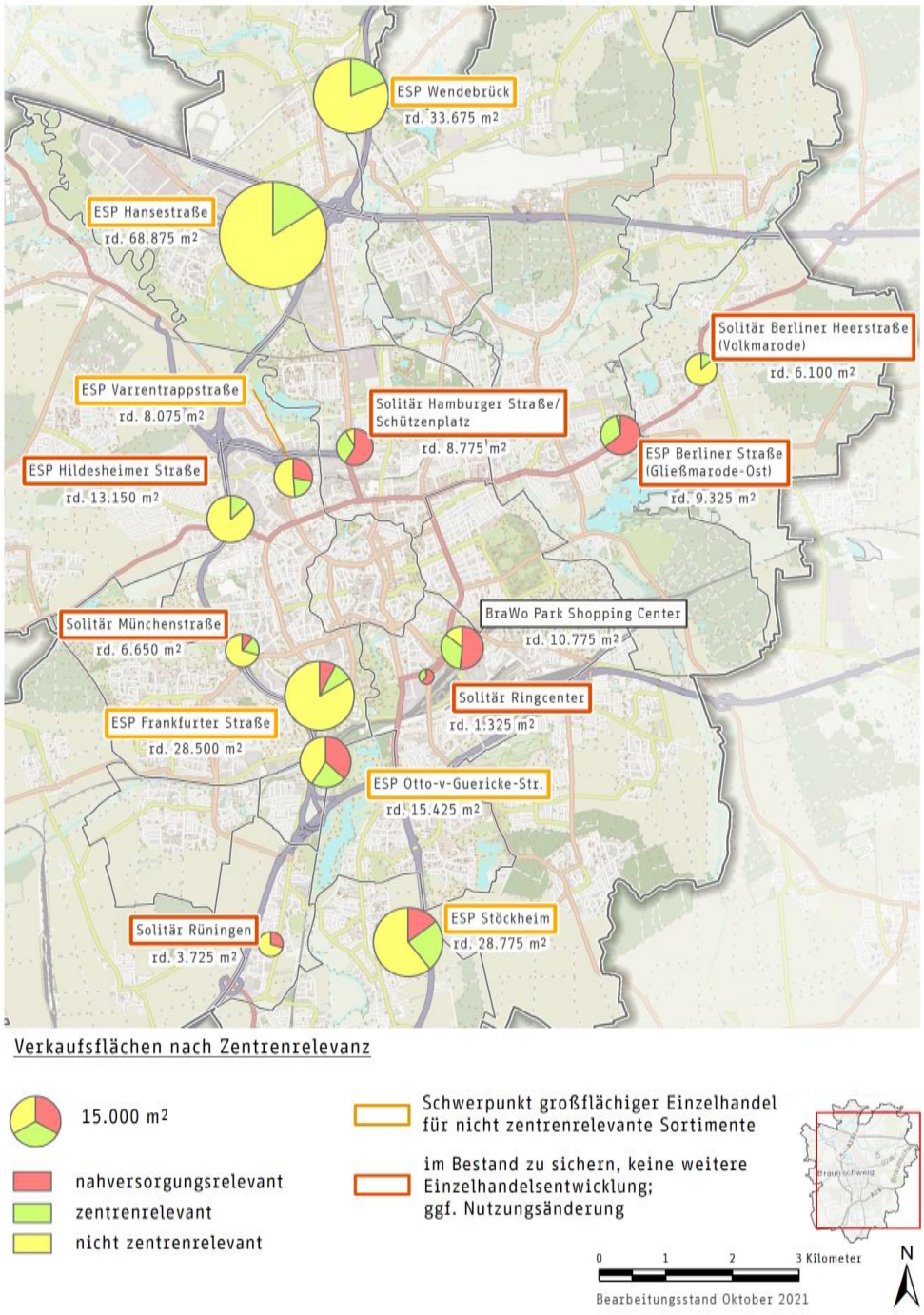
6.2.3 Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

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.

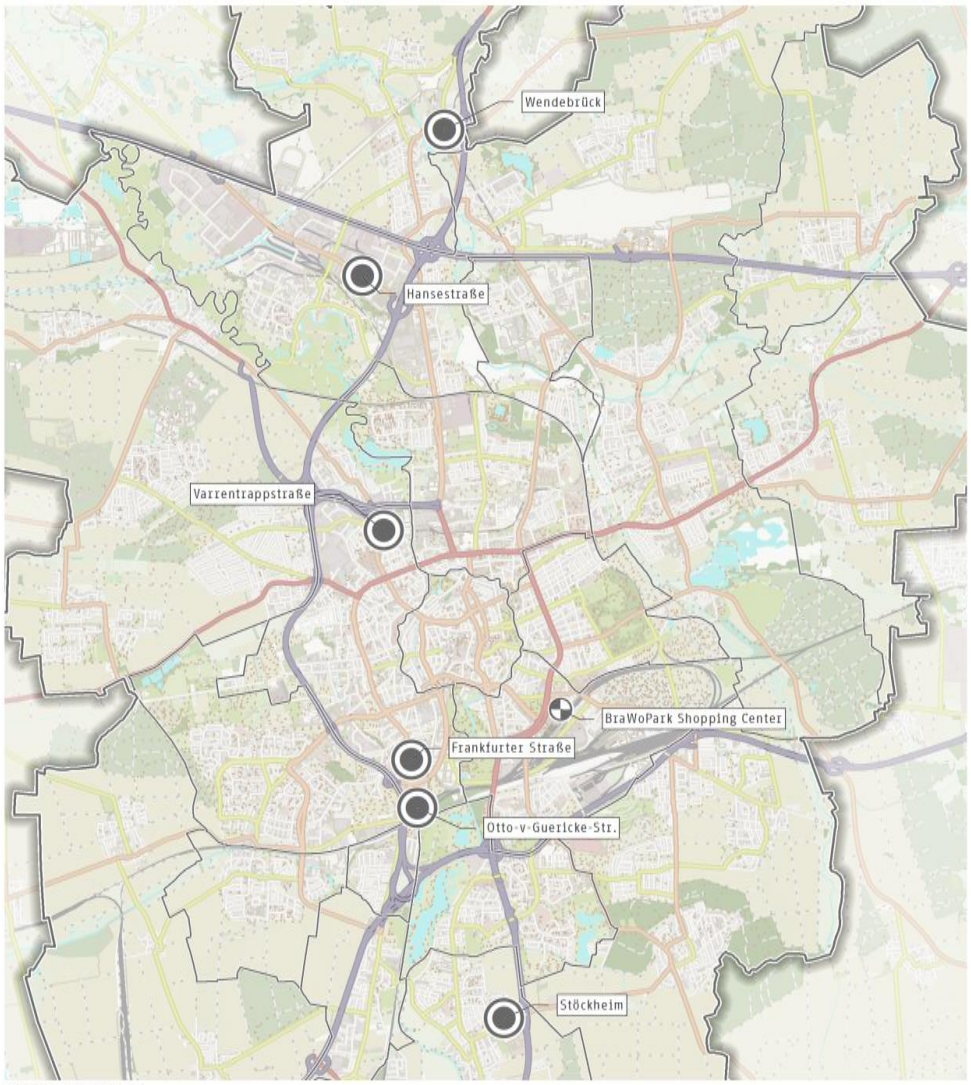
Die zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie der Sonderstandort BraWoPark sind in Karte 9 dargestellt.

Karte 8: Änderungen Entwicklungsschwerpunkte und Solitärstandorte



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

Karte 9:Entwicklungsschwerpunkte 2021

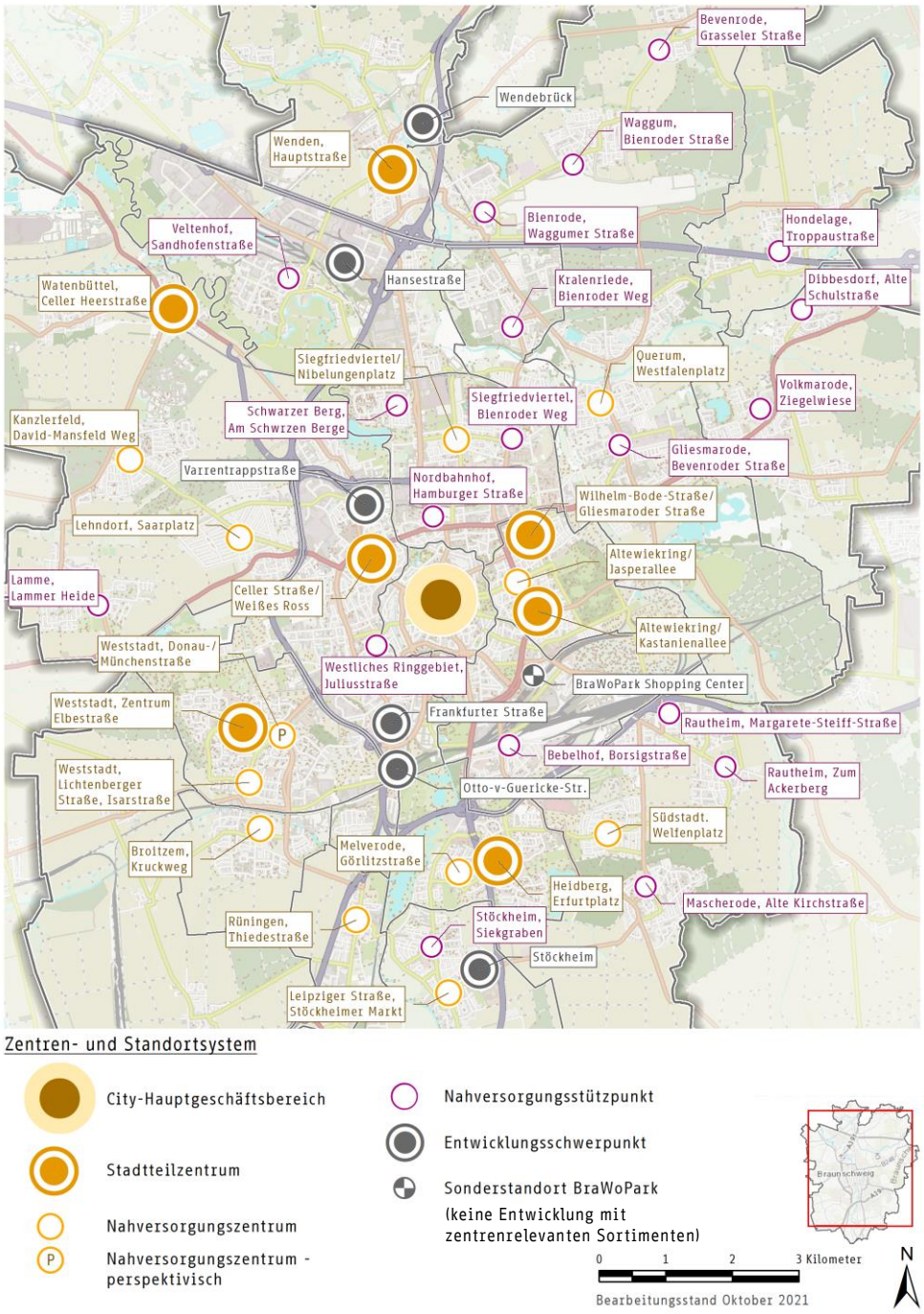


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

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



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 ansiedlungs- beziehungsweise 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

Zentren-relevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel		zentrenrelevanter Einzelhandel		nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
Standorttyp	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
City (Haupt-Geschäftsbereich)						städtebauliche Integration
Stadtteil-zentrum		Standort-gerechte Dimension		Standort-gerechte Dimension		vorrangig an Entwicklungs-schwerpunkten
Nahversor-gungszentrum		LM-Betrieb bei standort-gerechter Dimension	Standort-gerechte Dimension			
Nahversorg-ungsstützpunkt	Standort-gerechte Dimension	LM-Betrieb bei standort-gerechter Dimension	Standort-gerechte Dimension			
sonst. inte-grierter Standort	Standort-gerechte Dimension	LM-Betrieb bei standort-gerechter Dimension	Standort-gerechte Dimension			
Entwicklungs-schwerpunkt	Bestandssicherung		Bestandssicherung		vorrangig an integrierten Standorten	
ehem. Entwicklungs-schwerpunkt Solitärstandort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		Bestandssicherung	
sonst. nicht integrierter Standort	Bestandssicherung		Bestandssicherung		vorrangig an integrierten Standorten	vorrangig an Entwicklungs-schwerpunkten

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 (siehe Glossar, S. 301):
- 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~~

Formatiert: Keine Aufzählungen oder Nummerierungen

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 6, S. 88) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten **zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich City** angesiedelt werden[69]. Dies wird sowohl für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit[70] 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; sieh 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.
An **sonstigen integrierten Standorten** (siehe Glossar), zu denen auch die oben genannten Nahversorgungsstützpunkte gehören, sollen mit Ausnahme von Läden zu Ge-

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

[70] 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.

bietsversorgung keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden[71]. 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 werden[72]. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Orientierungswerte, die eine Prüfung der Verträglichkeit im Einzelfall nicht ersetzen können.

[71] 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.

[72] 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 m² 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 Lagen[73] 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).

[73] 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 werden[74]. 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 - 7).

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sollte im Bebauungsplan 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 (z.B. maximal 2% der Gesamtverkaufsfläche für ein einzelnes Randsortiment). 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

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

a) Entwicklungsschwerpunkte:
   - 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 (siehe Glossar):
   - 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%)
   - Verkaufsstätten von Handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und Umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind.

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 Verdrängungswett-

bewerb 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 üblicherweise 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 Dienstleistern 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 entfalten 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 Nahversorgungsstützpunke (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 Einzelhandelsnutzung 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 Standortenden~~ Entwicklungsschwerpunkten 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 an den Entwicklungsschwerpunkten und in sonstigen gewerblich geprägten Gebieten sollten diese weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden. Neuansiedlungen von derartigen Betrieben in gewerblich geprägten Gebieten und Gewerbegebieten ~~außerhalb der~~sowie den ausgewiesenen Entwicklungsschwerpunkten 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~~In Einzelfällen kann 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 Vollversor-

gung. 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 Lebensmittelbetrieb[75].

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.

[75] Bei Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichenden Lebensmittelangebot.

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 darzustellen[76].

[76] 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 Freisortimente*[77] *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.

[77] 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)[78]. 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-

[78] 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.

8. STECKBRIEFE ANGEBOTSSITUATION UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND SONSTIGE STANDORTE NACH STADTBEZIRKEN

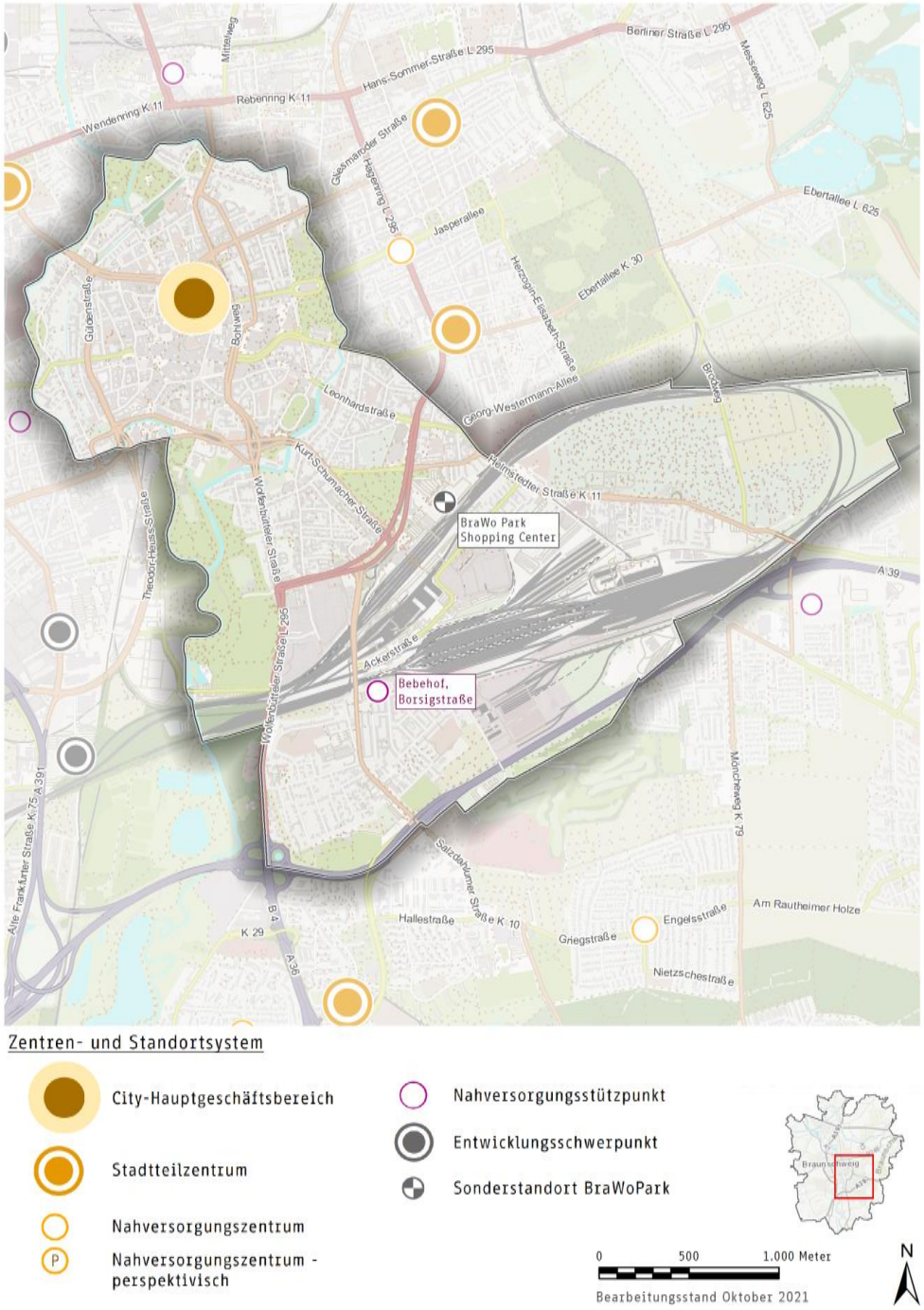
Im Folgenden wird auf die einzelnen Zentren und die sonstigen Standorte näher eingegangen, gegliedert nach den seit November 2021 geltenden zwölf Stadtbezirken. Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, die sich vor allem am Bestand vorhandener Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen orientiert, wurden einige Abgrenzungen im Hinblick auf möglichst kompakte Strukturen mit hoher Nutzungsdichte in ihrer Ausdehnung reduziert. Weiterhin wurden die Abgrenzungen parzellenscharf vorgenommen.
Für eine möglichst aktuelle Darstellung der Nutzungen und im Hinblick auf mögliche Veränderungen durch die Corona-Pandemie wurde im August 2021 eine Überprüfung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren durchgeführt. Die Veränderungen gegenüber der Erhebung von Oktober/ November 2021 sind in den Karten dargestellt.
Bei der Untersuchung der Nahversorgungssituation wurde für eine differenzierte Darstellung auf die bisherigen 19 Stadtbezirke abgestellt.

8.1 Stadtbezirk Mitte

Im Stadtbezirk Mitte befinden sich neben dem Hauptgeschäftsbereich City der Nahversorgungstützpunkt Bebelhof/ Borsigstraße und der Sonderstandort BraWoPark (vgl. Karte 11). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 649 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 171.550 m² festgestellt.

In Tab. 9 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Mitte bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Auffällig sind vor allem die hohen Bindungsquoten im mittelfristigen Bedarfsbereich, die im Wesentlichen auf das Angebot im Hauptgeschäftsbereich City zurückzuführen sind.

Karte 11: Stadtbezirk Mitte



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 9: Einzelhandelsangebot im Bezirk Mitte, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	20.225	116,1	59,7	194%
Lebensmittelhandwerk	1.100	15,5	8,1	190%
Drogerie/ Parfümerie	7.500	43,1	7,0	619%
Apotheke	1.475	71,1	18,9	375%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1.325	5,1	1,5	337%
Blumen/ Zoo	1.750	4,5	2,7	164%
kurzfristiger Bedarf	**33.375**	**255,3**	**98,0**	**260%**
Bekleidung und Zubehör	62.800	272,1	8,5	3204%
Schuhe/ Lederwaren	10.200	30,0	2,4	1229%
Sport/ Freizeit	9.150	25,9	3,4	757%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	9.050	18,1	2,2	838%
Bücher	4.225	20,6	1,8	1142%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	8.775	9,7	1,6	604%
Haus-/ Heimtextilien	3.575	5,8	1,5	391%
mittelfristiger Bedarf	**107.800**	**382,1**	**21,4**	**1786%**
Uhren/ Schmuck	2.375	19,2	1,7	1140%
Foto/ Optik	2.950	20,3	1,8	1105%
Medien	6.525	75,3	5,7	1331%
Elektro/ Leuchten	3.725	17,3	3,1	560%
Teppiche/ Bodenbeläge	225	0,3	0,9	39%
Bau-/ Gartenmarkt	2.125	4,7	15,8	30%
Möbel	7.850	11,7	9,3	126%
Sonstiges	4.600	28,5	11,3	253%
langfristiger Bedarf	**30.400**	**177,4**	**49,5**	**359%**
Summe	***171.550***	***814,9***	***168,9***	***483%***

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

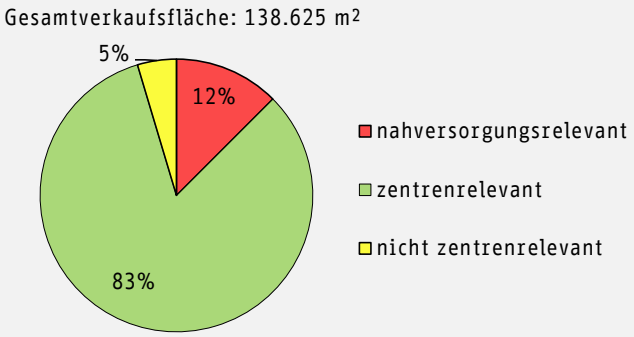
8.1.1 Zentren- und Standortstruktur

8.1.1.1 Hauptgeschäftsbereich City

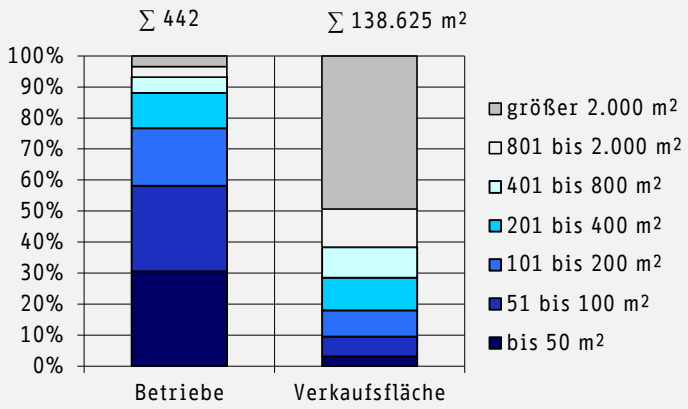
Stadtbezirk	Mitte
Räumliche Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich City umfasst den Bereich innerhalb der Braunschweiger Innenstadt mit der höchsten Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Der Bereich erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der Langen Straße beziehungsweise Hagenmarkt im Norden und dem Waisenhausdamm beziehungsweise Ölschlägern im Süden. Im Westen schließt die Abgrenzung die St. Martini-Kirche mit ein, im Osten stellen die Schloss Arkaden beziehungsweise Theaterwall und Magnitorwall die Begrenzung dar.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

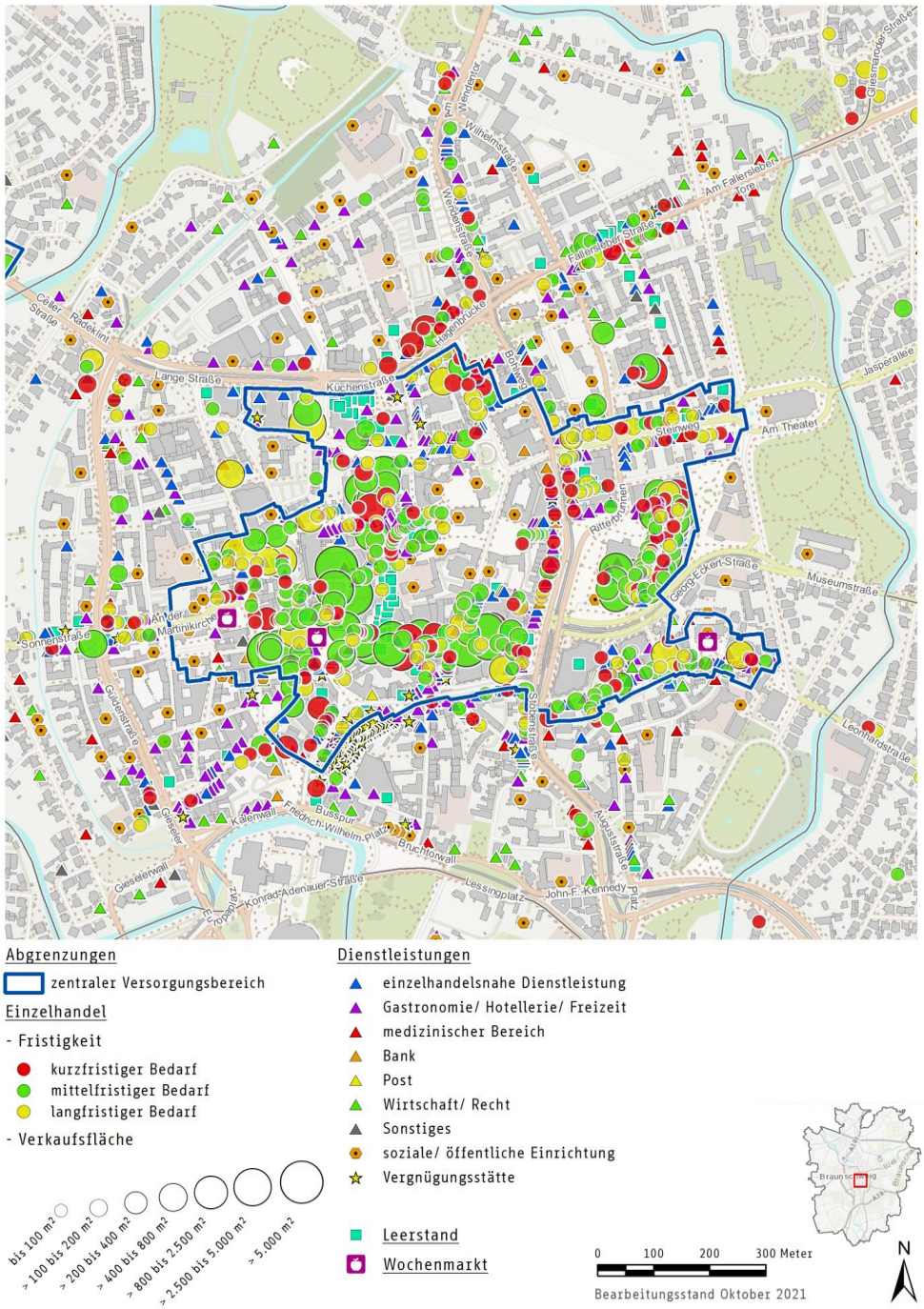
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 12: Hauptgeschäftsbereich City



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

Foto 1: Einzelhandel Schuhstraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 2: Altstadtmarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Neben der räumlichen Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes bildet die Stärken-Schwächenanalyse eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich City.

Stärken

Prägend für die Braunschweiger City ist ihre historische Struktur mit ausgedehnten Fußgängerbereichen, zahlreichen gestalteten Plätzen mit guter Aufenthaltsqualität und historischen und modernen Gebäuden mit überwiegend attraktiv gestalteten Fassaden. Es besteht ein dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mit individuellen Fachgeschäften großflächigen Filialbetrieben.

Foto 3: Bekleidungshaus

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 4: Wochenmarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

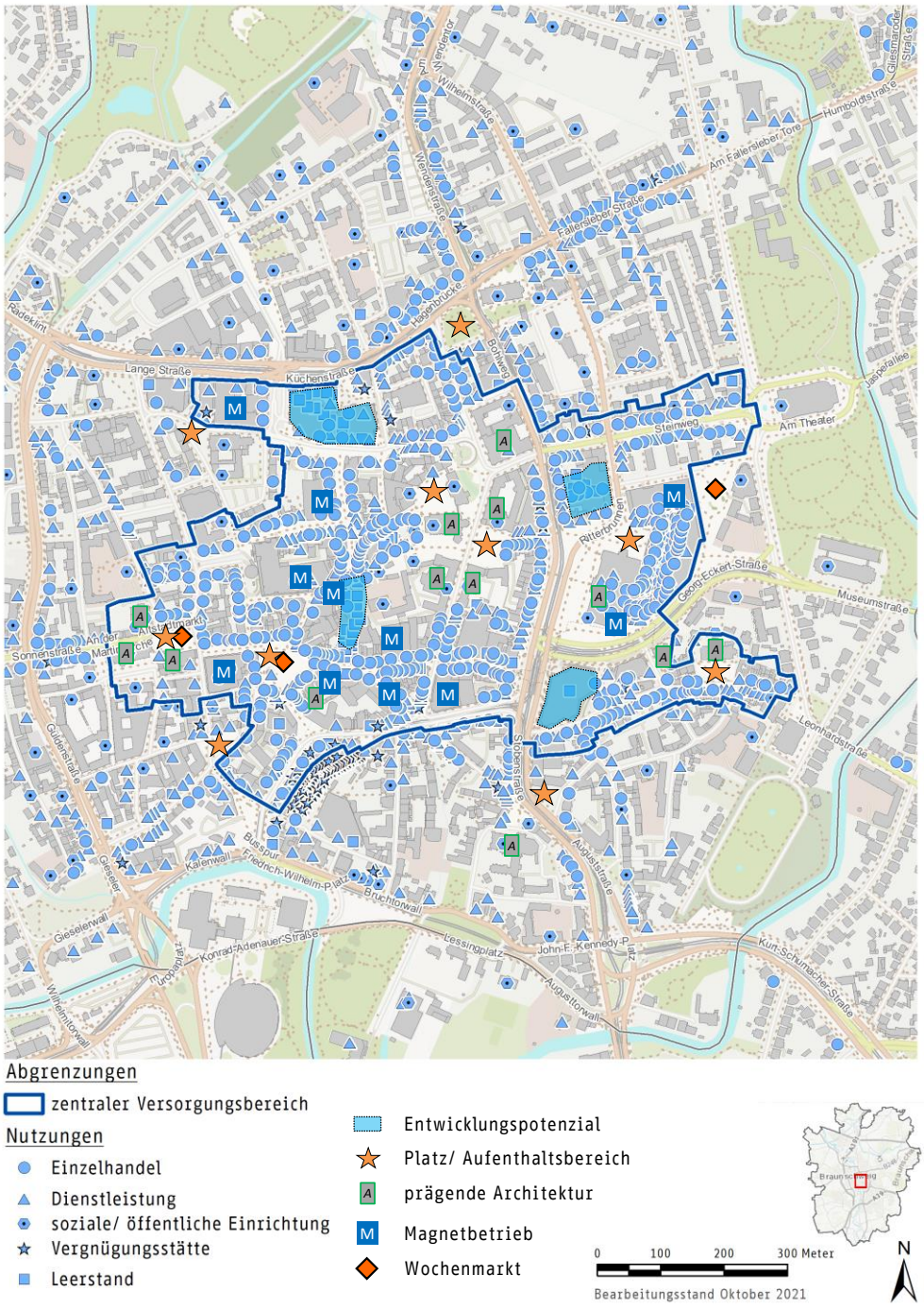
Funktional

- vielfältiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, mit deutlichem Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich
- dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Hauptgeschäftsbereich
- kleinteilige individuelle Fachgeschäfte (zum Beispiel Magniviertel, Friedrich-Wilhelm-Viertel) und großflächige Filialisten, Shoppingcenter
- wichtige Magnetbetriebe, unter anderem Kaufhäuser, Bekleidungshäuser, Fachmärkte, Supermärkte, Drogeriemärkte
- gutes Nahversorgungsangebot durch Supermärkte, Bioläden, Reformhäuser, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk
- Wochenmärkte als Treffpunkte/ Frequenzbringer ergänzen das Angebot
- guter Funktionsmix durch vielfältiges Dienstleistungsangebot (einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Hotels, Banken, Ärzte)
- Gastronomie mit attraktiven Außenbereichen
- kulturelle und öffentliche Einrichtungen (unter anderem Theater, Kino, Museen, Verwaltung, Bildung)
- zahlreiche Parkmöglichkeiten in Parkhäusern und im Straßenraum
- gutes ÖPNV-Angebot/ gute Erreichbarkeit

Städtebaulich

- Prägung durch historische Stadtstruktur
- historische Gebäude mit zahlreichen attraktiv gestalteten Fassaden
- moderne Gebäude fügen sich in das Stadtbild
- zahlreiche gestaltete historische und moderne Plätze mit guter Aufenthaltsqualität
- überwiegend attraktiv gestaltete öffentliche Räume
- teilweise moderne Stadtmöblierung und Sitzgelegenheiten
- Begrünung durch Bäume/ Bepflanzung
- zahlreiche identitätsstiftende Gebäude (unter anderem Burg Dankwarderode, Dom St. Blasii, St. Martini, Altstadtrathaus, Gewandhaus, Residenzschloss, Rathaus)
- vernetzte Struktur mit Querbeziehungen und Rundläufen
- Kunst im öffentlichen Raum
- insgesamt gute Aufenthaltsqualität mit Ambiente/ Flair durch historische Gebäude, Fassaden und Plätze

Karte 13: Hauptgeschäftsbereich City - Stärken



Quelle: eigene Erhebung/ Begehung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Schwächen

In verschiedenen Bereichen der City zeigen sich auch Schwächen. Dabei handelt es sich neben baulichen Defiziten oder Mängeln im öffentlichen Raum vor allem um Leerstände und Konzentrationen von Leerständen (vgl. Karte 14).

Foto 5: Leerstände Welfenhof

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 6: Rückseite Galeria Karstadt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Funktional

- neben individuellen Angeboten zeigt sich insgesamt auch ein hoher Filialisierungsgrad
- als introvertiertes Shoppingcenter grenzen sich die Schloss Arkaden von umgebenden Nutzungen ab
- es sind zahlreiche Leerstände verschiedener Größenklassen festzustellen
- zum Teil bestehen Häufungen von Leerständen (zum Beispiel Burgpassage, Welfenhof, Schlosscarree)
- großflächige~~r~~ Kaufhausleerst~~a~~ä~~n~~nde ehemaliger Kaufhof und Karstadt am Gewandhaus[79]
- Bereich Damm/ Hutfiltern ebenfalls einige (zum Teil größere) Leerstände

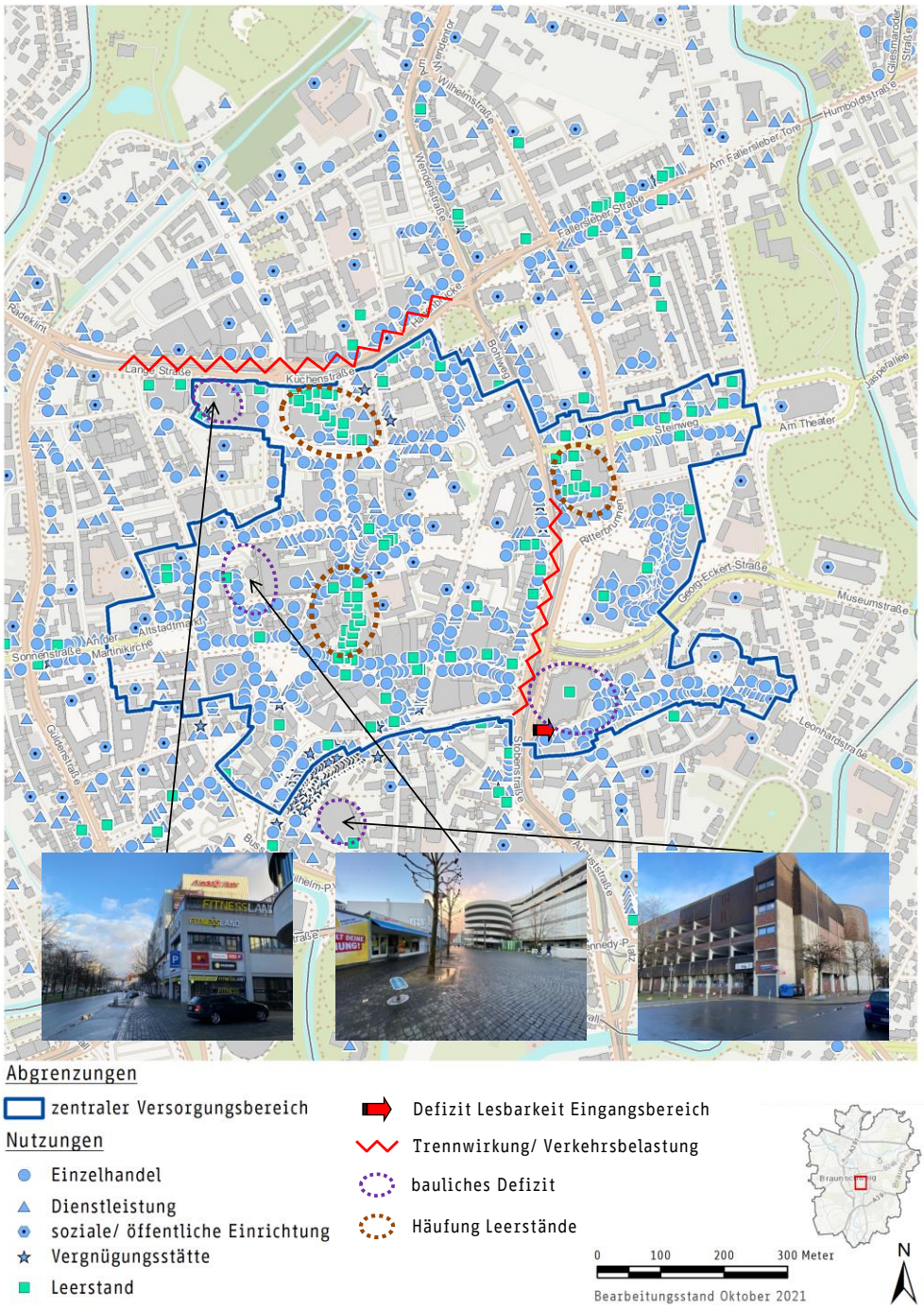
Städtebaulich

- in Teilbereichen zeigt sich eine heterogene Baustruktur
- zahlreiche Gebäude der Nachkriegszeit
- modernisierungsbedürftige Fassaden

[79] Die Schließung von Karstadt am Gewandhaus erfolgte erst zum Zeitpunkt der Berichtserstellung. Entsprechend wird dieser Leerstand lediglich nachrichtlich erwähnt und ist in den Auswertungen zum Einzelhandelsbestand (vgl. u.a. Kap. 3.2 und 8.1) sowie in Kartendarstellungen nicht berücksichtigt.

- Barriere- und Trennwirkung im Bereich Bohlweg durch breiten Straßenraum und Verkehrsbelastung (Durchgangsverkehr)
- eingeschränkte Querungsmöglichkeiten auf Grund von hohem Verkehrsaufkommen

Karte 14: Hauptgeschäftsbereich City - Schwächen



Quelle: eigene Erhebung/ Begehung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

- mangelnde Lesbarkeit der Anbindung Magniviertel und unklare Gestaltung der Eingangssituation
- gestalterische Defizite im öffentlichen Raum (zum Beispiel Umfeld ehemaliger Kaufhof, Ölschlägern/ Ackerhof, Schild, Schützenstraße)
- teilweise überfrachteter öffentlicher Raum (Straßen- und Hinweisschilder, Werbung und so weiter), unterschiedliche Bodenbeläge
- uneinheitliche Möblierung (Straßenbeleuchtung, Müllbehälter)

Handlungsempfehlungen

Neben der räumlichen Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit den konzeptionellen Bausteinen sollten darüber hinaus auch weitere Maßnahmen umgesetzt werden, um die City als Einzelhandelsstandort sowie als attraktiven Aufenthaltsbereich, Treffpunkt und Identifikationsort weiter zu stärken. Dazu gehören sowohl funktionale als auch städtebauliche Handlungsempfehlungen, die auf der Grundlage der Stärken-Schwächen-Analyse erarbeitet wurden. Dabei wurden zum Teil auch Maßnahmen aufgegriffen, die sich zum Beispiel aus dem durch die Stadt Braunschweig initiierten Innenstadtdialog und weiteren konzeptionellen Überlegungen ergeben haben.

Funktionale Stärkung - individuelles Profil

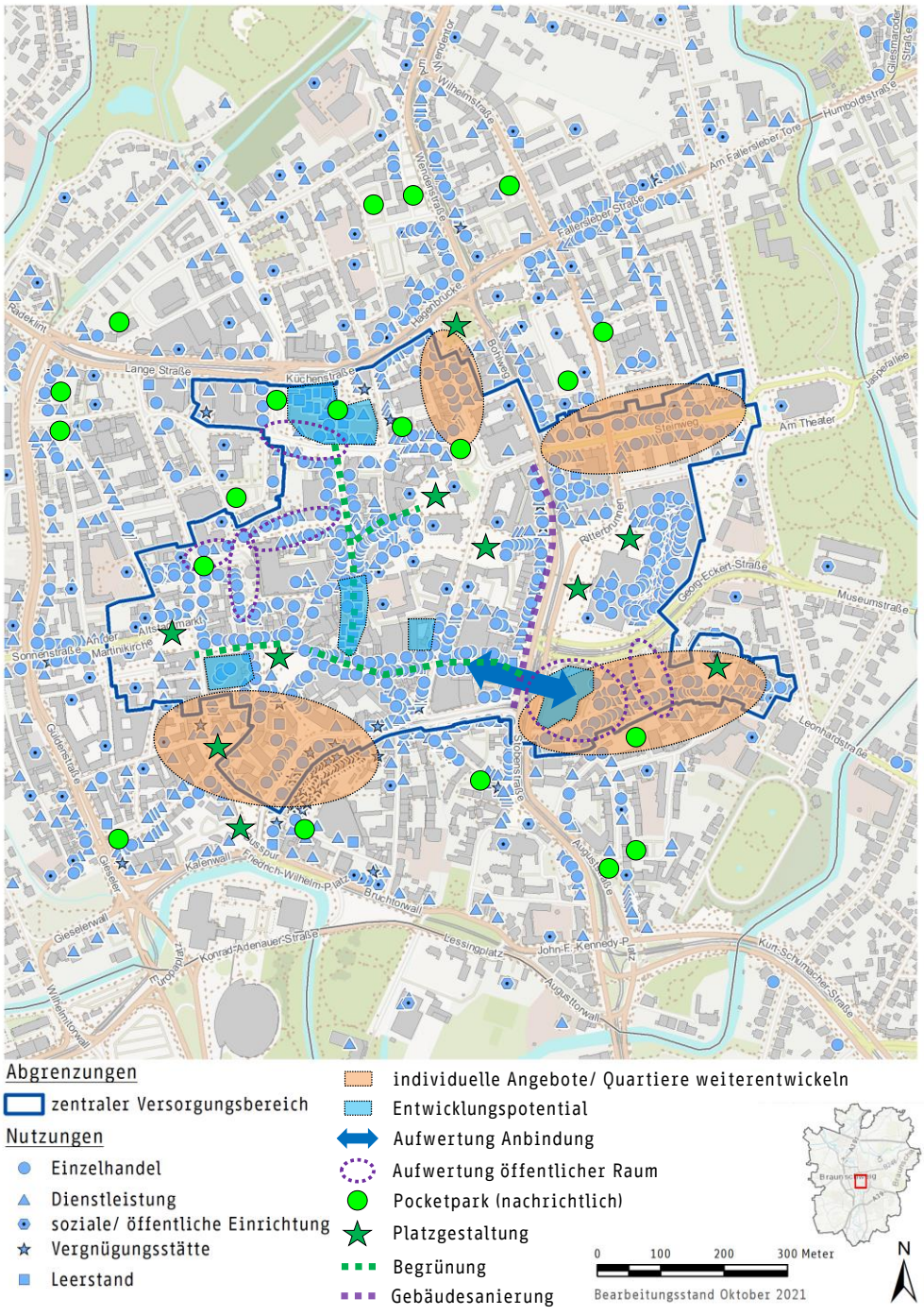
- vorhandene Stärken mit unter anderem Fachgeschäften und Magnetbetrieben weiter ausbauen
  - Entwicklung/ Stärkung durch individuelle/ besondere Angebote (zum Beispiel mit regionalem Bezug, Nischen-Angebote)
  - Förderung innovativer Konzepte und Neugründungen für einzigartige Identität der City
  - herausarbeiten/ stärken individueller Profile auch auf Quartiersebene (zum Beispiel Kult- und Friedrich-Wilhelm-Viertel, Magniviertel, Steinweg/ Theaterviertel) als besondere Qualität neben dem Angebot an Filialbetrieben
  - Nahversorgungsfunktion stärken im Hinblick auf möglichen Bedeutungsgewinn als Wohnstandort
  - auch Entwicklung nicht zentrenrelevanter Sortimente prüfen (zum Beispiel Möbel, Baumarkt, Zoofachmarkt)

- Nutzungsmischung/ Stärkung weiterer Funktionen für hohe Frequenz zum Beispiel mit Freizeitangeboten, Gastronomie, Kultur, Bildung, öffentliche Einrichtungen, Wohnen, Dienstleistungen, Handwerk
- Leerstände als Entwicklungspotenzial
  - Folge- und Umnutzung großflächiger Kaufhausleerstände klären
  - Entwicklung Burgpassage und Welfenhof umsetzen
  - aktives Flächenmanagement: Leerstandsdatenbank zur Vermittlung zwischen Leerstandsimmobilien und Anfragen, Schnittstelle zwischen Eigentümern/ Mietern/ Stadt
  - Organisation Zwischennutzungen
  - (Zwischen-)Erwerb von Immobilien durch Stadt
- Nutzung/ Ausbau bestehender Strukturen gut vernetzter und engagierter Akteure
- Digitalisierung im Handel unterstützen

Städtebauliche Stärkung

- Alleinstellungsmerkmale wie historische Struktur/ Gebäude, gute Vernetzung als Potenzial weiter ausbauen und in Szene setzen
- Aufenthaltsqualität weiter steigern
- gute Gestaltung der Plätze erhalten und gegebenenfalls weiter ausbauen als Aushängeschilder, Identifikationsorte/ Treffpunkte
  - Verweilzonen mit Sitzgelegenheiten schaffen
  - Begrünung durch Bäume/ Bepflanzung, Grünflächen
  - Highlights mit zum Beispiel Wasser/ Brunnen, Kunst, Spielgeräten
- Begrünungsmaßnahmen
  - in Fußgängerzonen (zum Beispiel Damm/ Hutfiltern, Sack)
  - Pocketparks als grüne Inseln
  - Fassaden- und Dachbegrünung
- Aufwertung/ Modernisierung öffentlicher Raum in Teilbereichen
  - Schild/ Meinhardshof
  - Schützenstraße/ Rückseite Galeria-Karstadt
  - Umfeld ehemaliger Kaufhof
  - Ölschlägern/ Ackerhof

Karte 15: Hauptgeschäftsbereich City - Empfehlungen



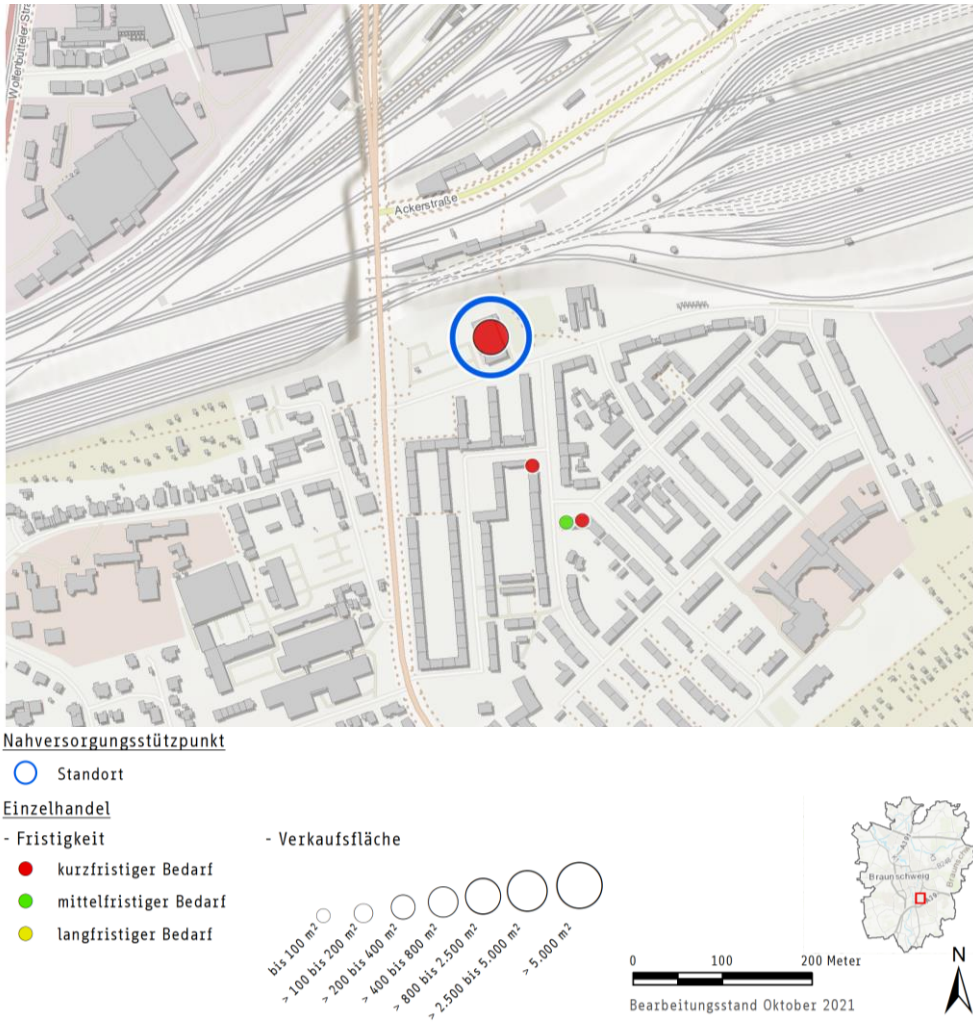
Quelle: eigene Erhebung/ Begehung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

- städtebauliche Aufwertung, Lesbarkeit Anbindung Magniviertel
  - Wegebeziehung Damm/ Ölschlägern
  - Gestaltung der Eingangssituation
  - Umbau/ Neubau Leerstand Kaufhof?
  - architektonischer Akzent
- Gebäudesanierung/ Aufwertung Fassadengestaltung
  - zum Beispiel Fassadenprogramm Bohlweg
- Erreichbarkeit: gute Erreichbarkeit zentraler Parkhäuser/ Stellplätze sicherstellen und Qualität für Fuß- und Radverkehr verbessern
  - Radwegenetz/ Fahrradstellplätze ausbauen
  - Reduzierung ruhender Verkehr zum Beispiel Bereich Ölschlägern/ Ackerhof (breite(re) Gehwege, gemischt genutzte Verkehrsfläche?)
- Belebung durch Aktionen/ Veranstaltungen

8.1.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Bebelhof, Borsigstraße

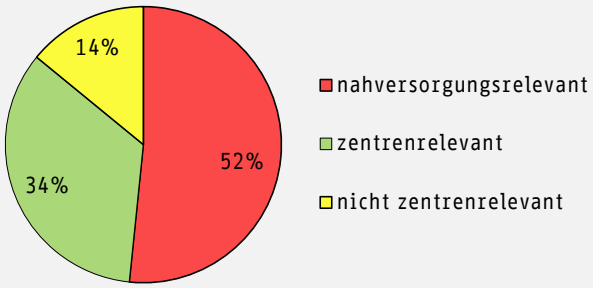
Stadtbezirk	Mitte
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 900 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	3.555/ 26.410 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 2,1 km, STZ Heidberg, Erfurtplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 16: Nahversorgungsstützpunkt Bebelhof, Borsigstraße



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.1.1.3 Sonderstandort BraWoPark

Stadtbezirk	Mitte
Anzahl Betriebe	17
Magnetbetriebe	SB-Warenhaus, Spielwaren-Fachmarkt, Schuh-Fachmarkt, Zoo-Fachmarkt
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 10.775 m² 
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Schillstraße/ Willy-Brandt-Platz

Karte 17: Sonderstandort BraWoPark

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.1.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.1.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Innenstadt

Der bisherige Stadtbezirk Innenstadt liegt zentral im Stadtgebiet von Braunschweig und umfasst die statistischen Bezirke Altewiek, Hagen, Hohetor, Neustadt und Stadtkern.

Tab. 10:Kennzahlen Innenstadt

Einwohner	14.150
Anzahl Lebensmittelbetriebe	13
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	11.250 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	194%
Nahversorgungsanteil	100%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

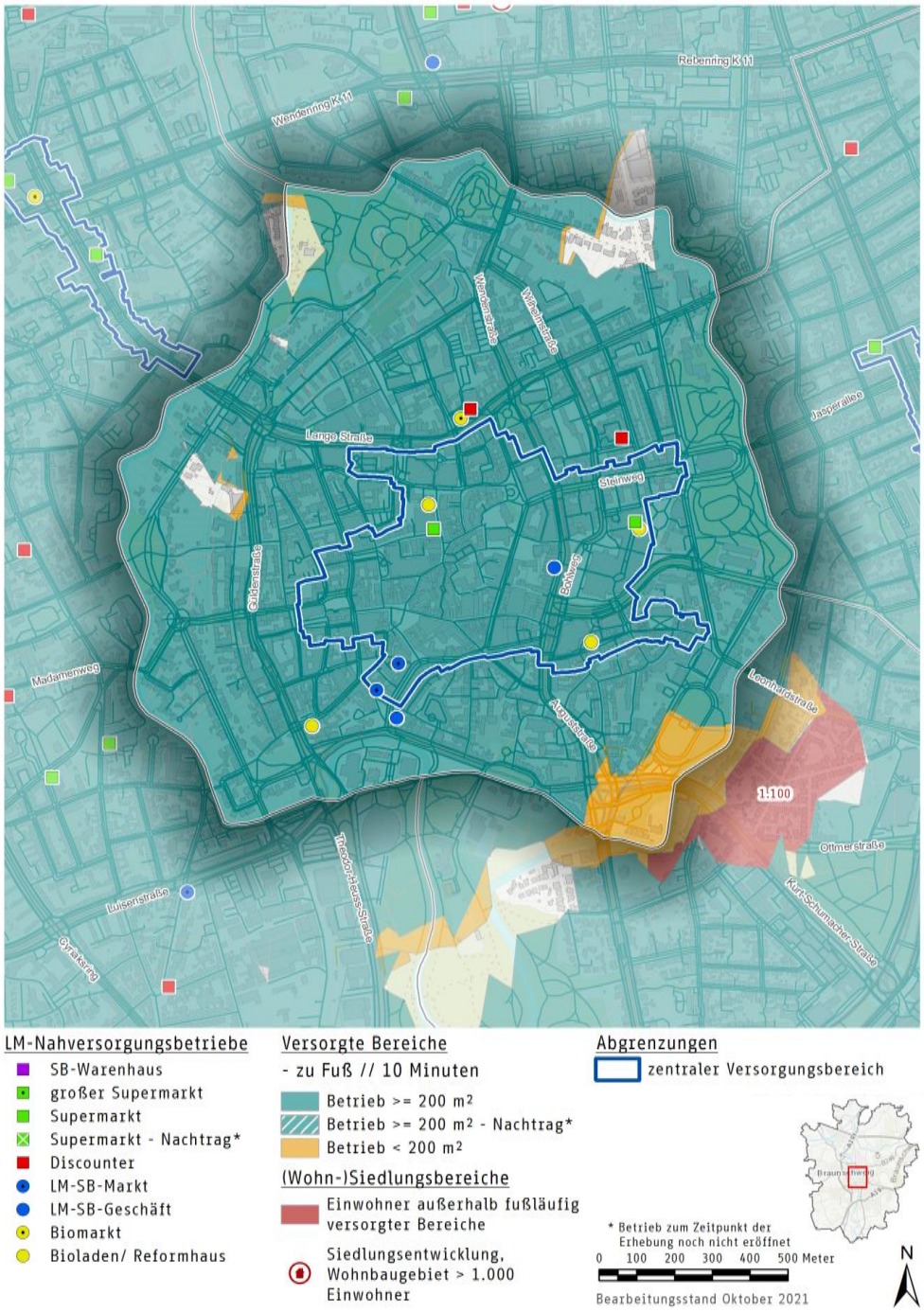
- Vor dem Hintergrund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um zwei Supermärkte, zwei Lebensmitteldiscounter, vier Bioläden beziehungsweise Reformhäuser sowie um fünf weitere Lebensmittel-SB-Märkte/ -Geschäfte.
- Sieben dieser Betriebe befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich City. Sechs Betriebe sind an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk beträgt rd. 100% - für alle Einwohner besteht somit die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 18).

➢ Es besteht kein Potenzial beziehungsweise ein Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner.

➢ Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten, um die Nahversorgung auch zukünftig zu gewährleisten. Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung erscheinen auf Grund der hohen Einwohnerzahl in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe grundsätzlich möglich.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht.

Karte 18: Nahversorgungssituation im Bezirk Innenstadt



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

8.1.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Viewegsgarten-Bebelhof

Der bisherige Stadtbezirk Viewegsgarten-Bebelhof grenzt südöstlich an den Bezirk Innenstadt und umfasst die statistischen Bezirke Bebelhof, Bürgerpark, Hauptbahnhof, Hauptfriedhof, Mastbruch, Viewegsgarten und Zuckerberg.

Tab. 11:Kennzahlen Viewegsgarten-Bebelhof

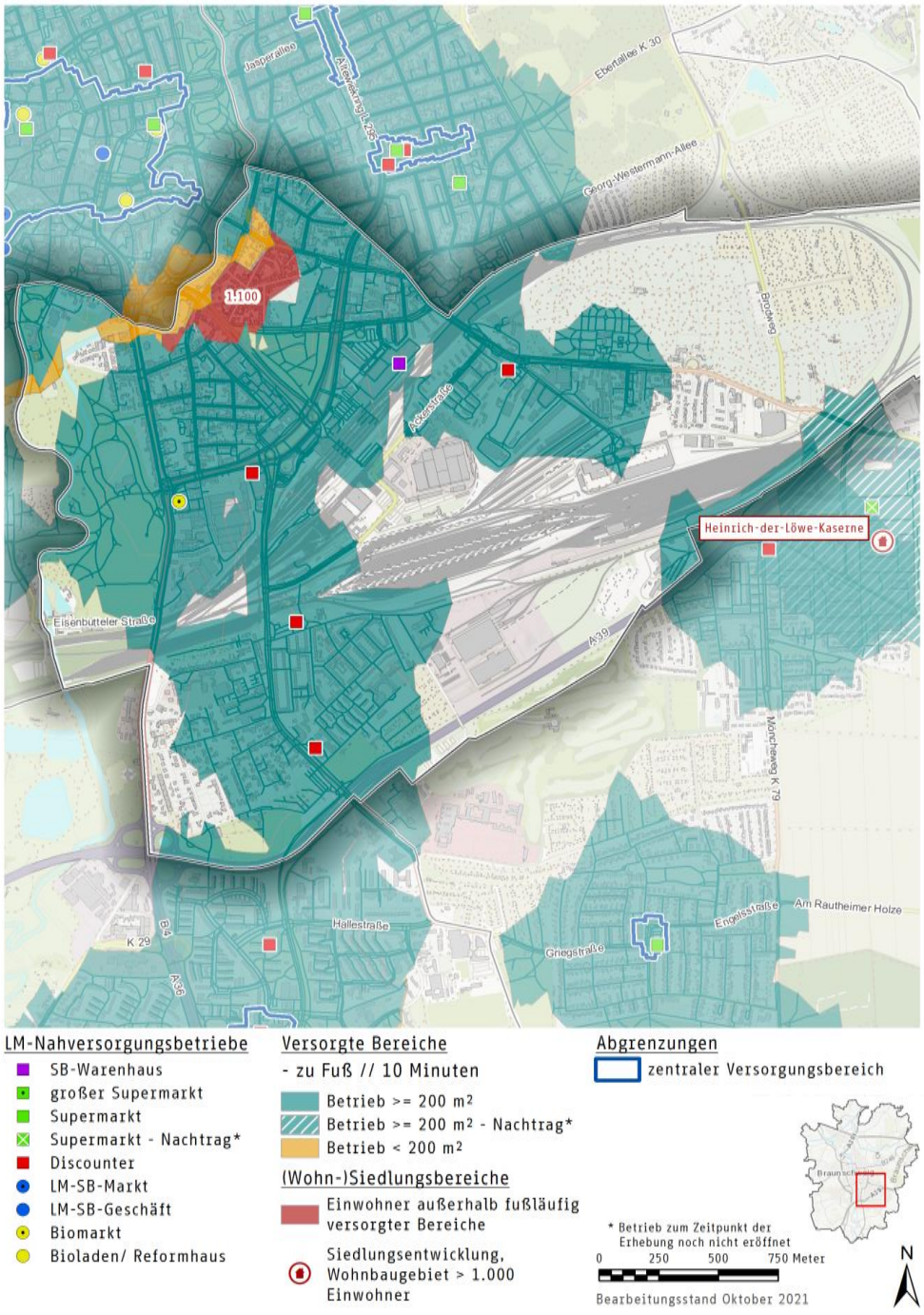
Einwohner	12.950
Anzahl Lebensmittelbetriebe	6
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	8.975 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	195%
Nahversorgungsanteil	85%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Vor dem Hintergrund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Diese sind unter anderem auf ein SB-Warenhaus am Sonderstandort BraWoPark zurückzuführen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um das oben genannte SB-Warenhaus sowie um vier Lebensmitteldiscounter und einen Biomarkt.
- Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich am Nahversorgungsstützpunkt Bebelhof, Borsigstraße. Das SB-Warenhaus und ein weiterer Lebensmitteldiscounter befinden sich an sonstigen integrierten Standorten. Der Biomarkt und zwei weitere Lebensmitteldiscounter sind an nicht integrierten Standorten angesiedelt.
- Mit Ausnahme eines Lebensmitteldiscounters liegen die Verkaufsflächen der Betriebe im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und zum Teil deutlich darüber.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 85% vergleichsweise hoch - für den Großteil der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 19). Lediglich im nördlichen Bereich des Bezirks besteht keine fußläufige Nahversorgung.

Karte 19: Nahversorgungssituation im Bezirk Viewegsgarten-Bebelhof



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

- Aktuell besteht kein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund der geringen Zahl an nicht fußläufig nahversorgten Einwohnern.
- Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten, insbesondere an den sonstigen integrierten Standorten.

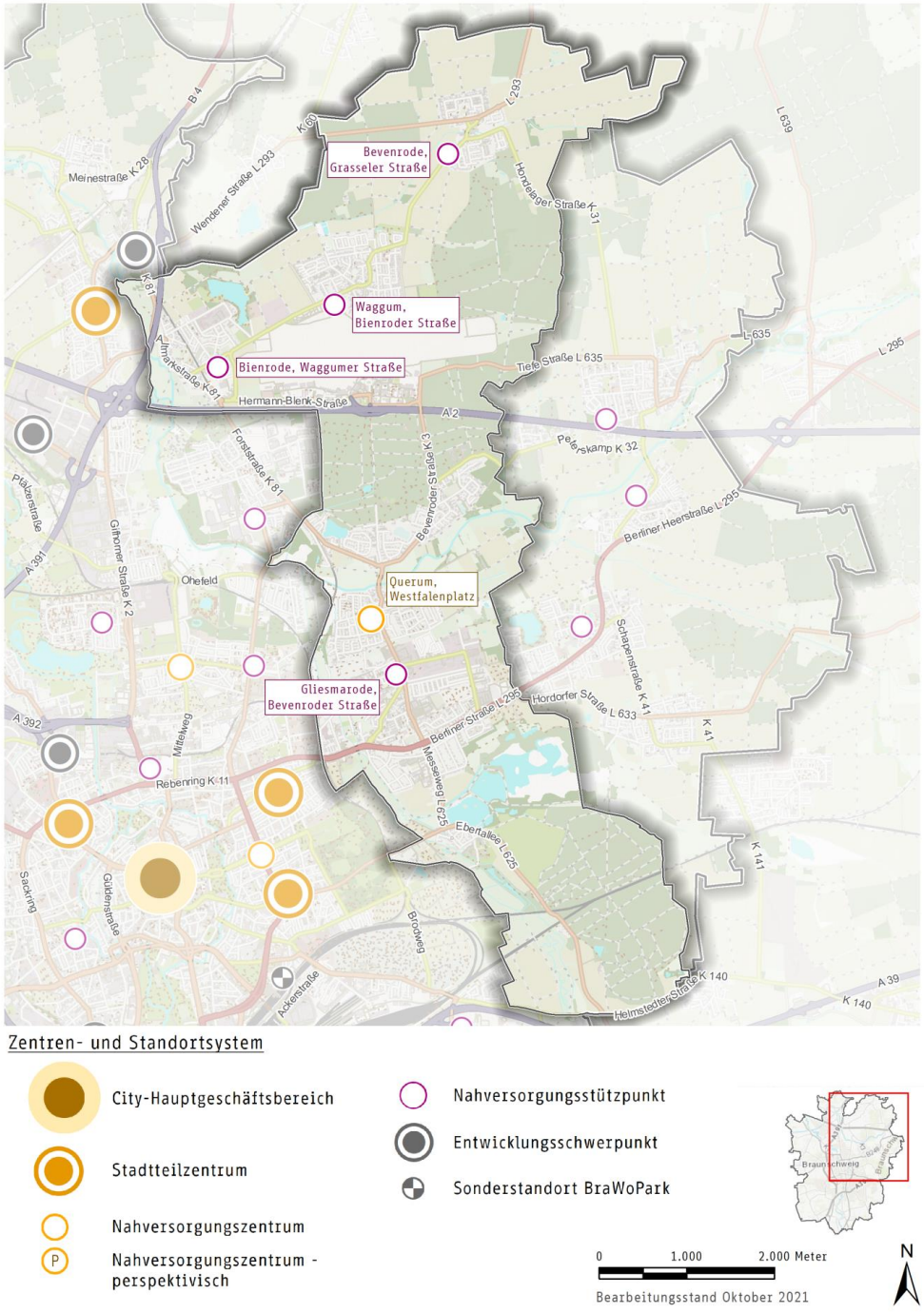
❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; im Rahmen der Entwicklung des Bahnhofsquartiers ist in diesem Bereich auch eine weitere Wohnbauentwicklung geplant. Unter Berücksichtigung dieses zusätzlichen Einwohnerpotenzials sollte gegebenenfalls geprüft werden, ob dort zukünftig eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungsfunktion möglich ist.

8.2 Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach

Im Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Querum/ Westfalenplatz die Nahversorgungstützpunkte Bevenrode/ Grasseler Straße, Bienrode/ Waggumer Straße, Gliesmarode/ Bevenroder Straße und Waggum/ Bienroder Straße (vgl. Karte 20). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 78 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 19.900 m² festgestellt.

In Tab. 12 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Auf Grund des großen Lebensmittelangebotes mit unter anderem einem SB-Warenhaus sind im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine entsprechend hohe Bindungsquote und demzufolge ein per Saldo deutlicher Kaufkraftzufluss zu verzeichnen.

Karte 20: Stadtbezirk Wabe- Schunter-Beberbach



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 12:Einzelhandelsangebot im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	10.375	57,6	44,1	131%
Lebensmittelhandwerk	325	6,2	6,0	104%
Drogerie/ Parfümerie	1.250	4,3	5,1	84%
Apotheke	125	14,2	14,0	102%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	150	0,8	1,1	69%
Blumen/ Zoo	550	1,5	2,0	72%
kurzfristiger Bedarf	**12.800**	**84,6**	**72,4**	**117%**
Bekleidung und Zubehör	775	3,5	6,3	56%
Schuhe/ Lederwaren	275	0,8	1,8	46%
Sport/ Freizeit	800	2,3	2,5	91%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	500	1,0	1,6	61%
Bücher	75	0,3	1,3	24%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	475	0,7	1,2	58%
Haus-/ Heimtextilien	150	0,2	1,1	22%
mittelfristiger Bedarf	**3.025**	**8,8**	**15,8**	**56%**
Uhren/ Schmuck	25	0,2	1,2	13%
Foto/ Optik	50	0,3	1,4	25%
Medien	400	3,7	4,2	89%
Elektro/ Leuchten	325	1,3	2,3	55%
Teppiche/ Bodenbeläge	200	0,3	0,6	44%
Bau-/ Gartenmarkt	1.350	4,3	11,6	37%
Möbel	400	0,6	6,9	9%
Sonstiges	1.325	4,8	8,3	58%
langfristiger Bedarf	**4.075**	**15,5**	**36,5**	**43%**
Summe	***19.900***	***108,9***	***124,7***	***87%***

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

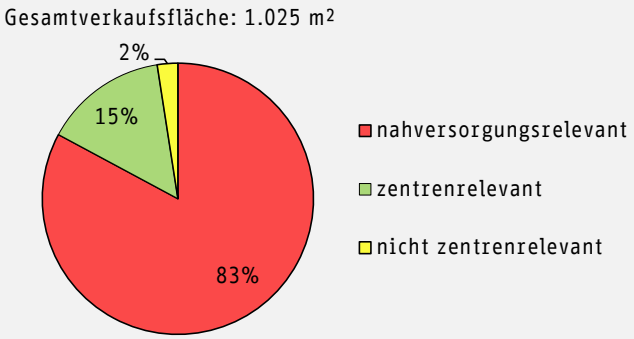
8.2.1 Zentren- und Standortstruktur

8.2.1.1 Nahversorgungszentrum Querum, Westfalenplatz

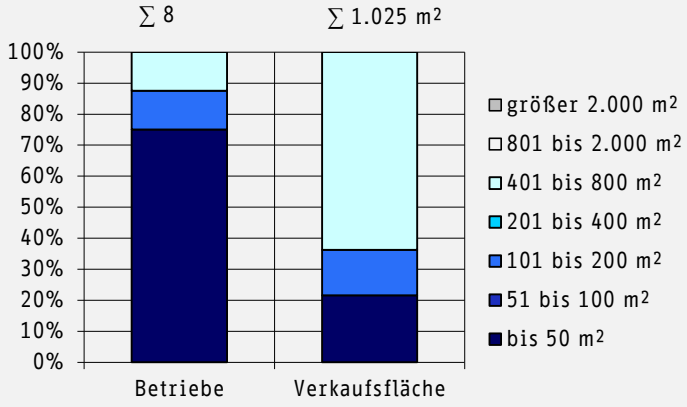
Stadtbezirk	Wabe-Schunter-Beberbach
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum umfasst den Westfalenplatz mit den angrenzenden Nutzungen. Mit einem Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist ansonsten kleinteilig strukturiert. Der bislang ebenfalls zum Zentrum gehörende Bereich an der Bevenroder Straße erfüllt auf Grund des geringfügigen Angebotes sowie auf Grund eines fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen den Teilbereichen nicht die aktuellen Anforderungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

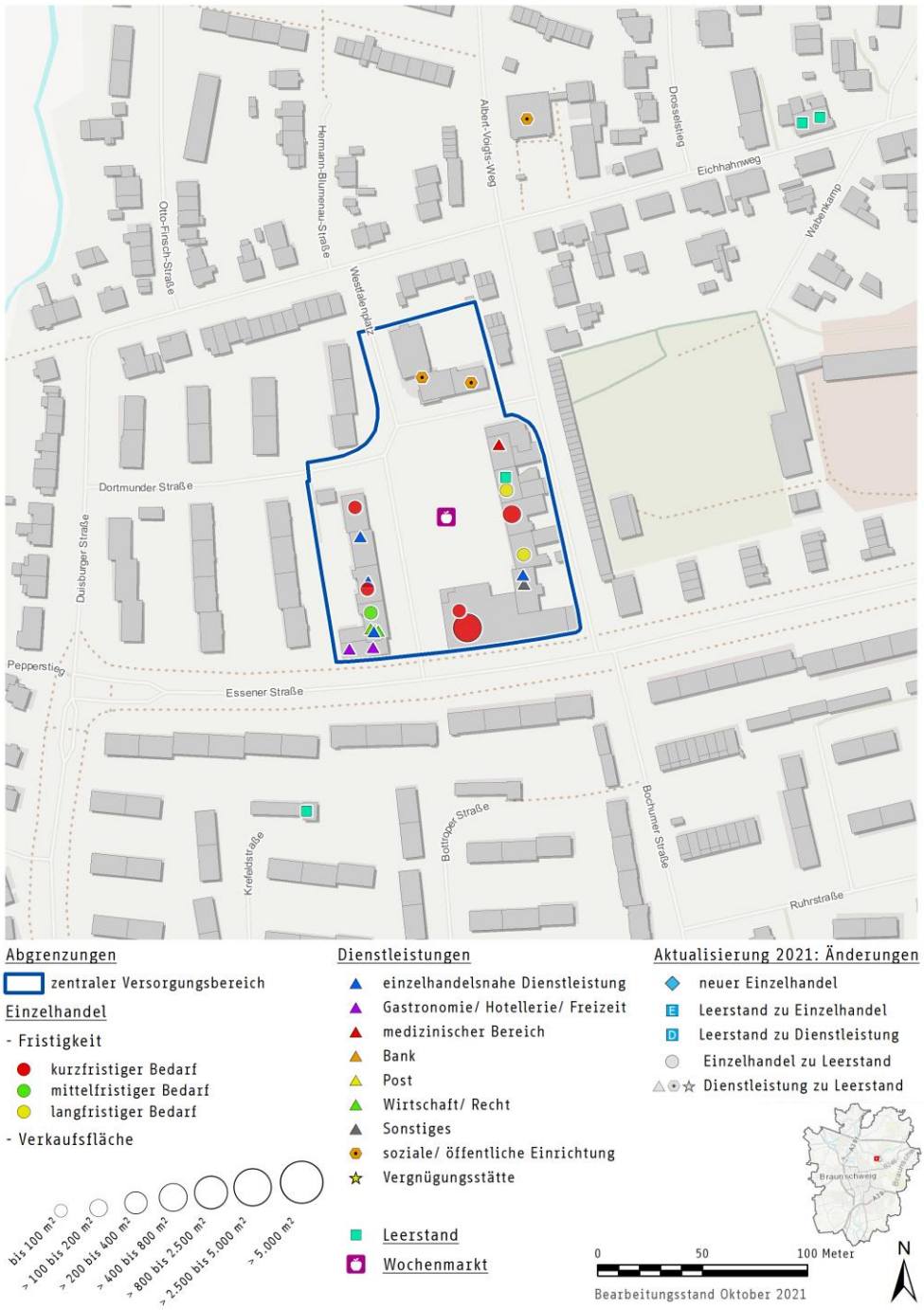
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 21: Nahversorgungszentrum Querum, Westfalenplatz



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 7: Lebensmitteldiscounter

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 8: Westfalenplatz

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerk • Wochenmarkt • Lebensmittelbetrieb als Magnetbetrieb • einzelne Fachgeschäfte vorhanden • ergänzendes Dienstleistungsangebot mit Gastronomie und einzelhandelsnahen Dienstleistungen • Platzbereich teilweise gestaltet und durch Bäume begrünt und dort mit Aufenthaltsqualität
Schwächen	• insgesamt nur geringfügiges Einzelhandelsangebot hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Gesamtverkaufsfläche • Westfalenplatz überwiegend als Parkplatz genutzt • nördlicher Bereich des Platzes vor allem Wohnnutzungen • teilweise modernisierungsbedürftige Fassaden
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

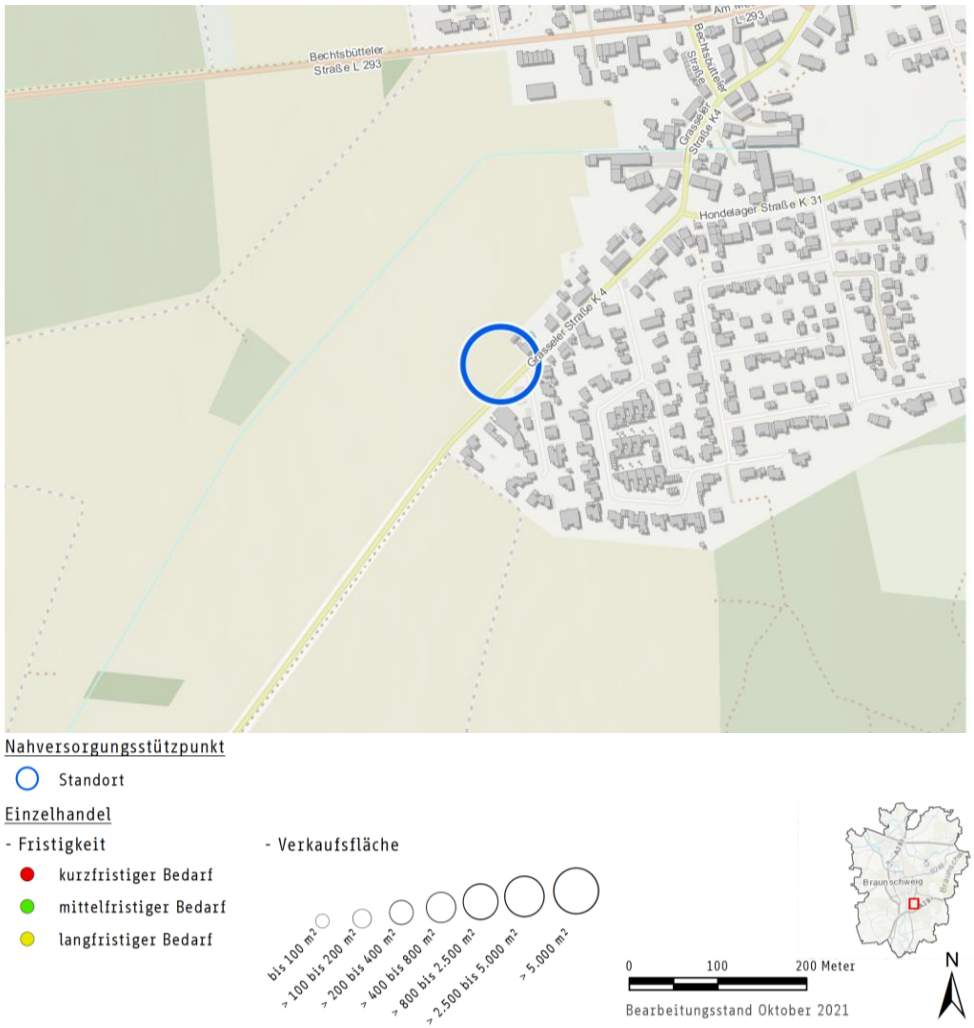
Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion (auch hinsichtlich Wohnbauentwicklung südlich des Zentrums) • Erhaltung des Wochenmarktes • Nahversorgungsfunktion erhalten und gegebenenfalls ausbauen • Ausbau weiterer Zentrenfunktionen, insbesondere Gastronomie mit attraktiven Außenbereichen • Modernisierung und Aufwertung des überwiegend als Parkplatz genutzten Platzbereiches zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität • Gestaltung durch Begrünung und gegebenenfalls Gliederung des Platzes bei Erhaltung der Marktfläche

8.2.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode, Grasseler Straße (perspektivisch)

Stadtbezirk	Wabe-Schunter-Beberbach
Betriebstyp(en)	zukünftig Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	-
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	700/ 4.575 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	5,8 km, STZ Wenden, Hauptstraße
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 22: Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode, Grasseler Straße

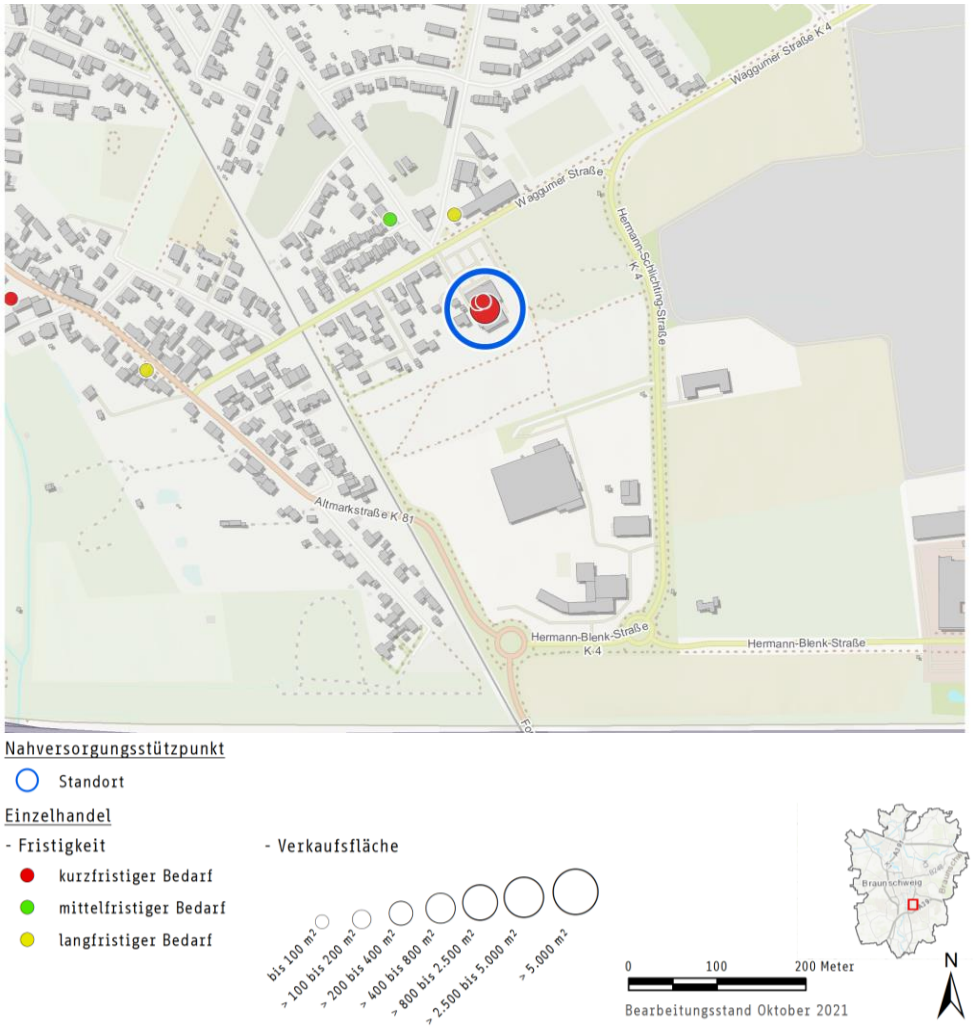


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.2.1.3 Nahversorgungsstützpunk Bienrode, Waggumer Straße

Stadtbezirk	Wabe-Schunter-Beberbach
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 700 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.065/ 9.165 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 2,2 km, STZ Wenden, Hauptstraße
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 23: Nahversorgungsstützpunkt Bienrode, Waggumer Straße



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.2.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Gliesmarode, Bevenroder Straße

Stadtbezirk	Wabe-Schunter-Beberbach
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 800 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	2.625/ 20.495 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	1 km, NVZ Querum, Westfalenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

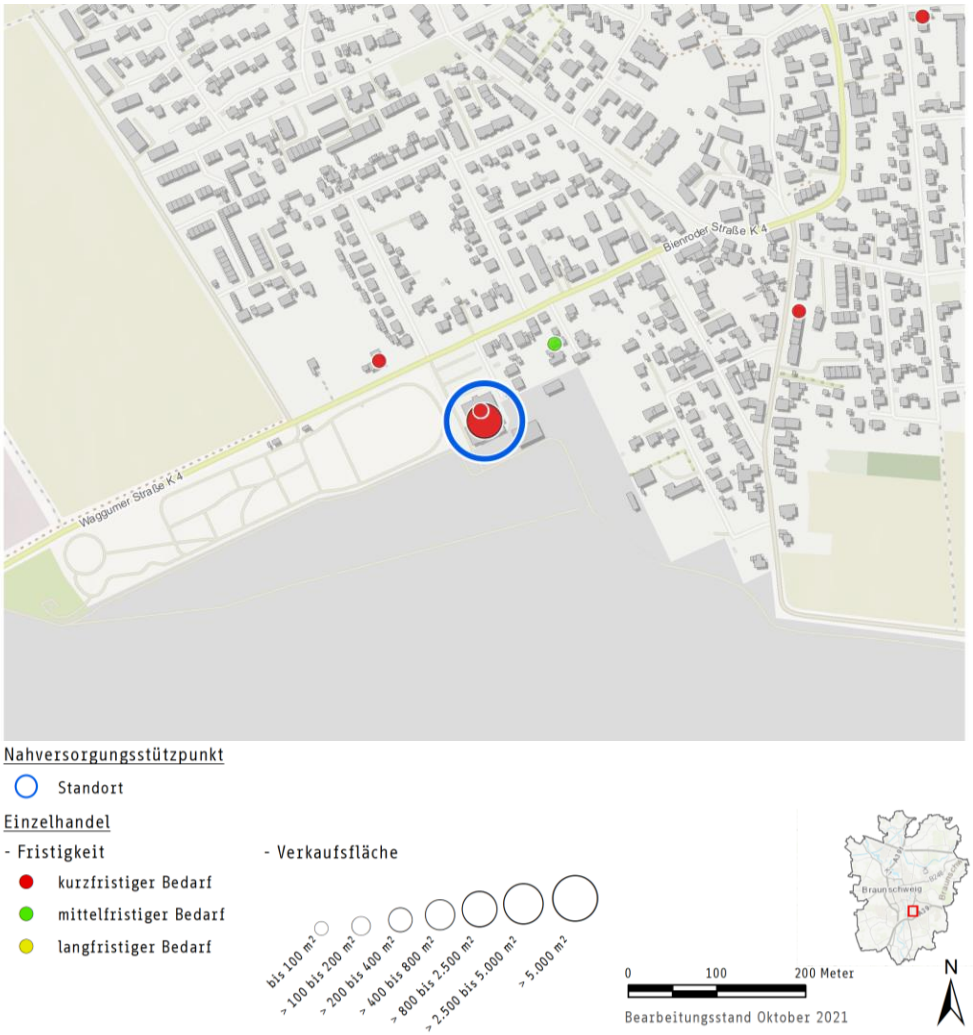
Karte 24: Nahversorgungsstützpunkt Gliesmarode, Bevenroder Straße

Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.2.1.5 Nahversorgungsstützpunkt Waggum, Bienroder Straße

Stadtbezirk	Wabe-Schunter-Beberbach
Betriebstyp(en)	Supermarkt
Verkaufsfläche	rd. 1.100 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.455/ 4.995 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 3,6 km, STZ Wenden, Hauptstraße
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 25: Nahversorgungsstützpunkt Waggum, Bienroder Straße



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.2.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.2.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach

Der bisherige Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach erstreckt sich im Nordosten des Braunschweiger Stadtgebietes über die statistischen Bezirke Bienrode, Gliesmarode, Pappelberg, Querum - Wabenkamp, Querumer Forst, Riddagshausen und Waggum.

Tab. 13:Kennzahlen Wabe-Schunter-Beberbach

Einwohner	20.000
Anzahl Lebensmittelbetriebe	8
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	10.375 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	131%
Nahversorgungsanteil	55%

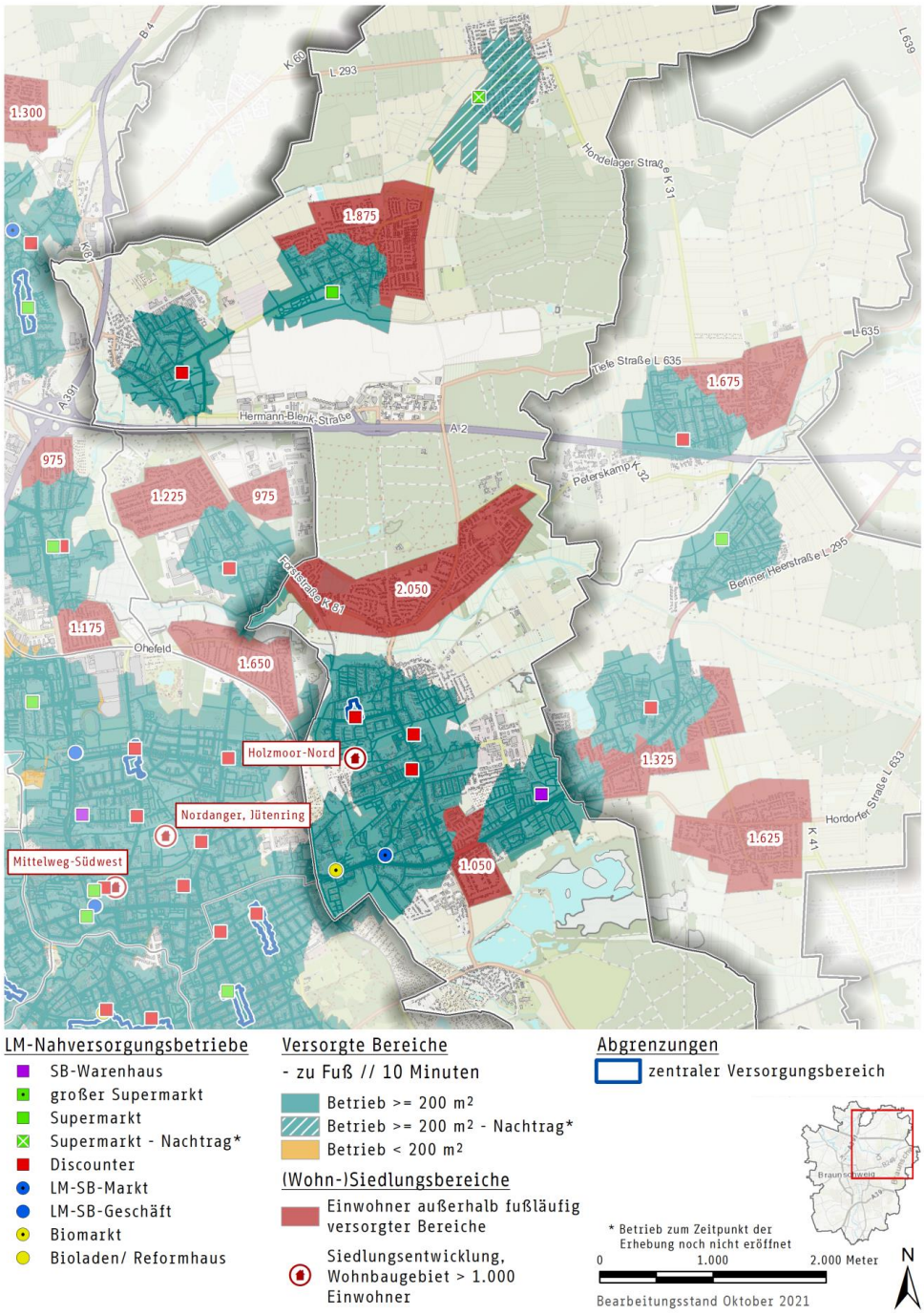
[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer Bindungsquote von rd. 131% sind im Bereich Nahrungs- und Genussmittel per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um ein SB-Warenhaus, einen Supermarkt, vier Lebensmitteldiscounter, ein Lebensmittel-SB-Geschäft und einen Biomarkt.
- Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich im Nahversorgungszentrum Querum/ Westfalenplatz. Fünf Betriebe befinden sich an Standorten in sonstiger integrierter Lage, zwei Betriebe - darunter auch das SB-Warenhaus - sind an nicht integrierten Standorten angesiedelt. In Bevenrode ist zudem ein weiterer Supermarkt geplant; dabei handelt es sich um den perspektivischen Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode/ Grasseler Straße[80].
- Die Verkaufsflächen der Lebensmittelbetriebe sind zum Teil sehr klein; vier der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von deutlich weniger als 800 m² auf. Die Verkaufsflächen der übrigen vier Betriebe liegen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber.

[80] Der bestehende Kaufkraftzufluss wird sich durch die Eröffnung des Supermarktes geringfügig erhöhen.

Karte 26: Nahversorgungssituation im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach



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

- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 54% sehr gering - nur für rd. die Hälfte der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 26). In Waggum sind rd. 1.875 Einwohner sowie in Gliesmarode rd. 1.050 Einwohner nicht fußläufig nahversorgt. Im Bereich Querumer Forst leben rd. 2.050 nicht versorgte Einwohner.

➢ Ein hinreichendes Potenzial beziehungsweise ein Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht im Bereich Querumer Forst auf Grund der Zahl nicht fußläufig nahversorgter Einwohner.

➢ Die bestehenden Betriebe an den integrierten Standorten gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung insbesondere der kleineren Betriebe sind auf Grund der zum Teil geringen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe gegebenenfalls im Detail zu prüfen.

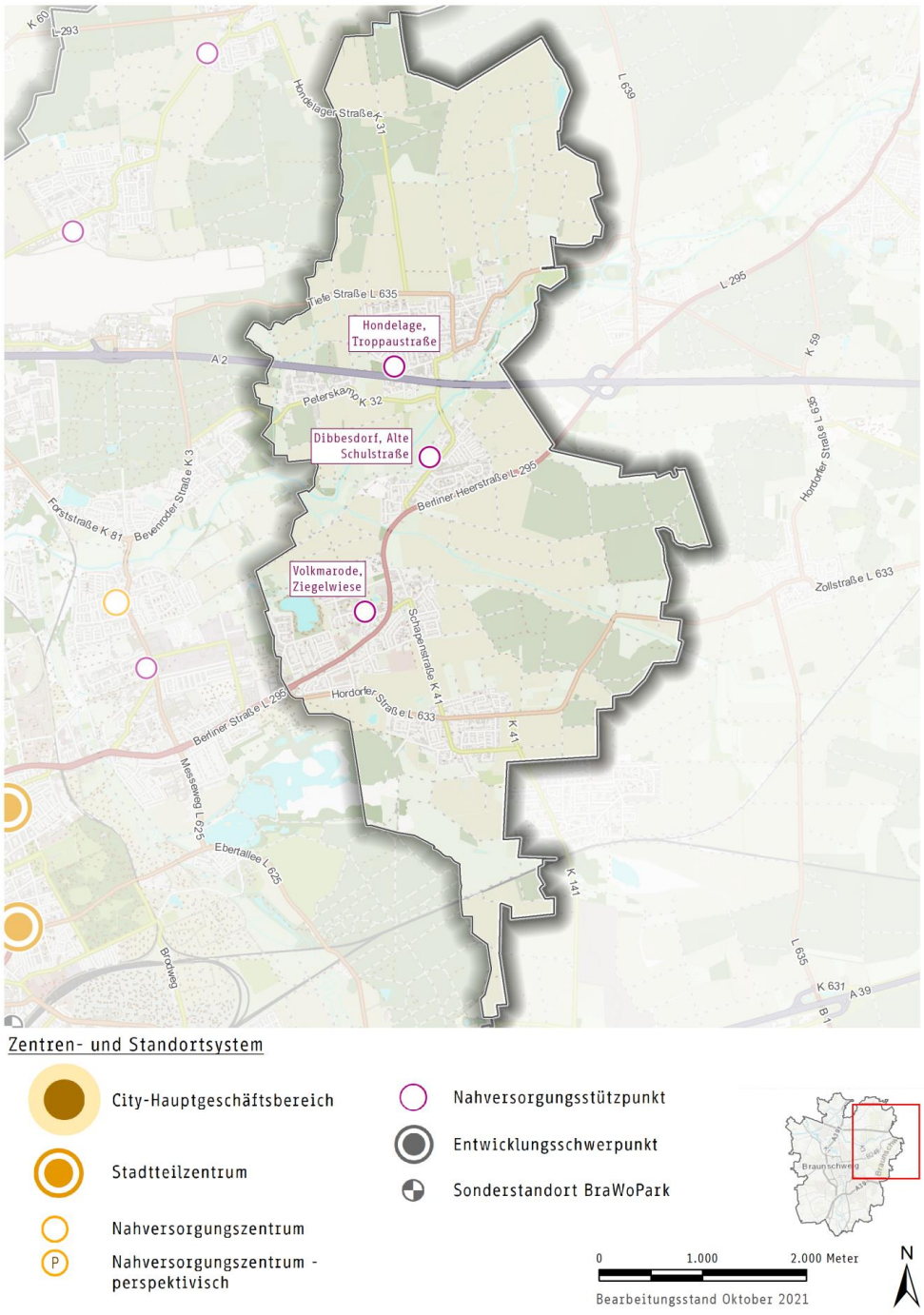
❖ Bei Ansiedlungen von neuen Lebensmittelbetrieben zur Erhöhung des Nahversorgungsanteils sollte darauf geachtet werden, dass diese zur signifikanten Verbesserung der räumlichen Nahversorgung beitragen.

8.3 Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode

Im Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode befinden sich die Nahversorgungstützpunkte Dibbesdorf/ Alte Schulstraße, Hondelage/ Troppaustraße und Volkmarode/ Ziegelwiese (vgl. Karte 27). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 23 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.975 m² festgestellt.

In Tab. 14 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Hondelage-Volkmarode bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im langfristigen Bedarfsbereich mit einem großen Anteil im Sortiment Möbel.

Karte 27: Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 14:Einzelhandelsangebot im Bezirk Hondelage-Volkmarode, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	2.375	14,4	23,6	61%
Lebensmittelhandwerk	50	1,1	3,2	36%
Drogerie/ Parfümerie	200	0,7	2,8	26%
Apotheke	100	7,1	7,5	95%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	100	0,4	0,6	73%
Blumen/ Zoo	75	0,2	1,1	19%
kurzfristiger Bedarf	**2.900**	**24,0**	**38,7**	**62%**
Bekleidung und Zubehör	-	0,0	3,4	0%
Schuhe/ Lederwaren	-	0,0	1,0	0%
Sport/ Freizeit	400	1,1	1,4	84%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	125	0,2	0,9	27%
Bücher	-	0,0	0,7	3%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	200	0,2	0,6	37%
Haus-/ Heimtextilien	400	0,6	0,6	110%
mittelfristiger Bedarf	**1.125**	**2,3**	**8,5**	**27%**
Uhren/ Schmuck	-	0,0	0,7	0%
Foto/ Optik	25	0,1	0,7	10%
Medien	-	0,0	2,2	0%
Elektro/ Leuchten	225	0,5	1,2	40%
Teppiche/ Bodenbeläge	400	0,6	0,3	177%
Bau-/ Gartenmarkt	1.350	1,1	6,2	18%
Möbel	4.650	7,0	3,7	190%
Sonstiges	325	2,7	4,5	59%
langfristiger Bedarf	**6.950**	**11,9**	**19,5**	**61%**
Summe	***10.975***	***38,2***	***66,7***	***57%***

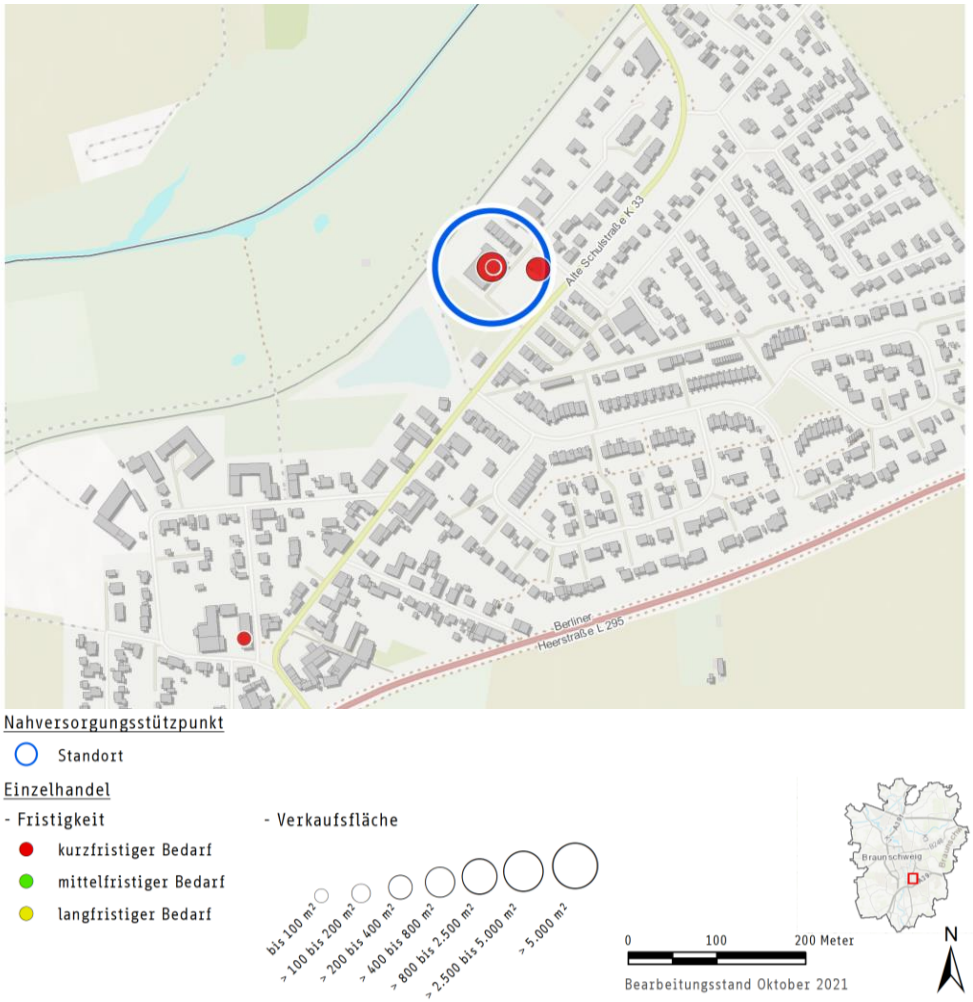
PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; EHI; IFH; Statistisches Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

8.3.1 Zentren- und Standortstruktur

8.3.1.1 Nahversorgungsstützpunkt Dibbesdorf, Alte Schulstraße

Stadtbezirk	Hondelage-Volkmarode
Betriebstyp(en)	Supermarkt
Verkaufsfläche	rd. 700 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.315/ 8.150 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	4,1 km, NVZ Querum, Westfalenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 28: Nahversorgungsstützpunkt Dibbesdorf, Alte Schulstraße



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.3.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Hondelage, Troppaustraße

Stadtbezirk	Hondelage-Volkmarode
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 700 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.750/ 5.115 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	4,9 km, NVZ Querum, Westfalenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

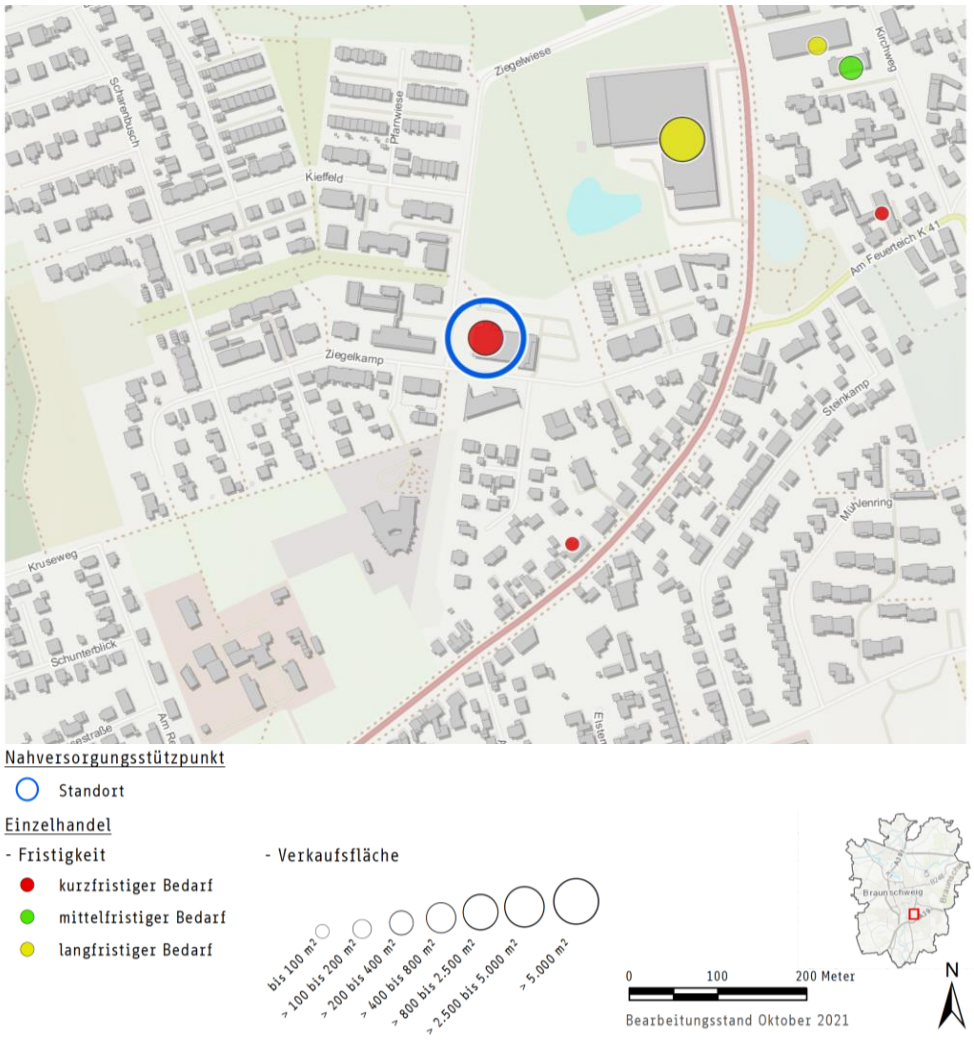
Karte 29: Nahversorgungsstützpunkt Hondelage, Troppaustraße

Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.3.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Volkmarode, Ziegelwiese

Stadtbezirk	Hondelage-Volkmarode
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 1.000 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.985/ 8.980 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	3,2 km, NVZ Querum, Westfalenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 30: Nahversorgungsstützpunkt Volkmarode, Ziegelwiese



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.3.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.3.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Hondelage

Der bisherige Stadtbezirk Hondelage befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes von Braunschweig.

Tab. 15:Kennzahlen Hondelage

Einwohner	3.700
Anzahl Lebensmittelbetriebe	1
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	575 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	41%
Nahversorgungsanteil	47%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

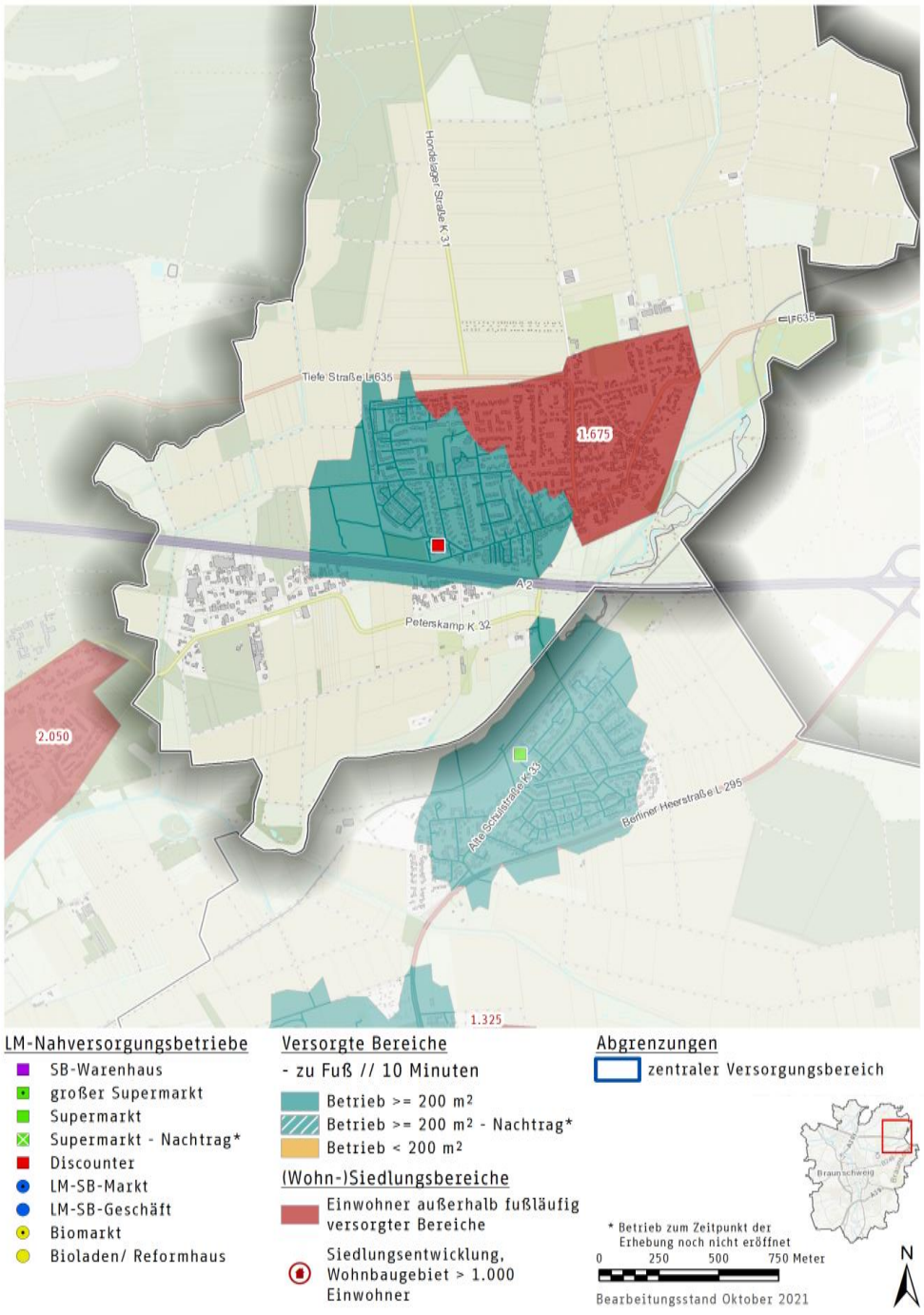
- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 41% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Mit einem Lebensmitteldiscounter ist lediglich ein Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot vorhanden.
- Dieser Lebensmittelbetrieb ist am Nahversorgungsstützpunkt Hondelage/ Troppaustraße an einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt.
- Die Verkaufsfläche dieses Betriebes ist mit signifikant weniger als 800 m² vergleichsweise klein.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt bei lediglich rd. 47% - demzufolge besteht für weniger als die Hälfte der Einwohner die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 26).

➢ Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht nicht, da das Einwohnerpotenzial der fußläufig nicht nahversorgten Einwohner im westlichen Teil des Siedlungsgebietes mit rd. 1.675 Einwohnern für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb hinsichtlich der Anforderungen der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe zu gering ist.

➢ Der bestehende Betrieb sollte erhalten werden; eine Verkaufsflächenerweiterung zur Bestandssicherung ist auf Grund der geringen Einwohnerzahl in der 10-Minuten-Isochrone des Betriebes im Detail zu prüfen.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; es gilt das bestehende Lebensmittelangebot zu erhalten.

Karte 31: Nahversorgungssituation im Bezirk Hondelage



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

8.3.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Volkmarode

Der bisherige Stadtbezirk Volkmarode liegt im Osten des Braunschweiger Stadtgebietes und erstreckt sich über die statistischen Bezirke Schapen und Volkmarode.

Tab. 16:Kennzahlen Volkmarode

Einwohner	7.000
Anzahl Lebensmittelbetriebe	7
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	1.800 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	72%
Nahversorgungsanteil	54%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

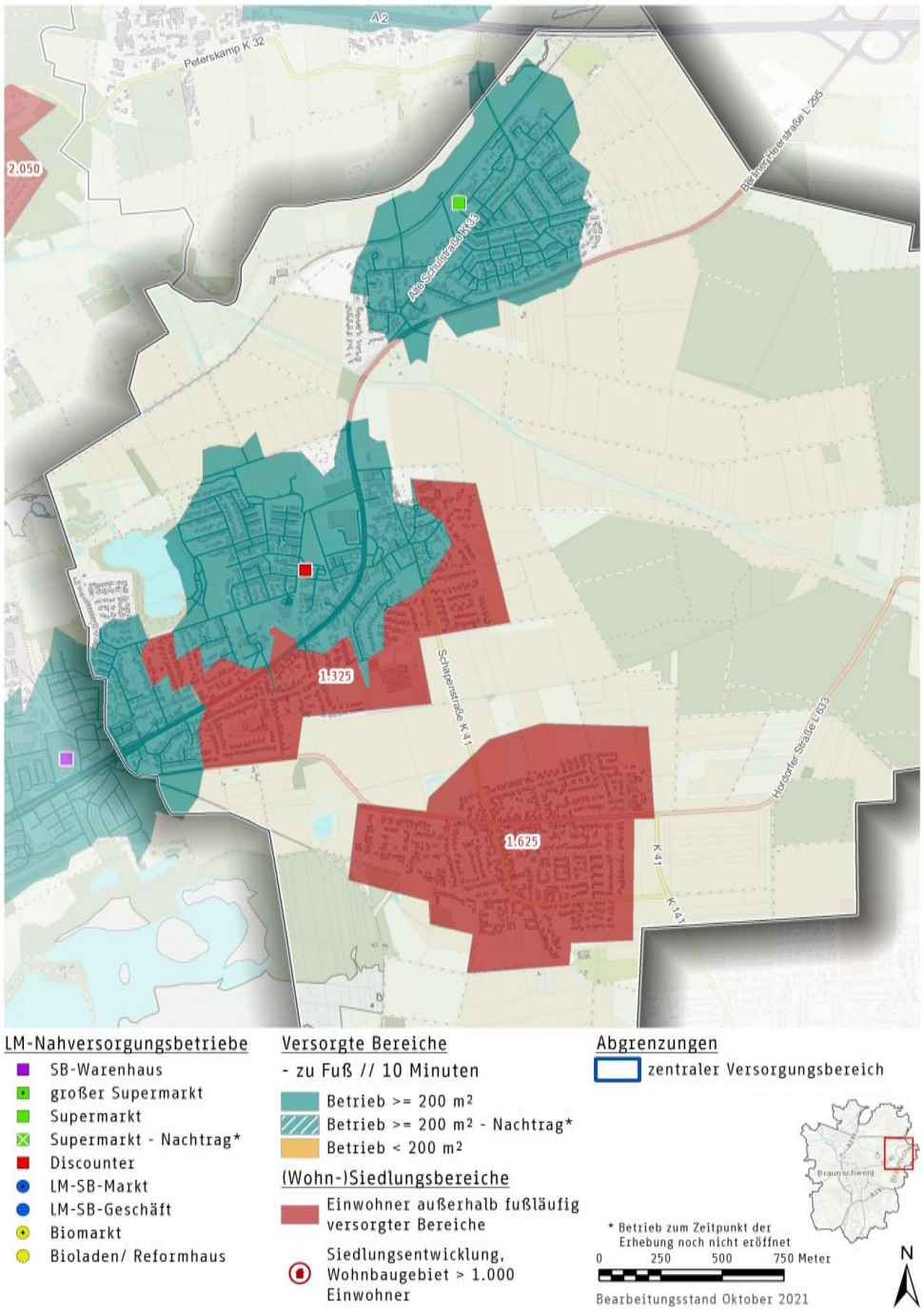
- Bei einer vergleichsweise geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 72% sind per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen Supermarkt und um einen Lebensmitteldiscounter.
- Die beiden Betriebe sind an je einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt. Dabei handelt es sich um die Nahversorgungsstützpunkte Dibbesdorf/ Alte Schulstraße und Volkmarode/ Ziegelwiese.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 54% gering - nur für etwas mehr als die Hälfte der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 32). In Schapen sind rd. 1.625 Einwohner sowie in Volkmarode rd. 1.325 Einwohner am südlichen Rand des Siedlungsbereiches nicht fußläufig nahversorgt.

➢ Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht auf Grund der geringen Zahl fußläufig nicht nahversorgter Einwohner sowie im Hinblick auf die Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe nicht.

➢ Die beiden bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung sind gegebenenfalls im Hinblick auf eine standortgerechte Dimensionierung zu prüfen.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; es gilt die bestehenden Lebensmittelbetriebe zu erhalten.

Karte 32: Nahversorgungssituation im Bezirk Volkmarode



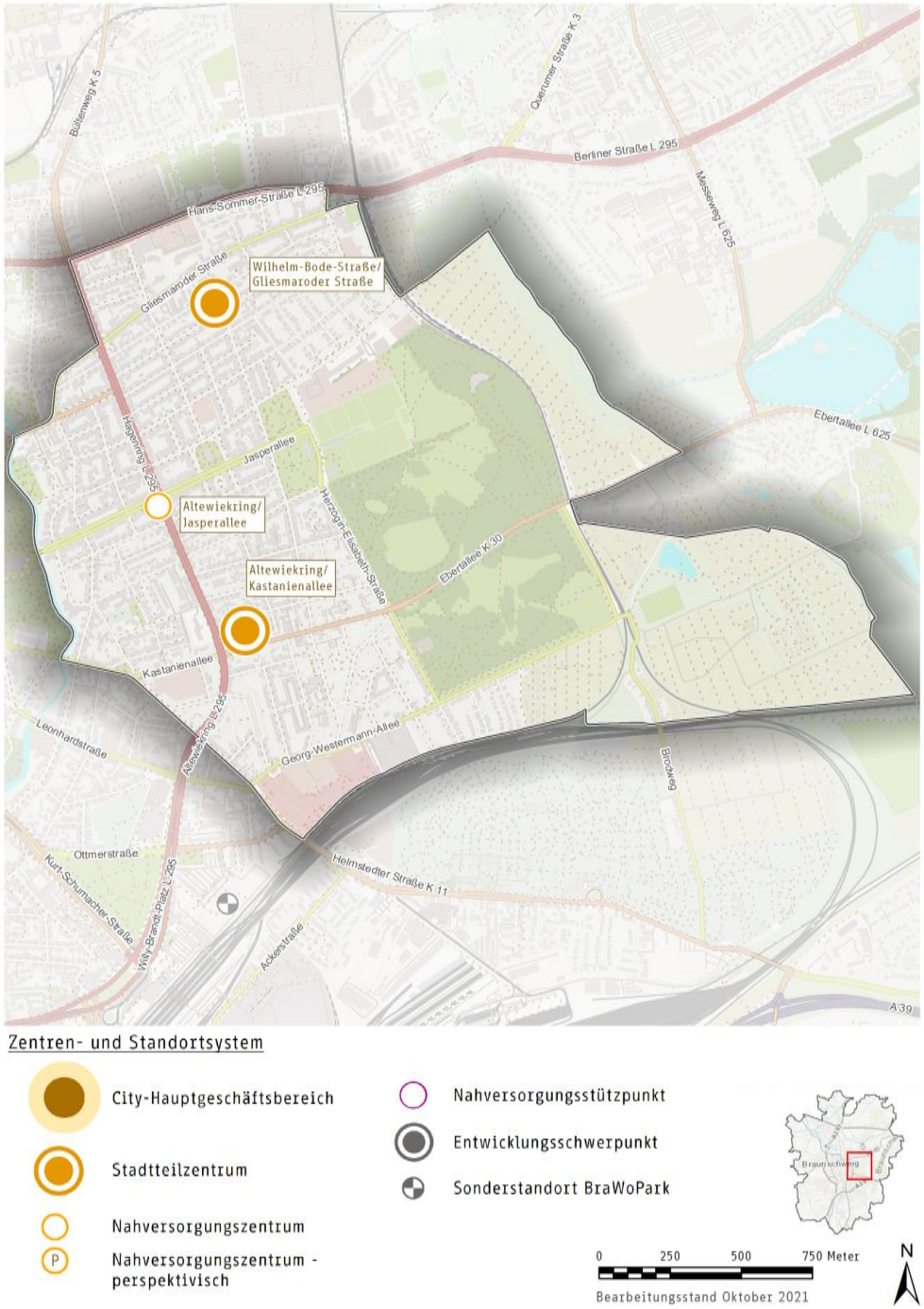
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.4 Stadtbezirk Östliches Ringgebiet

Im Stadtbezirk Östliches Ringgebiet befinden sich neben dem Stadtteilzentren Altewiekring/ Kastanienallee und Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße das Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee (vgl. Karte 33). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 96 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.225 m² festgestellt.

In Tab. 17 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Östliches Ringgebiet bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit überwiegend Nahrungs- und Genussmitteln. Insgesamt betrachtet sind in allen Sortimentsbereichen per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Karte 33: Stadtbezirk Östliches Ringgebiet



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 17: Einzelhandelsangebot im Bezirk Östliches Ringgebiet, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	3.550	19,4	57,9	34%
Lebensmittelhandwerk	350	7,0	7,9	89%
Drogerie/ Parfümerie	175	0,6	6,8	9%
Apotheke	175	14,2	18,4	77%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	100	0,5	1,5	31%
Blumen/ Zoo	325	1,1	2,7	40%
kurzfristiger Bedarf	**4.675**	**42,8**	**95,0**	**45%**
Bekleidung und Zubehör	675	2,8	8,2	34%
Schuhe/ Lederwaren	-	0,0	2,4	1%
Sport/ Freizeit	425	1,3	3,3	41%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	75	0,1	2,1	7%
Bücher	50	0,3	1,8	16%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	150	0,1	1,6	9%
Haus-/ Heimtextilien	25	0,1	1,4	4%
mittelfristiger Bedarf	**1.425**	**4,8**	**20,7**	**23%**
Uhren/ Schmuck	150	1,0	1,6	64%
Foto/ Optik	-	0,0	1,8	0%
Medien	125	0,9	5,5	16%
Elektro/ Leuchten	75	0,2	3,0	5%
Teppiche/ Bodenbeläge	-	0,0	0,8	0%
Bau-/ Gartenmarkt	275	0,7	15,3	5%
Möbel	-	0,0	9,0	0%
Sonstiges	475	1,4	10,9	13%
langfristiger Bedarf	**1.100**	**4,3**	**47,9**	**9%**
Summe	***7.225***	***51,9***	***163,7***	***32%***

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

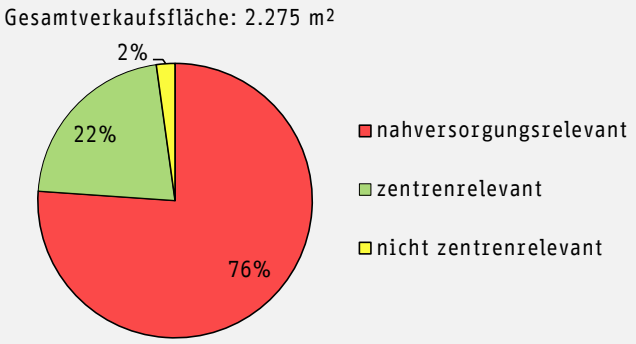
8.4.1 Zentren- und Standortstruktur

8.4.1.1 Stadtteilzentrum Altewiekring/ Kastanienallee

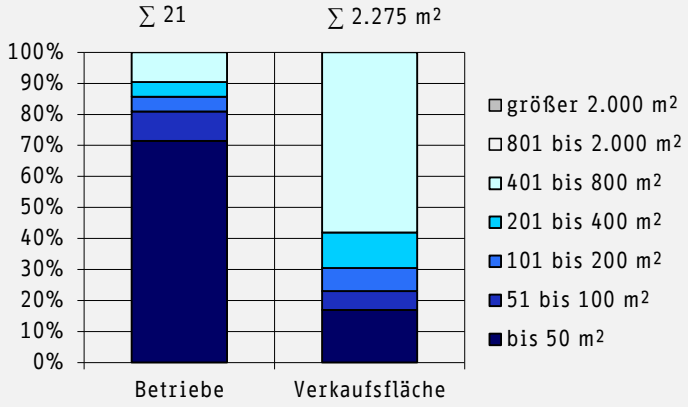
Stadtbezirk	Östliches Ringgebiet
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Stadtteilzentrum Kastanienallee/ Altewiekring erstreckt sich linear entlang der Kastanienallee im Bereich zwischen Altewiekring und bis westlich der Einmündung Korfesstraße. Mit einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung ist der Teilbereich Altewiekring auf Grund des geringfügigen Angebotes nicht mehr Teil des Zentrums.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

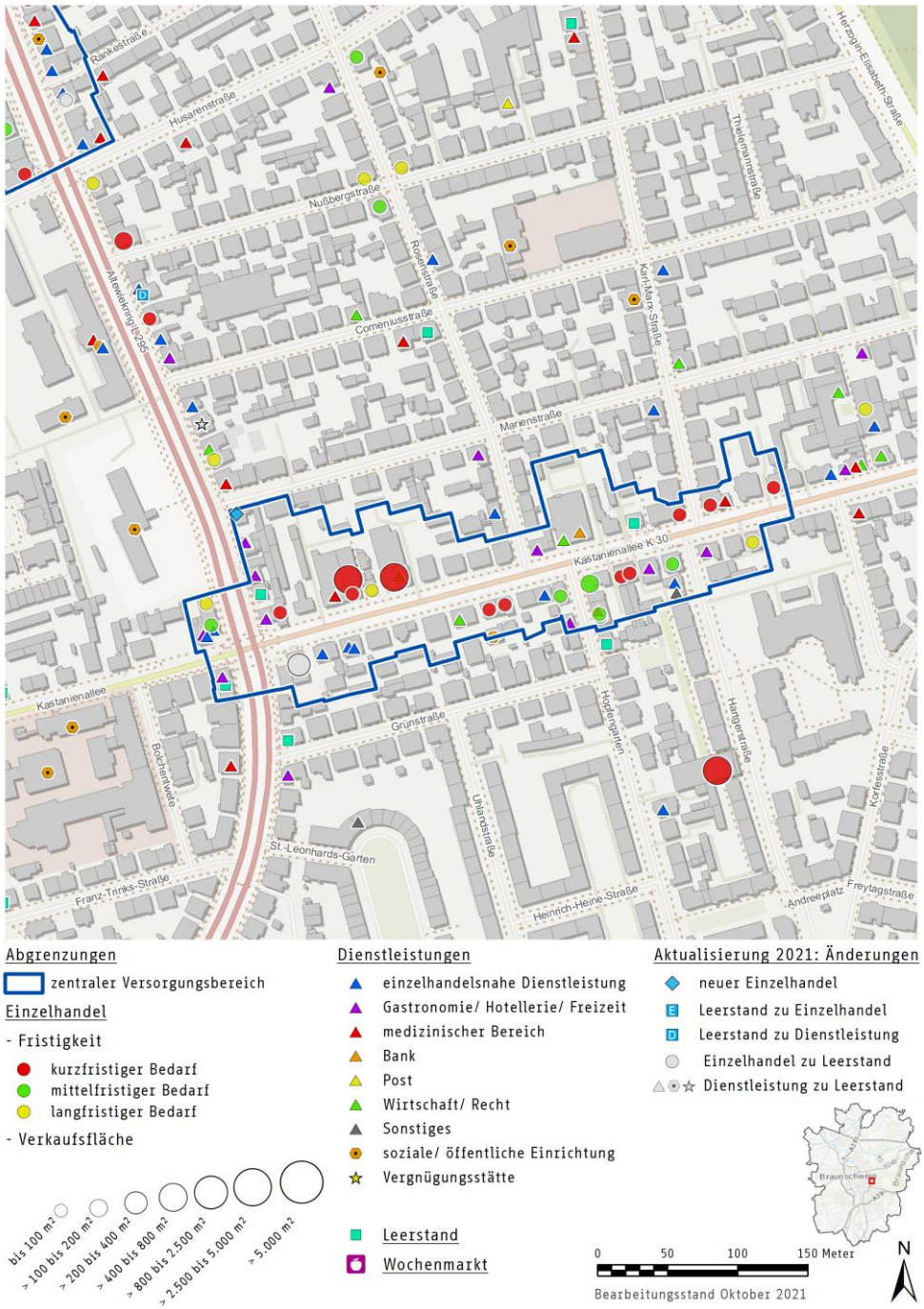
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 34: Stadtteilzentrum Altewiekring/ Kastanienallee



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 9: Lebensmitteldiscounter

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 10: kleinteiliges Angebot Kastanienallee

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz beidseitig entlang Kastanienallee • gutes Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk • Lebensmittelbetriebe als Magnetbetriebe • einzelne Fachgeschäfte (unter anderem Bücher, Fahrräder) • ergänzendes Dienstleistungsangebot/ Gastronomie • gestalteter/ begrünter Straßenraum • ÖPNV-Anbindung durch mehrere Buslinien
Schwächen	• geringfügiges Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich • einseitiger Besatz Altewiekring mit überwiegend Dienstleistungen • Leerstand Lebensmittelmarkt • unterbrochener Nutzungsbesatz, Wohnen im Erdgeschoss an der Kastanienallee • insgesamt geringe funktionale Dichte • teilweise Modernisierungsbedarf Fassaden
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen • Leerstand Lebensmittelmarkt

Handlungsempfehlungen

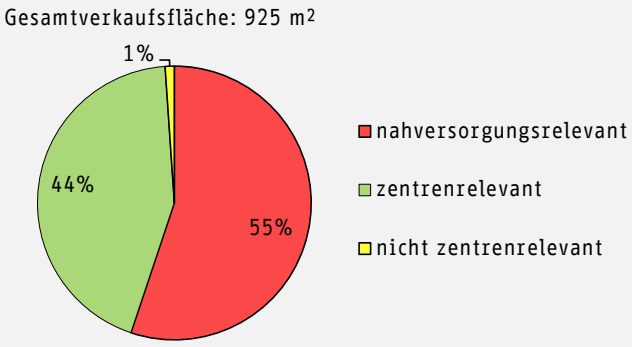
	• Erhaltung und Stärkung Einzelhandelsfunktion als Stadtteilzentrum, Stärkung auch im mittel- und langfristiger Bedarfsbereich • Nahversorgungsfunktion erhalten • Folgenutzung Leerstand Lebensmittelmarkt/ zusätzlicher Magnetbetrieb • Schließung Besatzlücken/ Erhöhung der Nutzungsdichte • Ausbau weiterer Zentrenfunktionen (zum Beispiel Dienstleistungen, Gastronomie) • Schaffung von Flächen für Außengastronomie • Erhaltung und weiterer Ausbau attraktive Gestaltung öffentlicher Raum • Gebäudesanierung und -modernisierung

8.4.1.2 Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße

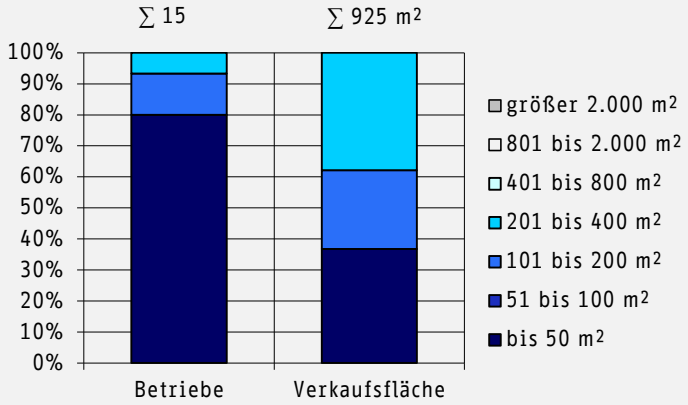
Stadtbezirk	Östliches Ringgebiet
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße erstreckt sich entlang der Wilhelm-Bode-Straße im Bereich zwischen der Gliesmaroder Straße im Norden bis zur Heinrichstraße/ Dürrstraße im Süden. Mit einem Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung wurde das Zentrum im Süden auf Grund des vorhandenen Einzelhandelsbestandes geringfügig erweitert.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

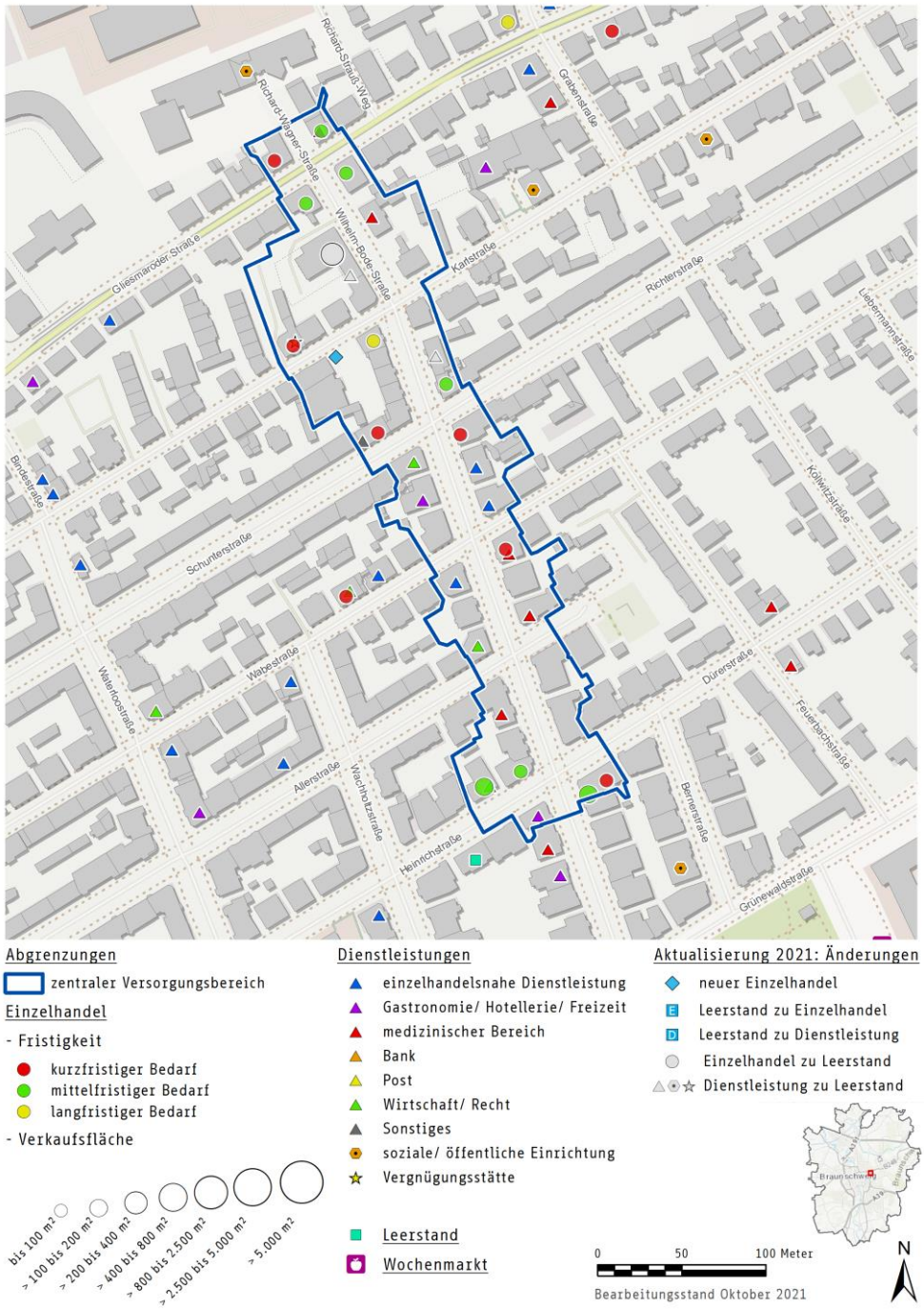
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 35: Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 11:Fachgeschäft Gliesmaroder Straße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 12:Fachgeschäft Wilhelm-Bode-Straße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot vor allem im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit LM-Discounter, Bioladen, Lebensmittelhandwerk • Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb • Einzelne Fachgeschäfte vorhanden (unter anderem Spielwaren, Bekleidung/ Accessoires, Stoffe) • ergänzendes Dienstleistungsangebot mit einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Gastronomie, Ärzten • durch Bäume begrünter Straßenraum • gestaltete gründerzeitliche Fassaden
Schwächen	• geringe Gesamtverkaufsfläche • Leerstand Lebensmitteldiscounter nach Verlagerung • hoher Anteil Wohnen im Erdgeschoss (unterbrochener Nutzungsbesatz) • insgesamt geringe funktionale Dichte
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen • Leerstand Lebensmitteldiscounter

Handlungsempfehlungen

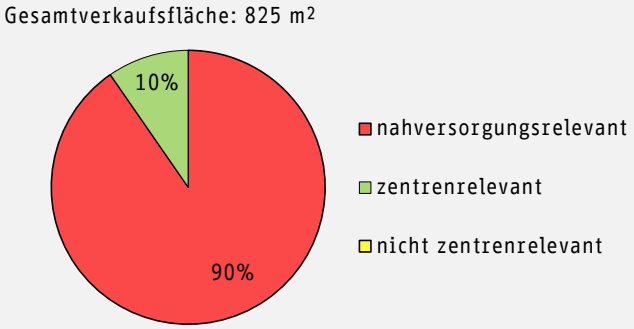
	• Erhaltung der Einzelhandelsfunktion als Stadtteilzentrum, Stärkung gegebenenfalls auch im mittel- und langfristiger Bedarf • publikumswirksame Folgenutzung ehemaligen Penny nach Verlagerung klären • zusätzlichen Magnetbetrieb ansiedeln • Schließung Besatzlücken/ Erhöhung der Nutzungsdichte • Ausbau Gastronomieangebot, Schaffung von Flächen für Außengastronomie • Aufwertung/ Modernisierung öffentlicher Raum • Schaffung von Treffpunkten/ Aufenthaltsbereichen, Sitzgelegenheiten • weitere Verkehrsberuhigung (zum Beispiel Tempo 30) zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität

8.4.1.3 Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee

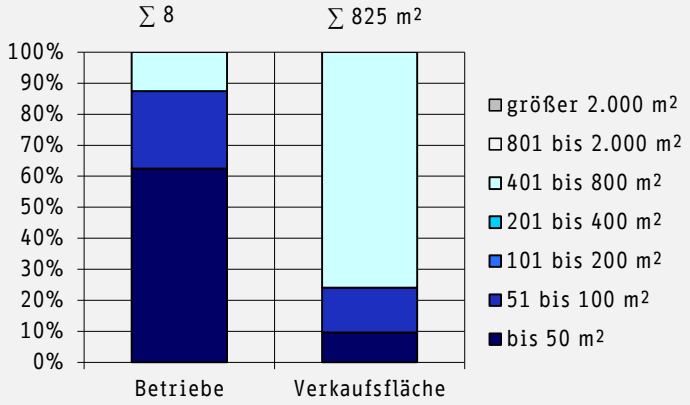
Stadtbezirk	Östliches Ringgebiet
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee erstreckt sich im Wesentlichen entlang des Hagenring/ Altewiekring im Bereich zwischen der Wiesenstraße im Norden und der Husarenstraße im Süden. Mit einem Supermarkt als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist ansonsten kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

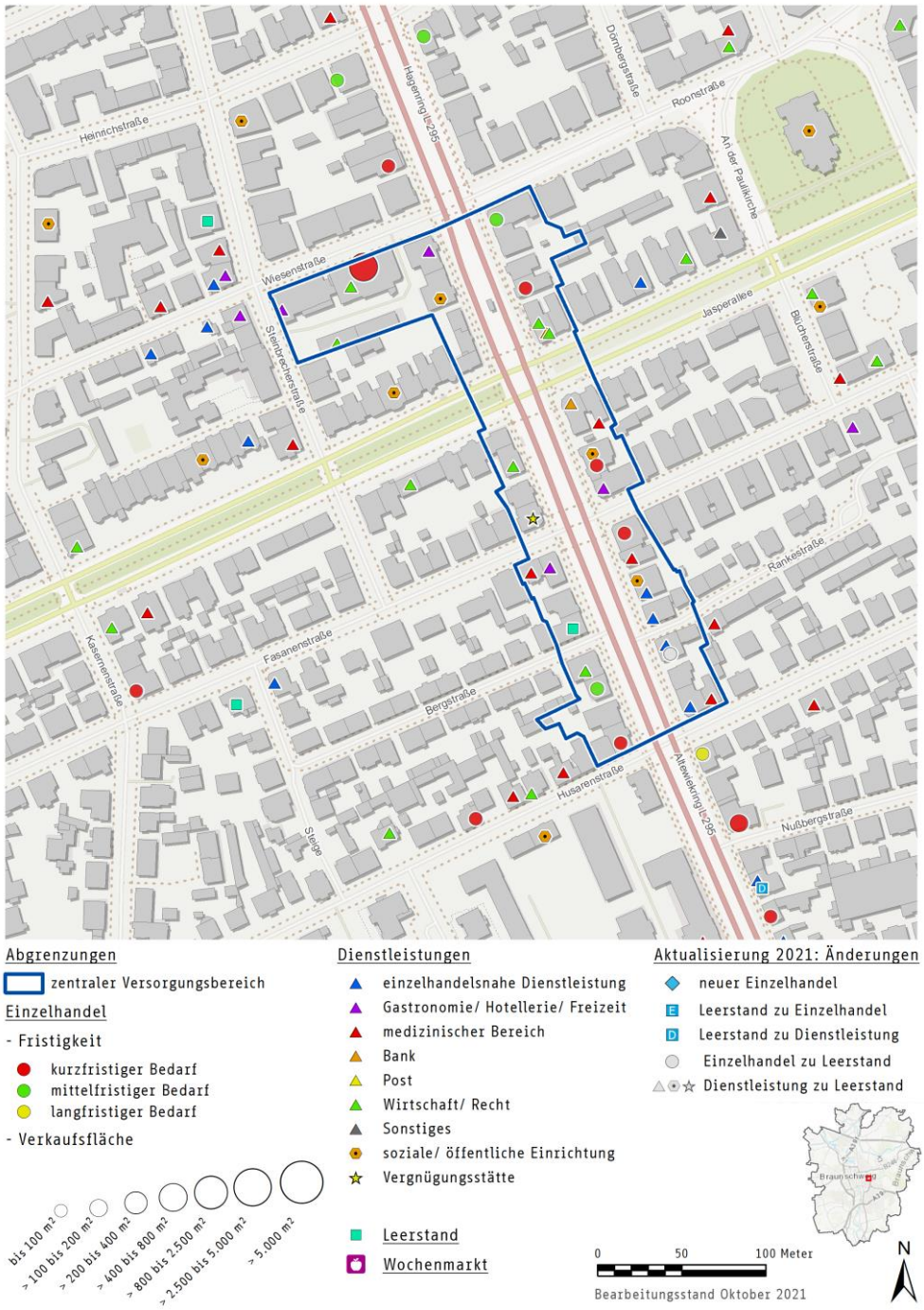
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 36: Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 13:Bäckerei/ Fachgeschäfte

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 14:Supermarkt Wiesenstraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen	
Stärken	• Einzelhandelsangebot vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich (teilweise auch mittelfristiger Bedarfsbereich) • Nahversorgungsangebot durch Supermarkt und Lebensmittelhandwerk • Supermarkt als Magnetbetrieb • einzelne Fachgeschäfte (unter anderem Geschenke) • ergänzendes Dienstleistungsangebot/ Gastronomie, einzelhandelsnahe Dienstleistungen • durch Bäume begrünter Straßenraum (Mittelstreifen Hagenring/ Altewiekring) • gestaltete gründerzeitliche Fassaden
Schwächen	• Supermarkt räumlich abgesetzt in Nebenstraße als eingeschossiger Flachbau • insgesamt geringes Einzelhandelsangebot (Anzahl der Betriebe und Gesamtverkaufsfläche) • geringe funktionale Dichte • Besatzlücken durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss • breiter Straßenquerschnitt im Bereich Hagenring/ Altewiekring
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen • gegebenenfalls Aufstockung Supermarkt
Handlungsempfehlungen	
	• Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion zur Sicherung des Nahversorgungszentrums • Nahversorgungsfunktion erhalten und weiter ausbauen • gegebenenfalls Aufstockung des Supermarktes als multifunktionales Geschäfts- und Wohnhaus • zentrenergänzende Dienstleistungen erhalten/ weiter ausbauen • Schließung von Besatzlücken und Erhöhung der Nutzungsdichte • Schaffung von Flächen für Außengastronomie • Erhaltung der guten Gestaltung des öffentlichen Raumes • Schaffung von Aufenthaltsbereichen

8.4.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.4.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Östliches Ringgebiet

Der Stadtbezirk Östliches Ringgebiet grenzt im Osten an den Bezirk Innenstadt an und erstreckt sich über die statistischen Bezirke Am Hagenring und Prinzenpark.

Tab. 18:Kennzahlen Östliches Ringgebiet

Einwohner	26.275
Anzahl Lebensmittelbetriebe	7
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	3.550 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	34%
Nahversorgungsanteil	99%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

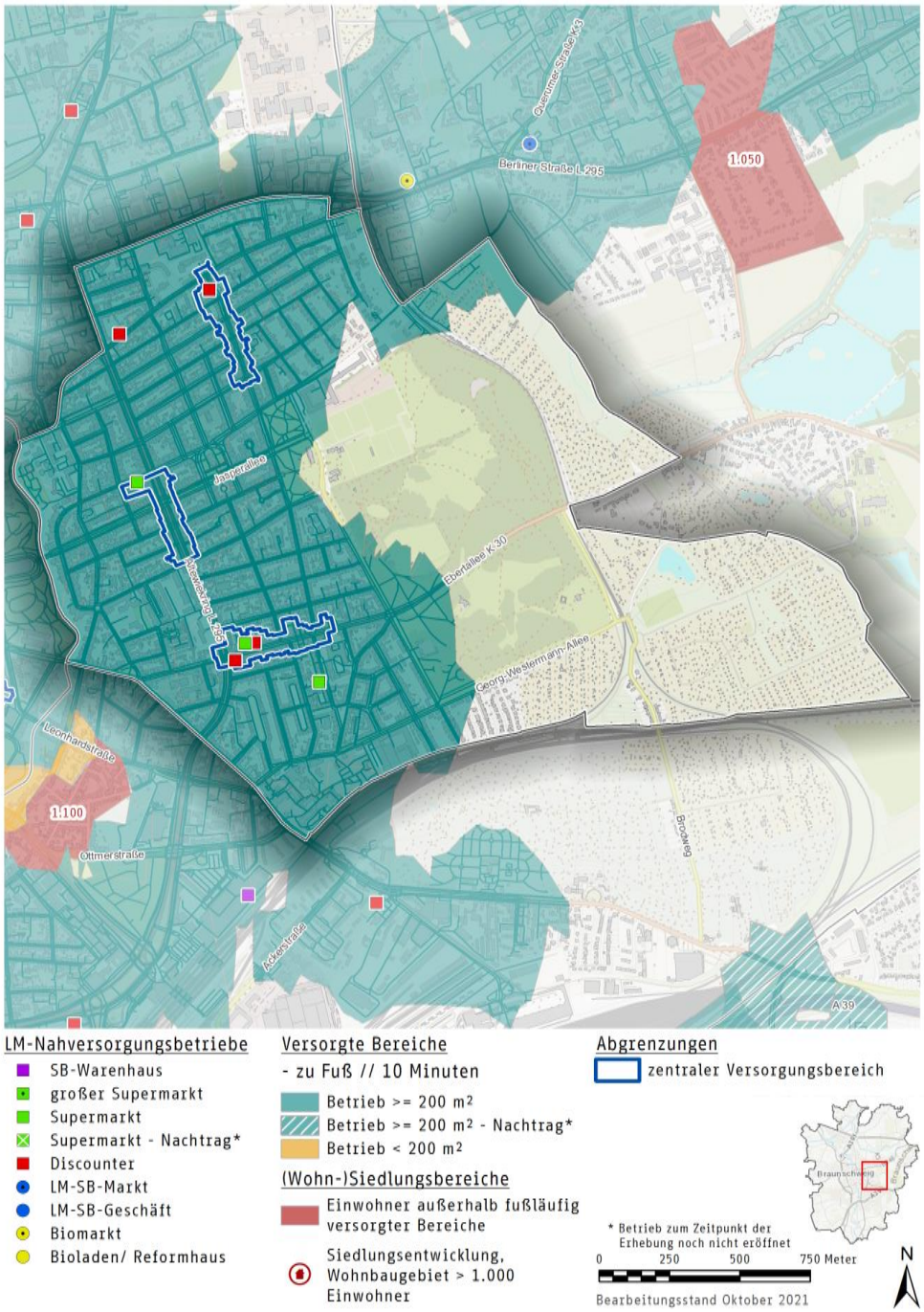
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 34% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen[81].
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um drei Supermärkte und vier Lebensmitteldiscounter.
- Fünf dieser Betriebe befinden sich in den Stadtteilzentren Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße (ein Betrieb) und Altewiekring/ Kastanienallee (drei Betriebe) sowie im Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee (ein Betrieb). Zwei Betriebe sind an je einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt.
- Die Verkaufsflächen dieser Betriebe sind zum Teil sehr klein; drei der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 400 m² auf. Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche deutlich oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² ist nicht vorhanden.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 99% sehr hoch - für nahezu alle Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 37).

➢ Es besteht kein Potenzial beziehungsweise Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner.

[81] Durch die zwischenzeitliche Eröffnung eines Supermarkts an der Straße Langer Kamp steigt die Bindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel etwas an; weiterhin fließt per Saldo jedoch mehr als die Hälfte der Kaufkraft aus dem Bezirk ab.

Karte 37: Nahversorgungssituation im Bezirk Östliches Ringgebiet



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

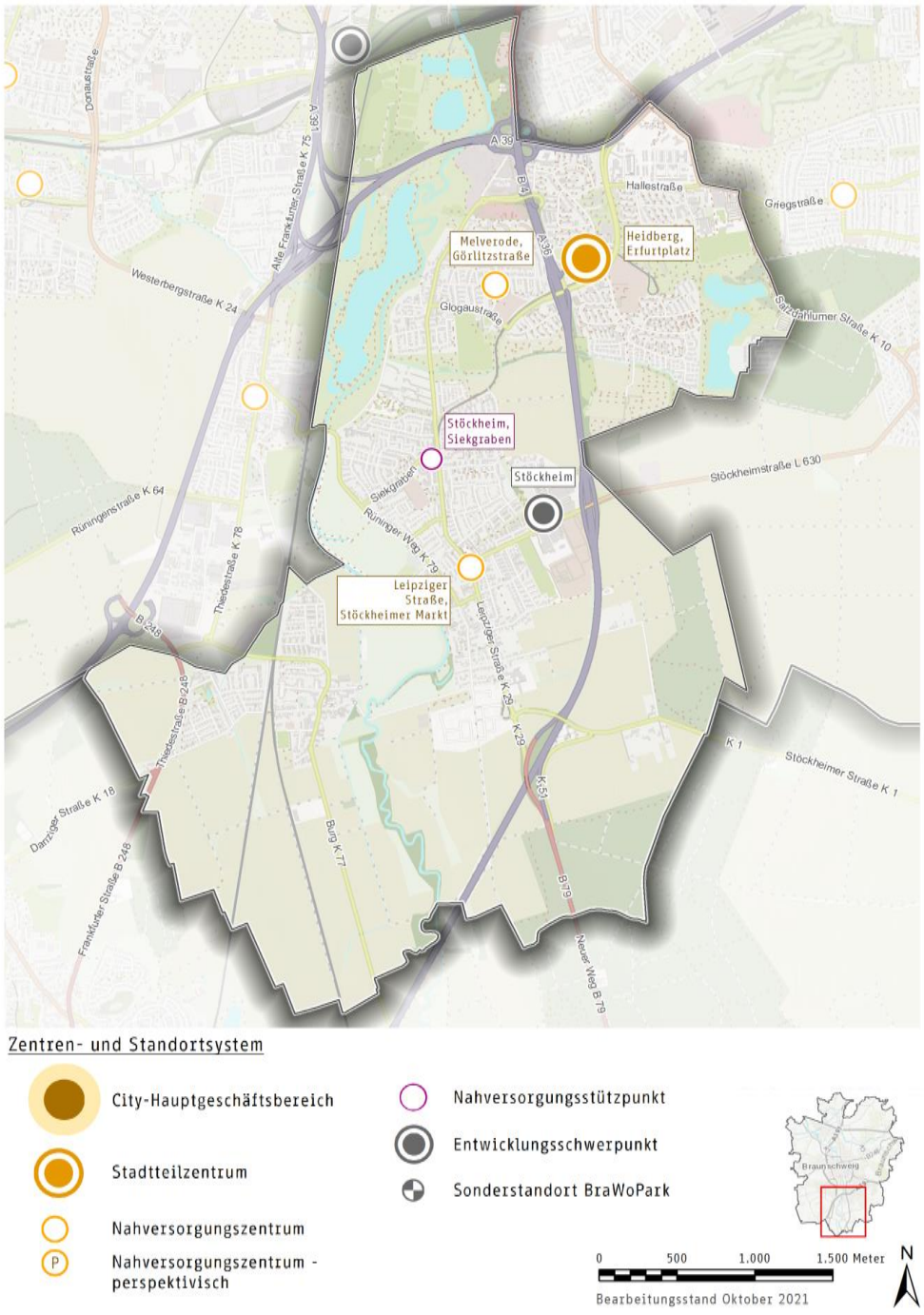
- Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung erscheinen auf Grund der hohen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe grundsätzlich möglich, sind jedoch gegebenenfalls im Detail zu prüfen.
- Es besteht aktuell kein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig; gegebenenfalls muss wegen der teilweise geringen Verkaufsflächen der bestehenden Lebensmittelbetriebe bei Schließungs-, Erweiterungs- oder Neuansiedlungsabsichten geprüft werden.

8.5 Stadtbezirk Süd

Im Stadtbezirk Süd befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Heidberg/ Erfurtplatz die Nahversorgungszentren Leipziger Straße/ Stöckheimer Markt und Melverode/ Görlitzstraße sowie der Nahversorgungstützpunkt Stöckheim/ Siekgraben und der Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim (vgl. Karte 38). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 61 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 37.350 m² festgestellt.

In Tab. 19 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Süd bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Auffällig sind die hohen Bindungsquoten in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Zubehör sowie Spielwaren, die unter anderem auf entsprechende Angebote am Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim zurückzuführen sind. Zudem ist im Sortimentsbereich Möbel auf Grund des großen Angebotes per Saldo ein erheblicher Kaufkraftzufluss zu verzeichnen.

Karte 38: Stadtbezirk Süd



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 19: Einzelhandelsangebot im Bezirk Süd, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	7.475	44,2	43,1	102%
Lebensmittelhandwerk	275	3,9	5,9	66%
Drogerie/ Parfümerie	1.025	4,0	5,0	80%
Apotheke	225	14,2	13,7	104%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	275	1,1	1,1	102%
Blumen/ Zoo	750	2,4	2,0	121%
kurzfristiger Bedarf	**10.000**	**69,8**	**70,8**	**99%**
Bekleidung und Zubehör	4.350	15,3	6,1	250%
Schuhe/ Lederwaren	225	0,6	1,8	32%
Sport/ Freizeit	175	0,5	2,5	20%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	1.150	2,3	1,6	150%
Bücher	-	0,0	1,3	4%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	1.200	1,5	1,2	126%
Haus-/ Heimtextilien	225	0,4	1,1	37%
mittelfristiger Bedarf	**7.350**	**20,6**	**15,4**	**133%**
Uhren/ Schmuck	50	0,3	1,2	26%
Foto/ Optik	125	0,8	1,3	64%
Medien	-	0,1	4,1	2%
Elektro/ Leuchten	425	1,6	2,2	70%
Teppiche/ Bodenbeläge	75	0,1	0,6	23%
Bau-/ Gartenmarkt	5.300	8,7	11,4	76%
Möbel	13.700	20,8	6,7	310%
Sonstiges	350	3,4	8,1	42%
langfristiger Bedarf	**20.025**	**35,8**	**35,7**	**100%**
Summe	***37.350***	***126,2***	***121,9***	***104%***

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

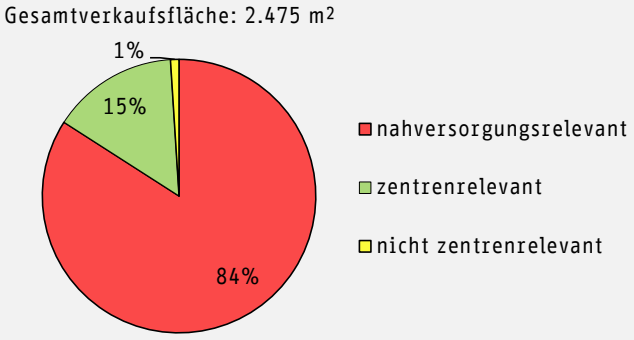
8.5.1 Zentren- und Standortstruktur

8.5.1.1 Stadtteilzentrum Heidberg, Erfurtplatz

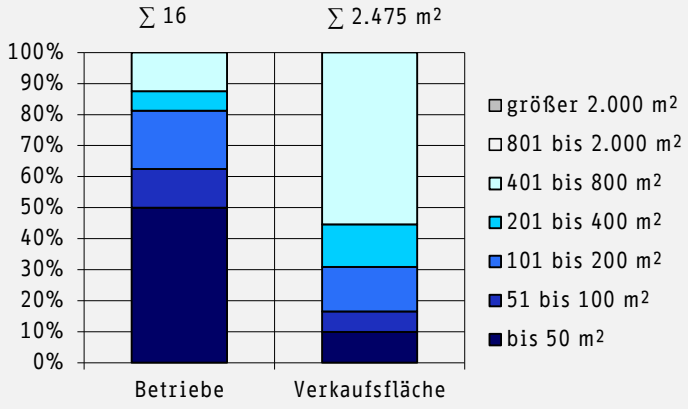
Stadtbezirk	Süd
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das kompakte Stadtteilzentrum Heidberg/ Erfurtplatz besteht im Wesentlichen aus einer überdachten Ladenstraße und einer Ladenzeile. Mit zwei Lebensmitteldiscountern und einem Drogeriemarkt als Magnetbetriebe liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Weitere überwiegend kleinteilige Fachgeschäfte ergänzen das Angebot. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung gehört der Bereich westlich der Gerastraße mangels Einzelhandelsangeboten nicht mehr zum Zentrum.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

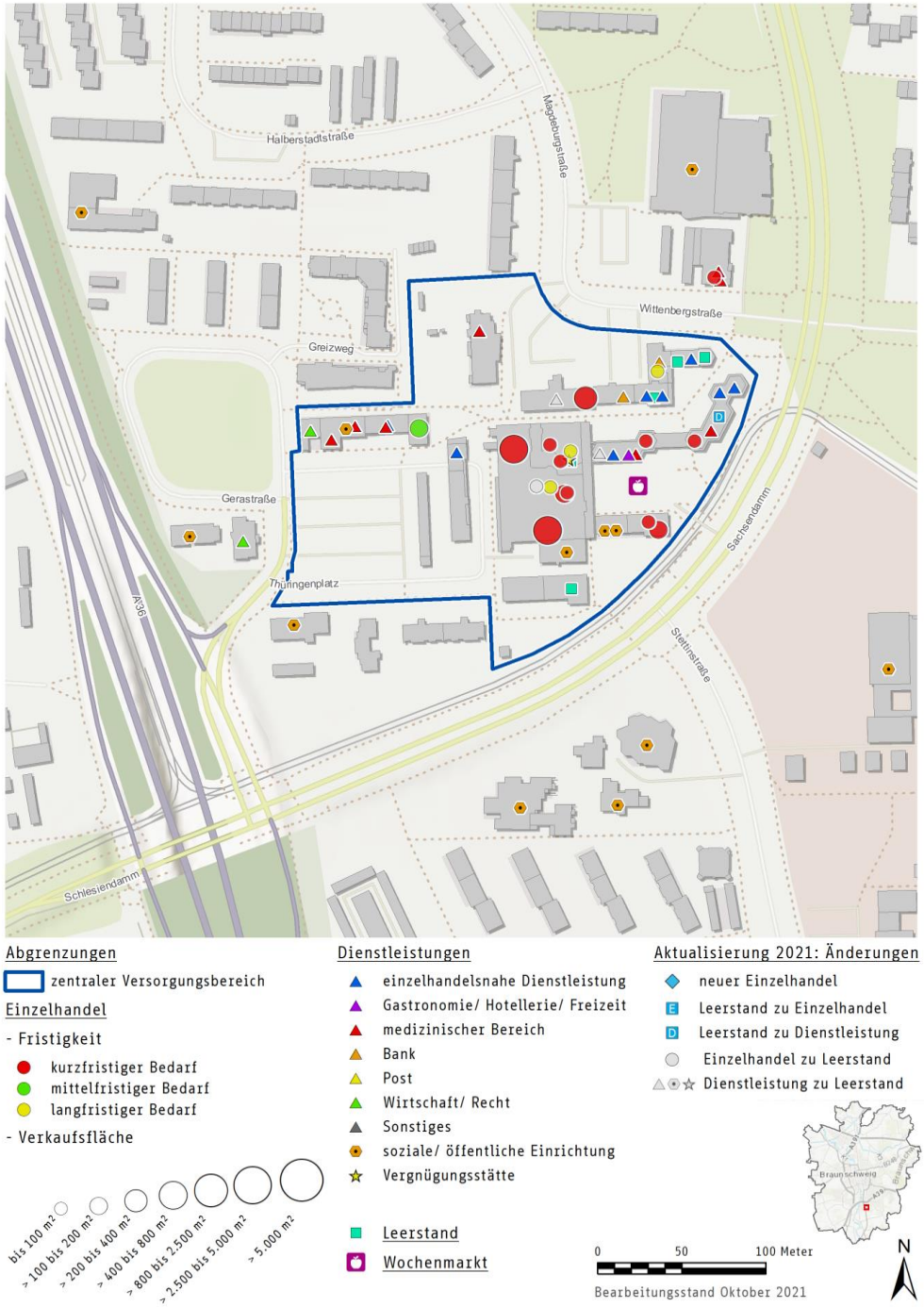
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 39: Stadtteilzentrum Heidberg, Erfurtplatz



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 15: Drogeriemarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 16: Lebensmitteldiscounter

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem zwei Lebensmitteldiscountern, Drogeriemarkt, Lebensmittelhandwerk und Wochenmarkt • weitere Fachgeschäfte und ein umfangreiches Dienstleistungsangebot sowie Gastronomie ergänzen das Angebot • der öffentliche Raum ist gestaltet • durch Fußgängerbereiche mit Begrünung und Sitzgelegenheiten ist eine gute Aufenthaltsqualität gegeben • mit einem größeren Parkplatz im westlichen Bereich sowie weiteren Parkplätzen innerhalb des Zentrums bestehen zahlreiche Parkmöglichkeiten
Schwächen	• vergleichsweise geringes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich • im öffentlichen Raum und auch an Gebäuden zeigt sich Modernisierungsbedarf (zum Beispiel nordöstliche Pavillons) • Sitzgelegenheiten und sonstige Möblierung wirken in die Jahre gekommen
Flächenpotenziale	• gegebenenfalls westlicher Parkplatz oder Teile davon

Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion • Entwicklung auch im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zur Stärkung der Funktion als Stadtteilzentrum • Wochenmarkt erhalten und stärken • Ausbau weiterer Zentrenfunktionen (zum Beispiel Gastronomie mit attraktiven Außenbereichen) • Modernisierung der Ladenpassage • Sanierung/ Modernisierung der Platz- und Fußgängerbereiche (gegebenenfalls Flächen Pavillons in attraktive Platzgestaltung einbeziehen) • Hochwertige Gestaltung und Möblierung des öffentlichen Raumes

	für weiterhin gute Aufenthaltsqualität • Begrünung/ Bepflanzung • Erhaltung und Stärkung der Treffpunktfunktion

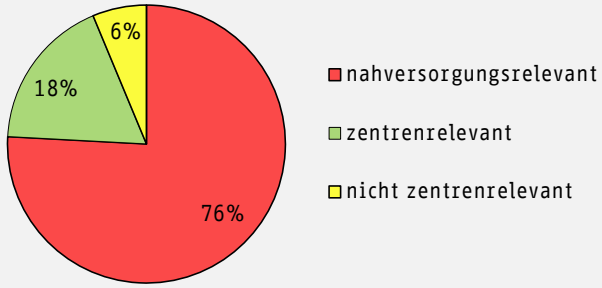
8.5.1.2 Nahversorgungszentrum Leipziger Straße, Stöckheimer Markt

Stadtbezirk	Südstadt
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum umfasst den Platzbereich Stöckheimer Markt sowie eine südlich anschließende Ladenzeile östlich der Leipziger Straße. Mit einem Lebensmitteldiscounter ist ein Magnetbetrieb vorhanden. Der Angebotsschwerpunkt des insgesamt kleinteilig strukturierten Einzelhandelsangebotes liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung gehört auf Grund des fehlenden Einzelhandelsbesatzes der südwestliche Teilbereich nicht mehr zum Zentrum.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

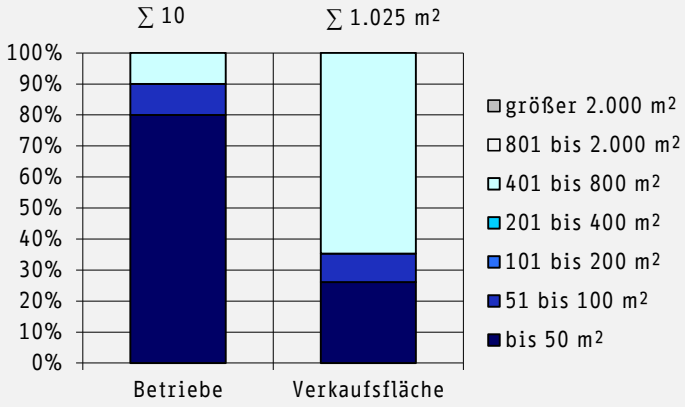
Einzelhandelsstruktur

Sortimentsstruktur

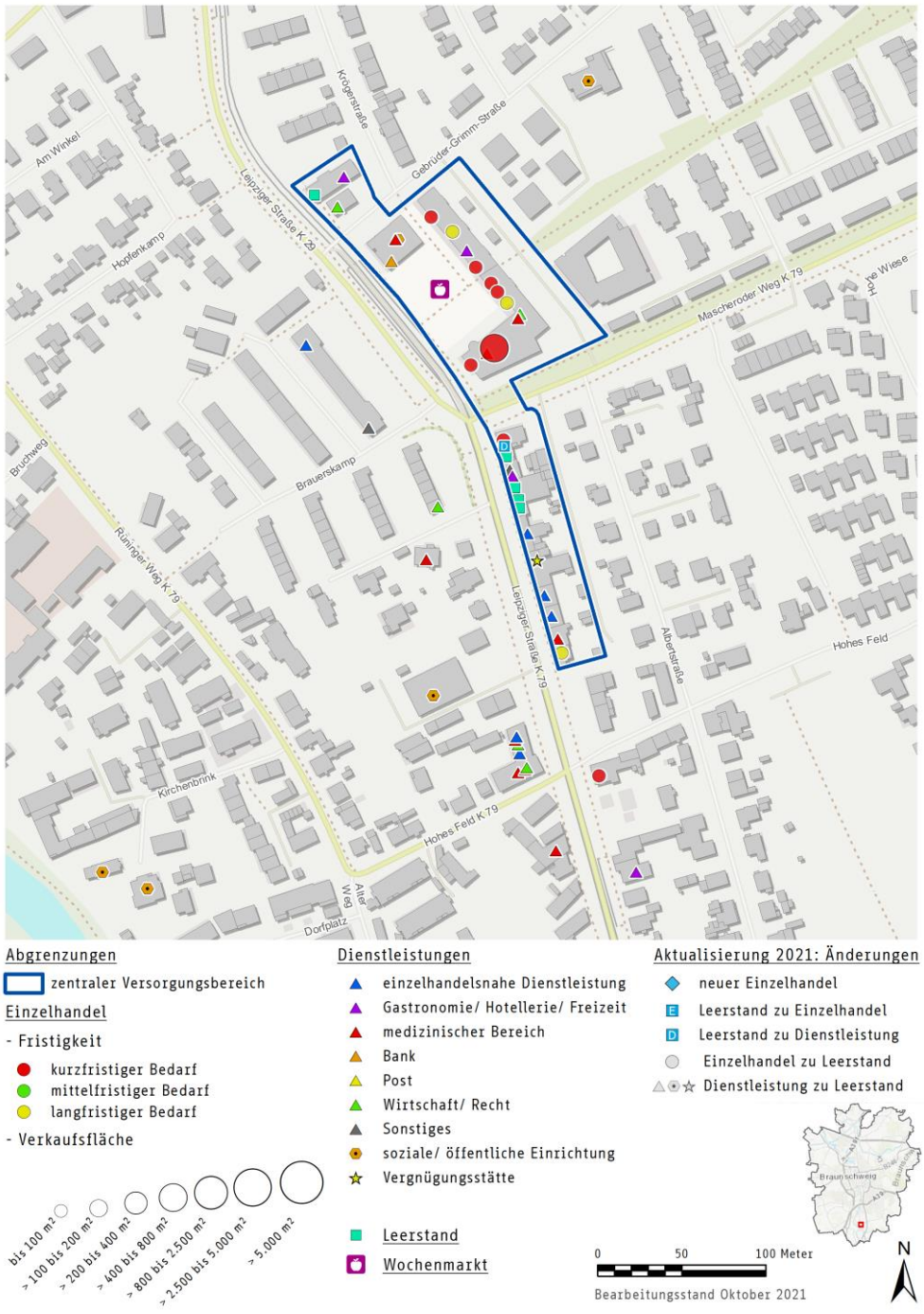
Gesamtverkaufsfläche: 1.025 m²



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 40: Nahversorgungszentrum Leipziger Straße, Stöckheimer Markt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 17:Stöckheimer Markt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 18:Ladenzeile Leipziger Straße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerk • Wochenmarkt Stöckheimer Markt • einzelne Fachgeschäfte vorhanden • ergänzendes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot • gute Aufenthaltsqualität im Bereich Stöckheimer Markt • attraktiv und hochwertig gestalteter Platzbereich, Begrünung durch Bäume
Schwächen	• insgesamt geringfügiges Angebot hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Gesamtverkaufsfläche • keine großflächigen Betriebe • funktionaler Besatz nur östlich bzw. nordöstlich Leipziger Straße • mehrere Leerstände im Bereich Ladenzeile Leipziger Straße • Ladenzeile Leipziger Straße stark modernisierungsbedürftig
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen • Leerstände als Entwicklungspotenziale

Handlungsempfehlungen

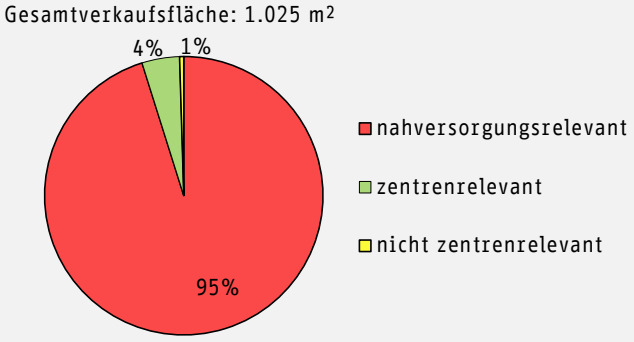
	• Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion • Wochenmarkt erhalten und stärken • ergänzende publikumswirksame Nutzungen (zum Beispiel Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Gastronomie) • Erhaltung der guten Aufenthaltsqualität Stöckheimer Markt • Erhaltung und Stärkung der Treffpunktfunktion • Weiterentwicklung des Zentrums im südlichen Bereich (Leipziger Straße) • Modernisierung/ Neubau Ladenzeile Leipziger Straße, gegebenenfalls als multifunktionales Geschäftshaus

8.5.1.3 Nahversorgungszentrum Melverode, Görlitzstraße

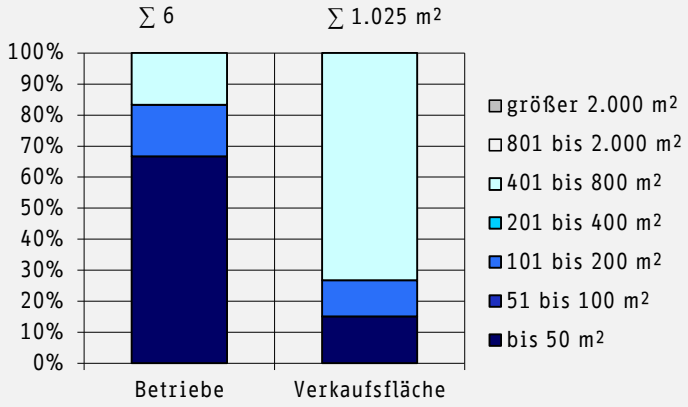
Stadtbezirk	Süd
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum umfasst den Bereich eines kleinen Einkaufszentrums innerhalb eines Wohngebietes. Mit einem Supermarkt als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung wurde die Abgrenzung um den Teilbereich westlich der Görlitzstraße reduziert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

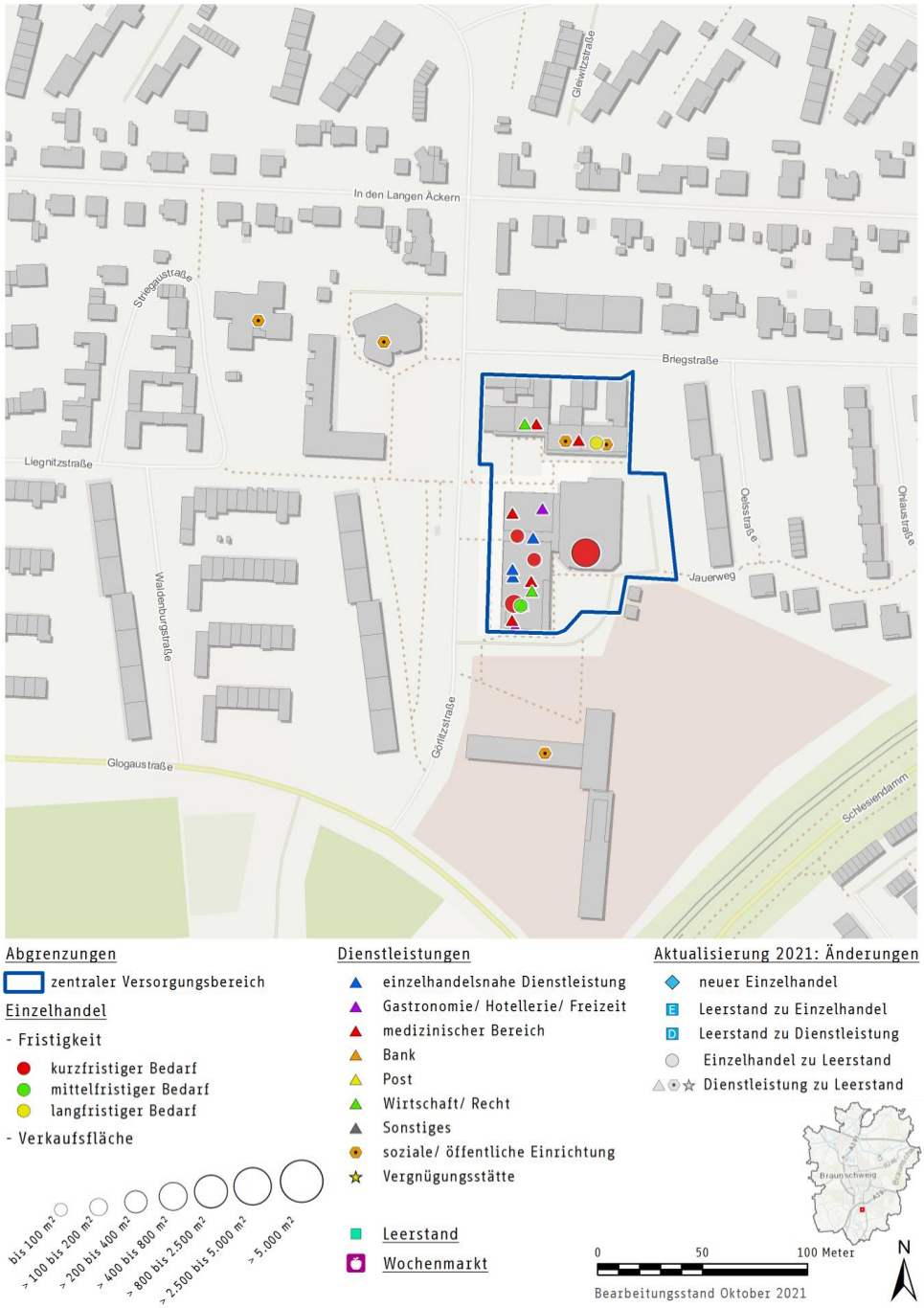
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 41: Nahversorgung Melverode, Görlitzstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 19: Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 20: ergänzende Nutzungen

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• gutes Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Lebensmittelhandwerk • Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • Supermarkt als Magnetbetrieb • einzelne Fachgeschäfte (Schreibwaren, Blumen, Optiker) • ergänzendes Dienstleistungsangebot mit unter anderem einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Ärzten • Gastronomie mit Außenbereichen • kompakte Struktur des Zentrums mit hoher funktionaler Dichte • gestalteter öffentlicher Raum
Schwächen	• insgesamt geringes Einzelhandelsangebot • geringe Anzahl Betriebe • geringes Einzelhandelsangebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich • öffentlicher Raum in Teilbereichen modernisierungsbedürftig
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

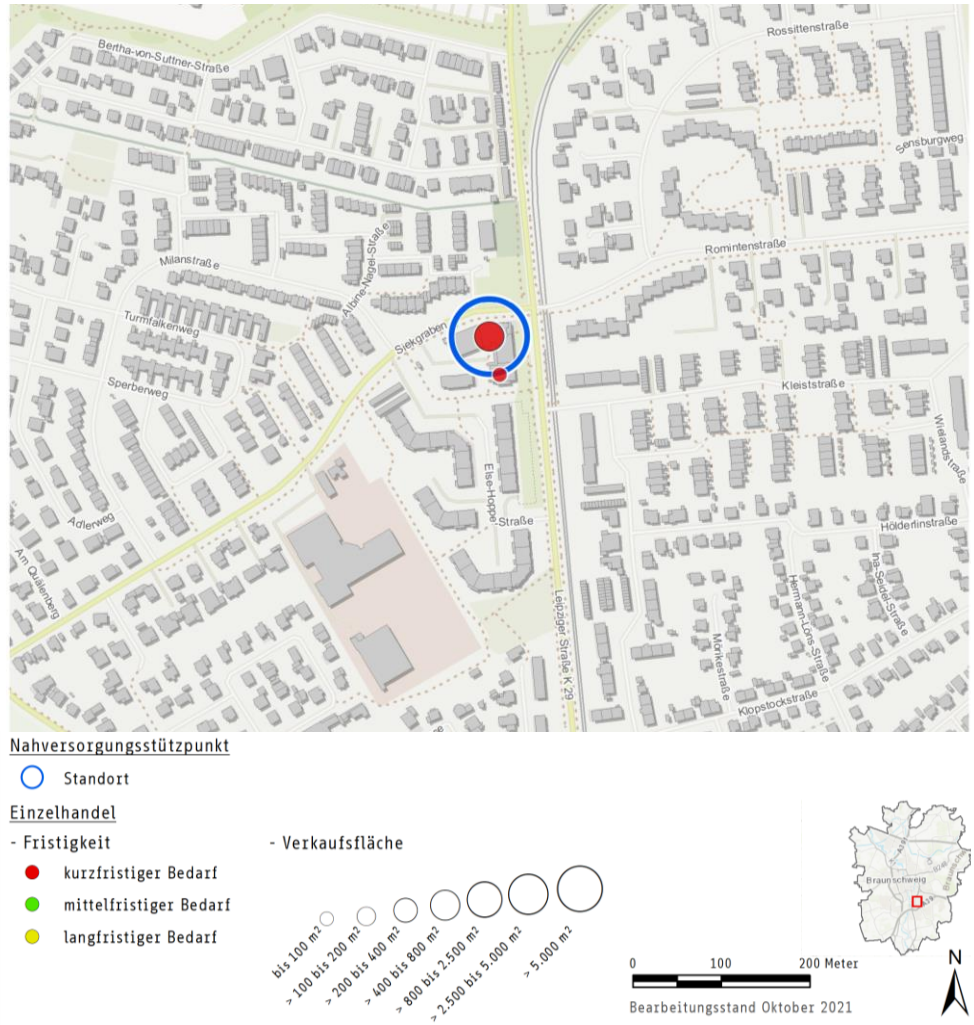
Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung Einzelhandelsfunktion (jedoch eingeschränkte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten) • Erhaltung der Nahversorgungsfunktion • ergänzendes Dienstleistungsangebot erhalten • Modernisierung des öffentlichen Raumes vor allem im nördlichen Bereich • Treffpunktfunktion erhalten

8.5.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben

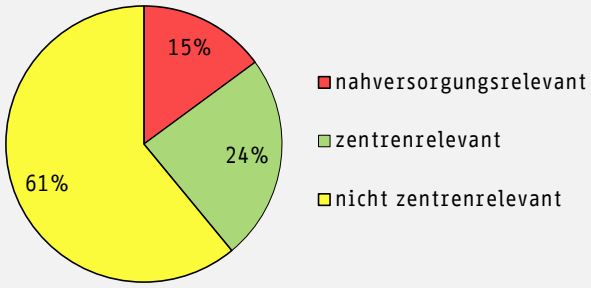
Stadtbezirk	Süd
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 500 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	3.990/ 17.045 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 0,8 km, NVZ Leipziger Straße, Stöckheimer Markt
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 42: Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben

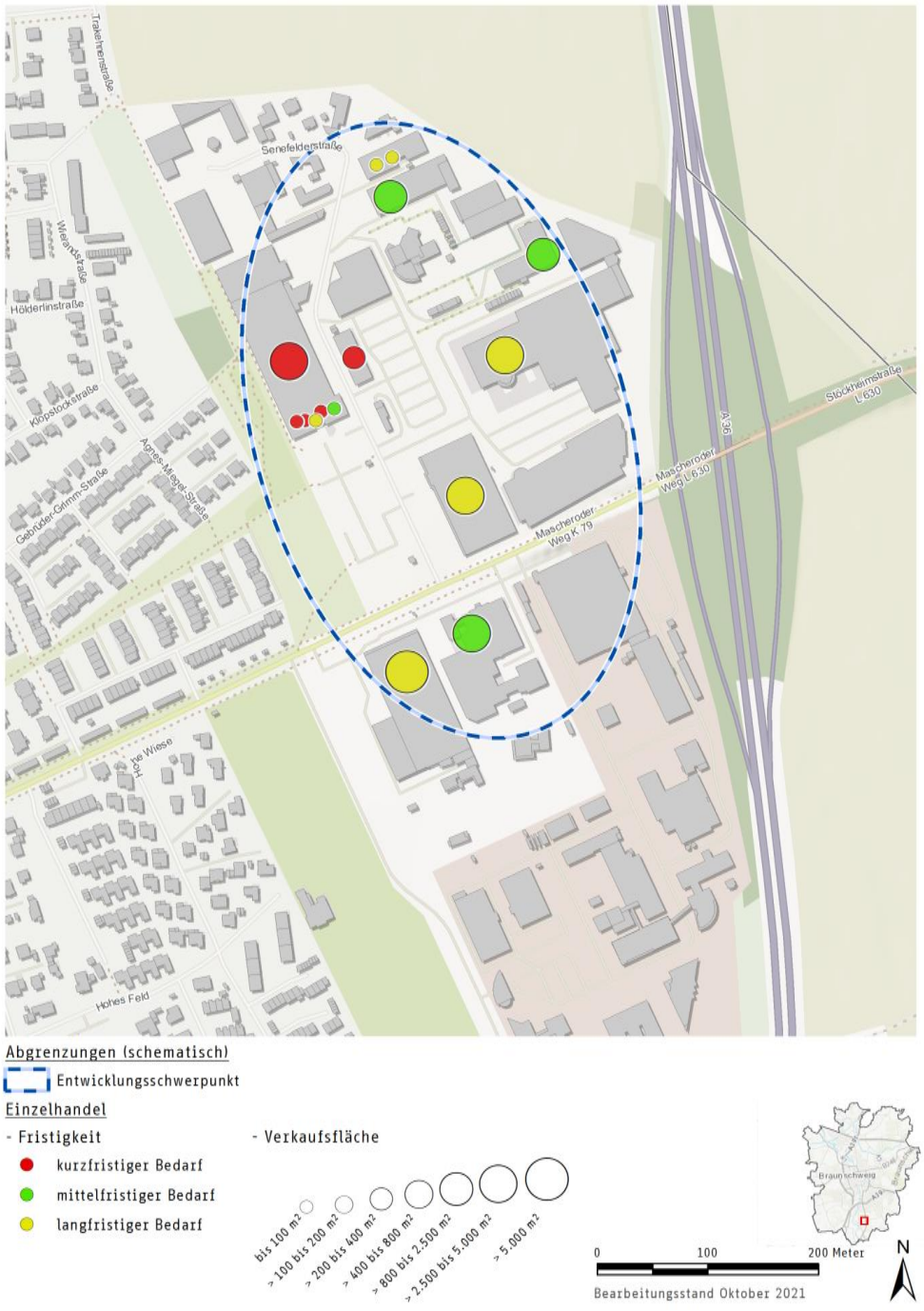


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.5.1.5 Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

Stadtbezirk	Süd
Anzahl Betriebe	15
Magnetbetriebe	Großer Supermarkt, Baumarkt, Möbel-/ Küchenfachmarkt, Bekleidungsfachmarkt
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 28.775 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Stöckheim (A 36)

Karte 43: Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.5.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.5.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Heidberg-Melverode

Der Stadtbezirk Heidberg-Melverode befindet sich im Süden des Braunschweiger Stadtgebietes und grenzt im Norden an den Bezirk Stöckheim-Leiferde an. Zu dem Bezirk gehören die statistischen Bezirke Heidberg und Melverode.

Tab. 20:Kennzahlen Heidberg-Melverode

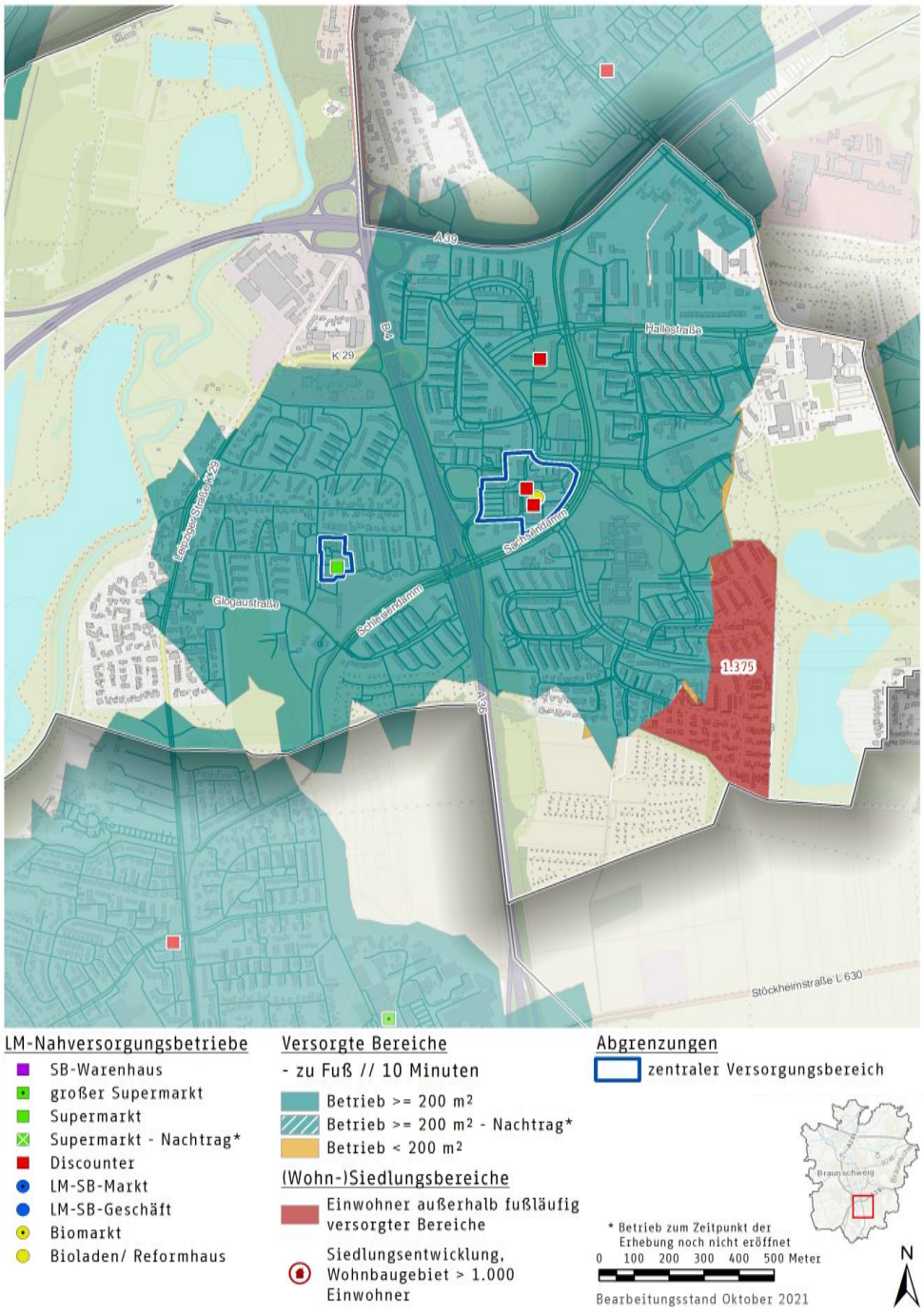
Einwohner	11.320
Anzahl Lebensmittelbetriebe	5
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	2.600 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	59%
Nahversorgungsanteil	82%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 59% sind per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen Supermarkt, drei Lebensmitteldiscounter und ein Reformhaus.
- Mit Ausnahme eines Lebensmitteldiscounters an einem sonstigen integrierten Standort befinden sich alle Betriebe im Stadtteilzentrum Heidberg/ Erfurtplatz beziehungsweise der oben genannte Supermarkt im Nahversorgungszentrum Melverode/ Görlitzstraße.
- Die Verkaufsflächen dieser Betriebe sind vor dem Hintergrund der Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe tendenziell gering; ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche deutlich oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² ist nicht vorhanden.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 82% vergleichsweise hoch - für einen Großteil der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 44). Die Siedlungsbereiche Heidberg und Melverode liegen nahezu vollständig innerhalb der fußläufig versorgten Bereiche. Lediglich am westlichen Rand von Melverode sowie auch am östlichen Siedlungsrand von Heidberg ist ein Teil der Einwohner nicht fußläufig nahversorgt.

Karte 44: Nahversorgungssituation im Bezirk Heidberg-Melverode



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

- ➢ Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner wird nicht gesehen, da die Anzahl der nicht versorgten Einwohner für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb entsprechend den Anforderungen der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe jeweils zu gering ist.
- ➢ Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung erscheinen auf Grund der hohen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe grundsätzlich möglich, sind jedoch im Detail zu prüfen.
- ❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; Die Nahversorgungsfunktion sollte insbesondere durch die Erhaltung des Stadtteil- und des Nahversorgungszentrums sichergestellt werden.

8.5.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Stöckheim-Leiferde

Der Stadtbezirk Stöckheim-Leiferde befindet sich im Süden des Braunschweiger Stadtgebietes.

Tab. 21:Kennzahlen Stöckheim-Leiferde

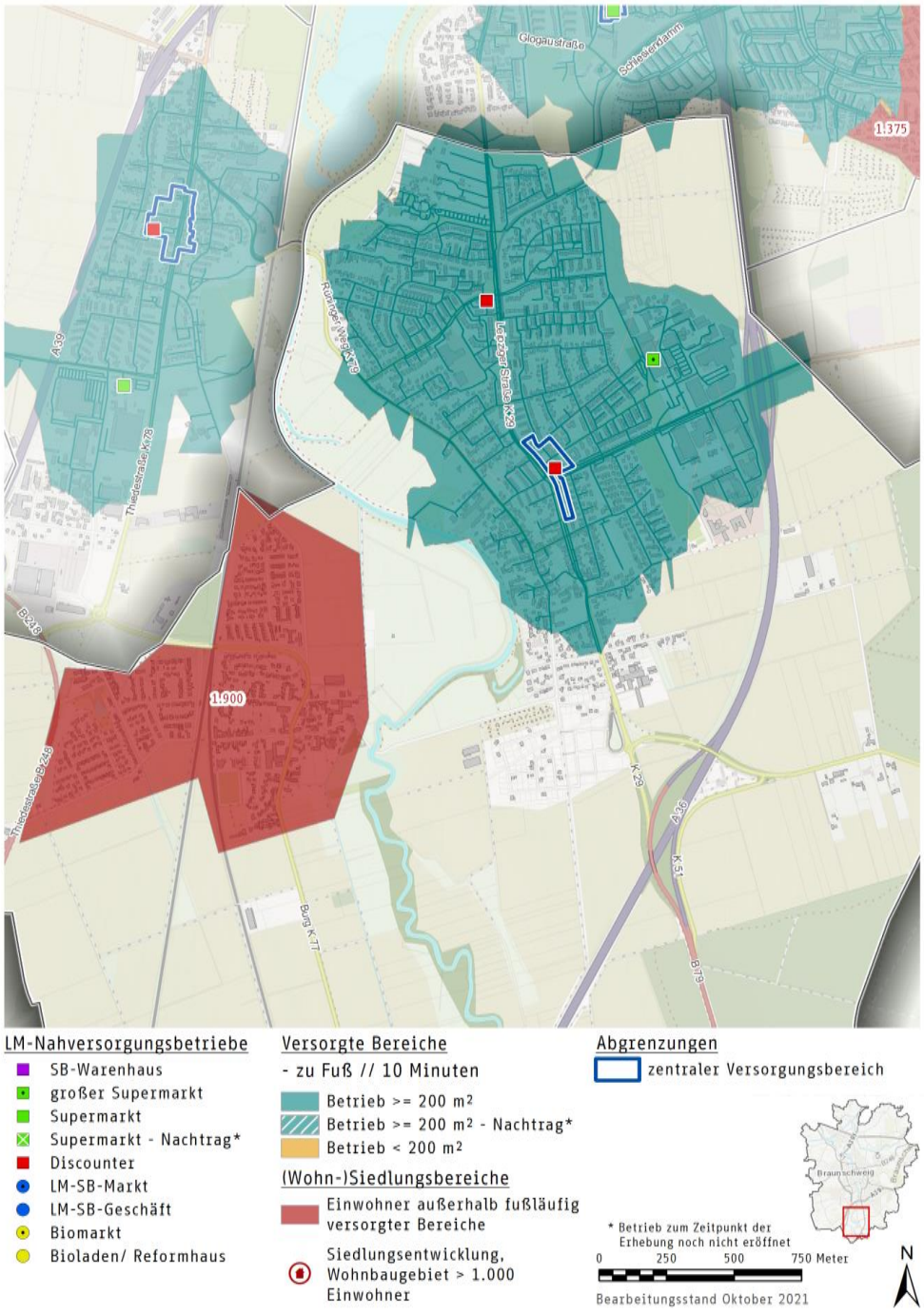
Einwohner	8.250
Anzahl Lebensmittelbetriebe	3
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	4.875 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	162%
Nahversorgungsanteil	72%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Auf Grund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, die unter anderem auf das Angebot eines großen Supermarktes am Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim zurückzuführen ist, sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um den oben genannten großen Supermarkt sowie um zwei Lebensmitteldiscounter.

Karte 45: Nahversorgungssituation im Bezirk Stöckheim-Leiferde



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

- Ein Lebensmitteldiscounter liegt im Nahversorgungszentrum Leipziger Straße/ Stöckheimer Markt, ein weiterer am Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim/ Siekgraben in sonstig integrierte Lage. Der große Supermarkt liegt am Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim in nicht integrierter Lage.
- Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters am Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben liegt deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit; der erwähnte große Supermarkt liegt hingegen deutlich darüber.
- Gut ein Viertel der Einwohner sind nur unzureichend fußläufig nahversorgt (vgl. vorstehende Karte 45). Während der Siedlungsbereich Stöckheim nahezu vollständig innerhalb der fußläufig versorgten Bereiche liegt, besteht in Leiferde kein Nahversorgungsangebot.

➢ Im Siedlungsbereich Leiferde besteht die Möglichkeit zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation. Mit rd. 1.900 fußläufig nicht versorgten Einwohnern und perspektivisch weiteren, im Zuge einer Wohngebietsentwicklung gemäß dem ISEK am geplanten neuen Bahnhaltepunkt, besteht ein ausreichendes Potenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb.

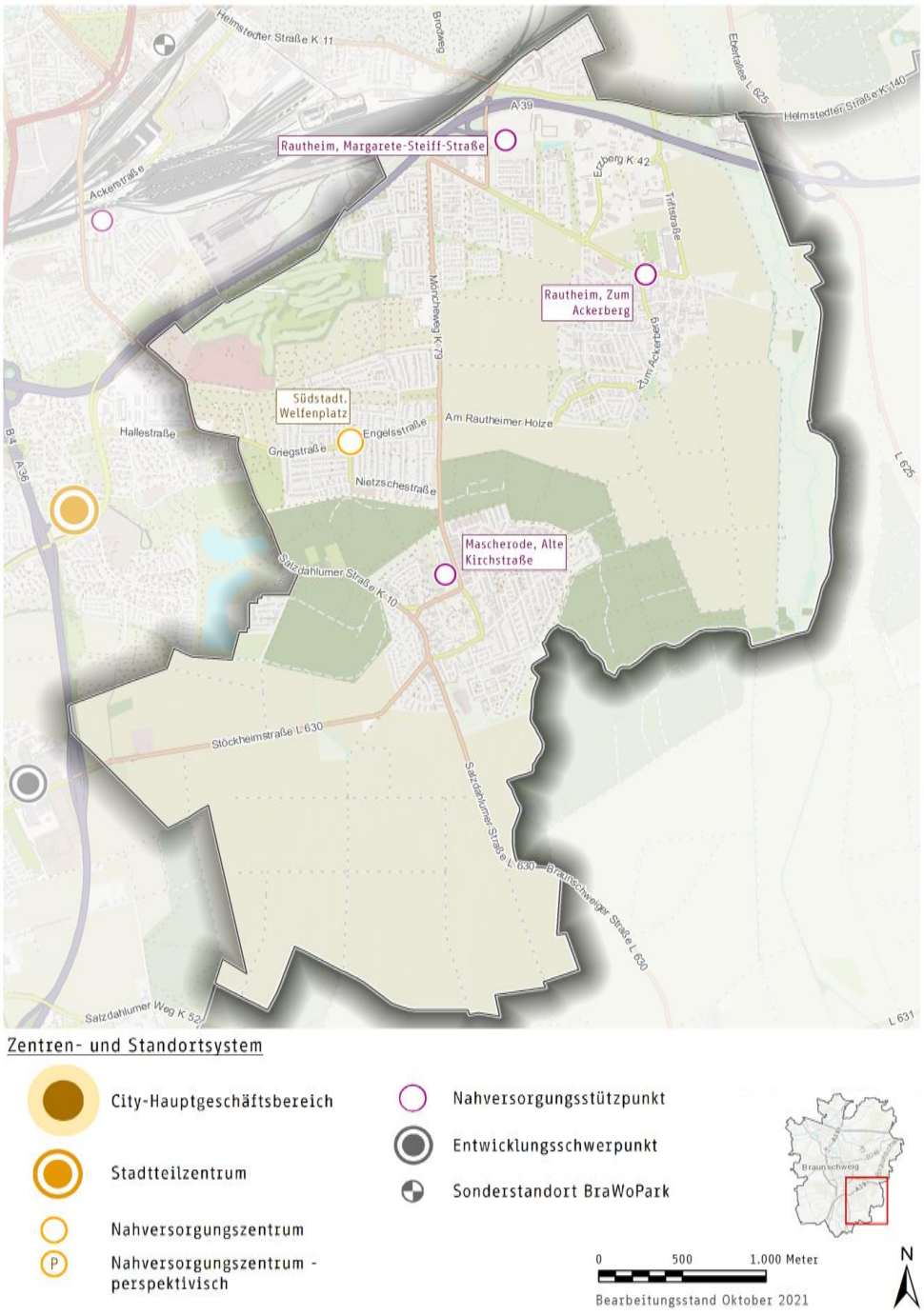
➢ Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten, insbesondere ist die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums und des Nahversorgungsstützpunktes sicherzustellen.

❖ Zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation sollte die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelbetriebes in Leiferde geprüft werden. Wichtig ist dabei die Wahl des Standortes möglichst zentral innerhalb des Siedlungsbereiches bzw. im Zusammenhang mit einer Wohngebietsentwicklung, um einer möglichst großen Zahl an Einwohnern eine fußläufige Versorgung zu ermöglichen.

8.6 Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode

Im Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode befinden sich neben dem Nahversorgungszentrum Südstadt/ Welfenplatz die Nahversorgungstützpunkte Mascherode/ Alte Kirchstraße, Rautheim/ Margarete-Steiff-Straße und Rautheim/ Zum Ackerberg (vgl. Karte 46). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 37 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.225 m² festgestellt.

Karte 46: Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

In Tab. 22 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteln und damit im kurzfristigen Bedarfsbereich. Mit Ausnahme von Apotheken sind in allen Sortimenten per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Tab. 22: Einzelhandelsangebot im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	3.200	16,1	28,9	56%
Lebensmittelhandwerk	150	2,4	3,9	60%
Drogerie/ Parfümerie	225	0,7	3,4	20%
Apotheke	100	10,7	9,2	116%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	50	0,3	0,7	36%
Blumen/ Zoo	125	0,4	1,3	29%
kurzfristiger Bedarf	**3.875**	**30,5**	**47,5**	**64%**
Bekleidung und Zubehör	175	0,5	4,1	11%
Schuhe/ Lederwaren	-	0,0	1,2	0%
Sport/ Freizeit	25	0,0	1,7	0%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	25	0,0	1,0	4%
Bücher	-	0,0	0,9	0%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	-	0,0	0,8	0%
Haus-/ Heimtextilien	25	0,0	0,7	7%
mittelfristiger Bedarf	**250**	**0,6**	**10,4**	**6%**
Uhren/ Schmuck	-	0,0	0,8	0%
Foto/ Optik	50	0,3	0,9	37%
Medien	25	0,3	2,7	10%
Elektro/ Leuchten	-	0,0	1,5	3%
Teppiche/ Bodenbeläge	25	0,1	0,4	12%
Bau-/ Gartenmarkt	475	0,7	7,6	10%
Möbel	350	0,5	4,5	11%
Sonstiges	150	0,9	5,5	16%
langfristiger Bedarf	**1.100**	**2,8**	**24,0**	**12%**
Summe	***5.225***	***33,9***	***81,8***	***41%***

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

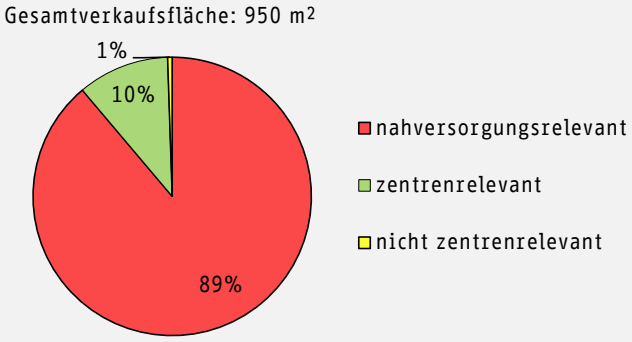
8.6.1 Zentren- und Standortstruktur

8.6.1.1 Nahversorgungszentrum Südstadt, Welfenplatz

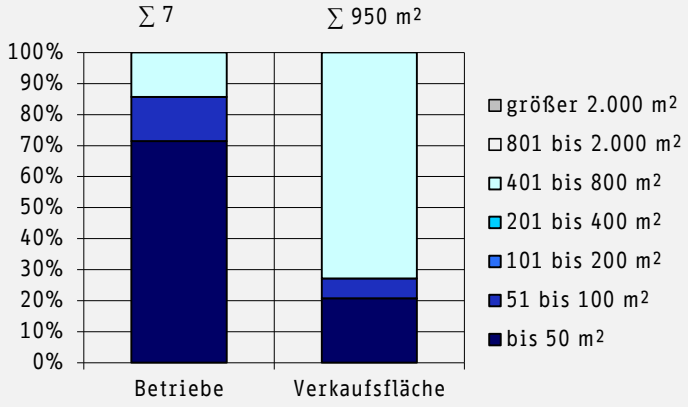
Stadtbezirk	Südstadt-Rautheim-Mascherode
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum Südstadt/ Welfenplatz wird durch einen großzügig angelegten Platzbereich mit umgebenden Nutzungen geprägt. Als Magnetbetrieb fungiert ein Supermarkt, der Angebotsschwerpunkt liegt entsprechend im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

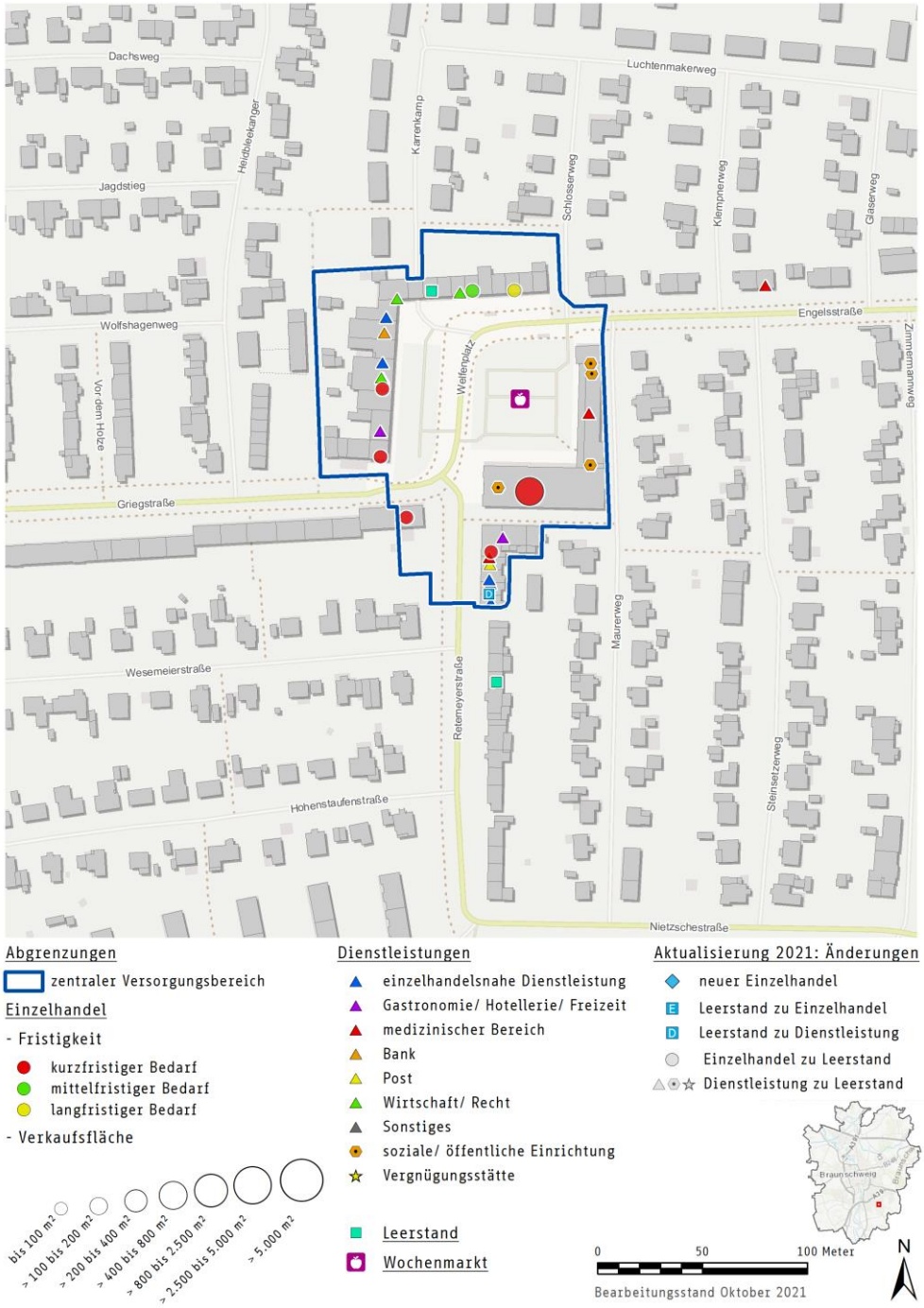
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 47: Nahversorgungszentrum Südstadt, Welfenplatz



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 21:Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 22:historische Bebauung

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Nahversorgungsangebot mit unter anderem Supermarkt, Lebensmittelhandwerk • Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • einzelne ergänzende Fachgeschäfte vorhanden (unter anderem Bekleidung, Unterhaltungselektronik) • ergänzendes Dienstleistungsangebot und Gastronomie • Supermarkt in historischem ehemaligen Gemeinschaftshaus • gestalteter öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität • historischer Welfenplatz mit Randbebauung
Schwächen	• insgesamt geringfügiges Einzelhandelsangebot hinsichtlich Anzahl Betriebe und Verkaufsfläche • einzelne Leerstände vorhanden • Modernisierungsbedarf im öffentlichen Raum erkennbar (zum Beispiel Schaukästen) • überdimensionierte Stellplatzanlage Welfenplatz • mangelnde Platzgestaltung, fehlende Gliederung des Platzes
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

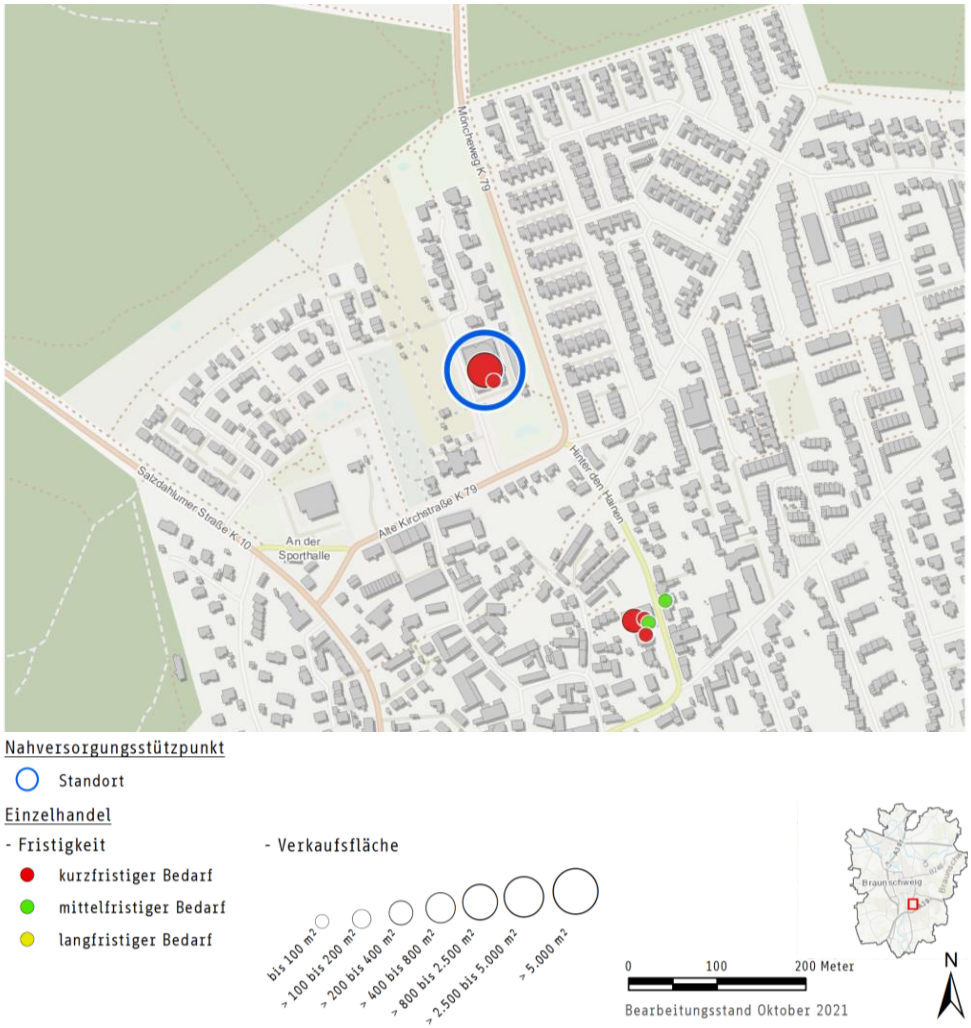
Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion (jedoch eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten) • gegebenenfalls weiterer Frequenzbringer ansiedeln • Gastronomie mit attraktiven Außenbereichen ermöglichen • Modernisierung des öffentlichen Raumes • Aufwertung des Platzbereiches mit gestalteten Aufenthaltsbereichen und Begrünung • gegebenenfalls Reduzierung oder Neuordnung der Stellplätze für Neugliederung des Platzes

8.6.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Mascherode, Alte Kirchstraße

Stadtbezirk	Südstadt-Rautheim-Mascherode
Betriebstyp(en)	Supermarkt
Verkaufsfläche	rd. 1.000 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	2.495/ 11.620 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	1,3 km, NVZ Südstadt, Welfenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 48: Nahversorgungsstützpunkt Mascherode, Alte Kirchstraße

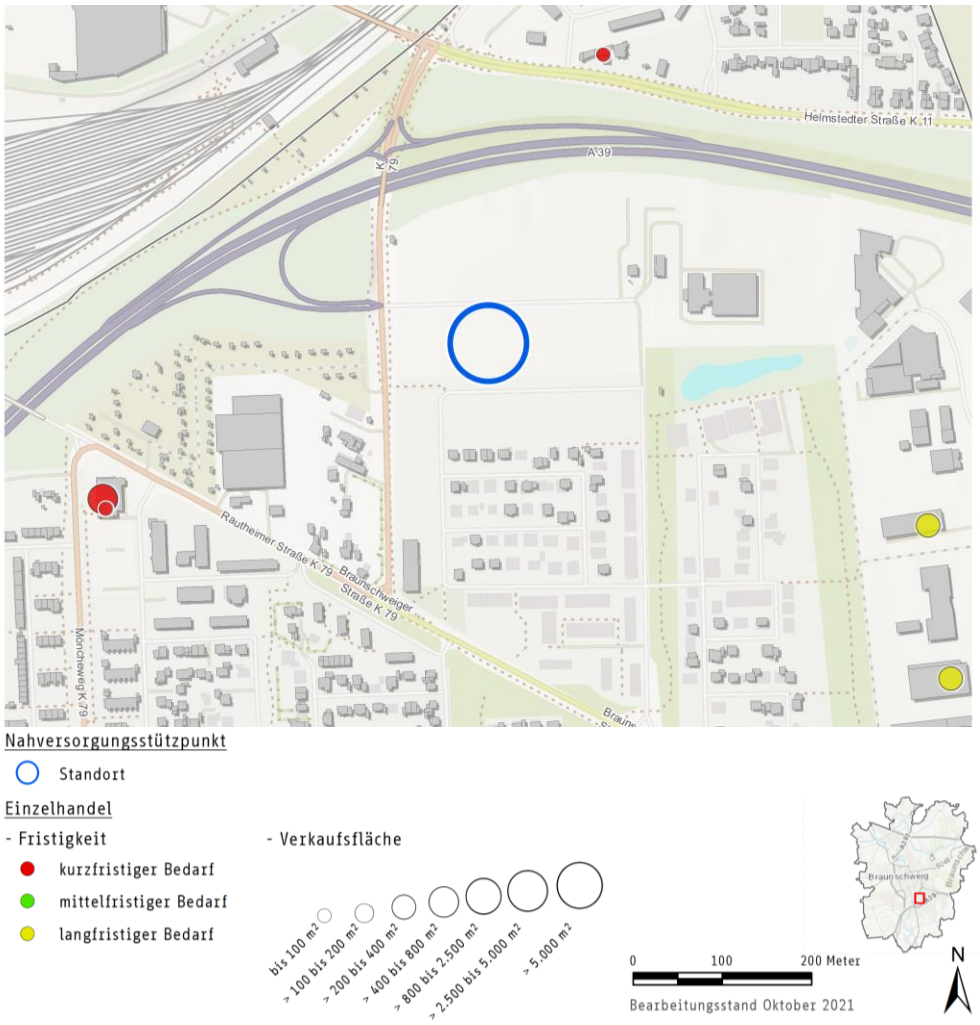


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.6.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Margarete-Steiff-Straße

Stadtbezirk	Südstadt-Rautheim-Mascherode
Betriebstyp(en)	Supermarkt
Verkaufsfläche	zum Zeitpunkt der Erhebung im Bau
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.130/ 8.820 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	2,6 km, NVZ Südstadt, Welfenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 49: Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Margarete-Steiff-Straße

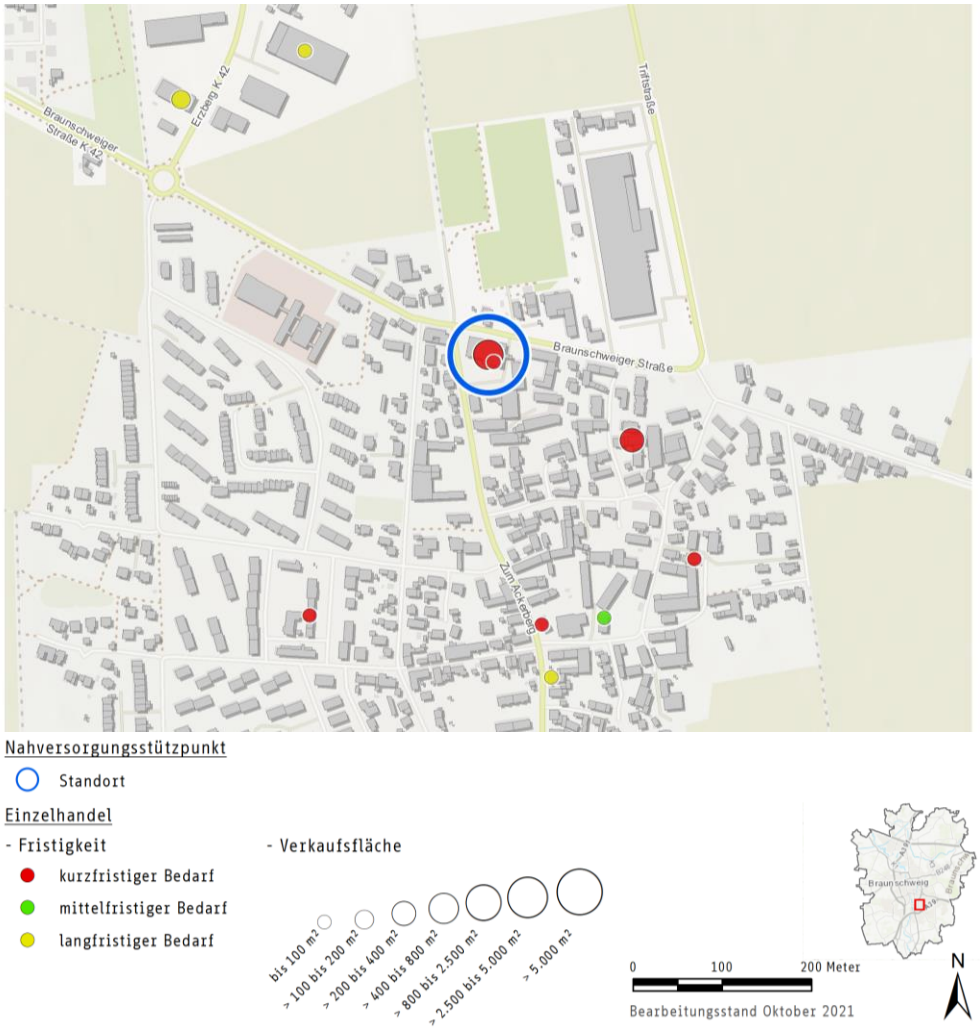


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.6.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg

Stadtbezirk	Südstadt-Rautheim-Mascherode
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 500 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.925/ 7.440 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	2,6 km, NVZ Südstadt, Welfenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 50: Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.6.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.6.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode

Der Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode befindet sich im Südwesten des Braunschweiger Stadtgebietes und umfasst die statistischen Bezirke Lindenbergsiedlung, Mascherode, Rautheim und Südstadt.

Tab. 23:Kennzahlen Südstadt-Rautheim-Mascherode

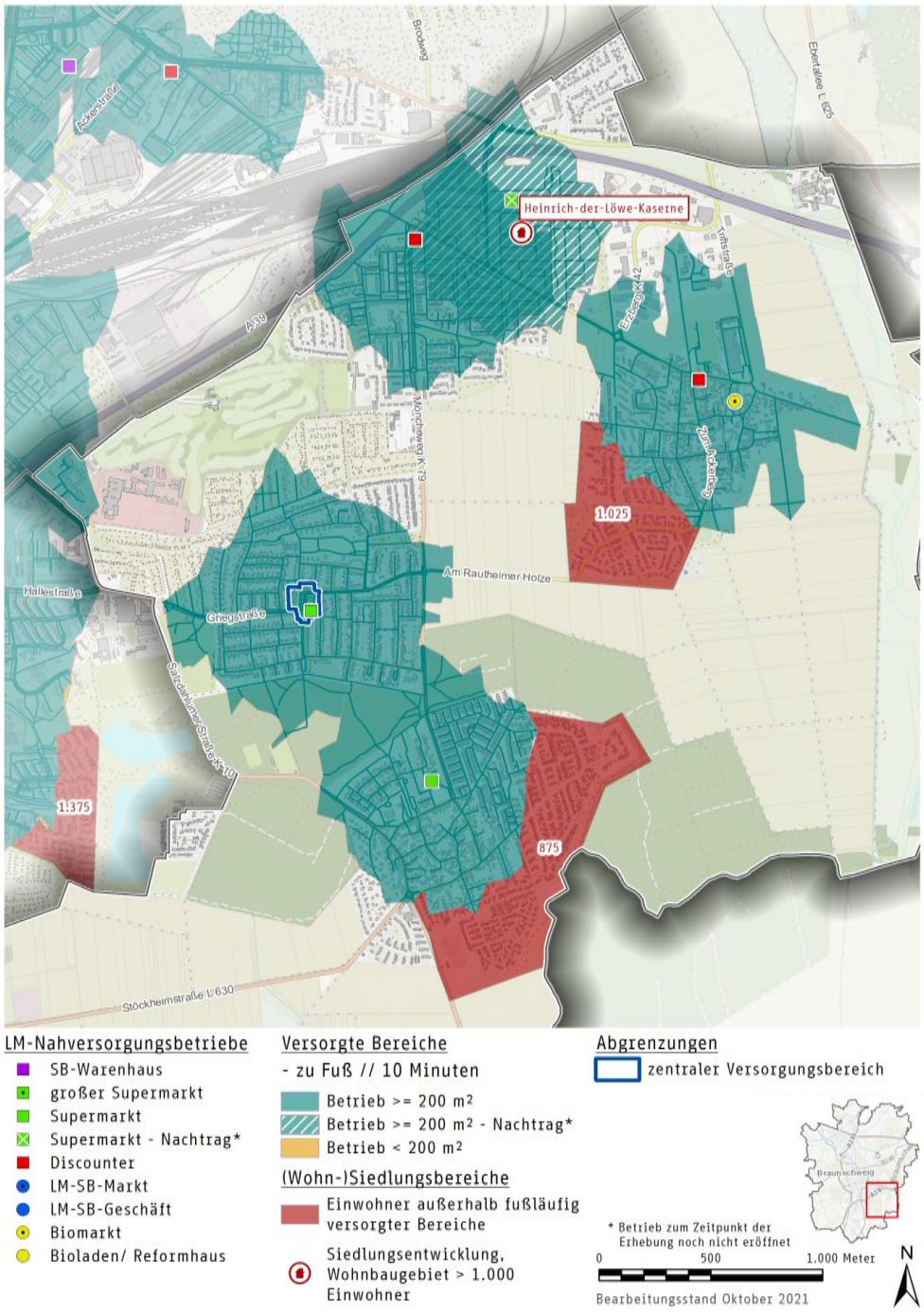
Einwohner	13.125
Anzahl Lebensmittelbetriebe	5
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	3.200 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	56%
Nahversorgungsanteil	70%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 56% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Durch die zwischenzeitliche Eröffnung eines Supermarkts an der Margarethe-Steiff-Straße verringert sich der Kaufkraftabfluss deutlich; die Bindungsquote erhöht sich auf rd. 80 bis 85%.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um zwei Supermärkte, zwei Lebensmitteldiscounter und einen Biomarkt.
- Ein Supermarkt befindet sich im Nahversorgungszentrum Welfenplatz, der Biomarkt an einem sonstigen integrierten Standort. Die übrigen Betriebe an den Nahversorgungsstützpunkten Mascherode/ Alte Kirchstraße, Rautheim/ Margarethe-Steiff-Straße und Rautheim/ Zum Ackerberg.
- Insbesondere die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters am Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg liegt deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 70% unterdurchschnittlich - für annähernd ein Drittel der Einwohner besteht keine Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 51). Die Siedlungsbereiche Lindenberg und Rautheim liegen jedoch nahezu vollständig innerhalb der fußläufig versorgten Bereiche. Lediglich der nördliche Rand der Südstadt sowie der südwestliche Teil des Siedlungsbereiches Mascherode sind nicht fußläufig nahversorgt.

Karte 51: Nahversorgungssituation im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode



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

- Für eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb ist die Zahl fußläufig nicht nahversorgter Einwohner zu gering.
- Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten; eine Verkaufsflächenerweiterung zur Bestandssicherung des vergleichsweise kleinen Lebensmitteldiscounters ist auf Grund der geringen Einwohnerzahlen in der 10-Minuten-Isochrone des Betriebes gegebenenfalls im Detail zu prüfen.

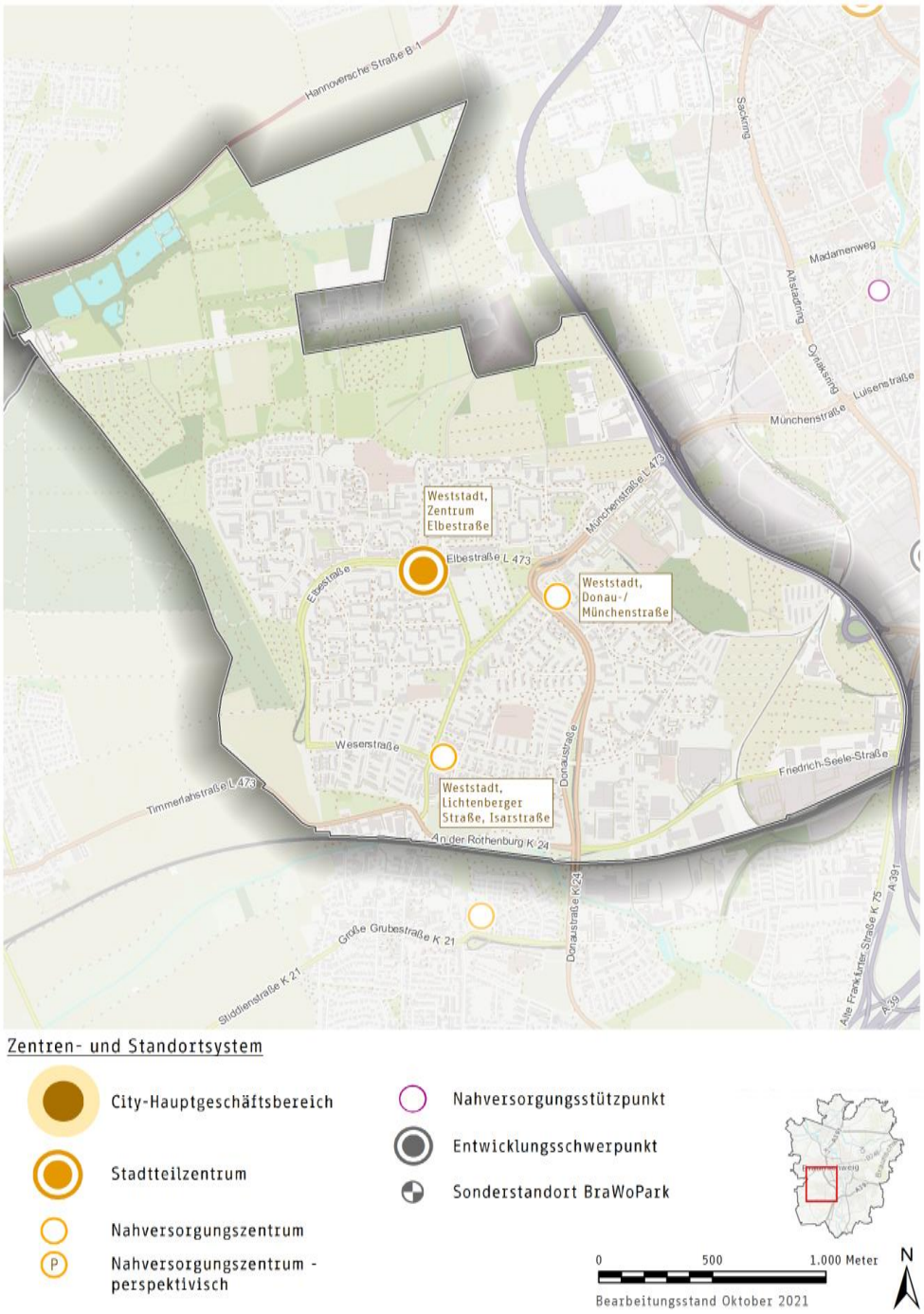
❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums und der Nahversorgungsstützpunkte ist zu erhalten.

8.7 Stadtbezirk Weststadt

Im Stadtbezirk befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Weststadt/ Zentrum Elbestraße das Nahversorgungszentrum Lichtenberger Straße/ Isarstraße und das perspektivische Nahversorgungszentrum Donaustraße/ Münchenstraße (vgl. Karte 52). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 52 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 15.675 m² festgestellt.

In Tab. 24 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Weststadt bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel und damit im kurzfristigen Bedarfsbereich. Auf Grund eines entsprechenden Angebotes vor allem im Stadtteilzentrum Elbestraße und dem perspektivischen Nahversorgungszentrum Donaustraße/ Münchenstraße sind im Sortiment Drogerie und Parfümerie per Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen; im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel besteht eine rechnerische Vollversorgung.

Karte 52: Stadtbezirk Weststadt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 24:Einzelhandelsangebot im Bezirk Weststadt, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	9.025	50,5	51,2	99%
Lebensmittelhandwerk	275	4,7	7,0	68%
Drogerie/ Parfümerie	1.600	7,8	6,0	131%
Apotheke	275	14,2	16,2	88%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	225	0,9	1,3	73%
Blumen/ Zoo	350	0,8	2,4	34%
kurzfristiger Bedarf	**11.725**	**78,9**	**84,0**	**94%**
Bekleidung und Zubehör	750	2,3	7,3	32%
Schuhe/ Lederwaren	25	0,1	2,1	3%
Sport/ Freizeit	25	0,1	2,9	2%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	625	1,2	1,8	62%
Bücher	-	0,0	1,5	3%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	350	0,4	1,4	29%
Haus-/ Heimtextilien	125	0,2	1,3	13%
mittelfristiger Bedarf	**1.925**	**4,2**	**18,3**	**23%**
Uhren/ Schmuck	-	0,0	1,4	0%
Foto/ Optik	25	0,2	1,6	13%
Medien	50	0,5	4,9	11%
Elektro/ Leuchten	375	1,3	2,7	48%
Teppiche/ Bodenbeläge	25	0,0	0,7	4%
Bau-/ Gartenmarkt	1.000	1,4	13,5	11%
Möbel	25	0,0	8,0	0%
Sonstiges	525	5,3	9,7	55%
langfristiger Bedarf	**2.025**	**8,8**	**42,4**	**21%**
Summe	***15.675***	***92,0***	***144,8***	***64%***

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

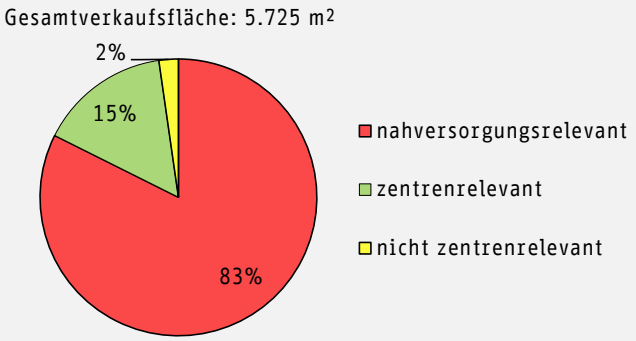
8.7.1 Zentren- und Standortstruktur

8.7.1.1 Stadtteilzentrum Weststadt, Zentrum Elbestraße

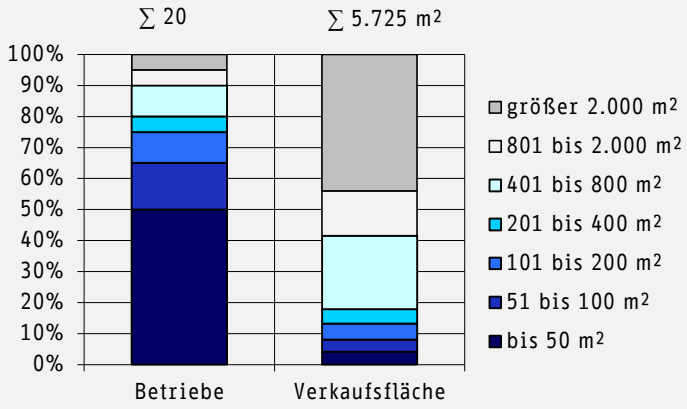
Stadtbezirk	Weststadt
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Stadtteilzentrum weist eine kompakte Struktur auf und erstreckt sich auf den Bereich eines zum Teil überdachten Einkaufszentrums mit einem zusätzlichen Teilbereich nördlich der Elbestraße. Wichtige Magnetbetriebe sind ein Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

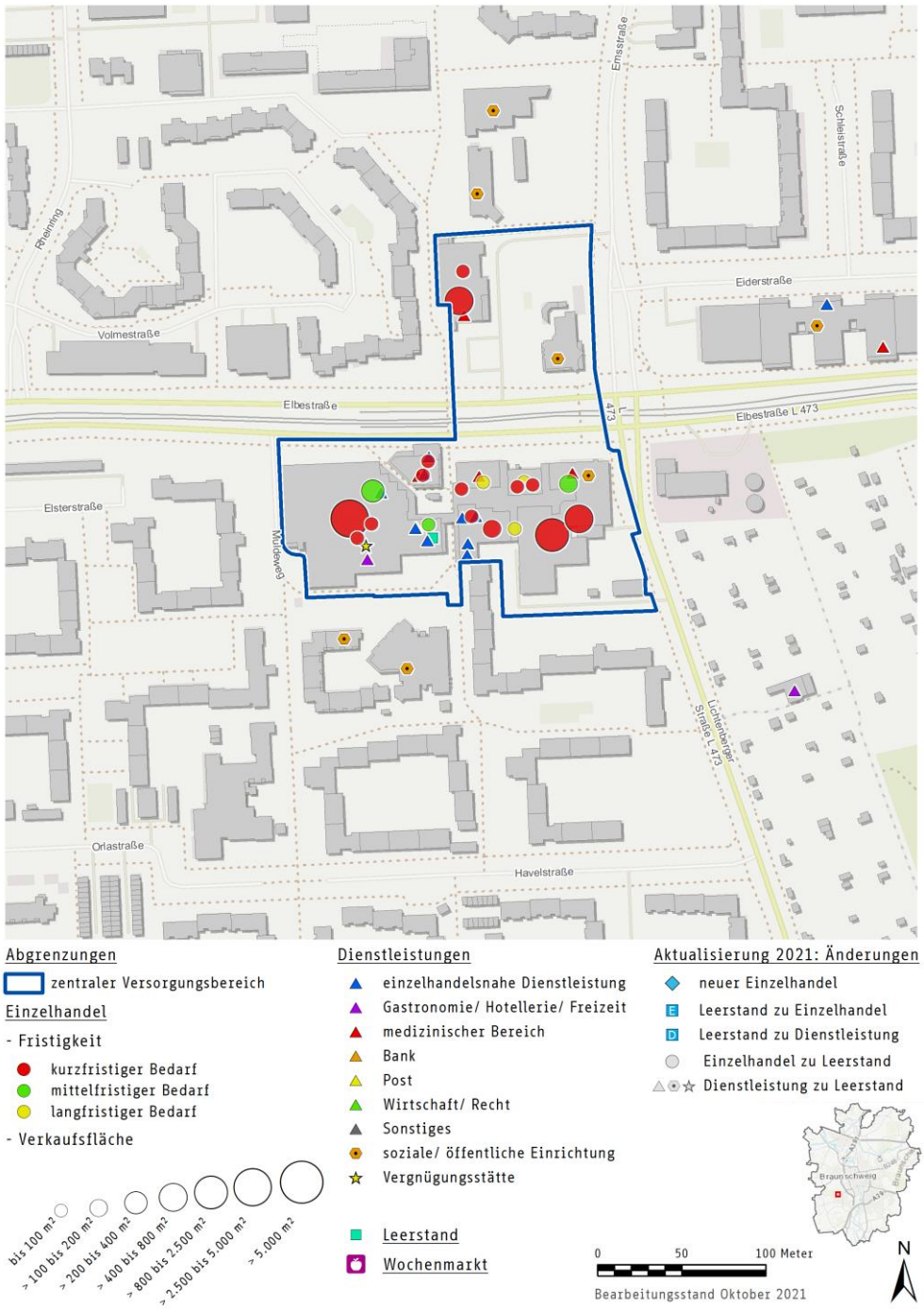
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 53: Stadtteilzentrum Weststadt, Zentrum Elbestraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 23: Lebensmittelbetriebe

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 24: Einkaufszentrum Elbestraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem Supermarkt, Lebensmitteldiscountern, Drogeriemarkt • Wochenmarkt • weitere Fachgeschäfte mit unter anderem Bekleidung vorhanden • ergänzendes Dienstleistungsangebot • Aufenthaltsqualität durch Fußgängerbereiche und gestalteten Platzbereich südlich des Zentrums
Schwächen	• Modernisierungsbedarf an Gebäuden erkennbar • gestalterische Mängel beziehungsweise Modernisierungsbedarf im öffentlichen Raum erkennbar • Barrierewirkung Elbestraße zum nördlich gelegenen Lebensmitteldiscounter trotz Querungshilfe
Flächenpotenziale	• keine Potenzialflächen erkennbar

Handlungsempfehlungen

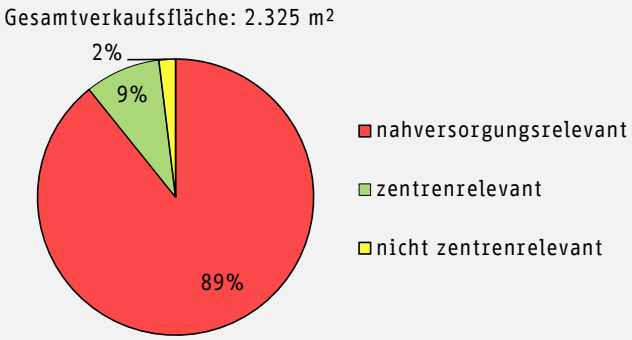
	• Erhaltung der Einzelhandelsfunktion, gegebenenfalls Stärkung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente • Wochenmarkt erhalten und stärken • Ausbau weiterer publikumswirksamer Zentrenfunktionen (zum Beispiel Dienstleistungen und Gastronomie) • Modernisierung/ Aufwertung des Einkaufszentrums (Gebäude) • Modernisierung öffentlicher Raum beziehungsweise Fußgängerbereiche als Aufenthaltsbereich/ Treffpunkt innerhalb des Einkaufszentrums und südlich davon • Verbesserung Aufenthaltsqualität insgesamt

8.7.1.2 Nahversorgungszentrum Weststadt, Lichtenberger Straße, Isarstraße

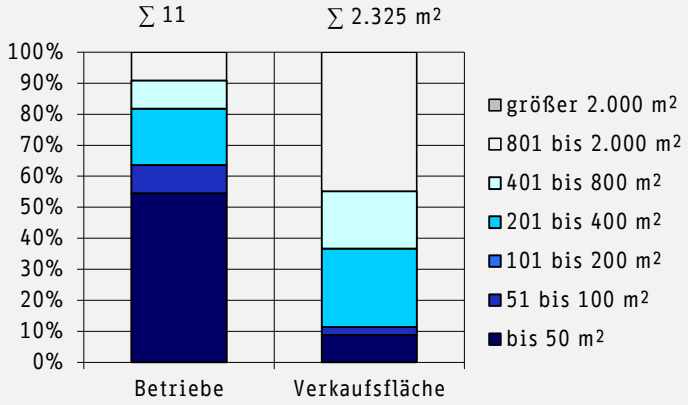
Stadtbezirk	Weststadt
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum Lichtenberger Straße/ Isarstraße gliedert sich in einen Bereich mit kleinteiligen Nutzungen an der Isarstraße und in einen südlich abgesetzten Supermarktstandort. Mit einem Supermarkt und Getränkemarkt als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

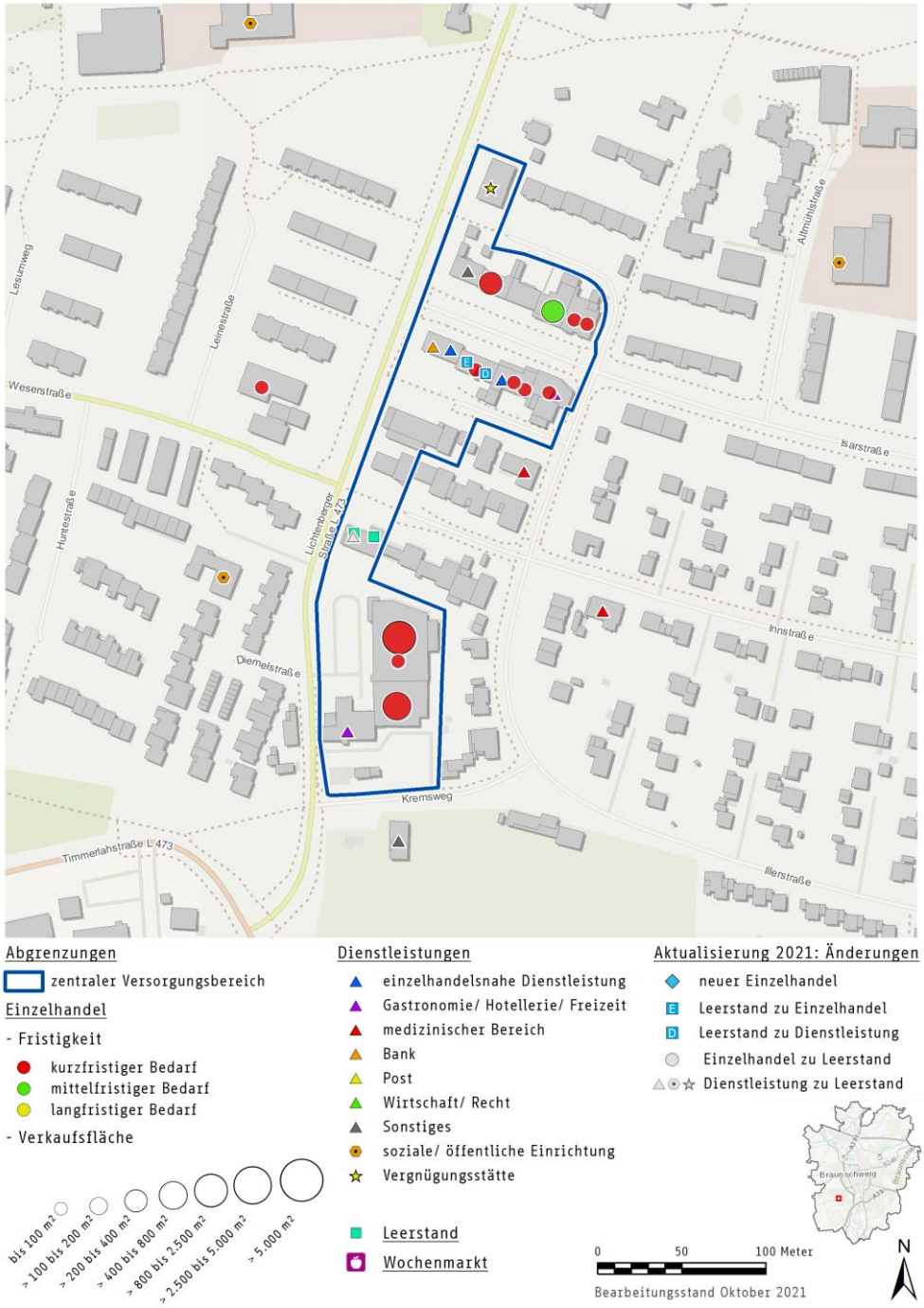
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 54: Nahversorgungszentrum Weststadt, Lichtenberger Straße, Isarstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 25:Supermarkt Lichtenberger Straße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 26:kleinteilige Nutzungen Isarstraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem Supermarkt, Getränkemarkt, Lebensmittel-SB-Markt, Lebensmittelhandwerk, Apotheke • Supermarkt als Magnetbetrieb • ergänzende Dienstleistungen
Schwächen	• funktional zweigeteiltes Zentrum (Ladenzeilen Isarstraße und südlicher Supermarkt) • mangelhafter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen Teilbereichen (unterbrochener Besatz) • einzelne Leerstände • gestalterische Mängel im öffentlichen Raum • sanierungsbedürftige Gebäude
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

Handlungsempfehlungen

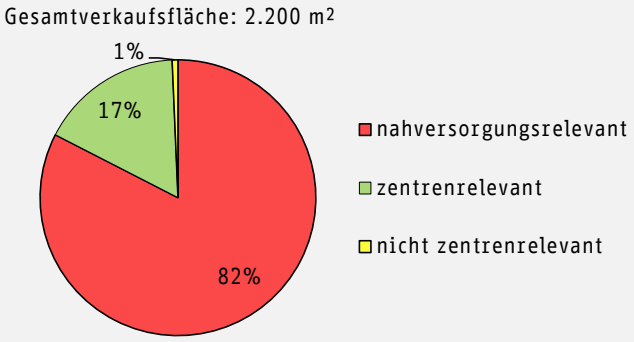
	• Erhaltung der Einzelhandelsfunktion
	• Stärkung durch ergänzende publikumswirksame Nutzungen (zum Beispiel Dienstleistungen, Gastronomie)
	• städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen Bereichen Isarstraße und Supermarkt verbessern
	  ○ Lesbarkeit als Zentrum verbessern
	  ○ Schließung Besatzlücken
	  ○ breite Gehwege und Gestaltung des öffentlichen Raumes
	• Gestaltung Umfeld Supermarkt
	• Sanierung/ Modernisierung öffentlicher Raum Bereich Isarstraße

8.7.1.3 Nahversorgungszentrum Weststadt, Donaustraße/ Münchenstraße (perpektivisch)

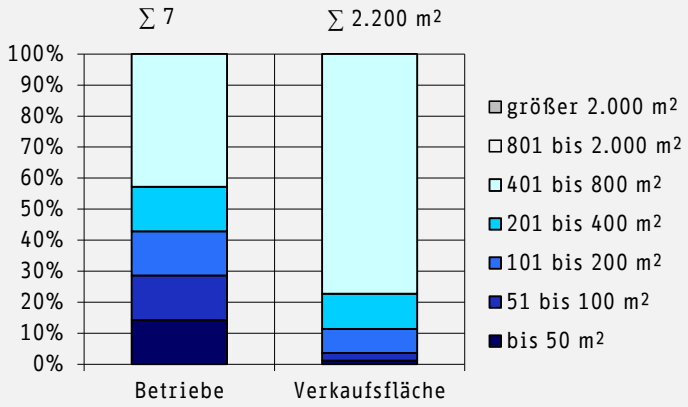
Stadtbezirk	Weststadt
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das perspektivische Nahversorgungszentrum befindet sich im Kreuzungsbereich Donaustraße/ Münchenstraße und umfasst einen nach Norden orientierten Bereich sowie eine südlich abgesetzte Ladenzeile. Mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt als Magnetbetriebe liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Neben kleinteiligen Angeboten sind auch größere Betriebe vorhanden. Auf Grund der städtebaulichen Situation als Pkw-orientierter, nicht ins Wohnumfeld integrierter Standort sind die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich aktuell nicht erfüllt. Entsprechend dem Rahmenplan Donauviertel soll durch eine Verringerung des Straßenquerschnitts und arrondierende Bebauung eine städtebauliche Aufwertung erfolgen.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

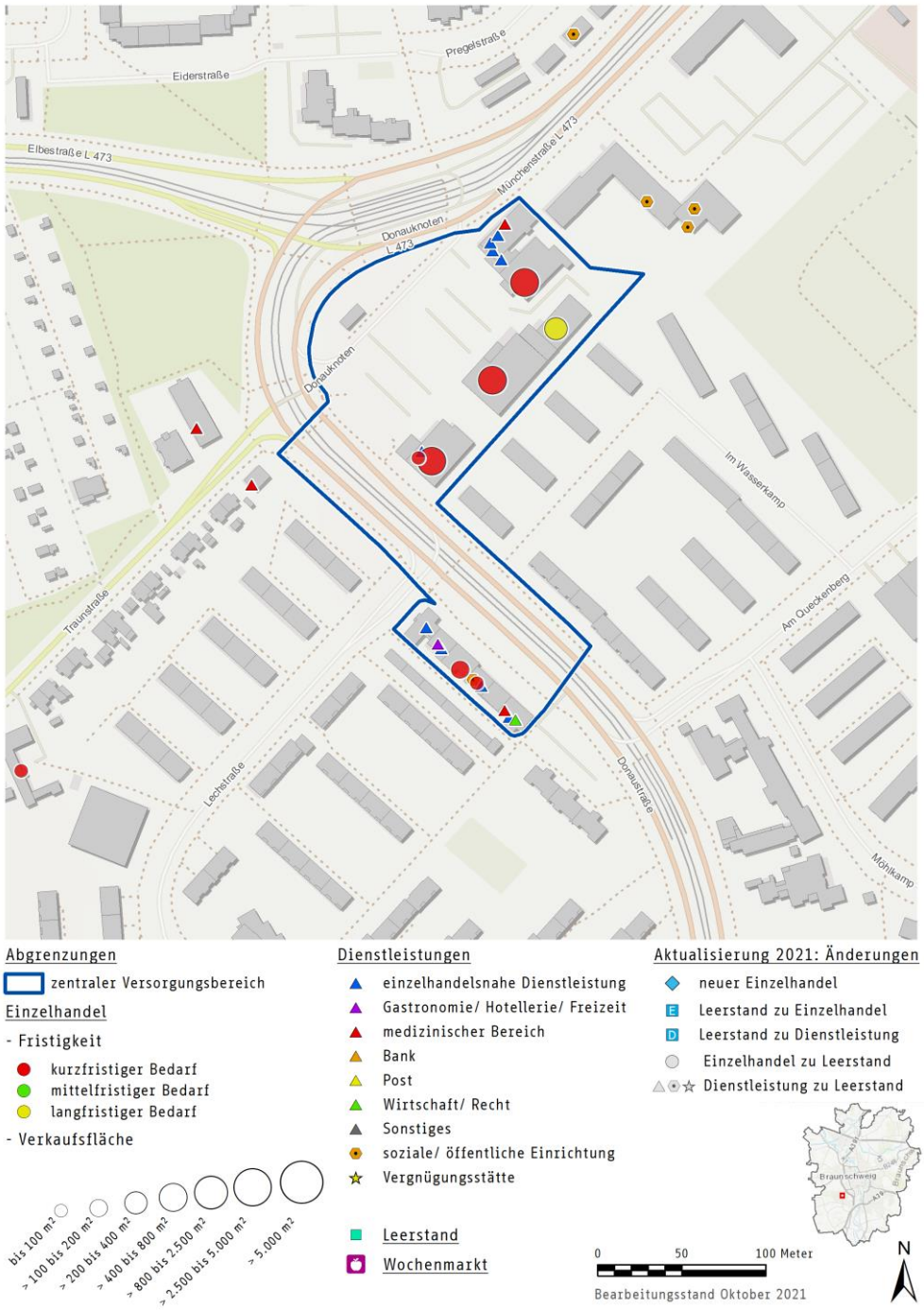
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 55: Nahversorgungszentrum Weststadt, Donaustraße/ Münchenstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 27:Lebensmitteldiscounter

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 28:Ladenzeile Donaustraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäft, Drogeriemarkt • Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • ergänzende Dienstleistungsangebote in den Teilbereichen • gestalteter Aufenthaltsbereich Ladenzeile
Schwächen	• nördlicher Bereich als autokundenorientierter Standort am Donauknoten mit vorgelagerten Stellplätzen und Charakter eines Fachmarktzentrums (Einfachbauweise) • südliche Ladenzeile Donaustraße mit hohem Dienstleistungsanteil • Donaustraße mit deutlicher Barriere- und Trennwirkung • mangelhafter funktionaler und städtebaulicher Zusammenhang zwischen Teilbereichen • geringe Aufenthaltsqualität aufgrund des überdimensionierten Straßenraumes • fehlender Zentrencharakter
Flächenpotenziale	• Flächenpotenziale im Zusammenhang mit Rahmenplanung zur Umgestaltung Donauknoten

Handlungsempfehlungen

	• Ziel: perspektivische Entwicklung zum Nahversorgungszentrum (Rahmenplanung Umgestaltung Donauknoten) • Nahversorgungsfunktion erhalten • Reduzierung der Trennwirkung Donaustraße (Reduzierung überdimensionierter Straßenquerschnitt) • Reduzierung Stellplatzanlage • städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen nördlichem/ südlichem Teilbereich herstellen • Sanierung/ Modernisierung Ladenzeile Donaustraße • Nahversorgungsbetriebe als multifunktionale Geschäfts- und Wohnhäuser mit hoher städtebaulicher Qualität • Aufenthaltsbereiche schaffen/ Aufenthaltsqualität ermöglichen

8.7.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.7.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Weststadt

Der Stadtbezirk Weststadt befindet sich im Westen des Braunschweiger Stadtgebietes und grenzt südwestlich an den Bezirk Westliches Ringgebiet.

Tab. 25:Kennzahlen Weststadt

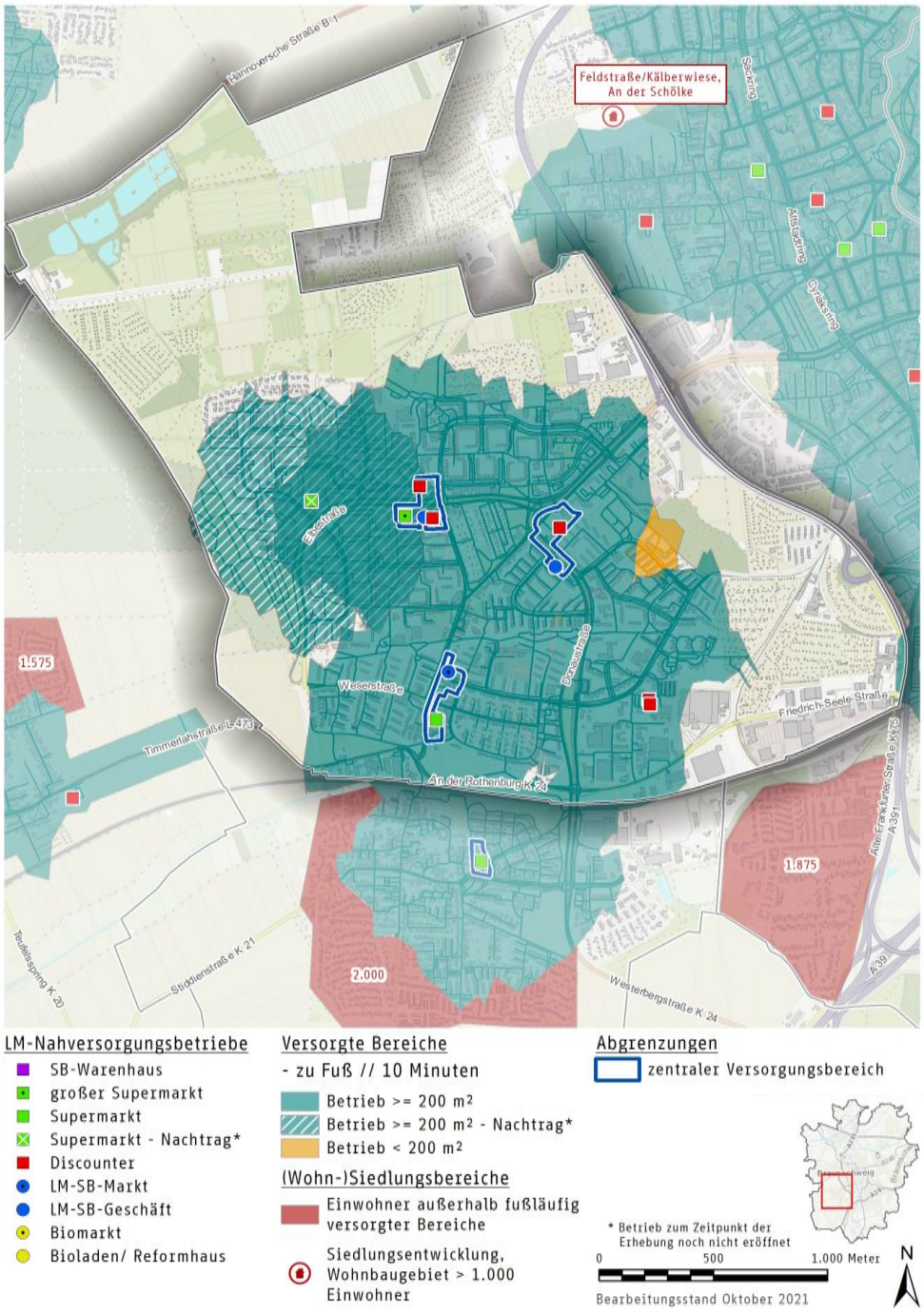
Einwohner	23.235
Anzahl Lebensmittelbetriebe	10
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	9.025 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	99%
Nahversorgungsanteil	98%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von nahezu 100% besteht eine rechnerische Vollversorgung. Durch einen zusätzlichen Supermarkt im Rheinviertel, der sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Bau befand, steigt die Bindungsquote etwas an, sodass zukünftig per Saldo ein geringer Kaufkraftzufluss zu verzeichnen sein wird.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen großen Supermarkt, einen Supermarkt, fünf Lebensmitteldiscounter, einen Lebensmittel-SB-Markt und zwei Lebensmittel-SB-Geschäfte.
- Mit Ausnahme von zwei Lebensmitteldiscountern an einem nicht integrierten Standort befinden sich sämtliche Betriebe im Stadtteilzentrum Elbestraße beziehungsweise in den Nahversorgungszentren Lichtenberger Straße/ Isarstraße und Donaustraße/ Münchenstraße.
- Neben den überwiegend großflächigen Supermärkten und Lebensmitteldiscountern sind in den Zentren auch Betriebe mit zum Teil sehr kleinen Verkaufsflächen von weniger als 400 m² vorhanden, die das Angebot ergänzen.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 98% sehr hoch - für nahezu alle Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 56).

Karte 56: Nahversorgungssituation im Bezirk Weststadt



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

- Es besteht kein Potenzial beziehungsweise Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation.
- Die bestehenden Betriebe an den integrierten Standorten und damit auch die Funktionsfähigkeit der Zentren gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung erscheinen auf Grund der hohen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe grundsätzlich möglich, sind jedoch gegebenenfalls im Detail zu prüfen.

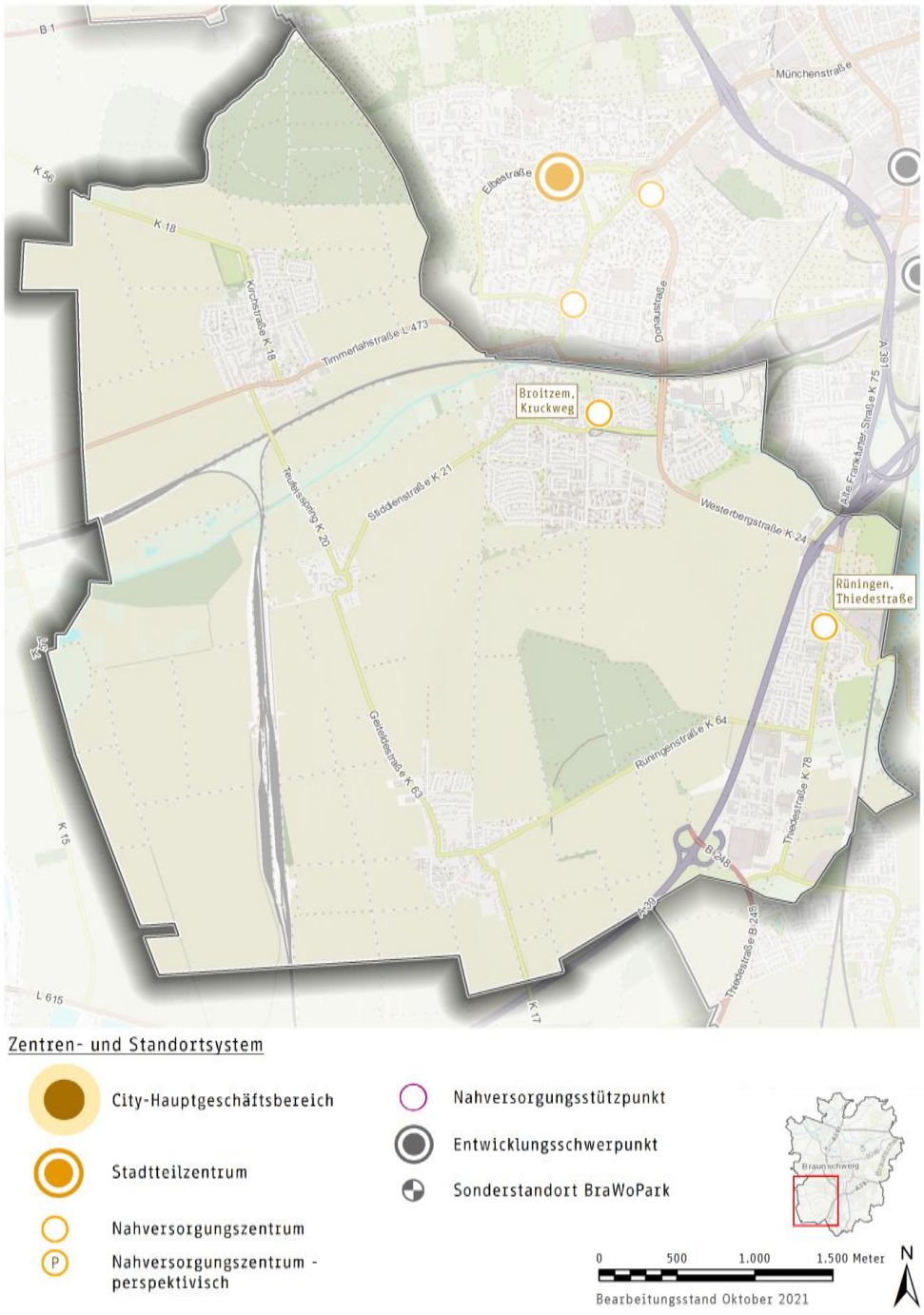
❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums und der Nahversorgungszentren sind insbesondere die Betriebe in den Zentren zu erhalten.

8.8 Stadtbezirk Südwest

Im Stadtbezirk Südwest befinden sich die die Nahversorgungszentren Broitzem/ Kruckweg und Rüningen/ Thiedestraße (vgl. Karte 57). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 26 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 14.025 m² festgestellt.

In Tab. 26 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Südwest bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei den baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortimenten du somit im langfristigen Bedarfsbereich.

Karte 57: Stadtbezirk Südwest



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 26: Einzelhandelsangebot im Bezirk Südwest, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	3.375	17,2	26,7	64%
Lebensmittelhandwerk	150	3,1	3,6	86%
Drogerie/ Parfümerie	375	1,2	3,1	39%
Apotheke	75	7,1	8,5	84%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	125	0,6	0,7	83%
Blumen/ Zoo	125	0,4	1,2	29%
kurzfristiger Bedarf	**4.225**	**29,5**	**43,8**	**67%**
Bekleidung und Zubehör	325	0,5	3,8	13%
Schuhe/ Lederwaren	-	0,0	1,1	1%
Sport/ Freizeit	150	0,5	1,5	31%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	150	0,1	1,0	9%
Bücher	-	0,0	0,8	0%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	25	0,0	0,7	3%
Haus-/ Heimtextilien	25	0,0	0,7	2%
mittelfristiger Bedarf	**675**	**1,1**	**9,5**	**12%**
Uhren/ Schmuck	-	0,0	0,7	0%
Foto/ Optik	-	0,0	0,8	0%
Medien	50	0,5	2,5	18%
Elektro/ Leuchten	-	0,0	1,4	0%
Teppiche/ Bodenbeläge	175	0,2	0,4	63%
Bau-/ Gartenmarkt	8.575	6,9	7,0	98%
Möbel	275	0,1	4,1	3%
Sonstiges	50	0,3	5,0	7%
langfristiger Bedarf	**9.125**	**8,0**	**22,1**	**36%**
Summe	***14.025***	***38,6***	***75,4***	***51%***

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

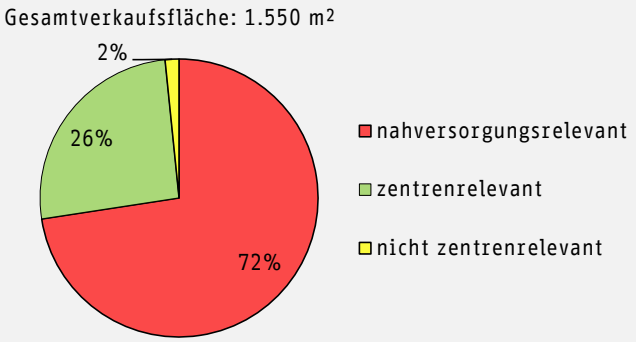
8.8.1 Zentren- und Standortstruktur

8.8.1.1 Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg

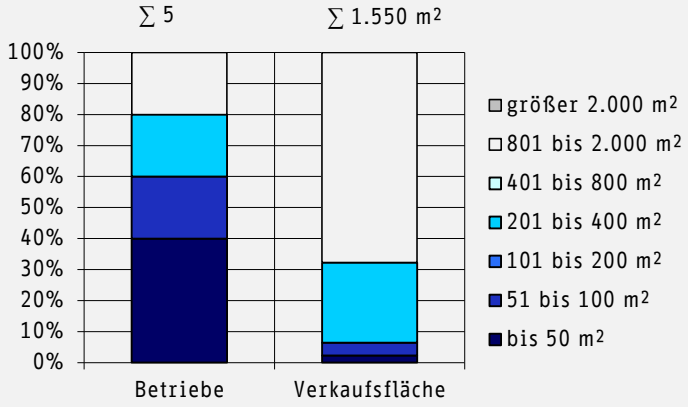
Stadtbezirk	Südwest
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum Broitzem/ Kruckweg besteht im Wesentlichen aus einem großflächigen Supermarkt und einem Textildiscounter mit ergänzenden Nutzungen sowie einem gestalteten Platzbereich. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarf. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

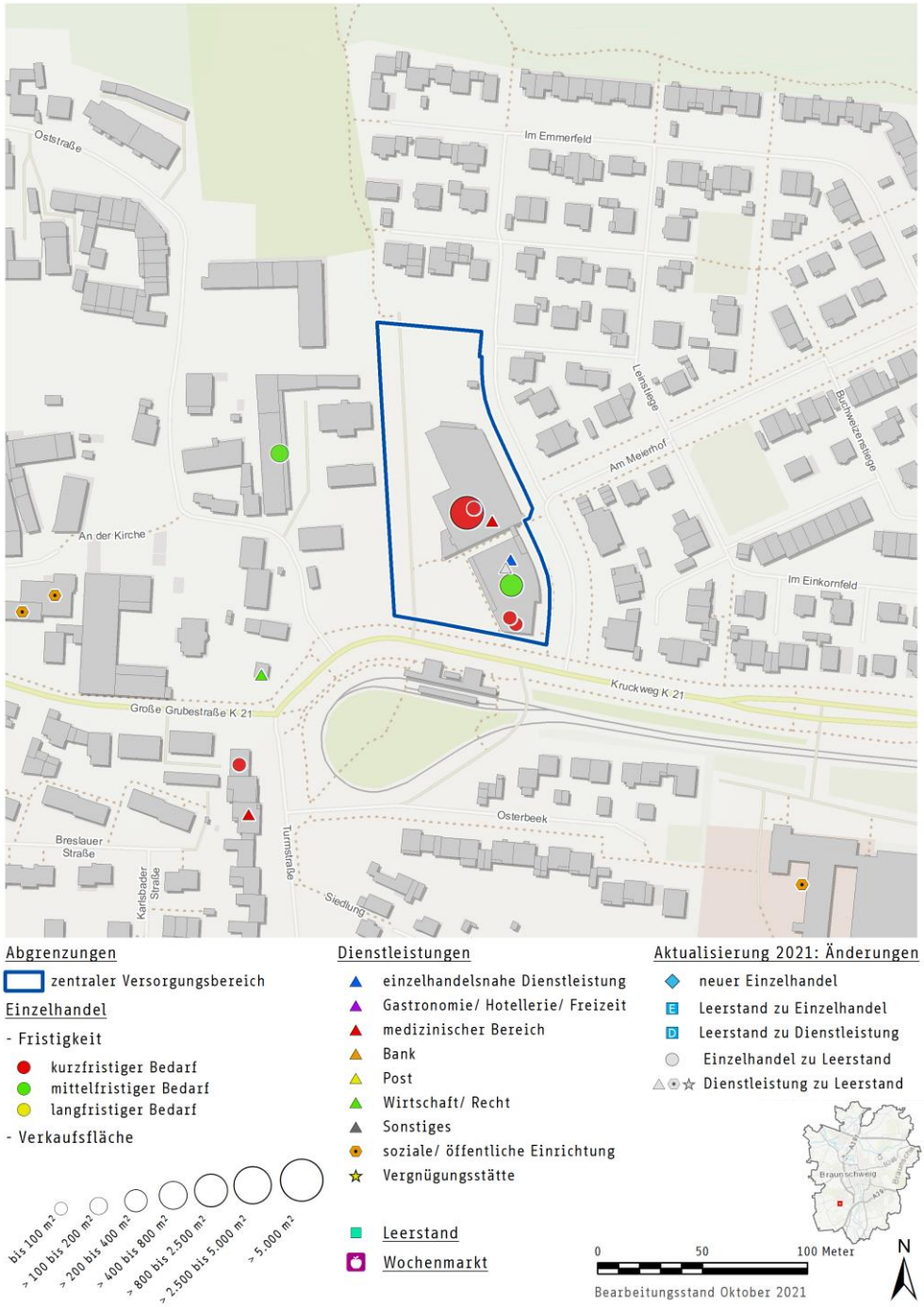
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 58: Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 29: Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 30: gestalteter Platzbereich

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Nahversorgungsangebot mit großflächigem Supermarkt und Lebensmittelhandwerk • Textildiscounter als zusätzlicher Frequenzbringer • ergänzende Dienstleistungen • gestalteter Platzbereich mit Aufenthaltsqualität • ÖPNV-Anbindung durch Straßenbahn und Buslinien
Schwächen	• insgesamt geringes Einzelhandelsangebot • geringe Anzahl Betriebe • eingeschränkter Zentrencharakter
Flächenpotenziale	• gegebenenfalls Fläche nördlich Supermarkt

Handlungsempfehlungen

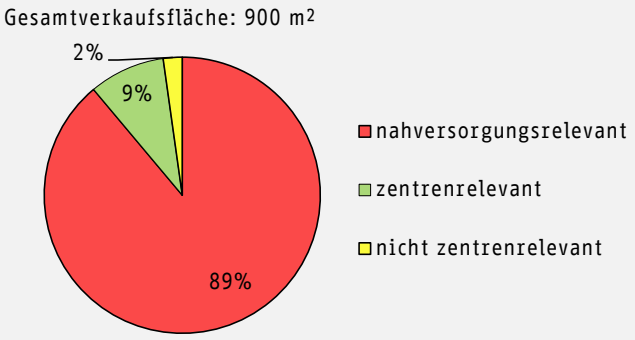
	• Erhaltung Einzelhandelsfunktion • gegebenenfalls Stärkung der Nahversorgungsfunktion (jedoch eingeschränkte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten) • ergänzendes Dienstleistungsangebot erhalten und gegebenenfalls ausbauen • gute Platzgestaltung mit Aufenthaltsqualität und Treffpunktfunktion erhalten • Fläche nördlich Supermarkt als Erweiterungspotenzial?

8.8.1.2 Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße

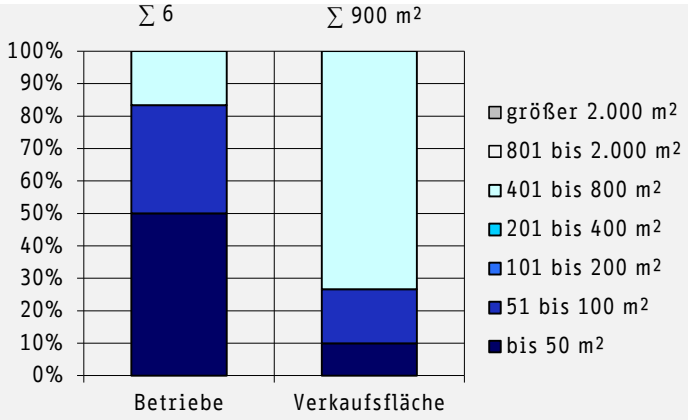
Stadtbezirk	Südwest
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich beidseitig der Thiedestraße im Bereich eines Lebensmitteldiscounters. Mit diesem Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Die Ausdehnung des Zentrums wurde gegenüber der bisherigen Abgrenzung auf Grund der geringen Nutzungsdichte im nördlichen Bereich reduziert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

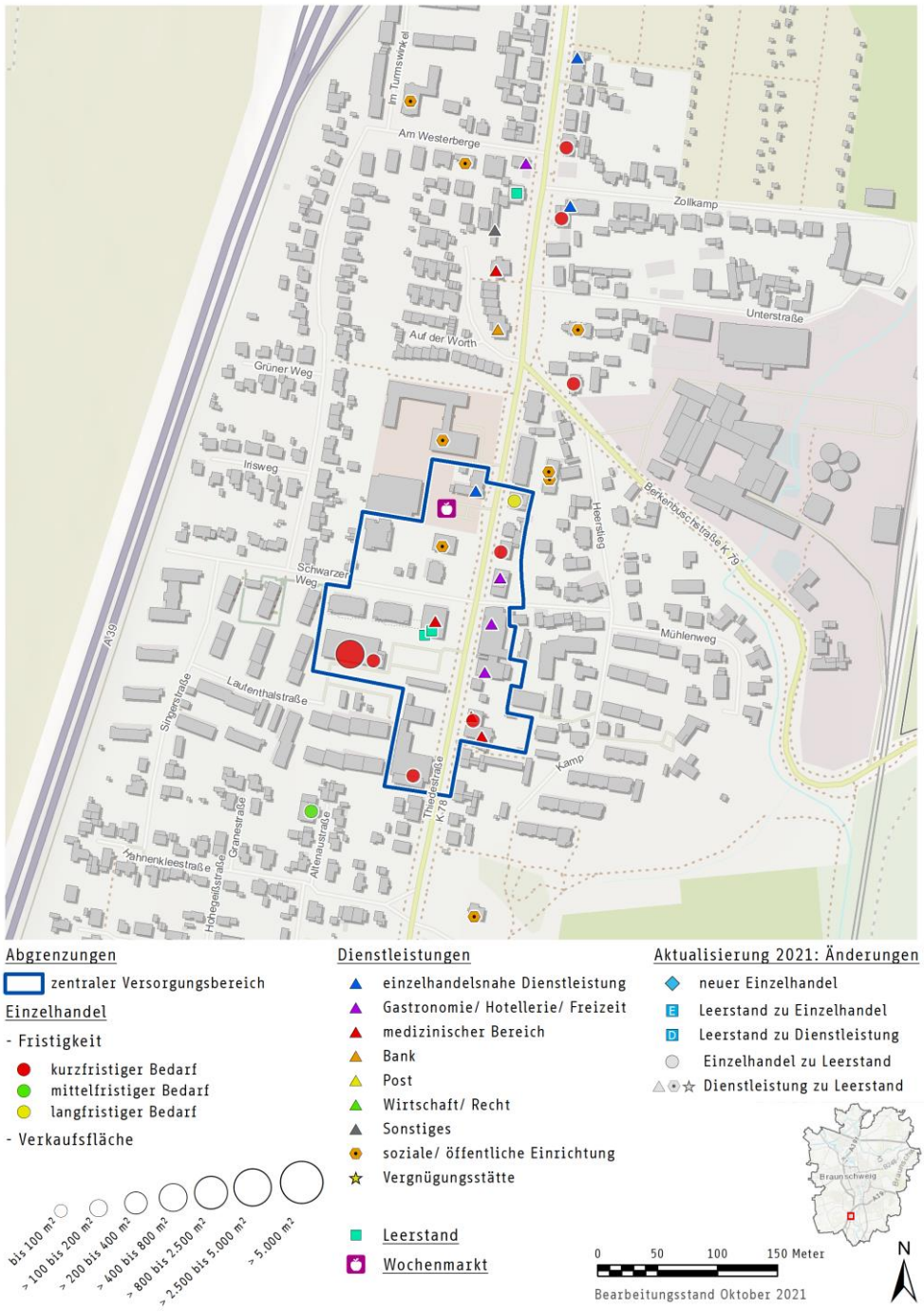
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 59: Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 31:Lebensmitteldiscounter

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 32:ungestalteter Straßenraum

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerk • Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • einzelne ergänzende Fachgeschäfte (Schreibwaren, Blumen) • Wochenmarkt • ergänzendes Dienstleistungsangebot
Schwächen	• insgesamt geringes Einzelhandelsangebot • geringe Anzahl Betriebe • geringe Nutzungsdichte, fehlender funktionaler Zusammenhang zwischen einzelnen Nutzungen • öffentlicher (Straßen-)Raum weitestgehend ungestaltet • erkennbarer Modernisierungsbedarf an Gebäuden/ Fassaden • eingeschränkter Zentrencharakter
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion • Erhaltung Wochenmarkt • Schließung Besatzlücken • städtebauliche Aufwertung im Bereich des Lebensmitteldiscounter/ Tankstelle • Umbau Lebensmitteldiscounter als multifunktionales Wohn- und Geschäftshaus anstreben • Schaffung von gestalteten Aufenthaltsbereichen • Umgestaltung Bereich Wochenmarkt als Platz mit Aufenthaltsqualität • Gestaltung und Begrünung Straßenraum • Gebäudesanierungen und -modernisierung

8.8.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.8.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Broitzem

Der Stadtbezirk Broitzem befindet sich im Südwesten des Braunschweiger Stadtgebietes und grenzt südlich an den Bezirk Weststadt an.

Tab. 27:Kennzahlen Broitzem

Einwohner	5.630
Anzahl Lebensmittelbetriebe	1
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	900 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	38%
Nahversorgungsanteil	50%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

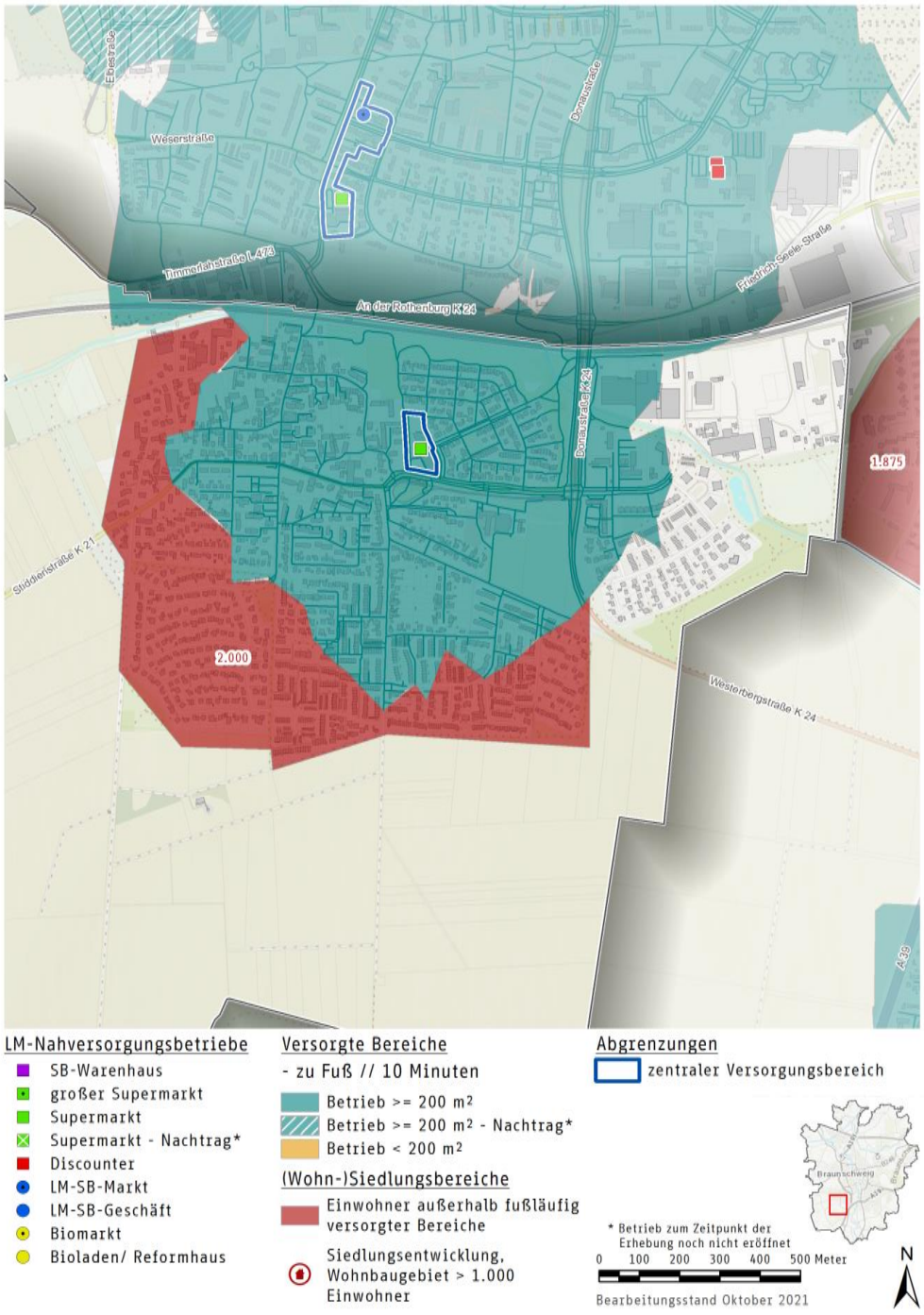
- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 38% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Mit einem Supermarkt ist lediglich ein Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot vorhanden.
- Dieser Betrieb mit einer Verkaufsfläche im Bereich oberhalb der Großflächigkeit befindet sich im Nahversorgungszentrum Broitzem/ Kruckweg.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 50% sehr niedrig - für etwa die Hälfte der Einwohner besteht keine Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 58). Nicht fußläufig versorgt sind die westlichen und südlichen Teile des Siedlungsbereiches.

➢ Mit rd. 2.000 nicht fußläufig nahversorgten Einwohnern besteht nur bedingt ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation, zumal sich der entsprechende Teilbereich bandartig um den Siedlungsbereich erstreckt und die kleinteilige Grundstücksstruktur kaum eine Neuansiedlung ermöglicht.

➢ Den bestehenden Betrieb gilt es zu erhalten; eine evtl. Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes ist im Hinblick auf eine standortgerechte Dimensionierung zu prüfen

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; zur Erhaltung der Nahversorgungsfunktion sollte das Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg erhalten und gestärkt werden.

Karte 60: Nahversorgungssituation im Bezirk Broitzem



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

8.8.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Rüningen

Der Stadtbezirk Rüningen befindet sich im Südwesten des Braunschweiger Stadtgebietes.

Tab. 28:Kennzahlen Rüningen

Einwohner	2.915
Anzahl Lebensmittelbetriebe	2
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	1.575 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	125%
Nahversorgungsanteil	93%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

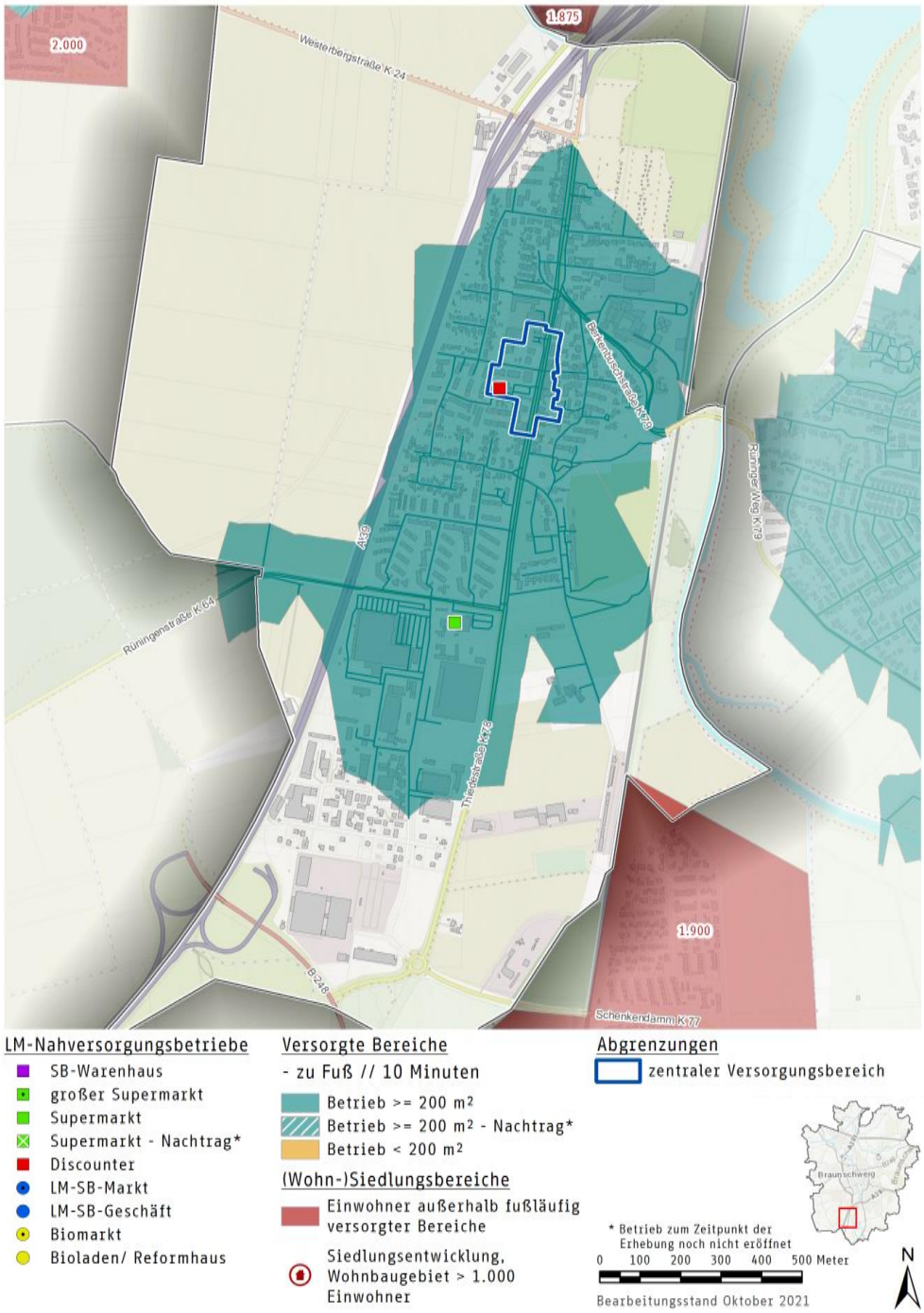
- Auf Grund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind per Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen Supermarkt und einen Lebensmitteldiscounter.
- Der Lebensmitteldiscounter befindet sich im Nahversorgungszentrum Rüningen/ Thiedestraße, der Supermarkt liegt hingegen an einem nicht integrierten Standort.
- Der Lebensmittelbetrieb im Zentrum weist eine Verkaufsfläche signifikant unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² auf. Die Verkaufsfläche des Supermarktes liegt oberhalb dieser Schwelle.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 93% sehr hoch - für nahezu alle Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 61).

➢ Ein Potenzial bzw. eine Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner besteht demzufolge nicht.

➢ Insbesondere den im Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße bestehenden Lebensmitteldiscounter gilt es zu erhalten; eine evtl. Verkaufsflächenerweiterung ist gegebenenfalls im Hinblick auf eine standortgerechte Dimensionierung zu prüfen.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion sollte das Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße erhalten und gestärkt werden.

Karte 61: Nahversorgungssituation im Bezirk Rüningen



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

8.8.2.3 Bisheriger Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien

Der Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien liegt im Südwesten des Braunschweiger Stadtgebietes und umfasst die statistischen Bezirke Timmerlah und Geitelde.

Tab. 29:Kennzahlen Timmerlah-Geitelde-Stiddien

Einwohner	3.550
Anzahl Lebensmittelbetriebe	1
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	900 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	57%
Nahversorgungsanteil	19%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

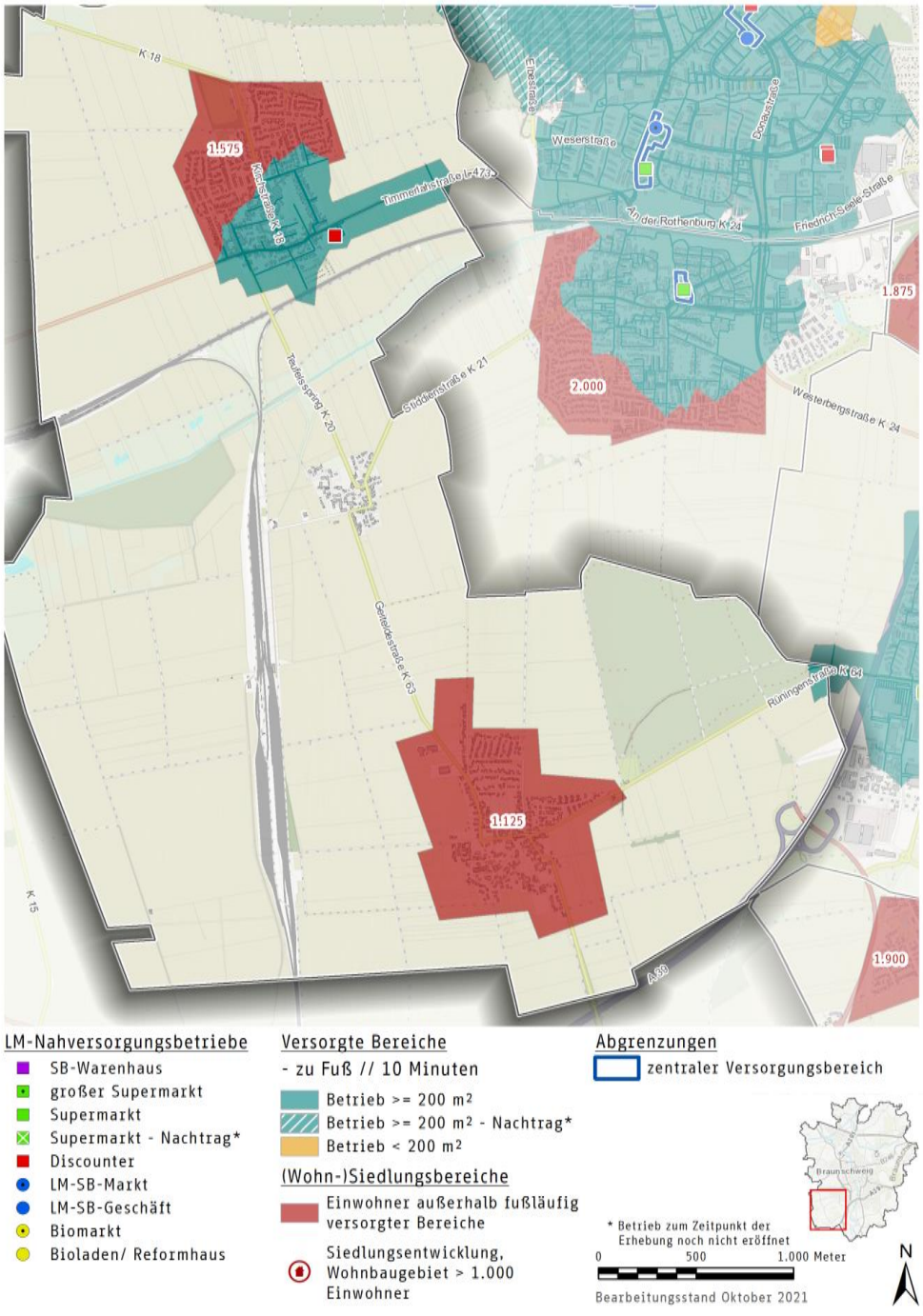
- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 57% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Bei dem vorhandenen Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter in einer nicht integrierten Lage.
- Die Verkaufsfläche dieses Betriebes liegt oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m².
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 19% sehr niedrig - nur für einen geringen Teil der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 62). In Timmerlah ist auf Grund der Randlage des vorhandenen Lebensmittelbetriebs nur ein Teil der Einwohner fußläufig nahversorgt. In Geitelde und Stiddien besteht kein Angebot.

➢ Das Einwohnerpotenzial in den dörflich geprägten Stadtteilen Geitelde und Stiddien ist zu gering für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes.

➢ Das bestehende Nahversorgungsangebot gilt es zu erhalten.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht.

Karte 62: Nahversorgungssituation im Bezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien



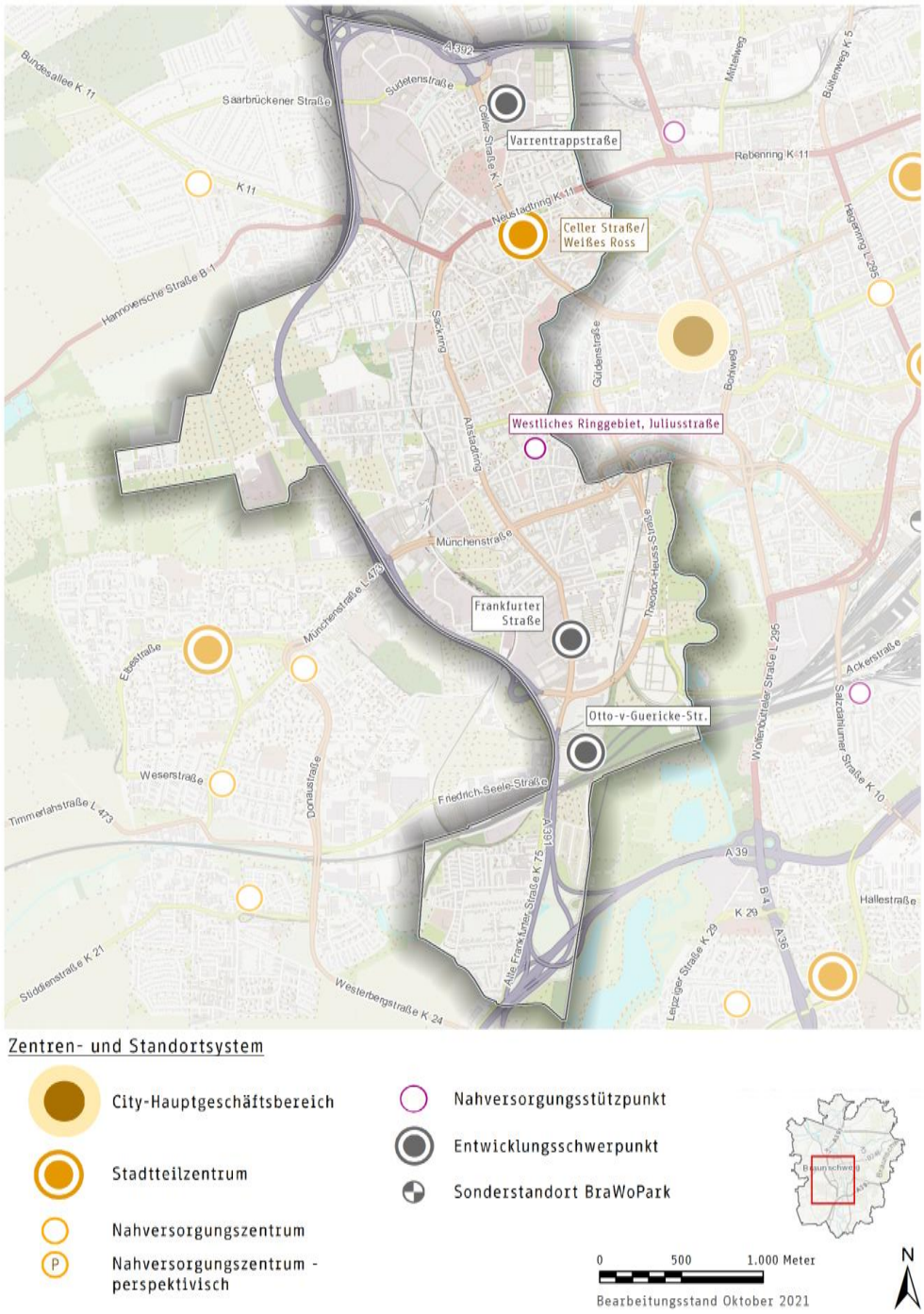
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.9 Stadtbezirk Westliches Ringgebiet

Im Stadtbezirk Westliches Ringgebiet befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross der Nahversorgungstützpunkt Westliches Ringgebiet/ Juliusstraße und die Entwicklungsschwerpunkte Frankfurter Straße, Otto-von-Guericke-Straße und Varrentrappstraße (vgl. Karte 63). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 137 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 90.750 m² festgestellt.

In Tab. 30 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Westliches Ringgebiet bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Auffällig sind vor allem die hohen Bindungsquoten von deutlich mehr als 100% und demzufolge die erheblichen Kaufkraftzuflüsse in mehreren Sortimenten des langfristigen, zum Teil auch im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches. Der Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich ist vor allem auf das umfangreiche Angebot an den Entwicklungsschwerpunkten Frankfurter Straße und Otto-von-Guericke-Straße zurückzuführen. Auch im kurzfristigen Bedarfsbereich besteht ein umfassendes Angebot.

Karte 63: Stadtbezirk Westliches Ringgebiet



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 30: Einzelhandelsangebot im Bezirk Westliches Ringgebiet, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	16.875	96,1	77,1	125%
Lebensmittelhandwerk	475	5,7	10,5	55%
Drogerie/ Parfümerie	2.500	12,2	9,0	135%
Apotheke	375	24,9	24,4	102%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1.725	6,8	1,9	349%
Blumen/ Zoo	3.125	8,2	3,5	232%
kurzfristiger Bedarf	**25.075**	**153,8**	**126,5**	**122%**
Bekleidung und Zubehör	2.000	7,5	11,0	68%
Schuhe/ Lederwaren	450	1,6	3,2	51%
Sport/ Freizeit	1.150	3,3	4,4	75%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	2.650	5,6	2,8	202%
Bücher	75	0,3	2,3	15%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	1.575	2,1	2,1	100%
Haus-/ Heimtextilien	1.900	3,4	1,9	179%
mittelfristiger Bedarf	**9.775**	**23,9**	**27,6**	**87%**
Uhren/ Schmuck	25	0,2	2,2	7%
Foto/ Optik	550	3,5	2,4	149%
Medien	875	9,5	7,3	130%
Elektro/ Leuchten	2.750	10,7	4,0	268%
Teppiche/ Bodenbeläge	3.950	7,0	1,1	633%
Bau-/ Gartenmarkt	34.000	80,0	20,3	394%
Möbel	11.325	17,3	12,0	144%
Sonstiges	2.400	12,4	14,6	85%
langfristiger Bedarf	**55.900**	**140,6**	**63,8**	**220%**
Summe	***90.750***	***318,3***	***217,9***	***146%***

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

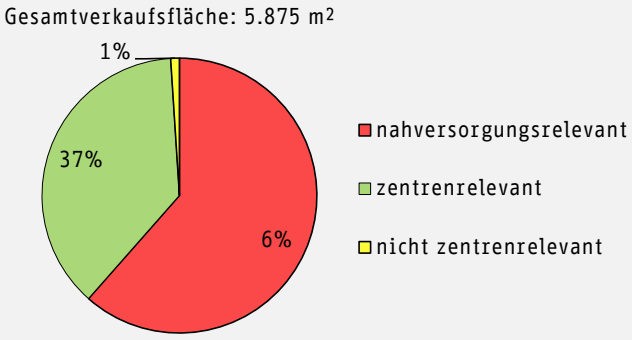
8.9.1 Zentren- und Standortstruktur

8.9.1.1 Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross

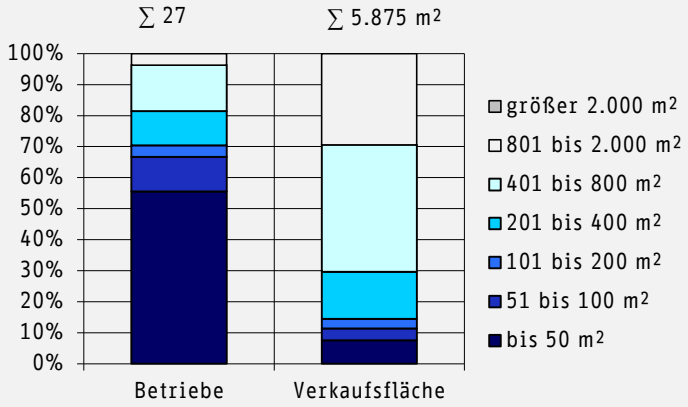
Stadtbezirk	Westliches Ringgebiet
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Stadtteilzentrum erstreckt sich linear entlang der Celler Straße im Bereich zwischen der Eichtalstraße im Norden bis zur Oker im Süden. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, es ist jedoch auch ein großes Angebot im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente vorhanden. Wichtige Magnetbetriebe (unter anderem Supermarkt, Drogeriemarkt) befinden sich innerhalb des Einkaufszentrums Weisses Ross. Das Einzelhandelsangebot ist ansonsten kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

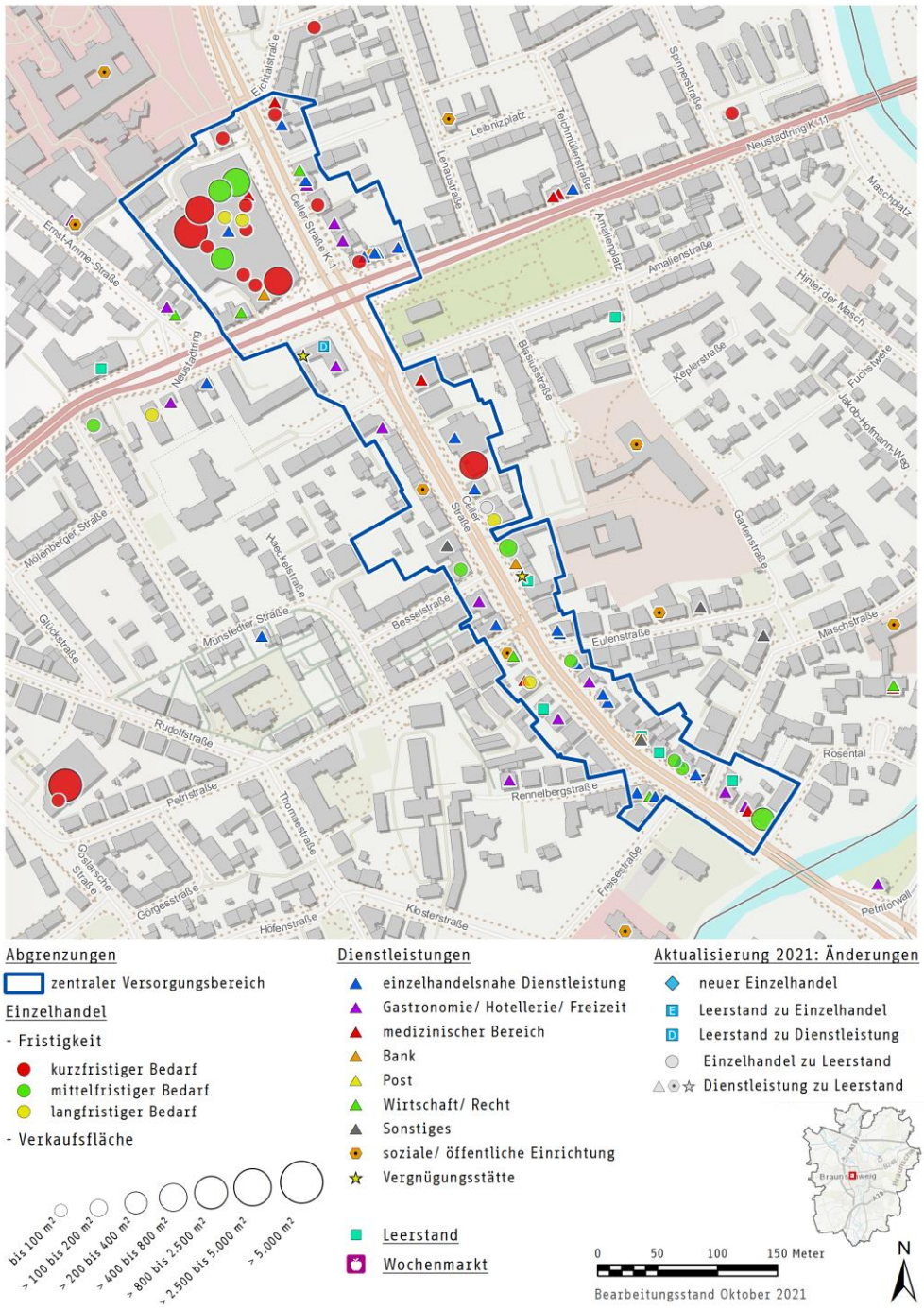
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 64: Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 33:Einkaufszentrum Weisses Ross

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 34:Supermarkt Celler Straße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • Einkaufszentrum Weisses Ross mit vor allem nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten • gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem zwei Supermärkten, Biomarkt, Drogeriemarkt, Lebensmittelhandwerk • Einkaufszentrum fungiert als Magnet • einzelne Fachgeschäfte (unter anderem Fahrräder, Schreibwaren) • ergänzendes Dienstleistungsangebot • Begrünung durch Bäume
Schwächen	• geringfügiges Einzelhandelsangebot außerhalb des Einkaufszentrums • funktionaler Besatz zwischen Neustadtring und südlicher Celler Straße unterbrochen durch Leerstände, Wohnen im Erdgeschoss und eine Grünfläche • hoher Anteil an Dienstleistungen im Süden des Zentrums • erhebliche lineare Ausdehnung (rd. 800 m) • insgesamt geringe funktionale Dichte • modernisierungsbedürftige Gebäude • mangelnde Aufenthaltsqualität durch Verkehrsbelastung
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

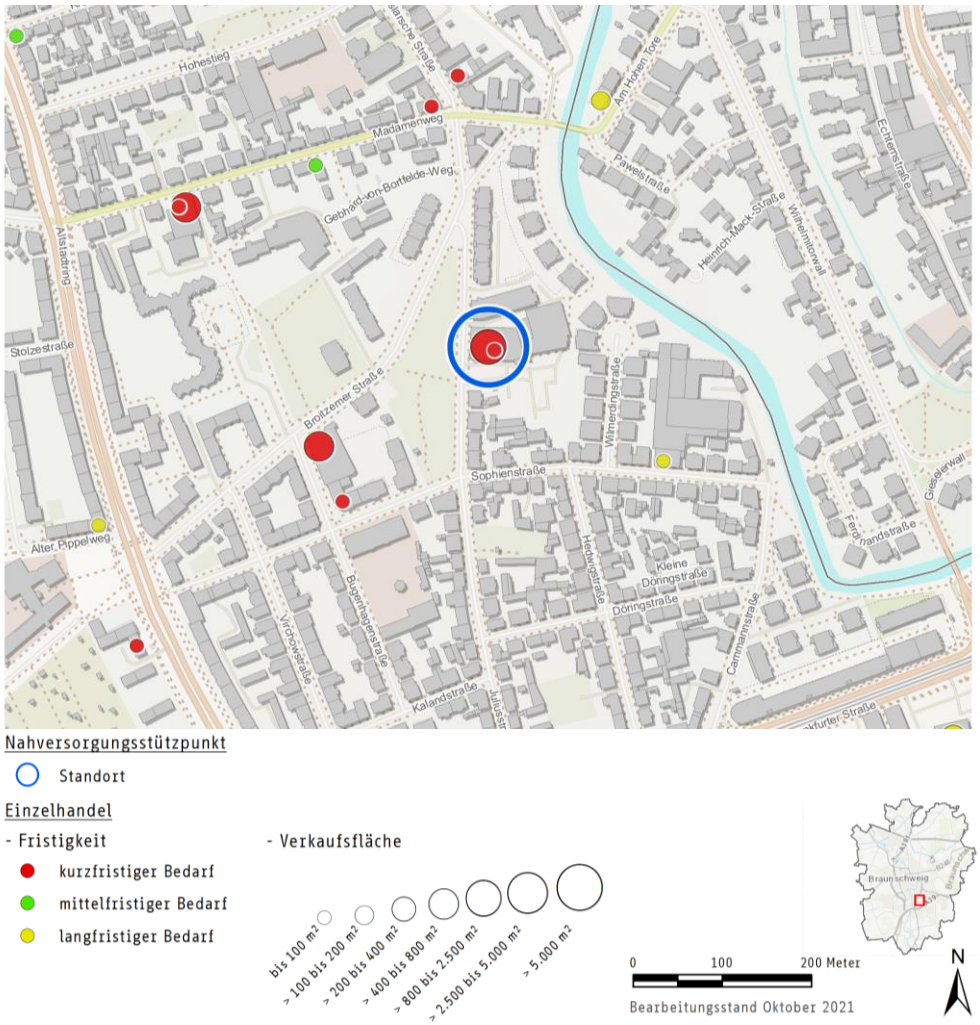
Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung der Einzelhandelsfunktion und Stärkung außerhalb des Einkaufszentrums • Ausbau weiterer publikumswirksamer Zentrenfunktionen (zum Beispiel Dienstleistungen, Gastronomie) • städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen Einkaufszentrum und südlichem Bereich verbessern (insbesondere Gestaltung öffentlicher Raum) • Schaffung gestalteter Platz- und Aufenthaltsbereich (zum Beispiel im südlichen Kreuzungsbereich Amalienplatz) • Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch weitere Begrünung • Aufwertung durch Gebäude- und Fassadensanierung (insbesondere südlich des Neustadtrings)

8.9.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet, Juliusstraße

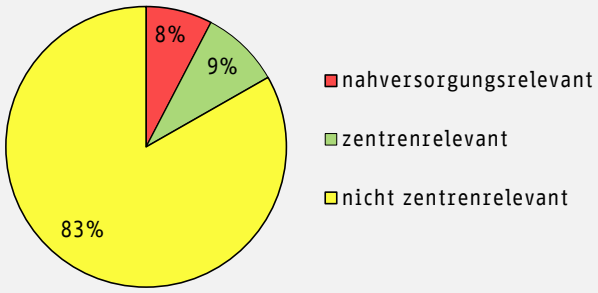
Stadtbezirk	Westliches Ringgebiet
Betriebstyp(en)	Supermarkt Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 1.000 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	9.435/ 61.585 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	1,0 km, Hauptgeschäftsbereich City
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 65: Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet, Juliusstraße

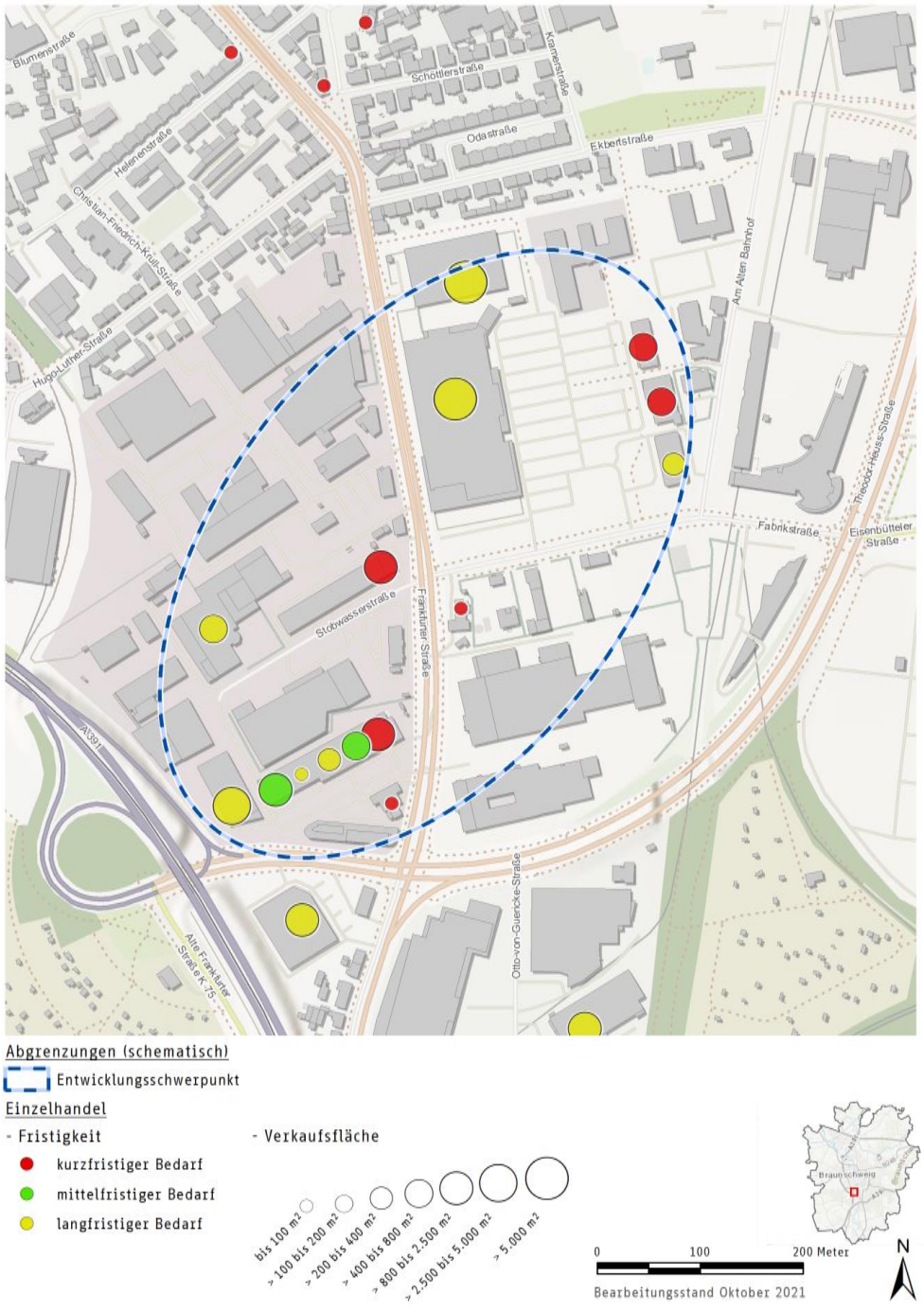


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.9.1.3 Entwicklungsschwerpunkt Frankfurter Straße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

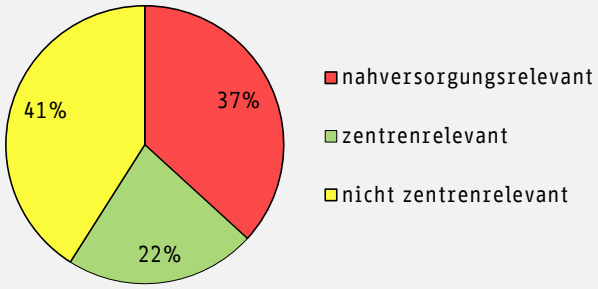
Stadtbezirk	Westliches Ringgebiet
Anzahl Betriebe	15
Magnetbetriebe	Baumarkt, Möbelfachmarkt, Bürofachmarkt, Zoofachmerkt
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 28.500 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Gartenstraße (A 391)

Karte 66: Entwicklungsschwerpunkt Frankfurter Straße

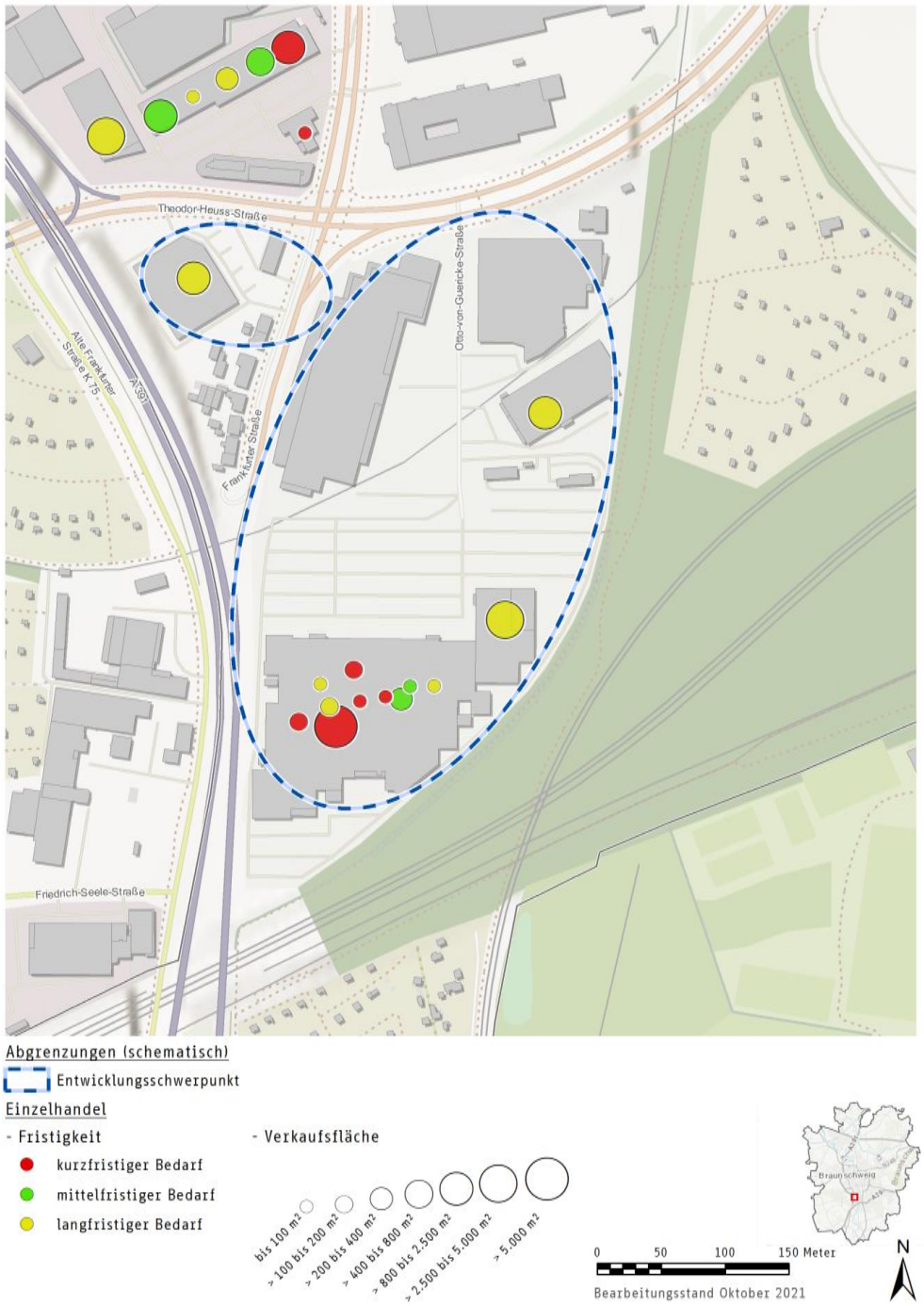


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.9.1.4 Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

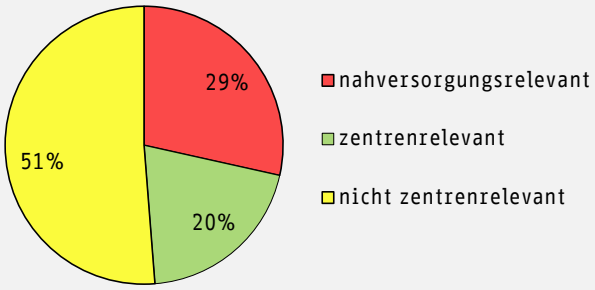
Stadtbezirk	Westliches Ringgebiet
Anzahl Betriebe	13
Magnetbetriebe	SB-Warenhaus, Gartenmarkt, Möbelfachmarkt
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 15.425 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Gartenstadt (A 391)

Karte 67: Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße

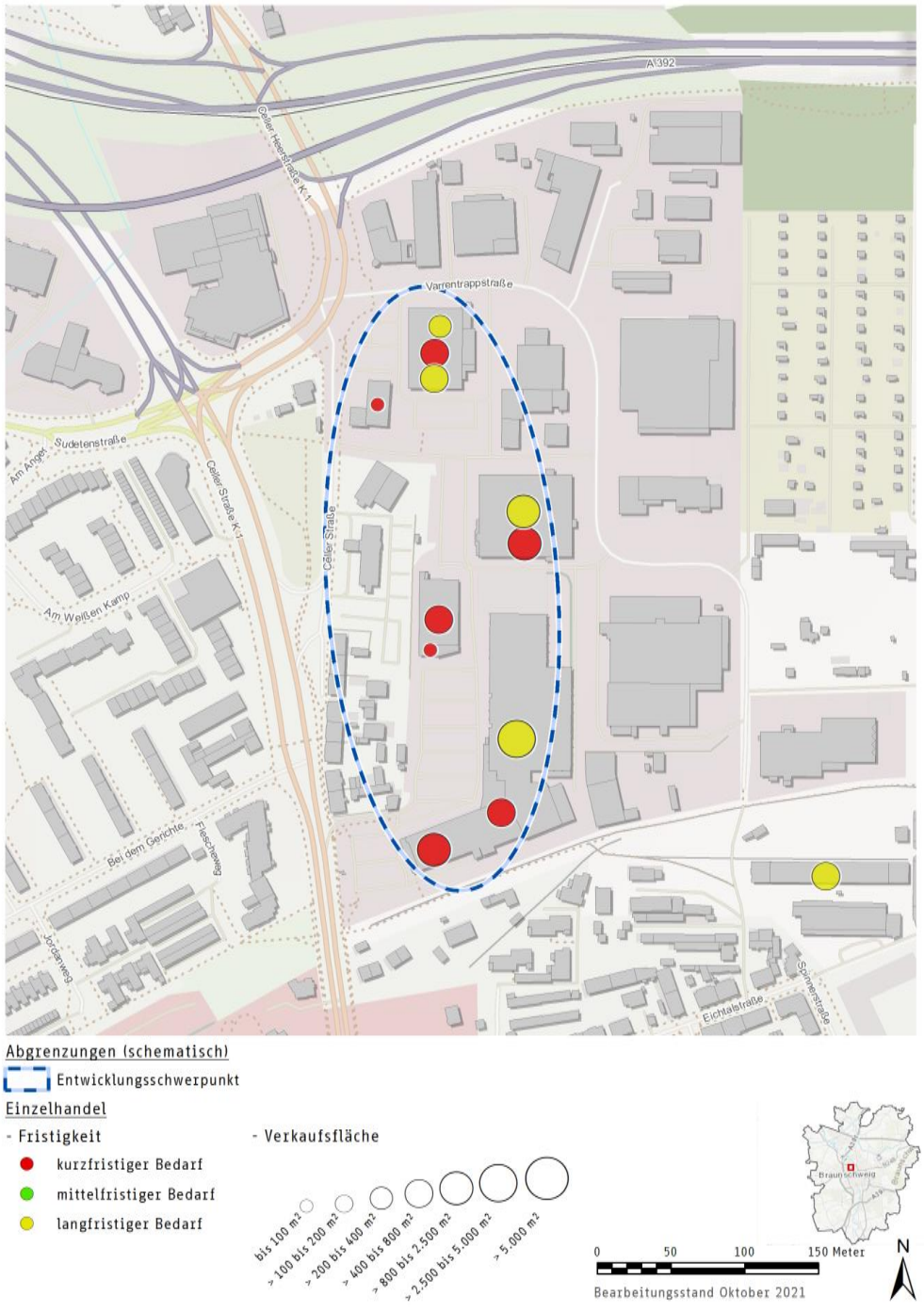


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.9.1.5 Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

Stadtbezirk	Westliches Ringgebiet
Anzahl Betriebe	11
Magnetbetriebe	Fachmarkt für Teppiche/ Bodenbeläge, Bürofachmarkt, Lebensmitteldiscounter
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 8.775 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Celler Straße (A 392)

Karte 68: Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.9.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.9.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Westliches Ringgebiet

Der Stadtbezirk Westliches Ringgebiet grenzt im Westen an den Bezirk Innenstadt an und erstreckt sich über die Bereiche Petritor und Wilhelmitor.

Tab. 31:Kennzahlen Westliches Ringgebiet

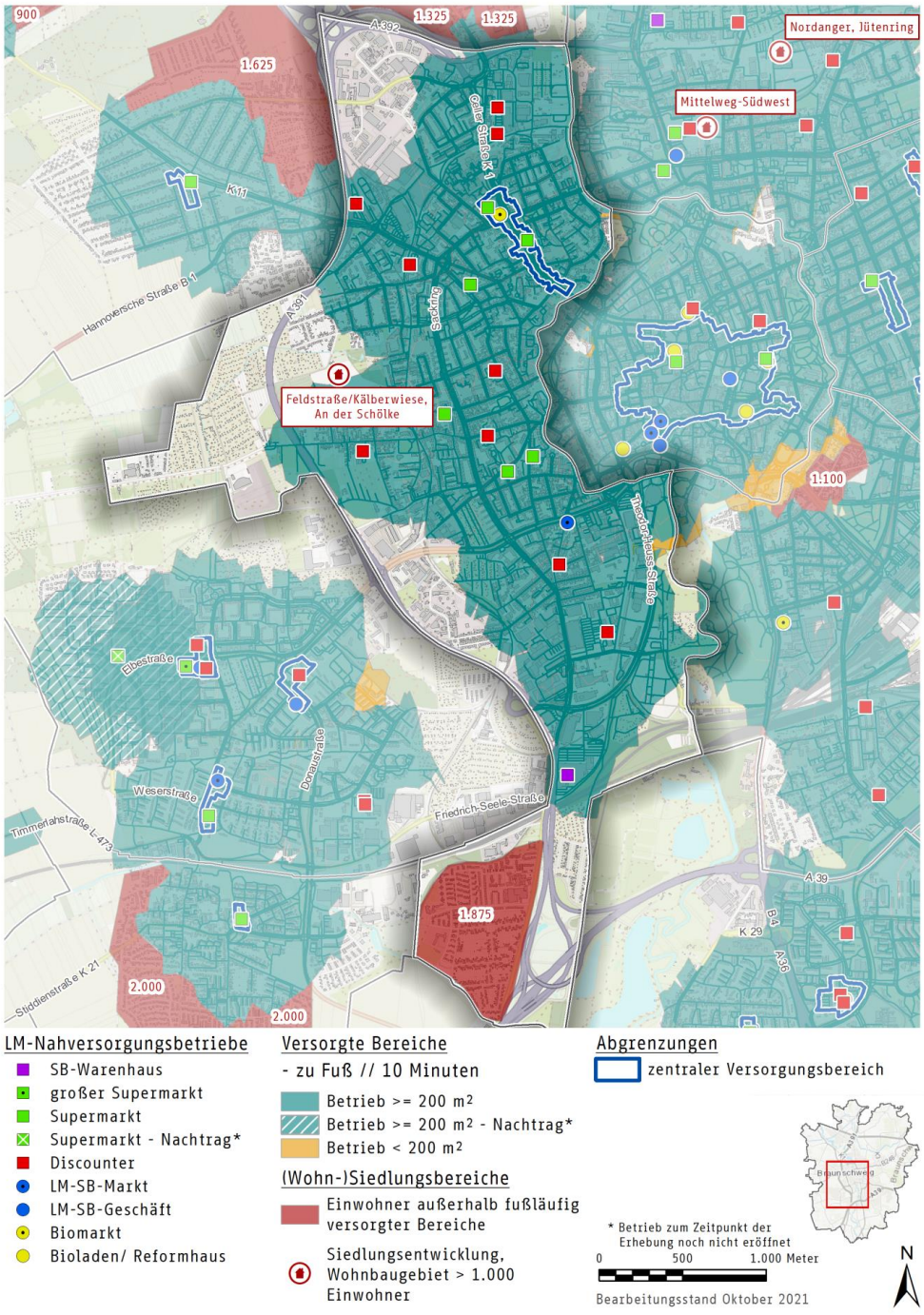
Einwohner	34.960
Anzahl Lebensmittelbetriebe	18
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	16.875 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	125%
Nahversorgungsanteil	91%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um ein SB-Warenhaus, sechs Supermärkte, neun Lebensmitteldiscounter und einen Biomarkt.
- Drei dieser Betriebe befinden sich im Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross. Zehn Betriebe sind an je einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt, darunter auch der Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet/ Juliusstraße. Fünf Betriebe befinden sich an den Entwicklungsschwerpunkten Varrentrappstraße (zwei Betriebe), Frankfurter Straße (ein Betrieb) und Otto-von-Guericke-Straße (ein Betrieb) sowie ein Betrieb an einem sonstigen nicht integrierten Standort.
- Die Verkaufsflächen der meisten Betriebe liegen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m²; drei Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von lediglich bis zu rd. 500 m² auf. Mit dem oben genannten SB-Warenhaus ist jedoch auch ein Lebensmittelbetrieb mit sehr großer Verkaufsfläche zu verzeichnen.
- Auf Grund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Diese sind vor allem auch auf das SB-Warenhaus am Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße zurückzuführen, welches Kaufkraft auch aus anderen Teilbereichen von Braunschweig (und darüber hinaus) bindet.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 91% sehr hoch - für annähernd alle Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 69). Im südlichen Siedlungsbereich Gartenstadt besteht kein fußläufiges Nahversorgungsangebot.

Karte 69: Nahversorgungssituation im Bezirk Westliches Ringgebiet



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

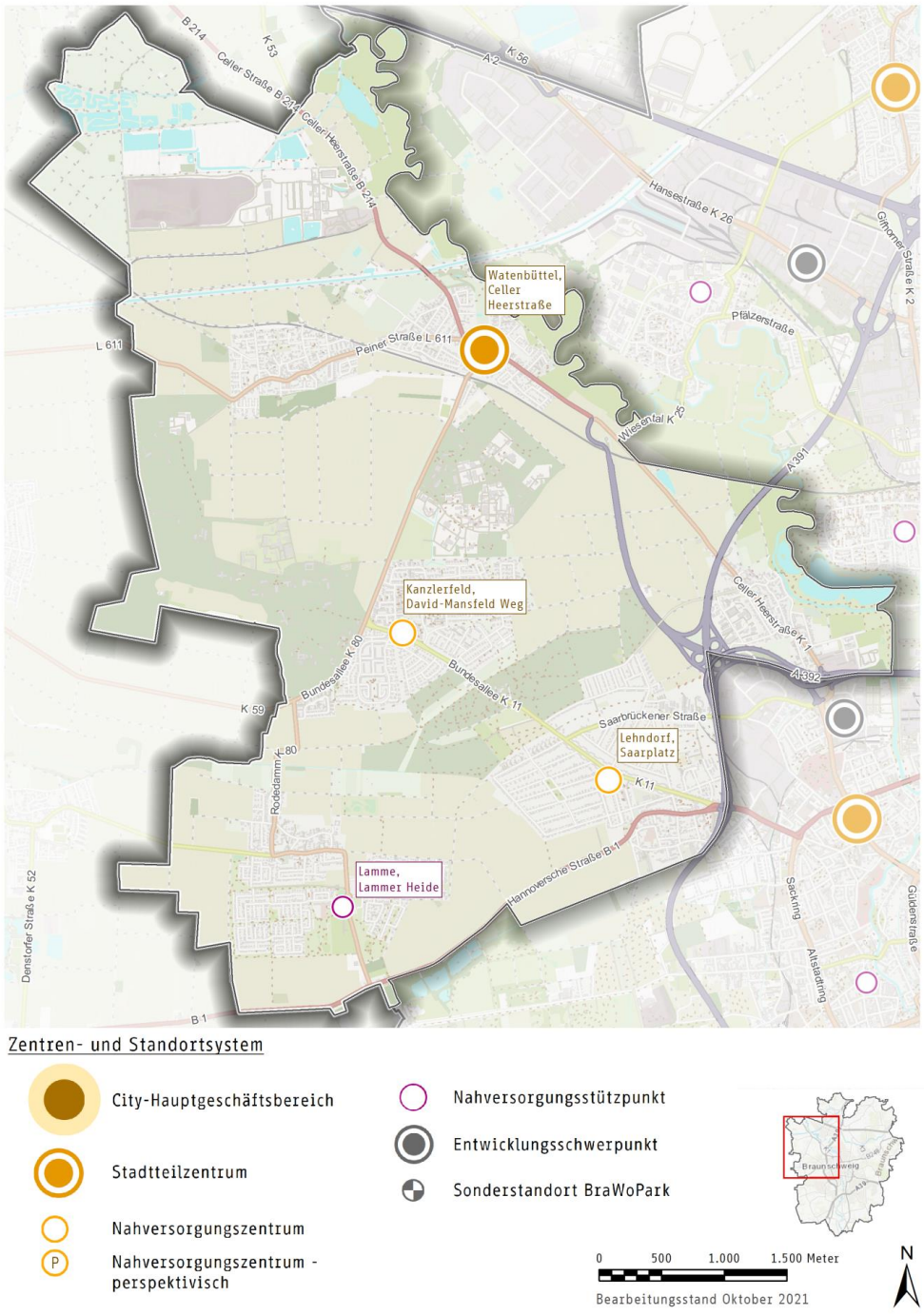
- Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht auf Grund der geringen Zahl nicht fußläufig nahversorgter Einwohner nicht. Dies gilt auch für den Bereich Gartenstadt, wo das Potenzial für einen Lebensmittelbetrieb entsprechend der Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe (etwas) zu gering ist.
- Die bestehenden Betriebe an integrierten Standorten gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung der kleineren Betriebe erscheinen auf Grund der hohen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe grundsätzlich möglich, sind jedoch gegebenenfalls auf Grund des bestehenden großen Lebensmittelnahversorgungsangebotes hinsichtlich ihres Beitrags zu einer Sicherung und Stärkung der räumlichen Nahversorgungssituation zu prüfen.
- Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; der Fokus sollte auf der Erhaltung des insgesamt guten Nahversorgungsangebotes im Stadtteilzentrum und in den sonstigen integrierten Lagen liegen.

8.10 Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel

Im Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Watenbüttel/ Celler Heerstraße die Nahversorgungszentren Kanzlerfeld/ David-Mansfeld Weg und Lehndorf/ Saarplatz und der Nahversorgungstützpunkt Lamme/ Lammer Heide (vgl. Karte 70). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 49 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.600 m² festgestellt.

In Tab. 32 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteln und damit im kurzfristigen Bedarfsbereich. Mit Ausnahme von Lebensmittelhandwerk und Apotheken sind in allen Sortimenten deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Karte 70: Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 32: Einzelhandelsangebot im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	3.575	18,2	47,5	38%
Lebensmittelhandwerk	425	6,2	6,5	96%
Drogerie/ Parfümerie	250	0,8	5,5	14%
Apotheke	275	14,2	15,1	94%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	150	0,7	1,2	56%
Blumen/ Zoo	225	0,7	2,2	33%
kurzfristiger Bedarf	**4.900**	**40,7**	**77,9**	**52%**
Bekleidung und Zubehör	375	0,9	6,8	13%
Schuhe/ Lederwaren	-	0,0	1,9	0%
Sport/ Freizeit	-	0,0	2,7	0%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	175	0,4	1,7	21%
Bücher	-	0,0	1,4	2%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	100	0,1	1,3	7%
Haus-/ Heimtextilien	-	0,0	1,2	1%
mittelfristiger Bedarf	**675**	**1,4**	**17,0**	**8%**
Uhren/ Schmuck	-	0,0	1,3	0%
Foto/ Optik	50	0,4	1,5	25%
Medien	-	0,0	4,5	0%
Elektro/ Leuchten	-	0,0	2,5	0%
Teppiche/ Bodenbeläge	-	0,0	0,7	0%
Bau-/ Gartenmarkt	525	0,6	12,5	5%
Möbel	275	0,4	7,4	6%
Sonstiges	150	0,7	9,0	8%
langfristiger Bedarf	**1.025**	**2,1**	**39,3**	**5%**
Summe	***6.600***	***44,2***	***134,3***	***33%***

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

8.10.1 Zentren- und Standortstruktur

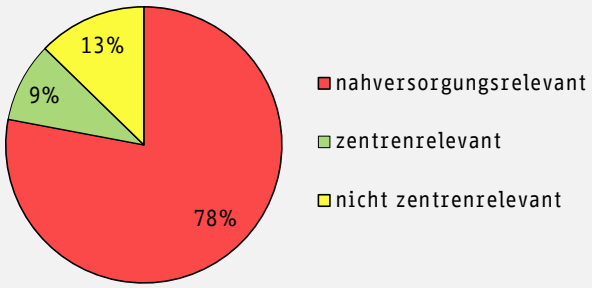
8.10.1.1 Stadtteilzentrum Watenbüttel, Celler Heerstraße

Stadtbezirk	Lehndorf-Watenbüttel
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das dörflich geprägt Stadtteilzentrum gruppiert sich um den Kreuzungsbereich Celler Heerstraße/ Hans-Jürgen-Straße. Mit einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die Betriebsstruktur ist überwiegend kleinteilig. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung wurde die räumliche Ausdehnung des Zentrums im Westen reduziert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

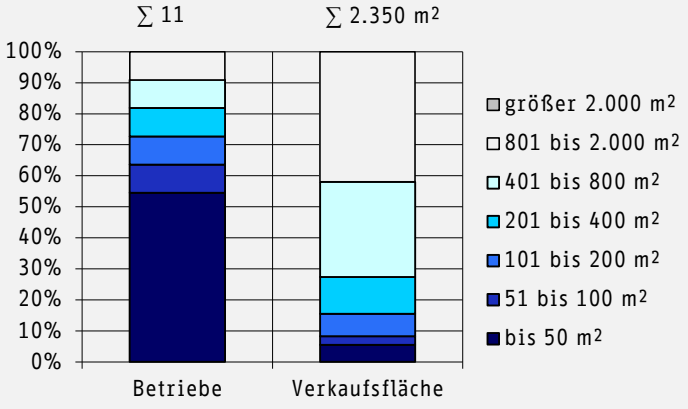
Einzelhandelsstruktur

Sortimentsstruktur

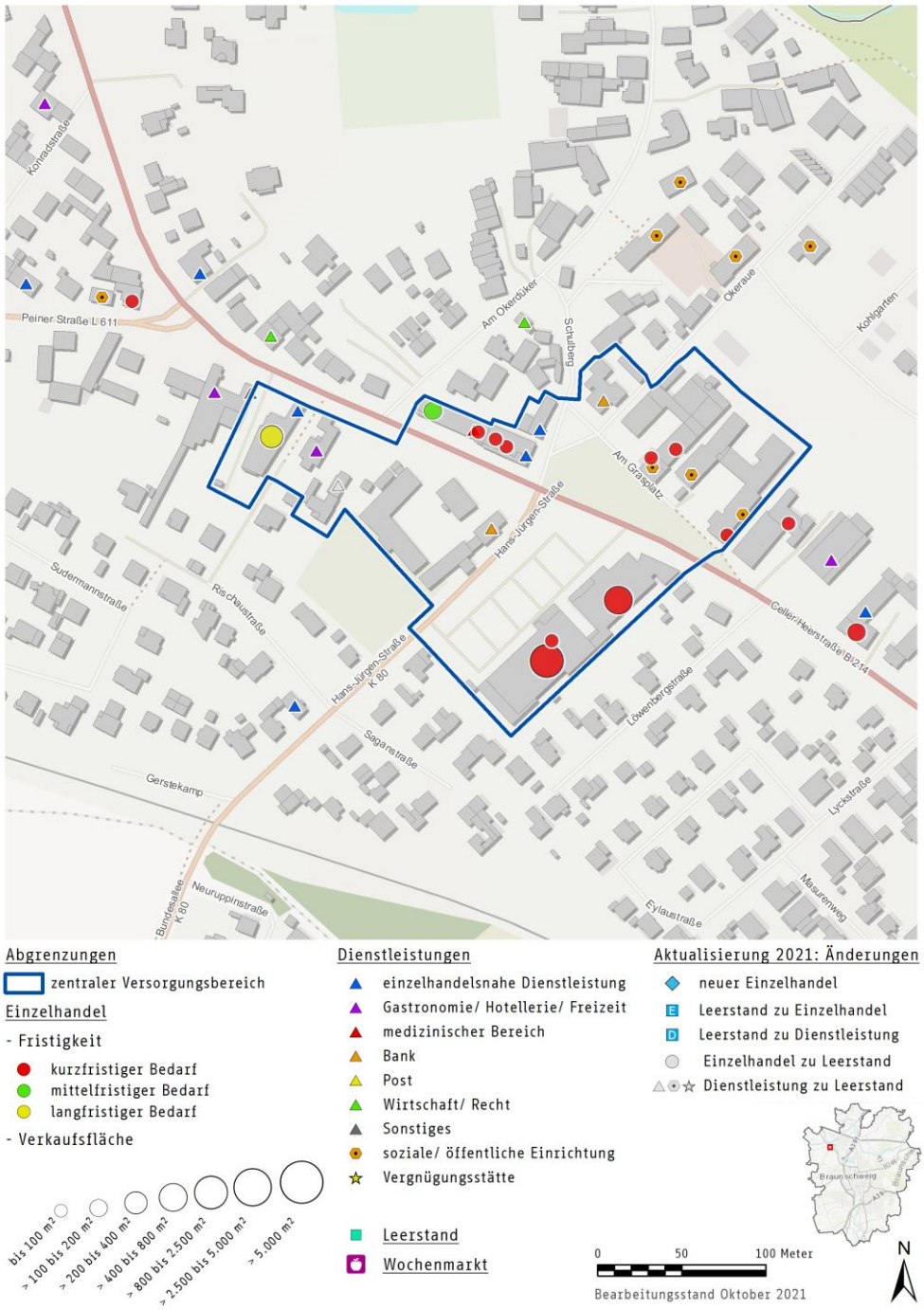
Gesamtverkaufsfläche: 2.350 m²



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 71: Stadtteilzentrum Watenbüttel, Celler Heerstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 35: Fachgeschäfte Celler Heerstraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 36: Grasplatz

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden • gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Hofladen, Lebensmittelhandwerk • Lebensmittelbetriebe als Magnetbetriebe • einzelne Fachgeschäfte vorhanden • ergänzendes Dienstleistungsangebot • überwiegend offene Bauweise • kleiner gestalteter und begrünter Platzbereich (Grasplatz)
Schwächen	• insgesamt geringe Anzahl Einzelhandelsbetriebe • geringe Nutzungsdichte • vorgelagerte Stellplätze im Bereich der Lebensmittelbetriebe • hohe Verkehrsbelastung Celler Heerstraße
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

Handlungsempfehlungen

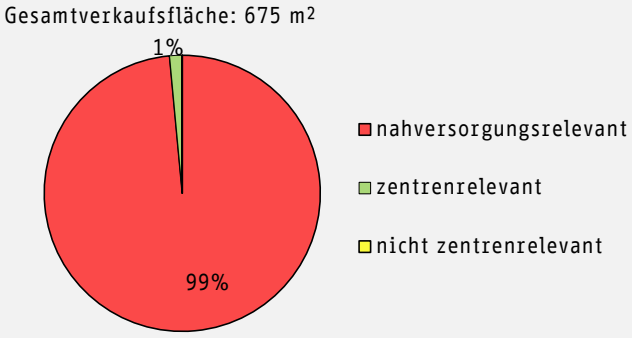
	• Erhaltung der Einzelhandelsfunktion, gegebenenfalls Stärkung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich • Nahversorgungsfunktion erhalten • Stärkung weiterer Zentrenfunktionen (zum Beispiel durch Dienstleistungen und Gastronomie) • Schließung von Besatzlücken zur Erhöhung der Nutzungsdichte • städtebauliche Aufwertung im Umfeld der Lebensmittelmärkte • Aufwertung/ Gestaltung Platzbereich (Grasplatz) zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (jedoch hohe Verkehrsbelastung)

8.10.1.2 Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld, David-Mansfeld-Weg

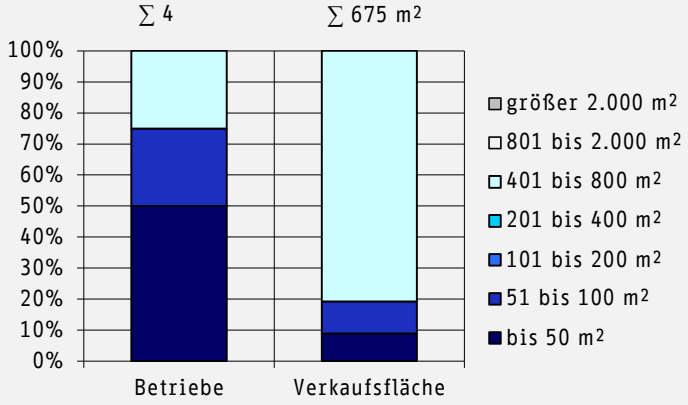
Stadtbezirk	Lehndorf-Watenbüttel
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum befindet sich nördlich der Bundesallee und umfasst im Wesentlichen einen Gebäudekomplex mit Supermarkt und weiteren ergänzenden Nutzungen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Auf einer Potenzialfläche südlich der Bundesallee befindet sich ein neuer Supermarkt im Bau.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

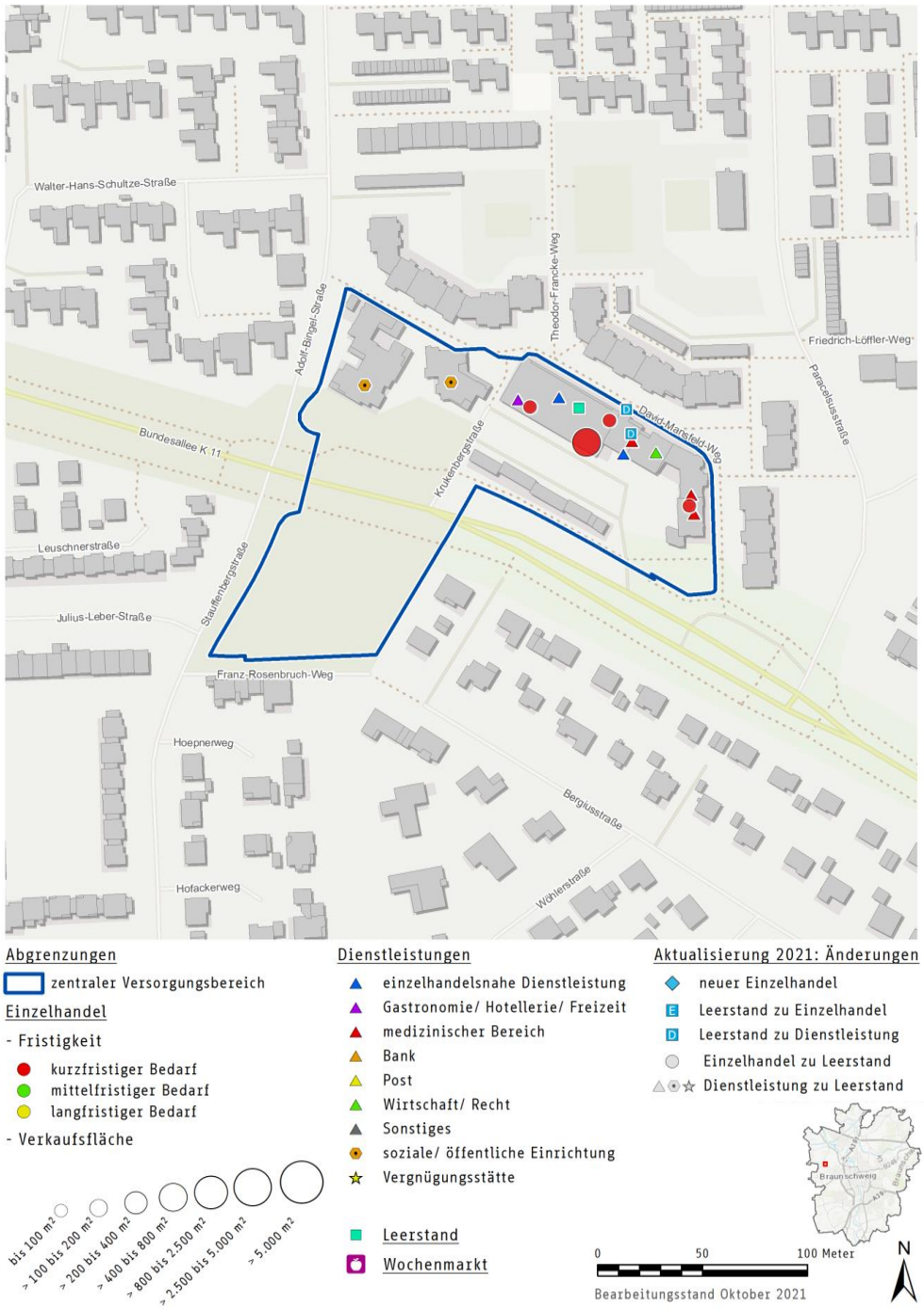
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 72: Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld, David-Mansfeld Weg



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 37:Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 38:Parkplatz Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Nahversorgungsangebot mit kleinem Supermarkt, Lebensmittelhandwerk • neuer Supermarkt auf südwestlicher Potenzialfläche • ergänzende Angebote mit unter anderem Apotheke, Schreibwaren • ergänzendes Dienstleistungsangebot • kleiner gestalteter Platzbereich vor Gemeindehaus
Schwächen	• geringfügiges Einzelhandelsangebot • geringe Anzahl an Betrieben • Nutzungen/ Eingänge zum Teil auf Gebäuderückseite • einzelne Leerstände innerhalb Gebäudekomplex • weitestgehend ungestalteter öffentlicher Raum • Modernisierungsbedarf erkennbar • geringe Aufenthaltsqualität auf Grund Nutzung als Parkplatz
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen mit Ausnahme des neuen Supermarktstandortes

Handlungsempfehlungen

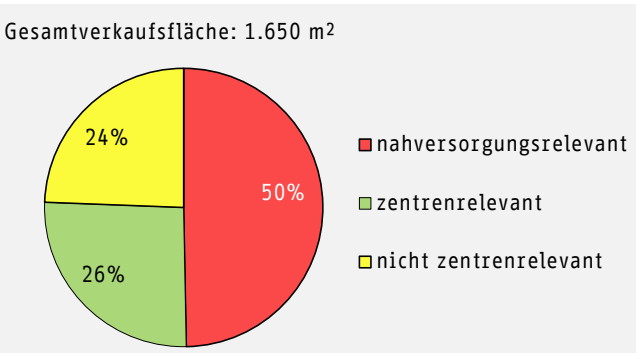
	• Ansiedlung/ Verlagerung Supermarkt • Folgenutzung für bestehenden Supermarkt sicherstellen • Stärkung Nahversorgungsfunktion • Modernisierung Bestandsgebäude • Aufwertung/ Gestaltung des öffentlichen Raumes • gestaltete Aufenthaltsbereiche schaffen • Anbindung/ Verbindung südlicher Supermarktstandort und Bestandsgebäude attraktiv gestalten • Querungshilfe für Fußgänger im Bereich Bundesallee

8.10.1.3 Nahversorgungszentrum Lehndorf, Saarplatz

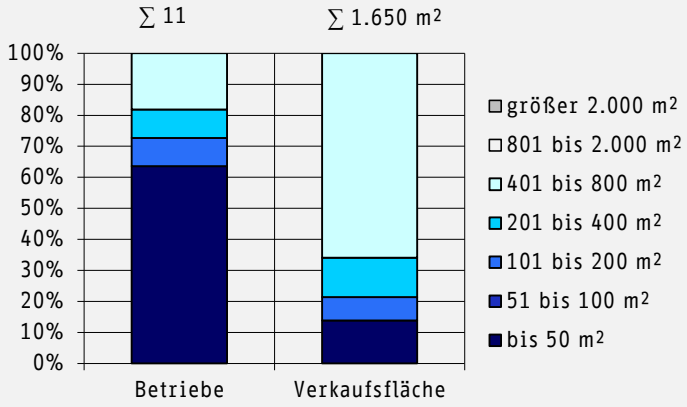
Stadtbezirk	Lehndorf-Watenbüttel
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandels-struktur	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich südlich der Saarstraße im Wesentlichen im Bereich des Saarplatzes. Mit einem kleinen Supermarkt als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Die Abgrenzung wurde gegenüber der bisherigen Abgrenzung auf den Bereich mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz reduziert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 73: Nahversorgungszentrum Lehndorf, Saarplatz

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 39: Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 40: Fachgeschäfte Saarplatz

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen • Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, jedoch auch nennenswerte Anteile im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich • Nahversorgungsangebot mit unter anderem kleinem Supermarkt, Lebensmittelhandwerk • Wochenmarkt • ergänzende Fachgeschäfte (unter anderem Bekleidung, Schreibwaren) • ergänzendes Dienstleistungsangebot, Gastronomie • attraktiv gestalteter und begrünter öffentlicher Raum • gute Aufenthaltsqualität
Schwächen	• lediglich kleiner Supermarkt • Überdachung Ladenzeile wirkt modernisierungsbedürftig • nördlicher Bereich (Saarstraße) vorwiegend Wohnnutzungen
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

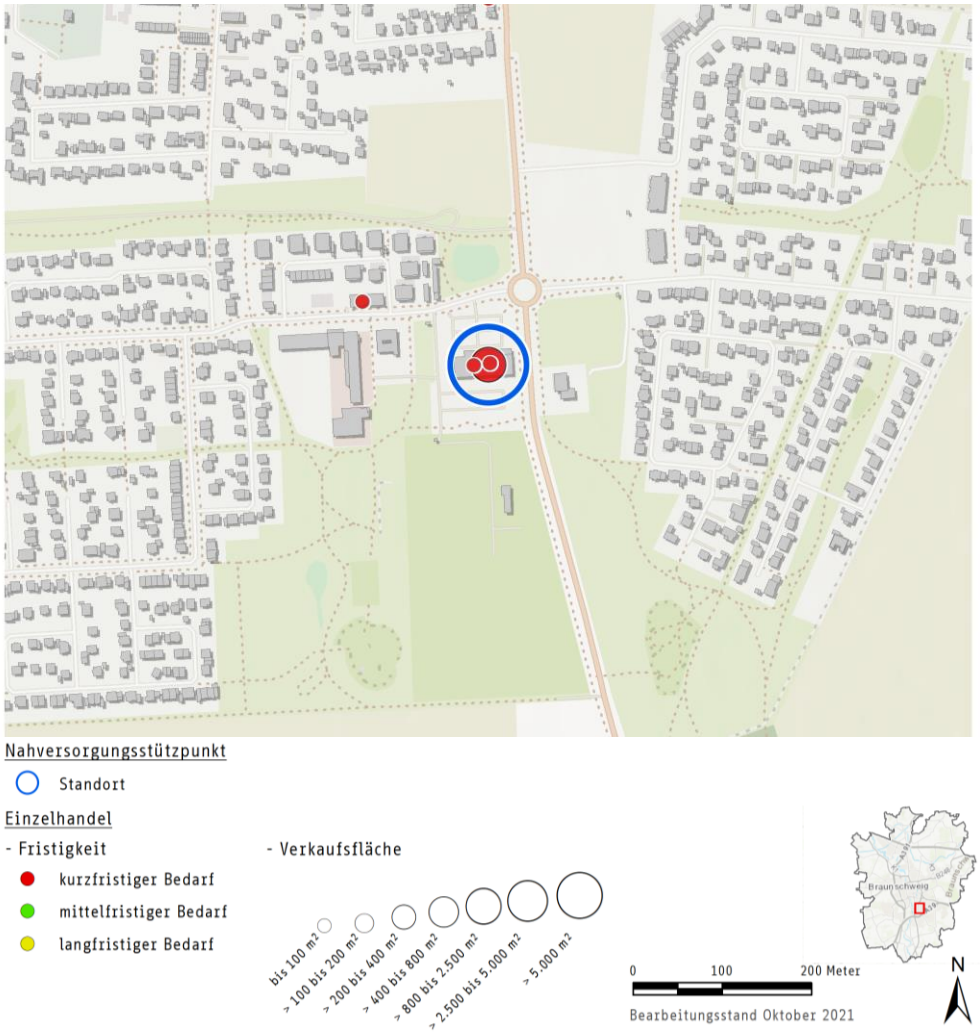
Handlungsempfehlungen

	• Nahversorgungsfunktion erhalten (insbesondere Supermarkt • Wochenmarkt erhalten/ stärken • ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erhalten und gegebenenfalls stärken • gute Aufenthaltsqualität und Gestaltung des öffentlichen Raumes erhalten • Modernisierung Überdachung Ladenzeile

8.10.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Lamme, Lammer Heide

Stadtbezirk	Lehndorf-Watenbüttel
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 900 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	2.435/ 5.840 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 2,9 km, NVZ Lehndorf, Saarplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 74: Nahversorgungsstützpunkt Lamme, Lammer Heide



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.10.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.10.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel

Der Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel befindet sich im Westen des Braunschweiger Stadtgebietes und umfasst im Wesentlichen die statistischen Bezirke Kanzlerfeld, Lamme, Lehndorf, Ölper und Watenbüttel.

Tab. 33:Kennzahlen Lehndorf-Watenbüttel

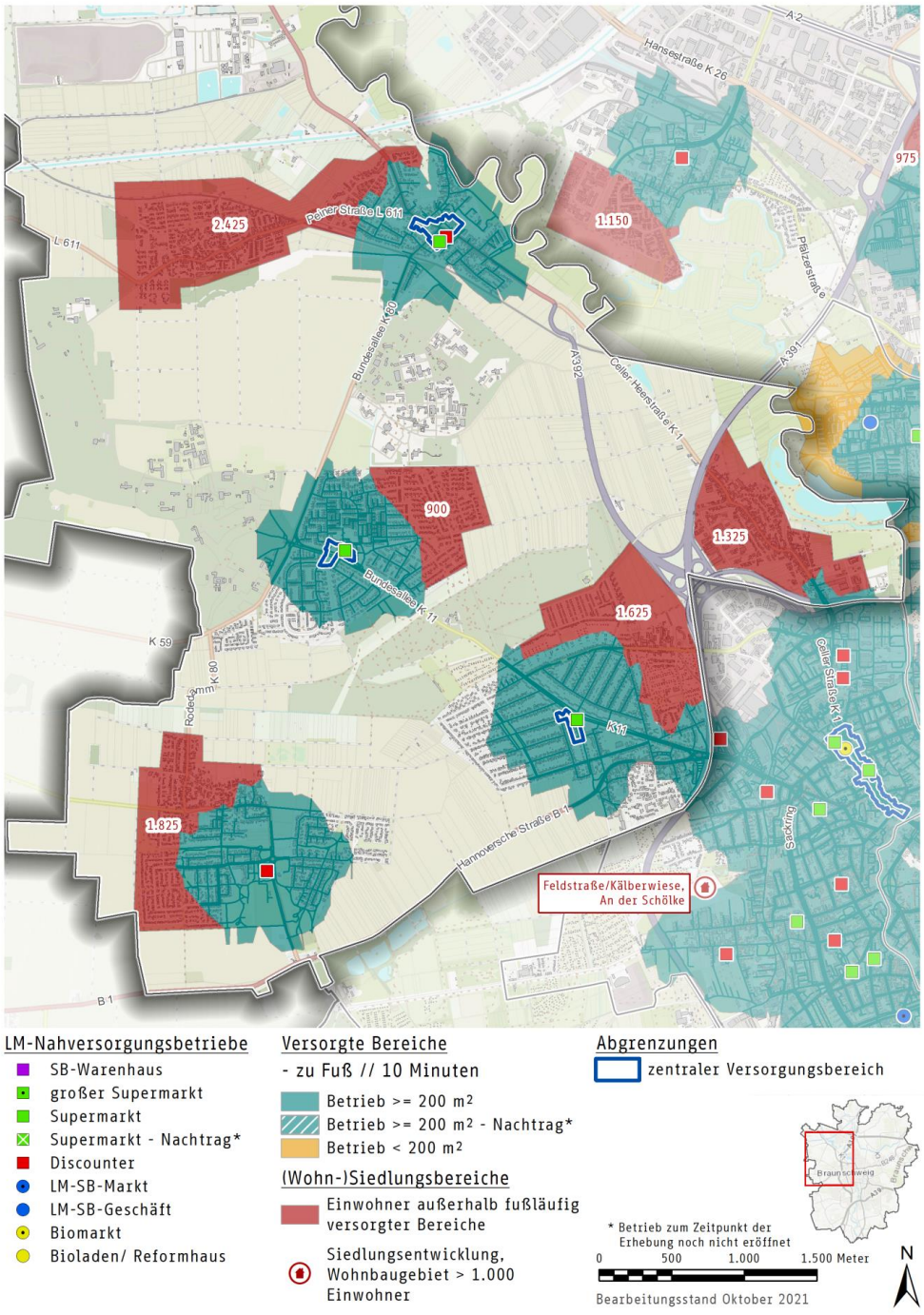
Einwohner	21.550
Anzahl Lebensmittelbetriebe	5
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	3.575 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	38%
Nahversorgungsanteil	51%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Im Segment Nahrungs- und Genussmittel sind bei einer geringen Bindungsquote von rd. 38% per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um drei Supermärkte und zwei Lebensmitteldiscounter.
- Vier dieser Betriebe befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen: zwei im Stadtteilzentrum Watenbüttel/ Celler Heerstraße sowie in den Nahversorgungszentren Kanzlerfeld/ David-Mansfeld-Weg und Lehndorf/ Saarplatz. Ein weiterer Betrieb ist an einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt.
- Die Verkaufsflächen einzelner Betriebe sind zum Teil sehr klein; zwei der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² auf. Von den übrigen Lebensmittelbetrieben liegen zwei signifikant über dieser Schwelle.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 51% sehr niedrig - nur für gut die Hälfte aller Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 75). In Kanzlerfeld, Lamme, Lehndorf und Watenbüttel sind jeweils nur Teile der Siedlungsbereiche fußläufig nahversorgt. In Ölper und Völkenrode besteht kein Lebensmittelnahversorgungsangebot.
- Zum Zeitpunkt der Erhebung 2020 befand sich im Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld/ David-Mansfeld-Weg ein Supermarkt im Bau. Da es sich um eine Erweiterung beziehungsweise Verlagerung eines bestehenden Betriebes handelt, trägt dieser nicht zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung bei.

Karte 75: Nahversorgungssituation im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel



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

- In Lamme befindet sich ein zusätzlicher Lebensmittelbetrieb in Planung. Da sich der Planstandort in räumlicher Nähe zu dem dort bestehenden Lebensmitteldiscounter befindet, kann nur in geringem Umfang zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgungssituation beigetragen werden.

➢ Auf Grund der geringen Zahl nicht versorgter Einwohner in den nicht fußläufig nahversorgten Bereichen ist jedoch meist kein hinreichendes Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch zusätzliche Lebensmittelbetriebe zu verzeichnen. Lediglich in Völkenrode besteht mit rd. 2.400 nicht versorgten Einwohnern und gegebenenfalls zusätzlichen Wohneinheiten dem Grunde nach ein entsprechendes Potenzial.

➢ Zu berücksichtigen ist diesbezüglich jedoch, dass die im Stadtteilzentrum Watenbüttel/ Celler Heerstraße bestehenden Lebensmittelbetriebe für den Gesamtbereich Watenbüttel/ Völkenrode quantitativ Versorgungsfunktion gewährleisten. Somit liegt hier kein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb vor.

➢ Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung der kleineren Betriebe sind auf Grund der geringen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe kritisch zu sehen und gegebenenfalls im Detail zu prüfen.

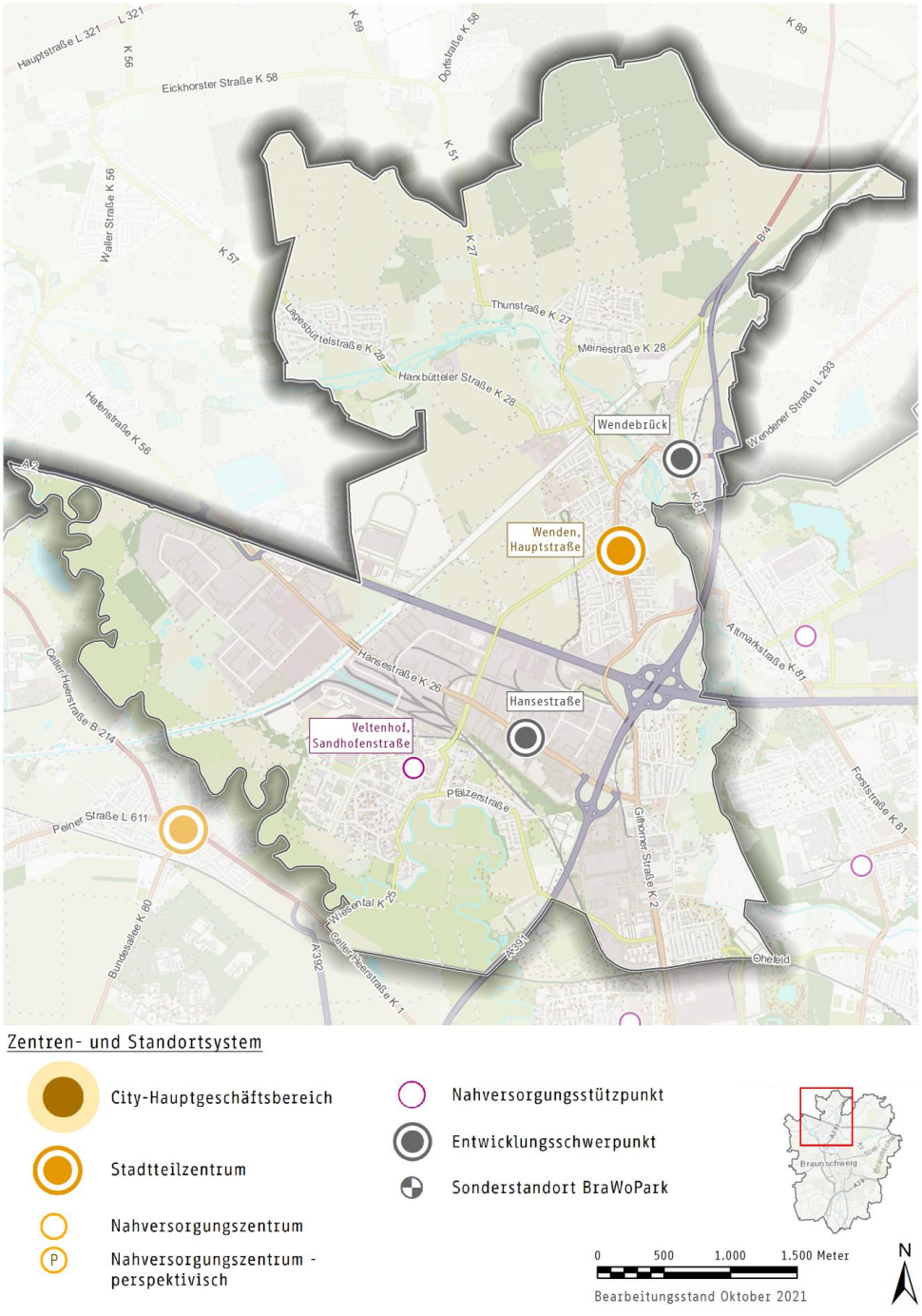
❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; zur Erhaltung der Nahversorgungsfunktion sollten insbesondere die Betriebe in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren erhalten und gestärkt werden.

8.11 Stadtbezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue

Im Stadtbezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Wenden/ Hauptstraße der Nahversorgungstützpunkt Veltenhof/ Sandhofenstraße und die Entwicklungsschwerpunkte Hansestraße und Wendebrück (vgl. Karte 76). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 73 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 112.200 m² festgestellt.

In Tab. 34 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt.

Karte 76: Stadtbezirk Nördliche Schunter-/ Okeraue



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Auffällig sind vor allem die sehr hohen Bindungsquoten und Verkaufsflächen in mehreren Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches. Diese sind im Wesentlichen auf das große Angebot an den Entwicklungsschwerpunkten Hansestraße und Wendebrück zurückzuführen, an denen auch in erheblichem Umfang zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente angeboten werden.

Tab. 34: Einzelhandelsangebot im Bezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	4.775	26,6	26,4	101%
Lebensmittelhandwerk	175	4,0	3,6	110%
Drogerie/ Parfümerie	750	3,1	3,1	102%
Apotheke	75	10,7	8,4	128%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	100	0,4	0,7	63%
Blumen/ Zoo	400	1,7	1,2	142%
kurzfristiger Bedarf	**6.275**	**46,5**	**43,3**	**108%**
Bekleidung und Zubehör	600	1,4	3,7	37%
Schuhe/ Lederwaren	300	0,9	1,1	88%
Sport/ Freizeit	1.225	3,8	1,5	253%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	3.500	9,7	1,0	1018%
Bücher	-	0,0	0,8	0%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	5.300	10,3	0,7	1.464%
Haus-/ Heimtextilien	5.400	11,1	0,7	1.698%
mittelfristiger Bedarf	**16.350**	**37,3**	**9,4**	**394%**
Uhren/ Schmuck	75	0,8	0,7	107%
Foto/ Optik	400	2,2	0,8	274%
Medien	75	0,6	2,5	25%
Elektro/ Leuchten	3.700	11,7	1,4	854%
Teppiche/ Bodenbeläge	4.525	7,9	0,4	2.086%
Bau-/ Gartenmarkt	12.600	29,3	7,0	421%
Möbel	66.725	121,4	4,1	2.958%
Sonstiges	1.475	6,7	5,0	134%
langfristiger Bedarf	**89.575**	**180,5**	**21,8**	**827%**
Summe	***112.200***	***264,3***	***74,5***	***355%***

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

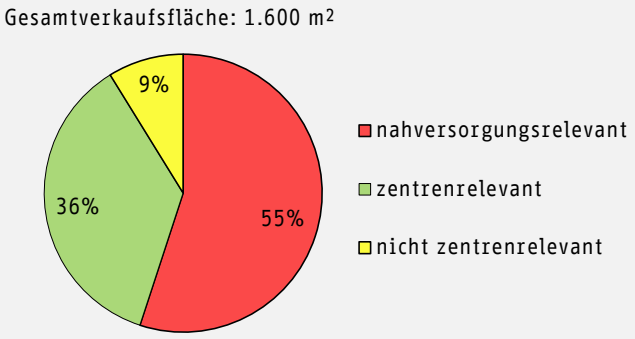
8.11.1 Zentren- und Standortstruktur

8.11.1.1 Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße

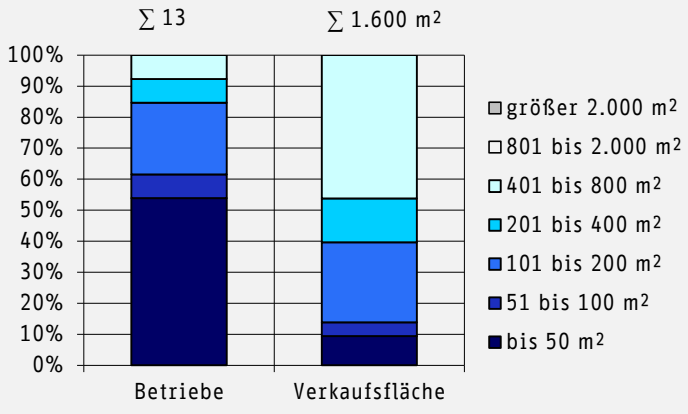
Stadtbezirk	Nördliche Schunteraue/ Okeraue
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Stadtteilzentrum erstreckt sich in einer Bandstruktur entlang der Hauptstraße zwischen Im Winkel im Norden und der Einmündung Am Brühl im Süden. Mit einem Supermarkt als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Mit rd. einem Drittel ist jedoch auch der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente vergleichsweise hoch. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung wurde das Zentrum in seiner räumlichen Ausdehnung auf den Bereich mit der höchsten funktionalen Dichte für eine zukünftig kompakte Struktur reduziert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

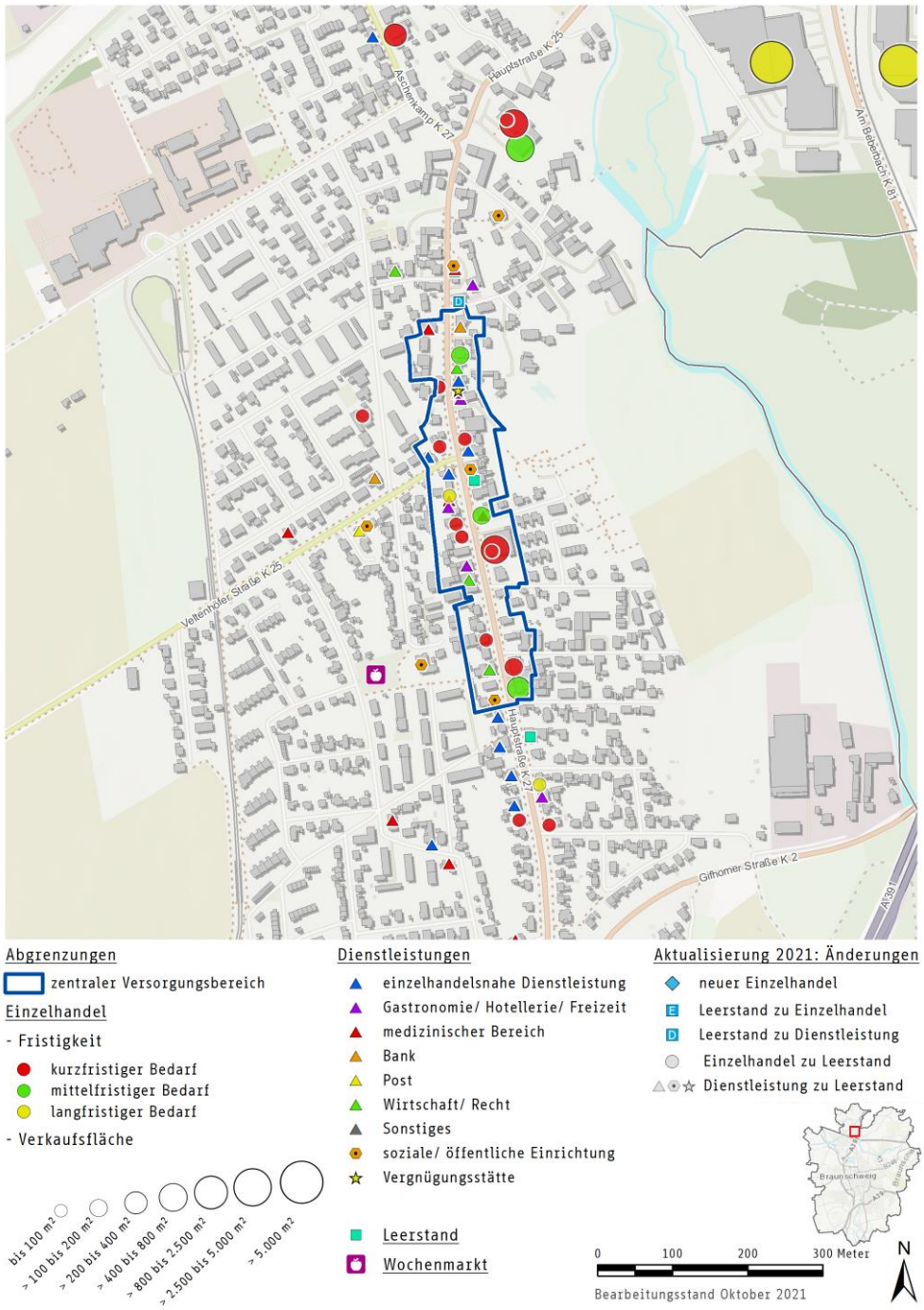
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 77: Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 41:Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 42:kleinteilige Nutzung(en) Hauptstraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen mit einem Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • Nahversorgungsangebot mit unter anderem Supermarkt, und Lebensmittelhandwerk • Wochenmarkt ergänzt das Nahversorgungsangebot • Supermarkt fungiert als wichtiger Magnetbetrieb • es sind einzelne Fachgeschäfte mit unter anderem Bekleidung, Schreibwaren oder Fahrrädern vorhanden • Dienstleistungsangebote ergänzen das Angebot • der Straßenraum ist durch Bäume begrünt
Schwächen	• hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche besteht nur geringes Einzelhandelsangebot • Lebensmitteldiscounter am nördlichen Ortsrand außerhalb des Zentrums ohne funktionalen Zusammenhang • geringe Nutzungsdichte • der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrochen, zum Teil bestehen größere Besatzlücken • die Aufenthaltsqualität ist eingeschränkte, da auf Grund der Bandstruktur kaum gestaltete Aufenthaltsbereiche vorhanden sind
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

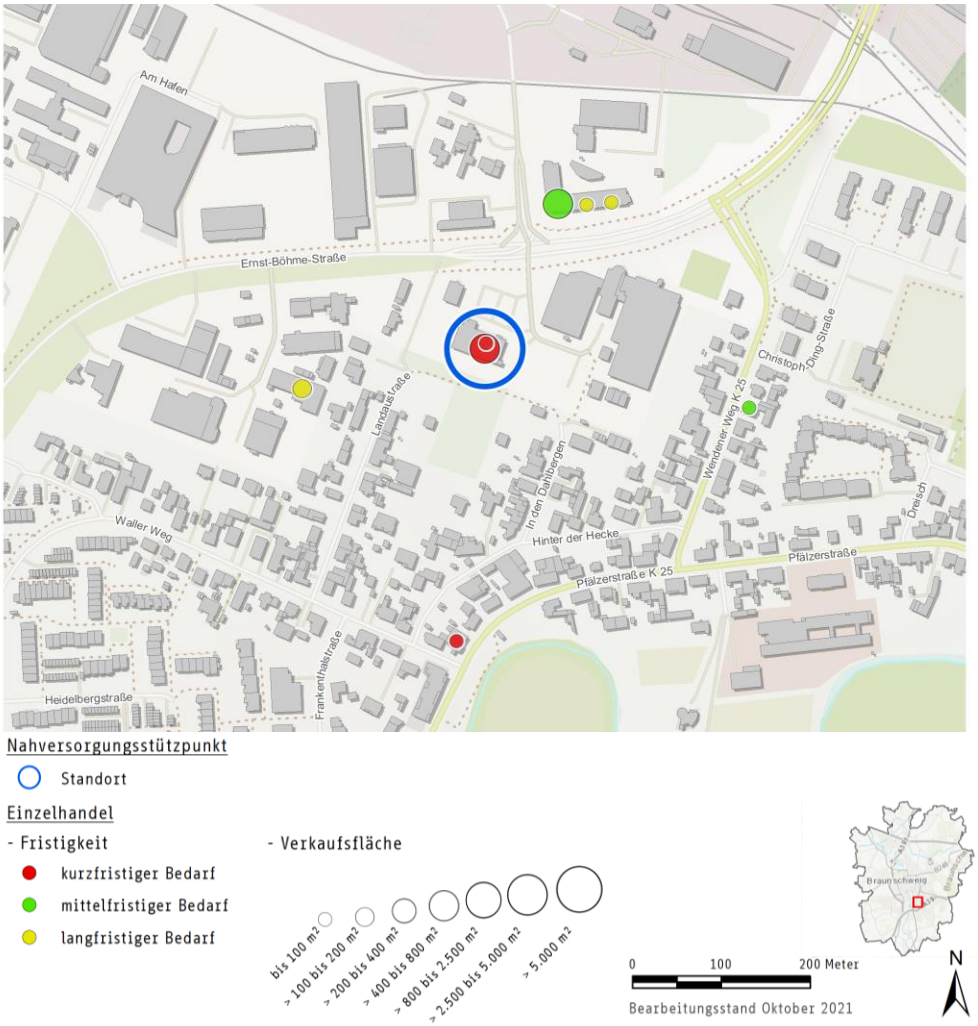
Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung Einzelhandelsfunktion • Ausbau weiterer Zentrenfunktionen (zum Beispiel Dienstleistungen, Gastronomie) • Schließung Besatzlücken • Aufwertung Supermarkt (zum Beispiel Neubau als multifunktionales Geschäftshaus mit Dienstleistungen und Wohnnutzungen) • Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Schaffung gestalteter Platz- beziehungsweise Aufenthaltsbereiche, Umgestaltung Straßenraum

8.11.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof, Sandhofenstraße

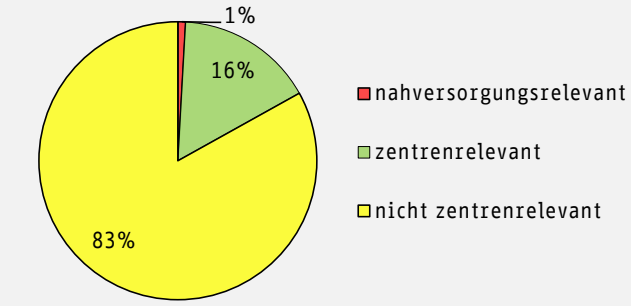
Stadtbezirk	Nördliche Schunter-/ Okeraue
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 700 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.145/ 3.625 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	2,5 km, STZ Wenden, Hauptstraße
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 78: Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof, Sandhofenstraße

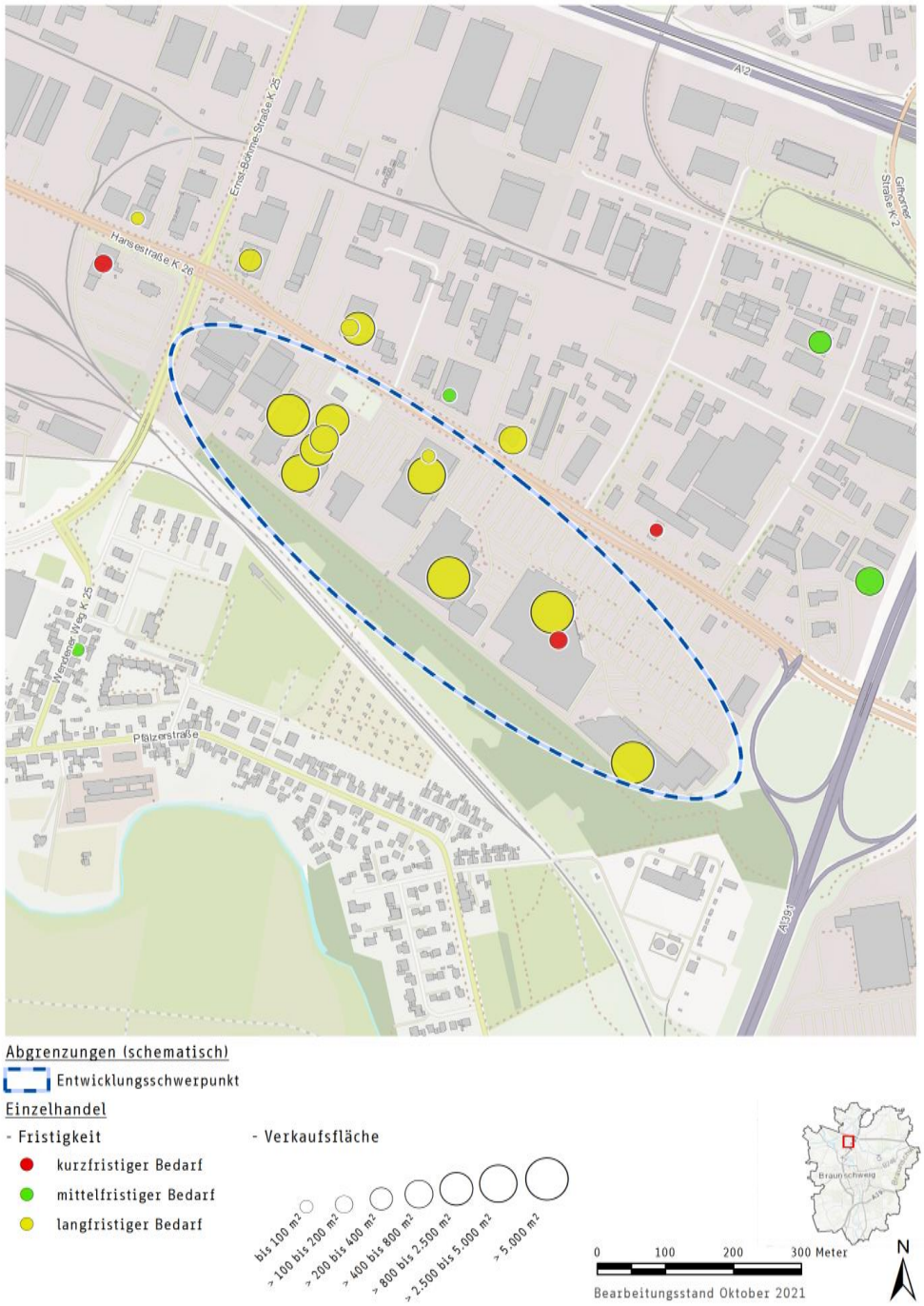


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.11.1.3 Entwicklungsschwerpunkt Hansestraße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

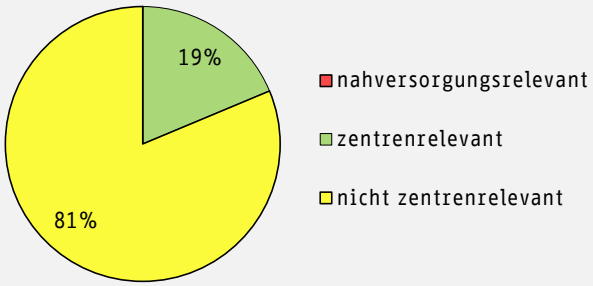
Stadtbezirk	Nördliche Schunter-/ Okeraue
Anzahl Betriebe	21
Magnetbetriebe	Möbelfachmärkte, Baumarkt
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 68.875 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Hansestraße (A 391)

Karte 79: Entwicklungsschwerpunkt Hansestraße

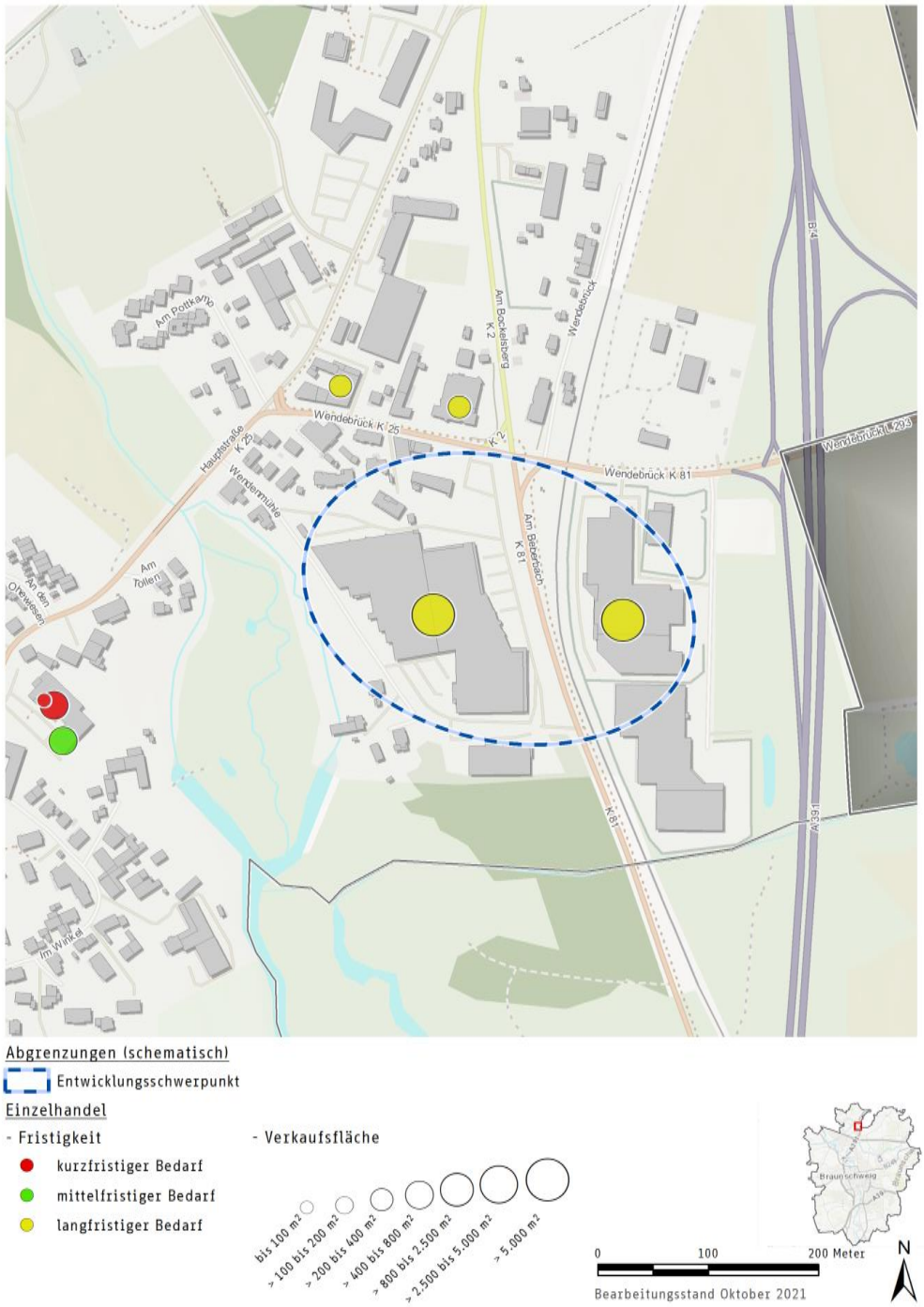


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.11.1.4 Entwicklungsschwerpunkt Wendebrück (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

Stadtbezirk	Nördliche Schunter-/ Okeraue
Anzahl Betriebe	2
Magnetbetriebe	Möbelhäuser
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 33.675 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Wenden (A 391)

Karte 80: Entwicklungsschwerpunkt Wendebrück

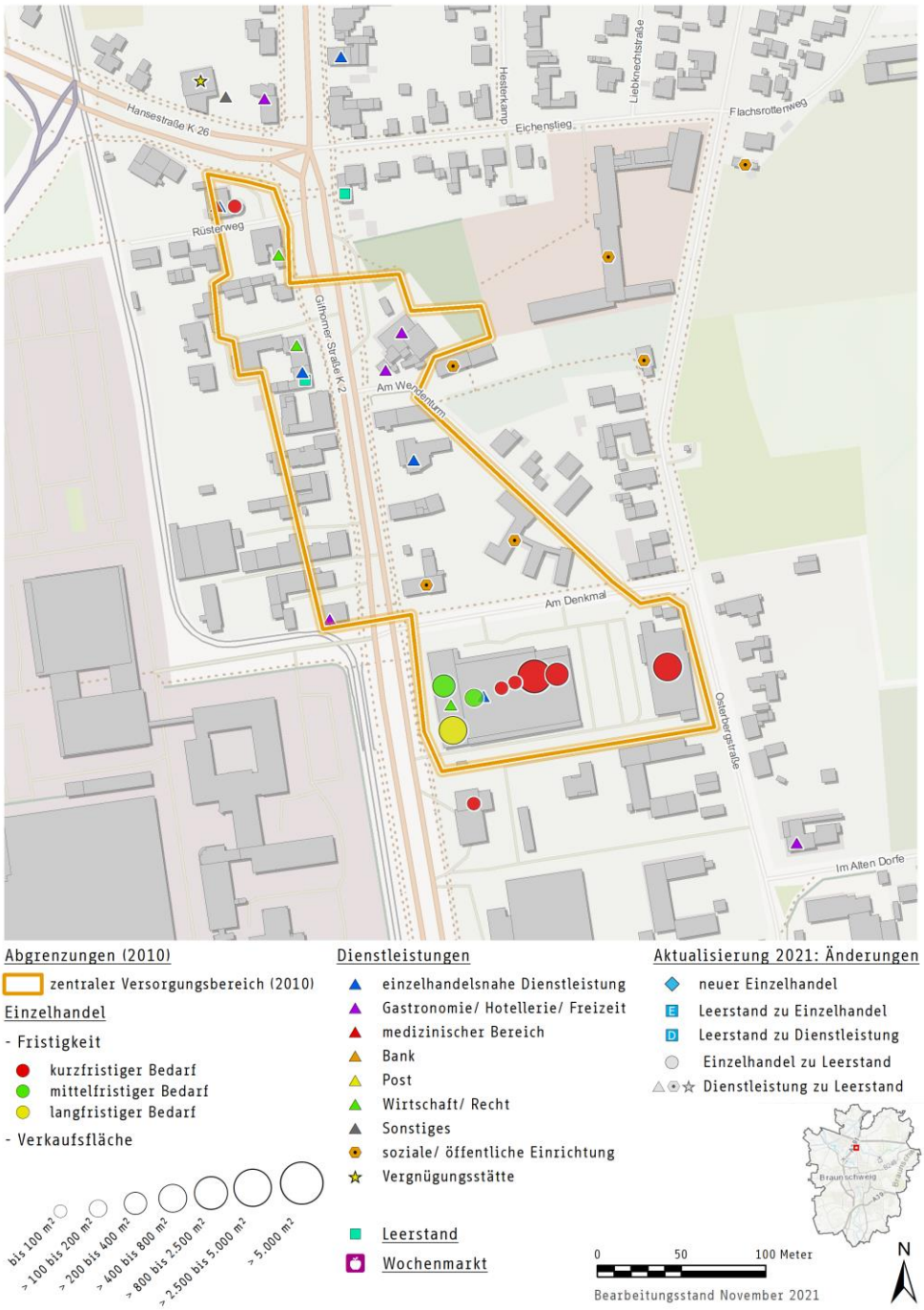


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.11.1.5 ~~Ehemaliges~~ Bisheriges Nahversorgungszentrum Rühme, Am Denkmal

Bei dem bisher~~igen~~ als Nahversorgungszentrum eingestuften Standort Rühme/ Am Denkmal handelt es sich um ein Fachmarktzentrum in einem gewerblich geprägten Bereich sowie um einen Bereich entlang der Gifhorner Straße (vgl. Karte 81). Im Bereich der Gifhorner Straße ist nahezu kein Einzelhandelsangebot vorhanden. Der Bereich Am Denkmal ist auf Grund seiner Lage ~~im~~ in einem vorwiegend gewerblich geprägten Umfeld ~~Gewerbegebiet~~ als nicht integrierte Lage einzustufen, sodass eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich oder auch als Nahversorgungs-stützpunkt nicht möglich ist. Die vorhandenen Lebensmittelbetriebe übernehmen zwar eine Versorgungsfunktion für Rühme, sollten aber auf den Bestand festgesetzt werden.

Karte 81: ehemaliges Nahversorgungszentrum Rühme, Am Denkmal



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.11.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.11.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Veltenhof-Rühme

Der bisherige Stadtbezirk Veltenhof-Rühme liegt im Nordwesten Braunschweigs und erstreckt sich über die statistischen Bezirke Hafen, Veltenhof und Rühme.

Tab. 35:Kennzahlen Veltenhof-Rühme

Einwohner	5.765
Anzahl Lebensmittelbetriebe	3
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	3.125 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	147%
Nahversorgungsanteil	32%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

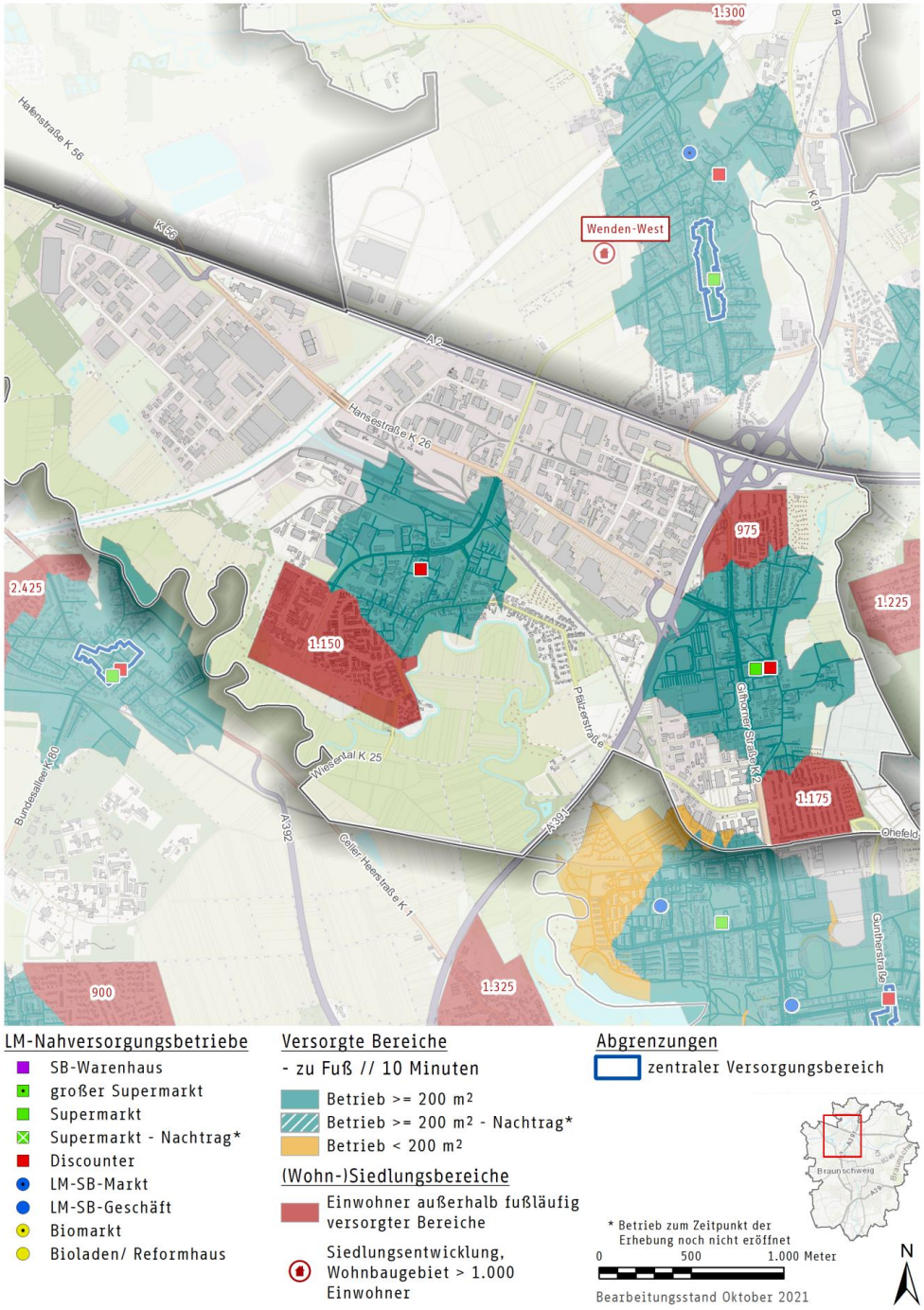
- Auf Grund der hohen Bindungsquote bei Nahrungs- und Genussmitteln sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Ein Supermark und zwei Lebensmitteldiscounter bieten ein hinreichendes Nahversorgungsangebot.
- Ein Betrieb befindet sich am Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof/ Sandhofenstraße. Zwei Betriebe sind an einem nicht integrierten Standort angesiedelt.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 32% trotz der sehr hohen Bindungsquote sehr gering. Nur knapp ein Drittel der Einwohner können sich fußläufig nahversorgen (vgl. Karte 82), da die Lebensmittelbetriebe an nicht integrierten Standorten nur eingeschränkt zur fußläufigen Nahversorgung beitragen.

➢ Auf Grund der geringen Zahl nicht fußläufig nahversorgter Einwohner in den jeweiligen Teilbereichen besteht jedoch kein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch zusätzliche Lebensmittelbetriebe.

➢ Die bestehenden Betriebe insbesondere am Nahversorgungsstützpunkt gilt es zu erhalten. Erweiterungen oder Neuansiedlungen an den nicht integrierten Standorten sollten nicht erfolgen.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht.

Karte 82: Nahversorgungssituation im Bezirk Veltenhof-Rühme



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

8.11.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Wenden-Thune-Harxbüttel

Der bisherige Stadtbezirk Wenden-Thune-Harxbüttel befindet sich im Norden des Braunschweiger Stadtgebietes und umfasst die Siedlungsbereiche Harxbüttel, Thune und Wenden.

Tab. 36:Kennzahlen Wenden-Thune-Harxbüttel

Einwohner	6.200
Anzahl Lebensmittelbetriebe	3
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	1.650 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	58%
Nahversorgungsanteil	60%

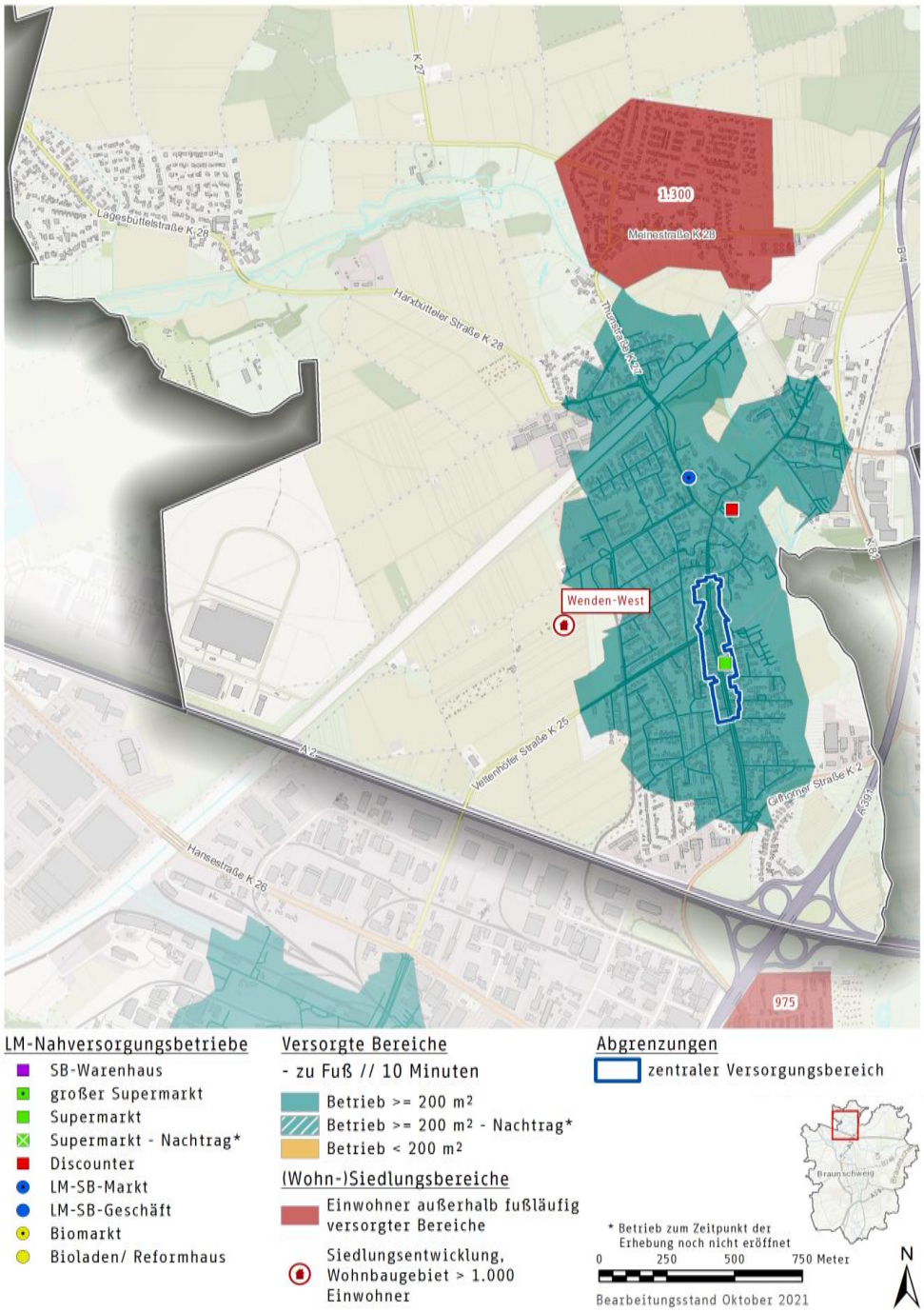
[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 58% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen Supermarkt, einen Lebensmitteldiscounter und einen Lebensmittel-SB-Markt.
- Einer dieser Betriebe befindet sich im Stadtteilzentren Wenden/ Hauptstraße, zwei Betriebe sind an je einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt.
- Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-SB-Marktes ist mit rd. 300 m² sehr gering. Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche signifikant oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² ist nicht vorhanden.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 60% vergleichsweise gering - für einen beträchtlichen Teil der Einwohner besteht keine Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 83). Während in Wenden nahezu für das gesamte Siedlungsgebiet eine fußläufige Nahversorgung möglich ist, ist in Harxbüttel und im nördlichen Bereich von Thune kein Lebensmittelbetrieb vorhanden.

➢ Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner besteht aktuell nicht, da die Anzahl nicht versorgter Einwohner in den entsprechenden Bereichen jeweils zu gering ist, um einen zusätzlichen, den Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber entsprechenden Lebensmittelbetrieb anzusiedeln.

Karte 83: Nahversorgungssituation im Bezirk Wenden-Thune-Harxbüttel



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

- Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten. Vor dem Hintergrund zusätzlich geplanter Wohneinheiten im Bereich Wenden-West besteht dort perspektivisch ein hinreichendes Potenzial zur Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes.

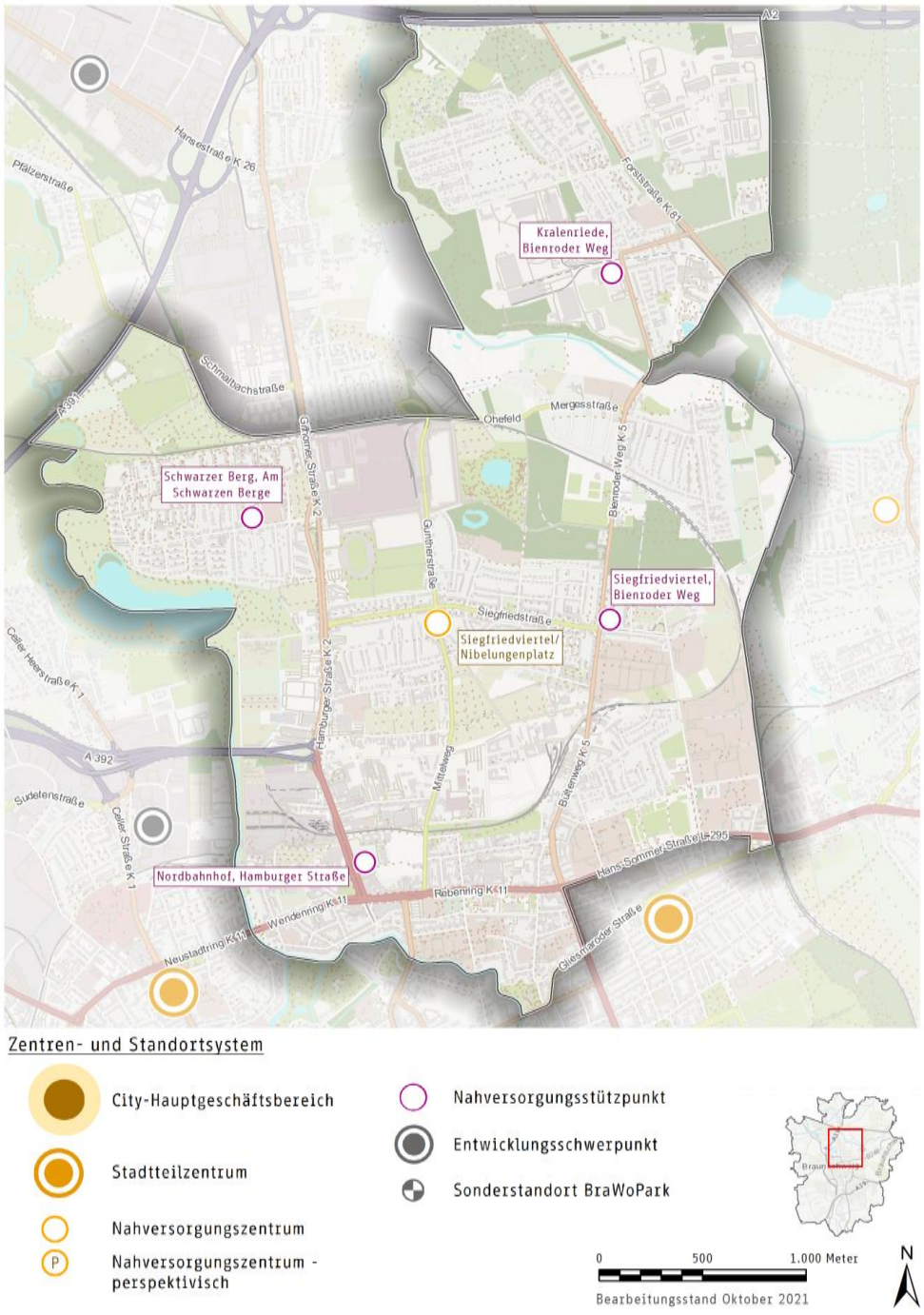
❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht vor allem hinsichtlich der Erhaltung des Lebensmittelbetriebes im Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße, der als wesentlicher Magnetbetrieb fungiert und damit für den Erhalt des Zentrums selber eine hohe Bedeutung hat. Hinsichtlich eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes zur Versorgung der zusätzlichen Einwohner in Wenden ist eine Gefährdung insbesondere dieses Betriebes auszuschließen.

8.12 Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue

Im Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue befinden sich neben dem Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz die Nahversorgungstützpunkte Kralenriede/ Bienroder Weg, Nordbahnhof/ Hamburger Straße, Schwarzer Berg/ Am Schwarzen Berge, Siegfriedviertel/ Bienroder Weg (vgl. Karte 84). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 92 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 29.825 m² festgestellt.

In Tab. 37 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Nordstadt-Schunteraue bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Wesentlichen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteln und damit im kurzfristigen Bedarfsbereich. Rund die Hälfte der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel geht auf ein SB-Warenhaus zurück.

Karte 84: Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 37:Einzelhandelsangebot im Bezirk Nordstadt-Schunteraue, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	12.975	73,5	61,1	120%
Lebensmittelhandwerk	450	7,4	8,3	89%
Drogerie/ Parfümerie	2.075	8,0	7,1	113%
Apotheke	225	17,8	19,4	92%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	325	1,5	1,5	99%
Blumen/ Zoo	1.225	2,5	2,8	90%
kurzfristiger Bedarf	**17.250**	**110,8**	**100,3**	**110%**
Bekleidung und Zubehör	925	3,3	8,7	38%
Schuhe/ Lederwaren	150	0,5	2,5	20%
Sport/ Freizeit	1.125	2,6	3,5	73%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	750	1,5	2,2	69%
Bücher	75	0,4	1,8	19%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	775	0,9	1,6	52%
Haus-/ Heimtextilien	175	0,3	1,5	20%
mittelfristiger Bedarf	**3.950**	**9,3**	**21,9**	**43%**
Uhren/ Schmuck	25	0,1	1,7	7%
Foto/ Optik	50	0,4	1,9	21%
Medien	300	2,7	5,8	46%
Elektro/ Leuchten	1.075	2,4	3,2	75%
Teppiche/ Bodenbeläge	-	0,0	0,9	0%
Bau-/ Gartenmarkt	6.075	6,9	16,1	43%
Möbel	200	0,3	9,5	3%
Sonstiges	925	6,5	11,5	56%
langfristiger Bedarf	**8.625**	**19,3**	**50,6**	**38%**
Summe	***29.825***	***139,4***	***172,7***	***81%***

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

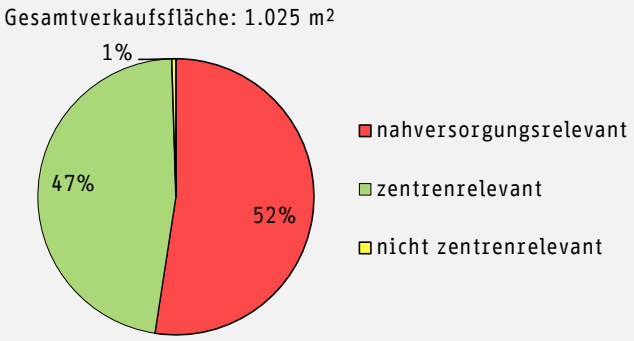
8.12.1 Zentren- und Standortstruktur

8.12.1.1 Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz

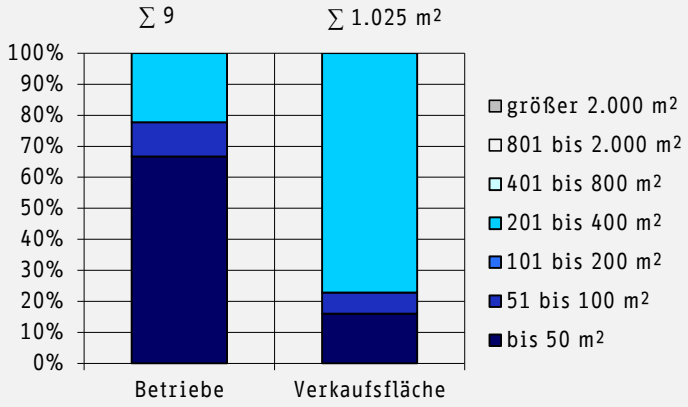
Stadtbezirk	Nordstadt
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das kompakte Nahversorgungszentrum umfasst den Bereich Nibelungenplatz sowie die nördlich der Siegfriedstraße angrenzenden Nutzungen. Mit einem Lebensmitteldiscounter liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

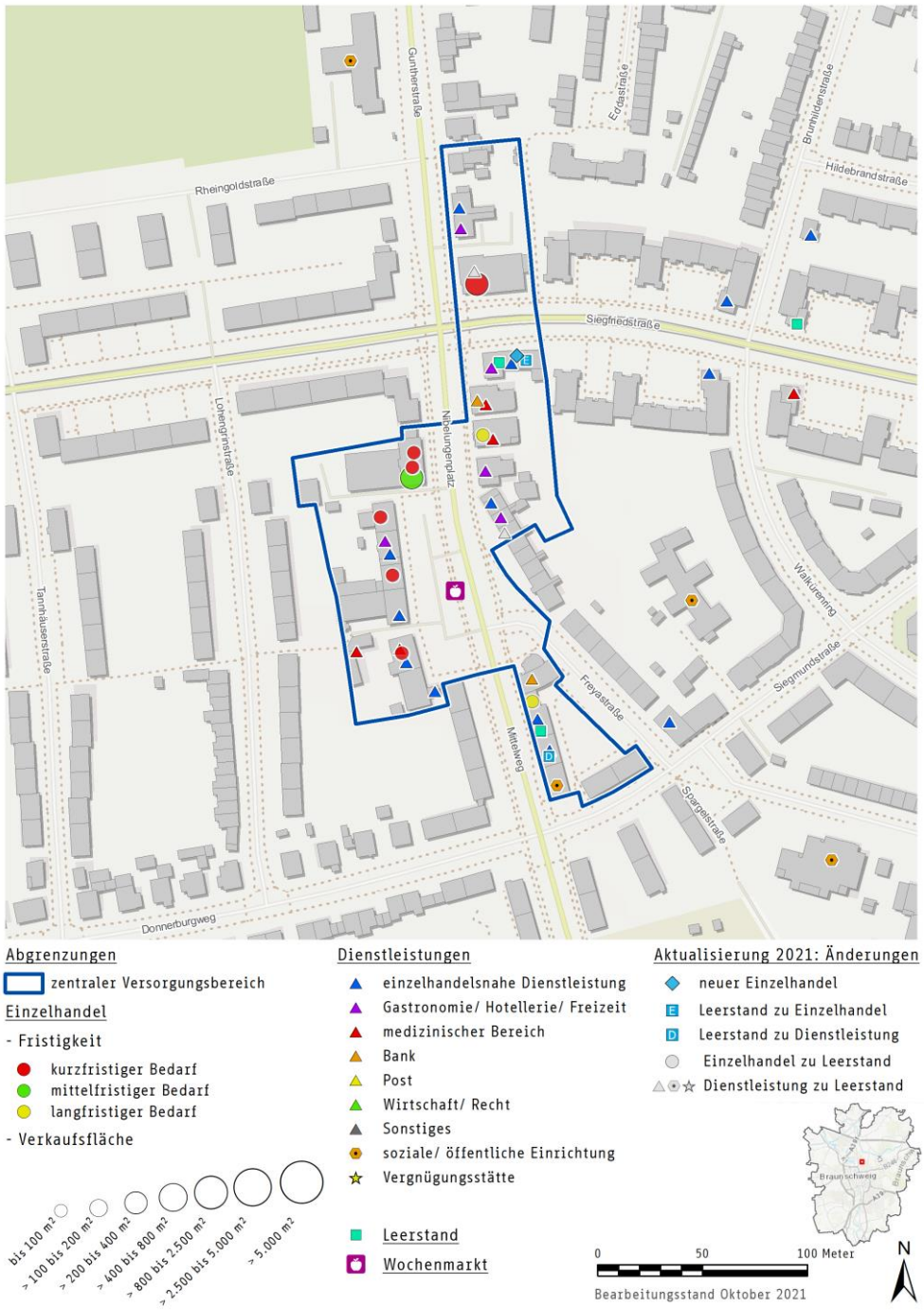
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 85: Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 43: kleinteilige Nutzungen

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 44: moderne Platzgestaltung

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot vor allem im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk • Wochenmarkt Nibelungenplatz • Textildiscounter als weiterer Frequenzbringer • einzelne Fachgeschäfte (unter anderem Hörgeräte, Schreibwaren) • ergänzendes Dienstleistungsangebot, Nachbarschaftstreff • attraktiv gestalteter Platzbereich mit moderner Möblierung (Bänke, Spielgeräte) • gestalteter und begrünter öffentlicher Raum
Schwächen	• insgesamt geringes Einzelhandelsangebot hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Gesamtverkaufsfläche • keine großflächigen Betriebe • einzelne Leerstände vorhanden • Wohnnutzungen im Erdgeschoss im Bereich Nibelungenplatz • zum Teil einseitiger Nutzungsbesatz
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen • Folgenutzung Leerstände

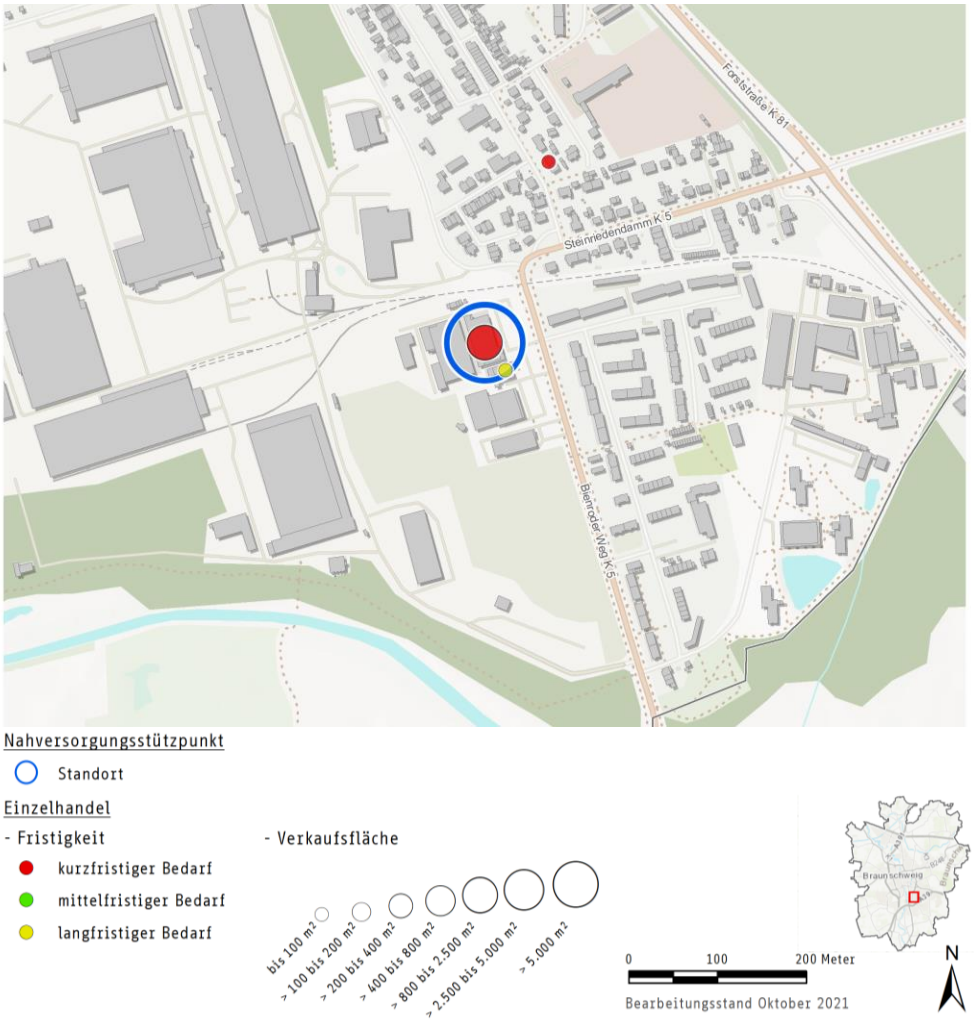
Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung/ Stärkung Einzelhandelsfunktion zum Erhalt des Nahversorgungszentrums • Nahversorgungsfunktion erhalten und gegebenenfalls stärken • Wochenmarkt erhalten • Folgenutzung Leerstände klären • gegebenenfalls Besatzlücken schließen/ Erhöhung der Nutzungsdichte • Erhaltung und weiterer Ausbau der attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes

8.12.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede, Bienroder Weg

Stadtbezirk	Nordstadt-Schunteraue
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 800 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.590/ 13.285 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	2,4 km, NVZ Querum, Westfalenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 86: Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede, Bienroder Weg

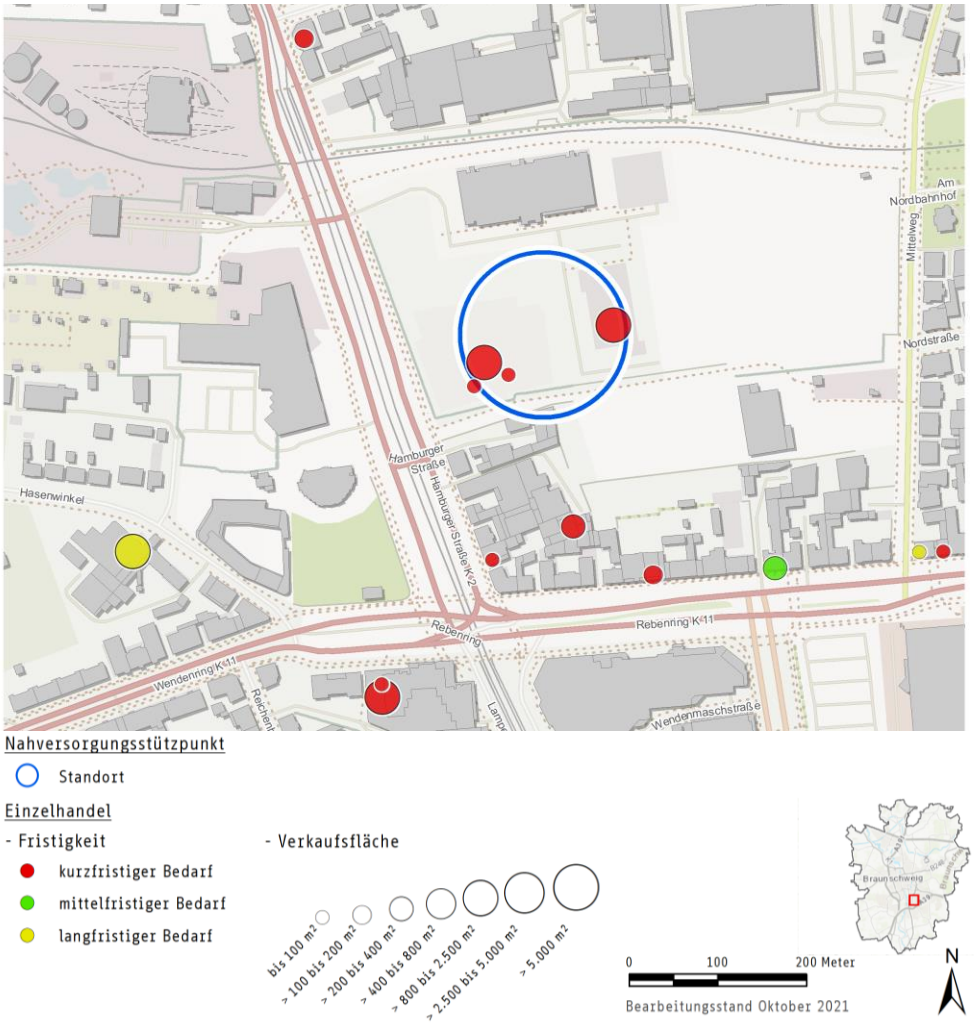


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.12.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof, Hamburger Straße

Stadtbezirk	Nordstadt-Schunteraue
Betriebstyp(en)	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 3.300 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	3.930/ 59.200 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	1,5 km, STZ Celler Str./ Weisses Ross
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 87: Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof, Hamburger Straße



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

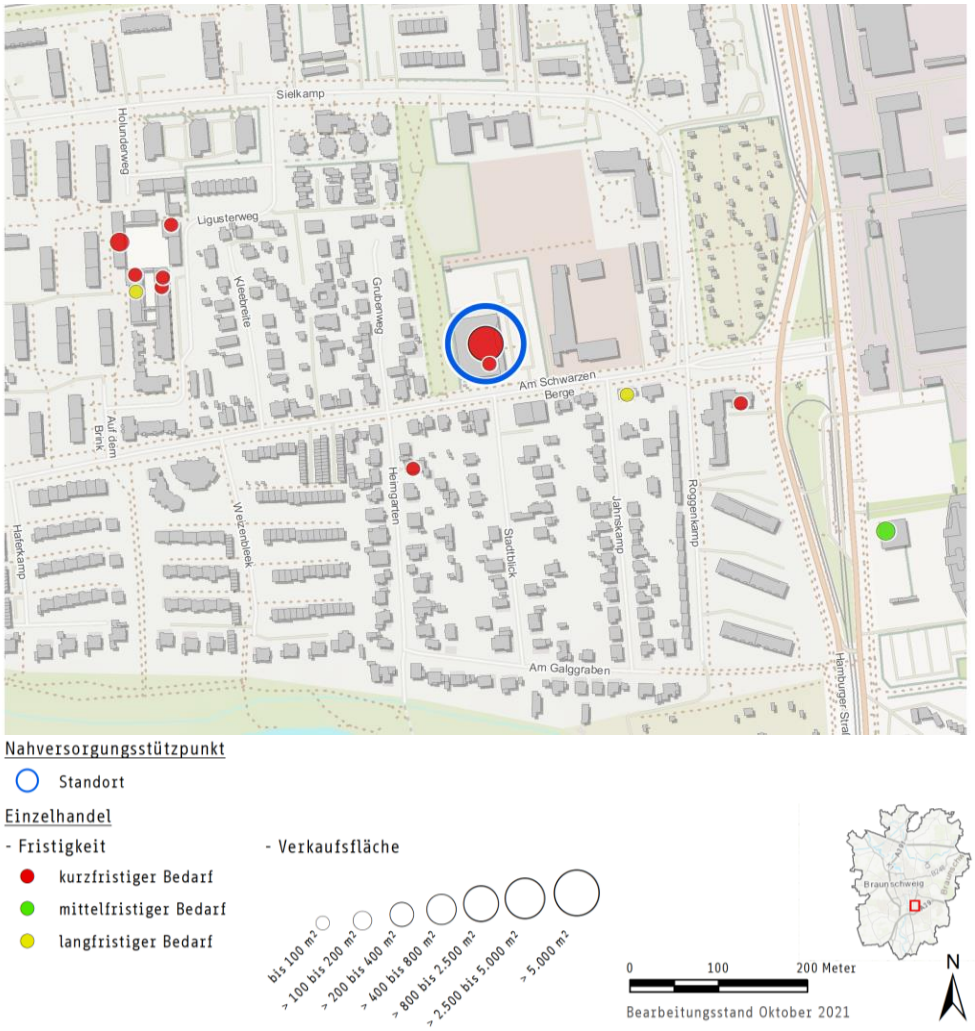
Der Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof/ Hamburger Straße ist lediglich auf Grund der südlich angrenzenden Wohnbebauung als integrierter Standort einzustufen. Östlich der beiden Lebensmittelbetriebe befindet sich aktuell am Standort Mittelweg ein Wohngebiet im Bau. Dieses wird insbesondere auch fußläufig angebunden, sodass sich die Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich noch weiter erhöht.

8.12.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Schwarzer Berg, Am Schwarzen Berge

Anders als im bisherigen Zentrenkonzept Einzelhandel von 2010 wird das Nahversorgungszentrum Schwarzer Berg/ Ligusterweg nicht mehr als solches ausgewiesen. Zwischen dem Supermarktstandort Am Schwarzen Berge und Ligusterweg besteht kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang. Zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ist das Angebot in den beiden Teilbereichen nach aktuellen rechtlichen Anforderungen nicht ausreichend. Der Supermarktstandort wird als Nahversorgungsstützpunkt ausgewiesen.

Stadtbezirk	Nordstadt-Schunteraue
Betriebstyp(en)	Supermarkt
Verkaufsfläche	rd. 1.100 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	3.050/ 24.095 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 1,3 km, NVZ Siegfriedviertel, Nibelungenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 88: Nahversorgungsstützpunkt Schwarzer Berg, Am Schwarzen Berge

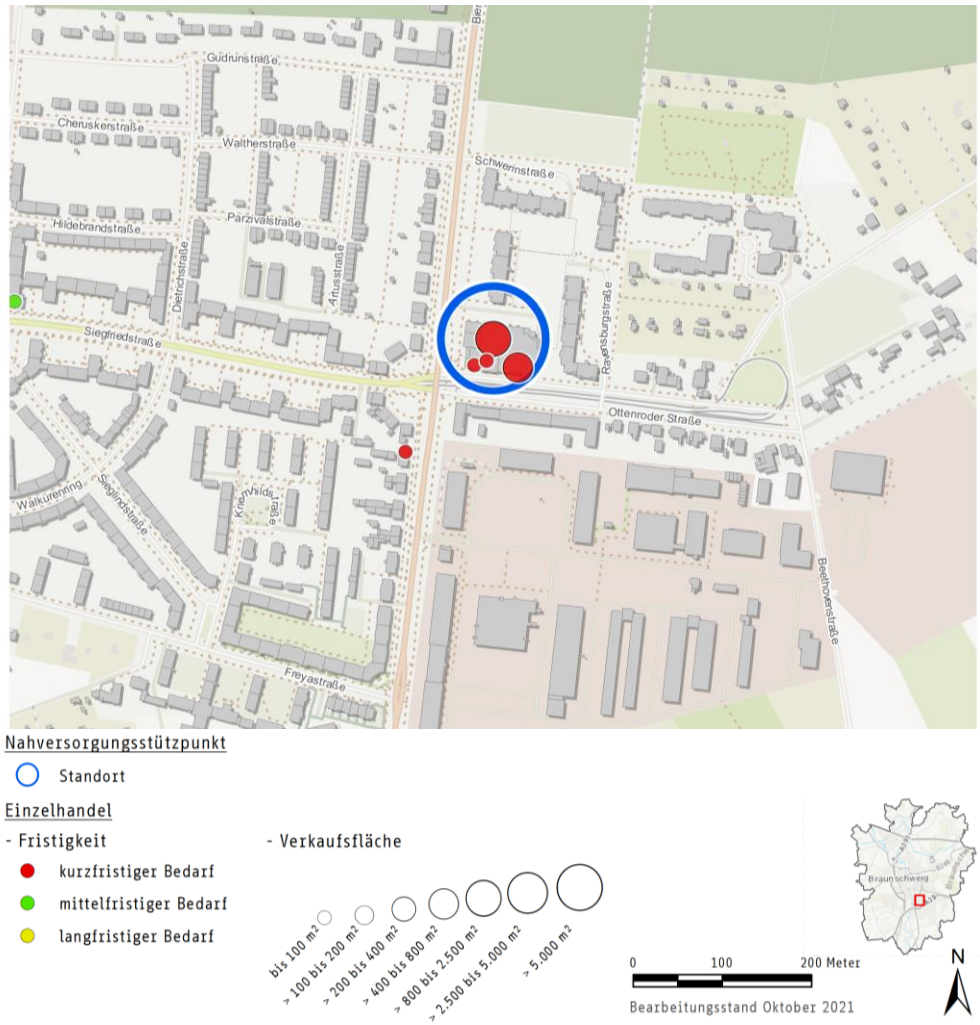


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.12.1.5 Nahversorgungsstützpunkt Siegfriedviertel, Bienroder Weg

Stadtbezirk	Nordstadt-Schunteraue
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 900 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	3.745/ 40.235 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 0,9 km, NVZ Siegfriedviertel, Nibelungenplatz
ÖPNV-Anbindung	Stadtbahn/ Bus

Karte 89: Nahversorgungsstützpunkt Siegfriedviertel, Bienroder Weg

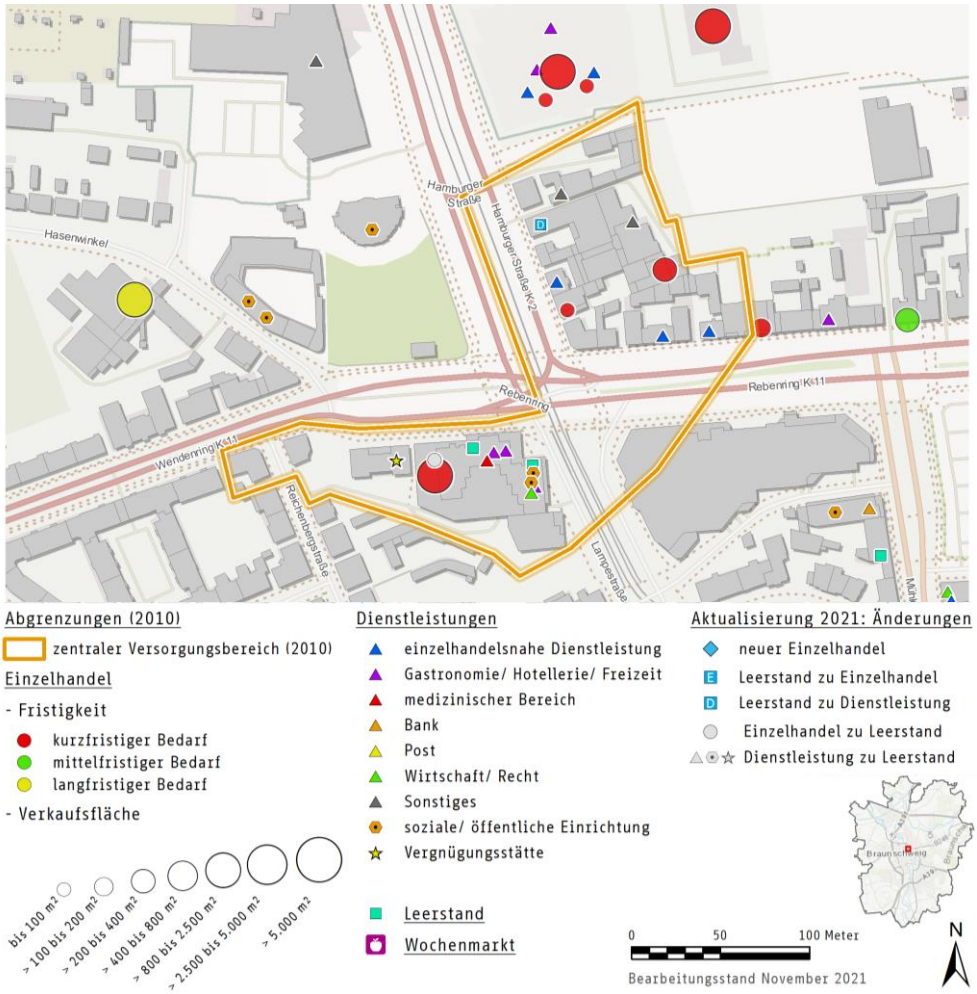


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.12.1.6 Ehemaliges Nahversorgungszentrum Nördliches Ringgebiet, Wendenring/ Lampestraße

Das bisherige Nahversorgungszentrum wird maßgeblich durch den Kreuzungsbereich Wendenring/ Lampestraße geprägt (vgl. Karte 90). Mit einem Supermarkt ist zwar ein Nahversorgungsangebot vorhanden, auf Grund der städtebaulichen Situation mit der Prägung durch Verkehrsachsen sollte der Bereich aber nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Anstelle des Nahversorgungszentrums wird der Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof/ Hamburger Straße unmittelbar nördlich ausgewiesen (vgl. Kap. 8.12.1.3).

Karte 90: ehemaliges Nahversorgungszentrum Nördliches Ringgebiet, Wendenring/ Lampestraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.12.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.12.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Nordstadt

Der bisherige Bezirk Nordstadt grenzt im Norden an den Bezirk Mitte/ Innenstadt an und erstreckt sich über die statistischen Bezirke Altes/ Neues Hochschulviertel, Nordbahnhof, Schwarzer Berg und Siegfriedviertel.

Tab. 38:Kennzahlen Nordstadt

Einwohner	22.305
Anzahl Lebensmittelbetriebe	13
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	11.850 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	134%
Nahversorgungsanteil	99%

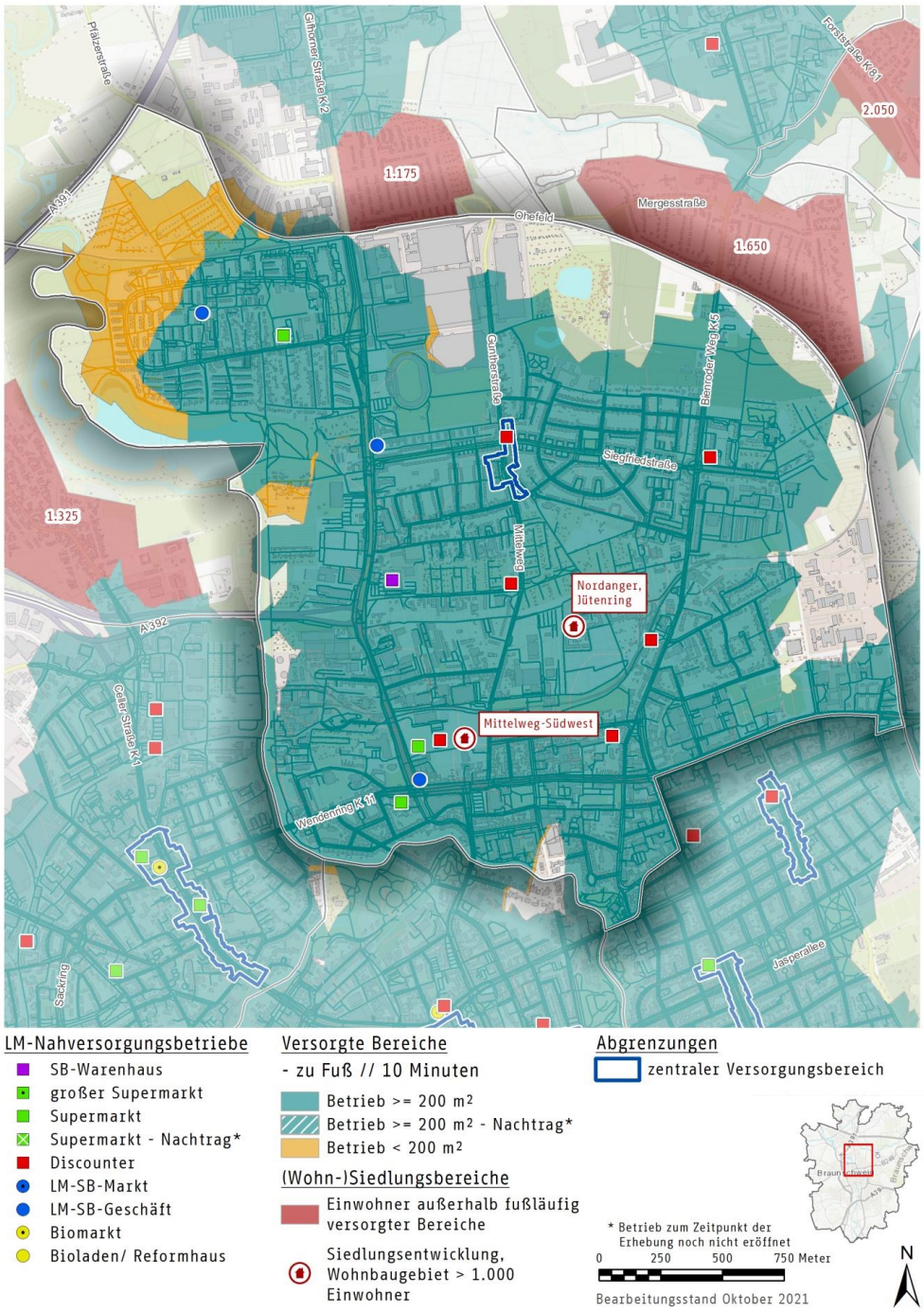
[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Auf Grund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel sind per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Diese sind unter anderem auf ein SB-Warenhaus zurückzuführen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um ein SB-Warenhaus, drei Supermärkte, sechs Lebensmitteldiscounter und drei Lebensmittel-SB-Geschäfte.
- Einer dieser Betriebe befindet sich im Nahversorgungszentrum Siefgriedviertel/ Nibelungenplatz. Vier Betriebe sind an den Nahversorgungsstützpunkten Nordbahnhof/ Hamburger Straße, Schwarzer Berg und Siegfriedviertel/ Bienroder Weg angesiedelt. Fünf Betriebe befinden sich je an einem sonstigen integrierten Standort, drei Betriebe an nicht integrierten Standorten.
- Neben den Lebensmittel-SB-Geschäften ist insbesondere die Verkaufsfläche des Lebensmittelbetriebes im Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel, Nibelungenplatz mit etwa 400 m² sehr klein.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 99% sehr hoch - für nahezu alle Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 91).

➢ Ein Potenzial beziehungsweise ein Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner nicht.

Karte 91: Nahversorgungssituation im Bezirk Nordstadt



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

- Die bestehenden Betriebe an den integrierten Standorten gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen der bestehenden Lebensmittelbetriebe erscheinen mit Ausnahme des Betriebes im Nahversorgungszentrum nicht erforderlich, zumal auch das erwähnte SB-Warenhaus einen erheblichen Anteil der Kaufkraft bindet.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht hinsichtlich des Lebensmittelbetriebes im Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel, Nibelungenplatz. Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums sollte eine Verkaufsflächenerweiterung geprüft werden.

8.12.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Schunteraue

Der bisherige Bezirk Schunteraue grenzt im Norden an den Bezirk Nordstadt an und erstreckt sich über die statistischen Bezirke Kralenriede und Schuntersiedlung-West.

Tab. 39:Kennzahlen Schunteraue

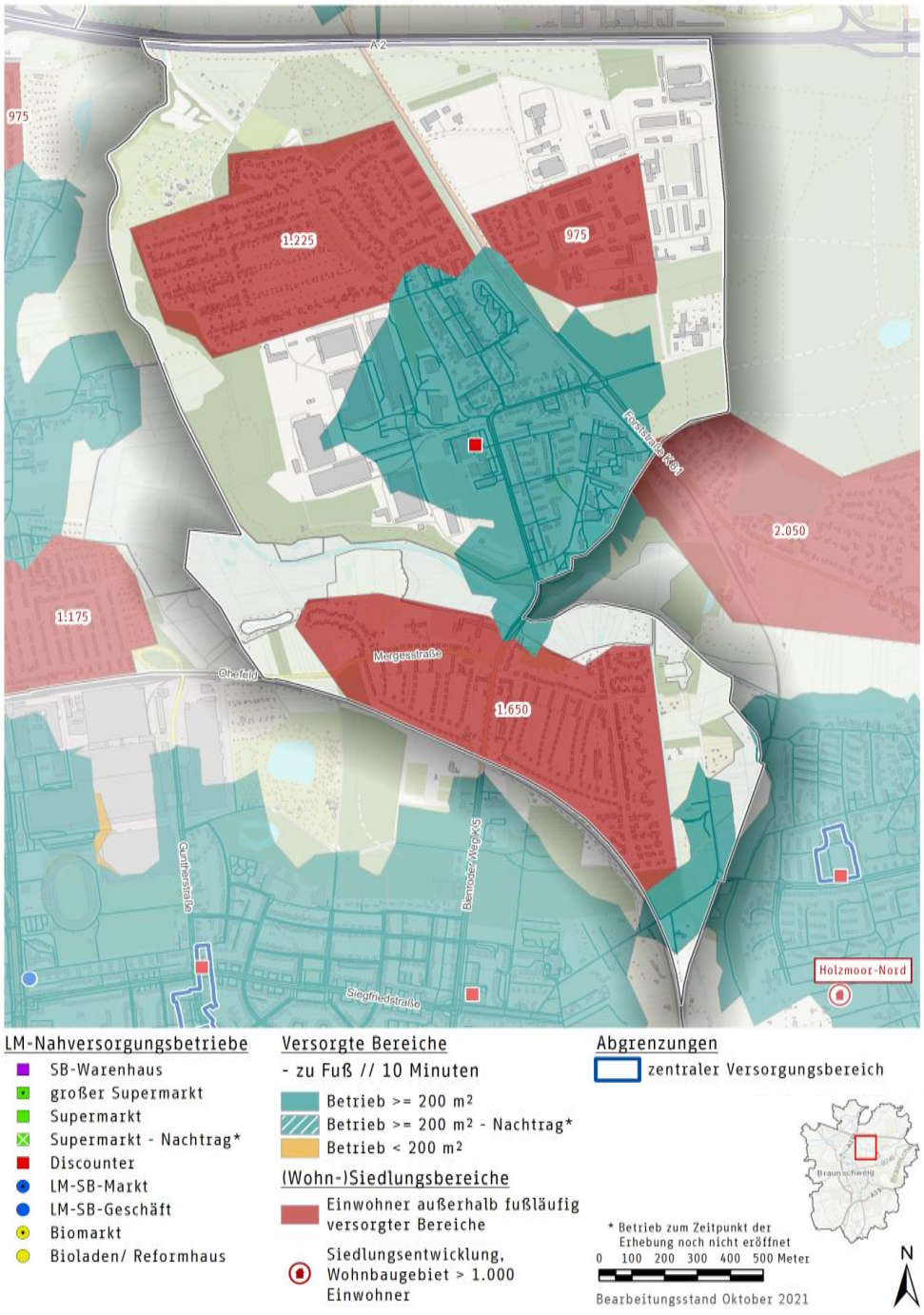
Einwohner	5.410
Anzahl Lebensmittelbetriebe	2
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	1.125 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	63%
Nahversorgungsanteil	29%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Am Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede/ Bienroder Weg ist mit einem Lebensmitteldiscounter ein Betrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot vorhanden.
- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 63% sind per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Durch den zwischenzeitlichen Wegfall eines Lebensmittelbetriebs am oben genannten Nahversorgungsstützpunkt steigt der Kaufkraftabfluss im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel per Saldo noch weiter an - mehr als die Hälfte der Kaufkraft fließt aus dem Bezirk ab.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 29% sehr gering - nur für einen kleinen Teil der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 92). In den nördlichen und südlichen Siedlungsbereichen ist eine fußläufige Versorgung nicht gegeben.

Karte 92: Nahversorgungssituation im Bezirk Schunteraue



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

- Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner wird nicht gesehen, da die Anzahl der nicht versorgten Einwohner für die Ansiedlung eines zusätzlichen Betriebs, der den Betreiberanforderungen filialisierter Lebensmittelbetriebe entspricht, jeweils zu gering ist.
- Bei Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes am Nahversorgungsstützpunkt ist die Einhaltung der standortgerechten Dimensionierung zu prüfen. Dabei ist auf Grund der räumlichen Nachbarschaft der bereits bestehende Lebensmittelbetrieb mit zu berücksichtigen.
- Eine Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Betriebes zur Bestandssicherung erscheint in Anbetracht der aktuellen Verkaufsfläche nicht erforderlich, jedoch vor dem Hintergrund der Einwohner im Umfeld auch bei Berücksichtigung einer standortgerechten Dimensionierung grundsätzlich möglich. Dies wäre gegebenenfalls jedoch im Detail zu prüfen.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht.

GLOSSAR

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%). (siehe auch Kaufkraftverbleib).

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).
Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs- und Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen haben sich zunehmend zu Handelsbetrieben gewandelt.

Fachdiscounter sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfes in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

Fachgeschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (zum Beispiel Kundendienst) anbieten.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, zum Beispiel Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, zum Beispiel Sport-, Baufachmarkt, oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, zum Beispiel Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen im Stadt- und Ortszentrum gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der

Möglichkeit einer fachlichen und sortimentsspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für zentrale Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftsbereich City, Stadtteil-/ Nahversorgungszentren) und sonstige integrierte Lagen dar.
Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne ausreichenden Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete und gewerblich geprägte Bereiche, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.
Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Entscheidend ist der unmittelbare Bezug zu zusammenhängender Wohnbebauung innerhalb baulich verdichteter Siedlungsbereiche mit wesentlichen Wohnanteilen. Standorte sollen nicht durch städtebauliche Barrieren mit erheblicher Trennwirkung (z.B. mehrspurige und/ oder stark frequentierte Hauptverkehrsstraßen, Bahngleise) von der Wohnbebauung getrennt sein. Bei Barrieren mit geringer Trennwirkung (z.B. Wohnstraßen) sind sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer erforderliche sowie insgesamt eine Fuß-/ Radwegeanbindung. Eingangsbereiche von Einzelhandelsbetrieben sollen zur Wohnbebauung hin orientiert sein.
Die Beurteilung, ob es sich um einen sonstigen integrierten Standort handelt, kann nur im Einzelfall auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten erfolgen.

Als **Innenstadt/ City** ist das Gebiet einer Stadt zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung der begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Ein-

zelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentliches Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt (und der Stadtteil- und Nahversorgungszentren) heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Stadt.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt (s.a. Nachfrage).
Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die IFH Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.
Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.
Der Umsatz in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse von außerhalb (Z): U = KK - A + Z.
Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete: V = KK - A.
Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb: U = V + Z.

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, das heißt die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt. (s.a. Kaufkraft)

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib)

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt).
Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereiches** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereichs umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereichs, aber angrenzend an diesen zu finden sind.
In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.
Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.
Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen[82].

[82] Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Braunschweig

VKF in m²	Anzahl	Anteil	VKF in m²[1)]	Anteil
bis 50 m²	619	45,1%	18.321	3,5%
51 bis 100 m²	260	18,9%	18.797	3,6%
101 bis 200 m²	156	11,4%	21.964	4,2%
201 bis 400 m²	117	8,5%	33.710	6,5%
401 bis 800 m²	113	8,2%	68.395	13,1%
801 bis 2000 m²	60	4,4%	65.595	12,6%
ab 2000 m²	48	3,5%	294.516	56,5%
Gesamt	***1373***	***100%***	***521.298***	***100%***

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Einzelhandelsangebot in der Stadt Braunschweig: Kaufkraft inkl. Online-Handel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	97.800	549,8	563,4	98%
Lebensmittelhandwerk	4.200	67,2	76,7	88%
Drogerie/ Parfümerie	17.900	86,6	75,1	115%
Apotheke	3.500	220,3	183,9	120%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	4.625	19,0	20,4	93%
Blumen/ Zoo	9.000	24,4	29,3	83%
kurzfristiger Bedarf	**137.025**	**967,3**	**948,9**	**102%**
Bekleidung und Zubehör	73.800	310,0	141,9	218%
Schuhe/ Lederwaren	11.650	34,6	38,3	90%
Sport/ Freizeit	14.625	41,5	42,9	97%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	18.775	40,2	35,8	112%
Bücher	4.525	22,1	24,5	90%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	18.950	25,9	18,3	141%
Haus-/ Heimtextilien	12.025	22,1	19,4	114%
mittelfristiger Bedarf	**154.350**	**496,4**	**321,2**	**155%**
Uhren/ Schmuck	2.700	21,7	20,5	106%
Foto/ Optik	4.300	28,5	24,3	117%
Medien	8.450	94,1	92,4	102%
Elektro/ Leuchten	12.700	46,8	48,7	96%
Teppiche/ Bodenbeläge	9.600	16,6	9,5	175%
Bau-/ Gartenmarkt	73.625	145,5	161,4	90%
Möbel	105.775	180,1	96,1	187%
Sonstiges	12.750	73,7	125,8	59%
langfristiger Bedarf	**229.925**	**607,1**	**578,7**	**105%**
Summe	***521.300***	***2.070,7***	***1.848,8***	***112%***

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

Tab. A - 3: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025 und 2030 in Mio. €

Sortiment / Jahr	2025	2030
Nahrungs-/ Genussmittel	555,5	573
Drogerie/ Parfümerie	66,0	68
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	14,1	15
Blumen/ Zoo	25,5	26
kurzfristiger Bedarf	**661,1**	**682**
Bekleidung und Zubehör	80,4	83
Schuhe/ Lederwaren	22,7	23
Sport/ Freizeit	32,7	34
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	20,6	21
Bücher	16,9	17
GPK/ Geschenke/ Hausrat	14,7	15
Haus-/ Heimtextilien	13,7	14
mittelfristiger Bedarf	**201,8**	**208**
Uhren/ Schmuck	15,9	16
Foto/ Optik	17,4	18
Medien	52,5	54
Elektro/ Leuchten	29,0	30
Teppiche/ Bodenbeläge	7,9	8
Bau-/ Gartenmarkt	147,7	152
Möbel	90,6	94
Sonstiges	105,8	109
langfristiger Bedarf	**466,8**	**482**
Summe	***1.329,8***	***1.373***

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

Quelle: EHI; IFH; Statistisches Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Tab. A - 4: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2025	2030
Nahrungs-/ Genussmittel	975	3.400
Drogerie/ Parfümerie	500	975
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	75	200
Blumen/ Zoo	75	300
kurzfristiger Bedarf	**1.625**	**4.875**
Bekleidung und Zubehör	-1.250	-2.725
Schuhe/ Lederwaren	100	375
Sport/ Freizeit	575	950
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	725	1.200
Bücher	75	200
GPK/ Geschenke/ Hausrat	-25	425
Haus-/ Heimtextilien	100	400
mittelfristiger Bedarf	**300**	**825**
Uhren/ Schmuck	75	150
Foto/ Optik	125	225
Medien	75	275
Elektro/ Leuchten	225	550
Teppiche/ Bodenbeläge	0	225
Bau-/ Gartenmarkt	1.350	3.200
Möbel	6.250	9.025
Sonstiges	225	550
langfristiger Bedarf	**8.325**	**14.200**
Summe	***10.250***	***19.900***

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

Quelle: eigene Berechnungen

Tab. A - 5: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2025	2030
Nahrungs-/ Genussmittel	975	3.400
Drogerie/ Parfümerie	1.475	2.950
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	300	625
Blumen/ Zoo	225	600
kurzfristiger Bedarf	**2.975**	**7.575**
Bekleidung und Zubehör	-1.250	-2.725
Schuhe/ Lederwaren	475	1.175
Sport/ Freizeit	1.000	1.850
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	725	1.200
Bücher	200	425
GPK/ Geschenke/ Hausrat	-25	425
Haus-/ Heimtextilien	525	1.275
mittelfristiger Bedarf	**1.650**	**3.625**
Uhren/ Schmuck	175	325
Foto/ Optik	200	375
Medien	75	275
Elektro/ Leuchten	625	1.325
Teppiche/ Bodenbeläge	300	875
Bau-/ Gartenmarkt	4.775	10.225
Möbel	9.825	16.325
Sonstiges	575	1.250
langfristiger Bedarf	**16.550**	**30.975**
Summe	***21.175***	***42.175***

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

Quelle: eigene Berechnungen

Tab. A - 6: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2025	2030
Nahrungs-/ Genussmittel	-1.975	-3.350
Drogerie/ Parfümerie	475	875
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	50	100
Blumen/ Zoo	-125	-175
kurzfristiger Bedarf	**-1.575**	**-2.550**
Bekleidung und Zubehör	-2.925	-6.150
Schuhe/ Lederwaren	-75	-50
Sport/ Freizeit	200	200
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	-125	-400
Bücher	-25	-25
GPK/ Geschenke/ Hausrat	-500	-750
Haus-/ Heimtextilien	-50	-25
mittelfristiger Bedarf	**-3.500**	**-7.200**
Uhren/ Schmuck	25	25
Foto/ Optik	-25	-50
Medien	-175	-300
Elektro/ Leuchten	-25	-25
Teppiche/ Bodenbeläge	-100	-75
Bau-/ Gartenmarkt	675	1.825
Möbel	3.850	4.125
Sonstiges	-50	-75
langfristiger Bedarf	**4.175**	**5.450**
Summe	***-900***	***-4.300***

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

Quelle: eigene Berechnungen

Tab. A - 7: Zentrenrelevante Randsortimente mit/ ohne Bezug zum Kernsortiment sowie unzulässige Sortimente

zentrenrelevante Sotimente	Bau-/ Garten -markt	Garten -markt	Möbel-markt	Tep-pich-fachm.	Kü-chen-fachm.	Matrat -zen-fachm.	Fachm. Auto-zubeh.	Fachm. Bad/ Sanit.
Arzneimittel								
Bastel-, Geschenkartikel								
Bekleidung aller Art [..]								
Blumen (Schnittbl. Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)								
Bücher								
Campingartikel								
Drogeriewaren inkl. Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel								
Elektroartikel								
Elektrogroßgeräte								
Elektrokleingeräte								
Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs								
Fotogeräte, Videokameras und Zubehör, optische Geräte								
Gardinen, Innenjalousien, [..]								
Glas, Porzellan, Keramik								
Haushaltswaren, Bestecke								
Haus-, Heimtextilien, Stoffe								
Kunstgew./ Bilder u. Rahmen								
Kurzw., Handarbeitsart., Wolle								
Lederw, Taschen, Koffer, [..]								
Musikinstrumente, Musikalien								
Nahrungs-/ Genussmittel								
Optik, Akustik, Sanitäts- und Orthopädiewaren								
Parfümerieartikel/ Kosmetika								
Sammlerbriefmarken, Münzen								
Papier/ Bürobed./ Schreibwaren								
Schuhe und Zubehör								
Spielwaren								
Sportartikel einschl. -geräte								
Tiernahrung								
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren								
Unterhaltungselektr., Comp. Kommunikationselektr. Soft-ware, Bild- und Tonträger								
Zeitungen/ Zeitschriften								
Zooartikel u. lebende Tiere								

zentrenrelevantes Randsortiment mit Bezug zum Kernsortiment

zentrenrelevantes Randsortiment ohne Bezug zum Kernsortiment, üblicherweise angeboten; max. 25 m² innerhalb Gesamtfläche zentrenrelevanter Randsortimente insgesamt

unzulässiges Sortiment

Gesprächsleitfaden Experteninterviews Braunschweig 2021

Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt!! Die Bestimmungen des Datenschutzes werden eingehalten!!

Interviewer:	
Termin:	
Gesprächspartner:	
Name Geschäft:	
Adresse:	
Lage:	

Corona-Pandemie:

1. Wie schätzen Sie die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie in der Innenstadt von Braunschweig ein? Welche Handlungsbedarfe ergeben sich daraus
   - für den stationären Einzelhandel?
   - für weitere Akteure/ Nutzungen? (z.B. Gastronomen, Dienstleister, Kulturschaffende, Immobilieneigentümer, öffentliche Verwaltung, Büronutzungen/ Wirtschaft, Wohnen, öffentlicher Raum)

2. Wie schätzen Sie die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie in den Stadtteilen/ sonstigen Zentren ein? Welche Handlungsbedarfe ergeben sich daraus
   - für den stationären Einzelhandel?
   - für weitere Akteure/ Nutzungen?

3. Welche Chancen/ Potenziale können sich ggf. auf Grund pandemiebedingter Veränderungen für die Innenstadt sowie für die Stadtteile/ sonstigen Zentren/ ergeben?

Online-Handel/ Digitalisierung:

1. Welche Chancen bzw. Risiken bringt der Online-Handel für den stationären Einzelhandel in Braunschweig mit sich?

2. Welche Maßnahmen können die genannten Risiken minimieren bzw. die genannten Chancen vergrößern?

Einzelhandelssituation:

1. Beschreiben Sie kurz wichtige zurückliegende Entwicklungen des Einzelhandelsstandortes Braunschweig in den letzten Jahren aus Ihrer Sicht (maximal seit 1990).

2. Was finden Sie gut an der Einzelhandelssituation in Braunschweig? (z.B: Auswahl/ Angebot, Angebot Dienstleistungen/ Gastronomie/ öffentliche Einrichtungen, Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parken/ ÖPNV, Mieten, Leerstände)

3. Was finden Sie schlecht an der Einzelhandelssituation in Braunschweig? (z.B: Auswahl/ Angebot, Angebot Dienstleistungen/ Gastronomie/ öffentliche Einrichtungen, Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parken/ ÖPNV, Mieten, Leerstände)

4. Wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Braunschweig, auch differenziert nach Innenstadt, sonstige Zentren, weiteren Standorten?

5. Wie schätzen Sie das Einzugsgebiet der Stadt Braunschweig hinsichtlich des Einzelhandels ein? (welche Städte gehören dazu bzw. bilden die äußere Grenze?)

Für Experteninterviews mit HändlerInnen

1. Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil (Summe = 100%)			
Braunschweig		**LK Helmstedt**	
Salzgitter		**LK Wolfenbüttel**	
Wolfsburg		**LK Peine**	
LK Gifhorn		**Sonstige**	
LK Goslar			

2. Wie groß ist die Gesamtverkaufsfläche ihres Betriebs?

3. Wie hoch war Ihr Bruttoumsatz 2020 und/ oder wie hat sich der Umsatz gegenüber 2019 verändert (prozentual oder absolut)?

4. Gibt es Änderungsabsichten? (z.B. hinsichtlich Verkaufsfläche, Sortimenten)

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

22-18525-01
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Beschluss zur Aktualisierung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für Braunschweig

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation	13.06.2022

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	14.06.2022	Ö
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	28.06.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	05.07.2022	Ö

Beschluss:

1. Das Zentrenkonzept Einzelhandel wird in der vorliegenden Form (Anlagen 2 und 3), geändert entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung zum Umgang mit den Änderungsvorschlägen der Stadtbezirksräte (Anlage 4) beschlossen.

2. Das Zentrenkonzept Einzelhandel ist die Grundlage für die Steuerung aller Einzelhandelsvorhaben. Das Konzept soll die Stärkung der Innenstadt und der Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie eine behutsame Entwicklung des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels an ausgewiesenen Standorten (Entwicklungsschwerpunkten) gemäß seiner Ziele und Konzeptbausteine sicherstellen.

3. Zur Umsetzung der mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel verfolgten Entwicklungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies erforderlich ist.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen des Gutachters den Ratsgremien einen Vorschlag zu unterbreiten, in welchen Stadtteilzentren in Bezug auf städtebauliche und gestalterische Qualität sowie Aufenthaltsqualität dringender Handlungsbedarf und realistische, einfach umzusetzende Aufwertungsmöglichkeiten bestehen, um ihren Bestand zu sichern und die wohnungsnahe Versorgung zu verbessern.

Sachverhalt:
Die Vorlage „Beschluss zur Aktualisierung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für Braunschweig“ (22-18525) ist unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der vorherigen Öffentlichkeitsbeteiligung (s. Anlage 1) erstellt und in allen Stadtbezirksräten vorgestellt worden. In den 12 Stadtbezirksratssitzungen hat die Verwaltung erläutert, was das Zentrenkonzept leisten kann und welche Inhalte, besonders für die Bezirksratsbereiche, damit verbunden sind.

Der Bericht zum Zentrenkonzept Einzelhandel (Anlage 2 und 3, unverändert gegenüber der Drucksache 22-18525) wird entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung zum Umgang mit den Änderungsvorschlägen der Stadtbezirksräte geändert.

Anregungen der Stadtbezirksräte
Im Ergebnis sind alle Stadtbezirksräte mit insgesamt wenigen Enthaltungen und noch weniger Gegenstimmen dem Beschlussvorschlag der Verwaltung gefolgt. Drei Stadtbezirksräte beschlossen Änderungsanträge. Anlage 1 listet die einzelnen Punkte der Änderungsvorschläge auf und enthält zugehörige Vorschläge der Verwaltung zum Umgang mit den Anregungen. Wesentliche Änderungsvorschläge:

Stadtbezirksrat 322 Nördliche Schunter- /Okeraue
Der Standort "Rühme-Am Denkmal" soll im Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum, zumindest als Nahversorgungsstützpunkt beibehalten werden. Außerdem soll das Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße in seiner Größe beibehalten statt verkleinert werden. Außerdem wird ein Standortvorschlag für einen eventuellen zusätzlichen Nahversorger im Zuge der Baugebietsentwicklung Wenden-West-II gemacht.

Stadtbezirksrat 310 Westliches Ringgebiet
Der Frankfurter Platz mit Umfeld soll für den Südbereich des westlichen Ringgebietes als weiteres Stadtteilzentrum ausgewiesen werden. Außerdem soll allen dokumentierten Verbrauchermärkte, Supermärkte und Discounter die Funktion „Nahversorgungsstützpunkt“ zugewiesen werden. Zudem soll die Verwaltung beauftragt werden, für die Gartenstadt mit geeigneten Anbietern eine kleinteilige Nahversorgungsstruktur zu realisieren.

Stadtbezirksrat 211 Braunschweig-Süd
Die Altenhilfeplanung, der ÖPNV und weitere Fachplanung sollen berücksichtigt werden. Das Zentrenkonzept soll „Vorratsflächen für Einzelhandel“ ausweisen und alternative Lebensmittelangebote mit aufführen. Bei Baugebietsentwicklung am Deiweg soll die Nahversorgungssituation in Leiferde verbessert werden. Zudem sollen die vorhandenen Zentren gleichermaßen wie die Innenstadt aufgewertet werden. Schließlich wird gefordert, dass die Umsetzung der Handlungsempfehlungen im Zentrenkonzept im zweiten Quartal mit dem Stadtbezirk beraten wird.

Weitere Änderungswünsche
Jenseits der beschlossenen Änderungsanträge wurde in mehreren Bezirksräten bemängelt, dass kleinere Stadtteile, wie Riddagshausen, oder Teilbereiche ohne Nahversorgung, wie Stöckheim-Süd im Konzept nicht dargestellt bzw. hervorgehoben werden. Zudem wird das Fehlen von Handlungsempfehlungen für die Bereiche ohne fußläufige Nahversorgung bemängelt.

Umgang mit Anregungen der Stadtbezirksräte
Den Änderungsvorschlägen der Stadtbezirke bezüglich der Einstufung als oder Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen (Rühme-Am Denkmal, Wenden-Hauptstraße und Frankfurter Platz) kann nicht entsprochen werden, da die rechtlichen Voraussetzungen für die gewünschten Einstufungen an diesen Orten fehlen. Die Zentrenkonzept-Aussagen sind eng an die Ziele der Landesraumordnung und Rechtsprechung gebunden. Ein ausreichender Handlungsspielraum liegt hier nicht vor. Auch ohne die Ausweisung als Zentrale Versorgungsbereiche sind nach fachlicher Einschätzung weder Bestand noch Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe an diesen Standorten gefährdet.

Die gewünschte Einstufung aller größeren Lebensmittelmärkte im westlichen Ringgebiet als Nahversorgungsstützpunkte ist weder erforderlich noch zielführend. Die Betriebe sind in der Karte 69 zur Nahversorgungssituation dargestellt. Erweiterungen sind möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass das Vorhaben vorwiegend der Versorgung des Gebietes dient, städtebaulich integriert liegt und bestehende Nahversorgungsstrukturen nicht wesentlich schädigt.

Die Bezirksratsaussagen zur Ansiedlung von Nahversorgern in perspektivischen Baugebieten Wenden-West-II und Deiweg sind im Einklang mit dem Zentrenkonzept und den bisherigen Planungen der Stadt.

Das Zentrenkonzept Einzelhandel war und ist ein Fachkonzept, dass entsprechend rechtlich bindenden Vorgaben und der Analyse lokaler Einzelhandelsdaten lediglich Steuerungsgrundsätze für die Ansiedlung und Weiterentwicklung von großflächigen privatwirtschaftlichen Einzelhandelsvorhaben enthält. Die seit 3 Jahrzenten bestehenden und weiterentwickelten Zentralen Versorgungsbereiche werden nur behutsam angepasst. Daher ist es weder erforderlich noch zielführend, das Zentrenkonzept Einzelhandel mit Fachplanungen wie z.B. Altenhilfe und ÖPNV abzustimmen. Vielmehr wird das Zentrenkonzept und die Einzelhandelsstruktur in ÖPNV- und anderen Planungen berücksichtigt, wie aktuell beim Mobilitätsentwicklungsplan.

Nach Beschlussfassung des aktualisierten Zentrenkonzeptes ist vorgesehen, entsprechend dem ISEK-Projekt R.07.1 anhand der Handlungsempfehlungen des Gutachters Stadtteilzentren mit dem dringendsten Handlungsbedarf zu identifizieren, die Förderfähigkeit von strukturellen und gestalterischen Aufwertungsmaßnahmen zu klären und für ausgewählte Stadtteilzentren eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Anschließend erhalten die Ratsgremien einen Vorgehensvorschlag (siehe Beschlusspunkt 2 dieser Vorlage und DS 18-08544, ISEK, Seite 46).

Die Organisation und das Management von Nahversorgungsstandorten, wie für die Gartenstadt gewünscht, ist bisher nicht Auftrag der Verwaltung und in den bestehenden Organisationsstrukturen nicht zu leisten.

Die Hinweise auf fehlende Aussagen zu Siedlungsbereichen ohne Nahversorgungsbetriebe in Kapitel 8 wurden aufgenommen. Die Anlagen 4 und 5 enthalten beispielhafte Korrekturen in Text bzw. Karten. Nach Beschluss des Zentrenkonzeptes werden diese Korrekturen auf die anderen Bereiche übertragen. Eine vollständige Überarbeitung war wegen der kurzfristigen Ergänzungsvorlage nicht möglich.

Leuer

Anlagen:
Anlage 1: Behandlung Stellungnahmen
Anlage 2: Berichtsentwurf Teil 1
Anlage 3: Berichtsentwurf Teil 2
Anlage 4: Empfehlungen zum Umgang mit Änderungswünschen der Stadtbezirksräte
Anlage 5: Änderung an Karte (beispielhafte Korrektur)

Stadt Braunschweig

Stand: 06.04.2022

Es ist geplant, dass der Rat der Stadt Braunschweig den Entwurf des Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschließt. Bevor die Ratsgremien das Zentrenkonzept beraten, konnte sich die Öffentlichkeit (u.a. Bürgerinnen und Bürger, Interessengruppen und -verbände, Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen) über die Inhalte des Konzeptes informieren und Anregungen und Bedenken äußern. Die Anregungen wurden geprüft und mit Abwägungsvorschlägen der Politik vorgelegt.

Aktualisierung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Braunschweig

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖBs)

TÖB 1	**Stellungnahme vom 25.02.2022 AAI**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Zunächst möchten wir uns für die Zusendung der Unterlagen bei Ihnen bedanken.Des Weiteren möchten wir uns sehr dafür bedanken, dass der AAI so intensiv eingebunden wurde. An dieser Stelle können wir Ihnen mitteilen, dass der gesamte AAI Vorstand dieser Aktualisierung sehr gerne zustimmt und keine weiteren Inhalte oder Änderungen einbringen möchte. Wir freuen uns auf eine weiterhin zukunftsfähige und starke Innenstadt.	**Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**
TÖB 2	**Stellungnahme Vom 25.02.2022 RGB**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Nach Durchsicht der mir vorliegenden Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für die Stadt Braunschweig habe ich keine Anregungen vorzubringen. Als Träger der Regionalplanung und untere Landesplanungsbehörde begrüßt der Regionalverband Großraum Braunschweig die Absicht der Stadt Braunschweig das kommunale Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Ebenso hervorzuheben ist, dass der zentrale Versorgungsbereich "City-Hauptgeschäftsbereich" angepasst wurde und Handlungsempfehlungen für einen attraktiven Aufenthaltsbereich und Identifikationsort ausgesprochen wurden. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den stationären Einzelhandel lassen sich noch nicht endgültig abschätzen, es wird jedoch deutlich, dass vor allem der Online-Handel von der derzeitigen Situation profitiert und weiterwachsen wird. Dementsprechend ist ein attraktives Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und ein Funktionsmix im zentralen Versorgungsbereich, aber auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren umso wichtiger. Die	**Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**

	festgelegten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in den jeweiligen Standortlagen der Stadt Braunschweig unterstützt und begrüßt der Regionalverband aus raumordnerischer Sicht. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig sowie für einen konstruktiven und zielführend geleiteten Arbeitskreis.	
TÖB 3	**Stellungnahme Vom 25.02.2022 IHK**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum vorliegenden Entwurf des aktualisierten Zentrenkonzeptes Einzelhandel für die Stadt Braunschweig Stellung nehmen zu können. Den Prozess zur Aktualisierung des Konzeptes durften wir bereits im Rahmen diverser Arbeitskreissitzungen begleiten. In diesem Zuge hatten wir mit unserem Schreiben vom 07.05.21 die Gelegenheit ergriffen, zum damaligen Arbeitsstand Stellung zu nehmen. Wir freuen uns sehr, dass unsere im Erarbeitungsprozess schriftlich und mündlich geäußerten Anmerkungen in wesentlichen Teilen Eingang in den Konzeptentwurf gefunden haben. In dieser aktuellen Stellungnahme beschränken wir uns daher auf eine generelle Einordnung und Bewertung der Konzeptaktualisierung sowie auf einzelne Punkte, die unseres Erachtens im jetzigen Stadium noch erwägenswert erscheinen. Allerdings merken wir an, dass die Aktualisierung des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Braunschweig erst am 08.03.22 durch unser Ehrenamt im Handelsausschuss diskutiert wird. Um die von Ihnen gesetzte Abgabefrist halten zu können, übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme bereits vor dieser Ausschusssitzung. Sollten in der Handelsausschusssitzung am 08.03.22 wesentliche, bisher noch nicht thematisierte Aspekte zur Sprache kommen, werden wir Ihnen entsprechende Hinweise im Nachgang schnellstmöglich übermitteln.	**Wird zur Kenntnis genommen**. In der genannten IHK-Sitzung am 08.03.22 wurde der IHK das Zentrenkonzept vorgestellt. Seitens der IHK wurden in der Sitzung keine neuen Aspekte vorgebracht.
	1. Generelle Einordnung Der stationäre Einzelhandel in Braunschweig und speziell in der Braunschweiger Innenstadt ist in den letzten Jahren durch den immer weiter anwachsenden Online-Handel zunehmend unter Druck geraten. Der damit einhergehende strukturelle Veränderungsprozess wird durch die massiven Auswirkungen der Corona-Krise auf innerstädtische Handelsstandorte derzeit noch erheblich verstärkt. Angesichts der aktuell besonders schwerwiegenden Gefährdung des innerstädtischen Handels (und weiterer in der Innenstadt ansässigen Branchen und Unternehmen) begrüßen wir es sehr, dass sich die Stadt Braunschweig	**Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**

	dieser Thematik im Rahmen des laufenden Innenstadtdialogs angenommen hat. Die in diesem Zusammenhang zu erarbeitenden Maßnahmen zur Erhaltung, Attraktivierung und Fortentwicklung der Braunschweiger Innenstadt werden jedoch nur dann erfolgreich sein können, wenn sie durch ein Zentrenkonzept Einzelhandel flankiert werden, das die Innenstadt mittels räumlicher Steuerung der städtischen Einzelhandelsnutzungen weiterhin wirksam absichert. Dass die Innenstadt einer entsprechenden Absicherung bedarf, lässt sich auch den Analyseergebnissen des Büros Dr. Acocella entnehmen. So ist festzuhalten, dass die Leerstandsquoten in der City - sowohl im Hauptgeschäftszentrum als auch im Ergänzungsbereich - erkennbar höher ausfallen als im restlichen Stadtgebiet (Seite 47 des Berichtsentwurfs). Zudem ist zu konstatieren, dass bereits heute durchaus beträchtliche Anteile der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Braunschweiger Stadtkerns zu finden sind (Seite 50 der des Berichtsentwurfs). Den vorliegenden Entwurf eines aktualisierten Zentrenkonzepts halten wir zur Steuerung der städtischen Einzelhandelsentwicklung insgesamt für geeignet. Er trägt zur Erreichung elementarer handelspolitischer Ziele bei; an vorderster Stelle sei hier der Erhalt und die Stärkung der Handelsfunktion der Braunschweiger Innenstadt sowie der Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Braunschweigs genannt. Dabei stellen wir fest, dass die erfolgte Evaluation des Braunschweiger Zentrenkonzeptes Einzelhandel eine Bestätigung seiner bereits in der Vergangenheit gültigen Kernelemente ergeben hat. In diesem Zusammenhang begrüßen wir ausdrücklich, dass neben der Aktualisierung der räumlichen Zentrenstruktur nur punktuelle Veränderungen der Sortimentsliste beabsichtigt sind, die bewährten Randsortimentsbegrenzungen (für zentrenrelevante Randsortimente nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßbetriebe) beibehalten bleiben und keine neuen Entwicklungsschwerpunkte fur den großflächigen Einzelhandel an der Peripherie geplant werden.	
	2. Hinweise zu einzelnen Aspekten des Berichtsentwurfs Unser grundsätzliches Einverständnis mit dem Berichtsentwurf vorausgeschickt weisen wir im Folgenden auf einzelne Aspekte hin, die uns bei Durchsicht des Berichtsentwurfs aufgefallen sind.	**Der Anregung wird entsprochen.** In der Karte 1 sind lediglich die Pkw-Fahrzeitisochrone dargestellt, die mit dem Einzugsgebiet nicht deckungsgleich sind. Die Kartendarstellung wird, auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Expertengespräche, entsprechend angepasst,

	a) Einzugsgebiet Das Einzugsgebiet der Stadt Braunschweig wird auf Seite 10f. des Berichtsentwurfs beschrieben und kartographisch dargestellt. Dabei kommt die 30 Minuten-Fahrzeit-Isochrone zur Anwendung. Im Ergebnis wird ein Einzugsgebiet dargestellt, in dem beispielsweise die Stadte Goslar, Bad Harzburg, Schöningen, Helmstedt oder Gifhorn nicht enthalten sind. Wir weisen darauf hin, dass der oberzentrale Einzugsbereich der Stadt Braunschweig nach unserer Auffassung erkennbar über die 30 Minuten-Fahrzeit-Isochrone hinausreicht und die o.g. Städte mit umfasst. Darauf wird auf Seite 61f. des Berichtsentwurfs auch zurecht hingewiesen. Insofern besteht hinsichtlich der Darstellung des Einzugsgebietes eine Diskrepanz zwischen den Ausführungen auf Seite 10f. und 61f.	um die Diskrepanz zwischen Text und Kartendarstellung zu vermeiden.
	2. b) City-Ergänzungsbereich und "sonstige integrierte Standorte" Bereits im Rahmen der prozessbegleitenden Arbeitsgruppensitzungen wurde darüber diskutiert, welche Steuerungsgrundsätze für den im bisherigen Konzept enthaltenen City-Ergänzungsbereich gelten sollen. Dem Berichtsentwurf zufolge sind hierfür die Steuerungsgrundsätze für "sonstige integrierte Standorte“ anzulegen. Diese werden in der Tabelle 7 auf Seite 100 und noch naher auf Seite 103 beschrieben. Demnach sollen im bisherigen City- Ergänzungsbereich mit Ausnahme von Läden zur Gebietsversorgung keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Als Läden zur Gebietsversorgung werden dabei Einzelhandelsbetriebe mit in der Regel rund 200 m² Verkaufsfläche verstanden. Ausnahmen von dieser Dimensionierung betreffen die Sortimente Papier, Bürobedarf, Schreibwaren/Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Medien (in der Regel rund 100 m² Verkaufsfläche), Foto/Optik (in der Regel rund 50 m² Verkaufsfläche) sowie Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel (in der Regel rund 400 m² Verkaufsfläche). Nach unserer Einschätzung könnte eine künftige Zulässigkeitsbeschränkung auf die zuvor beschriebenen Läden zur Gebietsversorgung speziell im bisherigen City-Ergänzungsbereich Probleme aufwerfen. So zeigt die Karte 12 auf Seite 123, dass außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches "Hauptgeschäftsbereich City“ zahlreiche Einzelhandelseinrichtungen bestehen, von denen sicherlich nicht alle als Laden zur Gebietsversorgung gelten können. Um den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit dieser Standorte	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Es gilt der Bestandsschutz. Nach Einschätzung des Gutachters dienen die im City-Ergänzungsbereich bestehenden Läden zum größten Teil vorwiegend der Gebietsversorgung und sind in diesem Rahmen auch ohne die Lage im zentralen Versorgungsbereich entwicklungsfähig. Bei den angegebenen 200 m² Verkaufsfläche handelt es sich lediglich um einen Orientierungswert, bei dem, bei durchschnittlicher Bevölkerungsdichte, davon auszugehen ist, dass es sich um einen Betrieb zur Gebietsversorgung handelt. Besonders die vergleichsweise hohe Einwohnerdichte im Bereich des bisherigen City-Ergänzungsbereiches ermöglicht auch größere Betriebe als die bereits genannten Betriebe. Bei Vorhaben oberhalb der Orientierungswerte erfolgen Einzelfallprüfungen. Der zunehmende Leerstand innerhalb des abgegrenzten Hauptgeschäftszentrums und das Ziel, dieses zu stärken, erfordern aus Sicht des Gutachters und der Verwaltung die stärkere Konzentration künftiger größerer Einzelhandelsbetriebe auf den Hauptgeschäftsbereich. Diese Gründe werden höher gewichtet als die Interessen einzelner Betriebe und Eigentümer. Dieser Argumentation wurde in der genannten IHK-Sitzung nicht widersprochen.

	nicht zu gefährden, könnten wir uns vorstellen, die Steuerungsregularien für den bisherigen City-Ergänzungsbereich gerade in den Übergangsbereichen zum Zentralen Versorgungsbereich "Hauptgeschäftsbereich City" etwas großzügiger zu fassen.	
	2 c) Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches "Hauptgeschäftsbereich City" Bezugnehmend auf Karte 12 auf Seite 123 regen wir an, den im Berichtsentwurf vorgeschlagenen Zentralen Versorgungsbereich "Hauptgeschaftsbereich City" um einzelne kleinere Flächen zu erweitern. Kennzeichnend für die folgend genannten Areale ist, dass sie entweder bereits heute über einen maßgeblichen Einzelhandelsbesatz bzw. andere zentrale Einrichtungen verfügen oder dass sie entsprechende Entwicklungspotenziale aufweisen: - Lange Straße im Umfeld der Gebäude Braunschweiger Zeitung und Multiplex-Kino, - Nordseite der Langen Straße, Küchenstraße bis zum Hagenmarkt, - Hagenmarkt mit Ostseite des Bohlwegs in südlicher Richtung, - Südseite des Waisenhausdamms.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches City sind die zahlreichen Leerstände und dadurch großen Entwicklungspotenziale in der City zu berücksichtigen. Daher soll der zentrale Versorgungsbereich künftig kompakt abgegrenzt werden, um weiter eine hohe funktionale Nutzungsdichte mit einer hohen Passantenfrequenz zu ermöglichen. • Lange Straße: Das Multiplex-Kino im Bereich der Braunschweiger Zeitung kann durchaus eine wichtige Funktion für die City übernehmen. Weil das Einzelhandelsangebot im Umfeld jedoch sehr gering ist und die Lange Straße als Barriere wirkt soll dieser Bereich zukünftig nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehören. • Nordseite Lange Straße, Küchenstraße bis Hagenmarkt: In diesem Bereich ist ein vergleichsweise höheres Einzelhandelsangebot vorwiegend mit kleinflächigen und der Nahversorgung dienenden Betrieben vorhanden, dass einer Lage im zentralen Versorgungsbereich nicht bedarf. Die Lange Straße/ Küchenstraße stellt zudem eine deutliche Zäsur mit erheblicher Trennwirkung dar. Vor diesem Hintergrund und den o.g. Zielen sollte die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches an dieser Stelle erfolgen. • Hagenmarkt mit Ostseite des Bohlwegs: In diesem Bereich ist nahezu kein Einzelhandelsangebot vorhanden. Zudem erzeugt auch der Bohlweg in diesem Bereich eine erhebliche Trennwirkung. Im Hinblick auf einen kompakten zentralen Versorgungsbereich, sollte dieser Bereich zukünftig nicht zum Hauptgeschäftsbereich gehören. • Südseite Waisenhausdamm: Hier besteht lediglich ein geringer und kleinteiliger Einzelhandelsbesatz. Insbesondere im Bereich des C&A-Gebäudes entsteht durch die baulichen Strukturen der Eindruck einer "Rückseite". Daher sollte entsprechend der Waisenhausdamm die südliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches darstellen.

		Zu den Möglichkeiten und Grenzen der Einzelhandelsentwicklung außerhalb des künftigen Hauptgeschäftsbereichs City siehe Stellungnahme zu 2 b). Dieser Argumentation wurde in der genannten IHK-Sitzung nicht widersprochen.
	2 d) Randsortimente Wir begrüßen es sehr, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Lagen weiterhin nur auf maximal 8 Prozent ihrer Verkaufsflache und gleichzeitig maximal 800 m² Verkaufsflache zentrenrelevante Randsortimente anbieten dürfen. Die künftig geltenden Regelungen werden im Berichtsentwurf auf den Seiten 101, 105 und 106 in Verbindung mit der Tabelle A-6 auf Seite 309 beschrieben. Auf Seite 105 wird erläutert, dass die für zentrenrelevante Randsortimente zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen nicht mit Waren eines einzigen Sortiments belegt werden dürfen. Daher seien Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente festzusetzen. Auch wir halten derartige Regelungen - wie sie in entsprechenden Bebauungsplanen der Stadt Braunschweig schon seit vielen Jahren enthalten sind - für zwingend erforderlich. Wir würden es allerdings begrüßen, wenn sich ein Richtmaß zur Dimensionierung der für einzelne Randsortimente maximal zur Verfügung stehenden Fläche auch im aktualisierten Zentrenkonzept finden würde. So könnte das aktualisierte Zentrenkonzept (angelehnt an die bisherige Festsetzungspraxis in Bebauungsplanen) als Richtmaß vorgeben, dass die Verkaufsflache für eine Warengruppe des Randsortiments 2 Prozent der gesamten Verkaufsflache des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten darf.	**Der Anregung wird teilweise gefolgt.** Aus gutachterlicher Sicht sollten entsprechende weitergehende Festsetzungen zu Obergrenzen für zentrenrelevante Randsortimente nicht in den Steuerungsgrundsätzen festgelegt werden, sondern eher in relevanten Bebauungsplänen unter Berücksichtigung des Einzelfalls. Ein Richtmaß von beispielsweise 2% der Gesamtverkaufsfläche kann im Einzelfall zu einem Widerspruch hinsichtlich der Regelung max. 8% der Gesamtverkaufsfläche führen, da bei einer geringen Zahl von Randsortimenten weniger als 8% der Gesamtverkaufsfläche möglich wären. In den Erläuterungen zu den Steuerungsgrundsätzen wird der Hinweis ergänzt, dass die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche (absolut oder in Prozent) einzelner Warengruppen innerhalb des Randsortiments im Bebauungsplan festgelegt werden kann, z.B. maximal 2% der Gesamtverkaufsfläche für eine einzelne Warengruppe.
	Eine Zuordnung von zulässigen bzw. unzulässigen zentrenrelevanten Randsortimenten zu einzelnen Fachmarkttypen wird in der Tabelle A-6 auf Seite 309 vorgenommen. Bezugnehmend auf diese Tabelle möchten wir zum einen darauf hinweisen, dass sich unter den dort aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten auch die Warengruppe "Waffen, Jagdbedarf" findet. Da diese Warengruppe mittlerweile den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet wurde (siehe Sortimentsliste auf Seite 88 des Berichtsentwurfs), wäre sie aus der Tabelle A-6 herauszunehmen. Zum anderen merken wir an, dass die Warengruppe "Campingartikel" in begrenztem Umfang mitunter auch in Bau- und Gartenmärkten oder Möbelmärkten angeboten wird. Vor diesem Hintergrund könnte die Warengruppe	**Der Anregung wird gefolgt.** Die Tabelle A-6 wird wie folgt geändert: Das Sortiment Waffen, Jagdbedarf wird gestrichen. Campingartikel werden als Randsortiment von Bau- und Gartenmärkten und Möbelmärkten ergänzt.

	bezogen auf die genannten Fachmarkttypen als Randsortiment auf geringer Flache (gelbe Kennzeichnung in der Tabelle) verzeichnet werden.	
	2 e) Entwicklungsschwerpunkte und ihre jeweiligen Entwicklungspotenziale In Kapitel 8 des Berichtsentwurfs werden zentrale und sonstige Einzelhandelsstandorte in den einzelnen Teilen des Stadtgebietes näher beschrieben. Für die zentralen Standorte werden jeweils Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen aufgeführt. Relativ knapp werden dagegen die (dezentralen) Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel abgehandelt. Auch wenn die allgemeinen Entwicklungsoptionen für die Entwicklungsschwerpunkte bereits in den vorangegangenen Kapiteln benannt worden sind, wäre zu erwägen, ob die einzelnen Entwicklungsschwerpunkte in Kapitel 8 nicht noch etwas individueller beleuchtet werden sollten. Dabei könnte etwa auf die jeweils noch vorhandenen Entwicklungspotenziale eingegangen werden. Nicht zuletzt stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage nach der konkreten räumlichen Abgrenzung der einzelnen Entwicklungsschwerpunkte. Bisher wird diese lediglich durch eine schematische Darstellung (blaulich gestrichelte Linie) grob umrissen. Unklar bleibt, ob Ansiedlungen von Einzelhandelsgroßbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten am Rande oder auch im Umfeld (also außerhalb) des schematisch abgegrenzten Bereiches möglich sind.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Darstellung der Entwicklungsschwerpunkte in Kapitel 8 beschränkt sich bewusst im Wesentlichen auf die Darstellung der wesentlichen Rahmendaten. Konkrete Entwicklungsmöglichkeiten für einzelne Standorte werden nicht explizit aufgezeigt, da dadurch Erwartungshaltungen geweckt werden können, die vor dem Hintergrund der Marktsituation u.U. nicht erfüllt werden können. Auch unter Berücksichtigung der Prognoseergebnisse mit vergleichsweise geringen Entwicklungsspielräumen lassen sich sinnvolle Aussagen für einzelne Standorte kaum treffen. Konkrete Abgrenzungen der Entwicklungsschwerpunkte sind nicht sinnvoll, weil es um die Darstellung von Standortbereichen für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geht. Anders als bei zentralen Versorgungsbereichen soll nur schematisch aufgezeigt werden, wo diese Entwicklungsschwerpunkte liegen. Für eine parzellenscharfe Abgrenzung fehlen einerseits klare Kriterien, nach denen eine solche Abgrenzung erfolgen könnte, und andererseits rechtliche Steuerungsmöglichkeiten. Im Übrigen bestehen über Festsetzungen in Bebauungsplänen für alle Entwicklungsschwerpunkte bereits parzellenscharfe Regelungen.
	2 f) Leerstand Karstadt am Gewandhaus Während der Erarbeitung des Berichtsentwurfes ist mit dem inzwischen geschlossenen Karstadt-Haus am Gewandhaus ein gewichtiger Leerstand in der Braunschweiger Innenstadt hinzugekommen, der noch nicht in allen relevanten Textpassagen des Berichtsentwurf Berücksichtigung gefunden hat. So wäre auf Seite 127 der Punkt "großflächiger Kaufhausleerstand ehemaliger Kaufhof" zu ergänzen um "und Karstadt am Gewandhaus". Auch die daran anschließenden Empfehlungen zur funktionalen und städtebaulichen Stärkung sollten die Revitalisierung des Kaufhausleerstandes am Gewandhaus in den Blick nehmen.	**Der Anregung wird entsprochen.** Der Bericht wird ergänzt. Die Schließung von Karstadt am Gewandhaus ist erst zu einem Zeitpunkt erfolgt, an dem die Erarbeitung des Gutachtens bereits weit vorangeschritten war. Grundsätzlich empfiehlt sich eine Stichtagsregelung für die Berücksichtigung von Schließungen und Neuansiedlungen, da die Handelslandschaft permanenten Veränderungen unterworfen ist. Im konkreten Fall wird der Leerstand des Karstadt-Hauses an den entsprechenden Stellen im Bericht aufgegriffen, da es sich um eine für die Braunschweiger City sehr bedeutsame Veränderung und Herausforderung handelt.
TÖB 4	**Stellungnahme Vom 09.03.2022 Stadt Salzgitter**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	zum Entwurf des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für die Stadt Braunschweig bestehen seitens der Stadt Salzgitter keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.	**Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**

Zentrenkonzept Einzelhandel Braunschweig – Behandlung von Stellungnahmen

TÖB 5	**Stellungnahme Vom 14.03.2022 Stadt Wolfenbüttel**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Die Stadt Wolfenbüttel weist darauf hin, dass die Stadt Braunschweig im mittelfristigen Warensortiment mit 250 % immer noch eine sehr hohe Kaufkraftbindung besitzt. Im Segment Bekleidung nimmt die Stadt mit 400 % Kaufkraftbindung ihre oberzentrale Funktion weit mehr als überdurchschnittlich war - selbst innerhalb der 30 Minuten Fahrzeit Isochrone um die Stadt leben nur 750.000 Menschen. Dies führt zwangsläufig innerhalb Braunschweigs zu ungeordneten Zersetzungsprozessen in den Zentren - und ist auch regional massiv schädigend. Entsprechend sollte insbesondere in diesem Warensegment eine deutlicher konsolidierende Strategie verfolgt werden, die planungsrechtlich abzusichern ist. Es ist positiv, hierbei den Blick auch auf Mischgebiete und Fachmarktleerstände unter 800 qm VKF auszudehnen. Selbst bei einem starken Oberzentrum wie Braunschweig halten wir Kaufkraftbindungsquoten im mittelfristigen Warensortiment über 150 % für kritisch und von mehr 200 % für regional schädlich für das Zentrale-Orte-System. Darüber hinaus ist eine solche Entwicklung mit vielen anderen negativen Begleiterscheinungen auch für Braunschweig selbst verbunden (Verkehrsbelastungen, Verdrängung renditeschwächerer Zentrenfunktionen, Mietpreisentwicklung u.v.a.).	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die genannten Kaufkraftbindungsquoten im mittelfristigen Bedarfsbereich und im Sortiment Bekleidung und Zubehör beziehen sich ausschließlich auf den stationären Einzelhandel . Wird hingegen die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft inklusive Onlinehandel zugrunde gelegt, reduziert sich die Bindungsquote im Sortiment Bekleidung und Zubehör auf rd. 218% (vgl. Abb. 10, S. 51 Konzeptentwurf). Die Gesamtbindungsquote im mittelfristigen Bedarfsbereich beträgt entsprechend rd. 155%. Aus gutachterlicher Sicht erscheinen diese Werte für das Oberzentrum Braunschweig in Anbetracht der räumlichen Situation im Großraum Braunschweig als angemessen. Die im Rahmen der Verkaufsflächenprognose angesetzten perspektivischen Bindungsquoten verdeutlichen zudem, dass insbesondere bei Betrachtung des Sortiments Bekleidung und Zubehör deutlich geringere "Zielbindungsquoten" angesetzt wurden als aktuell erreicht werden (vgl. Abb. 13, S. 73 Konzeptentwurf). In diesem Sinne kann durchaus von einer "konsolidierenden Strategie" gesprochen werden, die grundsätzlich auch durch die Verkleinerung der Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereichs City unterstützt wird. Bei Einzelhandelsgroßprojekten ist ohnehin die Raumverträglichkeit (Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung) nachzuweisen.
	Insgesamt aber begrüßt die Stadt Wolfenbüttel sehr die im Konzept empfohlenen Strategien in der Verkaufsflächenentwicklung und die Fokussierung auf die integrierten, auch stadtplanerisch sinnvollen Zentrenstandorte. Dies gilt auch für Braunschweiger Sortimentsliste und die Begrenzung des zentrenrelevanten Nebensortiments auf 8 % der Verkaufsfläche bzw. 25 qm pro Warensegment bei Fachmärkten bzw. in der Nahversorgung.	**Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**
	Wir empfehlen darüber hinaus, bei der Zentrenentwicklung auch die ergänzenden Funktionen, v.a. im Bereich Gesundheit/Medizin, im Blick zu behalten. Auch hier gibt es Tendenzen der Konzentration an solitären, autoaffinen Standorten, die eine integrierte und möglichst nahräumliche Versorgung der Daseinsgrundbedürfnisse unterlaufen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Im Hinblick auf eine attraktive Nutzungsmischung wurde der Bereich Gesundheit/ Medizin bereits als zentrenergänzende Funktion berücksichtigt. Allerdings entziehen sich diese Nutzungen einer Steuerung durch das Zentrenkonzept Einzelhandel.

Aktualisierung Zentrenkonzept Stadt Braunschweig

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ö 1	**Stellungnahme vom 28.01.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Gegenüber dem bisherigen Zentrenkonzept ist das Sortiment "Baby-/Kinderartikel" nicht länger gesondert als zentrenrelevant geführt. Diese Änderung wird weder in Abschnitt 6.1.2 noch in Abschnitt 6.1.3 erwähnt, obwohl diese den Eindruck erwecken, eine abschließende Liste aller Änderungen zu nennen und zu begründen. Es besteht somit die Gefahr, dass diese Änderung dem Rat nicht bewusst wird, und eine Abwägung in der Folge nicht stattfindet.	**Der Anregung wird entsprochen.** Ergänzung in Kap. 6.1.3 Konzeptentwurf: "Baby-/ Kinderartikel" werden zukünftig nicht mehr als eigenes Sortiment ausgewiesen, da sie sich anderen zuordnen lassen, z.B. ist Babybekleidung dem Sortiment "Bekleidung aller Art und Zubehör, Regenschirme" zuzuordnen, Trinkflaschen, Zubehör zum Füttern etc. sind dem Sortiment "Haushaltswaren, Bestecke" zuzuordnen.
Ö 2	**Stellungnahme vom 08.02.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Es sind oft die kleinen Dinge, die benötigt werden zum Basteln, als Geschenke, spontane Ideen. Früher gab es Marktkauf mit Kreativ-Abteilung in der Hansestr.immer Parkplatz vor der Tür, die kleinen Geschäfte in umliegenden Orten, Parkplatz vor der Tür, alles ist schnell erreichbar in der heutigen Zeit ist diese kostbar uns alles eilig. In der City wird nach und nach alles gesperrt, Parkhäuser ist das Ziel. Wann will man da nochmal schnell was besorgen? Schneller bestellt als in der Stadt gesucht. Weihnachten nahm ich mir die Zeit und kaufte an mehreren Tagen ähnlich gewünschte Sachen vor Ort. Ein elektr. Wärmeunterbett bekam ich nirgends (Geber-Fachgeschäft, Möbelindustrie, Galerie-Kaufhof, kl.Geschäfte..... = keiner hatte sowas) - die Lauferei durch die Stadt mit dicken Paketen, was soll ich sagen, sehr schade. Immer mehr wird vollgebaut. Kurzparkplätze vor den Türen einiger Geschäfte wäre sehr hilfreich. Ansonsten kaufe ich lieber weiterhin außerhalb der Stadt. Mal darüber nachdenken.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die Erreichbarkeit von Einzelhandelsbetrieben insbesondere in der Innenstadt und somit auch die Einrichtung von Kurzzeitparkmöglichkeiten vor Geschäften kann und soll nicht im Rahmen des Zentrenkonzeptes geregelt werden. Im Zusammenhang mit der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung handelt sich um ein Randthema, für das allenfalls allgemeine Empfehlungen gegeben werden könnten.
Ö 3	**Stellungnahme Vom 25.02.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	A.2. Wir stimmen Ihrer Einschätzung – bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel – weitestgehend zu. Es wird für den Lebensmitteleinzelhandel immer wichtiger, für eine ansprechende Warenpräsentation und ein breites Warensortiment zu sorgen, um den modernen Kundenbedürfnissen gerecht zu werden. Dieser Trend ist jedoch primär durch das Verbraucherverhalten und die Erwartungen und Bedürfnisse der Kunden und weniger in der „Optimierung von Konzernstrukturen“ begründet.	**Wird zur Kenntnis genommen.** In Kap. 2.2.1 des Konzeptentwurfes werden neben den handelsendogenen auch die handelsexogenen Faktoren und somit das Verbraucherverhalten thematisiert, die die Entwicklung des Einzelhandels ebenfalls bestimmen.

	Der Trend zu einer verbesserten Warenpräsentation, neuen Service- und Angebotsbausteinen und Prozessveränderungen im Lebensmitteleinzelhandel führt unserer Einschätzung nach insbesondere auch dazu, dass die in dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angelegte Differenzierung zwischen Vollsortimentern und Discountern keine Entsprechung mehr in der Realität findet. Diese Differenzierung lässt sich weder anhand der Verkaufsfläche noch anhand des Sortiments oder der Art des Haupt- und Randsortiments, der Anzahl der angebotenen Artikel, dem Bestehen von Frischeangeboten, der Produktivität oder des Preises der angebotenen Waren hinreichend klar treffen. „Discounter" übernehmen, genau wie „Vollsortimenter", eine wichtige Nahversorgungsfunktion.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Es wird nichts anderes behauptet. Hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelbetrieben erfolgt keine Differenzierung zwischen Vollsortimentern und Lebensmitteldiscountern.
	Wir möchten insoweit nur ergänzend darauf hinweisen, dass auch die angedachte „Reduzierung" der Neuansiedlungen von Lebensmitteldiscountern, wie sie im geltenden Zentrenkonzept auf S. 29 angedeutet wurde, in der Praxis nicht fortzuführen und bei der zukünftigen Bauleitplanung nicht mehr anzuwenden ist.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Ein entsprechender Ansatz zur "Reduzierung von Lebensmitteldiscountern" kann aus dem aktuellen Konzeptentwurf nicht abgeleitet werden.
	3.1.2 Um vorzubeugen, dass bei der Steuerung der Nahversorgung bestimmte Betreiber bevorzugt oder benachteiligt werden, sollte im Zentrenkonzept **ausdrücklich klargestellt** werden, dass **keine Steuerung der Betriebstypen** stattfinden darf – sei es durch planerische Festsetzungen oder durch entsprechende Auswahlentscheidungen. Insoweit bietet sich an, den neutralen Begriff des „**Lebensmittelmarktes"** zu verwenden.[1]	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** In Kap. 2 Abs. 2 des Konzeptentwurfes wird die Betriebstypenentwicklung explizit als Teil der Handelsentwicklung beschrieben, die "nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll".
	Zur Verhinderung einer (faktischen) Ungleichbehandlung bei der Einzelhandelssteuerung sollte weiterhin der **ausdrückliche Hinweis** in das Zentrenkonzept aufgenommen werden, dass eine Steuerung von Betriebstypen durch die Bauleitplanung **nicht möglich ist**. Es ist bei der künftigen Anwendung des Zentrenkonzeptes sicherzustellen, dass im Rahmen politischer Beschlussnhahmen, bei städtebaulichen Verträgen, bei Vergabeverfahren uw. eine Differenzierung zwischen „Vollsortimentern" und „Discountern" vermieden wird und entsprechende Formulierungen unterbleiben.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Steuerungsgrundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung differenzieren hinsichtlich Ansiedlung/ Erweiterung/ Verlagerung von Betrieben nach der Zentrenrelevanz und der Dimensionierung sowie nach Standorttyp. Eine Ungleichbehandlung hinsichtlich Betriebstypen erfolgt nicht.
	3.2 1.200 m² als Verkaufsflächen für die Nahversorgung angemessen und anerkannt 3.2.1 Es bestehen Bestrebungen bei der derzeit laufenden Aktualisierung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen aufzuzeigen,	**Wird zur Kenntnis genommen.** Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (vgl. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.2005).

	wie durch eine Anhebung der Einstufungsgrenze von 800 m² im Landes-Raumordnungsprogramm eine verbesserte Nahversorgung erreicht werden kann (hierzu noch sogleich).	
	3.2.1 Im Einzelhandelserlass NRW 2021 ist ein klares Bekenntnis dazu enthalten, dass moderne Nahversorger bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht als städtebaulich relevant anzusehen sind. Gleiches gilt auch für den Landesentwicklungsplan Hessen. Der Landesentwicklungsplan geht davon aus, dass Lebensmittelmärkte mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche der Nahversorgung dienen und (unter weiteren Voraussetzungen) auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden können und sollten.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Auch in Nordrhein-Westfalen und Hessen liegt die Schwelle zur Großflächigkeit weiterhin bei 800 m² Verkaufsfläche. Im Übrigen sind für Braunschweig die landesplanerischen Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig relevant.
	3.2.2 Uns ist bei diesen Hinweisen durchaus bewusst, dass in einem Zentrenkonzept keine Regelung über die Definition der „Großflächigkeit“ im Sinne von § 11 BauNVO getroffen werden kann. Nichtsdestotrotz ist es für ein modernes Konzept nicht nur möglich, sondern auch erforderlich, sich den generellen Entwicklungstrends in der Nahversorgung nicht zu verschließen. Dies kann gewährleistet werden, indem die Ansiedlungsregelungen für Nahversorger angepasst werden. Die starre Steuerung von (großflächigem) nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (bis 1.200 m² Verkaufsfläche) in die Zentren bzw. in die „City“ ist nicht mehr zeitgemäß. […]	**Wird zur Kenntnis genommen.** Von einer starren, nicht zeitgemäßen Regelung kann nicht die Rede sein. Die Steuerungsgrundsätze sehen auch entsprechende Regelungen für die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelbetrieben an sonstigen integrierten Standorten (im Zusammenhang mit Wohnbebauung) vor. Voraussetzung dafür ist eine standortgerechte Dimensionierung. Das heißt, dass bestehende Nahversorgungsstrukturen nicht gefährdet werden dürfen und eine ausreichende Mantelbevölkerung im fußläufigen Einzugsgebiet vorhanden ist (Gebietsversorgung).
	III. 2. Eine bedarfsgerechte Nahversorgung in Braunschweig zu gewährleisten kann nicht nur bedeuten, alle nahversorgungsrelevanten Sortimente in die Zentren bzw. großflächige Angebote ausschließlich in die „City“ zu steuern. Zur Verbesserung der Nahversorgung ist es unumgänglich, die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu befördern. […] **Außerhalb** der zentralen Versorgungsbereiche ist eine Modernisierung vorhandener Märkte und die Ansiedlung neuer Märkte nicht möglich, weil die Steuerung in die Zentralen Versorgungsbereiche zu einer Überreglementierung führt. Auch wenn ein Betrieb seit Jahren in dem Gebiet etabliert ist, soll ihm grundsätzlich nur noch Bestandsschutz zukommen. Wenn den Lebensmittelmärkten jedoch keine Modernisierungs- und Entwicklungsmöglichkeiten gegeben wird, werden sie zwangsläufig aufgegeben werden. Eine dortige Wiederansiedlung durch	**Wird zur Kenntnis genommen.** Eine flächendeckende Nahversorgung in Braunschweig ist explizites Ziel des Konzeptentwurfes. Die Modernisierung oder Ansiedlung von Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist mit den Steuerungsgrundsätzen unter berstimmten Voraussetzungen (vgl. Stellungnahme oben zu 3.2.2) möglich. Die Anforderungen von Betreibern von Lebensmittelmärkten, auch hinsichtlich Verkaufsflächen oberhalb der Großflächigkeit, werden dabei berücksichtigt.

	einen Anbieter mit einem den heutigen Standards entsprechenden – und damit in aller Regel großflächigen – Lebensmittelmarkt scheidet aufgrund der restriktiven Steuerung in die Zentren aus.	
	III. 2, S. 13 […] In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit 400 m² Verkaufsfläche – wie es in dem Konzeptentwurf zur Gewährleistung der Nahversorgung angedacht ist – nicht nur in der Lebenswirklichkeit nicht vorhanden sind, derartig kleine Betriebe werden auch von den Kunden nicht angenommen. Dabei besteht nach unserer Einschätzung kein Grund dafür, Lebensmittelmärkte außerhalb der Zentren pauschal als Fehlentwicklung zu betrachten.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Dass die Nahversorgung in Braunschweig durch Lebensmittelbetriebe mit 400 m² Verkaufsfläche gewährleistet werden soll, ist weder angedacht, noch aus dem Konzeptentwurf ableitbar. Zur Sicherung der wohnungsnahen Grund-/ Nahversorgung ist die ergänzende Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. Stellungnahme zu 3.2.2) explizit auch außerhalb der Zentren vorgesehen.
	III. 2, S. 13 Es besteht kein Zusammenhang zwischen der Größe eines Lebensmittelmarktes und der Ausdehnung seines Einzugsgebietes. Von einem großflächigen Lebensmittelmarkt wird also nicht automatisch mehr Kaufkraft aus entfernter liegenden Wohngebieten abgezogen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Ein Rückgang der Flächenleistung bei Erweiterungen der Verkaufsfläche wird regelmäßig im Rahmen von Verträglichkeitsuntersuchungen angeführt. Allerdings zeigen die Entwicklungen bei den Lebensmitteldiscountern, dass, bei einem seit 2011 zu verzeichnenden kontinuierlichen Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb, die Flächenleistung ebenfalls kontinuierlich zu- und nicht abgenommen hat.
	V. 2. Wir stimmen Ihnen insoweit zu, als dass es primär Aufgabe der Städte ist, für attraktive Zentren zu sorgen und diese entsprechend der Kundenerwartungen zu optimieren. Dies kann jedoch nicht nur dadurch gewährleistet werden, dass Nahversorgungsbetriebe in die Zentren gesteuert werden. Im Zusammenhang mit den Kundenerwartungen möchten wir erneut darauf hinweisen, dass Kunden heutzutage ihren Versorgungseinkauf nicht bei kleinteiligen Nahversorgungsanbietern wie „Tante-Emma-Läden“ verrichten. Das Einkaufsverhalten der Kunden hat sich – auch durch die zunehmende Erwerbstätigenquote – grundlegend geändert. Kunden erwarten – wie Sie selbst ausführen – ein „One-Stop-Shopping“ bei ihrem Versorgungseinkauf. Es liegt mithin nicht an einem Verdrängungswettbewerb, dass die wohnortnahe Nahversorgung nicht mehr gewährleistet ist, sondern daran, dass moderne Nahversorger sich nicht in den wohnortnahen Lagen außerhalb der Zentren ansiedeln können.	**Wird zur Kenntnis genommen**. Die wohnungsnahe Grund- bzw. Nahversorgung und somit unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. Stellungnahme zu 3.2.2) auch die Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben außerhalb der Zentren innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche ist explizites Ziel des Konzeptentwurfes. Ziel der Stadt Braunschweig ist es, die Stadt kompakt weiterzubauen. Im Zuge der Innen- und Außenentwicklung sollen dabei in geeigneten, städtebaulich integrierten Lagen zukunftsfähige Nahversorgungsstandorte entstehen, z.B. als Wohn- und Geschäftshäuser in Urbanen Gebieten.
	VII. 2.2 Eine planwirtschaftliche Vollkonzentration des Lebensmitteleinzelhandels in die Zentren – wie Sie es andeuten – führt dazu, dass die Einzelhandelssteuerung dem Zweck der Sicherung	**Wird zur Kenntnis genommen.** Eine "planwirtschaftliche Vollkonzentration des Lebensmitteleinzelhandels in die Zentren" wird im Konzeptentwurf nicht "angedeutet".

	der wohnungsnahen Versorgung – dem eigentlichen Zweck der Einzelhandelssteuerung – zuwiderläuft. Der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist kein Selbstzweck, er dient zuvörderst der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. Wenn die Zentren diesen Zweck nicht selbständig übernehmen können, so muss die wohnortnahe Nahversorgung außerhalb der Zentren bewusst ermöglicht werden.	Die wohnungsnahe Grundversorgung durch Standorte außerhalb der Zentren ist auf der Grundlage des Konzeptentwurfes explizit möglich (vgl. Stellungnahme zu 3.2.2/ V. 2.).
	VIII Wir meinen, dass das Nahversorgungskonzept Einzelhandel vor dem Hintergrund dieser Debatte und der sich abzeichnenden Veränderungen nicht pauschal auf die überkommenen Regelungen des RROP und des LROP verweisen kann. Andernfalls muss das Konzept zeitnah erneut überarbeitet werden. Unter dem Eindruck der Debatte sollten unserer Einschätzung nach auch die Steuerungsleitlinien des Zentrenkonzeptes **grundlegend hinterfragt** werden, bevor dieses beschlossen wird.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Kommunale Zentren- und Einzelhandelskonzepte unterliegen regional- und landesplanerischen Vorgaben. Relevant sind in diesem Zusammenhang insbesondere das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) in der jeweils aktuellen Fassung.
	IX. 2. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts besteht die von Ihnen dargestellte strikte Bindung an das Einzelhandelskonzept nicht. Vielmehr kann eine Gemeinde bei der Steuerung des Einzelhandels auch von dem sich selbst gegeben Konzept abweichen. Wird von dem Einzelhandelskonzept abgewichen, so hat dies keineswegs immer unmittelbare Auswirkungen auf die Wirksamkeit eines entsprechenden Bebauungsplans noch verliert das Einzelhandelskonzept hierdurch per se seine Steuerungsfunktion. Mit anderen Worten ist es der Gemeinde möglich, von dem Einzelhandelskonzept abzuweichen, um ein Vorhaben im Einzelfall zu ermöglichen, ohne dass dies unmittelbare Auswirkungen auf andere Vorhaben oder das Einzelhandelskonzept an sich hätte. Dies sollte entsprechend in dem Zentrenkonzept **klargestellt** werden, um Missverständnissen und Fehlannahmen vorzubeugen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** 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 das Konzept seine Wirkung entfalten kann, ist eine Umsetzung in der Bauleitplanung erforderlich. Eine Abweichung vom Konzept im begründeten Einzelfall ist im Konzeptentwurf nicht ausgeschlossen. Insofern wird kein Erfordernis zur Klarstellung gesehen.
	X. 2.1 In Bezug auf die Definition der zentralen Versorgungsbereiche und der vorgenommenen Abgrenzung dieser Bereiche in Braunschweig, möchten wir darum bitten, die nachstehendenden Vorgaben der Rechtsprechung ebenfalls zu berücksichtigen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Braunschweig ist auf der Grundlage von Kriterien erfolgt, die sich aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben (vgl. insb. auch Kap. 2.3.1.1 Konzeptentwurf). Die Vorgaben der Rechtsprechung sind dabei berücksichtigt worden.
	X. 2.3	**Wird zur Kenntnis genommen,** Ergänzung eines Urteils des OVG Münster in Kap. 3.1.2 des Konzeptentwurfs.

	Zu der Definition einer integrierten Lage möchten wir Folgendes anmerken: Nach der Rechtsprechung ist für das Vorliegen einer integrierten Lage nicht erforderlich, dass eine „Umgebung von Wohnbebauung“ vorliegt. Vielmehr zeichnet sich eine städtebaulich integrierte Lage nach der Rechtsprechung dadurch aus, dass sie die Versorgung für die – insbesondere auch nicht motorisierte – Bevölkerung an möglichst gut erreichbaren Standorten sichert. Eine integrierte Lage liegt daher innerhalb baulich verdichteter Siedlungszusammenhänge mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend und verfügt in aller Regel über einen den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr. Ein Standort ist dementsprechend nicht schon deshalb „nicht integriert“, weil er nicht vollumfänglich von Wohnbebauung umschlossen ist.	Dem Konzeptentwurf liegt keine andere Definition einer integrierten Lage zu Grunde. Der zitierte Beschluss des OVG Münster vom 22.04.2020, 2 A 270/19 kann im Zusammenhang mit der Definition der integrierten Lage der Vollständigkeit halber mit aufgenommen werden, wenngleich dies keine Auswirkungen auf die angewendeten Kriterien zur Abgrenzung der integrierten Lagen zur Folge hat.
	X. 2.3 Zudem möchten wir auf die Definition des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg zu einer städtebaulich integrierten Lage verweisen, die in dem Entwurf des Zentrenkonzeptes bislang keine Erwähnung findet. Das OVG Lüneburg definiert die städtebaulich integrierte Lage wie folgt: *„Eine städtebaulich integrierte Lage liegt unproblematisch bei Standorten innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, also der Innenstadt, aber auch eines Nahversorgungszentrums, vor. Auch andere Standorte können noch integriert sein, wenn sie, sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich „anschmiegend“, diesen funktional ergänzen. Letztere Komponente setzt voraus, dass sich die großflächigen Einzelhandelsbetriebe dort dem zentralen Versorgungsbereich unterordnen, wofür sie räumlich und funktionell keinen Umfang annehmen dürfen, welcher gleichberechtigt neben die Innenstadt tritt. Hinzu kommen muss - gleichsam als Kompensation für den auch bei Erfüllung der ersten Bedingung nicht ganz zu vermeidenden Anteil an potentiellen Innenstadtnutzern, bei denen der Besuch des großflächigen Einzelhandelsbetriebs den der Innenstadt „ersetzt“ - ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, der insbesondere in der Bereitstellung von in der Innenstadt fehlenden Parkplätzen liegen kann. Bei der Prüfung der Lage in oder nahe einem zentralen Versorgungsbereich ist nicht allein auf den Ist-Zustand im Zeitpunkt der Bauleitplanung, sondern unter Umständen auch auf einen Soll-Zustand, auf den die Gemeinde erkennbar planerisch hinarbeitet, abzustellen.*(OVG Lüneburg, Beschluss vom 29.09.2014 – 1 MN 102/14 –, juris Rn. 26)	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Zur Bestimmung einer integrierten Lage sind allgemeine Kriterien auf der Grundlage der Rechtsprechung anzuwenden. Aus der genannten Definition des OVG Lüneburg lassen sich insbesondere hinsichtlich des Begriffs des "Anschmiegens" sowie auch einer genannten "Entfernung von 500 Metern" aus gutachterlicher Sicht allgemeine und übertragbare Kriterien kaum ableiten. Entscheidend sind die konkreten örtlichen Verhältnisse, die u.U. eine entsprechende Berücksichtigung dieser Kriterien rechtfertigen können. Es sei an dieser Stelle auf die Erläuterungen der "Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP" des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur Beurteilung der städtebaulichen Integration verwiesen, die den Beschluss des OVG ebenfalls aufgreift. Diese ist im Zusammenhang mit den landesplanerischen Vorgaben des LROP ebenfalls zu berücksichtigen, sodass sich eine explizite Erwähnung des o.g. Urteils u.E. erübrigt.

	*„Eine Entfernung von 500 Metern schließt die Annahme einer integrierten Lage für sich genommen nicht aus; der vom Senat verwendete Begriff des erforderlichen "Anschmiegens" ist nicht dahingehend zu verstehen, dass nur unmittelbar neben dem zentralen Versorgungsbereich gelegene Standorte integriert sein könnten. Je weiter der Standort aber vom zentralen Versorgungsbereich entfernt liegt, desto deutlicher müssen die Indizien dafür sein, dass der großflächige Einzelhandelsbetrieb seine Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich tatsächlich erfüllt. Fehlt die fußläufige Erreichbarkeit, so kommt eine integrierte Lage nicht mehr in Betracht; umgekehrt ergibt aber eine fußläufige Entfernung zuzüglich eines großen Parkplatzes nicht automatisch eine integrierte Lage nach den o.g. Kriterien.“ (*OVG Lüneburg, Urteil vom 06.06.2016 – 1 KN 83/14 –, juris Rn. 43). Wir meinen, dass dieses von der Rechtsprechung entwickelte Begriffsverständnis auch Eingang in den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes finden sollte, weil so eine rechtssichere Anwendung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes möglich ist.	
	XI. 2. Zunächst möchten wir anmerken, dass die von Ihnen angenommene „rechnerische Vollversorgung“ der Bevölkerung nicht zutrifft. Die Bevölkerung ist nicht vollständig versorgt, weil in einem Radius von 700 m ein einzelner Einzelhandelsbetrieb mit unter 200 m² Verkaufsfläche, wie beispielsweise ein Kiosk, ein Bäcker oder ein Metzger vorhanden ist (der von Ihnen verwendete Begriff der „Lebensmittelbetriebe“ wurde nicht weitergehend konkretisiert oder definiert, so dass jeder Betrieb – auch solche des Lebensmittelhandwerks – nach unserem Verständnis hierunter zu fassen sind).	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Von einer rechnerischen Vollversorgung der Bevölkerung ist lediglich im Zusammenhang mit den Kaufkraftbindungsquoten (vgl. Kap 3.2.2 und 3.2.4 Konzeptentwurf) die Rede, welche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ohne Betriebe des Lebensmittelhandwerks bei rd. 100% liegt. Bei der Betrachtung der räumlichen Nahversorgungssituation wurden, anders als behauptet, ausschließlich Betriebe mit einem "hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel" (vgl. Kap. 3.2.4 Konzeptentwurf) berücksichtigt und entsprechend keine Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Kioske.
	Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass zu der Definition der Nahversorgung ein pauschaler Entfernungsradius von 700 Metern nicht geeignet ist, um die Angebotssituation in der Nahversorgung zu bestimmen. Bei der Bestimmung der 700- Meter-Radien bleiben die konkreten Umstände vor Ort, wie städtebauliche Barrieren unberücksichtigt.	Zur Bestimmung des Nahversorgungsanteils wurden keine pauschalen Entfernungsradien von 700 Metern angesetzt, sondern Bereiche von 700 Metern Realdistanz (entsprechend bis zu rd. zehn Gehminuten), sodass insbesondere städtebauliche Barrieren (z.B. Autobahnen, Flüsse, Bahngleise, Industrie- und Firmengelände) sowie das Straßen- und Wegenetz durchaus berücksichtigt wurden.

	Deswegen schlagen wir vor, dass ein **situativer Nahbereich** ermittelt und Gehzeitisochronen als Einschätzungshilfe für die Nahversorgungslage angelegt werden. So kann in Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, der topographischen Gegebenheiten, der vorhandenen städtebaulichen Barrieren, der Attraktivität des Fußwegenetzes und der ÖPNV-Anbindung ermittelt werden, für welche Bereiche ein Betrieb als Nahversorger in Betracht kommt und in welchen Bereichen Lücken in der Nahversorgung bestehen. Durch die Bestimmung situativer Nahbereiche können auch Radfahrdistanzen einbezogen werden, die gerade für Bereiche mit einer geringen Einwohnerdichte relevant sind. Denn diese Bereiche sind – wie Sie zutreffen ausführen – häufig unterversorgt, weil keine ausreichende Mantelbevölkerung in der unmittelbaren Umgebung vorhanden ist. Gerade in dünner besiedelten Bereichen ist es angezeigt, zur Ermittlung des „wohnortnahen Bereichs“ eine Entfernung zum Nahversorgungsstandort von bis zu 2,5 km anzulegen (Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 35).	Für Niedersachsen sind nicht die Vorgaben des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen maßgeblich, sondern das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und hier die o.g. "Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP". Demnach sind "Bereiche mit einer maximalen Gehzeit von 10 Minuten" anzusetzen, was im Konzeptentwurf entsprechend erfolgt ist. Lediglich ergänzend hierzu wird ein 1.000-Meter-Radius als maximale Ausdehnung des fußläufigen Einzugsbereichs genannt.
	XII. 2.1 Es ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, wieso Sie trotz des erkannten Verkaufsflächenpotentials bis zum Jahre 2030 (ohne Berücksichtigung der generellen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel) empfehlen, den Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente erst zu einem „späteren Zeitpunkt“ vorzunehmen. Um der Nachfragesituation bis zum Jahre 2030 begegnen zu können, ist es aus unserer Sicht unumgänglich, bereits **aktuell** die erforderlichen Kapazitäten, sei es bei der Schaffung von Wohnraum oder der Planung und Realisierung von Einzelhandelsvorhaben zu ermöglichen. Wenn erst mit der bedarfsgerechten Realisierung und Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben begonnen wird, wenn die Nachfrage entsprechend gestiegen ist, wird dies zwangsläufig zu einer Unterversorgung führen	**Wird zur Kenntnis genommen.** Der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte, entsprechend der für die Verkaufsflächenprognose getroffenen Annahmen, kontinuierlich bis zum Jahr 2030 erfolgen, da der bei der Prognose zu Grunde gelegte Anstieg der Kaufkraft ebenfalls kontinuierlich bis zu diesem Zeitpunkt erfolgen wird.
	XIII. 2.2 Eine **bedarfsgerechte Versorgung** des gesamten Stadtgebietes mit Gütern des periodischen Bedarfes wäre entgegen Ihrer Einschätzung **realisierbar.** Hierzu wäre erforderlich, dass das Einzelhandelskonzept entsprechende Vorgaben für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe macht. Denn auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes können Einzelhandelsgroßprojekte mit periodischen Sortimenten im Rahmen von Bauleitplanverfahren auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung angesiedelt werden, wenn	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Nach dem Konzeptentwurf können im Hinblick auf eine flächendeckende Grund- bzw. Nahversorgung Lebensmittelbetriebe (bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig) auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt oder erweitert werden (vgl. Stellungnahme zu 3.2.2ff). Die Ausweisung von Bereichen zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten zur Nahversorgung erscheint jedoch nicht zielführend. Die Zulässigkeit eines Vorhabens kann nur auf Grundlage eines konkreten Standortes beurteilt werden.

	eine Ansiedlung innerhalb der städtebaulich integrierten Lage aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. […] Wir regen daher an, in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes entsprechende Bereiche auszuweisen, in denen neue Einzelhandelsgroßprojekte aus siedlungsstrukturellen Gründen zur Sicherung der Nahversorgung anzusiedeln sind. Wir schlagen folgende Bereiche vor: Gifhorner Straße/ Bültenweg Bevenroder Straße Borsigstraße Mönchenweg Leipziger Straße	Hinweise auf Entwicklungspotenziale ergeben sich insbesondere aus der kleinräumigen Nahversorgungsanalyse auf Ebene der (bisherigen) Stadtbezirke. Auf die genannten Bereiche wird im Folgenden im Zusammenhang mit den Anregungen zu konkreten Standorten eingegangen.
	XII. 2.4 Soweit Sie auf die Vermeidung „ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile“ hinweisen, möchten wir erneut anmerken, dass das Baurecht wettbewerbsneutral ist. Zudem sind Bedürfnisprüfungen und Planungsschranken, mit denen Einzelhandelsansiedlungen verhindert werden, – wie bereits aufgezeigt – auch aus europarechtlicher Perspektive kritisch zu sehen. Bei einer bestehenden Unterversorgung wie sie in Braunschweig besteht, führt der Ausschluss von Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht zum Schutz der Zentren, sondern nur zum faktischen Schutz bestehender Betriebe. Unserer Auffassung nach dürfte eine derartige Regelung nicht mit den gesetzlichen Vorgaben in Einklang stehen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** In seinem Urteil vom 30. Januar 2018 in der Sache Visser/ Appingedam hat der EuGH zwar entschieden, dass die Europäische Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) auf Bauleitpläne anzuwenden ist, die Einzelhandelsnutzungen beschränken. Der EuGH hält solche Regelungen allerdings dann mit den Vorgaben der Richtlinie vereinbar, wenn die in Art. 15 Abs. 3 der Richtlinie genannten Bedingungen erfüllt sind. Auch das Hamburgische Oberverwaltungsgericht hat am 11. April 2019 (II E X/16.N-, juris) entschieden, dass der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben außerhalb eines städtischen Zentrums eine zulässige territoriale Beschränkung der Ausübung der Dienstleistungstätigkeit gemäß Art. 15 Abs. 2a der Dienstleistungsrichtlinie sein kann. Die Steuerung des Einzelhandels durch die Bauleitplanung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Der EuGH hat anerkannt, dass entsprechende Festsetzungen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein können (vgl. Rnr. 135 des Visser-Urteils). Werden die Vorgaben des deutschen Rechts an eine Steuerung des Einzelhandels im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen beachtet und die Festsetzungen entsprechend begründet, so können damit grundsätzlich zugleich die Anforderungen des Art. 15 Abs. 3 DL-RL an territoriale Beschränkungen erfüllt werden. Die erforderliche städtebauliche Begründung mit u.a. den Zielen für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung ist durch den vorliegenden Konzeptentwurf gegeben.

		Von einer Unterversorgung in Braunschweig kann bei Kaufkraftbindungsquoten von rd. 100% im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht die Rede sein.
	XIV. 2.1 Zunächst ist nicht nachvollziehbar, wieso großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten regelhaft nur im Hauptgeschäftsbereich „City“ und nicht in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Die grundsätzliche Beschränkung von Verkaufsflächen auch innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entbehrt nach unserer Einschätzung einer städtebaulichen Rechtfertigung. Darüber hinaus dürfte eine solche Regelung nicht in Einklang mit der EU Dienstleistungsrichtlinie stehen. Nach der Entscheidung des EuGH in der Rechtssache Visser/Appingedam steht fest, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bebauungsplänen an der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen sind. *(s. hierzu auch S. 37, Abschnitt XII 2.4)* Wir meinen daher, dass eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen regelhaft und ohne Einschränkung möglich sein sollte. Die Beschränkung ist zu streichen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von großflächigen Lebensmittelbetrieben in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren ist durch die Bestandsanalyse und die vorhandenen Bevölkerungsstrukturen in Braunschweig (auch unter Berücksichtigung bereits geplanter Wohnbaupotenziale) begründet. Auf Grund der z.T. sehr geringen Einwohnerzahlen im Umfeld der genannten Zentren, ist eine standortgerechte Dimensionierung erforderlich. Andernfalls wären ungeachtet der Flächenverfügbarkeit z.B. auch SB-Warenhäuser mit etwa 5.000 m² Verkaufsfläche und größer in den Stadtteil- und Nahversorgungzentren möglich. Dies würde sich strukturell negativ auf die bestehenden Zentren- und Nahversorgungsstrukturen auswirken. Zur Vereinbarkeit mit der EU Dienstleistungsrichtlinie vgl. Stellungnahme zu XII 2.4.
	XIV. 2.3.1 Der pauschale Hinweis in dem Entwurf des Zentrenkonzeptes darauf, dass bei bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentren nur eine Bestandssicherung zu erfolgen habe ist unserer Ansicht nach nicht zielführend, um eine flächendeckende Nahversorgung in Braunschweig zu erzielen und ist rechtlich auch nicht ohne Weiteres umsetzbar. Um eine praxisgerechte und transparente Anwendung der Steuerungsgrundsätze des Zentrenkonzeptes zu ermöglichen bietet es sich unserer Auffassung nach an, gestaffelte Richtwerte bzw. Anhaltspunkte zu formulieren, etwa dergestalt, dass die Verkaufsflächenerweiterungen bei bestehender Verkaufsfläche von bis zu 900 m² um 30 %, bei bestehender Verkaufsfläche zwischen 900 und 1.000 m² bis zu 20 % als angemessen gilt. Hiervon profitieren insbesondere kleinflächige oder kleinere großflächige Bestandsmärkte, die gerade an den peripheren und unterversorgten Standorten für die Aufrechterhaltung der wohnortnahen Grundversorgung unverzichtbar sind.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Ein pauschaler Hinweis zur Bestandssicherung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentren erfolgt im Konzeptentwurf nicht. Verträgliche Erweiterungen von Betrieben sind durch Einzelfallprüfungen zu gewährleisten. Gestaffelte Richtwerte für Verkaufsflächenerweiterungen sollten daher nicht vorgegeben werden.

	XIV. 2.3.2 Um im Sinne der Nahversorgung auch Ansiedlungen von Lebensmittelmärkte in den unterversorgten Gebieten zu schaffen sollte das Zentrenkonzept Braunschweig eigene – auf das Stadtgebiet angepasste Steuerungsempfehlungen aufstellen und nicht pauschal auf die Regelungen des LROP verwiesen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Mit den Steuerungsgrundsätzen (vgl. Kap. 6.3) sind entsprechende, eigene Regelungen bereits enthalten.
	Daneben sollten – insbesondere für die peripheren Stadtteile – großflächige Nahversorger auch an sogenannten **teilintegrierten Standorten** angesiedelt werden können. Hierunter sind solche, etwa gewerblichen Flächen zu verstehen, die an städtebaulich integrierte Lagen, beispielsweise Wohngebiete, angrenzen.	Zur Erhaltung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung sollten Lebensmittelbetriebe nicht an teilintegrierten, sondern in den Zentren und bei standortgerechter Dimensionierung an sonstigen integrierten Standorten innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche zugelassen werden.
	Da für den Großraum Braunschweig bislang keine Standorte mit „herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ im Sinne des LROP definiert wurden, würde der Verweis auf die Regelungen des LROP andernfalls leer laufen. Es ist Aufgabe der Gemeinde und des Einzelhandelskonzeptes zu bestimmen, wo der Einzelhandel gewünscht oder erforderlich ist. Dieser Aufgabe sollte das Zentrenkonzept nachkommen.	Wegen der erforderlichen Einzelfallprüfungen sollen keine Standorte festgelegt werden, an denen großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel per se zulässig ist. Standorte mit "herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung werden laut LROP nur in Kommunen ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion ausgewiesen.
	XIV. 2.4 Schließlich ist die Regelung zur Steuerung des Einzelhandels außerhalb der Zentren in dem Entwurf des Zentrenkonzeptes nicht verständlich und praxisgerecht. Sie führen an, dass in Braunschweig „Läden“ außerhalb der Zentren zur Gebietsversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln in der Regel rund 400 m² Verkaufsfläche hätten. Gleichzeitig soll nach den Steuerungsleitlinien außerhalb der Zentren eine standortgerechte Dimensionierung möglich sein. Wir regen an, in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes klarzustellen, dass auch großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe außerhalb der Zentren zulässig sind. Die Beschränkung auf 400 m² sollte gestrichten werden. Denn diese „Beschränkung“ verhindert die Ansiedlung moderner Lebensmittelbetriebe und entspricht nicht der Lebenswirklichkeit.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Tatsächlich heißt es: I.d.R. kann von einer Gebietsversorgung ausgegangen werden bei Läden bis 200 m² Verkaufsfläche, bei Sortimenten Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel auch bis 400 m² Verkaufsfläche. Eine entsprechende Beschränkung auf 400 m² Verkaufsfläche sieht der Konzeptentwurf nicht vor. Lebensmittelbetriebe sind nach den Steuerungsgrundsätzen bei standortgerechter Dimensionierung außerhalb der Zentren innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche auch großflächig möglich.
	XIV. 2.5 Da das Zentrenkonzept diesen Begriff [Laden] jedoch abweichend von den Bestimmungen des bauplanungsrechts verwendet, sollte der Begriff – um Missverständnissen vorzubeugen – durch Einzelhandelsbetrieb oder Nahversorger ersetzt werden.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern der Begriff Laden im vorliegenden Konzeptentwurf anders verwendet wird.
	XIV. 2.6 Zusammenfassender Vorschlag zu den Entwicklungsempfehlungen: zu 1. b) bis c) s. auch S. 39 Abschnitt XIV 2.1	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Vgl. Stellungnahme zu XIV 2.1

	d) Nahversorgungsstützpunkte: - Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung zulässig. Als angemessen für eine Verkaufsflächenerweiterung gelten bei bestehenden Verkaufsflächen von bis zu 900 m² Erweiterungen um 30 %, bei bestehenden Verkaufsflächen zwischen 900 und 1.000 m² bis zu 20 %.	Verkaufsflächenerweiterungen sind im Einzelfall zu prüfen.
	Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten bei standortgerechter Dimensionierung in baulicher Einheit nach Einzelfallprüfung zulässig (in der Regel bis 200 m²)	Sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
	e) sonstige integrierte Lagen: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung zulässig	Die Steuerungsgrundsätze sehen für sonstige integrierte Standorte bereits Ausnahmeregelungen für Lebensmittelbetriebe vor, die auch entsprechende großflächige Ansiedlungen ermöglichen.
	- Lebensmittelbetriebe: Da eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen zur Gewährleistung einer fußläufigen Nahversorgung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, können Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung angesiedelt werden. Als Standorte für eine Ansiedlung erscheinen insbesondere die folgenden Bereiche geeignet: • Bütenweg, im Stadtteil Schunteraue • Borsigstraße, im Statdtbezirk Mitte • Gifhorner Straße, im Stadtteil Rühme • Möncheweg, in Stadtteil Lindenberg/Südstadt • Leipziger Straße, Stöckheim • Bevenroder Straße, Querum/Gliesmarode Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten können bei entsprechender Lage außerhalb der abgegrenzten Zentren zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind (kumulativ): - integrierter wohnortbezogener Standort möglichst mit ÖPNV-Anbindung. Wohnortbezogen ist ein Vorhaben regelmäßig dann, wenn es in einer fußläufigen Entfernung zu vorhandenen oder geplanten Siedlungsstrukturen liegt. Dies betrifft auch Flächen, die an Wohngebiete angrenzen. Bei einer Lage in unmittelbarer Nähe in bis zu einigen wenigen hunderten Metern Entfernung zu einem Wohngebiet kann ein Nahversorger auch dann als integriert betrachtet werden, wenn er sich durch zwischen ihm	Weiterhin sollen die Steuerungsgrundsätze eine grundsätzliche Einschätzung von Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept ermöglichen. Einzelstandorte bzw. Standortbereiche brauchen und sollten entsprechend nicht benannt werden.

	und dem Wohngebiet befindliche andere gewerblich genutzte Flächen oder in geringerem Umfang auch Grünflächen von der Wohnbebauung absetzt. Entscheidend ist das Siedlungsgepräge im Einzelfall. - vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche nach.	
	XV. 2. Hierzu möchten wir anmerken, dass es für uns nicht verständlich ist, wie eine Stellplatzanlage vor einem Lebensmittelmarkt als *städtebauliche Barriere* gewertet werden kann.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Im Konzeptentwurf wird nicht behauptet, dass eine Stellplatzanlage eine städtebauliche Barriere sei.
	Die Errichtung moderner Märkte geht dabei – wie bereits dargelegt – mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² einher. Mit anderen Worten ist eine städtebauliche Nachverdichtung nur denkbar, wenn auch moderne Steuerungsleitlinien für den Einzelhandel geschaffen werden, damit im gesamten Stadtgebiet moderne und für die Kunden ansprechende Nahversorgungsbetriebe vorhanden sind, mit denen das Umfeld gestärkt und städtebaulich ansprechend gestaltet werden kann.	Die Steuerungsgrundsätze sehen entsprechende Regelungen vor, nach denen auch großflächige Lebensmittelbetriebe zulässig sein können (vgl. Stellungnahme zu 3.2.2/ V. 2.).
	B. I. Stadtbezirk Mitte Wir begrüßen, dass die Filiale an der Borsigstraße 30 weiterhin als Nahversorgungsstützpunkt ausgewiesen wird (hierzu unter 1.). Hinsichtlich der Filiale Am Hauptgüterbahnhof 1 meinen wir, dass auch dieser Standort als Nahversorgungsstützpunkt ausgewiesen werden sollte, da diese Filiale die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung übernimmt (hierzu unter 2.).	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Ausweisung als Nahversorgungsstützpunkt ist keine Voraussetzung für die Übernahme einer Nahversorgungsfunktion. Es fehlt am Standort Am Hauptgüterbahnhof die städtebauliche Integration. Wenn dies auch im Zuge der Bahnstadt-Entwicklung gelingt, kann hier mit der nächsten Aktualisierung des Zentrenkonzeptes ein Nahversorgungsstützpunkt ausgewiesen werden. Für eine Modernisierung bzw. Erweiterung des Marktes an diesem Standort ist die Ausweisung eines Nahversorgungsstützpunktes jedoch keine Voraussetzung.
	I. 1.2 Wir möchten daher darum bitten, dass bereits in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes eine Entwicklungsempfehlung für den Standort [Borsigstraße] ausgesprochen wird.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Das Zentrenkonzept soll den Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung vorgeben. Mit den Steuerungsgrundsätzen und dem Standortkatalog kann eine grundsätzliche Einschätzung hinsichtlich Ansiedlung, Erweiterung oder Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben vorgenommen werden. Einzelfallentscheidungen können und sollen im Rahmen des Konzeptes nicht getroffen werden.
	2.2 Wir möchten betonen, dass es sich um einen Standort handelt, der die Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellt, die sich innerhalb des Schienenrings befindet. Der Filiale sollten daher auch zukünftig Entwicklungs- und Moderni-	Eine Ausweisung als Nahversorgungsstützpunkt ist keine Voraussetzung für zukünftige Entwicklungs- und Modernisierungsperspektiven. Hingegen sind auch Betriebe an Nahversorgungsstützpunkten standortgerecht zu dimensionieren.

	sierungsperspektiven gewährt werden. Wir plädieren daher dafür, diesen Standort als Nahversorgungsstützpunkt auszuweisen.	Eine Ausweisung als Nahversorgungsstützpunkt ist nicht erforderlich.
	II. Wabe-Schunter-Beberbach 2. Wir begrüßen ausdrücklich, dass das Gebiet [Bevenroder Straße] weiterhin als Nahversorgungsstützpunkt ausgewiesen ist. Wir möchten jedoch **anregen**, diesen Bereich als perspektivischen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Der Standort [Bevenroder Straße] übernimmt nämlich eine **wichtige Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil.**	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Versorgungsfunktion besteht unabhängig von einer Einstufung als Nahversorgungszentrum.
	Angesichts dessen möchten wir Sie bitten, die vorstehenden Ausführungen bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zu berücksichtigen und den Bereich als (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.	Auf Grund der Bestandsanalyse konnte eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich nicht erfolgen. Bestrebungen an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln sind nicht bekannt. Die Einstufung als perspektivisches Nahversorgungszentrum ist vor dem Hintergrund des benachbarten Nahversorgungszentrums Westfalenplatz aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Eine wichtige Versorgungsfunktion, auch hinsichtlich neuer Wohnquartiere, wird nicht in Abrede gestellt.
	III. Stadtbezirk Weststadt 1. Am Donauknoten 9 1.2 Wir begrüßen die Entwicklungsempfehlungen und würden gerne **unsererseits einen Beitrag zu der städtebaulichen Aufwertung** des Gebietes leisten, indem wir die bestehende Filiale durch einen städtebaulich ansprechenden Neubau ersetzten. Wie bereits ausgeführt, würde die Neugestaltung der Filiale dabei mit einer Verkaufsflächenerweiterung einhergehen.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	2. Otto-von Guericke-Straße 3 2.1 Der Lidl-Markt wurde bei der Standorterhebung nicht erfasst.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Einzelhandelserhebung als Grundlage für die Aktualisierung des Zentrenkonzeptes wurde im Zeitraum Oktober bis November 2020 durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Erhebung war der Lidl-Markt an der Otto-von-Guericke-Straße noch nicht vorhanden.
	Zunächst möchten wir anregen, dass die Bestandserhebung hinsichtlich des Standortes korrigiert und auch der Lidl-Markt berücksichtigt wird.	Für die Berücksichtigung von Einzelhandelsbetrieben gilt die Stichtagsregelung zum Zeitpunkt der Erhebung (s.o.).
	Wir möchten daher anregen, dass in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes die Empfehlung ausgesprochen wird, dass die bestehenden Betriebe sich in moderatem Umfang weiterentwickeln können. Nur so kann eine schlüssige und taugliche Grundlage für die	Nach dem Konzeptentwurf soll der Standort Otto-von-Guericke-Straße weiterhin als Entwicklungsschwerpunkt für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel eingestuft werden. Eine weitere Entwicklung im Bereich der nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente

	künftige planerische Steuerung des Einzelhandels in Braunschweig erreicht werden.	soll nicht erfolgen, da es sich nicht um einen städtebaulich integrierten Standort handelt.
	IV. Stadtbezirk Westliches Ringgebiet 1. Hildesheimer Straße 1 1.2 Wir meinen, dass in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes berücksichtigt werden sollte, dass sich der Lidl-Markt an das Stadtteilzentrum **anschmiegt** und dieses räumlich und funktional unterstützt. Wir möchten betonen, dass es sich im einen integrierten Standort handelt, dem auch zukünftig Entwicklungs- und Modernisierungsperspektiven zu gewähren sind. Vor dem Hintergrund zukünftig der beabsichtigten Modernisierung dieser Filiale, ist eine positive Bewertung des Standortes, als Nahversorgungsstandort, der den zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional unterstützt, wünschenswert.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Möglichkeit der Modernisierung eines Lebensmittelmarktes besteht unabhängig von der Einstufung als „Nahversorgungsstandort“ (vgl. Stellungnahme zu I. 2.2). Zudem sieht das Zentren- und Standortsystem des Zentrenkonzeptes keine Kategorie "Nahversorgungsstandort" vor. Die Einschätzung, dass der genannte Lebensmittelbetrieb eine unterstützende Funktion für das nahegelegene Stadtteilzentrum übernimmt bzw. als Frequenzbringer für selbiges fungiert und sich "anschmiegt" kann nicht geteilt werden. Ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang ist nicht erkennbar.
	2. Celler Straße 81 2.2 Wir möchten anregen, dass die Ausweisung als Entwicklungsschwerpunkt für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel **angepasst** wird. Diese Entwicklungsempfehlung ist weder mit dem aktuellen Bestand an Einzelhandelsnutzungen in dem Gebiet zu vereinbaren, noch erscheint es städtebaulich sinnvoll, einen Entwicklungsschwerpunkt für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in unmittelbarer Nachbarschaft zu den dichten Wohnbaugebieten und damit in einer städtebaulich integrierten Lage anzusiedeln. Unserer Einschätzung nach sollten den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben wegen ihrer bestehenden Nahversorgungsfunktion Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden werden und das Gebiet hierdurch städtebaulich aufgewertet werden.	**Den Anregungen wird nicht gefolgt.** Der Standortbereich Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße ist auf Grund der örtlichen Gegebenheiten als nicht integrierter Standort einzustufen. Daran ändert auch die nur in geringem Umfang angrenzende Wohnbebauung nichts. Ein Einzelhandelskonzept muss sich hinsichtlich der Ausweisung von Standortkategorien keineswegs ausschließlich an vorhandenen Sortimenten orientieren. Fehlentwicklungen in der Vergangenheit dürfen einer Entwicklung entsprechend den stadtentwicklungsplanerischen Zielen nicht entgegenstehen.
	2.2.1 Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass es – insbesondere unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes – nicht zu rechtfertigen ist, wieso die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sich an dem Standort [Varrentrappstraße] nicht weiterentwickeln können sollen, während die hier *gewünschten* Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf bis zu 800 m² der genehmigten Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente anbieten können.	Nach den Steuerungsgrundsätzen sind zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente von bis zu 800 m² Verkaufsfläche für keinen der ansässigen Betriebe auch nur annähernd realisierbar. Neben der absoluten Flächenbegrenzung ist auch die relative Begrenzung auf 8% der Gesamtverkaufsfläche zu beachten.
	2.2.2 Der Standort ist in südlicher Richtung von dichten mehrgeschossigen Wohnhäusern umgeben und damit entsprechend der vorbezeichneten Definition als städtebaulich integriert an-	Vgl. Stellungnahme zu 2. Celler Straße 81, 2.2

	zusehen. Hierfür spricht auch der in einer Entfernung von ca. 300 m liegende zentrale Versorgungsbereich Celler Straße.	
	Vor diesem Hintergrund ist insbesondere nicht verständlich, wieso der Bereich östlich der Autobahn 391 und südlich der Autobahn 392, der an den Entwicklungsbereich angrenzt und in dem sich tatsächlich primär nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ohne unmittelbaren Bezug zu Wohnbebauung befinden, nicht als „Entwicklungsschwerpunkt“ ausgewiesen wurde, der Bereich in dem sich der Lidl- und der Aldi-Markt befinden, der unmittelbar an Wohnbebauung grenzt, jedoch schon.	Es ist nicht beabsichtigt, sämtliche Standorte in Braunschweig einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen. Vielmehr soll sich die Einzelhandelsentwicklung auf definierte Bereiche konzentrieren. Das Gewerbegebiet Sudetenstraße soll klassischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie dem vorhandenen KFZ-Handel vorbehalten bleiben damit diese nicht von zahlungskräftigeren Handelsbetrieben verdrängt werden.
	2.2.3 Dementsprechend sollte diesen Nutzungen – auch im Interesse der Aufwertung des Gebietes und der Entwicklung des naheliegenden zentralen Versorgungsbereichs – eine Entwicklungsmöglichkeit in dem Zentrenkonzept zugestanden werden. Dies wäre möglich – und sachgerecht –, indem die Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich, die integrierte Lage des Standortes und die Versorgungsfunktion in dem Zentrenkonzept hervorgehoben werden.	Eine Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich [Celler Straße, Weißes Ross] wird nicht gesehen. Eine weitere Entwicklung im Bereich der nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente soll am Standort nicht erfolgen.
	V. Stadtbezirk Nordstadt - Schunteraue Bültenweg 39 2. Wir regen an, dass der Standort als Nahversorgungsstützpunkt und ein perspektivischer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird. Es ist aus unserer sich nicht nachvollziehbar, wie bei der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes die neue Quartierentwicklung gänzlich außer Betracht gelassen werden konnte und trotz der derzeit bereits bestehenden prekären Nahversorgungslage in dem Stadtteil keine Stärkung der Nahversorgung empfohlen werden kann. Dies ist bei der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes zwingend anzupassen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Der Standort Bültenweg erfüllt bisher nicht die Voraussetzungen für eine städtebaulich integrierte Lage (s.o.). Die Quartiersentwicklungen im Bereich Nordanger/ Jütenring und Mittelweg-Südwest wurden im Konzeptentwurf sehr wohl hinsichtlich zukünftiger zusätzlicher Einwohnerpotenziale berücksichtigt. Im Bereich der Nordstadt besteht keine prekäre Nahversorgungslage, da es ein umfangreiches Lebensmittelnahversorgungsangebot gibt mit u.a. einem SB-Warenhaus, drei Supermärkten und sechs Lebensmitteldiscountern. Der Nahversorgungsanteil liegt bei rd. 99%, es sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnen. Eine Anpassung des Konzeptentwurfes ist nicht erforderlich.
	Zudem regen wir an, dass in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes ein **perspektiver zentraler Versorgungsbereich** ausgewiesen wird. Denn wie bereits unter A. ausgeführt, ist die (erstmalige) Festlegung zentraler Versorgungsbereiche bei der Neuentwicklung größerer Wohnprojekte grundsätzlich angezeigt. Dieser perspektivische zentrale Versorgungsbereich sollte den Bereich vom Lidl-Markt im Norden bis zur Konstantin-Uhde-Straße im Süden	Die Ausweisung eines zusätzlichen Nahversorgungszentrums kann aus gutachterlicher Sicht nicht empfohlen werden, da sich im näheren Umfeld mit dem Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gließmaroder Straße und dem Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz bereits zwei Zentren befinden.

	umfassen. Hier sind bereits heute Versorgungsangebote vorhanden, die durch eine entsprechende Entwicklungsempfehlung im Einzelhandelskonzept weiter ausgebaut und gestärkt werden können.	
Ö 4	**Stellungnahme Vom 28.02.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Standort Bevenrode Im Hinblick auf unseren ALDI-Markt am Standort Bevenroder Straße 149 möchten wir Sie darum bitten, diesen Standort ähnlich wie den Lidl-Markt an der Bevenroder Straße 2 als Nahversorgungsstützpunkt im neuen Einzelhandelskonzept auszuweisen. Unser ALDI-Markt erfüllt bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteilbereich Querum. Die Bedeutung dieser Nahversorgungsfunktion wird zukünftig noch erheblich steigen. So wird durch das in Entwicklung befindliche Baugebiet Holzmoor künftig in unmittelbarer Nähe unseres Standortes weiter Wohnbebauung verwirklicht. Hierbei handelt es sich um ca. 650 geplante Wohneinheiten und damit eine erhebliche Steigerung des Versorgungsbedarfs. Unser ALDI-Markt wird hier sicher einen wesentlichen Beitrag zur Bedarfsdeckung leisten können. Darüber hinaus befinden sich im östlich gelegenen Baugebiet Dibbersdorfer Straße weitere ca. 260 Wohneinheiten und eine KiTa in Planung. Auch hier entsteht also ein zusätzlicher Nahversorgungsbedarf. Gerade für dieses Baugebiet ist unser ALDI-Markt die einzige naheliegende Versorgungsmöglichkeit, sodass u.E. städtebaupolitisch ein Interesse daran bestehen sollte, unseren Standort mittels Einzelhandelskonzept langfristig zu sichern. Durch die geplanten Wohnbauentwicklungen wird unser Standort immer weiter städtebaulich integriert, sodass u.E. die Voraussetzungen für eine derartige Klassifizierung gegeben sind.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Kriterien zur Ausweisung von Nahversorgungsstützpunkten sind in Kap. 6.2.2 beschrieben und werden nicht erfüllt, da es sich aktuell eindeutig um einen nicht integrierten Standort handelt, Wohnbebauung grenzt nicht an. Zudem sollen die Nahversorgungsstützpunkte eine Versorgungsfunktion hinsichtlich der Grund- und Nahversorgung in den Bereichen übernehmen, in denen diese nicht durch Stadtteil- oder Nahversorgungszentren sichergestellt werden kann. Der Standort befindet sich mit einer fußläufigen Entfernung von rd. 600 Metern im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Querum, Westfalenplatz. Entsprechend erfolgt keine Einstufung als Nahversorgungsstützpunkt. Falls eine Wohnbauentwicklung im Umfeld und eine entsprechende Gestaltung dazu führen, dass der Standort künftig als städtebaulich integrierter Standort eingestuft werden kann, bestehen mit den Ausnahmeregelungen für sonstige integrierte Standorte für Lebensmittelbetriebe entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten bei standortgerechter Dimensionierung. Neben den Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie den ausgewiesenen Nahversorgungstützpunkten sollen explizit auch Lebensmittelbetriebe an sonstigen integrierten Standorten zu einer wohnungsnahen Grundversorgung beitragen.
	Standort Madamenweg Ebenso möchten Sie bitten, den ALDI Markt am Standort Madamenweg 48 als Nahversorgungsstützpunkt im neuen Einzelhandelskonzept auszuweisen. Unser ALDI Markt erfüllt auch an diesem Standort bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtbereich Westliches Ringgebiet. Die Bedeutung dieser Nahversorgungsfunktion wird ebenfalls zukünftig noch erheblich durch die in Entwicklung befindlichen Baugebiete Kälberwiese und Schölke in unmittelbarer Nähe unseres Standortes steigen. Zusammen handelt es sich hierbei um ca. 550 geplante Wohneinheiten und damit eine erhebliche Steigerung des Versorgungsbedarfs. Unser ALDI-Markt wird hier sicher einen	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Der Lebensmittelmarkt Madamenweg 48 erfüllt zwar hinsichtlich des Standortes als sonstiger integrierter Standort im Zusammenhang mit Wohnbebauung sowie auch hinsichtlich der Entfernung zu einem zentralen Versorgungsbereich die Anforderungen eines Nahversorgungsstützpunktes. Allerdings steht die relative Randlage rückwärtig auf einem Wohngrundstück bisher einer Einstufung als qualitätvollerNahversorgungsstützpunkt entgegen. Die Ausweisung der Nahversorgungsstützpunkte erfolgt zudem mit dem Ziel der Sicherung der Nahversorgungsfunktion in den Stadtbereichen, in denen die wohnungsnahe Grundversorgung nicht durch

	wesentlichen Beitrag zur Bedarfsdeckung leisten können. Darüber hinaus sind wir mit dem Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation, Abteilung Integrierte Entwicklungsplanung, in konkreten Gesprächen über eine Neuaufstellung unseres ALDI Marktes am Standort Madamenweg/ Weinbergstraße einhergehen mit einer städtebaulichen Aufwertung des Stadtquartiers.	Stadtteil- oder Nahversorgungszentren sichergestellt werden kann und auch keine sonstigen Nahversorgungsstrukturen bestehen. Auf Grund des umfangreichen Lebensmittelangebotes im Bereich Westliches Ringgebiet ist eine Ausweisung als Nahversorgungsstützpunkt nicht erforderlich. Zudem befindet sich mit dem Standort Juliusstraße bereits ein Nahversorgungsstützpunkt im Bereich Westliches Ringgebiet. Für Ansiedlungen und Erweiterungen sind die Steuerungsgrundsätze für sonstige integrierte Standorte hinsichtlich der standortgerechten Dimensionierung zu beachten, die auch an diesen Standorten dieselben Entwicklungsmöglichkeiten vorsehen wie an Nahversorgungsstützpunkten.
Ö 5	**Stellunganahme vom 28.02.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Thiedestraße 51 Auf folgende Punkte für eine mögliche Berücksichtigung des Grundstücks Thiedestr. 51 für einen SB-Markt wird hingewiesen: Für die Abdeckung des Ortsteils Leiferde existiert mit dem Grundstück Thiedestr. 51 ein sehr gut geeigneter Standort, der für die Bebauung mit einem SB-Markt zur Verfügung steht. Das Grundstück Thiedestr. 51 liegt im Außenbereich und kann als sonstiges Vorhaben gemäß BauGB genehmigt werden. Bereits seit 2008 besteht für den gesamten südlichen Bereich der Thiedestraße ein Planerfordernis. Diesem Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen wurde allerdings bis heute nicht nachgekommen. Die zulässigen Nutzungen und deren Erschließung müssen von der verkehrlichen Seite nicht gesondert geregelt werden. Aspekte wie Entwässerung, Natur- und Landschaftsschutz usw. können in der Planung auch ohne einen umfangreichen Bebauungsplan gelöst werden. Eine Überprüfung der möglichen Grundstücke in Leiferde und Rüningen zeigt, dass ein SB-Markt nicht angesiedelt werden kann, da keine geeigneten Grundstücke verfügbar sind. Das Grundsttick Thiedestr. 51 entspricht zwar nicht in allen Punkten den gutachterlichen Vorgaben. Geeignete Alternativen konnten nicht ermittelt werden. Aufgrund der örtlichen Situation (schmale Grundstückssituation zum Naturschutzgebiet, keine verfügbaren Grundstücke in Leiferde) sind die Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nur über einen solitären Standort zu erreichen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Das Zentrenkonzept Einzelhandel gibt den Rahmen für die künftige Einzelhandelsentwicklung vor. Einzelfallentscheidungen über die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben können und sollen nicht im Konzept getroffen werden. Gemäß Flächennutzungsplan strebt die Stadt im Bereich des Grundstücks Thiedestraße 51 eine gewerbliche Entwicklung an. Die fußläufige Erreichbarkeit eines Großteiles der Bevölkerung Leiferdes ist hier nicht gegeben. Ein neuer Lebensmittelbetrieb kann im Zusammenhang mit einer Wohngebietsentwicklung in Leiferde geprüft werden.

	In Bezug auf eine Versorgung des Ortsteils Leiferde sollte dem Vorhaben deshalb zugestimmt werden, da der Ortsteil über keine weiteren geeigneten Grundstücke verfügt.	
	Aldi Roggenmühle Der vielfältige Standort Roggenmühle wurde 2008 durch einen Nahversorger der Firma ALDI entwickelt. In Zusammenarbeit mit den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben (Kosmetik, Dental, Brillen- und Hörgeräte), drei gastronomischen Betrieben (Schickeria, Braunschweiger Parlament und Kräcker's Kitchen) sowie den mehr als 20 Dienstleistungsbetrieben hat sich die Roggenmühle zu einem erfolgreichen Standort für die Braunschweiger Wirtschaft entwickelt, der durch die Firma ALDI mit einem 800m²-Markt abgerundet wird. Der seit 2008 erfolgreich am Markt tätige ALDI möchte schnellstmöglich eine Aufwertung seines Standortes durch Vergrößerung und/oder Verlagerung erreichen. Hierzu wird vorgeschlagen, dass der Standort auf max. 1250m² Verkaufsfläche ertiichtigt wird. Der Entwurf des EHK stellt zudem auf Seite 250 fest, dass es für bestehende Betriebe an integrierten Standorten möglich ist, Erweiterung der Verkaufsflächen zur Bestandssicherung der Betriebe durchzuführen. Bei diesem Vorhaben ist zu berücksichtigen, dass im direkten Umfeld der Roggenmühle in den letzten Jahren fast 1000 Wohnungen gebaut wurden. Für das Gelände ehem. Bühler (5 ha), dessen Fläche den Bau von weiteren 400-500 Wohnungen ermöglicht, wird in 2022 die Baugenehmigung erwartet. Weitere kleinere Bauvorhaben sind in Vorbereitung. Für die neuen Anwohner sollte deshalb die Grundversorgung im SB-Bereich verbessert werden. Sollte diese Planung der Standortverlagerung des ALDI-Marktes Zustimmung finden, so wird von Seiten des Betreibers das jetzige ALDI-Gebäude einer nicht-lebensmittelaffinen Nutzung zugeführt. Da wir am Standort Roggenmühle einen auf Nahversorgung abzielenden Branchenmix haben, empfiehlt es sich zudem, den Standort im ZKE als Nahversorgungsstützpunkt auszuweisen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Das Zentrenkonzept Einzelhandel gibt den Rahmen für die künftige Einzelhandelsentwicklung vor. Einzelfallentscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben können und sollen nicht im Konzept entschieden werden. Die Kriterien zur Ausweisung von Nahversorgungsstützpunkten sind in Kap. 6.2.2 beschrieben und werden nicht erfüllt, da es sich aktuell eindeutig um einen nicht integrierten Standort in einem Gewerbegebiet handelt. Darüber hinaus ist die wohnungsnahe Grundversorgung durch weitere Lebensmittelbetriebe im Umfeld sowie auch durch das Stadtteilzentrum Celler Straße, Weißes Ross sichergestellt.
Ö 6	**Stellungnahme vom 28.02.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Im Entwurf ist vorgesehen, das Nahversorgungszentrum "Rühme-Am Denkmal" nicht mehr als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Es wird als "ehemaliges Nahversorgungszentrum" bezeichnet. In der Begründung	**Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Formulierung in Kap. 8.11.1.5 "auf Grund seiner Lage im Gewerbegebiet" wird angepasst.** Da es sich tatsächlich nicht um ein Gewerbegebiet handelt, wird die Formulierung

	heißt es auf S. 76, dass die vorhandenen Lebensmittelbetriebe zwar eine Versorgungsfunktion für Rühme übernehmen, aber auf den Bestand festgesetzt werden sollten. Auf S. 278 heißt es, dass die bestehenden Betriebe insbesondere am Nahversorgungsstützpunkt (gemeint ist wohl Veltenhof) erhalten werden sollen, Erweiterungen oder Neuansiedlungen aber nicht erfolgen sollten. Begründet wird das mit einer fehlenden integrierten Lage des Standortes "Rühme-Am Denkmal" aufgrund einer Lage im Gewerbegebiet (S. 276). Wir möchten Sie mit Nachdruck bitten, den Standort weiterhin als Nahversorgungszentrum im Zentrenkonzept auszuweisen, auch wenn er auf den Bestand begrenzt wird und Neuansiedlungen oder Erweiterungen ausgeschlossen werden. Der Standort liegt nicht im Gewerbegebiet, sondern angrenzend an gewerbliche Nutzungen. Nördlich und östlich des Standortes liegt geschlossene Wohnbebauung. Ein Teilbereich des Standortes ist planerisch als Mischgebiet ausgewiesen und weist schon deshalb einen wesentlichen Anteil an Wohnnutzung aus. Die Einwohnerzahlen in dem als maßgeblich angesetzten 10 Minuten Bereich für Fußgänger bzw. Fahrradfahrer nennt der Entwurf des Zentrenkonzeptes für diesen Standort nicht, im Unterschied etwa zu Veltenhof (S. 271). Auf Seite 276 sind lediglich die Einwohnerzahlen außerhalb des 10 Minuten-Bereiches angeführt, und zwar 975 im Norden von Rühme und 1175 im Süden des Standortes. Infolgedessen ist anhand des vorliegenden Textes überhaupt nicht nachvollziehbar, ob die unstreitig vorhandene Wohnbebauung im Umfeld des Standortes "Rühme-Am Denkmal" für eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum ausreicht. Für das benachbarte Nahversorgungszentrum Veltenhof etwa, dass ebenfalls ein erhebliches gewerbliches Umfeld hat, reichen dem Entwurf des Zentrenkonzeptes 1145 bzw. 3625 Einwohner im 10 Minuten-Bereich für Fußgänger bzw. Radfahrer (S. 271). Außerdem sind im unmittelbaren Umfeld des Standortes, "Rühme-Am Denkmal" in den letzten Jahren zusätzliche Wohneinheiten in nennenswertem Umfang in mehreren Mehrfamilienhäusern entstanden. Ferner sollen nach unserer Kenntnis unmittelbar südlich des Standortes ein größeres Projekt mit Seniorenwohnungen entstehen. Wenn der Standort nach dem bisherigen Zentrenkonzept integriert war, ist er es nunmehr erst recht. **4. Kein "ehemaliges" Nahversorgungszentrum**	wie folgt geändert: "auf Grund seiner Lage in einem vorwiegend gewerblich geprägten Umfeld" **Die Bezeichnung "ehemaliges Nahversorgungszentrum" wird in "bisher als Nahversorgungszentrum eingestufter Standort" geändert.** Das bisherige Nahversorgungszentrum Rühme - Am Denkmal kann zukünftig nicht als Nahversorgungszentrum eingestuft werden, da die Voraussetzungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht (oder nicht mehr) gegeben sind. Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche muss unter Beachtung der Rechtsprechung kriteriengebunden erfolgen. Dazu gehören u.a. eine integrierte Lage, ein dichter Einzelhandels-/ Dienstleistungsbesatz, städtebauliche Qualität (Straßenraumgestaltung, Aufenthaltsqualität etc.), Berücksichtigung von verkehrlichen, natürlichen und baulichen Barrieren, städtebaulichen Brüchen, eine gute Erreichbarkeit für Fuß-/ Radverkehr, ÖPNV. Nach dem Urteil des BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az. 4 C 2.08 gilt: „Ein zentraler Versorgungsbereich [muss] jedoch einen gewissen [...] Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken. [...] ein zentraler Versorgungsbereich [setzt] eine integrierte Lage voraus.“ Im Bereich des bisherigen Nahversorgungszentrums an der Gifhorner Straße ist nahezu kein Einzelhandelsangebot mehr vorhanden. Bei dem Einzelhandelsstandort Am Denkmal handelt es sich um einen autokundenorientierten Standort mit dem Charakter eines Fachmarktzentrums. Aufenthaltsqualität oder sonstige städtebauliche Qualitäten sind nicht vorhanden. Wohnbebauung grenzt zwar im Osten und z.T. auch im Norden an den Standort an, jedoch in sehr begrenztem Umfang, sodass aus gutachterlicher Sicht der Standort, unabhängig, vom Baugebiet als nicht integriert einzustufen ist. Entsprechend ist eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich nicht möglich, da die Anforderungen an eine Abgrenzung nicht erfüllt sind. Innerhalb des fußläufig versorgten Bereiches (vgl. Karte 82, S. 279) leben lediglich rd. 740 Einwohnerinnen und Einwohner.

	Der Standort ist tatsächlich vorhanden und erfüllt wie dargestellt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Rühme. Er soll auch nach dem Entwurf des Zentrenkonzeptes im Bestand beibehalten werden. Infolgedessen handelt es sich weiterhin um ein Nahversorgungszentrum und nicht um ein "ehemaliges" Nahversorgungszentrum. Das Wort ist schlichtweg falsch. Ein Nahversorgungszentrum, dass im Bestand beibehalten wird, ist nicht "ehemalig". Wenn das Zentrenkonzept Neuansiedlungen oder Erweiterungen am Standort ausschließen möchte, ist das auch bei einer Beibehaltung der Ausweisung als Nahversorgungszentrum im Zentrenkonzept möglich. Die Formulierungen in der Begründung auf S. 276 und S. 278 könnten unverändert beibehalten werden, auch wenn der Standort weiterhin als Nahversorgungszentrum bezeichnet wird. Das ist im Übrigen auch an anderer Stelle des Entwurfes des Zentrenkonzeptes der Fall. Der Sonderstandort am BraWoPark wird im Hinblick auf den Einzelhandel ebenfalls auf den Bestand beschränkt und soll nicht erweitert werden, wird jedoch weiterhin als Standort ausgewiesen. **5. Negative städtebauliche Auswirkungen** Die formale Streichung des im Bestand aufrecht erhaltenen Nahversorgungszentrums wirkt sich nicht nur formal auf dem Papier in der Bezeichnung "ehemalig" aus, sondern hat auch in der Sache negative städtebauliche Auswirkungen. Unabhängig von der genauen Einwohnerzahl im 10 Minuten Bereich für Fußgänger und Radfahrer erfüllt der Standort "Rühme-Am Denkmal" eine wichtige Versorgungsfunktion auch für die Einwohner von Rühme außerhalb dieses Bereiches. Für diese Einwohner gibt es keine alternativen Einkaufsmöglichkeiten im 10 Minuten Bereich. Ohne den Standort "Rühme-Am Denkmal" wäre die Nahversorgungssituation für den Ortsteil Rühme daher noch schlechter. Infolgedessen hat die Streichung des Standortes als Nahversorgungszentrum schädliche städtebauliche Auswirkungen auf den öffentlichen Belang der verbrauchernahen Nahversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB). Ferner wäre der Standort, der ja auch nach dem Entwurf des Zentrenkonzeptes im Bestand erhalten werden soll, nicht mehr gegen städtebaulich schädliche Fehlentwicklungen in	Dies verdeutlicht die Orientierung auf Autokunden, sodass von einer vorrangigen Gebietsversorgung im Sinne der Grund-/ Nahversorgung nicht die Rede sein kann. Die tatsächliche Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohnern ist für die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstützpunkten von untergeordneter Bedeutung. Relevant ist v.a. die integrierte Lage in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit einem angrenzenden wesentlichen Wohnanteil im Umfeld. Daher kann der Standort (auch des ALDI-Marktes) im Zentrenkonzept nicht als Nahversorgungsstützpunkt klassifiziert werden. Bei dem Lebensmittelbetrieb in Veltenhof handelt es sich nicht um ein Nahversorgungszentrum, sondern um einen Nahversorgungsstützpunkt. Auch dieser Bereich wird nördlich deutlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Gegensatz zum Standort Rühme - Am Denkmal, ist der Standort jedoch als sonstig integrierter Standort einzustufen, da v.a. südlich davon Wohnnutzungen in deutlich höherem Umfang anschließen, die auch durch Fußwege angebunden sind. Es handelt sich um ein ehemaliges bzw. bisheriges Nahversorgungszentrum, da die Voraussetzungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches vor dem Hintergrund der Rechtssprechung nicht (mehr) gegeben sind. Die vorhandenen Lebensmittelbetriebe genießen Bestandsschutz. Sie sind insofern gegen schädliche städtebauliche Auswirkungen geschützt, als dass bei Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Lebensmittelbetrieben neben den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche des Zentrenkonzeptes auch negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu prüfen sind.

	der Umgebung geschützt. Sowohl Festsetzungen in Bebauungsplanen zur Regelung des Einzelhandels als auch der Schutz des § 34 Abs. 3 BauGB im unbeplanten Innenbereich setzen zentrale Versorgungsbereiche voraus, die durch Festsetzungen oder Genehmigungsversagung geschützt werden sollen. Bei einer förmlichen Streichung des Nahversorgungszentrums "Rühme-Am Denkmal" aus dem Zentrenkonzept würde es sich nicht mehr um einen zu schützenden zentralen Versorgungsbereich handeln. Das würde der eigenen Intention des Zentrenkonzeptes widersprechen, die den Standort ja gerade im Bestand erhalten möchte. Es würde ferner den städtebaulichen Handlungsspielraum der Stadt in der Bauleitplanung und der Genehmigungsversagung ohne Not einengen. Das kann auch von der Stadt nicht gewollt sein.	

Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

~~Fortschreibung~~ ~~des~~ Zentrenkonzept~~es~~ Einzelhandel für die Stadt Braunschweig 2022

Berichtsentwurf nach Prüfung der Stellungnahmen aus öffentlicher Beteiligung

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Junggesellenstraße 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 07. April 2022

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:

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

8. STECKBRIEFE ANGEBOTSSITUATION UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND SONSTIGE STANDORTE NACH STADTBEZIRKEN 119

8.1 Stadtbezirk Mitte 119

8.2 Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach 141

8.3 Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode 153

8.4 Stadtbezirk Östliches Ringgebiet 163

8.5 Stadtbezirk Süd 177

8.6 Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode 196

8.7 Stadtbezirk Weststadt 207

8.8 Stadtbezirk Südwest 221

8.9 Stadtbezirk Westliches Ringgebiet 236

8.10 Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel 251

8.11 Stadtbezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue 266

8.12 Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue 283

GLOSSAR 300

ANHANG 304

INHALTSVERZEICHNIS:

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

2.2.1 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
8. STECKBRIEFE ANGEBOTSSITUATION UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND SONSTIGE STANDORTE NACH STADTBEZIRKEN 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 134
8.1.1.3 Sonderstandort BraWoPark 135
8.1.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 137
8.1.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Innenstadt 137
8.1.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Viewegsgarten-Bebelhof 139
8.2 Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach 141
8.2.1 Zentren- und Standortstruktur 144
8.2.1.1 Nahversorgungszentrum Querum, Westfalenplatz 144
8.2.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode, Grasseler Straße (perspektivisch) 147
8.2.1.3 Nahversorgungsstützpunk Bienrode, Waggumer Straße 148
8.2.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Gliesmarode, Bevenroder Straße 149
8.2.1.5 Nahversorgungsstützpunkt Waggum, Bienroder Straße 150
8.2.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 151
8.2.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach 151
8.3 Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode 153
8.3.1 Zentren- und Standortstruktur 156
8.3.1.1 Nahversorgungsstützpunkt Dibbesdorf, Alte Schulstraße 156
8.3.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Hondelage, Troppaustraße 157
8.3.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Volkmarode, Ziegelwiese 158
8.3.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 159
8.3.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Hondelage 159
8.3.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Volkmarode 161
8.4 Stadtbezirk Östliches Ringgebiet 163
8.4.1 Zentren- und Standortstruktur 166

8.4.1.1 Stadtteilzentrum Altewiekring/ Kastanienallee 166
8.4.1.2 Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße 169
8.4.1.3 Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee 172
8.4.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 175
8.4.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Östliches Ringgebiet 175
8.5 Stadtbezirk Süd 177
8.5.1 Zentren- und Standortstruktur 180
8.5.1.1 Stadtteilzentrum Heidberg, Erfurtplatz 180
8.5.1.2 Nahversorgungszentrum Leipziger Straße, Stöckheimer Markt 183
8.5.1.3 Nahversorgungszentrum Melverode, Görlitzstraße 186
8.5.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben 189
8.5.1.5 Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) 190
8.5.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 192
8.5.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Heidberg-Melverode 192
8.5.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Stöckheim-Leiferde 194
8.6 Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode 196
8.6.1 Zentren- und Standortstruktur 199
8.6.1.1 Nahversorgungszentrum Südstadt, Welfenplatz 199
8.6.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Mascherode, Alte Kirchstraße 202
8.6.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Margarete-Steiff-Straße ... 203
8.6.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg 204
8.6.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 205
8.6.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode 205
8.7 Stadtbezirk Weststadt 207
8.7.1 Zentren- und Standortstruktur 210
8.7.1.1 Stadtteilzentrum Weststadt, Zentrum Elbestraße 210
8.7.1.2 Nahversorgungszentrum Weststadt, Lichtenberger Straße, Isarstraße 213
8.7.1.3 Nahversorgungszentrum Weststadt, Donaustraße/ Münchenstraße (perpektivisch) 216
8.7.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 219
8.7.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Weststadt 219
8.8 Stadtbezirk Südwest 221
8.8.1 Zentren- und Standortstruktur 224
8.8.1.1 Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg 224
8.8.1.2 Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße 227
8.8.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 230
8.8.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Broitzem 230
8.8.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Rüningen 232
8.8.2.3 Bisheriger Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien 234
8.9 Stadtbezirk Westliches Ringgebiet 236
8.9.1 Zentren- und Standortstruktur 239
8.9.1.1 Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross 239
8.9.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet, Juliusstraße .. 242
8.9.1.3 Entwicklungsschwerpunkt Frankfurter Straße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) 243

8.9.1.4 Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) 245
8.9.1.5 Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)..... 247
8.9.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 249
8.9.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Westliches Ringgebiet..... 249
8.10 Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel 251
8.10.1 Zentren- und Standortstruktur 254
8.10.1.1 Stadtteilzentrum Watenbüttel, Celler Heerstraße 254
8.10.1.2 Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld, David-Mansfeld-Weg..... 257
8.10.1.3 Nahversorgungszentrum Lehndorf, Saarplatz 260
8.10.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Lamme, Lammer Heide..... 263
8.10.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene..... 264
8.10.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel 264
8.11 Stadtbezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue 266
8.11.1 Zentren- und Standortstruktur 269
8.11.1.1 Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße 269
8.11.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof, Sandhofenstraße 272
8.11.1.3 Entwicklungsschwerpunkt Hansestraße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) 273
8.11.1.4 Entwicklungsschwerpunkt Wendebrück (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) 275
8.11.1.5 Bisheriges Nahversorgungszentrum Rühme, Am Denkmal 277
8.11.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene..... 279
8.11.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Veltenhof-Rühme 279
8.11.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Wenden-Thune-Harxbüttel..... 281
8.12 Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue 283
8.12.1 Zentren- und Standortstruktur 286
8.12.1.1 Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz..... 286
8.12.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede, Bienroder Weg 289
8.12.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof, Hamburger Straße 290
8.12.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Schwarzer Berg, Am Schwarzen Berge291
8.12.1.5 Nahversorgungsstützpunkt Siegfriedviertel, Bienroder Weg 293
8.12.1.6 Ehemaliges Nahversorgungszentrum Nördliches Ringgebiet, Wendenring/ Lampestraße 294
8.12.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene..... 295
8.12.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Nordstadt 295
8.12.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Schunteraue..... 297
GLOSSAR 300
ANHANG 304

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 m² bis 2030 nach Prognoseszenarien ... 76
Tab. 6: Sortimentsliste Braunschweig ... 88
Tab. 7: Standortkatalog - Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung100
Tab. 8: Rechnerisch versorgte Einwohner je 200 m² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ...104
Tab. 9: Einzelhandelsangebot im Bezirk Mitte, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...121
Tab. 10: Kennzahlen Innenstadt ...137
Tab. 11: Kennzahlen Viewegsgarten-Bebelhof ...139
Tab. 12: Einzelhandelsangebot im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...143
Tab. 13: Kennzahlen Wabe-Schunter-Beberbach...151
Tab. 14: Einzelhandelsangebot im Bezirk Hondelage-Volkmarode, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...155
Tab. 15: Kennzahlen Hondelage ...159
Tab. 16: Kennzahlen Volkmarode ...161
Tab. 17: Einzelhandelsangebot im Bezirk Östliches Ringgebiet, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...165
Tab. 18: Kennzahlen Östliches Ringgebiet ...175
Tab. 19: Einzelhandelsangebot im Bezirk Süd, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...179
Tab. 20: Kennzahlen Heidberg-Melverode ...192
Tab. 21: Kennzahlen Stöckheim-Leiferde ...194
Tab. 22: Einzelhandelsangebot im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...198
Tab. 23: Kennzahlen Südstadt-Rautheim-Mascherode...205
Tab. 24: Einzelhandelsangebot im Bezirk Weststadt, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...209
Tab. 25: Kennzahlen Weststadt...219
Tab. 26: Einzelhandelsangebot im Bezirk Südwest, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...223
Tab. 27: Kennzahlen Broitzem ...230
Tab. 28: Kennzahlen Rüningen...232
Tab. 29: Kennzahlen Timmerlah-Geitelde-Stiddien ...234
Tab. 30: Einzelhandelsangebot im Bezirk Westliches Ringgebiet, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...238
Tab. 31: Kennzahlen Westliches Ringgebiet ...249

Tab. 32: Einzelhandelsangebot im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel 253
Tab. 33: Kennzahlen Lehndorf-Watenbüttel 264
Tab. 34: Einzelhandelsangebot im Bezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel 268
Tab. 35: Kennzahlen Veltenhof-Rühme 279
Tab. 36: Kennzahlen Wenden-Thune-Harxbüttel 281
Tab. 37: Einzelhandelsangebot im Bezirk Nordstadt-Schunteraue, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel 285
Tab. 38: Kennzahlen Nordstadt 295
Tab. 39: Kennzahlen Schunteraue 297

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Braunschweig 304
Tab. A - 2: Einzelhandelsangebot in der Stadt Braunschweig: Kaufkraft inkl. Online-Handel 305
Tab. A - 3: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025 und 2030 in Mio. € 306
Tab. A - 4: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet 307
Tab. A - 5: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet 308
Tab. A - 6: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet 309
Tab. A - 7: Zentrenrelevante Randsortimente mit/ ohne Bezug zum Kernsortiment sowie unzulässige Sortimente 310

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 129
Karte 15: Hauptgeschäftsbereich City - Empfehlungen 132
Karte 16: Nahversorgungsstützpunkt Bebelhof, Borsigstraße 134
Karte 17: Sonderstandort BraWoPark 136
Karte 18: Nahversorgungssituation im Bezirk Innenstadt 138
Karte 19: Nahversorgungssituation im Bezirk Viewegsgarten-Bebelhof 140
Karte 20: Stadtbezirk Wabe- Schunter-Beberbach 142
Karte 21: Nahversorgungszentrum Querum, Westfalenplatz 145
Karte 22: Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode, Grasseler Straße 147
Karte 23: Nahversorgungsstützpunkt Bienrode, Waggumer Straße 148
Karte 24: Nahversorgungsstützpunkt Gliesmarode, Bevenroder Straße 149
Karte 25: Nahversorgungsstützpunkt Waggum, Bienroder Straße 150
Karte 26: Nahversorgungssituation im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach 152
Karte 27: Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode 154
Karte 28: Nahversorgungsstützpunkt Dibbesdorf, Alte Schulstraße 156
Karte 29: Nahversorgungsstützpunkt Hondelage, Troppaustraße 157
Karte 30: Nahversorgungsstützpunkt Volkmarode, Ziegelwiese 158
Karte 31: Nahversorgungssituation im Bezirk Hondelage 160
Karte 32: Nahversorgungssituation im Bezirk Volkmarode 162
Karte 33: Stadtbezirk Östliches Ringgebiet 164
Karte 34: Stadtteilzentrum Altewiekring/ Kastanienallee 167
Karte 35: Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße 170
Karte 36: Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee 173
Karte 37: Nahversorgungssituation im Bezirk Östliches Ringgebiet 176
Karte 38: Stadtbezirk Süd 178
Karte 39: Stadtteilzentrum Heidberg, Erfurtplatz 181
Karte 40: Nahversorgungszentrum Leipziger Straße, Stöckheimer Markt 184
Karte 41: Nahversorgung Melverode, Görlitzstraße 187
Karte 42: Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben 189
Karte 43: Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim 191

Karte 44: Nahversorgungssituation im Bezirk Heidberg-Melverode 193
Karte 45: Nahversorgungssituation im Bezirk Stöckheim-Leiferde....195
Karte 46: Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode....197
Karte 47: Nahversorgungszentrum Südstadt, Welfenplatz....200
Karte 48: Nahversorgungsstützpunkt Mascherode, Alte Kirchstraße....202
Karte 49: Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Margarete-Steiff-Straße....203
Karte 50: Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg....204
Karte 51: Nahversorgungssituation im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode....206
Karte 52: Stadtbezirk Weststadt....208
Karte 53: Stadtteilzentrum Weststadt, Zentrum Elbestraße....211
Karte 54: Nahversorgungszentrum Weststadt, Lichtenberger Straße, Isarstraße..214
Karte 55: Nahversorgungszentrum Weststadt, Donaustraße/ Münchenstraße....217
Karte 56: Nahversorgungssituation im Bezirk Weststadt....220
Karte 57: Stadtbezirk Südwest....222
Karte 58: Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg....225
Karte 59: Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße....228
Karte 60: Nahversorgungssituation im Bezirk Broitzem....231
Karte 61: Nahversorgungssituation im Bezirk Rüningen....233
Karte 62: Nahversorgungssituation im Bezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien....235
Karte 63: Stadtbezirk Westliches Ringgebiet....237
Karte 64: Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross....240
Karte 65: Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet, Juliusstraße....242
Karte 66: Entwicklungsschwerpunkt Frankfurter Straße....244
Karte 67: Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße....246
Karte 68: Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße....248
Karte 69: Nahversorgungssituation im Bezirk Westliches Ringgebiet....250
Karte 70: Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel....252
Karte 71: Stadtteilzentrum Watenbüttel, Celler Heerstraße....255
Karte 72: Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld, David-Mansfeld Weg....258
Karte 73: Nahversorgungszentrum Lehndorf, Saarplatz....261
Karte 74: Nahversorgungsstützpunkt Lamme, Lammer Heide....263
Karte 75: Nahversorgungssituation im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel....265
Karte 76: Stadtbezirk Nördliche Schunter-/ Okeraue....267
Karte 77: Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße....270
Karte 78: Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof, Sandhofenstraße....272
Karte 79: Entwicklungsschwerpunkt Hansestraße....274
Karte 80: Entwicklungsschwerpunkt Wendebrück....276
Karte 81: ehemaliges Nahversorgungszentrum Rühme, Am Denkmal....278
Karte 82: Nahversorgungssituation im Bezirk Veltenhof-Rühme....280
Karte 83: Nahversorgungssituation im Bezirk Wenden-Thune-Harxbüttel....282
Karte 84: Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue....284
Karte 85: Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz....287
Karte 86: Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede, Bienroder Weg....289
Karte 87: Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof, Hamburger Straße....290
Karte 88: Nahversorgungsstützpunkt Schwarzer Berg, Am Schwarzen Berge....292

Karte 89: Nahversorgungsstützpunkt Siegfriedviertel, Bienroder Weg 293
Karte 90: ehemaliges Nahversorgungszentrum Nördliches Ringgebiet, Wendenring/ Lampestraße 294
Karte 91: Nahversorgungssituation im Bezirk Nordstadt.....296
Karte 92: Nahversorgungssituation im Bezirk Schunteraue 298

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 146
Foto 8: Westfalenplatz 146
Foto 9: Lebensmitteldiscounter 168
Foto 10: kleinteiliges Angebot Kastanienallee 168
Foto 11: Fachgeschäft Gliesmaroder Straße 171
Foto 12: Fachgeschäft Wilhelm-Bode-Straße 171
Foto 13: Bäckerei/ Fachgeschäfte 174
Foto 14: Supermarkt Wiesenstraße 174
Foto 15: Drogeriemarkt.....182
Foto 16: Lebensmitteldiscounter 182
Foto 17: Stöckheimer Markt 185
Foto 18: Ladenzeile Leipziger Straße.....185
Foto 19: Supermarkt 188
Foto 20: ergänzende Nutzungen.....188
Foto 21: Supermarkt 201
Foto 22: historische Bebauung.....201
Foto 23: Lebensmittelbetriebe 212
Foto 24: Einkaufszentrum Elbestraße 212
Foto 25: Supermarkt Lichtenberger Straße 215
Foto 26: kleinteilige Nutzungen Isarstraße 215
Foto 27: Lebensmitteldiscounter 218
Foto 28: Ladenzeile Donaustraße.....218
Foto 29: Supermarkt 226
Foto 30: gestalteter Platzbereich 226
Foto 31: Lebensmitteldiscounter 229
Foto 32: ungestalteter Straßenraum 229
Foto 33: Einkaufszentrum Weisses Ross.....241
Foto 34: Supermarkt Celler Straße 241
Foto 35: Fachgeschäfte Celler Heerstraße.....256
Foto 36: Grasplatz.....256
Foto 37: Supermarkt 259

Foto 38: Parkplatz Supermarkt 259
Foto 39: Supermarkt 262
Foto 40: Fachgeschäfte Saarplatz 262
Foto 41: Supermarkt 271
Foto 42: kleinteilige Nutzung(en) Hauptstraße 271
Foto 43: kleinteilige Nutzungen 288
Foto 44: moderne Platzgestaltung 288

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** erarbeite.

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 2010[1] 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 EINZELHANDELSENTWICKLUNG 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

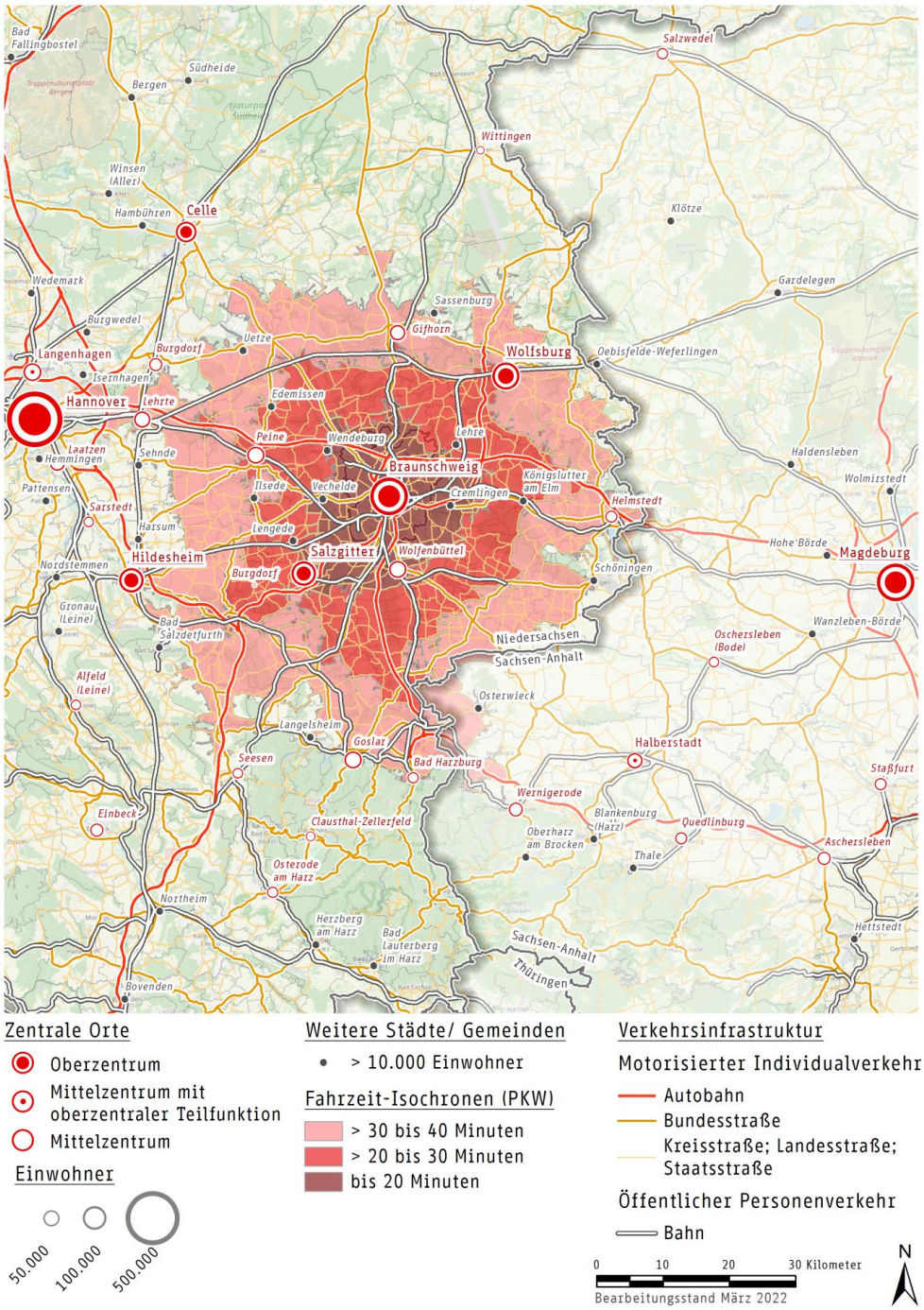
Die kreisfreie Stadt Braunschweig, im Südosten des Landes Niedersachsen gelegen, stellt mit. rd. 250.500 Einwohnerinnen und Einwohnern[2] nach der Landeshauptstadt Hannover die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes dar und ist Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig ist die Stadt als Oberzentrum[3] eingestuft. Braunschweig gliedert sich in 12 Stadtbezirke[4] 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



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

In der vorstehender Karte 1 sind das Oberzentrum Brauschweig 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 Fernverkehrsanbindungen 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

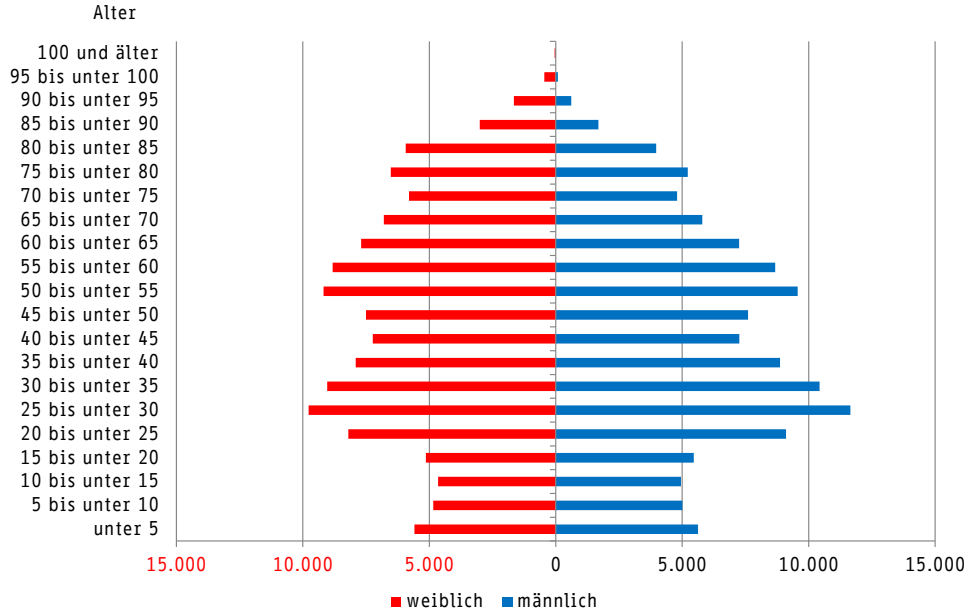
Innerhalb einer Fahrzeit von 20 Minuten mit dem Pkw (gemessen aus der Braunschweiger Innenstadt) leben im Umfeld von Braunschweig rd. 400.000 Einwohner; innerhalb einer Fahrzeit von 30 Minuten erweitert sich das Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 725.000 ~~Einwohner~~bzw. bei einer Fahrzeit von 40 Minuten auf rd. 1.180.000 Einwohner. Dieses (schematische) Einzugsgebiet umfasst dabei unter anderem die Städte Salzgitter, Wolfenbüttel, Peine, Goslar, Bad Harzburg, Schöningen, Helmstedt, Gifhorn, 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 Bundes-

durchschnitt 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.

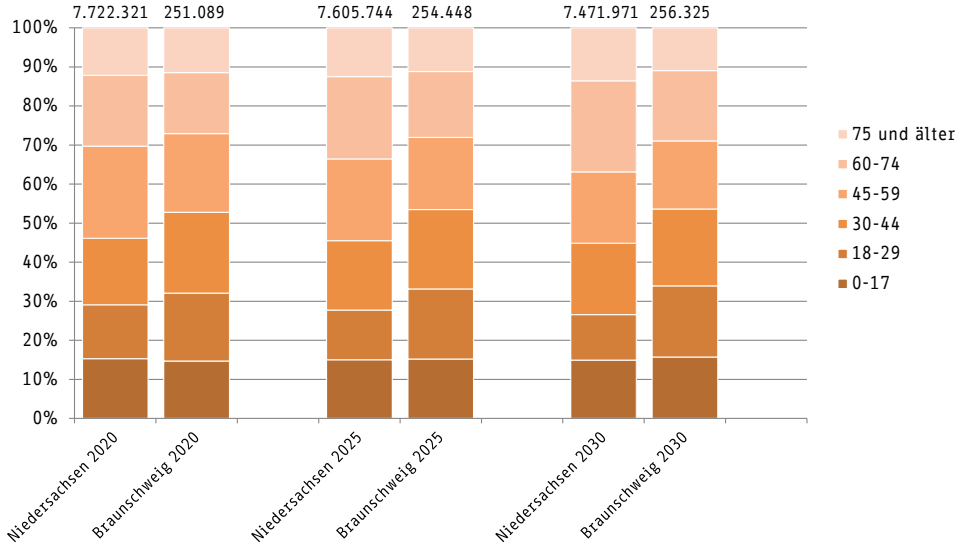
Abb. 1: Bevölkerungsstruktur - nach Altersgruppen



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 Einzelhandelsentwicklung

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 vorstellbar[5]. 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 Immobilen. 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 Zahlen[6]. 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 zurückzuführen[7]. 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 an[8], die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt damit ab, was sich an der signifikanten Zunahme von Single-Haushalten insbesondere in den Städten zeigt[9]. 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 Präsenzpflicht erfolgt ist.
- **Einkommen:** Veränderte Kostenbelastungen bei privaten Haushalten[10] (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, wenngleich 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 wohnungsnahe 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 wohnortsnahe 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 Altersgruppe[11] sowie
- auf fehlende gesundheitliche/ körperliche Voraussetzungen zum Führen eines Pkws.

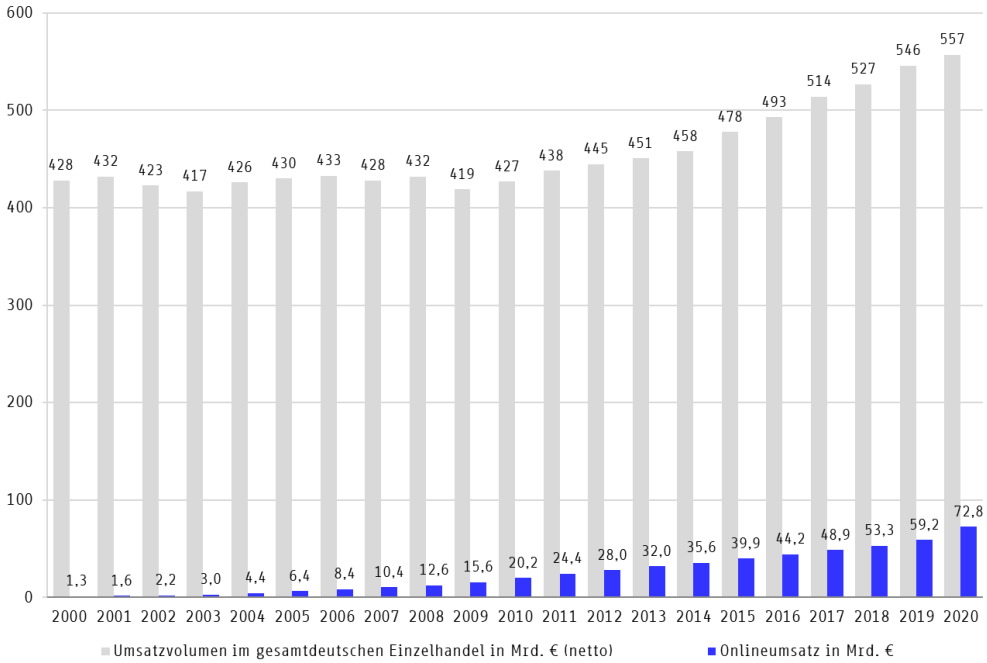
- Der Flächenverbrauch für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.
- Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen 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

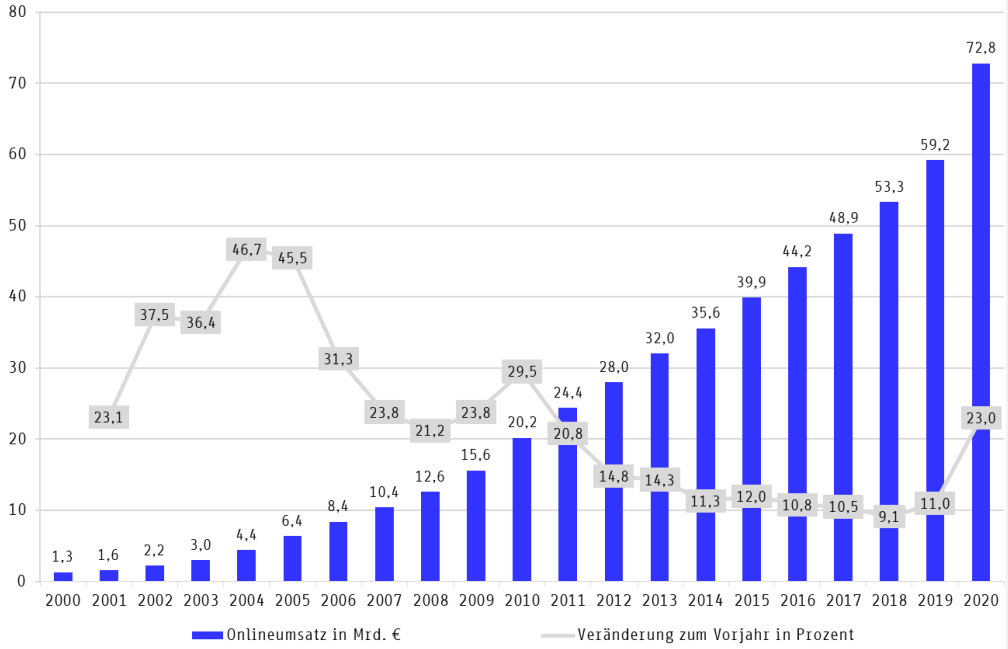


Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2021

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.

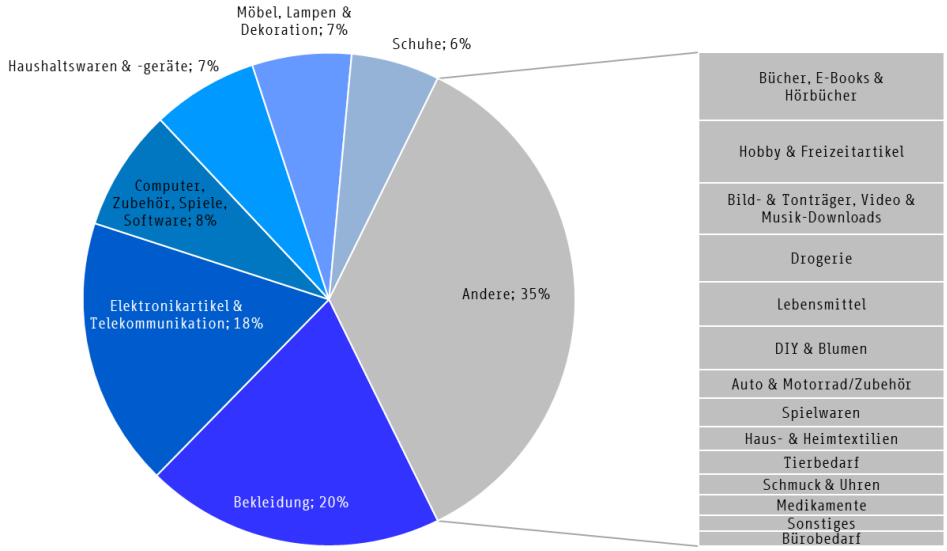
In Abb. 4 wird deutlich, dass der Online-Umsatz absolut betrachtet in der Vergangenheit zwar stetig anstieg, die relative Entwicklung im Zeitraum 2010 bis 2018 jedoch rückläufig war und von 2014 bis 2019 um 10% pendelte. Im Jahr 2020 hat der Umsatzanstieg des Online-Handels - bedingt im Wesentlichen durch den eingeschränkten Zugang zum stationären Handel durch die Corona-Pandemie - jedoch einen neuen Anschub 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 verbrauchernahen 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 2020[12] (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 2020[13] (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 ausgefallen[16]. 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 auf[17].

[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 möglich[18], 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 Versorgungsbereichen[19]. 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 ist[20]. 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 muss[22].

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 ist[23].

[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 bebaute 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 vorab[25] 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 Baugebieten[26] 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 mit nachteiligen Folgen u.a. hinsichtlich Flächenverfügbarkeit für Handwerk und produzierendes Gewerbe, des Bodenpreisniveaus oder des Verkehrs. ~~Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfanges 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 Verordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 (5 und 9) BauNVO** geschaffen:

[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.

"*Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a [BauNVO] allgemein zulässig sind, 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 werden[27]; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich[28]. Städtebauliche Begründungen können zum Beispiel die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche[29] oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe[30] 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 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.

wusst zu sein, Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung auch unter dem Blickwinkel des Unionsrechts nachvollziehbar und aus städtebaulichen Gründen belastbar begründen 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 Einzelhandelsgroßprojektes[33] 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 Zentren Ortes zulässig[35]. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen[36] 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 bleibt[38].

---

[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 Niedersachsen[39] 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 dürfen[41].

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 bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte fest[43].
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 Einzelhandel[44].

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 wird[45].

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 enthalten[46].

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 konkretes[47] Planvorhaben ist dafür nicht erforderlich.
Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung[48], 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. EINZELHANDELSSITUATION 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 führen[49].

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 ortspezifischen 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[50], siehe auch Glossar, S. 301),
- 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**"[51] 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] Gleichwohl ist ein Standort nicht schon deshalb "nicht integriert" wenn er nicht vollumfänglich von Wohnbebauung umschlossen ist. […]vielmehr hängt es von den Umständen des Einzelfalls ab[…] (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 22.04.2020, 2 A 270/19).

[51] 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 Gesprächsleitfadens[52] 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 Einzelhandelssituation 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. €[53].

[52] Der abgestimmte Gesprächsleitfaden ist im Anhang enthalten.

[53] 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

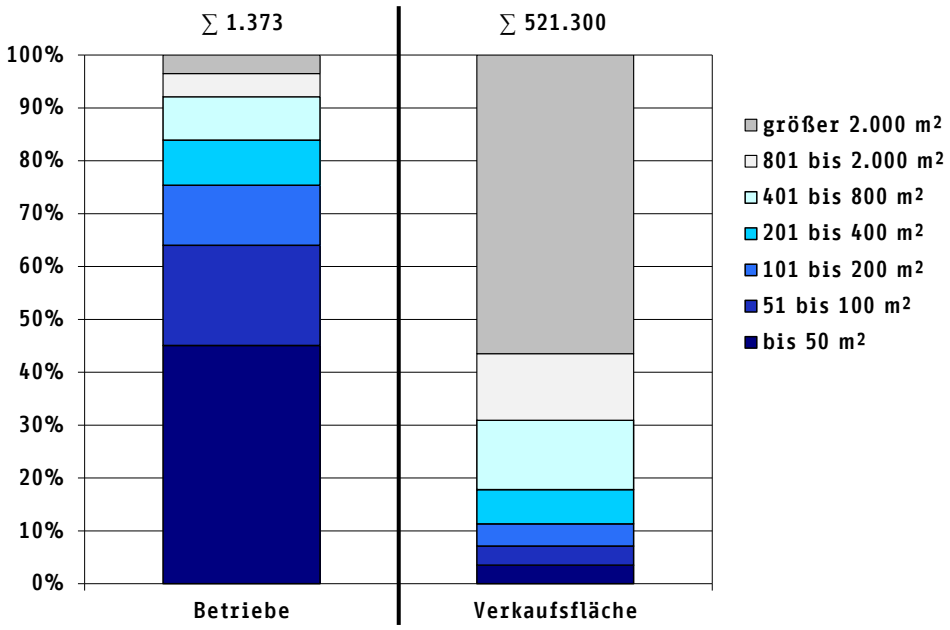
	2020	2017	2009	2003	Änderung 2017 - 2020	Änderung 2009 - 2020	Änderung 2003 - 2020
Betriebe	1.373	1.402	1709	1.763	-2%	-20%	-22%
Verkaufsfläche (m²)[1)]	521.300	542.300	551.100	480.325	-4%	8%	9%

[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

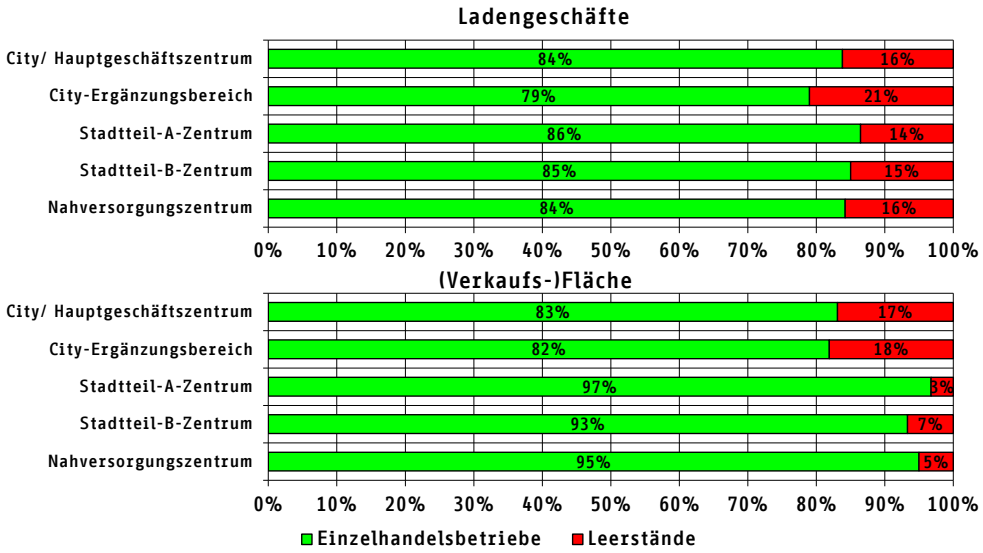
Es wird deutlich, dass in allen Zentrentypen die Zahl der Leerstände 2020 gegenüber 2017 zugenommen hat. Innerhalb der Abgrenzung City/ Hauptgeschäftsbereich sowie auch im City-Ergänzungsbereich ist die Zahl der Leerstände gegenüber 2017 nur geringfügig angestiegen. Im Zeitraum zwischen den Erhebungen 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.

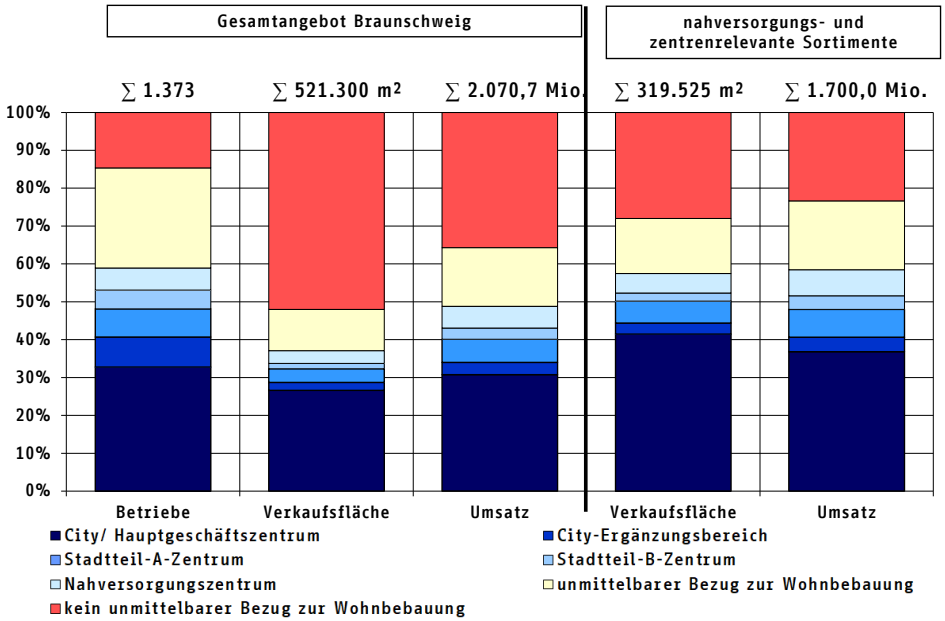
Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttypen

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttypen[54] (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 (siehe Glossar) 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%.

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

Abb. 8: Einzelhandelsangebot nach Standorttypen in Braunschweig



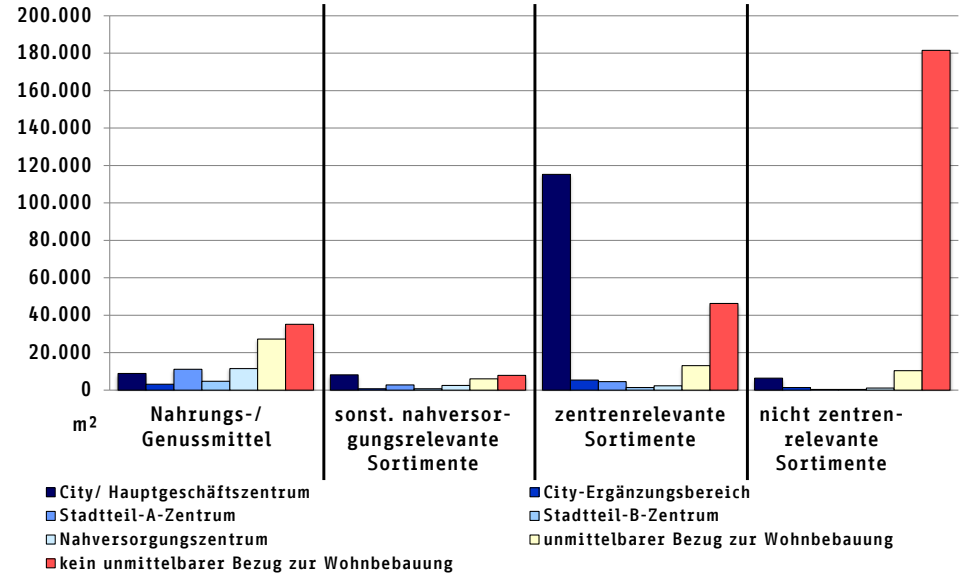
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung 2020; IfH; EHI; eigene Berechnungen

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.

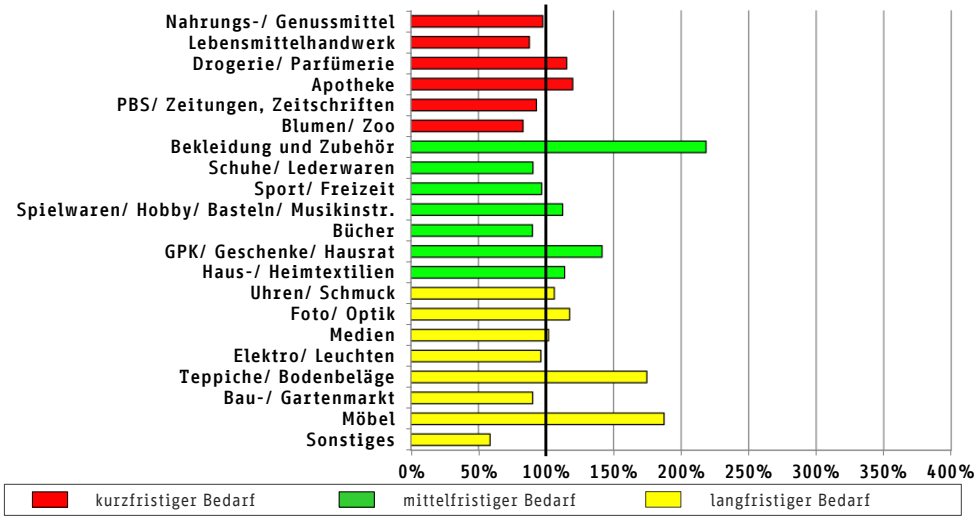
Das Verhältnis des in Braunschweig erzielten Umsatzes zu der in Braunschweig verfügbaren Kaufkraft[55] *ergibt lokale* ***Bindungsquoten*** *(zum Teil auch Zentralitä-*

[55] 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). Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Braunschweig

ten genannt[56]): 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

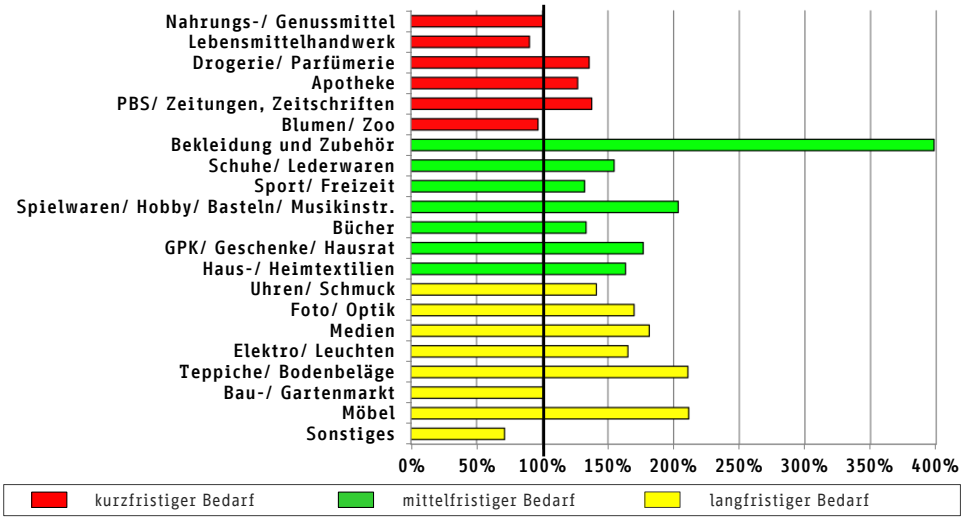
Zur Einschätzung der Versorgungsfunktion der Stadt Braunschweig wurden zusätzlich Kaufkraftzahlen zu Grunde gelegt, die sich ausschließlich auf den stationären Einzelhandel beziehen. Bei Berücksichtigung dieser einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, also ohne die Kaufkraftabschöpfung durch den Online-Handel, beträgt die Ge-

liegt bei 103,40 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100,00, während das Land Niedersachsen mit 98,98 eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer verzeichnet. In der Folge liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial je Einwohner der Stadt Braunschweig bei durchschnittlich 7.446 € pro Jahr gegenüber 7.192 € im Bundesdurchschnitt und 7.116 € durchschnittlich je Einwohner in Niedersachsen.

[56] Die Begriffe *Bindungsquoten* und *Zentralitäten* werden in der Regel synonym verwendet. Aus gutachterlicher Sicht veranschaulicht der Begriff *Bindungsquoten* den Aspekt der Kaufkraft**bindung** besser.

samtbindungsquote rd. 134%; per Saldo sind entsprechend höhere Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen (vgl. Abb. 11).

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 m²	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, sodass 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 Innenstad 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

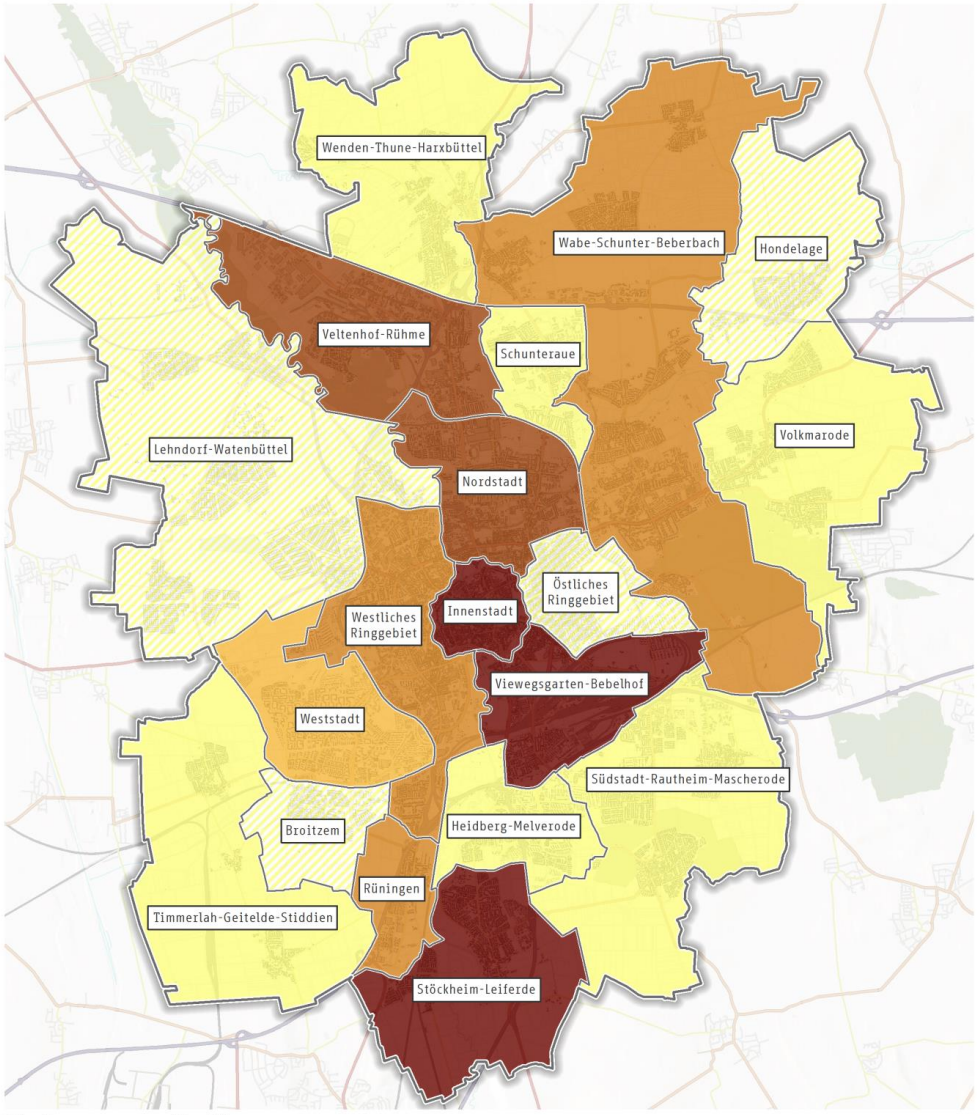
Bereich genannt, der sich zwischen Wolfsburg und Gifhorn im Norden und Goslar im Süden sowie zwischen Peine im Westen und Helmstedt im Osten erstreckt. Dies entspricht Pkw-Fahrzeiten von rd. 30 Minuten. Zum Teil ginge der Einzugsbereich auch deutlich darüber hinaus (zum Beispiel Hannover, Magdeburg).

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 Stadtbezirke[57] 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 Rüningen, Wabe-Schunter-Beberbach 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.

[57] 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



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

Auf die Nahversorgungssituation auf der bezirklichen Ebene wird in Kap. 8 vertiefend 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 m²[58] 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-

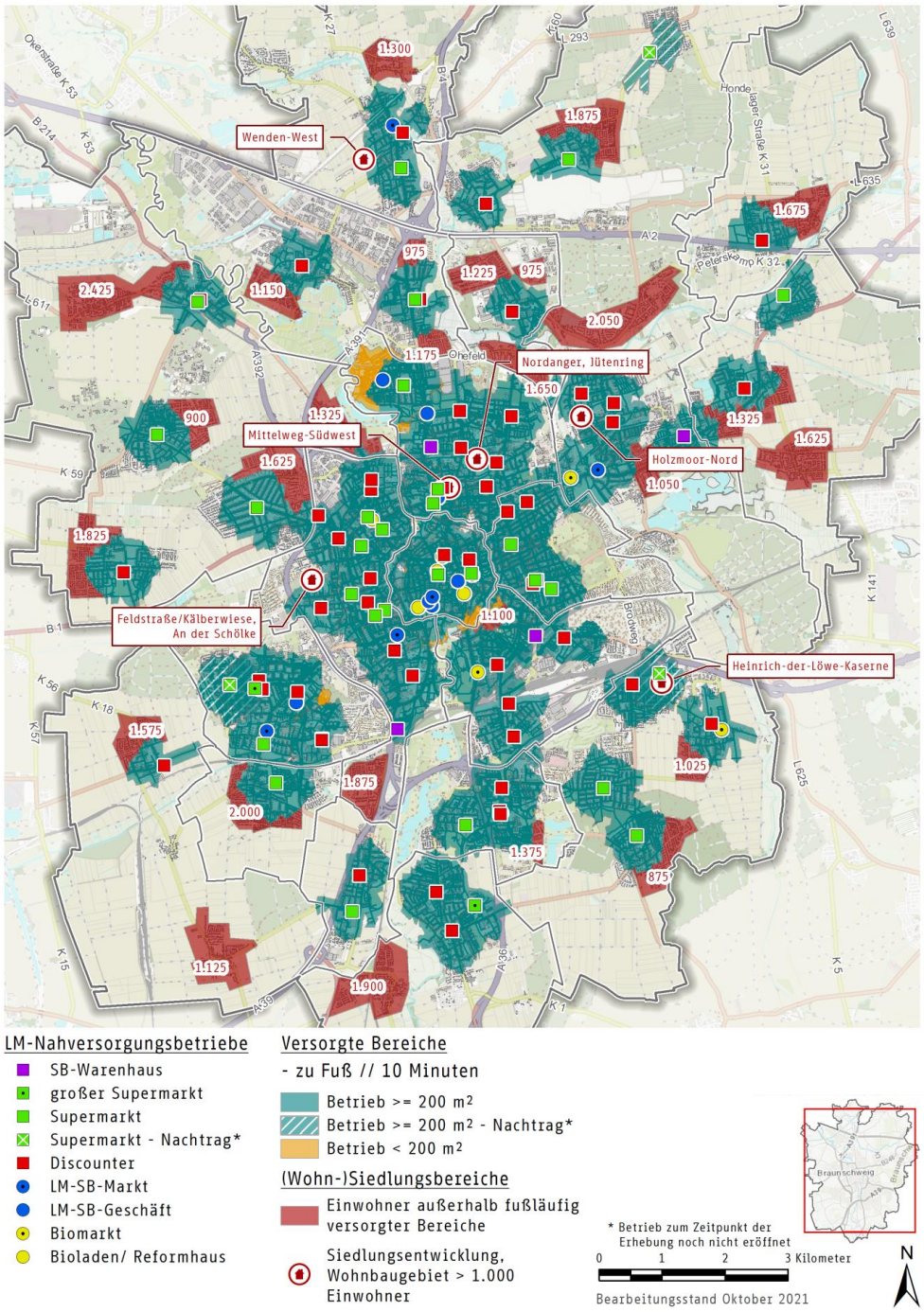
[58] I.d.R. kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion 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 Siedlungsbereiche[59]. 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 Rüningen 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, Schunteraue, Timmerlah-Geitelde-Stiddien und Veltenhof-Rühme sind sogar weniger als 50% der Einwohner fußläufig nahversorgt.

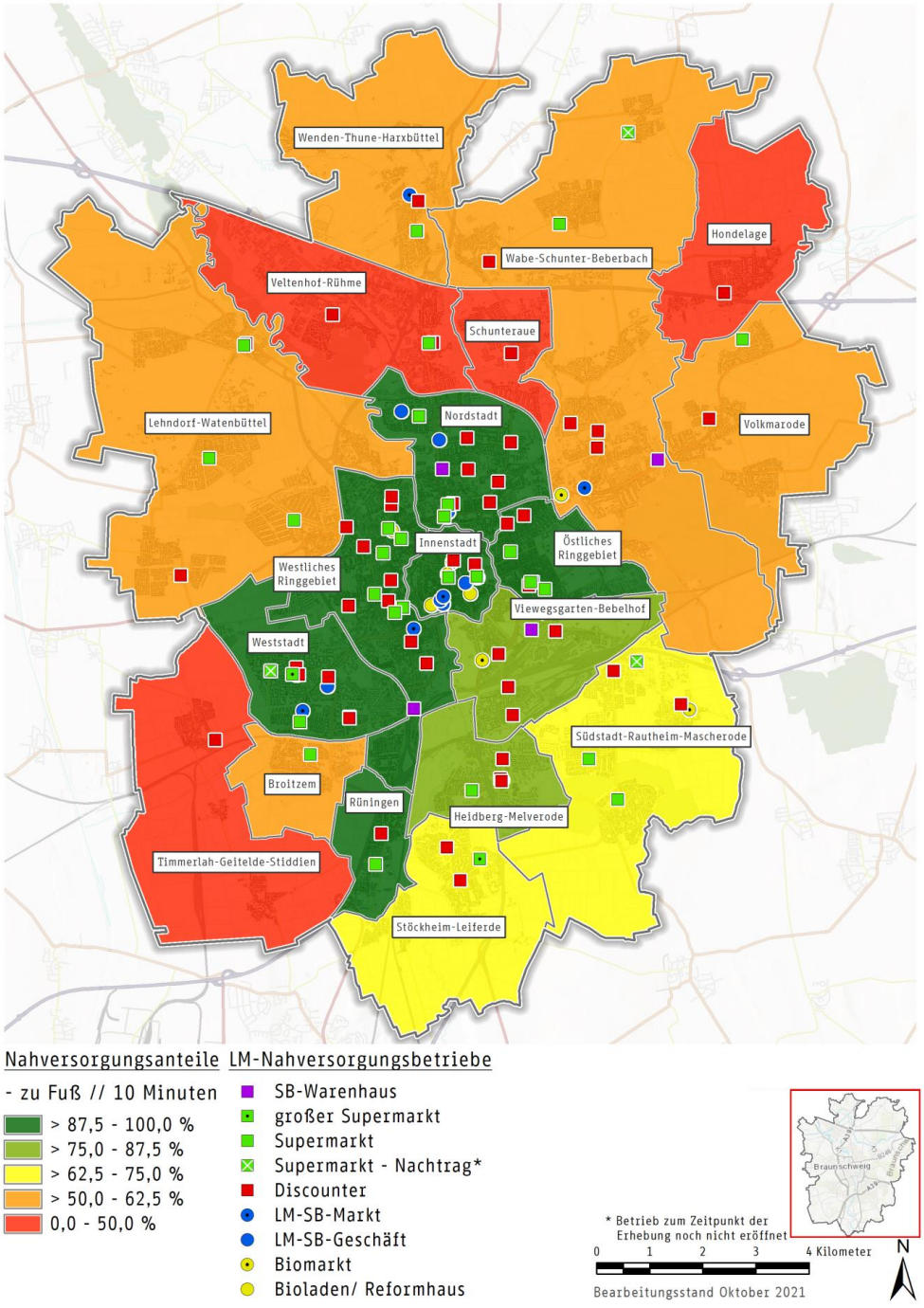
[59] Dargestellt sind lediglich zusammenhängende Siedlungsbereiche mit Einwohnerzahlen im Bereich von ungefähr 1.000 Einwohnern.

Karte 3: Nahversorgungssituation in Braunschweig



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

Karte 4:Nahversorgungsanteile nach Stadtbezirken



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. 8 näher 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. 5und Kap. 6.3) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8)) ab.

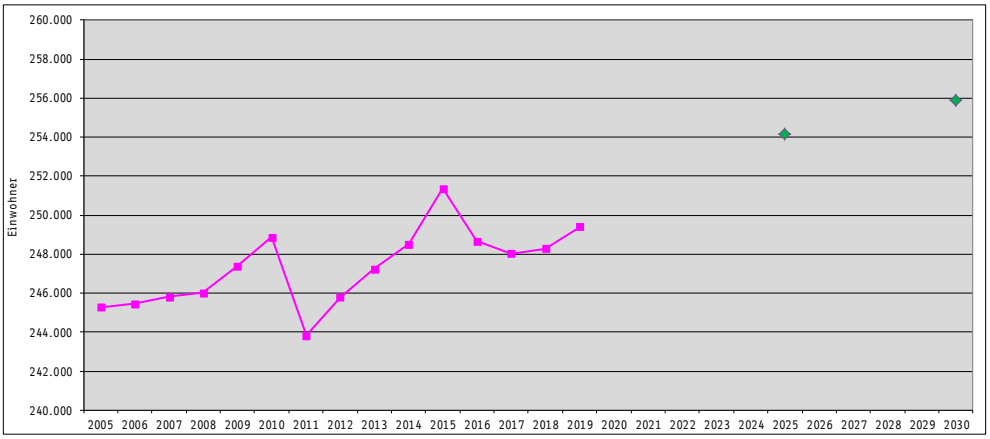
Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine tendenziell kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2025 sowie eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2030.
Verschiedene Szenarien ermöglichen als Prognoseergebnis einen Entwicklungskorridor, der die 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 Sinne[60].

[60] 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 Kaufkraftrückgang 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 haben[61]. Die

[61] 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.

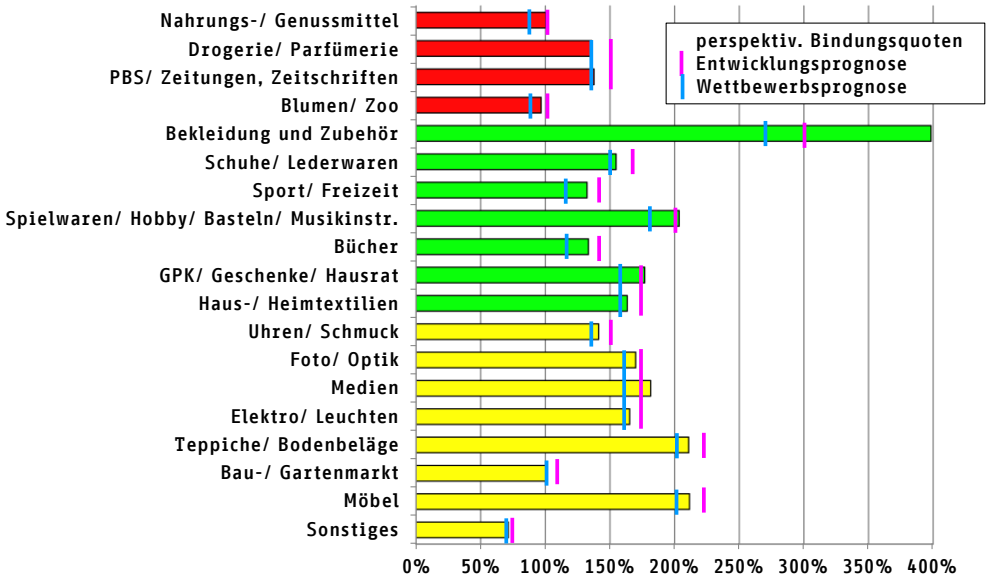
Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial beziehungsweise aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

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 wirtschftlichen 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 gartencenterspezfischen 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	Entwicklungs-prognose	Wettbewerbs-prognose
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 steuern[62]. 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%[63] im mittelfristigen Bedarfsbereich (mit den typischen innenstadtrelevanten Sortimenten wie Bekleidung und Schuhe) erfüllt die Stadt Braunschweig ihre überörtliche Versorgungsfunktion und damit die zentral-

[62] Vgl. dazu zusammenfassend Acocella, 2004, a.a.O., S. 56ff.

[63] 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%[64] 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 Entwicklung 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-

[64] 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 Kommunikationsorte 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 Zentrennetzes 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 wohnungsnahe 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 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 großflächigen 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 Versorgungsbereiche 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 wohnungsnahe Grundversorgung ist eine weitere Differenzierung der zentrenrelevanten Sortimente in **nahversorgungsrelevante**[65] 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.

[65] 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 zuzuführen[66].

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

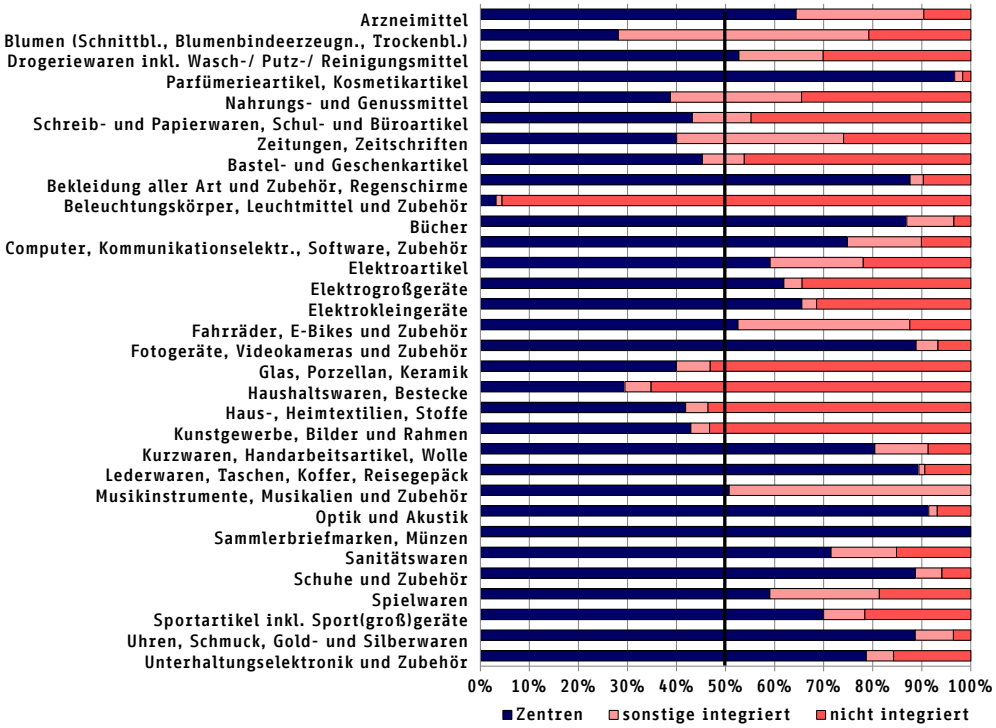
In Abb. 14 ist die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente[67] nach Standorttypen in Braunschweig dargestellt. Dabei zeigt sich, dass der Großteil dieser Sortimente funktionsadäquat überwiegend an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt ist. Nachstehend wird auf diejenigen zentrenrelevanten Sortimente eingegan-

[66] Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

[67] 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.

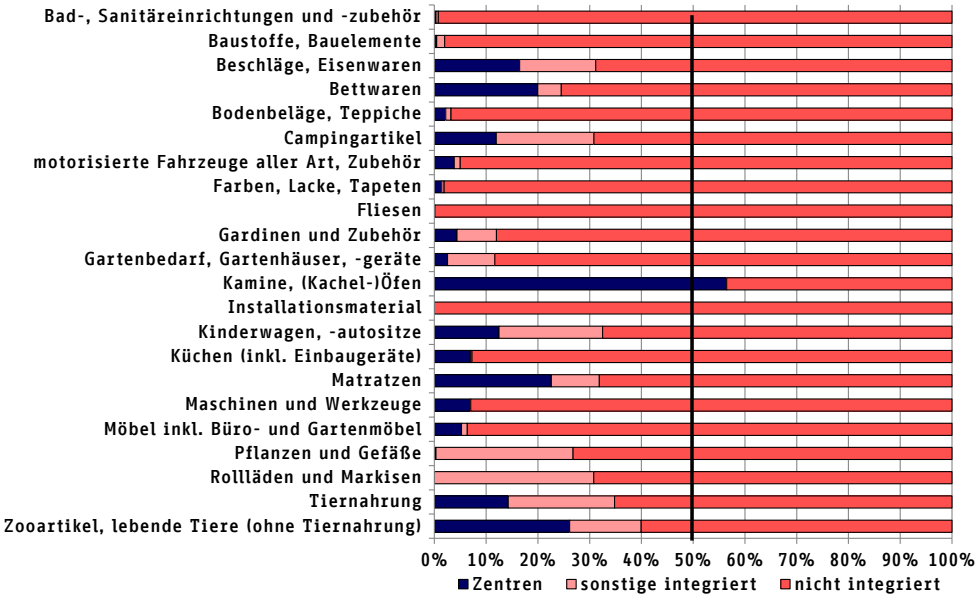
Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

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 zentrenrelvante 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 Regionalplanung[68] enthaltenen unverbindlichen Sortimentslisten mit betrachtet.

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

- **Baby-/ Kinderartikel** werden zukünftig nicht mehr als eigenes Sortiment ausgewiesen, da sie sich anderen zuordnen lassen. So ist Babybekleidung dem Sortiment "Bekleidung aller Art und Zubehör, Regenschirme", Trinkflaschen, Zubehör zum Füttern etc. sind dem Sortiment "Haushaltswaren, Bestecke" zuzuordnen.
- 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

[68] Vgl. LROP Niedersachsen und Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig.

starken Überschneidungen bei der Verwendung entsprechender Produkte eine plausible Abgrenzung nicht mehr möglich ist.

Tab. 6: Sortimentsliste Braunschweig

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• 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)	• 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)
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• 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 Versorgungsbereich (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 Zentrenabgrenzungen (vgl. Kap. 8) und der folgenden Kriterien auf Basis der Bestandserhebung vorgenommen:

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

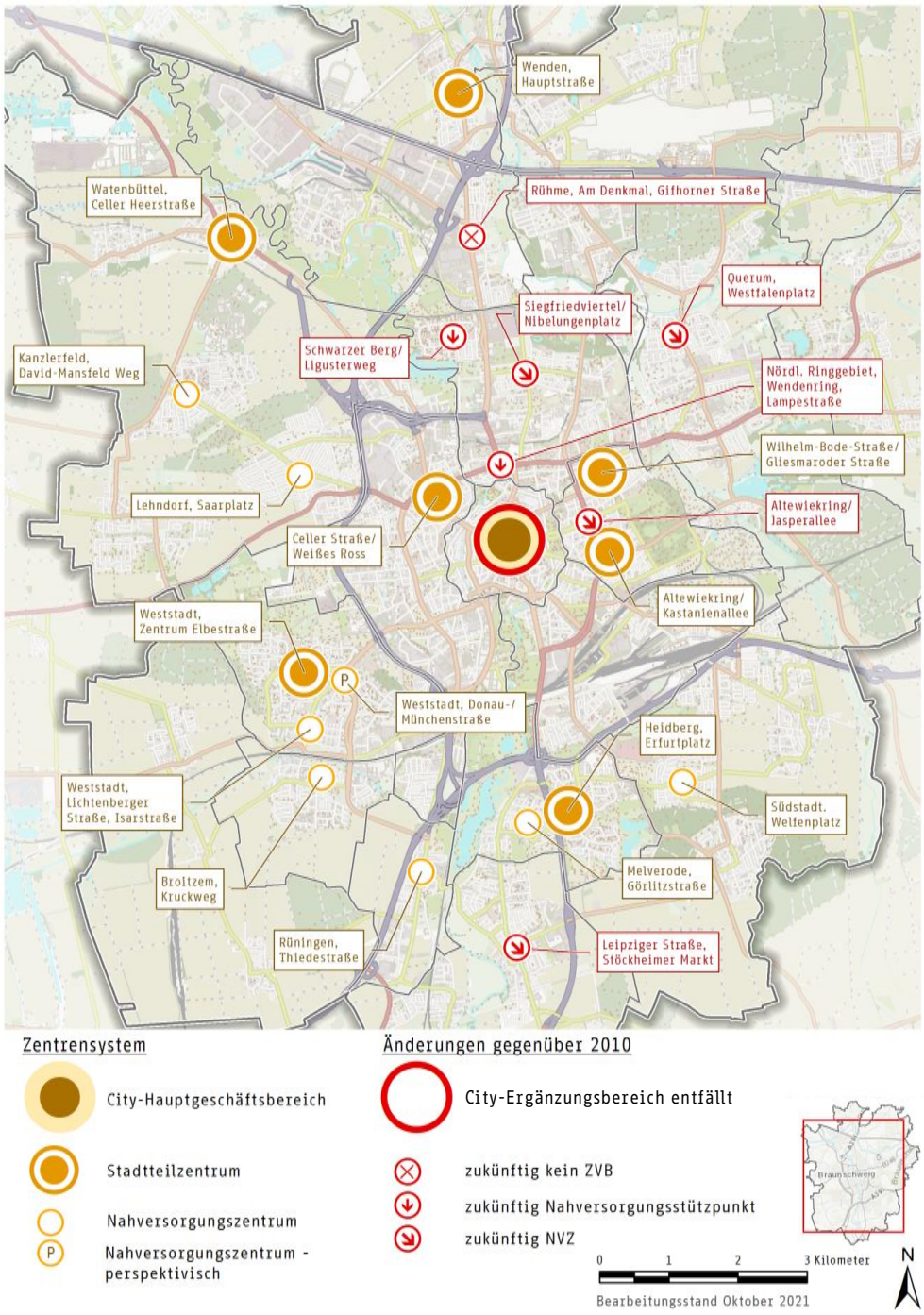
In die Bewertung sind weitere Merkmale mit eingeflossen wie

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

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

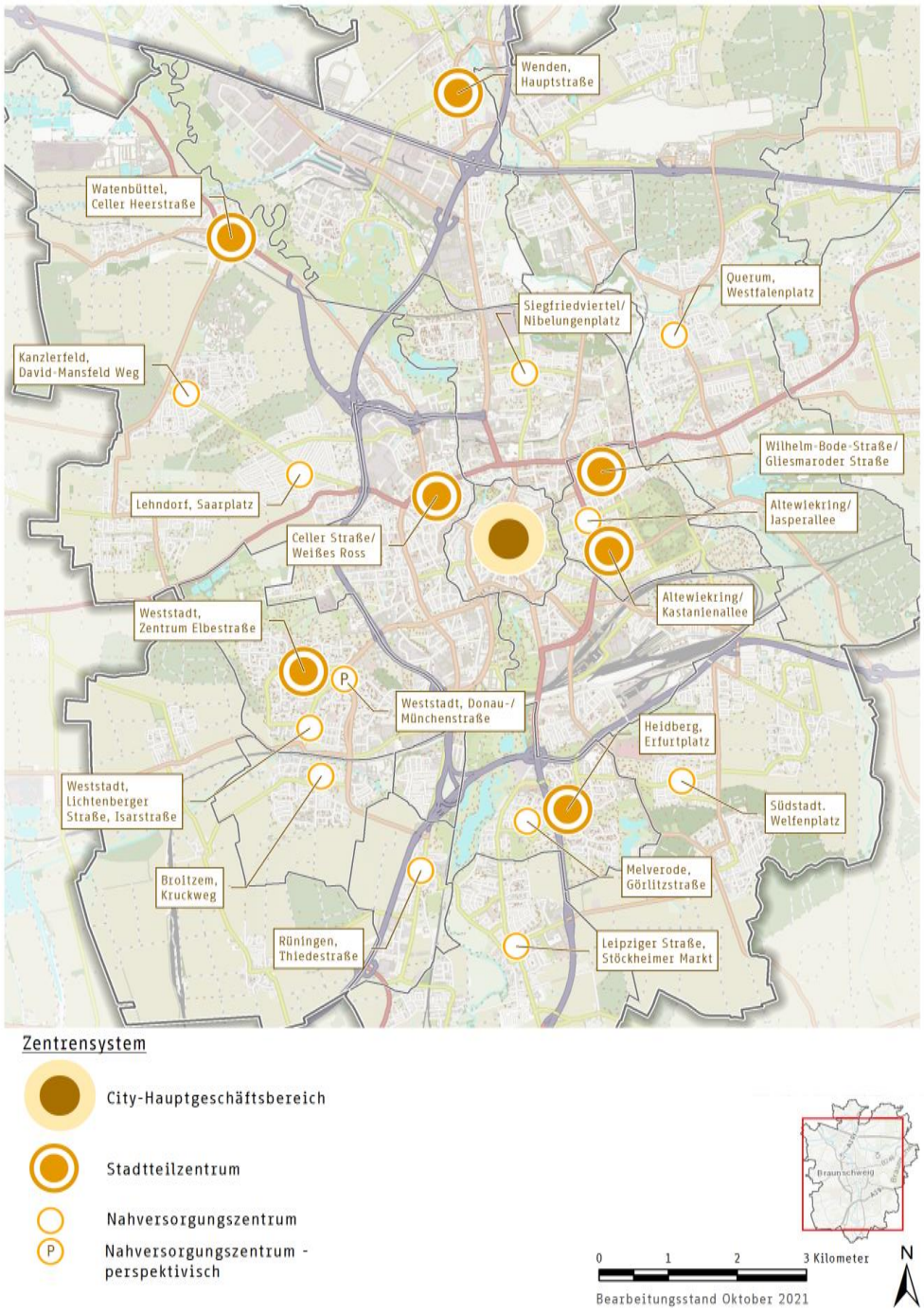
- Der City-Ergänzungsbereich, der den Hauptgeschäftsbereich City umschloss, erfüllt nicht mehr die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. In diesem Bereich ist zwar ein umfangreiches Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vorhanden, jedoch ist die funktionale Dichte der Nutzungen nicht 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



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

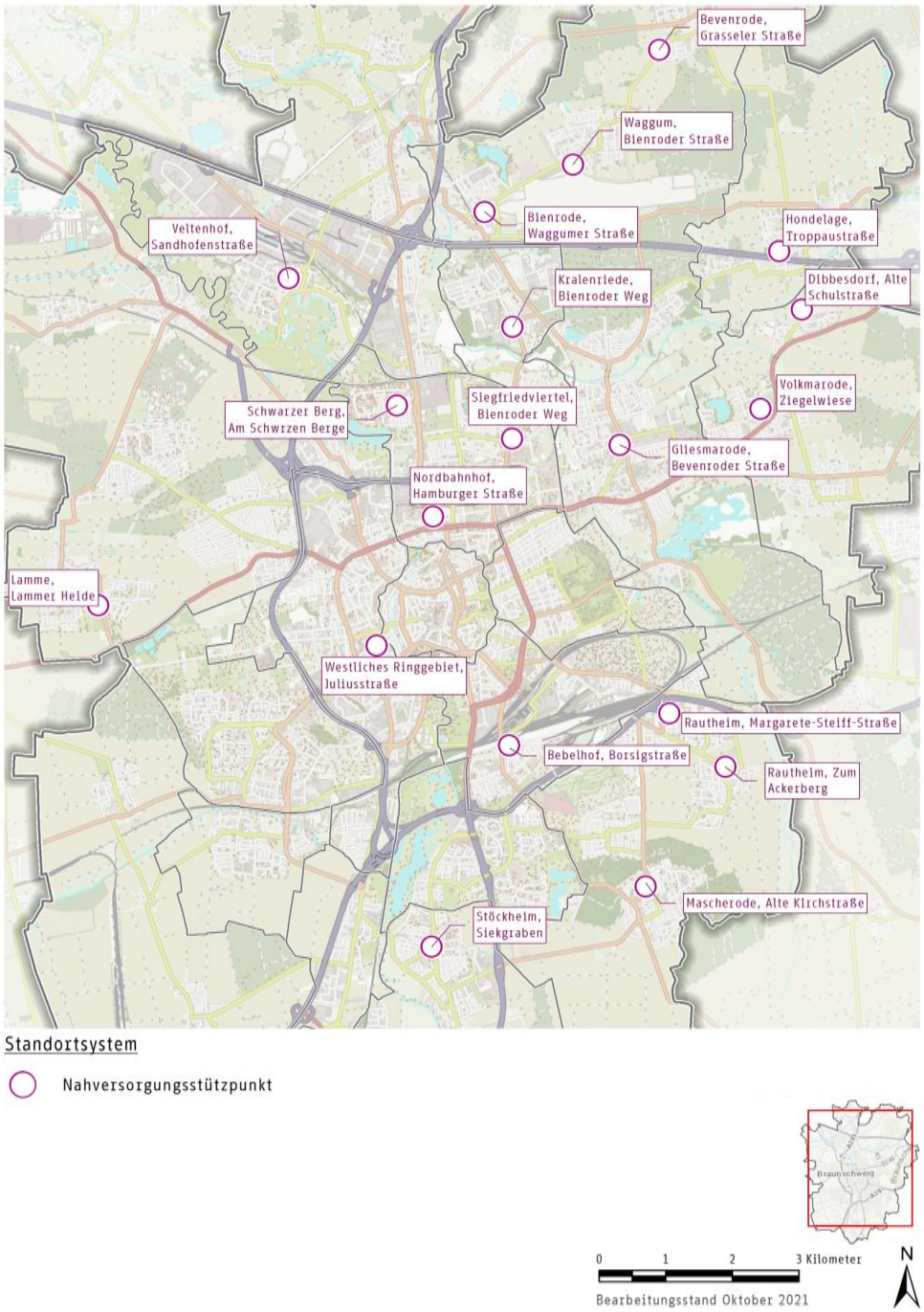
Neben dem Zentrensystem übernehmen im Hinblick auf die Grund- und Nahversorgung auch die Nahversorgungsstützpunkte eine wichtige Versorgungsfunktion. Bei diesen handelt es sich überwiegend um Standorte von Lebensmittelbetrieben, die zum Teil durch einzelne weitere Nutzungen ergänzt werden und insbesondere 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 nächstgelegenem Lebensmittelbetrieb in einem Zentrum.
- Zusätzlich Standorte innerhalb eines für sich abgeschlossenen Siedlungsbereiches ohne Zentrum.

Die Nahversorgungsstützpunkte sind in Karte 7 dargestellt.

Karte 7: Nahversorgungsstützpunkte 2021



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

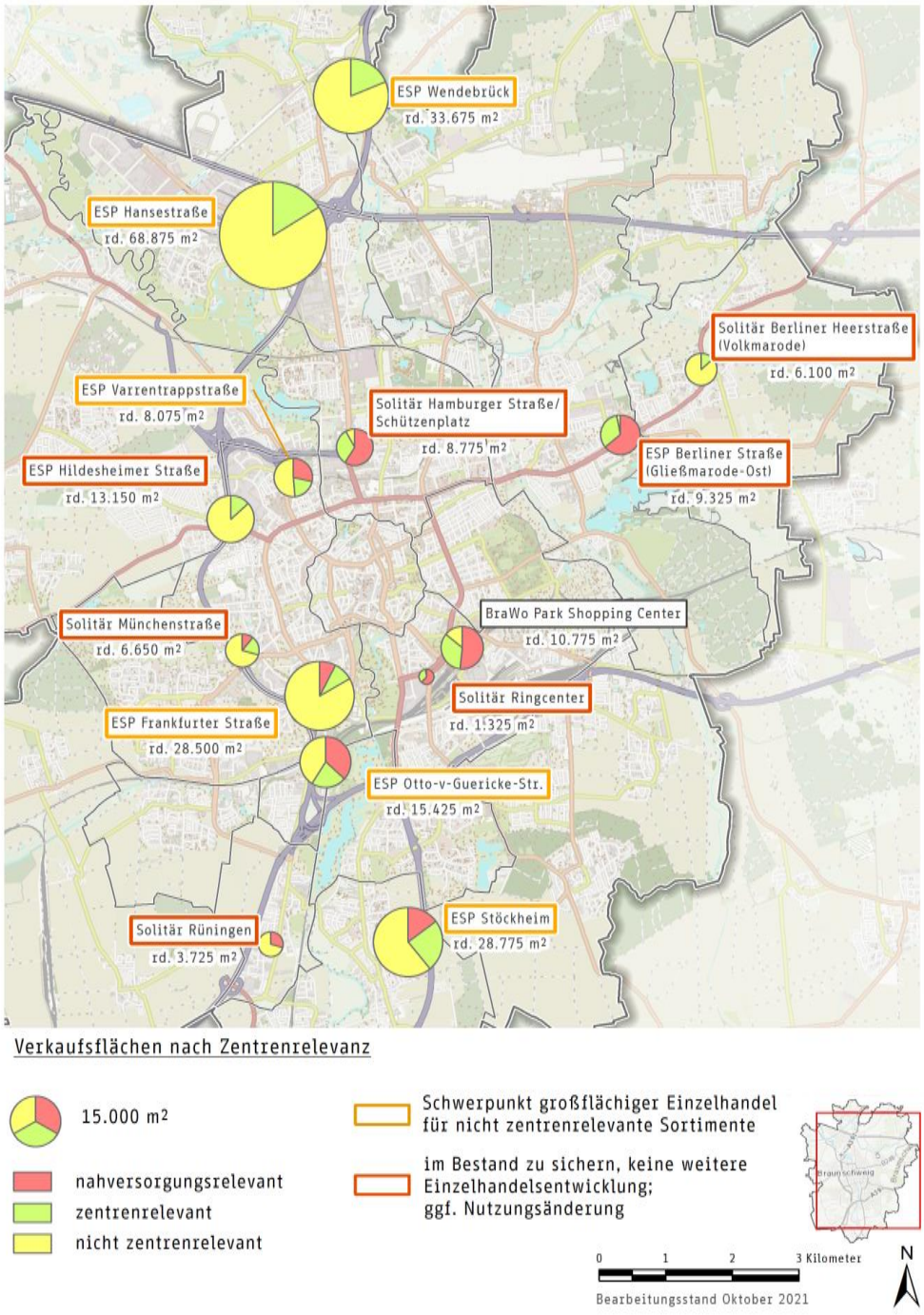
6.2.3 Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

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.

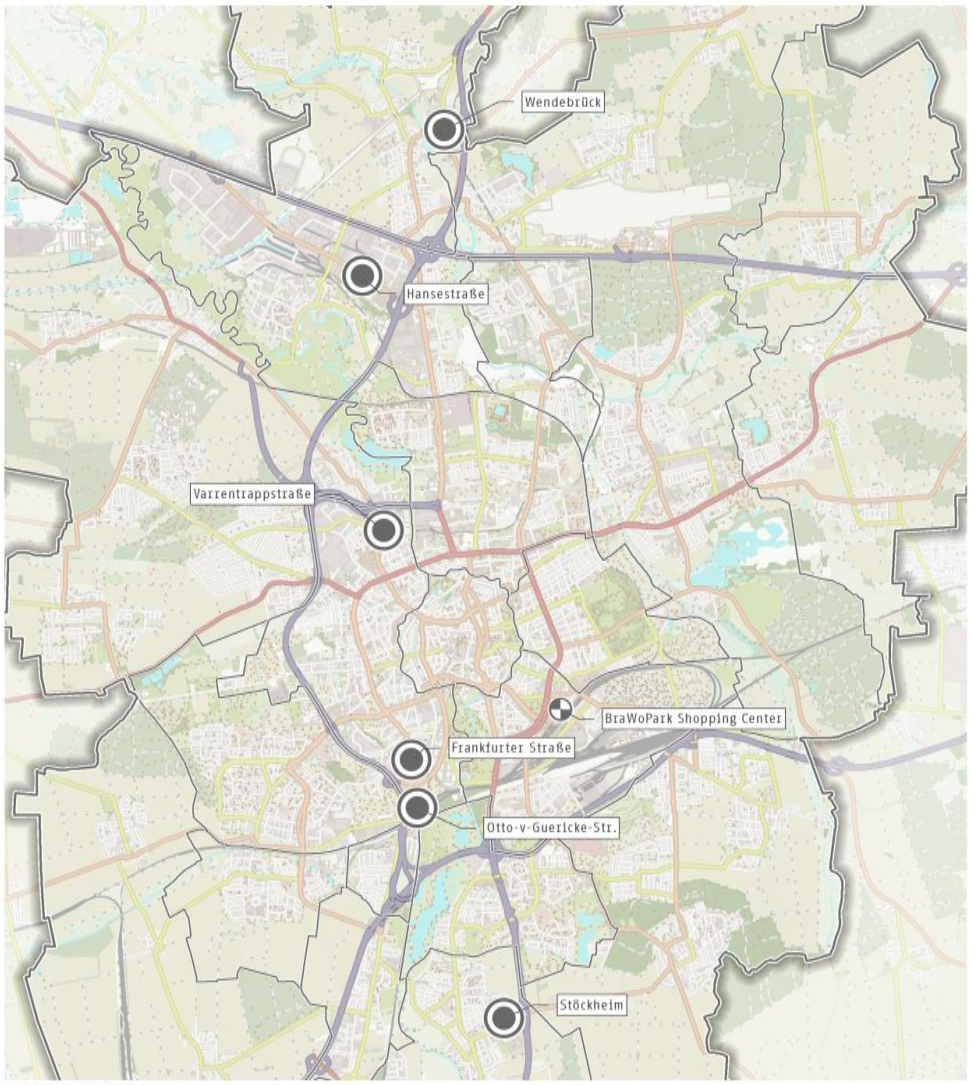
Die zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie der Sonderstandort BraWoPark sind in Karte 9 dargestellt.

Karte 8: Änderungen Entwicklungsschwerpunkte und Solitärstandorte



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

Karte 9:Entwicklungsschwerpunkte 2021

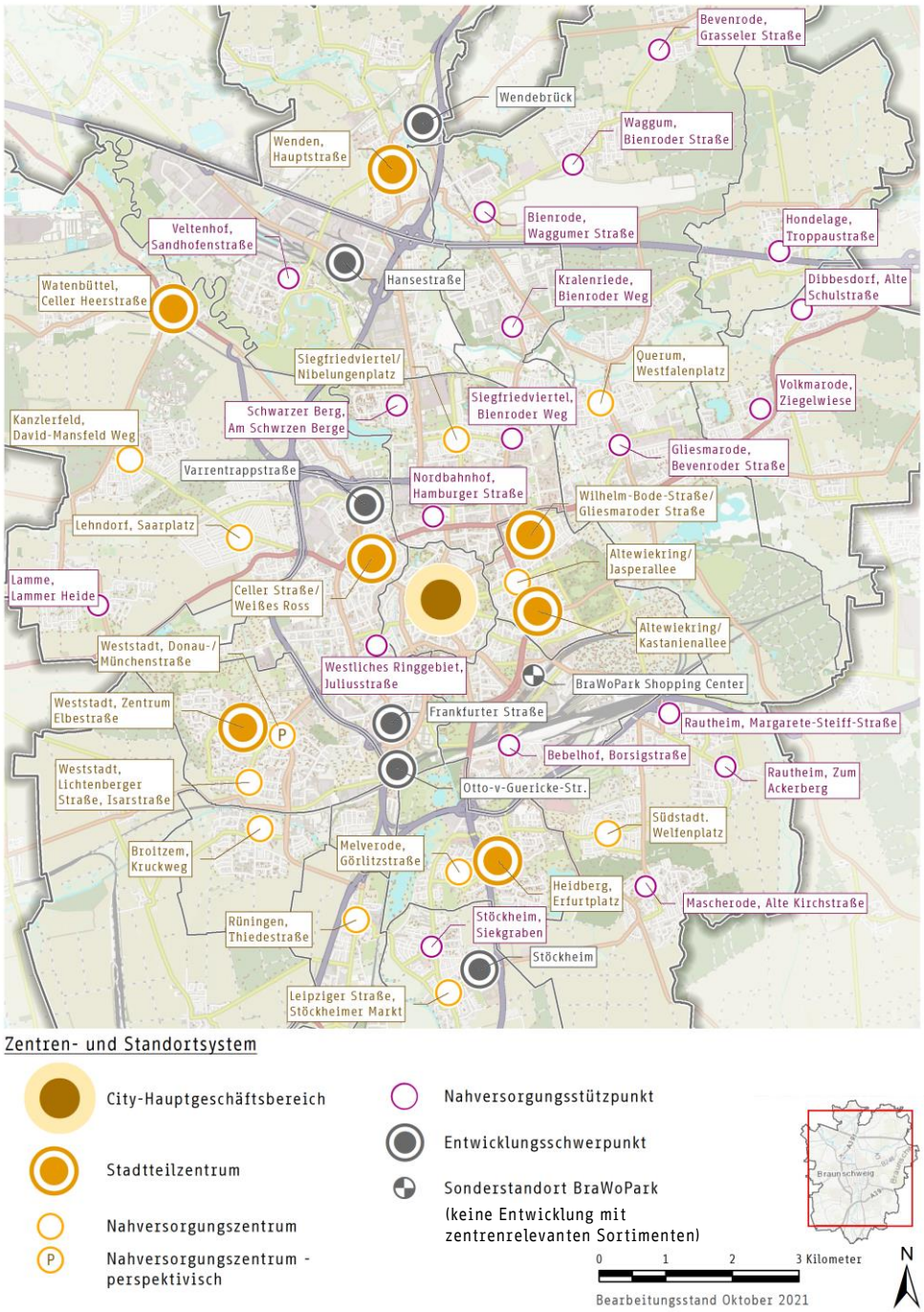


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

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



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 ansiedlungs- beziehungsweise 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	
Standorttyp	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
City (Haupt-Geschäftsbereich)						städtebauliche Integration
Stadtteilzentrum		Standortgerechte Dimension		Standortgerechte Dimension		vorrangig an Entwicklungsschwerpunkten
Nahversorgungszentrum		LM-Betrieb bei standortgerechter Dimension	Standortgerechte Dimension			
Nahversorgungsstützpunkt	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. 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 (siehe Glossar, S. 301):
- 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~~

Formatiert: Keine Aufzählungen oder Nummerierungen

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 6, S. 88) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten **zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich City** angesiedelt werden[69]. Dies wird sowohl für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit[70] 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; sieh 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.
An **sonstigen integrierten Standorten** (siehe Glossar), zu denen auch die oben genannten Nahversorgungsstützpunkte gehören, sollen mit Ausnahme von Läden zu Ge-

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

[70] 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.

bietsversorgung keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden[71]. 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 werden[72]. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Orientierungswerte, die eine Prüfung der Verträglichkeit im Einzelfall nicht ersetzen können.

[71] 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.

[72] 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 m² 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 Lagen[73] 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).

[73] 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 werden[74]. 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 - 7).

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sollte im Bebauungsplan 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 (z.B. maximal 2% der Gesamtverkaufsfläche für ein einzelnes Randsortiment). 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

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

a) Entwicklungsschwerpunkte:
   - 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 (siehe Glossar):
   - 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%)
   - Verkaufsstätten von Handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und Umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind.

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 Verdrängungswett-

bewerb 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 üblicherweise 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 Dienstleistern 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 entfalten 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 Nahversorgungsstützpunke (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 Einzelhandelsnutzung 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 Standortenden~~ Entwicklungsschwerpunkten 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 an den Entwicklungsschwerpunkten und in sonstigen gewerblich geprägten Gebieten sollten diese weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden. Neuansiedlungen von derartigen Betrieben in gewerblich geprägten Gebieten und Gewerbegebieten ~~außerhalb der~~sowie den ausgewiesenen Entwicklungsschwerpunkten 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~~In Einzelfällen kann 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 Vollversor-

gung. 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 Lebensmittelbetrieb[75].

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.

[75] Bei Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichenden Lebensmittelangebot.

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 darzustellen[76].

[76] 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 Freisortimente*[77] *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.

[77] 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)[78]. 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-

[78] 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.

8. STECKBRIEFE ANGEBOTSSITUATION UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND SONSTIGE STANDORTE NACH STADTBEZIRKEN

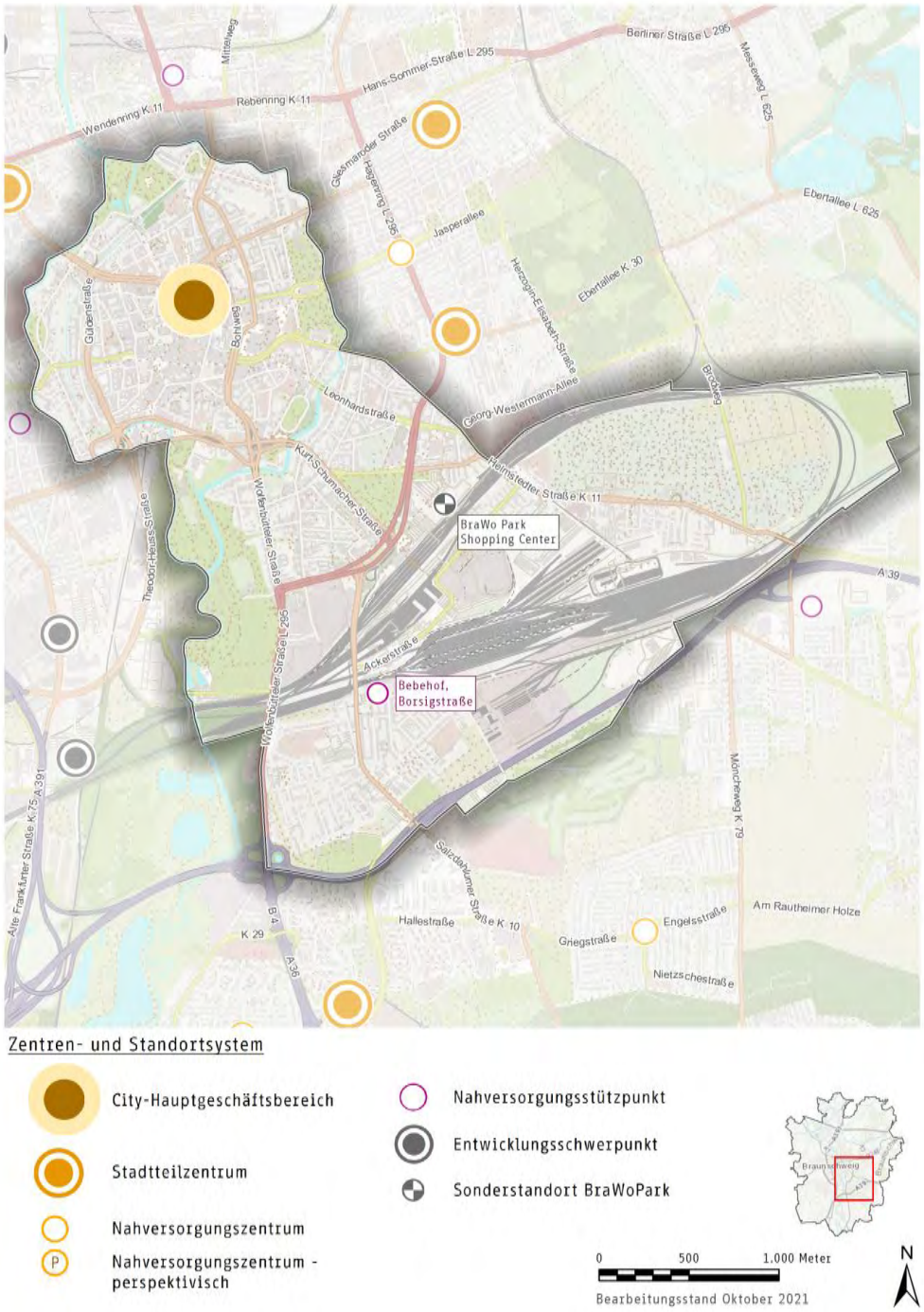
Im Folgenden wird auf die einzelnen Zentren und die sonstigen Standorte näher eingegangen, gegliedert nach den seit November 2021 geltenden zwölf Stadtbezirken. Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, die sich vor allem am Bestand vorhandener Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen orientiert, wurden einige Abgrenzungen im Hinblick auf möglichst kompakte Strukturen mit hoher Nutzungsdichte in ihrer Ausdehnung reduziert. Weiterhin wurden die Abgrenzungen parzellenscharf vorgenommen.
Für eine möglichst aktuelle Darstellung der Nutzungen und im Hinblick auf mögliche Veränderungen durch die Corona-Pandemie wurde im August 2021 eine Überprüfung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren durchgeführt. Die Veränderungen gegenüber der Erhebung von Oktober/ November 2021 sind in den Karten dargestellt.
Bei der Untersuchung der Nahversorgungssituation wurde für eine differenzierte Darstellung auf die bisherigen 19 Stadtbezirke abgestellt.

8.1 Stadtbezirk Mitte

Im Stadtbezirk Mitte befinden sich neben dem Hauptgeschäftsbereich City der Nahversorgungstützpunkt Bebelhof/ Borsigstraße und der Sonderstandort BraWoPark (vgl. Karte 11). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 649 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 171.550 m² festgestellt.

In Tab. 9 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Mitte bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Auffällig sind vor allem die hohen Bindungsquoten im mittelfristigen Bedarfsbereich, die im Wesentlichen auf das Angebot im Hauptgeschäftsbereich City zurückzuführen sind.

Karte 11: Stadtbezirk Mitte



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 9: Einzelhandelsangebot im Bezirk Mitte, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	20.225	116,1	59,7	194%
Lebensmittelhandwerk	1.100	15,5	8,1	190%
Drogerie/ Parfümerie	7.500	43,1	7,0	619%
Apotheke	1.475	71,1	18,9	375%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1.325	5,1	1,5	337%
Blumen/ Zoo	1.750	4,5	2,7	164%
kurzfristiger Bedarf	**33.375**	**255,3**	**98,0**	**260%**
Bekleidung und Zubehör	62.800	272,1	8,5	3204%
Schuhe/ Lederwaren	10.200	30,0	2,4	1229%
Sport/ Freizeit	9.150	25,9	3,4	757%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	9.050	18,1	2,2	838%
Bücher	4.225	20,6	1,8	1142%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	8.775	9,7	1,6	604%
Haus-/ Heimtextilien	3.575	5,8	1,5	391%
mittelfristiger Bedarf	**107.800**	**382,1**	**21,4**	**1786%**
Uhren/ Schmuck	2.375	19,2	1,7	1140%
Foto/ Optik	2.950	20,3	1,8	1105%
Medien	6.525	75,3	5,7	1331%
Elektro/ Leuchten	3.725	17,3	3,1	560%
Teppiche/ Bodenbeläge	225	0,3	0,9	39%
Bau-/ Gartenmarkt	2.125	4,7	15,8	30%
Möbel	7.850	11,7	9,3	126%
Sonstiges	4.600	28,5	11,3	253%
langfristiger Bedarf	**30.400**	**177,4**	**49,5**	**359%**
Summe	***171.550***	***814,9***	***168,9***	***483%***

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

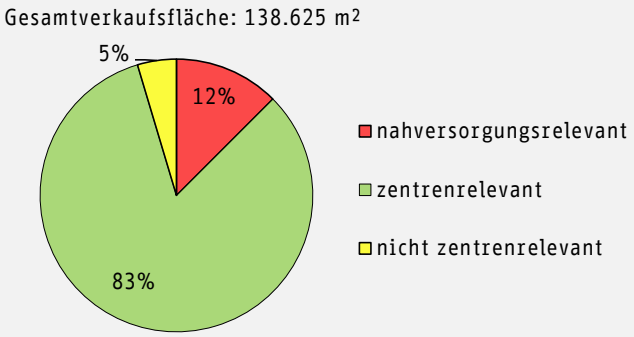
8.1.1 Zentren- und Standortstruktur

8.1.1.1 Hauptgeschäftsbereich City

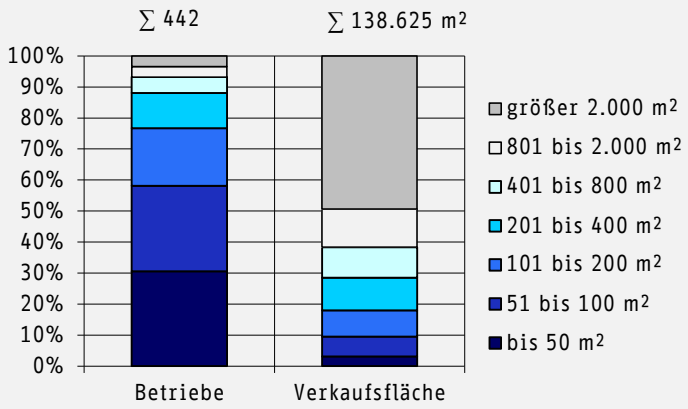
Stadtbezirk	Mitte
Räumliche Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich City umfasst den Bereich innerhalb der Braunschweiger Innenstadt mit der höchsten Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Der Bereich erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der Langen Straße beziehungsweise Hagenmarkt im Norden und dem Waisenhausdamm beziehungsweise Ölschlägern im Süden. Im Westen schließt die Abgrenzung die St. Martini-Kirche mit ein, im Osten stellen die Schloss Arkaden beziehungsweise Theaterwall und Magnitorwall die Begrenzung dar.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

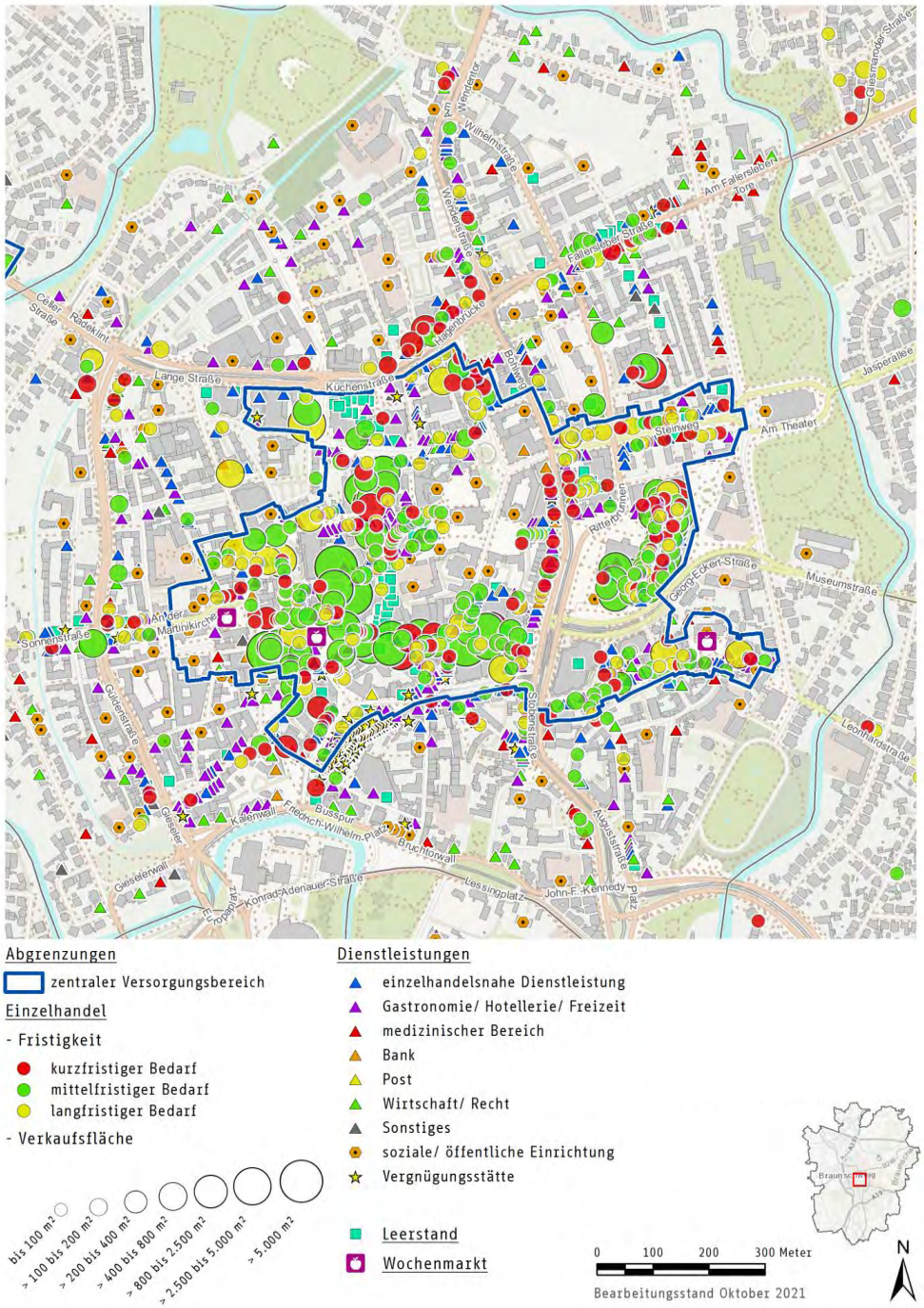
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen

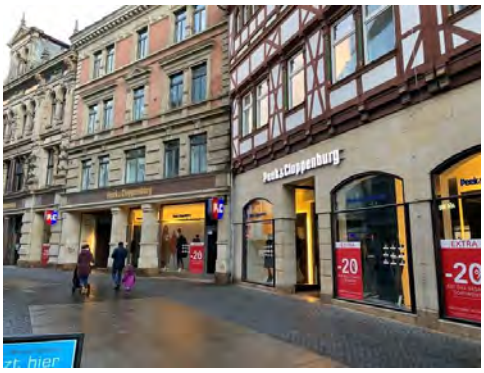


Karte 12: Hauptgeschäftsbereich City



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

Foto 1: Einzelhandel Schuhstraße



Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 2: Altstadtmarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Neben der räumlichen Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes bildet die Stärken-Schwächenanalyse eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich City.

Stärken

Prägend für die Braunschweiger City ist ihre historische Struktur mit ausgedehnten Fußgängerbereichen, zahlreichen gestalteten Plätzen mit guter Aufenthaltsqualität und historischen und modernen Gebäuden mit überwiegend attraktiv gestalteten Fassaden. Es besteht ein dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mit individuellen Fachgeschäften großflächigen Filialbetrieben.

Foto 3: Bekleidungshaus

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 4: Wochenmarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

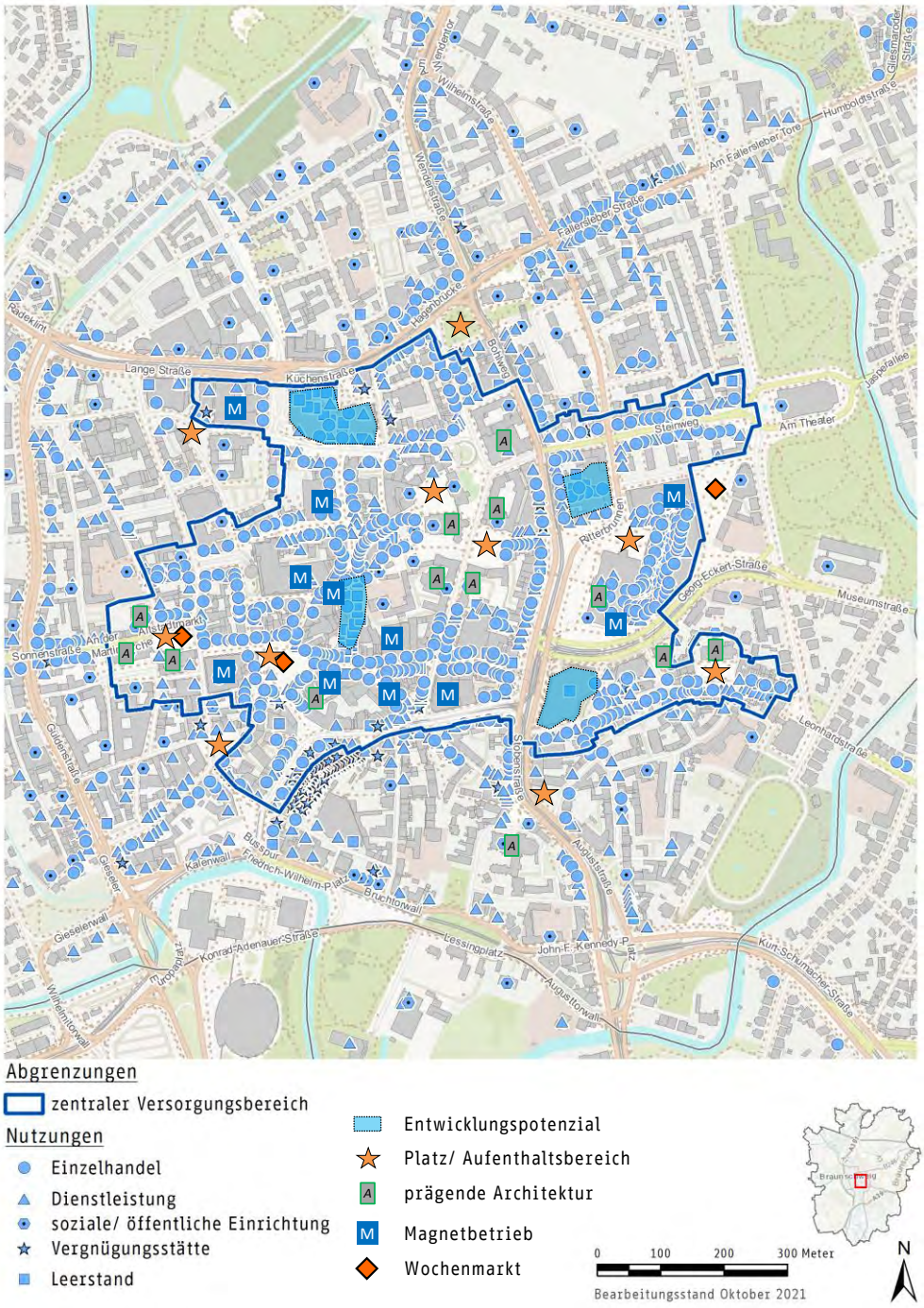
Funktional

- vielfältiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, mit deutlichem Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich
- dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Hauptgeschäftsbereich
- kleinteilige individuelle Fachgeschäfte (zum Beispiel Magniviertel, Friedrich-Wilhelm-Viertel) und großflächige Filialisten, Shoppingcenter
- wichtige Magnetbetriebe, unter anderem Kaufhäuser, Bekleidungshäuser, Fachmärkte, Supermärkte, Drogeriemärkte
- gutes Nahversorgungsangebot durch Supermärkte, Bioläden, Reformhäuser, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk
- Wochenmärkte als Treffpunkte/ Frequenzbringer ergänzen das Angebot
- guter Funktionsmix durch vielfältiges Dienstleistungsangebot (einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Hotels, Banken, Ärzte)
- Gastronomie mit attraktiven Außenbereichen
- kulturelle und öffentliche Einrichtungen (unter anderem Theater, Kino, Museen, Verwaltung, Bildung)
- zahlreiche Parkmöglichkeiten in Parkhäusern und im Straßenraum
- gutes ÖPNV-Angebot/ gute Erreichbarkeit

Städtebaulich

- Prägung durch historische Stadtstruktur
- historische Gebäude mit zahlreichen attraktiv gestalteten Fassaden
- moderne Gebäude fügen sich in das Stadtbild
- zahlreiche gestaltete historische und moderne Plätze mit guter Aufenthaltsqualität
- überwiegend attraktiv gestaltete öffentliche Räume
- teilweise moderne Stadtmöblierung und Sitzgelegenheiten
- Begrünung durch Bäume/ Bepflanzung
- zahlreiche identitätsstiftende Gebäude (unter anderem Burg Dankwarderode, Dom St. Blasii, St. Martini, Altstadtrathaus, Gewandhaus, Residenzschloss, Rathaus)
- vernetzte Struktur mit Querbeziehungen und Rundläufen
- Kunst im öffentlichen Raum
- insgesamt gute Aufenthaltsqualität mit Ambiente/ Flair durch historische Gebäude, Fassaden und Plätze

Karte 13: Hauptgeschäftsbereich City - Stärken



Quelle: eigene Erhebung/ Begehung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Schwächen

In verschiedenen Bereichen der City zeigen sich auch Schwächen. Dabei handelt es sich neben baulichen Defiziten oder Mängeln im öffentlichen Raum vor allem um Leerstände und Konzentrationen von Leerständen (vgl. Karte 14).

Foto 5: Leerstände Welfenhof

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 6: Rückseite Galeria Karstadt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Funktional

- neben individuellen Angeboten zeigt sich insgesamt auch ein hoher Filialisierungsgrad
- als introvertiertes Shoppingcenter grenzen sich die Schloss Arkaden von umgebenden Nutzungen ab
- es sind zahlreiche Leerstände verschiedener Größenklassen festzustellen
- zum Teil bestehen Häufungen von Leerständen (zum Beispiel Burgpassage, Welfenhof, Schlosscarree)
- großflächige~~r~~ Kaufhausleerst~~a~~ä~~n~~nde ehemaliger Kaufhof und Karstadt am Gewandhaus[79]
- Bereich Damm/ Hutfiltern ebenfalls einige (zum Teil größere) Leerstände

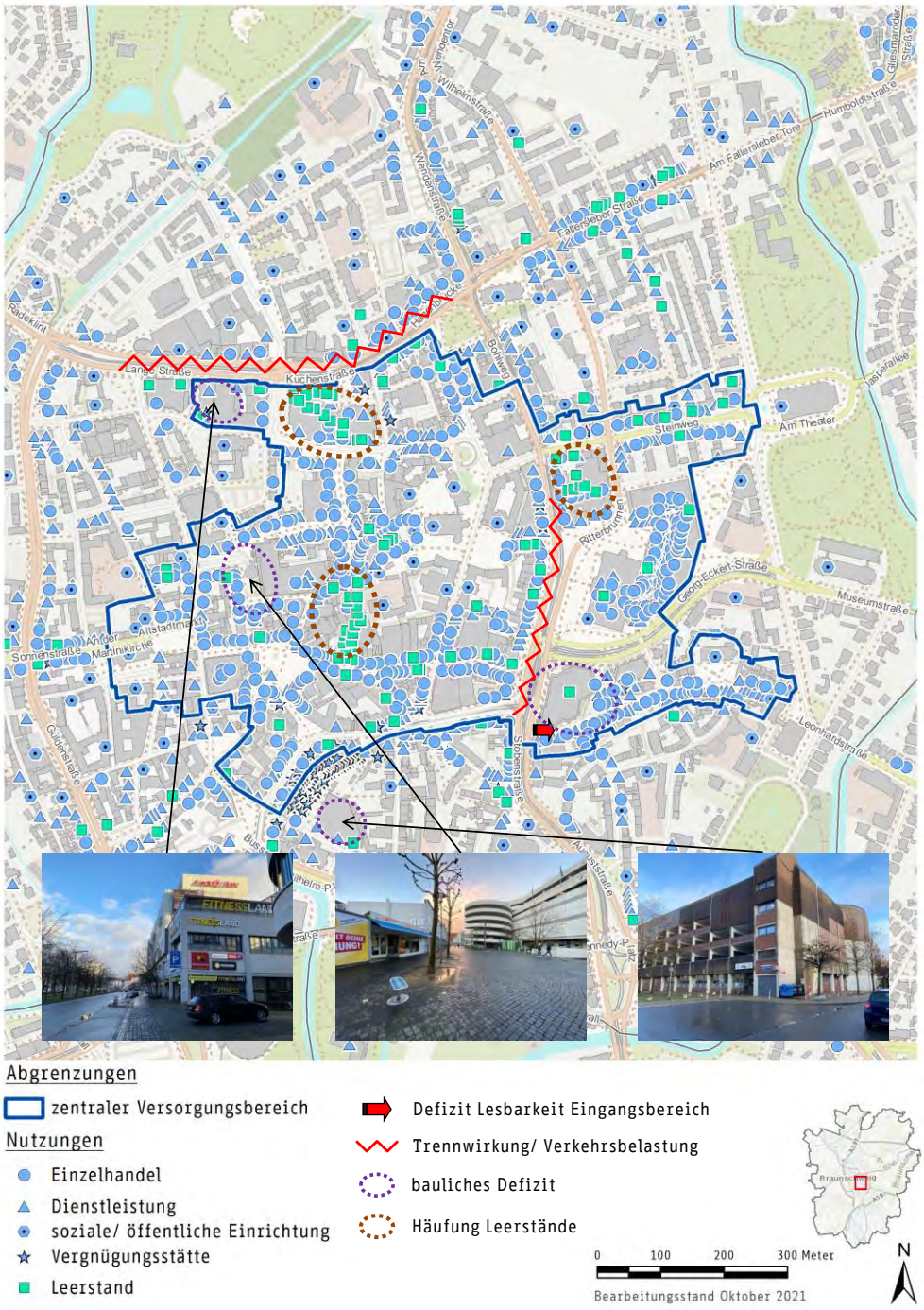
Städtebaulich

- in Teilbereichen zeigt sich eine heterogene Baustruktur
- zahlreiche Gebäude der Nachkriegszeit
- modernisierungsbedürftige Fassaden

[79] Die Schließung von Karstadt am Gewandhaus erfolgte erst zum Zeitpunkt der Berichtserstellung. Entsprechend wird dieser Leerstand lediglich nachrichtlich erwähnt und ist in den Auswertungen zum Einzelhandelsbestand (vgl. u.a. Kap. 3.2 und 8.1) sowie in Kartendarstellungen nicht berücksichtigt.

- Barriere- und Trennwirkung im Bereich Bohlweg durch breiten Straßenraum und Verkehrsbelastung (Durchgangsverkehr)
- eingeschränkte Querungsmöglichkeiten auf Grund von hohem Verkehrsaufkommen

Karte 14: Hauptgeschäftsbereich City - Schwächen



Quelle: eigene Erhebung/ Begehung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

- mangelnde Lesbarkeit der Anbindung Magniviertel und unklare Gestaltung der Eingangssituation
- gestalterische Defizite im öffentlichen Raum (zum Beispiel Umfeld ehemaliger Kaufhof, Ölschlägern/ Ackerhof, Schild, Schützenstraße)
- teilweise überfrachteter öffentlicher Raum (Straßen- und Hinweisschilder, Werbung und so weiter), unterschiedliche Bodenbeläge
- uneinheitliche Möblierung (Straßenbeleuchtung, Müllbehälter)

Handlungsempfehlungen

Neben der räumlichen Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit den konzeptionellen Bausteinen sollten darüber hinaus auch weitere Maßnahmen umgesetzt werden, um die City als Einzelhandelsstandort sowie als attraktiven Aufenthaltsbereich, Treffpunkt und Identifikationsort weiter zu stärken. Dazu gehören sowohl funktionale als auch städtebauliche Handlungsempfehlungen, die auf der Grundlage der Stärken-Schwächen-Analyse erarbeitet wurden. Dabei wurden zum Teil auch Maßnahmen aufgegriffen, die sich zum Beispiel aus dem durch die Stadt Braunschweig initiierten Innenstadtdialog und weiteren konzeptionellen Überlegungen ergeben haben.

Funktionale Stärkung - individuelles Profil

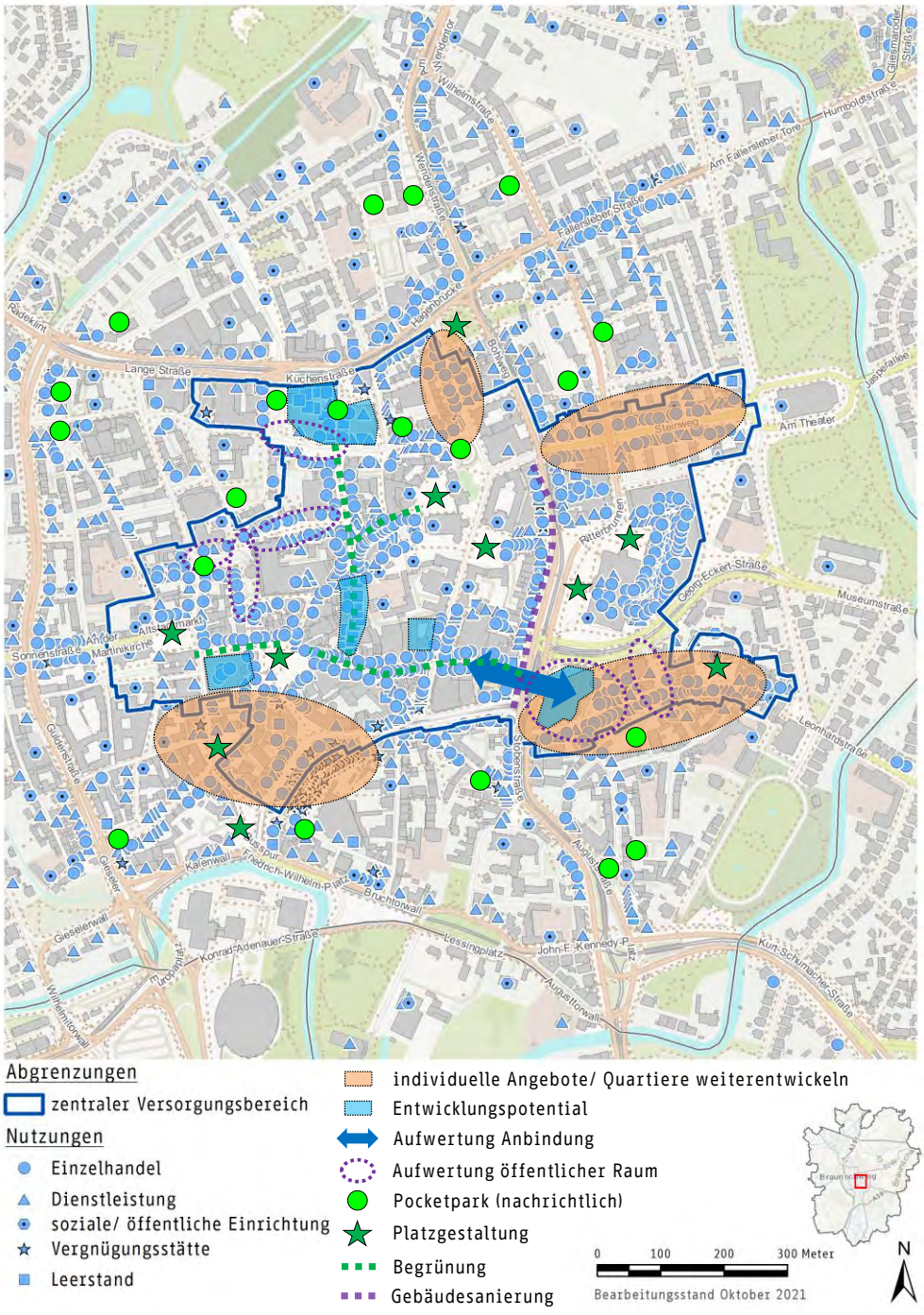
- vorhandene Stärken mit unter anderem Fachgeschäften und Magnetbetrieben weiter ausbauen
  - Entwicklung/ Stärkung durch individuelle/ besondere Angebote (zum Beispiel mit regionalem Bezug, Nischen-Angebote)
  - Förderung innovativer Konzepte und Neugründungen für einzigartige Identität der City
  - herausarbeiten/ stärken individueller Profile auch auf Quartiersebene (zum Beispiel Kult- und Friedrich-Wilhelm-Viertel, Magniviertel, Steinweg/ Theaterviertel) als besondere Qualität neben dem Angebot an Filialbetrieben
  - Nahversorgungsfunktion stärken im Hinblick auf möglichen Bedeutungsgewinn als Wohnstandort
  - auch Entwicklung nicht zentrenrelevanter Sortimente prüfen (zum Beispiel Möbel, Baumarkt, Zoofachmarkt)

- Nutzungsmischung/ Stärkung weiterer Funktionen für hohe Frequenz zum Beispiel mit Freizeitangeboten, Gastronomie, Kultur, Bildung, öffentliche Einrichtungen, Wohnen, Dienstleistungen, Handwerk
- Leerstände als Entwicklungspotenzial
  - Folge- und Umnutzung großflächiger Kaufhausleerstände klären
  - Entwicklung Burgpassage und Welfenhof umsetzen
  - aktives Flächenmanagement: Leerstandsdatenbank zur Vermittlung zwischen Leerstandsimmobilien und Anfragen, Schnittstelle zwischen Eigentümern/ Mietern/ Stadt
  - Organisation Zwischennutzungen
  - (Zwischen-)Erwerb von Immobilien durch Stadt
- Nutzung/ Ausbau bestehender Strukturen gut vernetzter und engagierter Akteure
- Digitalisierung im Handel unterstützen

Städtebauliche Stärkung

- Alleinstellungsmerkmale wie historische Struktur/ Gebäude, gute Vernetzung als Potenzial weiter ausbauen und in Szene setzen
- Aufenthaltsqualität weiter steigern
- gute Gestaltung der Plätze erhalten und gegebenenfalls weiter ausbauen als Aushängeschilder, Identifikationsorte/ Treffpunkte
  - Verweilzonen mit Sitzgelegenheiten schaffen
  - Begrünung durch Bäume/ Bepflanzung, Grünflächen
  - Highlights mit zum Beispiel Wasser/ Brunnen, Kunst, Spielgeräten
- Begrünungsmaßnahmen
  - in Fußgängerzonen (zum Beispiel Damm/ Hutfiltern, Sack)
  - Pocketparks als grüne Inseln
  - Fassaden- und Dachbegrünung
- Aufwertung/ Modernisierung öffentlicher Raum in Teilbereichen
  - Schild/ Meinhardshof
  - Schützenstraße/ Rückseite Galeria-Karstadt
  - Umfeld ehemaliger Kaufhof
  - Ölschlägern/ Ackerhof

Karte 15: Hauptgeschäftsbereich City - Empfehlungen



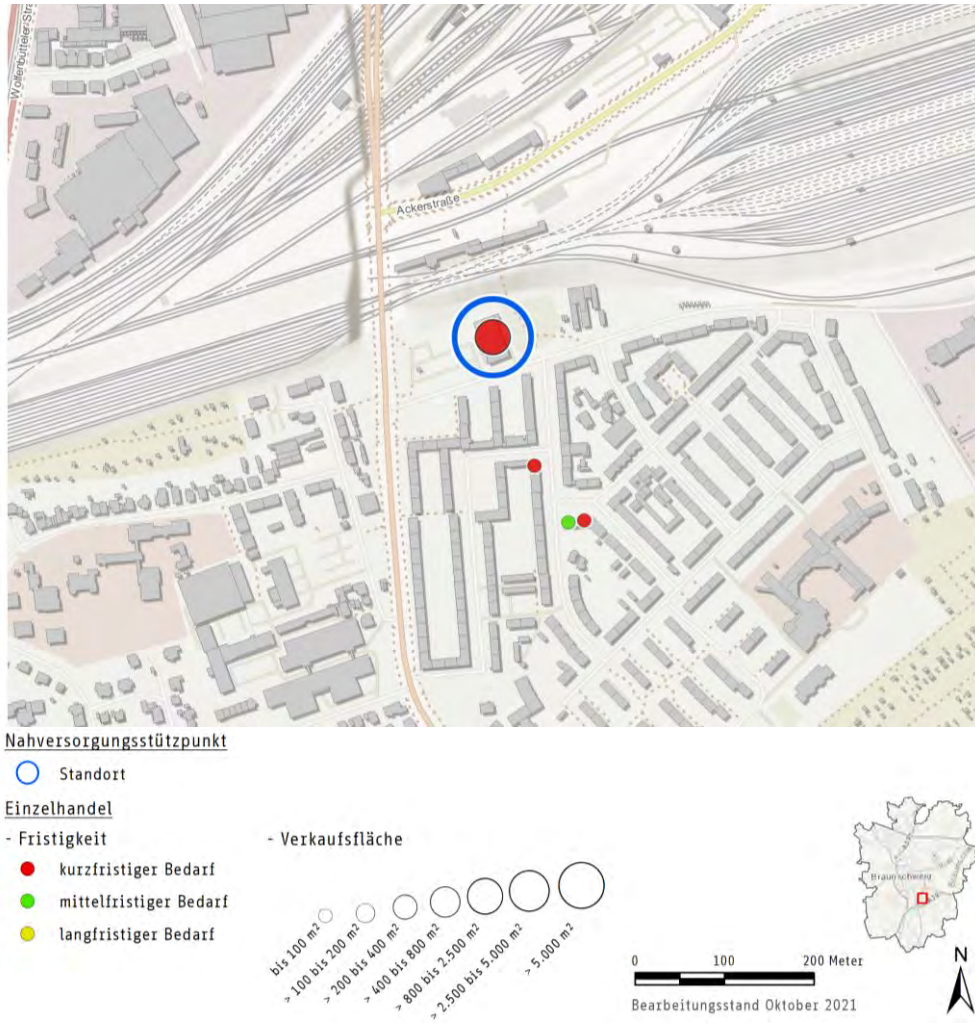
Quelle: eigene Erhebung/ Begehung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

- städtebauliche Aufwertung, Lesbarkeit Anbindung Magniviertel
  - Wegebeziehung Damm/ Ölschlägern
  - Gestaltung der Eingangssituation
  - Umbau/ Neubau Leerstand Kaufhof?
  - architektonischer Akzent
- Gebäudesanierung/ Aufwertung Fassadengestaltung
  - zum Beispiel Fassadenprogramm Bohlweg
- Erreichbarkeit: gute Erreichbarkeit zentraler Parkhäuser/ Stellplätze sicherstellen und Qualität für Fuß- und Radverkehr verbessern
  - Radwegenetz/ Fahrradstellplätze ausbauen
  - Reduzierung ruhender Verkehr zum Beispiel Bereich Ölschlägern/ Ackerhof (breite(re) Gehwege, gemischt genutzte Verkehrsfläche?)
- Belebung durch Aktionen/ Veranstaltungen

8.1.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Bebelhof, Borsigstraße

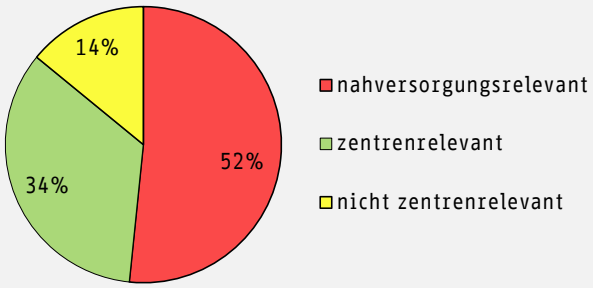
Stadtbezirk	Mitte
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 900 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	3.555/ 26.410 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 2,1 km, STZ Heidberg, Erfurtplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 16: Nahversorgungsstützpunkt Bebelhof, Borsigstraße



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.1.1.3 Sonderstandort BraWoPark

Stadtbezirk	Mitte
Anzahl Betriebe	17
Magnetbetriebe	SB-Warenhaus, Spielwaren-Fachmarkt, Schuh-Fachmarkt, Zoo-Fachmarkt
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 10.775 m² 
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Schillstraße/ Willy-Brandt-Platz

Karte 17: Sonderstandort BraWoPark

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.1.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.1.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Innenstadt

Der bisherige Stadtbezirk Innenstadt liegt zentral im Stadtgebiet von Braunschweig und umfasst die statistischen Bezirke Altewiek, Hagen, Hohetor, Neustadt und Stadtkern.

Tab. 10:Kennzahlen Innenstadt

Einwohner	14.150
Anzahl Lebensmittelbetriebe	13
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	11.250 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	194%
Nahversorgungsanteil	100%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

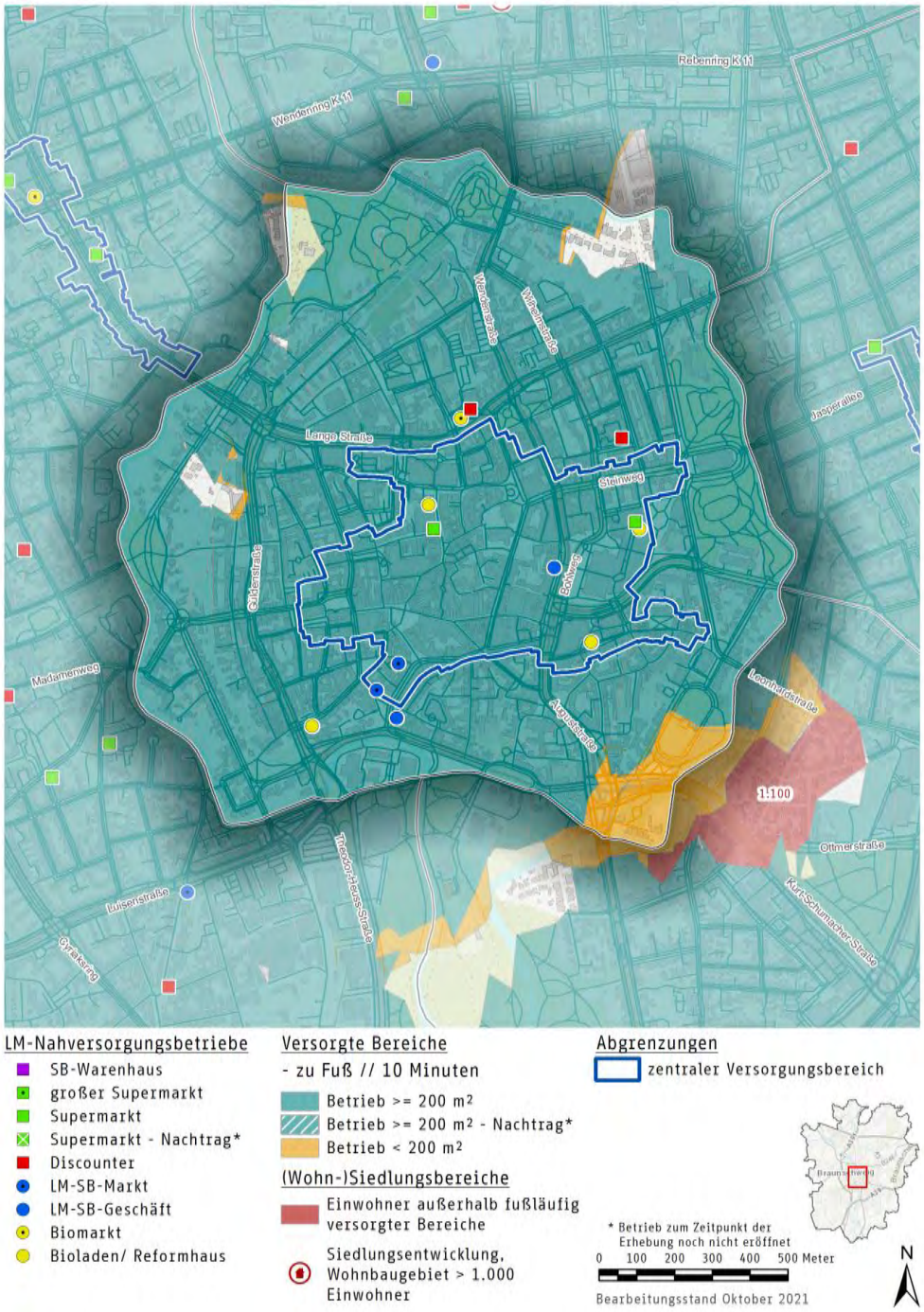
- Vor dem Hintergrund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um zwei Supermärkte, zwei Lebensmitteldiscounter, vier Bioläden beziehungsweise Reformhäuser sowie um fünf weitere Lebensmittel-SB-Märkte/ -Geschäfte.
- Sieben dieser Betriebe befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich City. Sechs Betriebe sind an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk beträgt rd. 100% - für alle Einwohner besteht somit die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 18).

➢ Es besteht kein Potenzial beziehungsweise ein Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner.

➢ Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten, um die Nahversorgung auch zukünftig zu gewährleisten. Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung erscheinen auf Grund der hohen Einwohnerzahl in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe grundsätzlich möglich.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht.

Karte 18: Nahversorgungssituation im Bezirk Innenstadt



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

8.1.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Viewegsgarten-Bebelhof

Der bisherige Stadtbezirk Viewegsgarten-Bebelhof grenzt südöstlich an den Bezirk Innenstadt und umfasst die statistischen Bezirke Bebelhof, Bürgerpark, Hauptbahnhof, Hauptfriedhof, Mastbruch, Viewegsgarten und Zuckerberg.

Tab. 11:Kennzahlen Viewegsgarten-Bebelhof

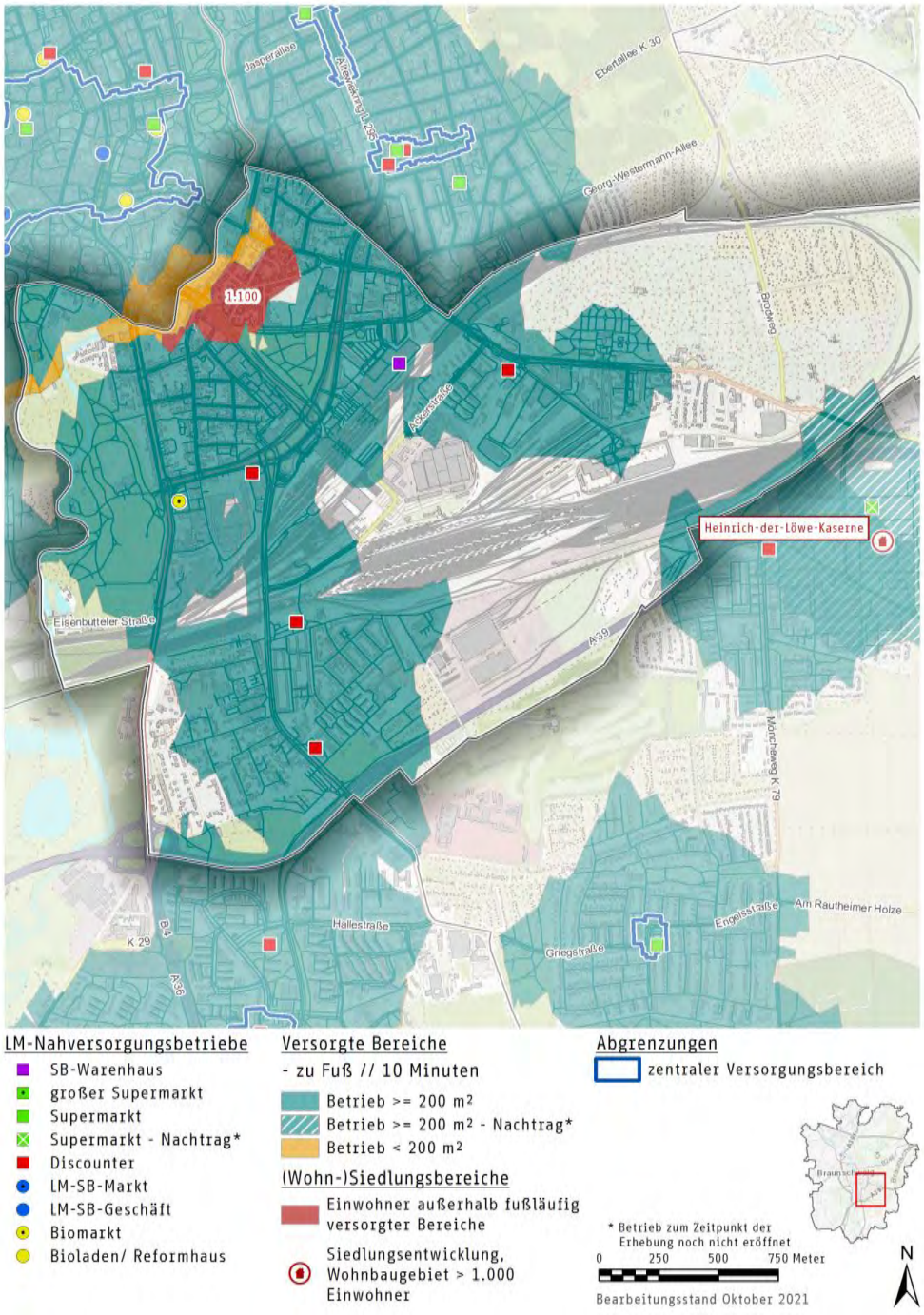
Einwohner	12.950
Anzahl Lebensmittelbetriebe	6
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	8.975 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	195%
Nahversorgungsanteil	85%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Vor dem Hintergrund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Diese sind unter anderem auf ein SB-Warenhaus am Sonderstandort BraWoPark zurückzuführen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um das oben genannte SB-Warenhaus sowie um vier Lebensmitteldiscounter und einen Biomarkt.
- Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich am Nahversorgungsstützpunkt Bebelhof, Borsigstraße. Das SB-Warenhaus und ein weiterer Lebensmitteldiscounter befinden sich an sonstigen integrierten Standorten. Der Biomarkt und zwei weitere Lebensmitteldiscounter sind an nicht integrierten Standorten angesiedelt.
- Mit Ausnahme eines Lebensmitteldiscounters liegen die Verkaufsflächen der Betriebe im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und zum Teil deutlich darüber.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 85% vergleichsweise hoch - für den Großteil der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 19). Lediglich im nördlichen Bereich des Bezirks besteht keine fußläufige Nahversorgung.

Karte 19: Nahversorgungssituation im Bezirk Viewegsgarten-Bebelhof



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

- Aktuell besteht kein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund der geringen Zahl an nicht fußläufig nahversorgten Einwohnern.
- Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten, insbesondere an den sonstigen integrierten Standorten.

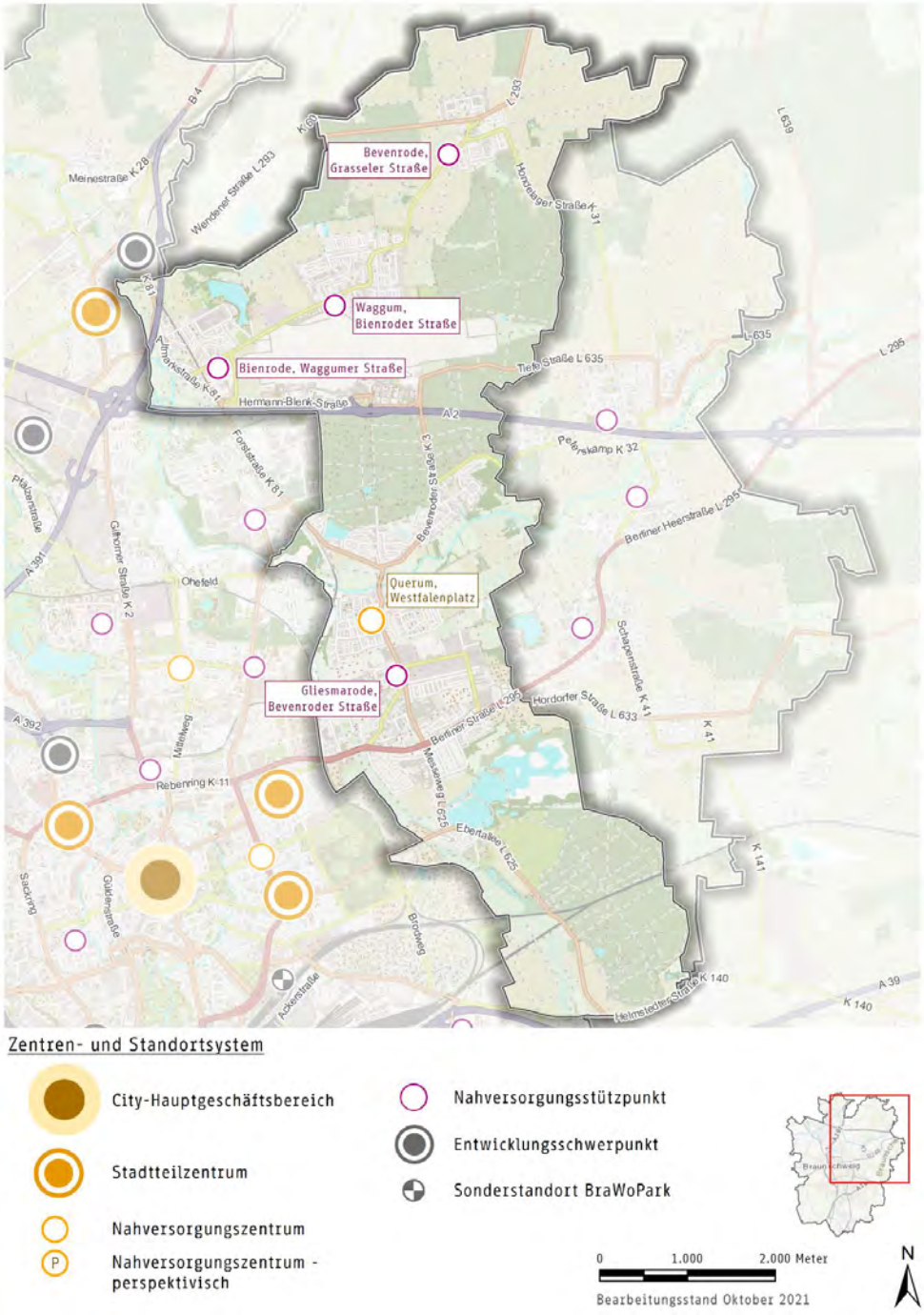
❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; im Rahmen der Entwicklung des Bahnhofsquartiers ist in diesem Bereich auch eine weitere Wohnbauentwicklung geplant. Unter Berücksichtigung dieses zusätzlichen Einwohnerpotenzials sollte gegebenenfalls geprüft werden, ob dort zukünftig eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungsfunktion möglich ist.

8.2 Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach

Im Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Querum/ Westfalenplatz die Nahversorgungstützpunkte Bevenrode/ Grasseler Straße, Bienrode/ Waggumer Straße, Gliesmarode/ Bevenroder Straße und Waggum/ Bienroder Straße (vgl. Karte 20). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 78 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 19.900 m² festgestellt.

In Tab. 12 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Auf Grund des großen Lebensmittelangebotes mit unter anderem einem SB-Warenhaus sind im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine entsprechend hohe Bindungsquote und demzufolge ein per Saldo deutlicher Kaufkraftzufluss zu verzeichnen.

Karte 20: Stadtbezirk Wabe- Schunter-Beberbach



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 12:Einzelhandelsangebot im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	10.375	57,6	44,1	131%
Lebensmittelhandwerk	325	6,2	6,0	104%
Drogerie/ Parfümerie	1.250	4,3	5,1	84%
Apotheke	125	14,2	14,0	102%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	150	0,8	1,1	69%
Blumen/ Zoo	550	1,5	2,0	72%
kurzfristiger Bedarf	**12.800**	**84,6**	**72,4**	**117%**
Bekleidung und Zubehör	775	3,5	6,3	56%
Schuhe/ Lederwaren	275	0,8	1,8	46%
Sport/ Freizeit	800	2,3	2,5	91%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	500	1,0	1,6	61%
Bücher	75	0,3	1,3	24%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	475	0,7	1,2	58%
Haus-/ Heimtextilien	150	0,2	1,1	22%
mittelfristiger Bedarf	**3.025**	**8,8**	**15,8**	**56%**
Uhren/ Schmuck	25	0,2	1,2	13%
Foto/ Optik	50	0,3	1,4	25%
Medien	400	3,7	4,2	89%
Elektro/ Leuchten	325	1,3	2,3	55%
Teppiche/ Bodenbeläge	200	0,3	0,6	44%
Bau-/ Gartenmarkt	1.350	4,3	11,6	37%
Möbel	400	0,6	6,9	9%
Sonstiges	1.325	4,8	8,3	58%
langfristiger Bedarf	**4.075**	**15,5**	**36,5**	**43%**
Summe	***19.900***	***108,9***	***124,7***	***87%***

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

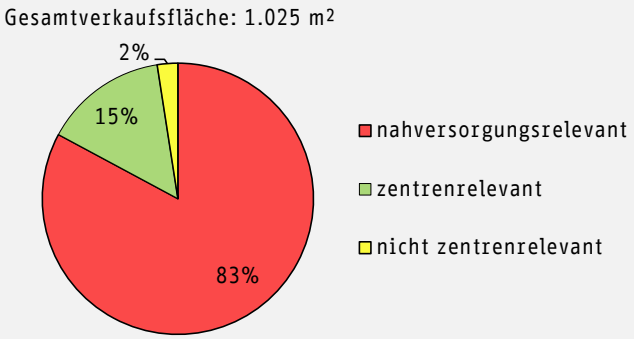
8.2.1 Zentren- und Standortstruktur

8.2.1.1 Nahversorgungszentrum Querum, Westfalenplatz

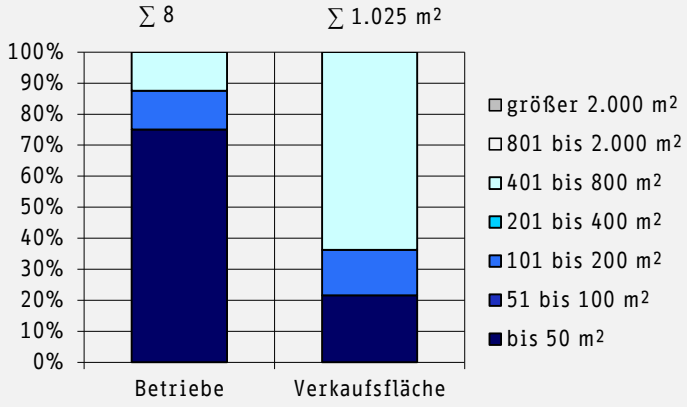
Stadtbezirk	Wabe-Schunter-Beberbach
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum umfasst den Westfalenplatz mit den angrenzenden Nutzungen. Mit einem Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist ansonsten kleinteilig strukturiert. Der bislang ebenfalls zum Zentrum gehörende Bereich an der Bevenroder Straße erfüllt auf Grund des geringfügigen Angebotes sowie auf Grund eines fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen den Teilbereichen nicht die aktuellen Anforderungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

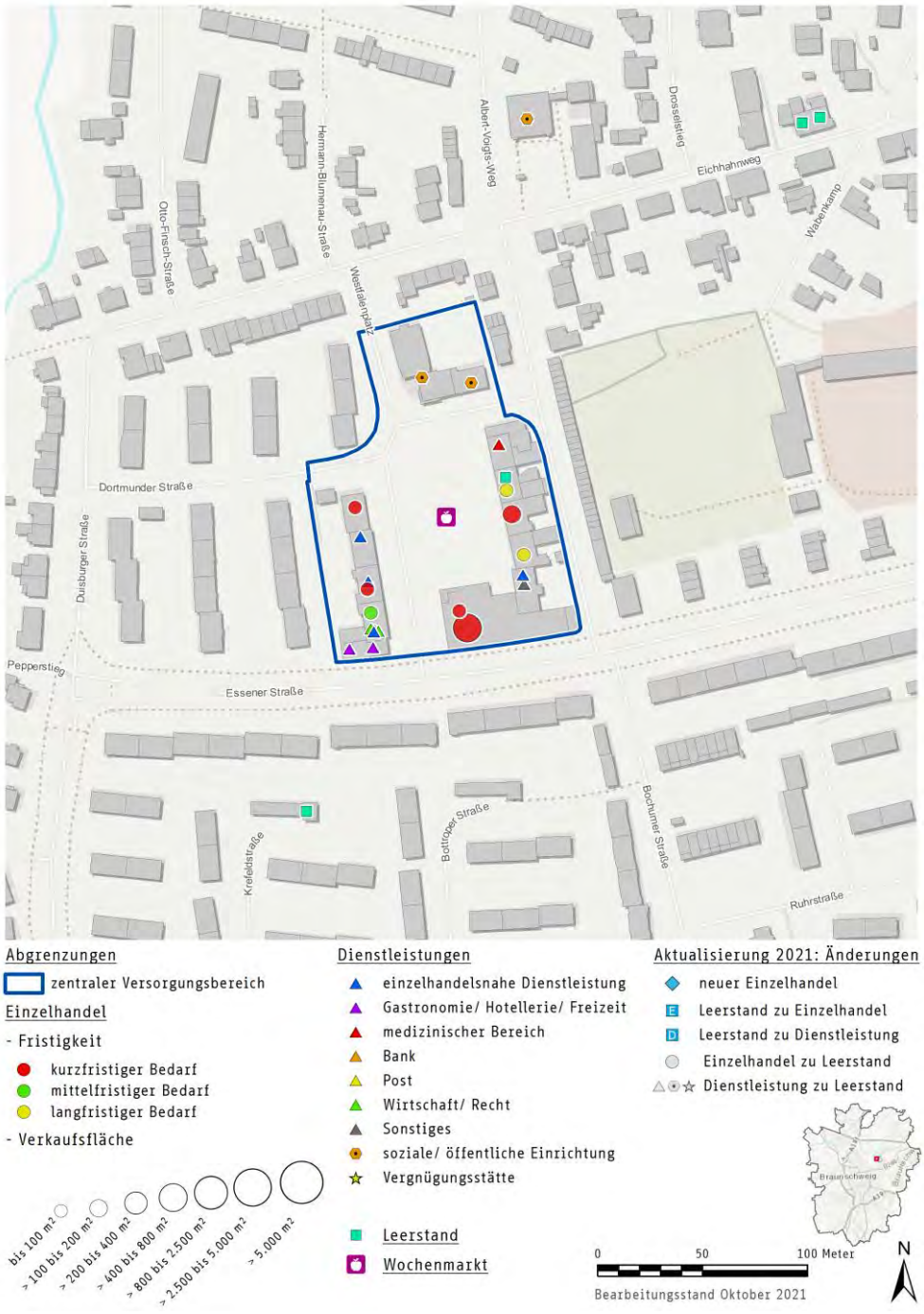
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 21: Nahversorgungszentrum Querum, Westfalenplatz



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 7: Lebensmitteldiscounter

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 8: Westfalenplatz

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerk • Wochenmarkt • Lebensmittelbetrieb als Magnetbetrieb • einzelne Fachgeschäfte vorhanden • ergänzendes Dienstleistungsangebot mit Gastronomie und einzelhandelsnahen Dienstleistungen • Platzbereich teilweise gestaltet und durch Bäume begrünt und dort mit Aufenthaltsqualität
Schwächen	• insgesamt nur geringfügiges Einzelhandelsangebot hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Gesamtverkaufsfläche • Westfalenplatz überwiegend als Parkplatz genutzt • nördlicher Bereich des Platzes vor allem Wohnnutzungen • teilweise modernisierungsbedürftige Fassaden
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion (auch hinsichtlich Wohnbauentwicklung südlich des Zentrums) • Erhaltung des Wochenmarktes • Nahversorgungsfunktion erhalten und gegebenenfalls ausbauen • Ausbau weiterer Zentrenfunktionen, insbesondere Gastronomie mit attraktiven Außenbereichen • Modernisierung und Aufwertung des überwiegend als Parkplatz genutzten Platzbereiches zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität • Gestaltung durch Begrünung und gegebenenfalls Gliederung des Platzes bei Erhaltung der Marktfläche

8.2.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode, Grasseler Straße (perspektivisch)

Stadtbezirk	Wabe-Schunter-Beberbach
Betriebstyp(en)	zukünftig Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	-
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	700/ 4.575 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	5,8 km, STZ Wenden, Hauptstraße
ÖPNV-Anbindung	Bus

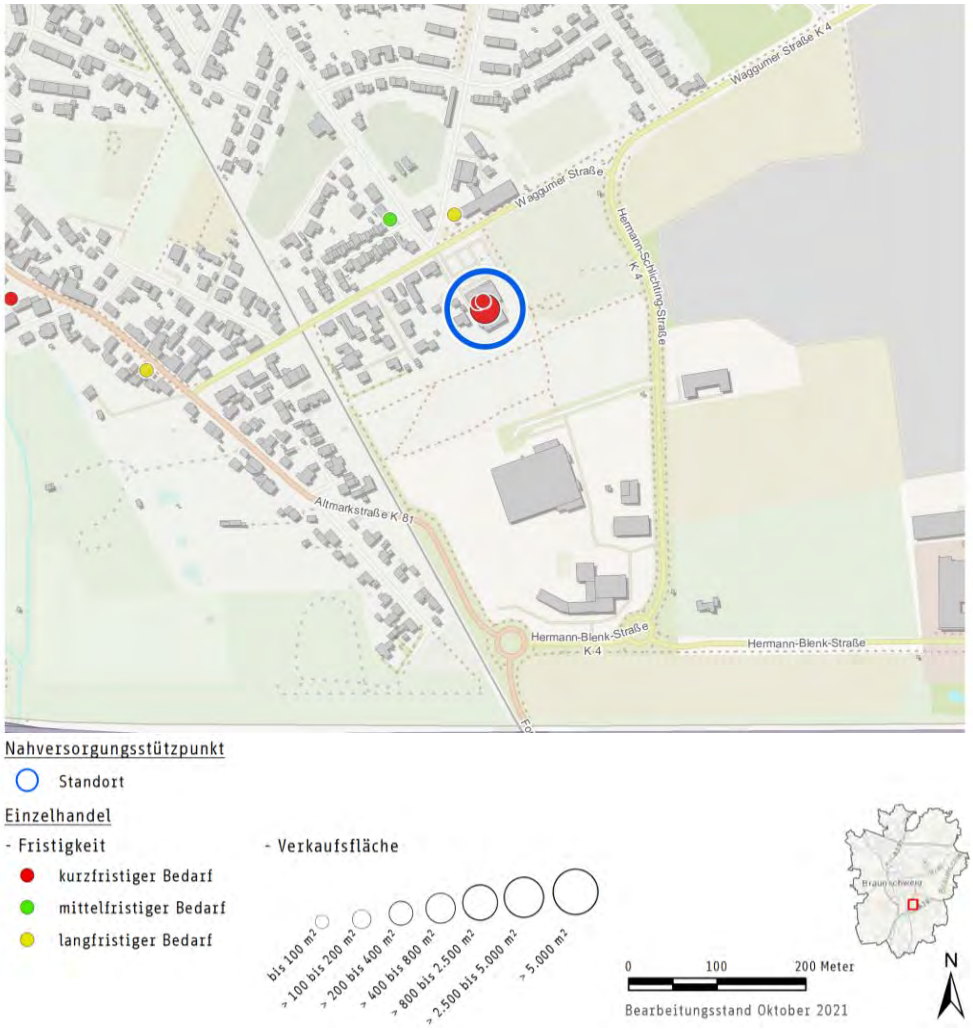
Karte 22: Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode, Grasseler Straße

Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.2.1.3 Nahversorgungsstützpunk Bienrode, Waggumer Straße

Stadtbezirk	Wabe-Schunter-Beberbach
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 700 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.065/ 9.165 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 2,2 km, STZ Wenden, Hauptstraße
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 23: Nahversorgungsstützpunkt Bienrode, Waggumer Straße



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.2.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Gliesmarode, Bevenroder Straße

Stadtbezirk	Wabe-Schunter-Beberbach
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 800 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	2.625/ 20.495 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	1 km, NVZ Querum, Westfalenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

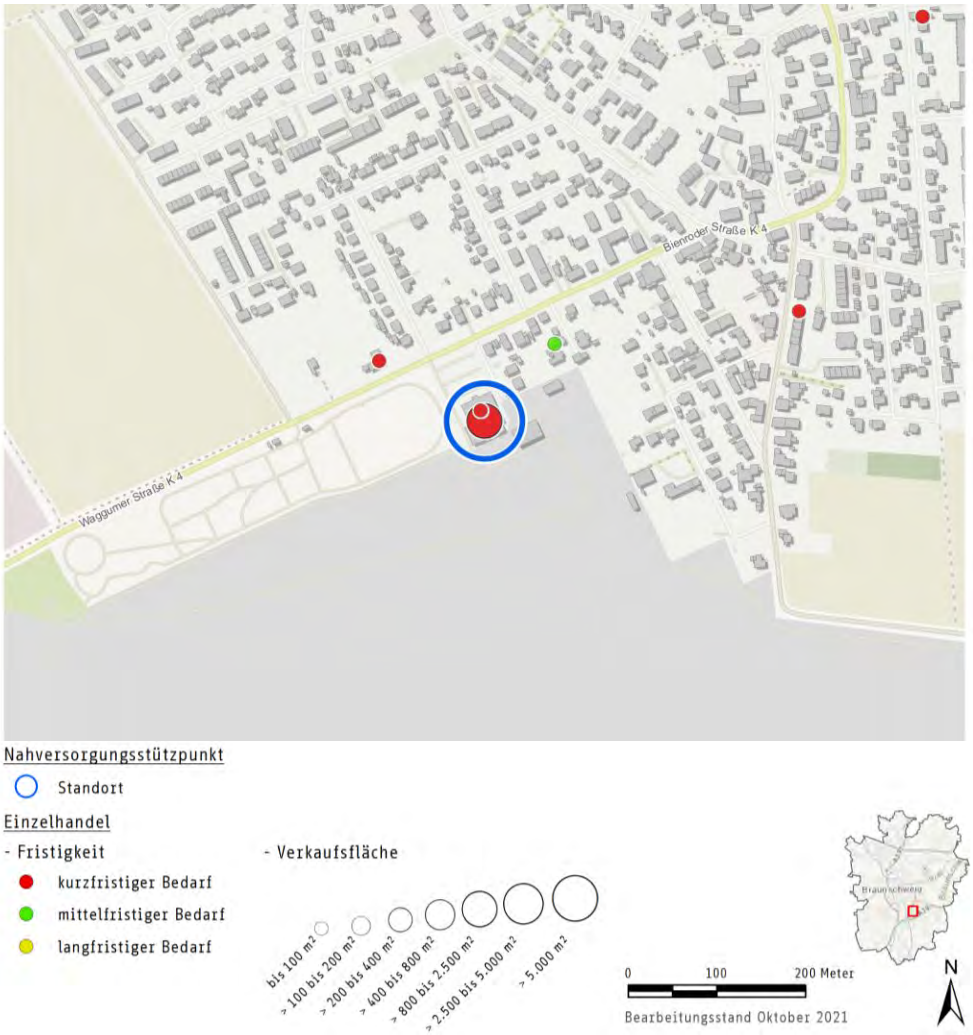
Karte 24: Nahversorgungsstützpunkt Gliesmarode, Bevenroder Straße

Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.2.1.5 Nahversorgungsstützpunkt Waggum, Bienroder Straße

Stadtbezirk	Wabe-Schunter-Beberbach
Betriebstyp(en)	Supermarkt
Verkaufsfläche	rd. 1.100 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.455/ 4.995 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 3,6 km, STZ Wenden, Hauptstraße
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 25: Nahversorgungsstützpunkt Waggum, Bienroder Straße



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.2.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.2.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach

Der bisherige Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach erstreckt sich im Nordosten des Braunschweiger Stadtgebietes über die statistischen Bezirke Bienrode, Gliesmarode, Pappelberg, Querum - Wabenkamp, Querumer Forst, Riddagshausen und Waggum.

Tab. 13:Kennzahlen Wabe-Schunter-Beberbach

Einwohner	20.000
Anzahl Lebensmittelbetriebe	8
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	10.375 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	131%
Nahversorgungsanteil	55%

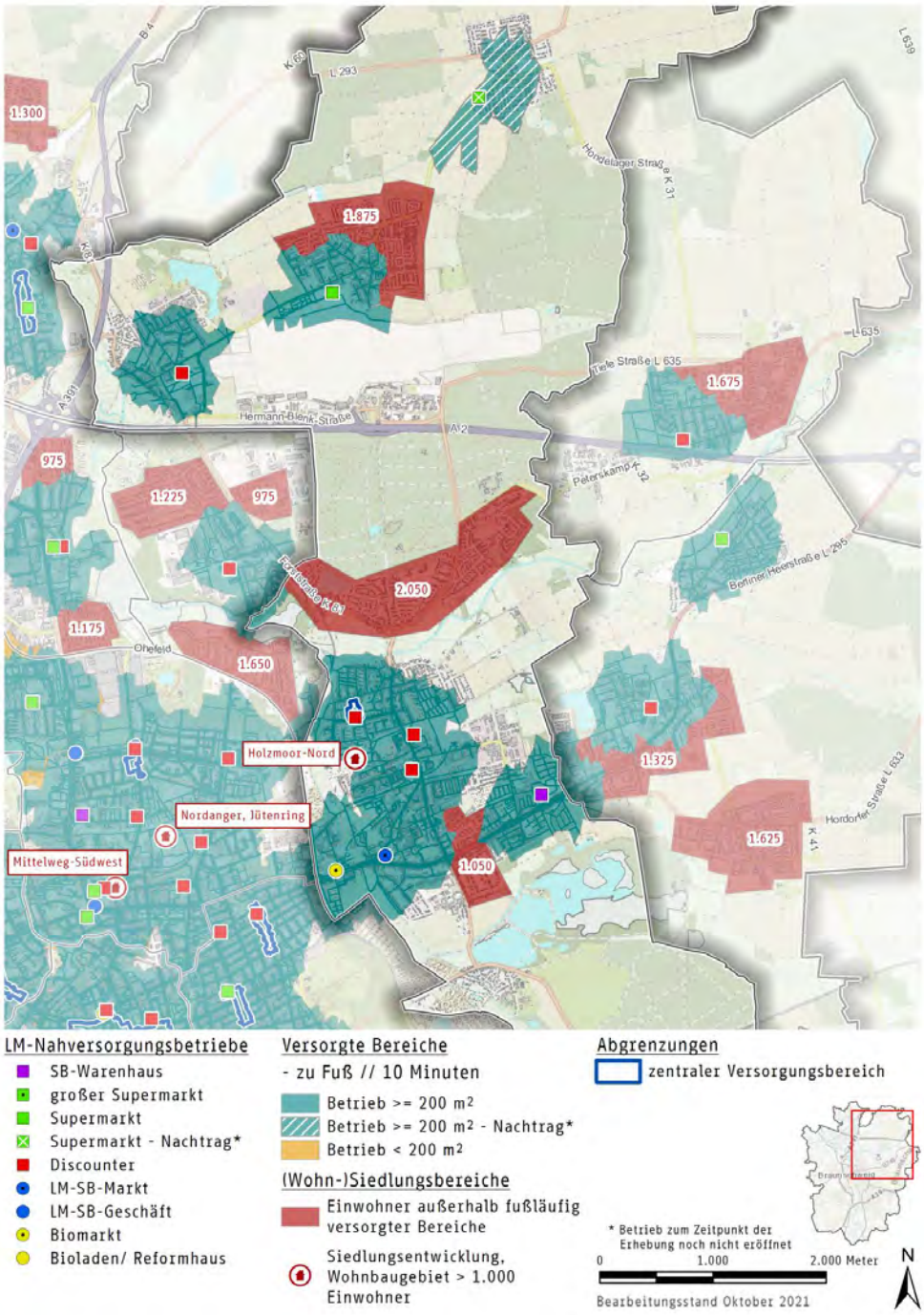
[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer Bindungsquote von rd. 131% sind im Bereich Nahrungs- und Genussmittel per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um ein SB-Warenhaus, einen Supermarkt, vier Lebensmitteldiscounter, ein Lebensmittel-SB-Geschäft und einen Biomarkt.
- Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich im Nahversorgungszentrum Querum/ Westfalenplatz. Fünf Betriebe befinden sich an Standorten in sonstiger integrierter Lage, zwei Betriebe - darunter auch das SB-Warenhaus - sind an nicht integrierten Standorten angesiedelt. In Bevenrode ist zudem ein weiterer Supermarkt geplant; dabei handelt es sich um den perspektivischen Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode/ Grasseler Straße[80].
- Die Verkaufsflächen der Lebensmittelbetriebe sind zum Teil sehr klein; vier der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von deutlich weniger als 800 m² auf. Die Verkaufsflächen der übrigen vier Betriebe liegen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber.

[80] Der bestehende Kaufkraftzufluss wird sich durch die Eröffnung des Supermarktes geringfügig erhöhen.

Karte 26: Nahversorgungssituation im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach



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

- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 54% sehr gering - nur für rd. die Hälfte der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 26). In Waggum sind rd. 1.875 Einwohner sowie in Gliesmarode rd. 1.050 Einwohner nicht fußläufig nahversorgt. Im Bereich Querumer Forst leben rd. 2.050 nicht versorgte Einwohner.

➢ Ein hinreichendes Potenzial beziehungsweise ein Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht im Bereich Querumer Forst auf Grund der Zahl nicht fußläufig nahversorgter Einwohner.

➢ Die bestehenden Betriebe an den integrierten Standorten gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung insbesondere der kleineren Betriebe sind auf Grund der zum Teil geringen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe gegebenenfalls im Detail zu prüfen.

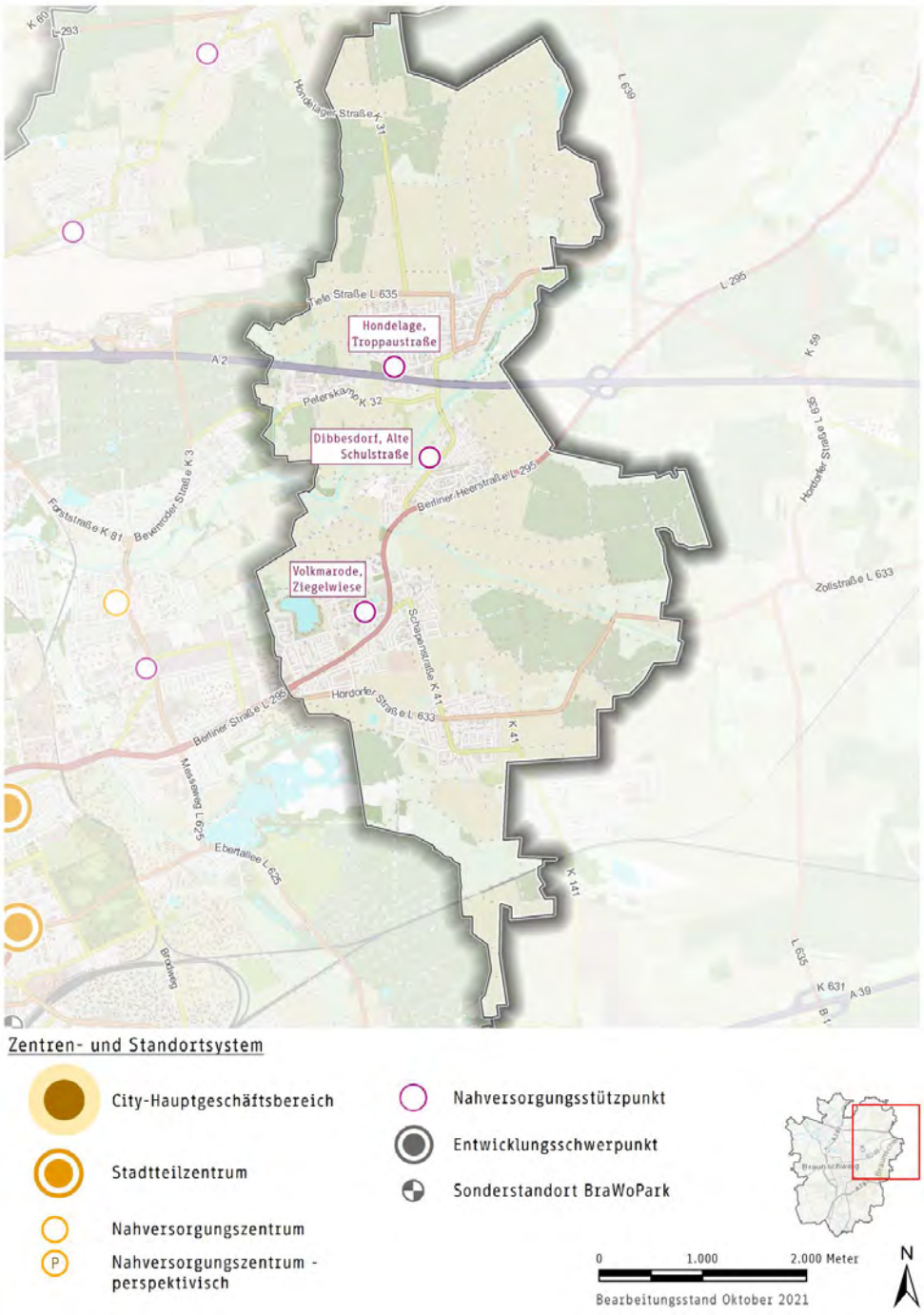
❖ Bei Ansiedlungen von neuen Lebensmittelbetrieben zur Erhöhung des Nahversorgungsanteils sollte darauf geachtet werden, dass diese zur signifikanten Verbesserung der räumlichen Nahversorgung beitragen.

8.3 Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode

Im Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode befinden sich die Nahversorgungstützpunkte Dibbesdorf/ Alte Schulstraße, Hondelage/ Troppaustraße und Volkmarode/ Ziegelwiese (vgl. Karte 27). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 23 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.975 m² festgestellt.

In Tab. 14 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Hondelage-Volkmarode bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im langfristigen Bedarfsbereich mit einem großen Anteil im Sortiment Möbel.

Karte 27: Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 14:Einzelhandelsangebot im Bezirk Hondelage-Volkmarode, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	2.375	14,4	23,6	61%
Lebensmittelhandwerk	50	1,1	3,2	36%
Drogerie/ Parfümerie	200	0,7	2,8	26%
Apotheke	100	7,1	7,5	95%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	100	0,4	0,6	73%
Blumen/ Zoo	75	0,2	1,1	19%
kurzfristiger Bedarf	**2.900**	**24,0**	**38,7**	**62%**
Bekleidung und Zubehör	-	0,0	3,4	0%
Schuhe/ Lederwaren	-	0,0	1,0	0%
Sport/ Freizeit	400	1,1	1,4	84%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	125	0,2	0,9	27%
Bücher	-	0,0	0,7	3%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	200	0,2	0,6	37%
Haus-/ Heimtextilien	400	0,6	0,6	110%
mittelfristiger Bedarf	**1.125**	**2,3**	**8,5**	**27%**
Uhren/ Schmuck	-	0,0	0,7	0%
Foto/ Optik	25	0,1	0,7	10%
Medien	-	0,0	2,2	0%
Elektro/ Leuchten	225	0,5	1,2	40%
Teppiche/ Bodenbeläge	400	0,6	0,3	177%
Bau-/ Gartenmarkt	1.350	1,1	6,2	18%
Möbel	4.650	7,0	3,7	190%
Sonstiges	325	2,7	4,5	59%
langfristiger Bedarf	**6.950**	**11,9**	**19,5**	**61%**
Summe	***10.975***	***38,2***	***66,7***	***57%***

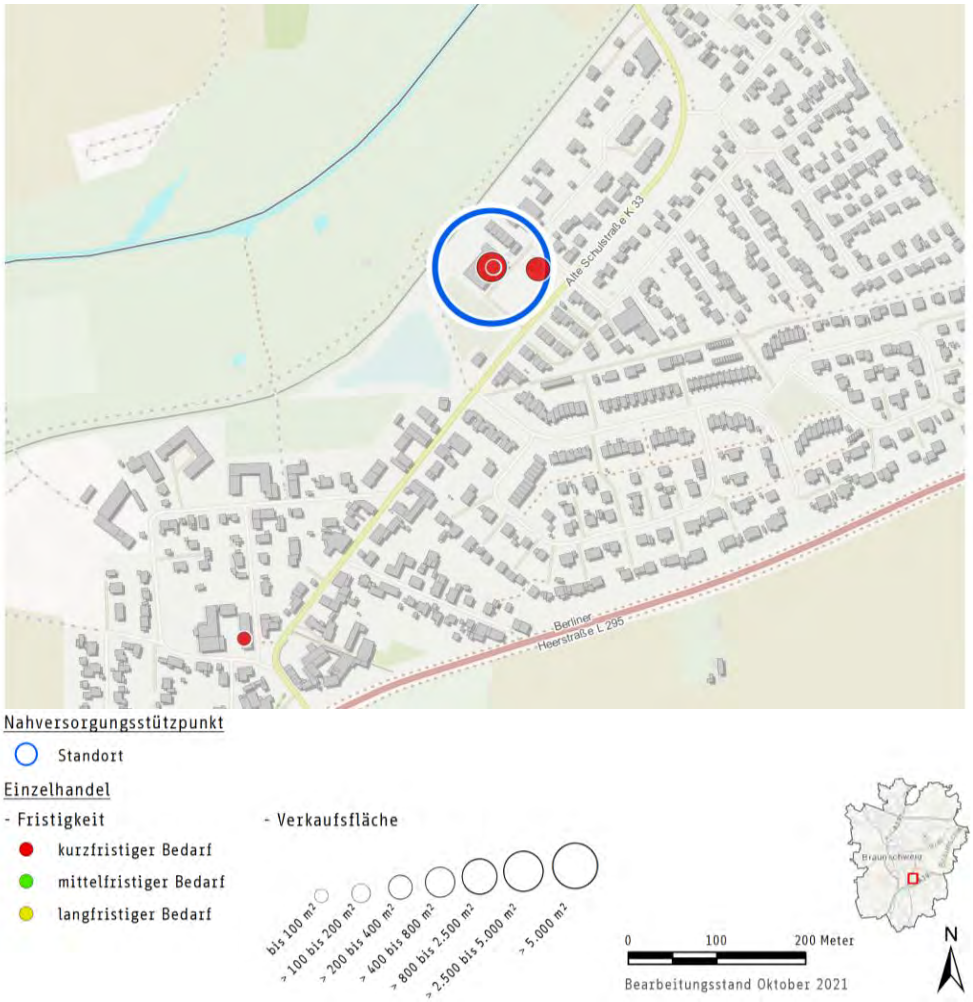
PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; EHI; IFH; Statistisches Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

8.3.1 Zentren- und Standortstruktur

8.3.1.1 Nahversorgungsstützpunkt Dibbesdorf, Alte Schulstraße

Stadtbezirk	Hondelage-Volkmarode
Betriebstyp(en)	Supermarkt
Verkaufsfläche	rd. 700 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.315/ 8.150 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	4,1 km, NVZ Querum, Westfalenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 28: Nahversorgungsstützpunkt Dibbesdorf, Alte Schulstraße



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.3.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Hondelage, Troppaustraße

Stadtbezirk	Hondelage-Volkmarode
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 700 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.750/ 5.115 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	4,9 km, NVZ Querum, Westfalenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 29: Nahversorgungsstützpunkt Hondelage, Troppaustraße

Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.3.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Volkmarode, Ziegelwiese

Stadtbezirk	Hondelage-Volkmarode
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 1.000 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.985/ 8.980 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	3,2 km, NVZ Querum, Westfalenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 30: Nahversorgungsstützpunkt Volkmarode, Ziegelwiese

Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.3.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.3.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Hondelage

Der bisherige Stadtbezirk Hondelage befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes von Braunschweig.

Tab. 15:Kennzahlen Hondelage

Einwohner	3.700
Anzahl Lebensmittelbetriebe	1
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	575 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	41%
Nahversorgungsanteil	47%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

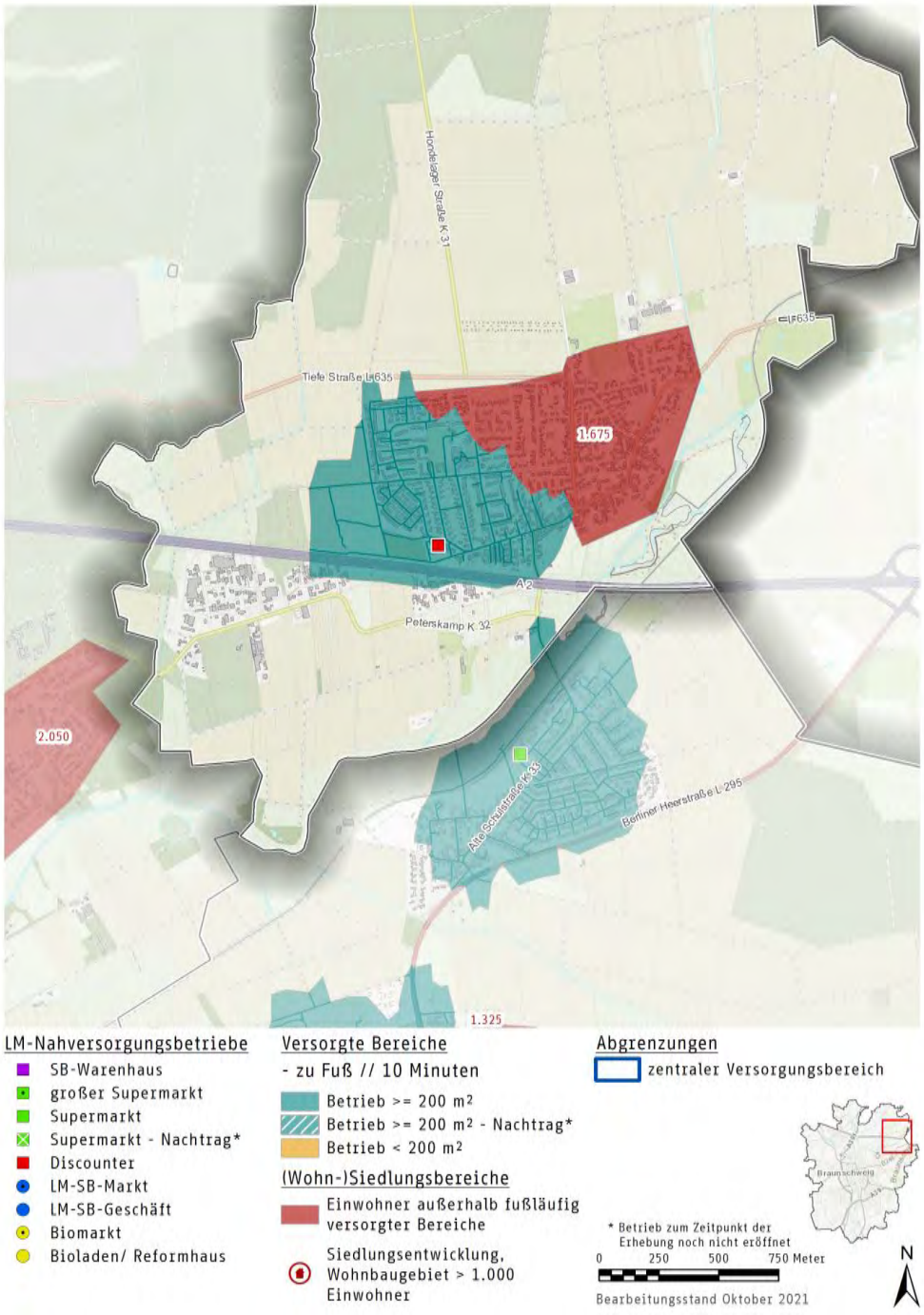
- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 41% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Mit einem Lebensmitteldiscounter ist lediglich ein Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot vorhanden.
- Dieser Lebensmittelbetrieb ist am Nahversorgungsstützpunkt Hondelage/ Troppaustraße an einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt.
- Die Verkaufsfläche dieses Betriebes ist mit signifikant weniger als 800 m² vergleichsweise klein.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt bei lediglich rd. 47% - demzufolge besteht für weniger als die Hälfte der Einwohner die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 26).

➢ Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht nicht, da das Einwohnerpotenzial der fußläufig nicht nahversorgten Einwohner im westlichen Teil des Siedlungsgebietes mit rd. 1.675 Einwohnern für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb hinsichtlich der Anforderungen der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe zu gering ist.

➢ Der bestehende Betrieb sollte erhalten werden; eine Verkaufsflächenerweiterung zur Bestandssicherung ist auf Grund der geringen Einwohnerzahl in der 10-Minuten-Isochrone des Betriebes im Detail zu prüfen.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; es gilt das bestehende Lebensmittelangebot zu erhalten.

Karte 31: Nahversorgungssituation im Bezirk Hondelage



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

8.3.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Volkmarode

Der bisherige Stadtbezirk Volkmarode liegt im Osten des Braunschweiger Stadtgebietes und erstreckt sich über die statistischen Bezirke Schapen und Volkmarode.

Tab. 16:Kennzahlen Volkmarode

Einwohner	7.000
Anzahl Lebensmittelbetriebe	7
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	1.800 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	72%
Nahversorgungsanteil	54%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

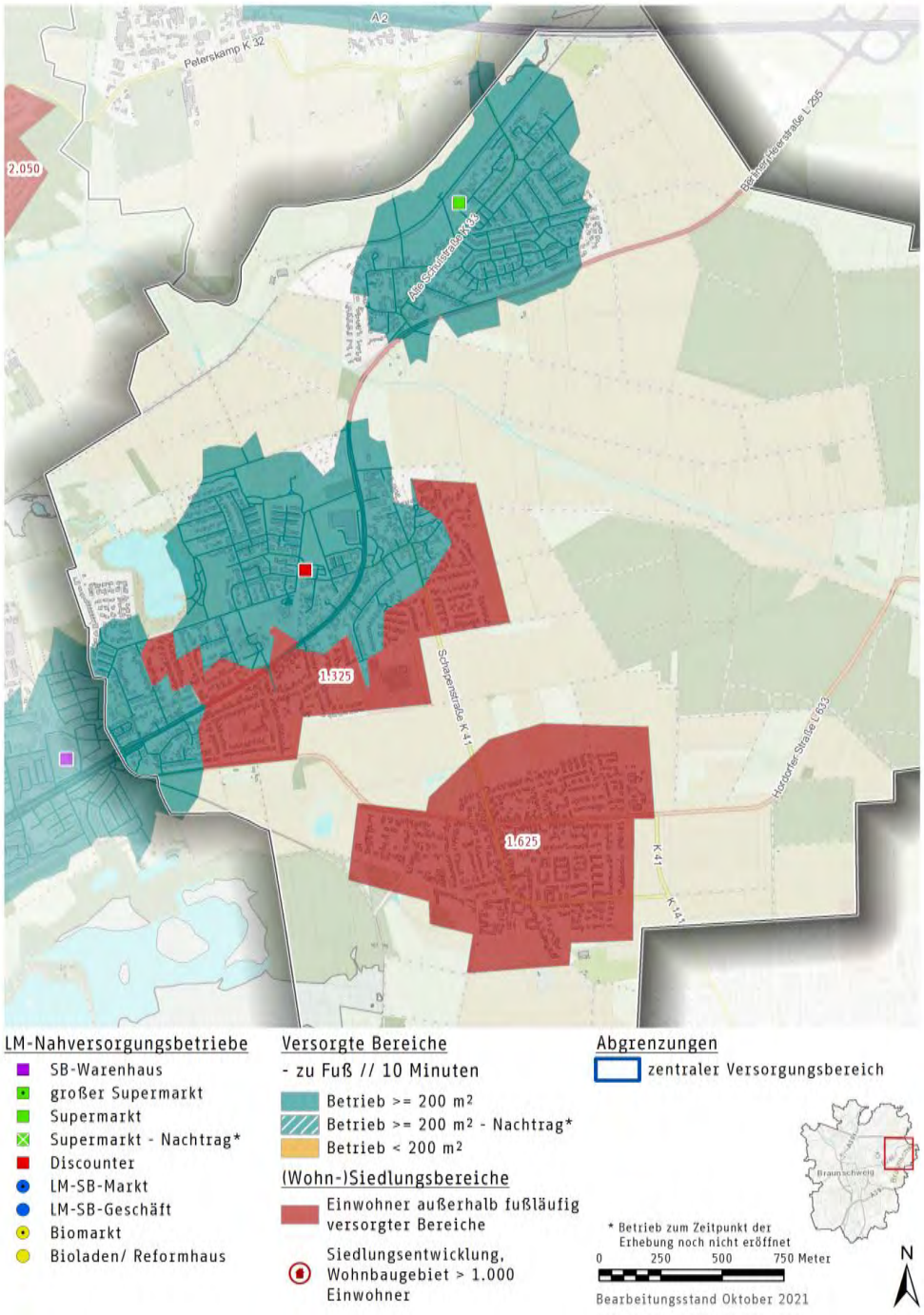
- Bei einer vergleichsweise geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 72% sind per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen Supermarkt und um einen Lebensmitteldiscounter.
- Die beiden Betriebe sind an je einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt. Dabei handelt es sich um die Nahversorgungsstützpunkte Dibbesdorf/ Alte Schulstraße und Volkmarode/ Ziegelwiese.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 54% gering - nur für etwas mehr als die Hälfte der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 32). In Schapen sind rd. 1.625 Einwohner sowie in Volkmarode rd. 1.325 Einwohner am südlichen Rand des Siedlungsbereiches nicht fußläufig nahversorgt.

➢ Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht auf Grund der geringen Zahl fußläufig nicht nahversorgter Einwohner sowie im Hinblick auf die Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe nicht.

➢ Die beiden bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung sind gegebenenfalls im Hinblick auf eine standortgerechte Dimensionierung zu prüfen.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; es gilt die bestehenden Lebensmittelbetriebe zu erhalten.

Karte 32: Nahversorgungssituation im Bezirk Volkmarode



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

8.4 Stadtbezirk Östliches Ringgebiet

Im Stadtbezirk Östliches Ringgebiet befinden sich neben dem Stadtteilzentren Altewiekring/ Kastanienallee und Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße das Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee (vgl. Karte 33). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 96 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.225 m² festgestellt.

In Tab. 17 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Östliches Ringgebiet bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit überwiegend Nahrungs- und Genussmitteln. Insgesamt betrachtet sind in allen Sortimentsbereichen per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Karte 33: Stadtbezirk Östliches Ringgebiet

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 17: Einzelhandelsangebot im Bezirk Östliches Ringgebiet, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	3.550	19,4	57,9	34%
Lebensmittelhandwerk	350	7,0	7,9	89%
Drogerie/ Parfümerie	175	0,6	6,8	9%
Apotheke	175	14,2	18,4	77%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	100	0,5	1,5	31%
Blumen/ Zoo	325	1,1	2,7	40%
kurzfristiger Bedarf	**4.675**	**42,8**	**95,0**	**45%**
Bekleidung und Zubehör	675	2,8	8,2	34%
Schuhe/ Lederwaren	-	0,0	2,4	1%
Sport/ Freizeit	425	1,3	3,3	41%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	75	0,1	2,1	7%
Bücher	50	0,3	1,8	16%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	150	0,1	1,6	9%
Haus-/ Heimtextilien	25	0,1	1,4	4%
mittelfristiger Bedarf	**1.425**	**4,8**	**20,7**	**23%**
Uhren/ Schmuck	150	1,0	1,6	64%
Foto/ Optik	-	0,0	1,8	0%
Medien	125	0,9	5,5	16%
Elektro/ Leuchten	75	0,2	3,0	5%
Teppiche/ Bodenbeläge	-	0,0	0,8	0%
Bau-/ Gartenmarkt	275	0,7	15,3	5%
Möbel	-	0,0	9,0	0%
Sonstiges	475	1,4	10,9	13%
langfristiger Bedarf	**1.100**	**4,3**	**47,9**	**9%**
Summe	***7.225***	***51,9***	***163,7***	***32%***

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

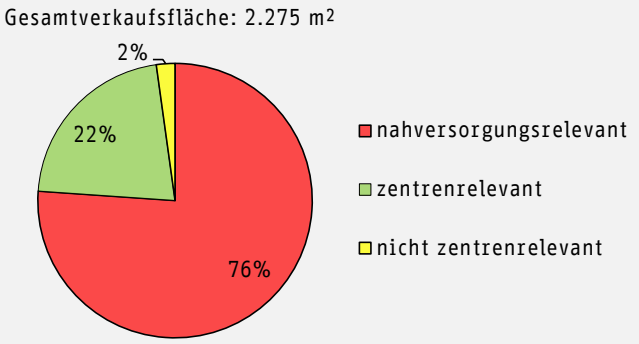
8.4.1 Zentren- und Standortstruktur

8.4.1.1 Stadtteilzentrum Altewiekring/ Kastanienallee

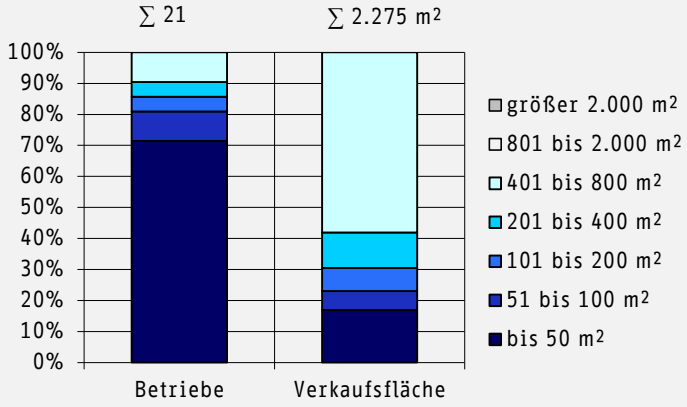
Stadtbezirk	Östliches Ringgebiet
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Stadtteilzentrum Kastanienallee/ Altewiekring erstreckt sich linear entlang der Kastanienallee im Bereich zwischen Altewiekring und bis westlich der Einmündung Korfesstraße. Mit einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung ist der Teilbereich Altewiekring auf Grund des geringfügigen Angebotes nicht mehr Teil des Zentrums.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

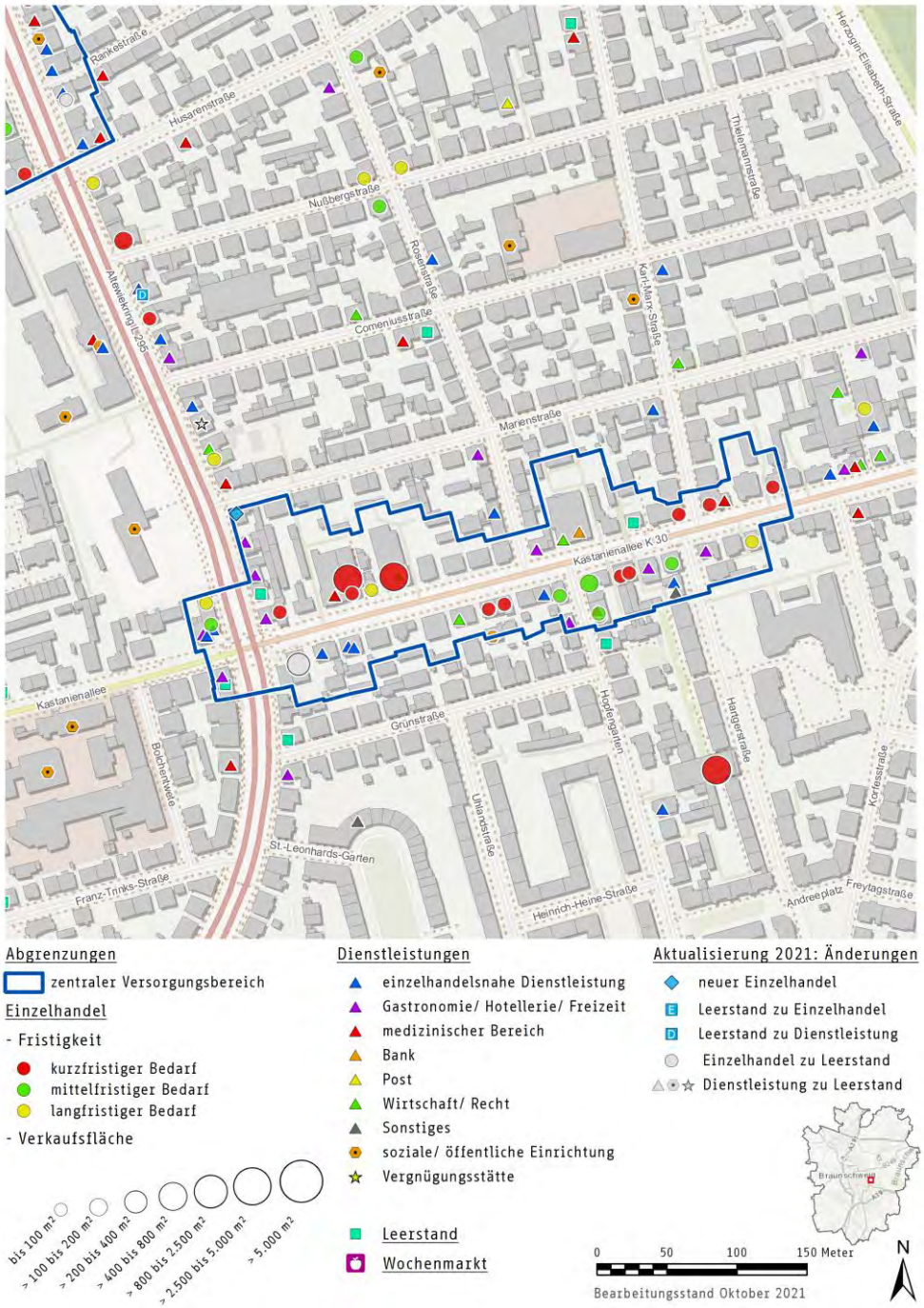
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 34: Stadtteilzentrum Altewiekring/ Kastanienallee



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 9: Lebensmitteldiscounter

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 10:kleinteiliges Angebot Kastanienallee

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz beidseitig entlang Kastanienallee • gutes Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk • Lebensmittelbetriebe als Magnetbetriebe • einzelne Fachgeschäfte (unter anderem Bücher, Fahrräder) • ergänzendes Dienstleistungsangebot/ Gastronomie • gestalteter/ begrünter Straßenraum • ÖPNV-Anbindung durch mehrere Buslinien
Schwächen	• geringfügiges Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich • einseitiger Besatz Altewiekring mit überwiegend Dienstleistungen • Leerstand Lebensmittelmarkt • unterbrochener Nutzungsbesatz, Wohnen im Erdgeschoss an der Kastanienallee • insgesamt geringe funktionale Dichte • teilweise Modernisierungsbedarf Fassaden
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen • Leerstand Lebensmittelmarkt

Handlungsempfehlungen

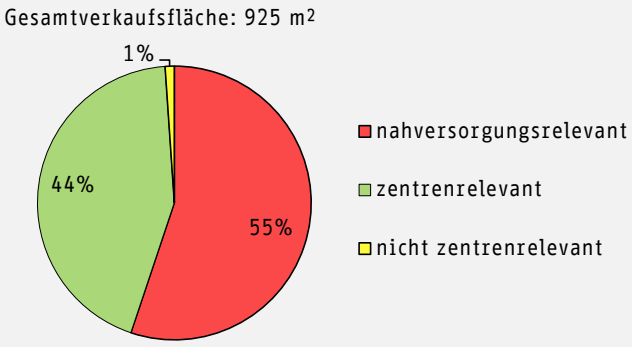
	• Erhaltung und Stärkung Einzelhandelsfunktion als Stadtteilzentrum, Stärkung auch im mittel- und langfristiger Bedarfsbereich • Nahversorgungsfunktion erhalten • Folgenutzung Leerstand Lebensmittelmarkt/ zusätzlicher Magnetbetrieb • Schließung Besatzlücken/ Erhöhung der Nutzungsdichte • Ausbau weiterer Zentrenfunktionen (zum Beispiel Dienstleistungen, Gastronomie) • Schaffung von Flächen für Außengastronomie • Erhaltung und weiterer Ausbau attraktive Gestaltung öffentlicher Raum • Gebäudesanierung und -modernisierung

8.4.1.2 Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße

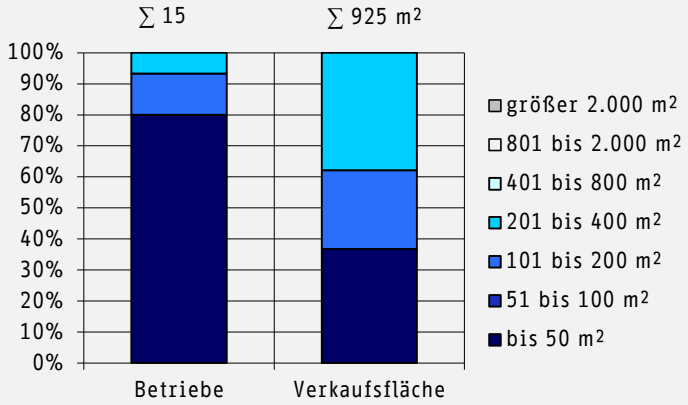
Stadtbezirk	Östliches Ringgebiet
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße erstreckt sich entlang der Wilhelm-Bode-Straße im Bereich zwischen der Gliesmaroder Straße im Norden bis zur Heinrichstraße/ Dürrstraße im Süden. Mit einem Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung wurde das Zentrum im Süden auf Grund des vorhandenen Einzelhandelsbestandes geringfügig erweitert.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

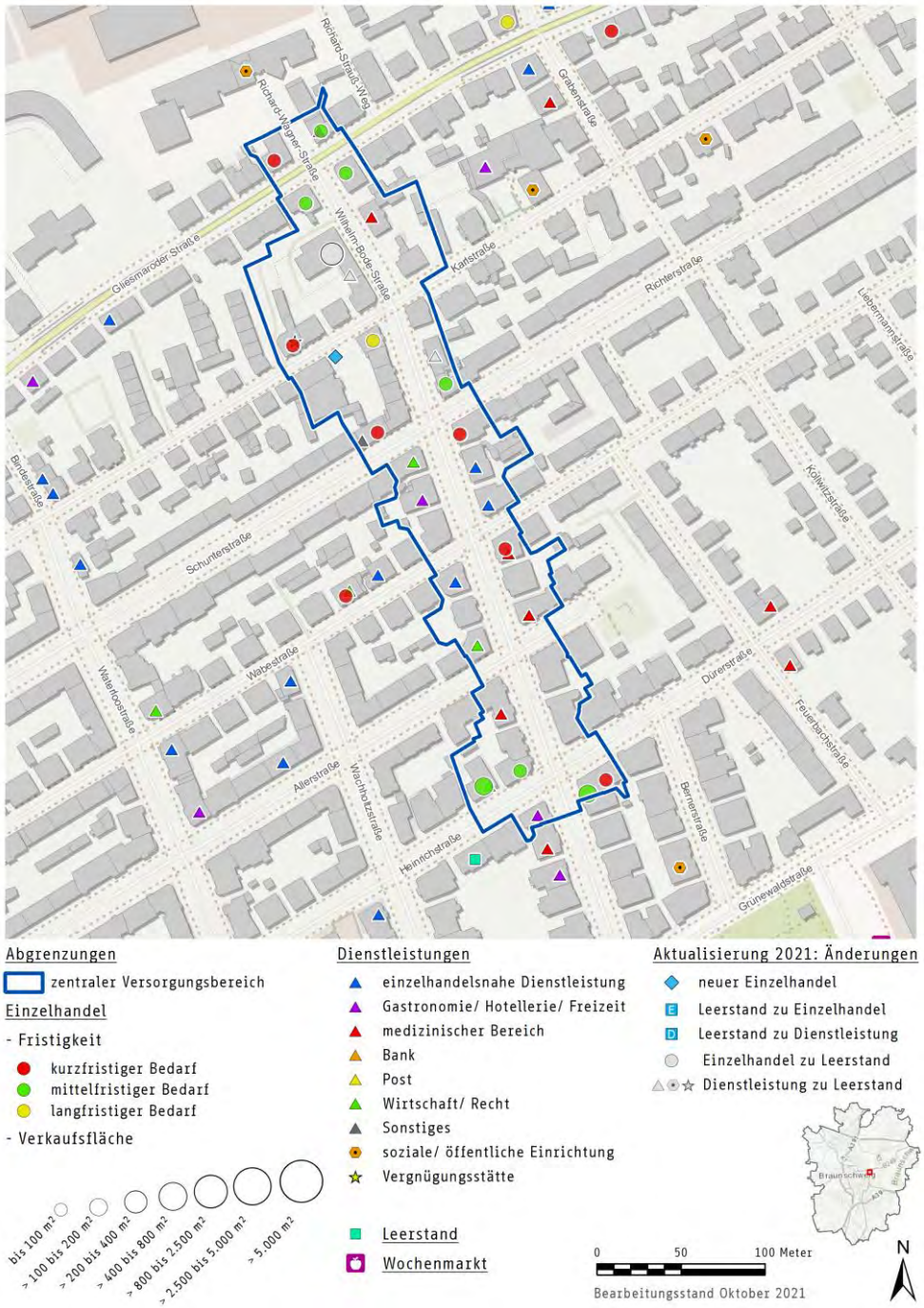
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 35: Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 11:Fachgeschäft Gliesmaroder Straße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 12:Fachgeschäft Wilhelm-Bode-Straße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot vor allem im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit LM-Discounter, Bioladen, Lebensmittelhandwerk • Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb • Einzelne Fachgeschäfte vorhanden (unter anderem Spielwaren, Bekleidung/ Accessoires, Stoffe) • ergänzendes Dienstleistungsangebot mit einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Gastronomie, Ärzten • durch Bäume begrünter Straßenraum • gestaltete gründerzeitliche Fassaden
Schwächen	• geringe Gesamtverkaufsfläche • Leerstand Lebensmitteldiscounter nach Verlagerung • hoher Anteil Wohnen im Erdgeschoss (unterbrochener Nutzungsbesatz) • insgesamt geringe funktionale Dichte
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen • Leerstand Lebensmitteldiscounter

Handlungsempfehlungen

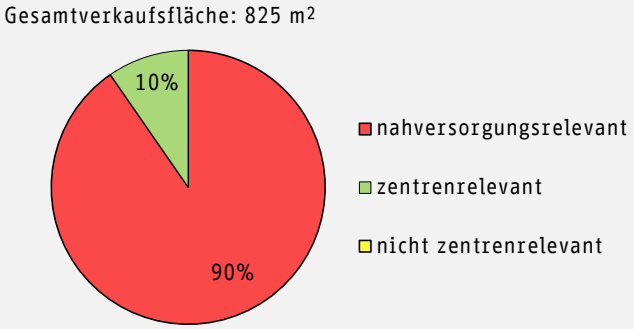
	• Erhaltung der Einzelhandelsfunktion als Stadtteilzentrum, Stärkung gegebenenfalls auch im mittel- und langfristiger Bedarf • publikumswirksame Folgenutzung ehemaligen Penny nach Verlagerung klären • zusätzlichen Magnetbetrieb ansiedeln • Schließung Besatzlücken/ Erhöhung der Nutzungsdichte • Ausbau Gastronomieangebot, Schaffung von Flächen für Außengastronomie • Aufwertung/ Modernisierung öffentlicher Raum • Schaffung von Treffpunkten/ Aufenthaltsbereichen, Sitzgelegenheiten • weitere Verkehrsberuhigung (zum Beispiel Tempo 30) zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität

8.4.1.3 Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee

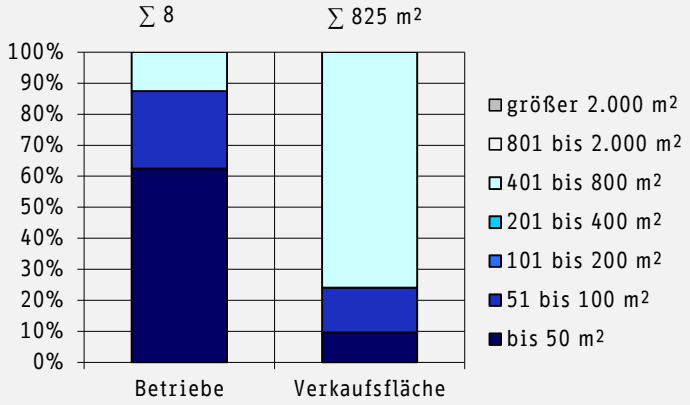
Stadtbezirk	Östliches Ringgebiet
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee erstreckt sich im Wesentlichen entlang des Hagenring/ Altewiekring im Bereich zwischen der Wiesenstraße im Norden und der Husarenstraße im Süden. Mit einem Supermarkt als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist ansonsten kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

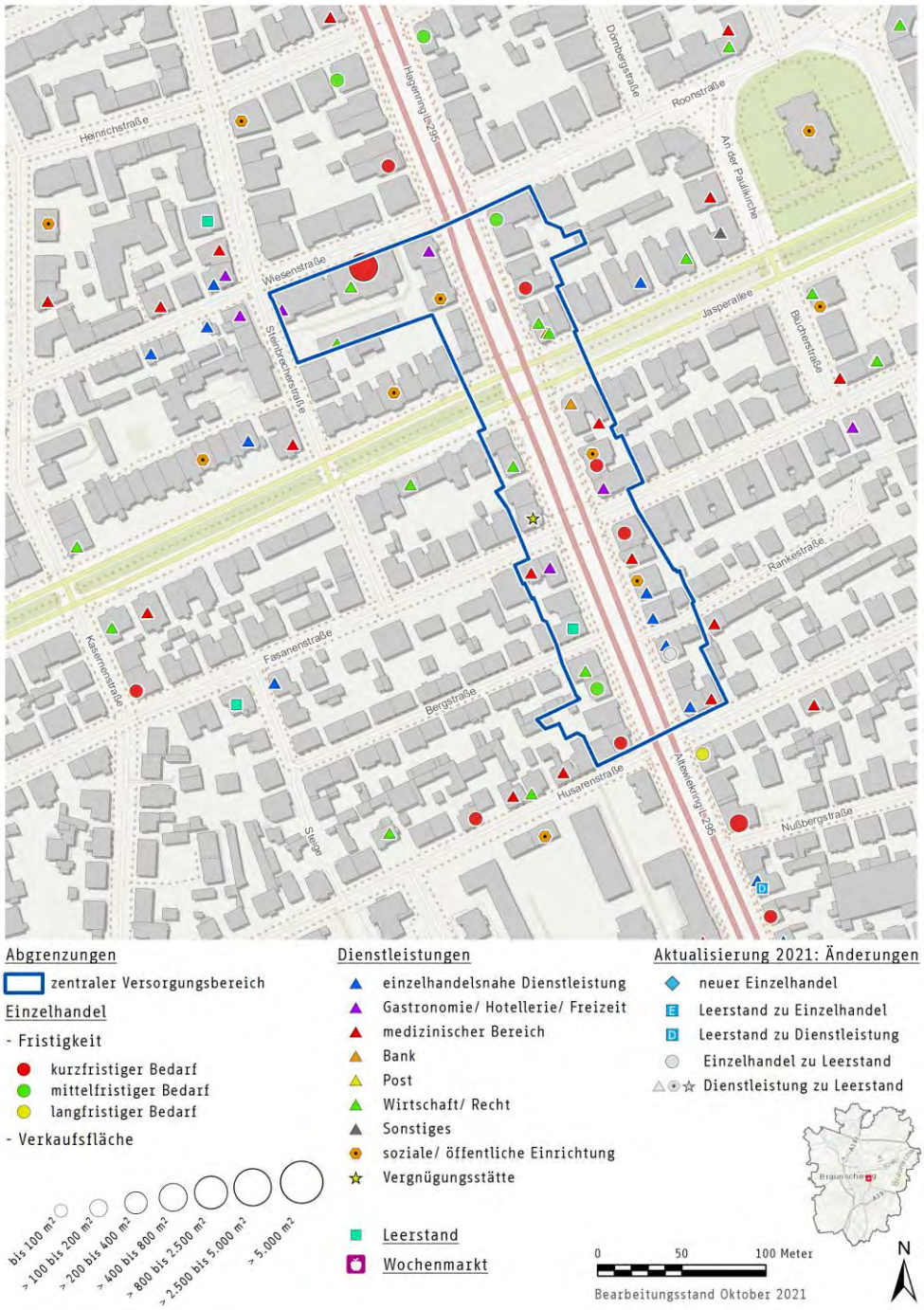
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 36: Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 13:Bäckerei/ Fachgeschäfte

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 14:Supermarkt Wiesenstraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich (teilweise auch mittelfristiger Bedarfsbereich) • Nahversorgungsangebot durch Supermarkt und Lebensmittelhandwerk • Supermarkt als Magnetbetrieb • einzelne Fachgeschäfte (unter anderem Geschenke) • ergänzendes Dienstleistungsangebot/ Gastronomie, einzelhandelsnahe Dienstleistungen • durch Bäume begrünter Straßenraum (Mittelstreifen Hagenring/ Altewiekring) • gestaltete gründerzeitliche Fassaden
Schwächen	• Supermarkt räumlich abgesetzt in Nebenstraße als eingeschossiger Flachbau • insgesamt geringes Einzelhandelsangebot (Anzahl der Betriebe und Gesamtverkaufsfläche) • geringe funktionale Dichte • Besatzlücken durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss • breiter Straßenquerschnitt im Bereich Hagenring/ Altewiekring
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen • gegebenenfalls Aufstockung Supermarkt

Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion zur Sicherung des Nahversorgungszentrums • Nahversorgungsfunktion erhalten und weiter ausbauen • gegebenenfalls Aufstockung des Supermarktes als multifunktionales Geschäfts- und Wohnhaus • zentrenergänzende Dienstleistungen erhalten/ weiter ausbauen • Schließung von Besatzlücken und Erhöhung der Nutzungsdichte • Schaffung von Flächen für Außengastronomie • Erhaltung der guten Gestaltung des öffentlichen Raumes • Schaffung von Aufenthaltsbereichen

8.4.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.4.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Östliches Ringgebiet

Der Stadtbezirk Östliches Ringgebiet grenzt im Osten an den Bezirk Innenstadt an und erstreckt sich über die statistischen Bezirke Am Hagenring und Prinzenpark.

Tab. 18:Kennzahlen Östliches Ringgebiet

Einwohner	26.275
Anzahl Lebensmittelbetriebe	7
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	3.550 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	34%
Nahversorgungsanteil	99%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

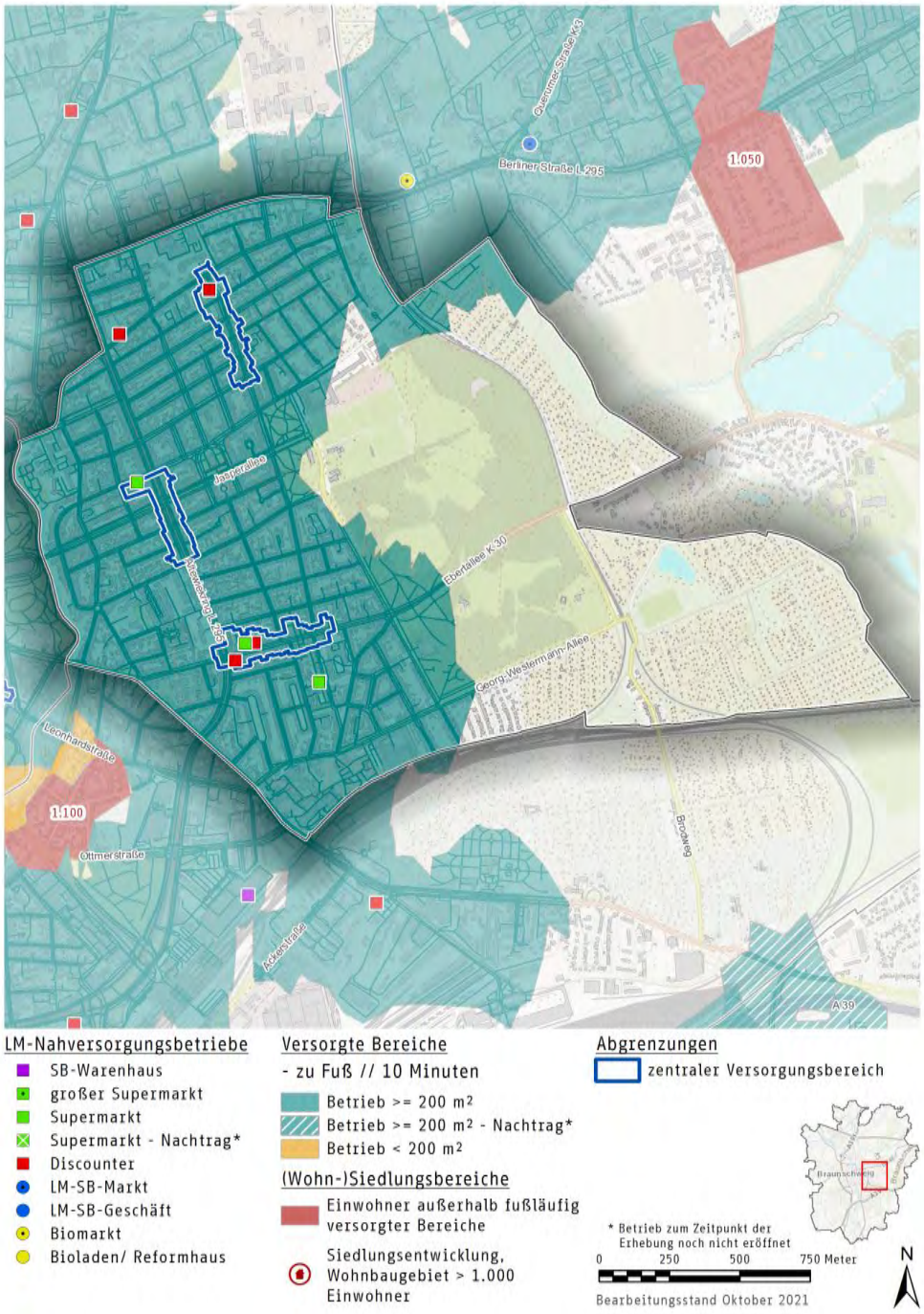
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 34% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen[81].
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um drei Supermärkte und vier Lebensmitteldiscounter.
- Fünf dieser Betriebe befinden sich in den Stadtteilzentren Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße (ein Betrieb) und Altewiekring/ Kastanienallee (drei Betriebe) sowie im Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee (ein Betrieb). Zwei Betriebe sind an je einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt.
- Die Verkaufsflächen dieser Betriebe sind zum Teil sehr klein; drei der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 400 m² auf. Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche deutlich oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² ist nicht vorhanden.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 99% sehr hoch - für nahezu alle Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 37).

➢ Es besteht kein Potenzial beziehungsweise Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner.

[81] Durch die zwischenzeitliche Eröffnung eines Supermarkts an der Straße Langer Kamp steigt die Bindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel etwas an; weiterhin fließt per Saldo jedoch mehr als die Hälfte der Kaufkraft aus dem Bezirk ab.

Karte 37: Nahversorgungssituation im Bezirk Östliches Ringgebiet



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

- Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung erscheinen auf Grund der hohen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe grundsätzlich möglich, sind jedoch gegebenenfalls im Detail zu prüfen.
- Es besteht aktuell kein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig; gegebenenfalls muss wegen der teilweise geringen Verkaufsflächen der bestehenden Lebensmittelbetriebe bei Schließungs-, Erweiterungs- oder Neuansiedlungsabsichten geprüft werden.

8.5 Stadtbezirk Süd

Im Stadtbezirk Süd befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Heidberg/ Erfurtplatz die Nahversorgungszentren Leipziger Straße/ Stöckheimer Markt und Melverode/ Görlitzstraße sowie der Nahversorgungstützpunkt Stöckheim/ Siekgraben und der Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim (vgl. Karte 38). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 61 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 37.350 m² festgestellt.

In Tab. 19 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Süd bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Auffällig sind die hohen Bindungsquoten in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Zubehör sowie Spielwaren, die unter anderem auf entsprechende Angebote am Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim zurückzuführen sind. Zudem ist im Sortimentsbereich Möbel auf Grund des großen Angebotes per Saldo ein erheblicher Kaufkraftzufluss zu verzeichnen.

Karte 38: Stadtbezirk Süd

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 19: Einzelhandelsangebot im Bezirk Süd, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	7.475	44,2	43,1	102%
Lebensmittelhandwerk	275	3,9	5,9	66%
Drogerie/ Parfümerie	1.025	4,0	5,0	80%
Apotheke	225	14,2	13,7	104%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	275	1,1	1,1	102%
Blumen/ Zoo	750	2,4	2,0	121%
kurzfristiger Bedarf	**10.000**	**69,8**	**70,8**	**99%**
Bekleidung und Zubehör	4.350	15,3	6,1	250%
Schuhe/ Lederwaren	225	0,6	1,8	32%
Sport/ Freizeit	175	0,5	2,5	20%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	1.150	2,3	1,6	150%
Bücher	-	0,0	1,3	4%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	1.200	1,5	1,2	126%
Haus-/ Heimtextilien	225	0,4	1,1	37%
mittelfristiger Bedarf	**7.350**	**20,6**	**15,4**	**133%**
Uhren/ Schmuck	50	0,3	1,2	26%
Foto/ Optik	125	0,8	1,3	64%
Medien	-	0,1	4,1	2%
Elektro/ Leuchten	425	1,6	2,2	70%
Teppiche/ Bodenbeläge	75	0,1	0,6	23%
Bau-/ Gartenmarkt	5.300	8,7	11,4	76%
Möbel	13.700	20,8	6,7	310%
Sonstiges	350	3,4	8,1	42%
langfristiger Bedarf	**20.025**	**35,8**	**35,7**	**100%**
Summe	***37.350***	***126,2***	***121,9***	***104%***

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

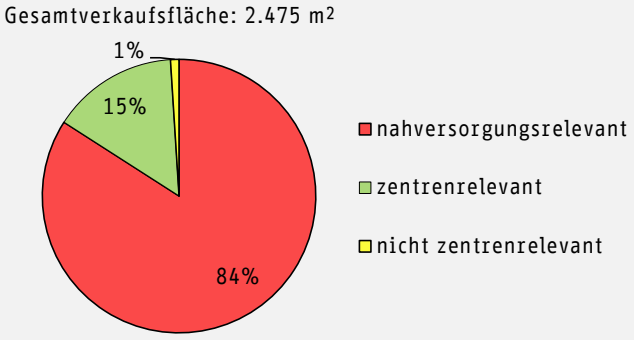
8.5.1 Zentren- und Standortstruktur

8.5.1.1 Stadtteilzentrum Heidberg, Erfurtplatz

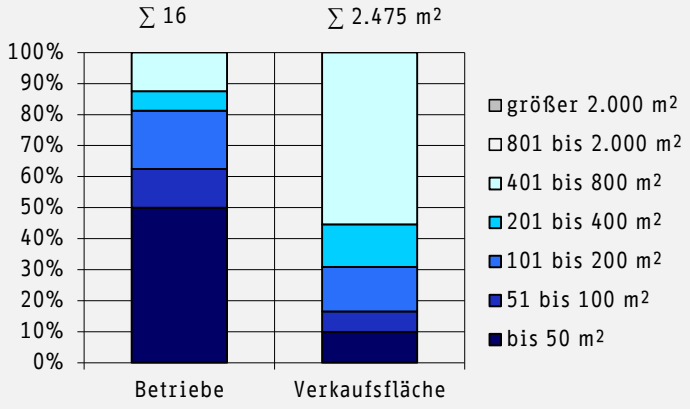
Stadtbezirk	Süd
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das kompakte Stadtteilzentrum Heidberg/ Erfurtplatz besteht im Wesentlichen aus einer überdachten Ladenstraße und einer Ladenzeile. Mit zwei Lebensmitteldiscountern und einem Drogeriemarkt als Magnetbetriebe liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Weitere überwiegend kleinteilige Fachgeschäfte ergänzen das Angebot. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung gehört der Bereich westlich der Gerastraße mangels Einzelhandelsangeboten nicht mehr zum Zentrum.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

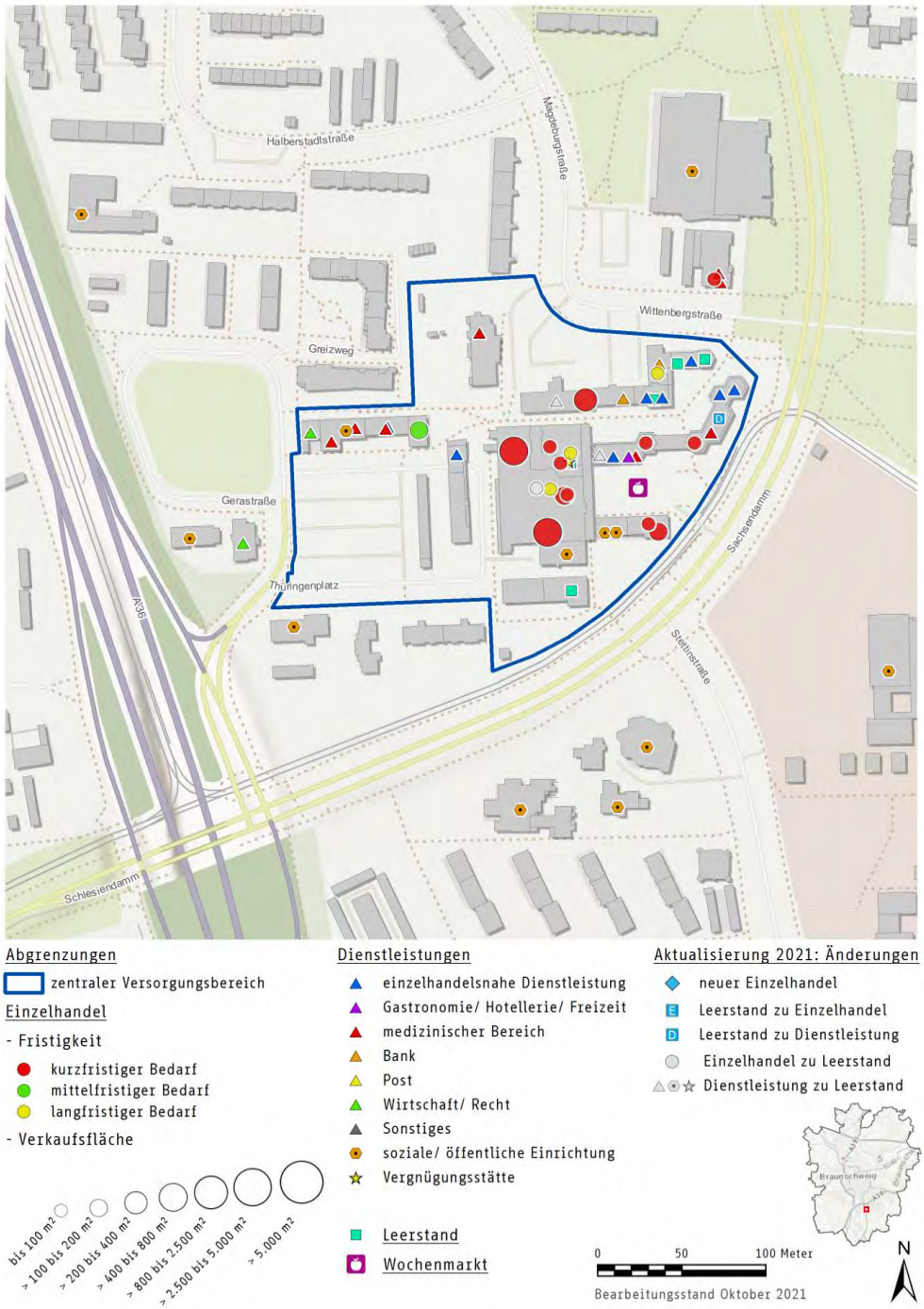
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 39: Stadtteilzentrum Heidberg, Erfurtplatz



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 15: Drogeriemarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 16: Lebensmitteldiscounter

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem zwei Lebensmitteldiscountern, Drogeriemarkt, Lebensmittelhandwerk und Wochenmarkt • weitere Fachgeschäfte und ein umfangreiches Dienstleistungsangebot sowie Gastronomie ergänzen das Angebot • der öffentliche Raum ist gestaltet • durch Fußgängerbereiche mit Begrünung und Sitzgelegenheiten ist eine gute Aufenthaltsqualität gegeben • mit einem größeren Parkplatz im westlichen Bereich sowie weiteren Parkplätzen innerhalb des Zentrums bestehen zahlreiche Parkmöglichkeiten
Schwächen	• vergleichsweise geringes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich • im öffentlichen Raum und auch an Gebäuden zeigt sich Modernisierungsbedarf (zum Beispiel nordöstliche Pavillons) • Sitzgelegenheiten und sonstige Möblierung wirken in die Jahre gekommen
Flächenpotenziale	• gegebenenfalls westlicher Parkplatz oder Teile davon

Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion • Entwicklung auch im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zur Stärkung der Funktion als Stadtteilzentrum • Wochenmarkt erhalten und stärken • Ausbau weiterer Zentrenfunktionen (zum Beispiel Gastronomie mit attraktiven Außenbereichen) • Modernisierung der Ladenpassage • Sanierung/ Modernisierung der Platz- und Fußgängerbereiche (gegebenenfalls Flächen Pavillons in attraktive Platzgestaltung einbeziehen) • Hochwertige Gestaltung und Möblierung des öffentlichen Raumes

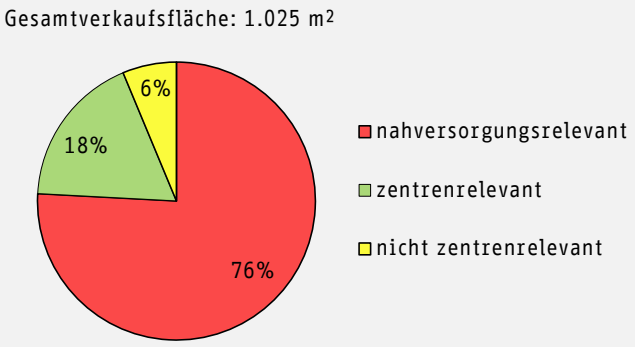
	für weiterhin gute Aufenthaltsqualität • Begrünung/ Bepflanzung • Erhaltung und Stärkung der Treffpunktfunktion

8.5.1.2 Nahversorgungszentrum Leipziger Straße, Stöckheimer Markt

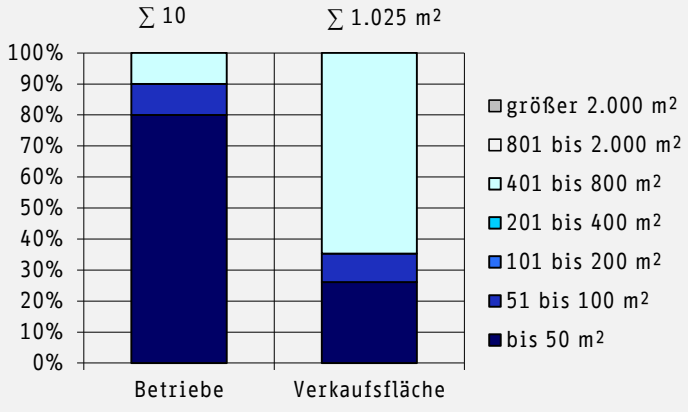
Stadtbezirk	Südstadt
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum umfasst den Platzbereich Stöckheimer Markt sowie eine südlich anschließende Ladenzeile östlich der Leipziger Straße. Mit einem Lebensmitteldiscounter ist ein Magnetbetrieb vorhanden. Der Angebotsschwerpunkt des insgesamt kleinteilig strukturierten Einzelhandelsangebotes liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung gehört auf Grund des fehlenden Einzelhandelsbesatzes der südwestliche Teilbereich nicht mehr zum Zentrum.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

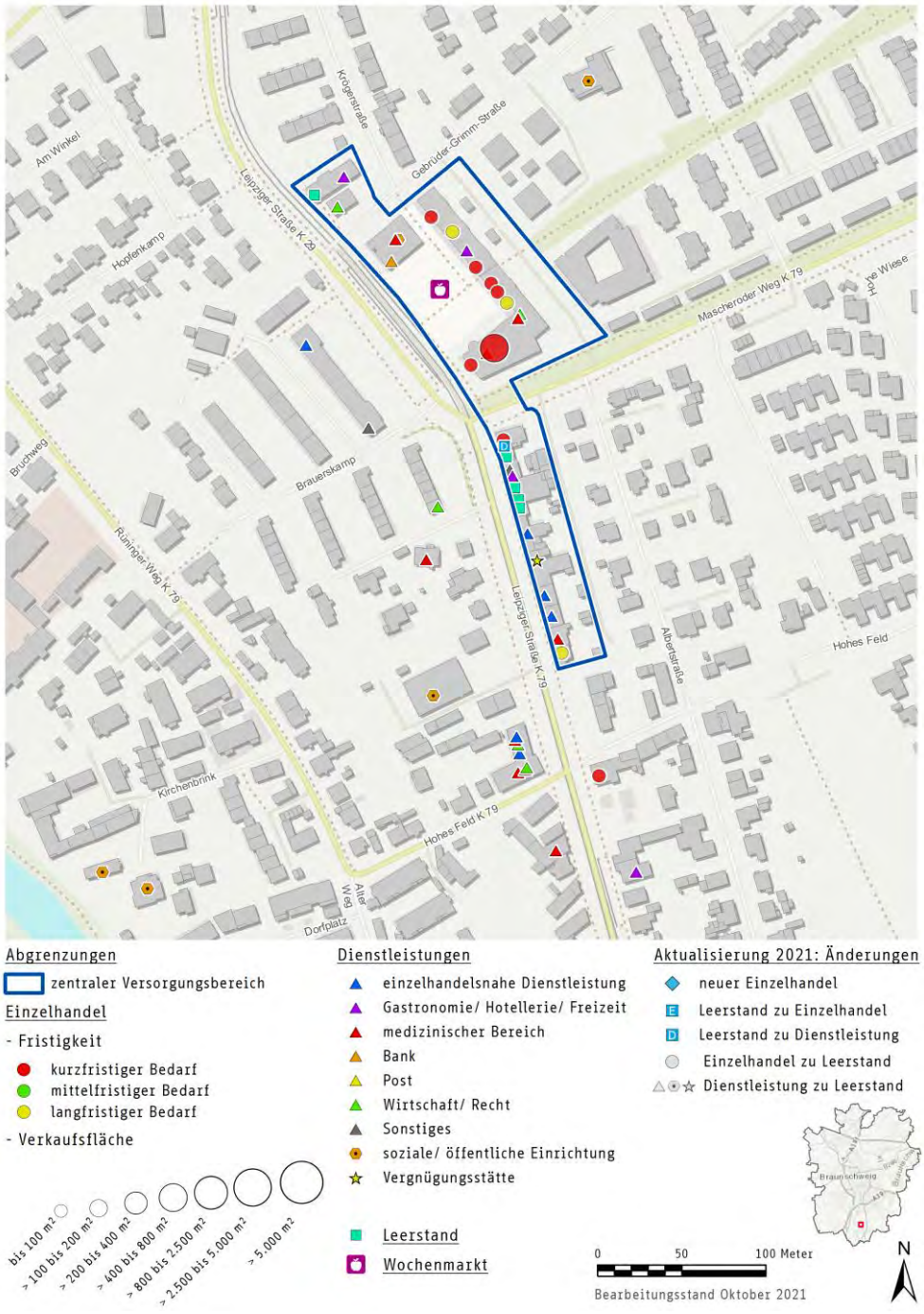
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 40: Nahversorgungszentrum Leipziger Straße, Stöckheimer Markt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 17:Stöckheimer Markt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 18:Ladenzeile Leipziger Straße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerk • Wochenmarkt Stöckheimer Markt • einzelne Fachgeschäfte vorhanden • ergänzendes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot • gute Aufenthaltsqualität im Bereich Stöckheimer Markt • attraktiv und hochwertig gestalteter Platzbereich, Begrünung durch Bäume
Schwächen	• insgesamt geringfügiges Angebot hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Gesamtverkaufsfläche • keine großflächigen Betriebe • funktionaler Besatz nur östlich bzw. nordöstlich Leipziger Straße • mehrere Leerstände im Bereich Ladenzeile Leipziger Straße • Ladenzeile Leipziger Straße stark modernisierungsbedürftig
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen • Leerstände als Entwicklungspotenziale

Handlungsempfehlungen

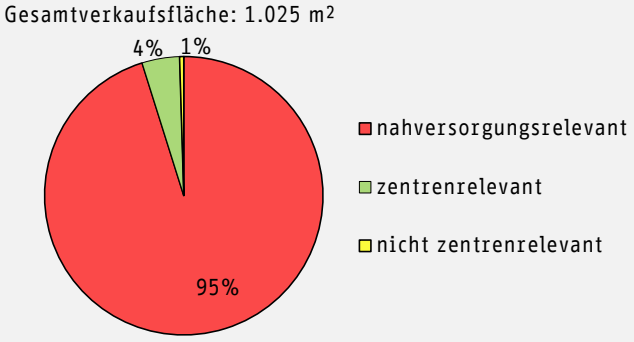
	• Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion • Wochenmarkt erhalten und stärken • ergänzende publikumswirksame Nutzungen (zum Beispiel Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Gastronomie) • Erhaltung der guten Aufenthaltsqualität Stöckheimer Markt • Erhaltung und Stärkung der Treffpunktfunktion • Weiterentwicklung des Zentrums im südlichen Bereich (Leipziger Straße) • Modernisierung/ Neubau Ladenzeile Leipziger Straße, gegebenenfalls als multifunktionales Geschäftshaus

8.5.1.3 Nahversorgungszentrum Melverode, Görlitzstraße

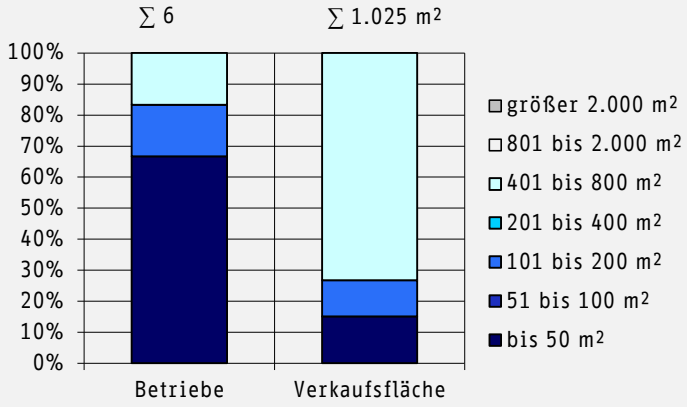
Stadtbezirk	Süd
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum umfasst den Bereich eines kleinen Einkaufszentrums innerhalb eines Wohngebietes. Mit einem Supermarkt als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung wurde die Abgrenzung um den Teilbereich westlich der Görlitzstraße reduziert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

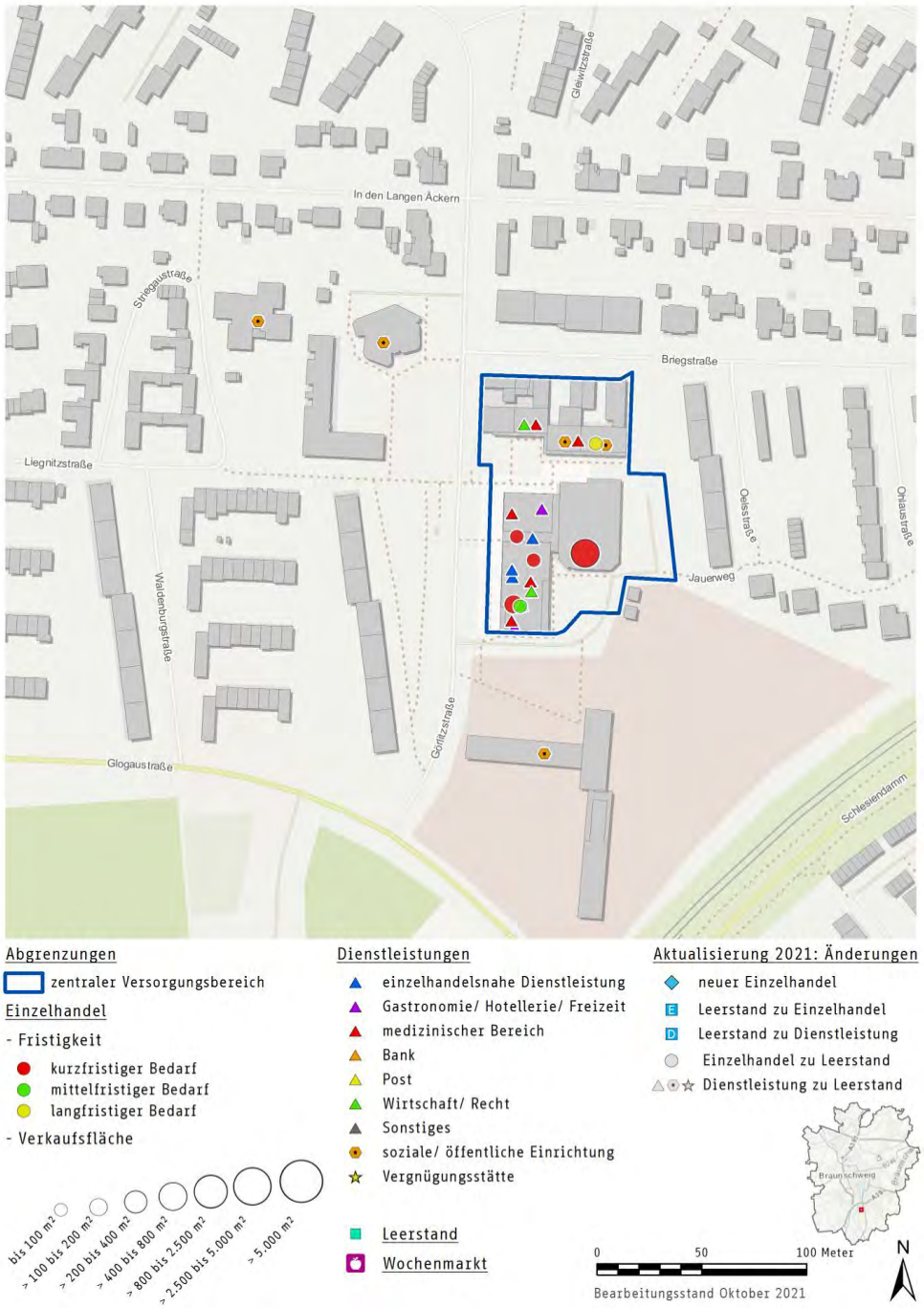
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 41: Nahversorgung Melverode, Görlitzstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 19: Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 20: ergänzende Nutzungen

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• gutes Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Lebensmittelhandwerk • Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • Supermarkt als Magnetbetrieb • einzelne Fachgeschäfte (Schreibwaren, Blumen, Optiker) • ergänzendes Dienstleistungsangebot mit unter anderem einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Ärzten • Gastronomie mit Außenbereichen • kompakte Struktur des Zentrums mit hoher funktionaler Dichte • gestalteter öffentlicher Raum
Schwächen	• insgesamt geringes Einzelhandelsangebot • geringe Anzahl Betriebe • geringes Einzelhandelsangebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich • öffentlicher Raum in Teilbereichen modernisierungsbedürftig
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

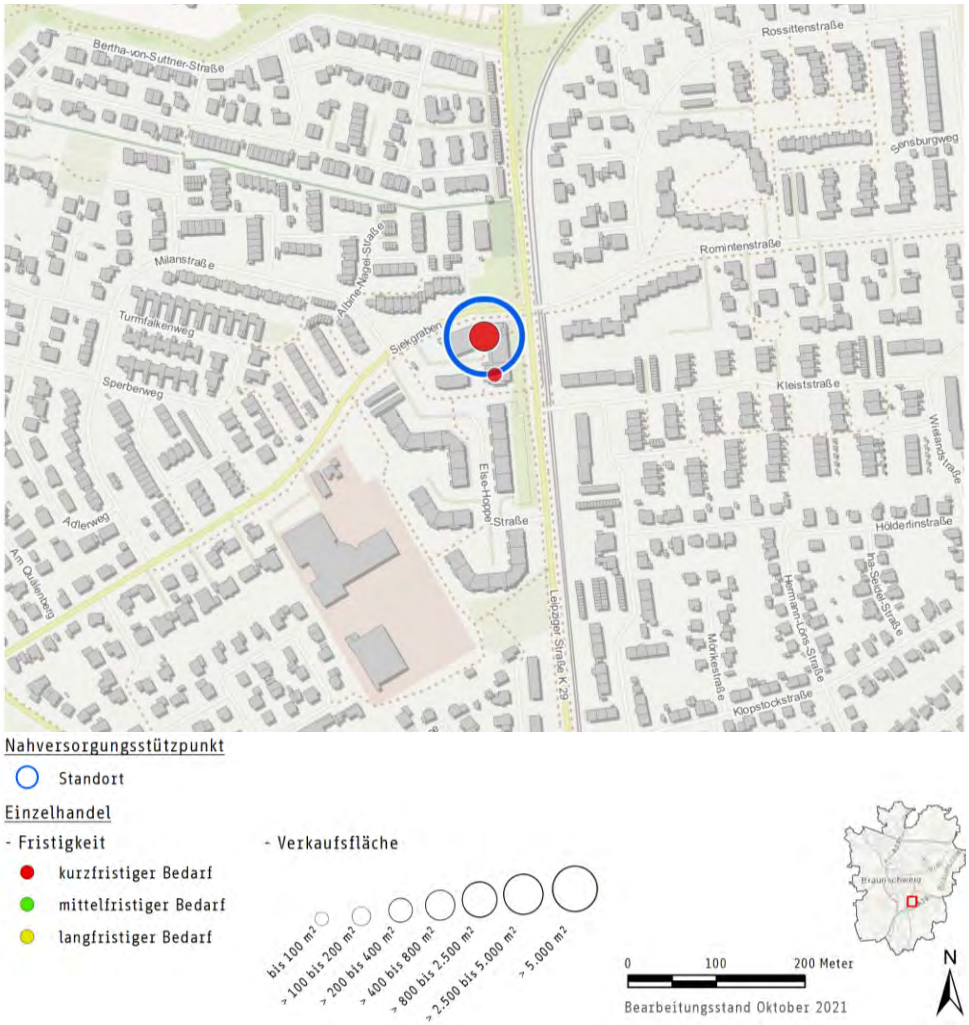
Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung Einzelhandelsfunktion (jedoch eingeschränkte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten) • Erhaltung der Nahversorgungsfunktion • ergänzendes Dienstleistungsangebot erhalten • Modernisierung des öffentlichen Raumes vor allem im nördlichen Bereich • Treffpunktfunktion erhalten

8.5.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben

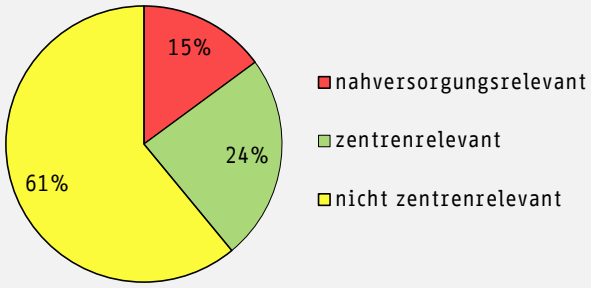
Stadtbezirk	Süd
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 500 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	3.990/ 17.045 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 0,8 km, NVZ Leipziger Straße, Stöckheimer Markt
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 42: Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben

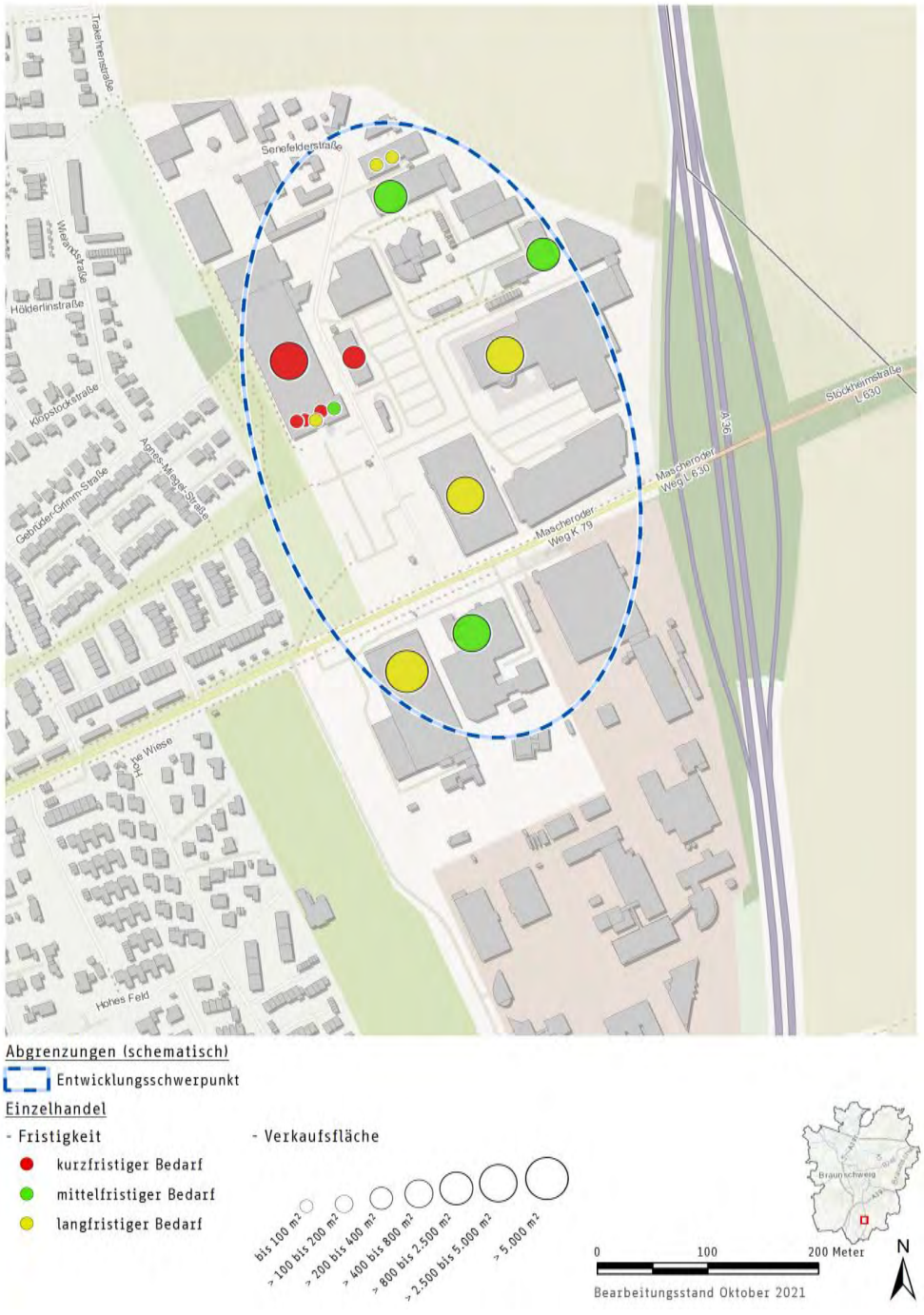


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.5.1.5 Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

Stadtbezirk	Süd
Anzahl Betriebe	15
Magnetbetriebe	Großer Supermarkt, Baumarkt, Möbel-/ Küchenfachmarkt, Bekleidungsfachmarkt
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 28.775 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Stöckheim (A 36)

Karte 43: Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.5.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.5.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Heidberg-Melverode

Der Stadtbezirk Heidberg-Melverode befindet sich im Süden des Braunschweiger Stadtgebietes und grenzt im Norden an den Bezirk Stöckheim-Leiferde an. Zu dem Bezirk gehören die statistischen Bezirke Heidberg und Melverode.

Tab. 20:Kennzahlen Heidberg-Melverode

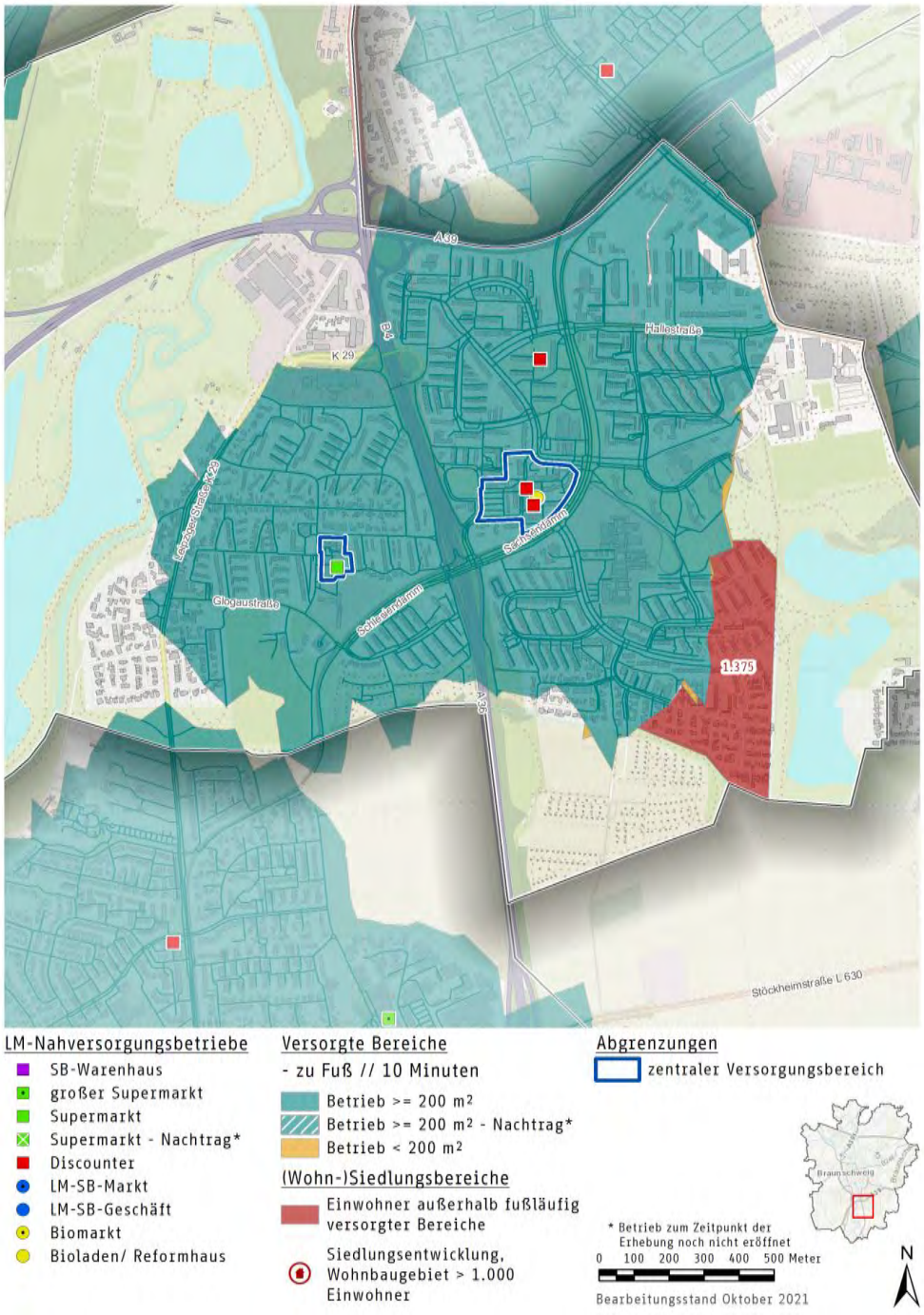
Einwohner	11.320
Anzahl Lebensmittelbetriebe	5
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	2.600 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	59%
Nahversorgungsanteil	82%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 59% sind per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen Supermarkt, drei Lebensmitteldiscounter und ein Reformhaus.
- Mit Ausnahme eines Lebensmitteldiscounters an einem sonstigen integrierten Standort befinden sich alle Betriebe im Stadtteilzentrum Heidberg/ Erfurtplatz beziehungsweise der oben genannte Supermarkt im Nahversorgungszentrum Melverode/ Görlitzstraße.
- Die Verkaufsflächen dieser Betriebe sind vor dem Hintergrund der Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe tendenziell gering; ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche deutlich oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² ist nicht vorhanden.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 82% vergleichsweise hoch - für einen Großteil der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 44). Die Siedlungsbereiche Heidberg und Melverode liegen nahezu vollständig innerhalb der fußläufig versorgten Bereiche. Lediglich am westlichen Rand von Melverode sowie auch am östlichen Siedlungsrand von Heidberg ist ein Teil der Einwohner nicht fußläufig nahversorgt.

Karte 44: Nahversorgungssituation im Bezirk Heidberg-Melverode



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

- Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner wird nicht gesehen, da die Anzahl der nicht versorgten Einwohner für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb entsprechend den Anforderungen der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe jeweils zu gering ist.
- Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung erscheinen auf Grund der hohen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe grundsätzlich möglich, sind jedoch im Detail zu prüfen.
- ❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; Die Nahversorgungsfunktion sollte insbesondere durch die Erhaltung des Stadtteil- und des Nahversorgungszentrums sichergestellt werden.

8.5.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Stöckheim-Leiferde

Der Stadtbezirk Stöckheim-Leiferde befindet sich im Süden des Braunschweiger Stadtgebietes.

Tab. 21:Kennzahlen Stöckheim-Leiferde

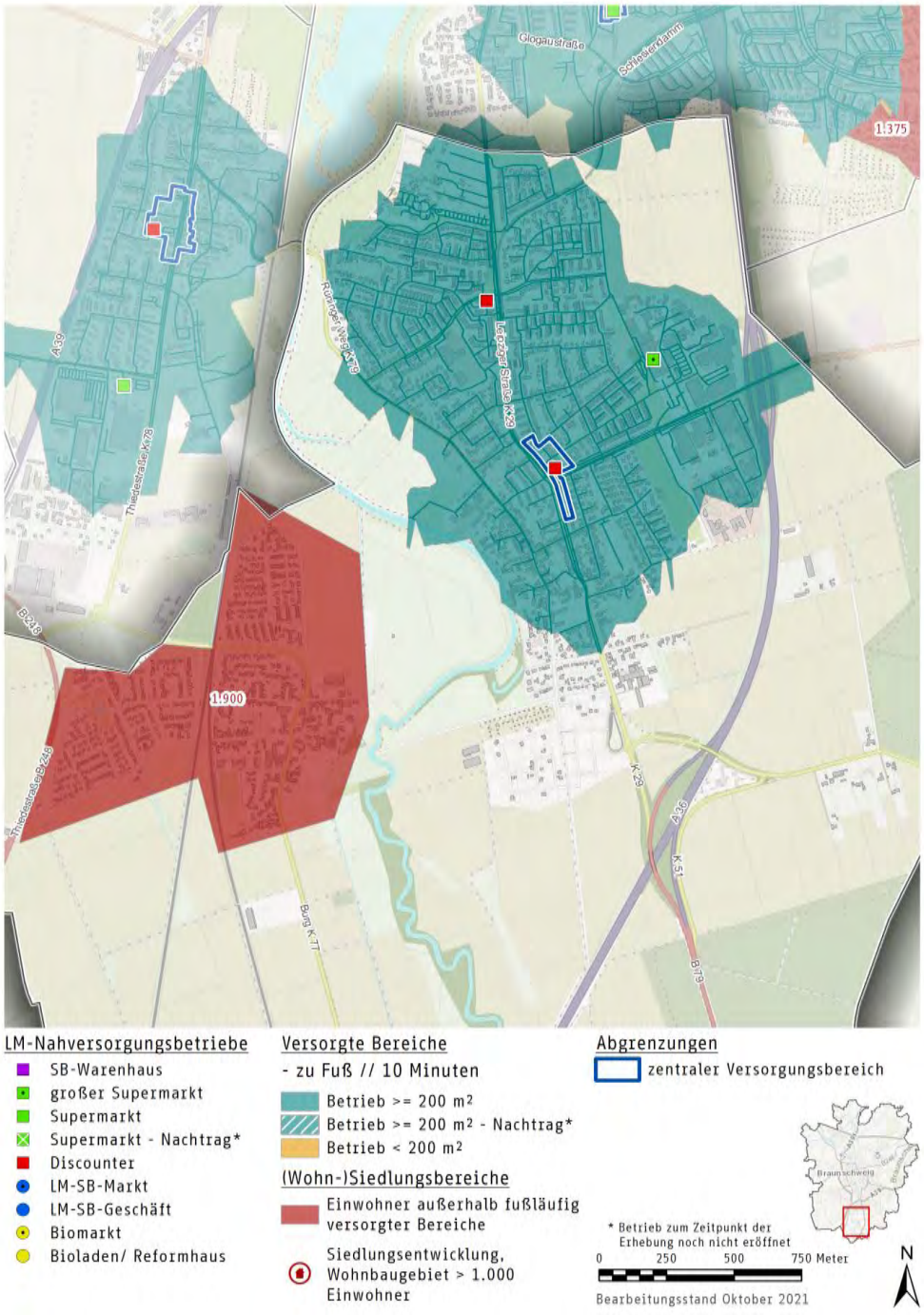
Einwohner	8.250
Anzahl Lebensmittelbetriebe	3
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	4.875 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	162%
Nahversorgungsanteil	72%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Auf Grund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, die unter anderem auf das Angebot eines großen Supermarktes am Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim zurückzuführen ist, sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um den oben genannten großen Supermarkt sowie um zwei Lebensmitteldiscounter.

Karte 45: Nahversorgungssituation im Bezirk Stöckheim-Leiferde



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

- Ein Lebensmitteldiscounter liegt im Nahversorgungszentrum Leipziger Straße/ Stöckheimer Markt, ein weiterer am Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim/ Siekgraben in sonstig integrierte Lage. Der große Supermarkt liegt am Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim in nicht integrierter Lage.
- Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters am Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben liegt deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit; der erwähnte große Supermarkt liegt hingegen deutlich darüber.
- Gut ein Viertel der Einwohner sind nur unzureichend fußläufig nahversorgt (vgl. vorstehende Karte 45). Während der Siedlungsbereich Stöckheim nahezu vollständig innerhalb der fußläufig versorgten Bereiche liegt, besteht in Leiferde kein Nahversorgungsangebot.

➢ Im Siedlungsbereich Leiferde besteht die Möglichkeit zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation. Mit rd. 1.900 fußläufig nicht versorgten Einwohnern und perspektivisch weiteren, im Zuge einer Wohngebietsentwicklung gemäß dem ISEK am geplanten neuen Bahnhaltepunkt, besteht ein ausreichendes Potenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb.

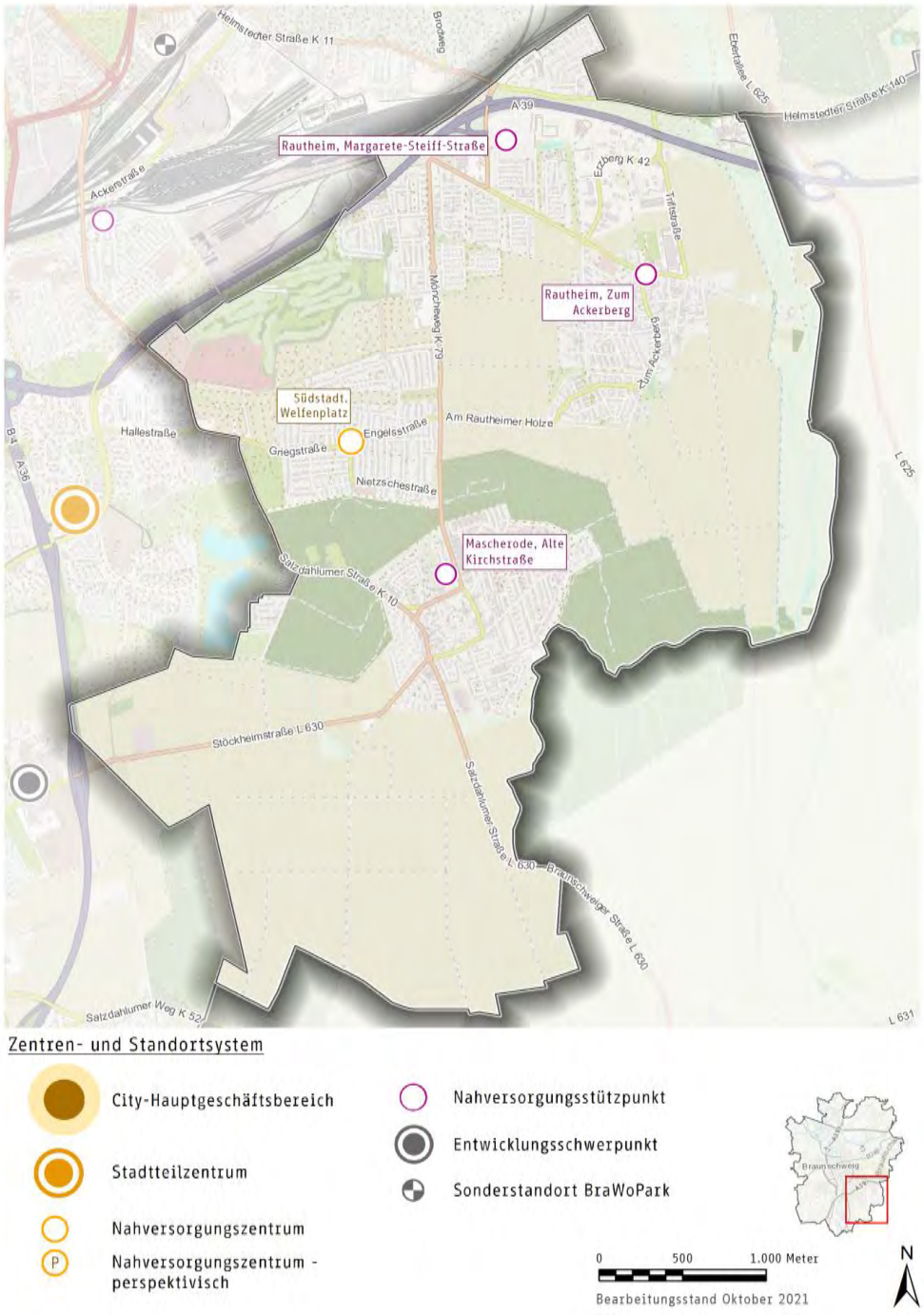
➢ Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten, insbesondere ist die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums und des Nahversorgungsstützpunktes sicherzustellen.

❖ Zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation sollte die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelbetriebes in Leiferde geprüft werden. Wichtig ist dabei die Wahl des Standortes möglichst zentral innerhalb des Siedlungsbereiches bzw. im Zusammenhang mit einer Wohngebietsentwicklung, um einer möglichst großen Zahl an Einwohnern eine fußläufige Versorgung zu ermöglichen.

8.6 Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode

Im Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode befinden sich neben dem Nahversorgungszentrum Südstadt/ Welfenplatz die Nahversorgungstützpunkte Mascherode/ Alte Kirchstraße, Rautheim/ Margarete-Steiff-Straße und Rautheim/ Zum Ackerberg (vgl. Karte 46). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 37 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.225 m² festgestellt.

Karte 46: Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

In Tab. 22 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteln und damit im kurzfristigen Bedarfsbereich. Mit Ausnahme von Apotheken sind in allen Sortimenten per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Tab. 22: Einzelhandelsangebot im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	3.200	16,1	28,9	56%
Lebensmittelhandwerk	150	2,4	3,9	60%
Drogerie/ Parfümerie	225	0,7	3,4	20%
Apotheke	100	10,7	9,2	116%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	50	0,3	0,7	36%
Blumen/ Zoo	125	0,4	1,3	29%
kurzfristiger Bedarf	**3.875**	**30,5**	**47,5**	**64%**
Bekleidung und Zubehör	175	0,5	4,1	11%
Schuhe/ Lederwaren	-	0,0	1,2	0%
Sport/ Freizeit	25	0,0	1,7	0%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	25	0,0	1,0	4%
Bücher	-	0,0	0,9	0%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	-	0,0	0,8	0%
Haus-/ Heimtextilien	25	0,0	0,7	7%
mittelfristiger Bedarf	**250**	**0,6**	**10,4**	**6%**
Uhren/ Schmuck	-	0,0	0,8	0%
Foto/ Optik	50	0,3	0,9	37%
Medien	25	0,3	2,7	10%
Elektro/ Leuchten	-	0,0	1,5	3%
Teppiche/ Bodenbeläge	25	0,1	0,4	12%
Bau-/ Gartenmarkt	475	0,7	7,6	10%
Möbel	350	0,5	4,5	11%
Sonstiges	150	0,9	5,5	16%
langfristiger Bedarf	**1.100**	**2,8**	**24,0**	**12%**
Summe	***5.225***	***33,9***	***81,8***	***41%***

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

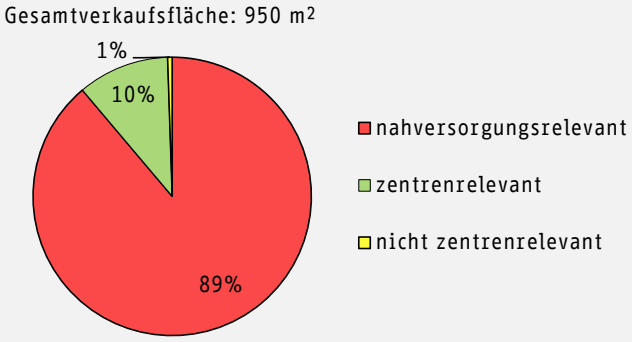
8.6.1 Zentren- und Standortstruktur

8.6.1.1 Nahversorgungszentrum Südstadt, Welfenplatz

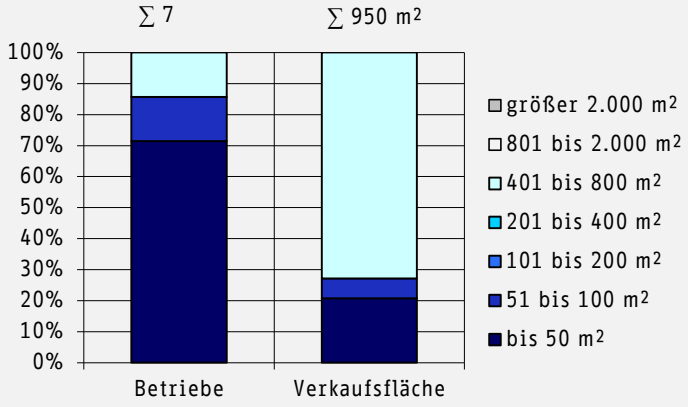
Stadtbezirk	Südstadt-Rautheim-Mascherode
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum Südstadt/ Welfenplatz wird durch einen großzügig angelegten Platzbereich mit umgebenden Nutzungen geprägt. Als Magnetbetrieb fungiert ein Supermarkt, der Angebotsschwerpunkt liegt entsprechend im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

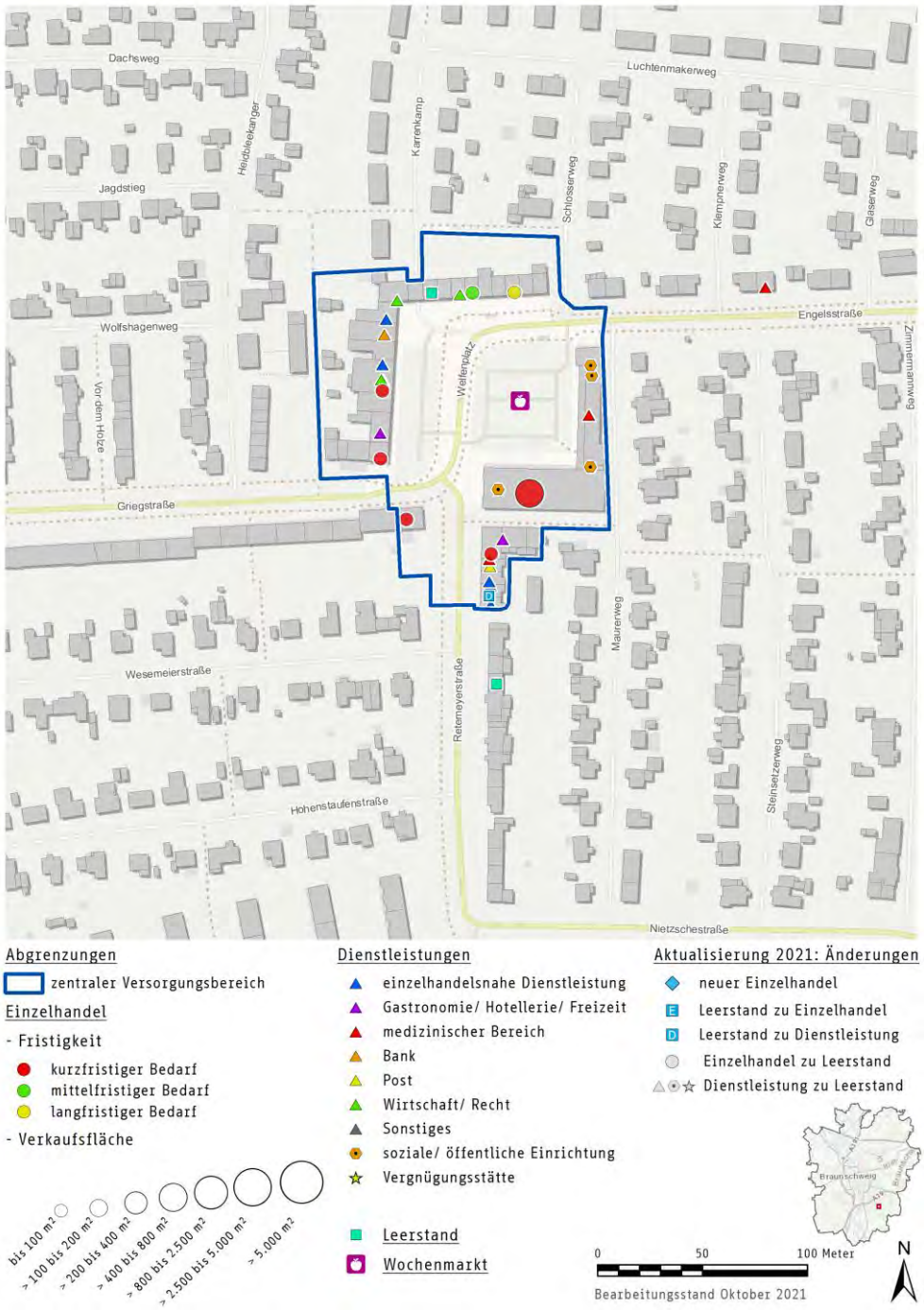
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 47: Nahversorgungszentrum Südstadt, Welfenplatz



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 21:Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 22:historische Bebauung

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Nahversorgungsangebot mit unter anderem Supermarkt, Lebensmittelhandwerk • Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • einzelne ergänzende Fachgeschäfte vorhanden (unter anderem Bekleidung, Unterhaltungselektronik) • ergänzendes Dienstleistungsangebot und Gastronomie • Supermarkt in historischem ehemaligen Gemeinschaftshaus • gestalteter öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität • historischer Welfenplatz mit Randbebauung
Schwächen	• insgesamt geringfügiges Einzelhandelsangebot hinsichtlich Anzahl Betriebe und Verkaufsfläche • einzelne Leerstände vorhanden • Modernisierungsbedarf im öffentlichen Raum erkennbar (zum Beispiel Schaukästen) • überdimensionierte Stellplatzanlage Welfenplatz • mangelnde Platzgestaltung, fehlende Gliederung des Platzes
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

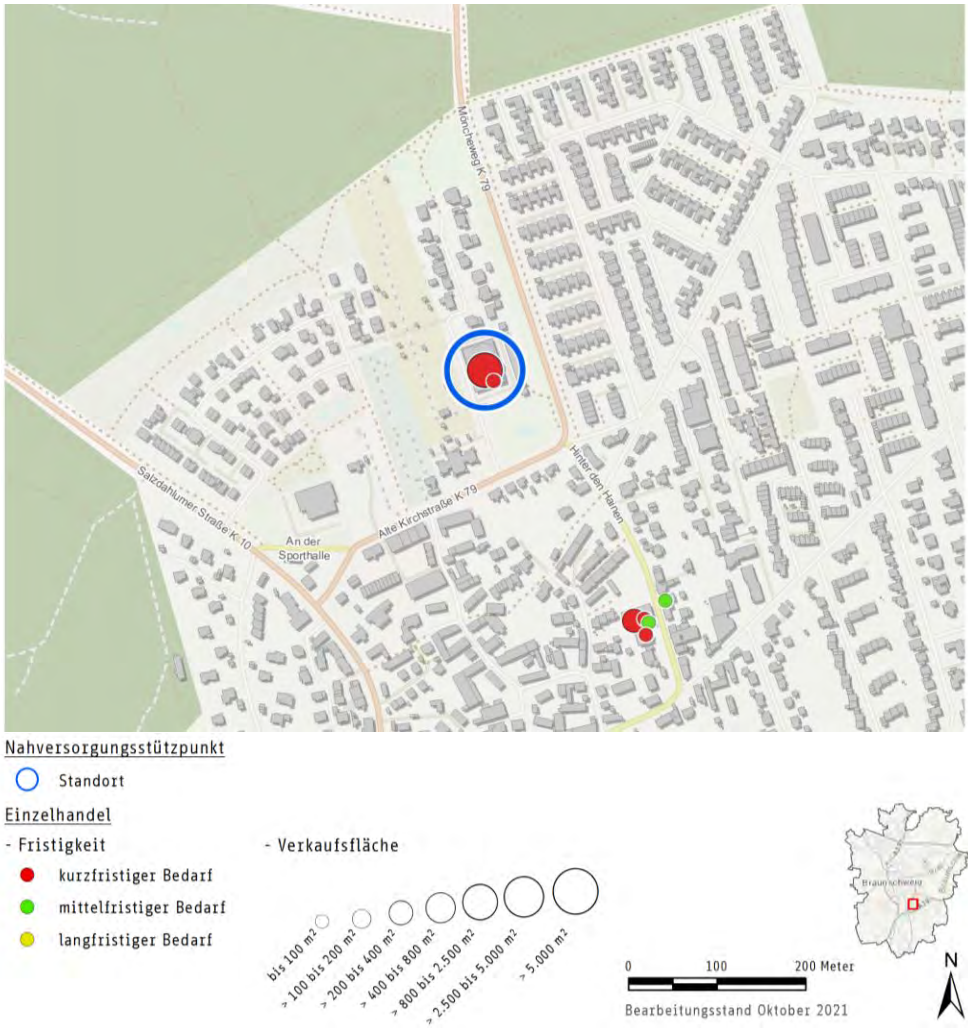
Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion (jedoch eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten) • gegebenenfalls weiterer Frequenzbringer ansiedeln • Gastronomie mit attraktiven Außenbereichen ermöglichen • Modernisierung des öffentlichen Raumes • Aufwertung des Platzbereiches mit gestalteten Aufenthaltsbereichen und Begrünung • gegebenenfalls Reduzierung oder Neuordnung der Stellplätze für Neugliederung des Platzes

8.6.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Mascherode, Alte Kirchstraße

Stadtbezirk	Südstadt-Rautheim-Mascherode
Betriebstyp(en)	Supermarkt
Verkaufsfläche	rd. 1.000 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	2.495/ 11.620 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	1,3 km, NVZ Südstadt, Welfenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 48: Nahversorgungsstützpunkt Mascherode, Alte Kirchstraße

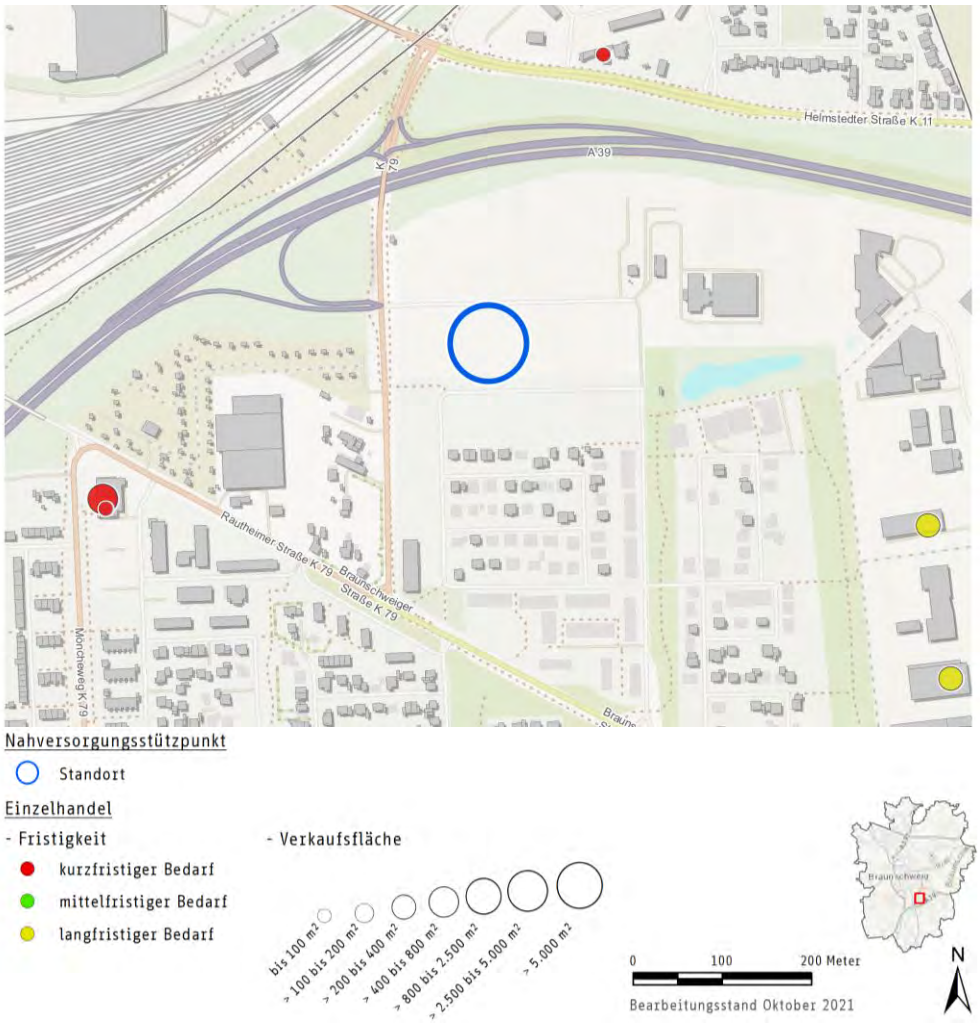


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.6.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Margarete-Steiff-Straße

Stadtbezirk	Südstadt-Rautheim-Mascherode
Betriebstyp(en)	Supermarkt
Verkaufsfläche	zum Zeitpunkt der Erhebung im Bau
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.130/ 8.820 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	2,6 km, NVZ Südstadt, Welfenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 49: Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Margarete-Steiff-Straße

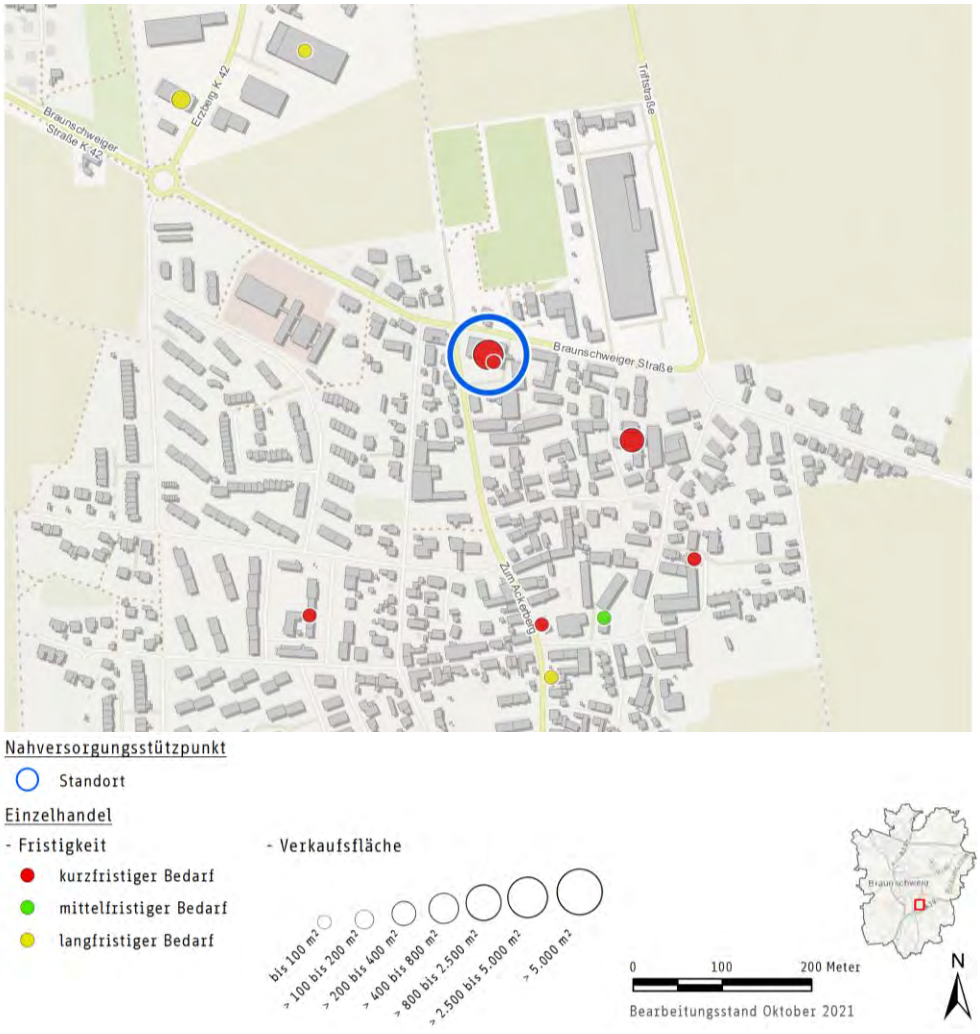


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.6.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg

Stadtbezirk	Südstadt-Rautheim-Mascherode
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 500 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.925/ 7.440 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	2,6 km, NVZ Südstadt, Welfenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 50: Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.6.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.6.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode

Der Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode befindet sich im Südwesten des Braunschweiger Stadtgebietes und umfasst die statistischen Bezirke Lindenbergsiedlung, Mascherode, Rautheim und Südstadt.

Tab. 23:Kennzahlen Südstadt-Rautheim-Mascherode

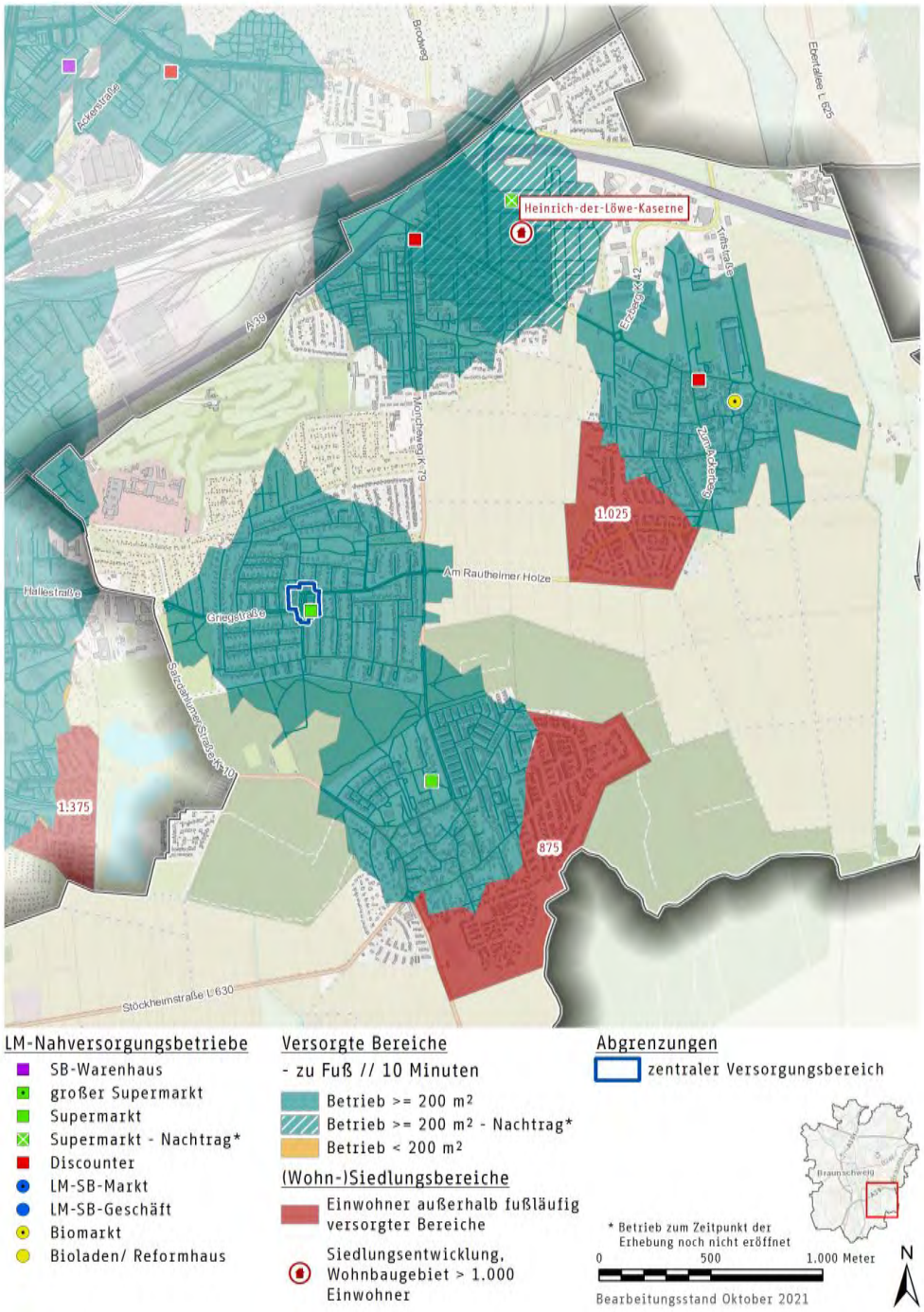
Einwohner	13.125
Anzahl Lebensmittelbetriebe	5
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	3.200 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	56%
Nahversorgungsanteil	70%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 56% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Durch die zwischenzeitliche Eröffnung eines Supermarkts an der Margarethe-Steiff-Straße verringert sich der Kaufkraftabfluss deutlich; die Bindungsquote erhöht sich auf rd. 80 bis 85%.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um zwei Supermärkte, zwei Lebensmitteldiscounter und einen Biomarkt.
- Ein Supermarkt befindet sich im Nahversorgungszentrum Welfenplatz, der Biomarkt an einem sonstigen integrierten Standort. Die übrigen Betriebe an den Nahversorgungsstützpunkten Mascherode/ Alte Kirchstraße, Rautheim/ Margarethe-Steiff-Straße und Rautheim/ Zum Ackerberg.
- Insbesondere die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters am Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg liegt deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 70% unterdurchschnittlich - für annähernd ein Drittel der Einwohner besteht keine Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 51). Die Siedlungsbereiche Lindenberg und Rautheim liegen jedoch nahezu vollständig innerhalb der fußläufig versorgten Bereiche. Lediglich der nördliche Rand der Südstadt sowie der südwestliche Teil des Siedlungsbereiches Mascherode sind nicht fußläufig nahversorgt.

Karte 51: Nahversorgungssituation im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode



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

- Für eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb ist die Zahl fußläufig nicht nahversorgter Einwohner zu gering.
- Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten; eine Verkaufsflächenerweiterung zur Bestandssicherung des vergleichsweise kleinen Lebensmitteldiscounters ist auf Grund der geringen Einwohnerzahlen in der 10-Minuten-Isochrone des Betriebes gegebenenfalls im Detail zu prüfen.
- ❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums und der Nahversorgungsstützpunkte ist zu erhalten.

8.7 Stadtbezirk Weststadt

Im Stadtbezirk befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Weststadt/ Zentrum Elbestraße das Nahversorgungszentrum Lichtenberger Straße/ Isarstraße und das perspektivische Nahversorgungszentrum Donaustraße/ Münchenstraße (vgl. Karte 52). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 52 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 15.675 m² festgestellt.

In Tab. 24 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Weststadt bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel und damit im kurzfristigen Bedarfsbereich. Auf Grund eines entsprechenden Angebotes vor allem im Stadtteilzentrum Elbestraße und dem perspektivischen Nahversorgungszentrum Donaustraße/ Münchenstraße sind im Sortiment Drogerie und Parfümerie per Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen; im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel besteht eine rechnerische Vollversorgung.

Karte 52: Stadtbezirk Weststadt

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 24:Einzelhandelsangebot im Bezirk Weststadt, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	9.025	50,5	51,2	99%
Lebensmittelhandwerk	275	4,7	7,0	68%
Drogerie/ Parfümerie	1.600	7,8	6,0	131%
Apotheke	275	14,2	16,2	88%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	225	0,9	1,3	73%
Blumen/ Zoo	350	0,8	2,4	34%
kurzfristiger Bedarf	**11.725**	**78,9**	**84,0**	**94%**
Bekleidung und Zubehör	750	2,3	7,3	32%
Schuhe/ Lederwaren	25	0,1	2,1	3%
Sport/ Freizeit	25	0,1	2,9	2%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	625	1,2	1,8	62%
Bücher	-	0,0	1,5	3%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	350	0,4	1,4	29%
Haus-/ Heimtextilien	125	0,2	1,3	13%
mittelfristiger Bedarf	**1.925**	**4,2**	**18,3**	**23%**
Uhren/ Schmuck	-	0,0	1,4	0%
Foto/ Optik	25	0,2	1,6	13%
Medien	50	0,5	4,9	11%
Elektro/ Leuchten	375	1,3	2,7	48%
Teppiche/ Bodenbeläge	25	0,0	0,7	4%
Bau-/ Gartenmarkt	1.000	1,4	13,5	11%
Möbel	25	0,0	8,0	0%
Sonstiges	525	5,3	9,7	55%
langfristiger Bedarf	**2.025**	**8,8**	**42,4**	**21%**
Summe	***15.675***	***92,0***	***144,8***	***64%***

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

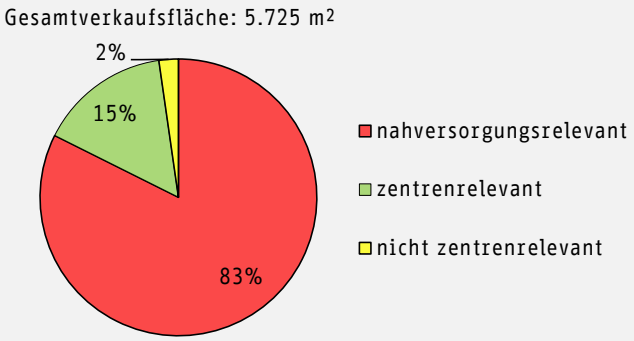
8.7.1 Zentren- und Standortstruktur

8.7.1.1 Stadtteilzentrum Weststadt, Zentrum Elbestraße

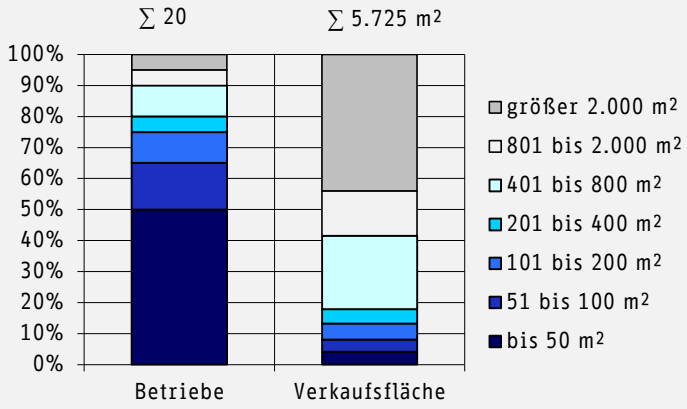
Stadtbezirk	Weststadt
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Stadtteilzentrum weist eine kompakte Struktur auf und erstreckt sich auf den Bereich eines zum Teil überdachten Einkaufszentrums mit einem zusätzlichen Teilbereich nördlich der Elbestraße. Wichtige Magnetbetriebe sind ein Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

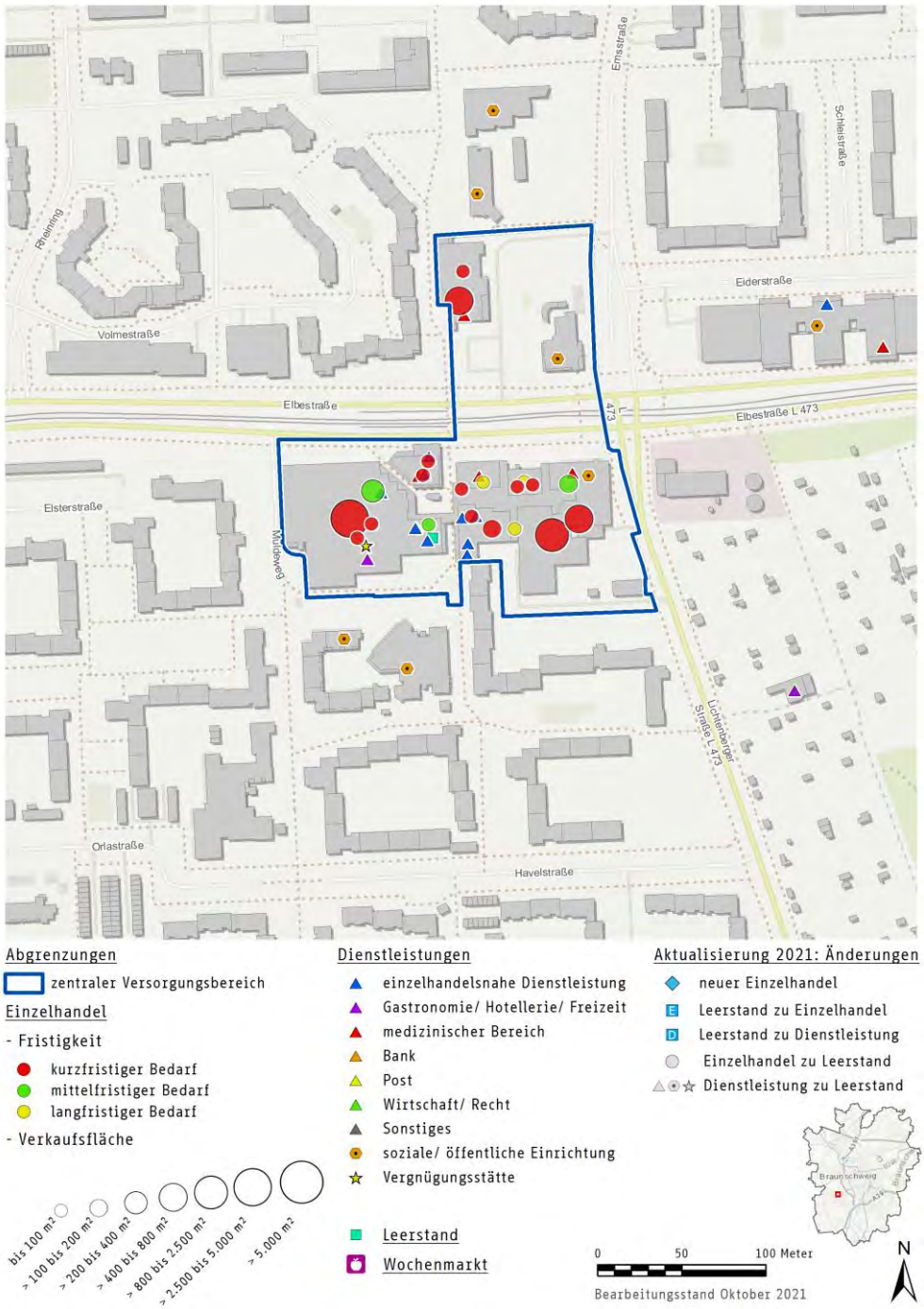
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 53: Stadtteilzentrum Weststadt, Zentrum Elbestraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 23: Lebensmittelbetriebe

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 24: Einkaufszentrum Elbestraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem Supermarkt, Lebensmitteldiscountern, Drogeriemarkt • Wochenmarkt • weitere Fachgeschäfte mit unter anderem Bekleidung vorhanden • ergänzendes Dienstleistungsangebot • Aufenthaltsqualität durch Fußgängerbereiche und gestalteten Platzbereich südlich des Zentrums
Schwächen	• Modernisierungsbedarf an Gebäuden erkennbar • gestalterische Mängel beziehungsweise Modernisierungsbedarf im öffentlichen Raum erkennbar • Barrierewirkung Elbestraße zum nördlich gelegenen Lebensmitteldiscounter trotz Querungshilfe
Flächenpotenziale	• keine Potenzialflächen erkennbar

Handlungsempfehlungen

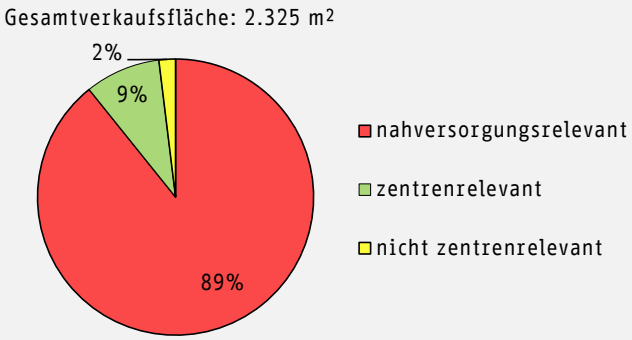
	• Erhaltung der Einzelhandelsfunktion, gegebenenfalls Stärkung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente • Wochenmarkt erhalten und stärken • Ausbau weiterer publikumswirksamer Zentrenfunktionen (zum Beispiel Dienstleistungen und Gastronomie) • Modernisierung/ Aufwertung des Einkaufszentrums (Gebäude) • Modernisierung öffentlicher Raum beziehungsweise Fußgängerbereiche als Aufenthaltsbereich/ Treffpunkt innerhalb des Einkaufszentrums und südlich davon • Verbesserung Aufenthaltsqualität insgesamt

8.7.1.2 Nahversorgungszentrum Weststadt, Lichtenberger Straße, Isarstraße

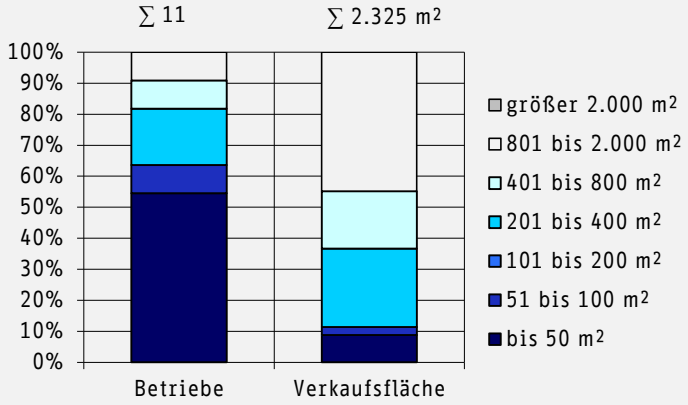
Stadtbezirk	Weststadt
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum Lichtenberger Straße/ Isarstraße gliedert sich in einen Bereich mit kleinteiligen Nutzungen an der Isarstraße und in einen südlich abgesetzten Supermarktstandort. Mit einem Supermarkt und Getränkemarkt als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

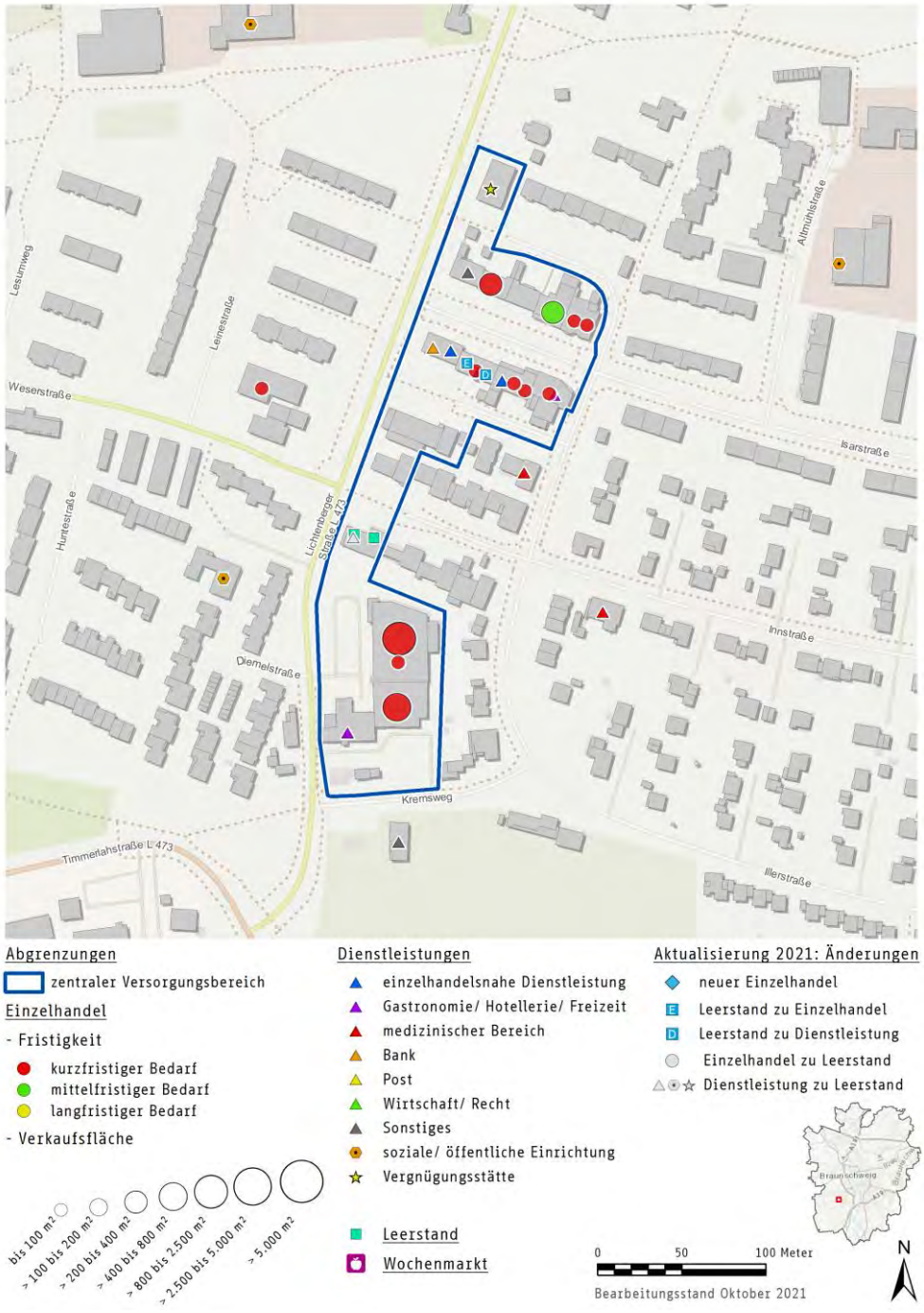
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 54: Nahversorgungszentrum Weststadt, Lichtenberger Straße, Isarstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 25:Supermarkt Lichtenberger Straße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 26:kleinteilige Nutzungen Isarstraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem Supermarkt, Getränkemarkt, Lebensmittel-SB-Markt, Lebensmittelhandwerk, Apotheke • Supermarkt als Magnetbetrieb • ergänzende Dienstleistungen
Schwächen	• funktional zweigeteiltes Zentrum (Ladenzeilen Isarstraße und südlicher Supermarkt) • mangelhafter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen Teilbereichen (unterbrochener Besatz) • einzelne Leerstände • gestalterische Mängel im öffentlichen Raum • sanierungsbedürftige Gebäude
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

Handlungsempfehlungen

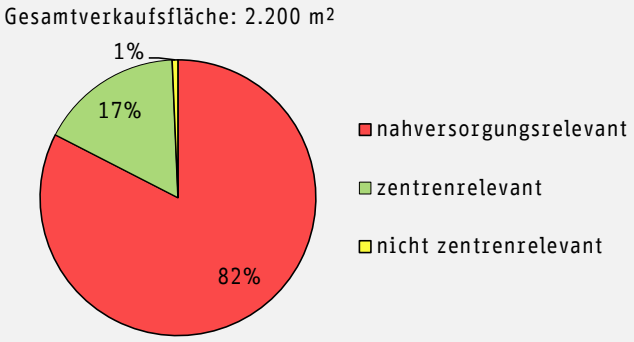
	• Erhaltung der Einzelhandelsfunktion
	• Stärkung durch ergänzende publikumswirksame Nutzungen (zum Beispiel Dienstleistungen, Gastronomie)
	• städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen Bereichen Isarstraße und Supermarkt verbessern
	  ○ Lesbarkeit als Zentrum verbessern
	  ○ Schließung Besatzlücken
	  ○ breite Gehwege und Gestaltung des öffentlichen Raumes
	• Gestaltung Umfeld Supermarkt
	• Sanierung/ Modernisierung öffentlicher Raum Bereich Isarstraße

8.7.1.3 Nahversorgungszentrum Weststadt, Donaustraße/ Münchenstraße (perpektivisch)

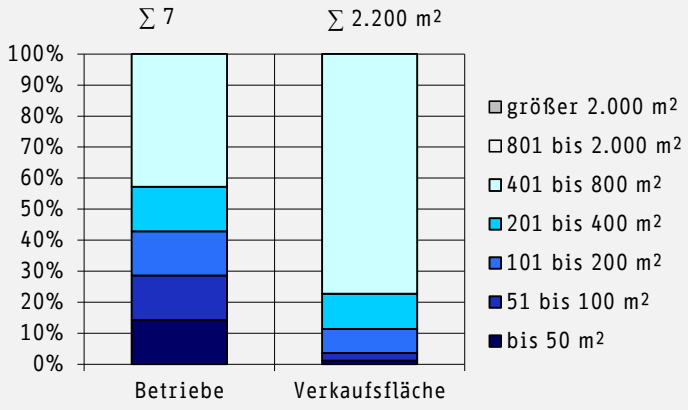
Stadtbezirk	Weststadt
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das perspektivische Nahversorgungszentrum befindet sich im Kreuzungsbereich Donaustraße/ Münchenstraße und umfasst einen nach Norden orientierten Bereich sowie eine südlich abgesetzte Ladenzeile. Mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt als Magnetbetriebe liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Neben kleinteiligen Angeboten sind auch größere Betriebe vorhanden. Auf Grund der städtebaulichen Situation als Pkw-orientierter, nicht ins Wohnumfeld integrierter Standort sind die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich aktuell nicht erfüllt. Entsprechend dem Rahmenplan Donauviertel soll durch eine Verringerung des Straßenquerschnitts und arrondierende Bebauung eine städtebauliche Aufwertung erfolgen.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 55: Nahversorgungszentrum Weststadt, Donaustraße/ Münchenstraße

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 27:Lebensmitteldiscounter

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 28:Ladenzeile Donaustraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäft, Drogeriemarkt • Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • ergänzende Dienstleistungsangebote in den Teilbereichen • gestalteter Aufenthaltsbereich Ladenzeile
Schwächen	• nördlicher Bereich als autokundenorientierter Standort am Donauknoten mit vorgelagerten Stellplätzen und Charakter eines Fachmarktzentrums (Einfachbauweise) • südliche Ladenzeile Donaustraße mit hohem Dienstleistungsanteil • Donaustraße mit deutlicher Barriere- und Trennwirkung • mangelhafter funktionaler und städtebaulicher Zusammenhang zwischen Teilbereichen • geringe Aufenthaltsqualität aufgrund des überdimensionierten Straßenraumes • fehlender Zentrencharakter
Flächenpotenziale	• Flächenpotenziale im Zusammenhang mit Rahmenplanung zur Umgestaltung Donauknoten

Handlungsempfehlungen

	• Ziel: perspektivische Entwicklung zum Nahversorgungszentrum (Rahmenplanung Umgestaltung Donauknoten) • Nahversorgungsfunktion erhalten • Reduzierung der Trennwirkung Donaustraße (Reduzierung überdimensionierter Straßenquerschnitt) • Reduzierung Stellplatzanlage • städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen nördlichem/ südlichem Teilbereich herstellen • Sanierung/ Modernisierung Ladenzeile Donaustraße • Nahversorgungsbetriebe als multifunktionale Geschäfts- und Wohnhäuser mit hoher städtebaulicher Qualität • Aufenthaltsbereiche schaffen/ Aufenthaltsqualität ermöglichen

8.7.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.7.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Weststadt

Der Stadtbezirk Weststadt befindet sich im Westen des Braunschweiger Stadtgebietes und grenzt südwestlich an den Bezirk Westliches Ringgebiet.

Tab. 25:Kennzahlen Weststadt

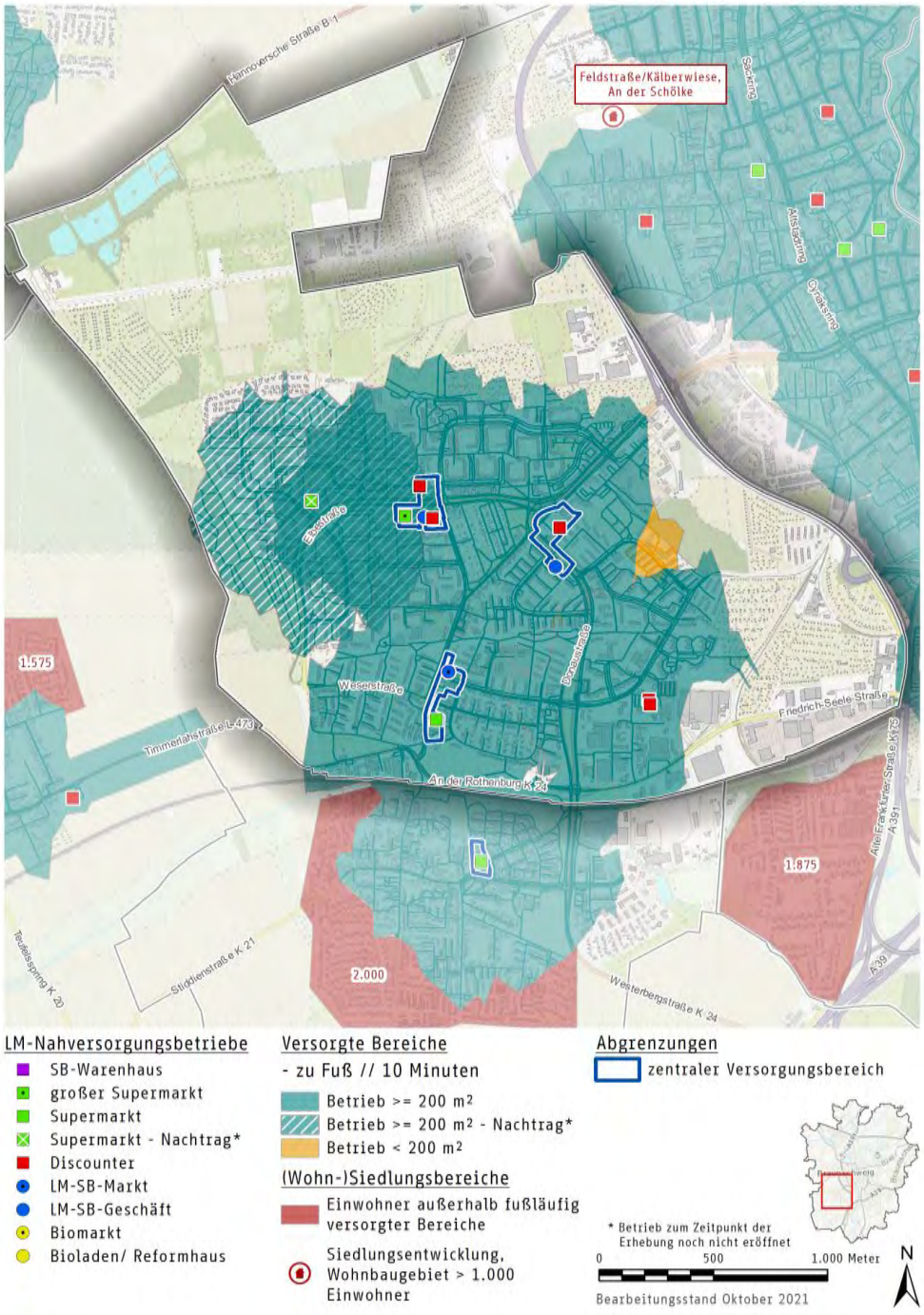
Einwohner	23.235
Anzahl Lebensmittelbetriebe	10
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	9.025 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	99%
Nahversorgungsanteil	98%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von nahezu 100% besteht eine rechnerische Vollversorgung. Durch einen zusätzlichen Supermarkt im Rheinviertel, der sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Bau befand, steigt die Bindungsquote etwas an, sodass zukünftig per Saldo ein geringer Kaufkraftzufluss zu verzeichnen sein wird.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen großen Supermarkt, einen Supermarkt, fünf Lebensmitteldiscounter, einen Lebensmittel-SB-Markt und zwei Lebensmittel-SB-Geschäfte.
- Mit Ausnahme von zwei Lebensmitteldiscountern an einem nicht integrierten Standort befinden sich sämtliche Betriebe im Stadtteilzentrum Elbestraße beziehungsweise in den Nahversorgungszentren Lichtenberger Straße/ Isarstraße und Donaustraße/ Münchenstraße.
- Neben den überwiegend großflächigen Supermärkten und Lebensmitteldiscountern sind in den Zentren auch Betriebe mit zum Teil sehr kleinen Verkaufsflächen von weniger als 400 m² vorhanden, die das Angebot ergänzen.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 98% sehr hoch - für nahezu alle Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 56).

Karte 56: Nahversorgungssituation im Bezirk Weststadt



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

- Es besteht kein Potenzial beziehungsweise Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation.
- Die bestehenden Betriebe an den integrierten Standorten und damit auch die Funktionsfähigkeit der Zentren gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung erscheinen auf Grund der hohen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe grundsätzlich möglich, sind jedoch gegebenenfalls im Detail zu prüfen.

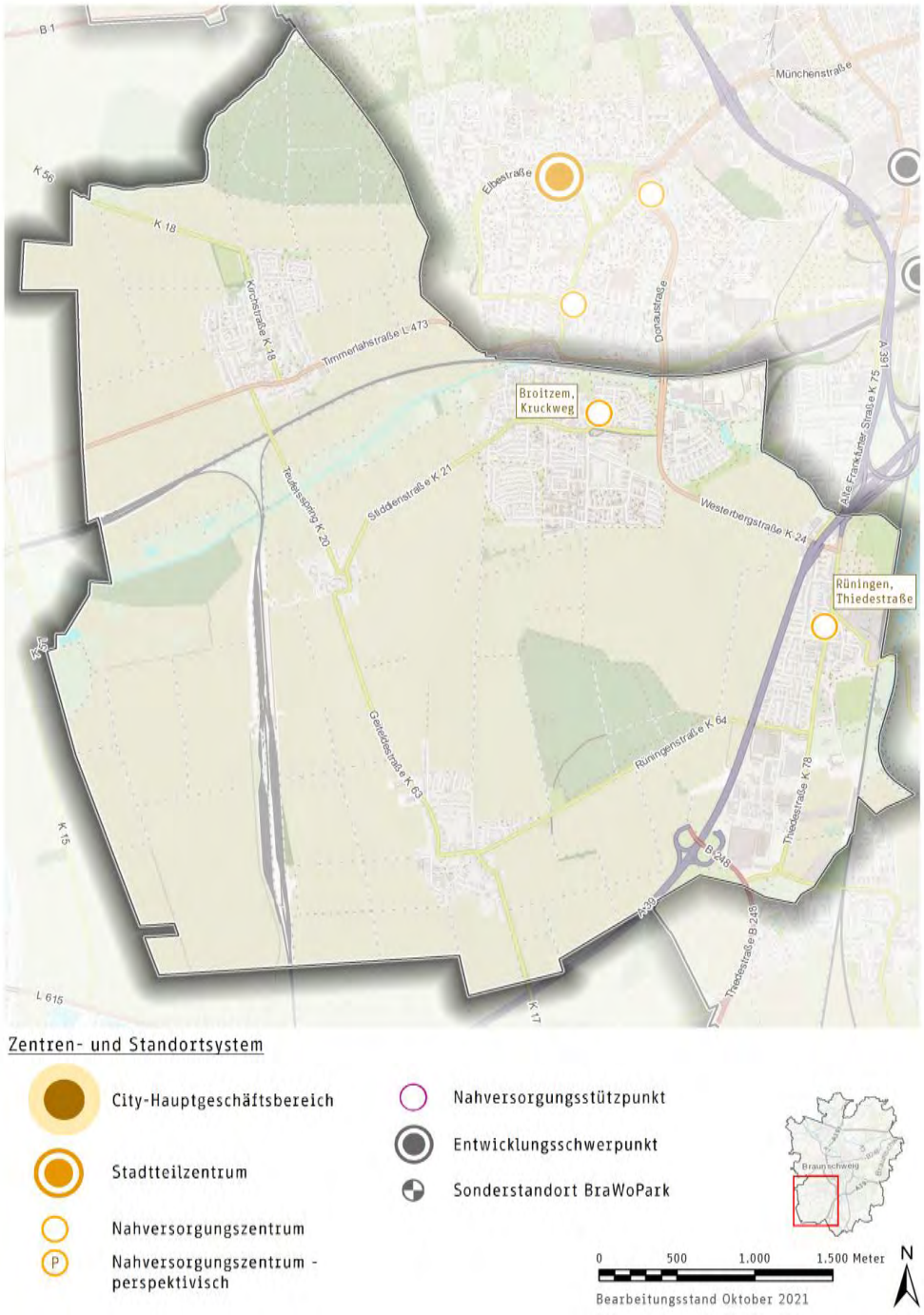
❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums und der Nahversorgungszentren sind insbesondere die Betriebe in den Zentren zu erhalten.

8.8 Stadtbezirk Südwest

Im Stadtbezirk Südwest befinden sich die die Nahversorgungszentren Broitzem/ Kruckweg und Rüningen/ Thiedestraße (vgl. Karte 57). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 26 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 14.025 m² festgestellt.

In Tab. 26 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Südwest bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei den baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortimenten du somit im langfristigen Bedarfsbereich.

Karte 57: Stadtbezirk Südwest



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 26: Einzelhandelsangebot im Bezirk Südwest, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	3.375	17,2	26,7	64%
Lebensmittelhandwerk	150	3,1	3,6	86%
Drogerie/ Parfümerie	375	1,2	3,1	39%
Apotheke	75	7,1	8,5	84%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	125	0,6	0,7	83%
Blumen/ Zoo	125	0,4	1,2	29%
kurzfristiger Bedarf	**4.225**	**29,5**	**43,8**	**67%**
Bekleidung und Zubehör	325	0,5	3,8	13%
Schuhe/ Lederwaren	-	0,0	1,1	1%
Sport/ Freizeit	150	0,5	1,5	31%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	150	0,1	1,0	9%
Bücher	-	0,0	0,8	0%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	25	0,0	0,7	3%
Haus-/ Heimtextilien	25	0,0	0,7	2%
mittelfristiger Bedarf	**675**	**1,1**	**9,5**	**12%**
Uhren/ Schmuck	-	0,0	0,7	0%
Foto/ Optik	-	0,0	0,8	0%
Medien	50	0,5	2,5	18%
Elektro/ Leuchten	-	0,0	1,4	0%
Teppiche/ Bodenbeläge	175	0,2	0,4	63%
Bau-/ Gartenmarkt	8.575	6,9	7,0	98%
Möbel	275	0,1	4,1	3%
Sonstiges	50	0,3	5,0	7%
langfristiger Bedarf	**9.125**	**8,0**	**22,1**	**36%**
Summe	***14.025***	***38,6***	***75,4***	***51%***

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

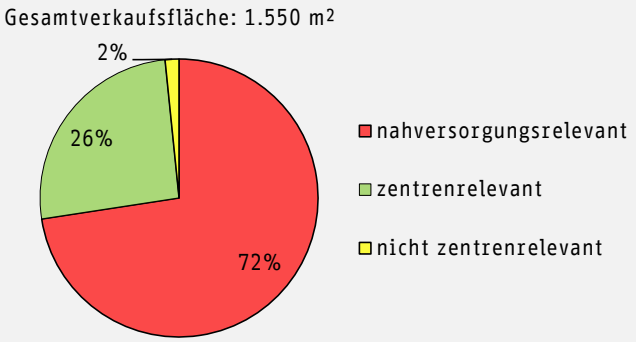
8.8.1 Zentren- und Standortstruktur

8.8.1.1 Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg

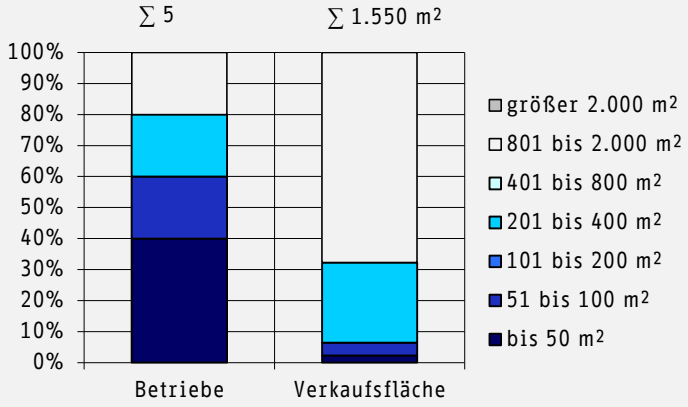
Stadtbezirk	Südwest
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum Broitzem/ Kruckweg besteht im Wesentlichen aus einem großflächigen Supermarkt und einem Textildiscounter mit ergänzenden Nutzungen sowie einem gestalteten Platzbereich. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarf. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

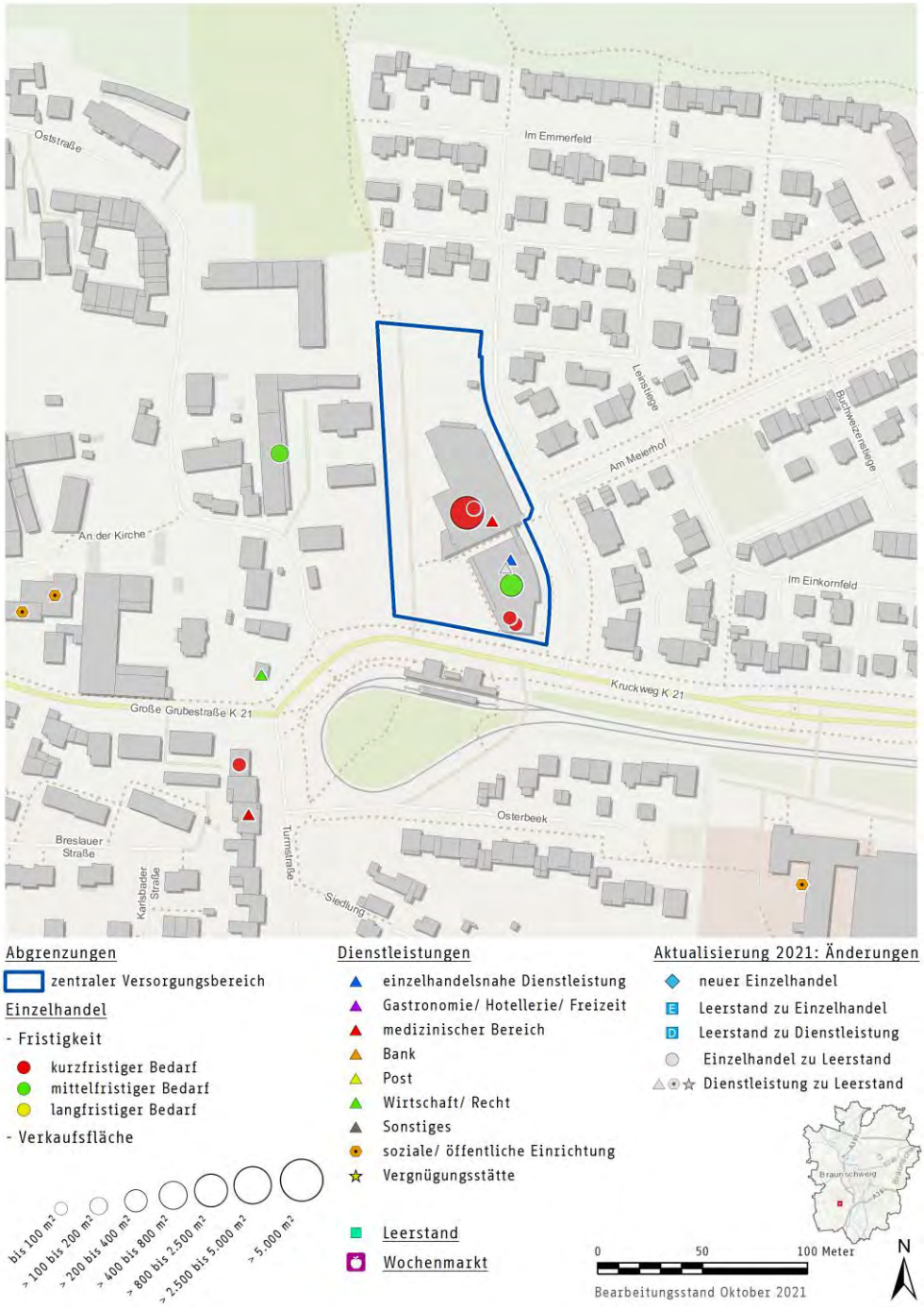
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 58: Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 29: Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 30: gestalteter Platzbereich

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Nahversorgungsangebot mit großflächigem Supermarkt und Lebensmittelhandwerk • Textildiscounter als zusätzlicher Frequenzbringer • ergänzende Dienstleistungen • gestalteter Platzbereich mit Aufenthaltsqualität • ÖPNV-Anbindung durch Straßenbahn und Buslinien
Schwächen	• insgesamt geringes Einzelhandelsangebot • geringe Anzahl Betriebe • eingeschränkter Zentrencharakter
Flächenpotenziale	• gegebenenfalls Fläche nördlich Supermarkt

Handlungsempfehlungen

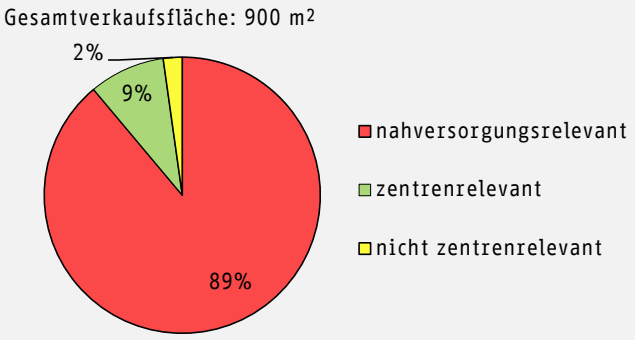
	• Erhaltung Einzelhandelsfunktion • gegebenenfalls Stärkung der Nahversorgungsfunktion (jedoch eingeschränkte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten) • ergänzendes Dienstleistungsangebot erhalten und gegebenenfalls ausbauen • gute Platzgestaltung mit Aufenthaltsqualität und Treffpunktfunktion erhalten • Fläche nördlich Supermarkt als Erweiterungspotenzial?

8.8.1.2 Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße

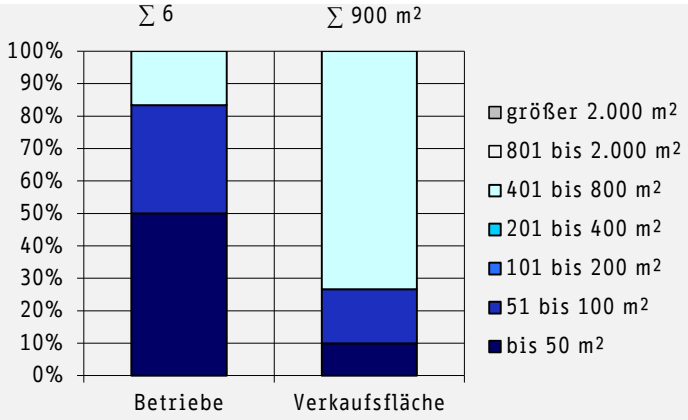
Stadtbezirk	Südwest
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich beidseitig der Thiedestraße im Bereich eines Lebensmitteldiscounters. Mit diesem Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Die Ausdehnung des Zentrums wurde gegenüber der bisherigen Abgrenzung auf Grund der geringen Nutzungsdichte im nördlichen Bereich reduziert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

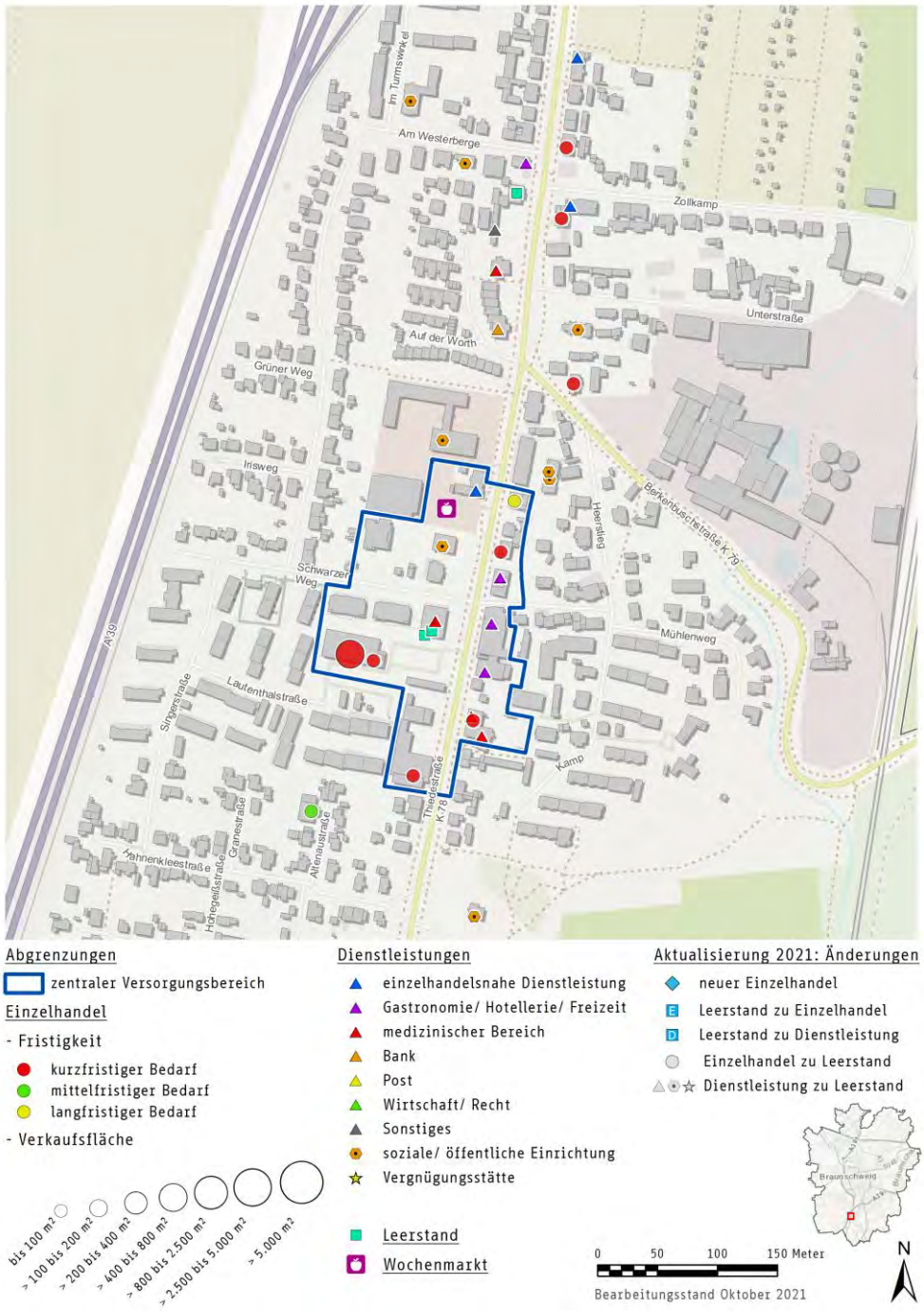
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 59: Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 31:Lebensmitteldiscounter

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 32:ungestalteter Straßenraum

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerk • Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • einzelne ergänzende Fachgeschäfte (Schreibwaren, Blumen) • Wochenmarkt • ergänzendes Dienstleistungsangebot
Schwächen	• insgesamt geringes Einzelhandelsangebot • geringe Anzahl Betriebe • geringe Nutzungsdichte, fehlender funktionaler Zusammenhang zwischen einzelnen Nutzungen • öffentlicher (Straßen-)Raum weitestgehend ungestaltet • erkennbarer Modernisierungsbedarf an Gebäuden/ Fassaden • eingeschränkter Zentrencharakter
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion • Erhaltung Wochenmarkt • Schließung Besatzlücken • städtebauliche Aufwertung im Bereich des Lebensmitteldiscounter/ Tankstelle • Umbau Lebensmitteldiscounter als multifunktionales Wohn- und Geschäftshaus anstreben • Schaffung von gestalteten Aufenthaltsbereichen • Umgestaltung Bereich Wochenmarkt als Platz mit Aufenthaltsqualität • Gestaltung und Begrünung Straßenraum • Gebäudesanierungen und -modernisierung

8.8.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.8.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Broitzem

Der Stadtbezirk Broitzem befindet sich im Südwesten des Braunschweiger Stadtgebietes und grenzt südlich an den Bezirk Weststadt an.

Tab. 27:Kennzahlen Broitzem

Einwohner	5.630
Anzahl Lebensmittelbetriebe	1
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	900 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	38%
Nahversorgungsanteil	50%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

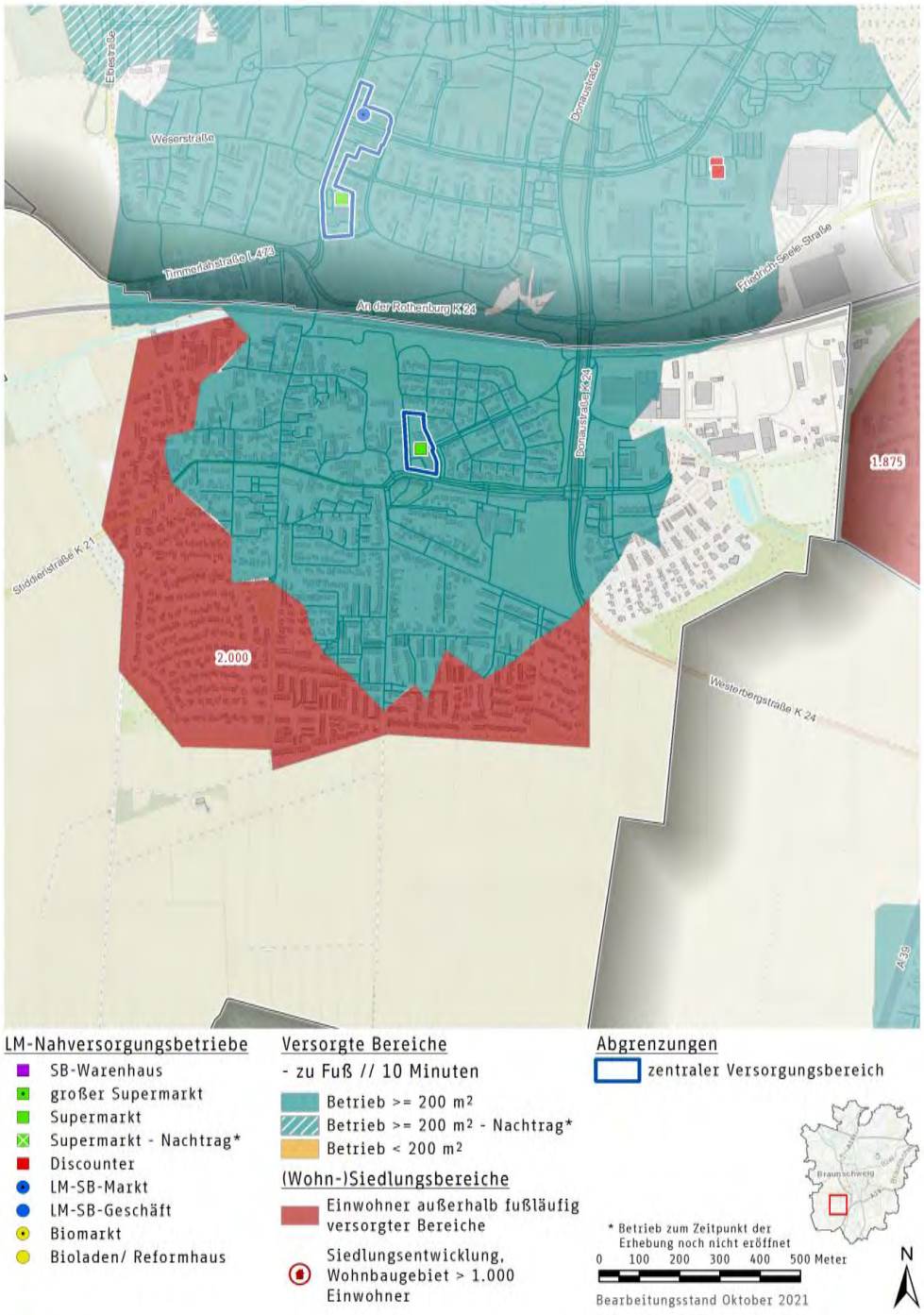
- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 38% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Mit einem Supermarkt ist lediglich ein Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot vorhanden.
- Dieser Betrieb mit einer Verkaufsfläche im Bereich oberhalb der Großflächigkeit befindet sich im Nahversorgungszentrum Broitzem/ Kruckweg.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 50% sehr niedrig - für etwa die Hälfte der Einwohner besteht keine Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 58). Nicht fußläufig versorgt sind die westlichen und südlichen Teile des Siedlungsbereiches.

➢ Mit rd. 2.000 nicht fußläufig nahversorgten Einwohnern besteht nur bedingt ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation, zumal sich der entsprechende Teilbereich bandartig um den Siedlungsbereich erstreckt und die kleinteilige Grundstücksstruktur kaum eine Neuansiedlung ermöglicht.

➢ Den bestehenden Betrieb gilt es zu erhalten; eine evtl. Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes ist im Hinblick auf eine standortgerechte Dimensionierung zu prüfen

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; zur Erhaltung der Nahversorgungsfunktion sollte das Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg erhalten und gestärkt werden.

Karte 60: Nahversorgungssituation im Bezirk Broitzem



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

8.8.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Rüningen

Der Stadtbezirk Rüningen befindet sich im Südwesten des Braunschweiger Stadtgebietes.

Tab. 28:Kennzahlen Rüningen

Einwohner	2.915
Anzahl Lebensmittelbetriebe	2
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	1.575 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	125%
Nahversorgungsanteil	93%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

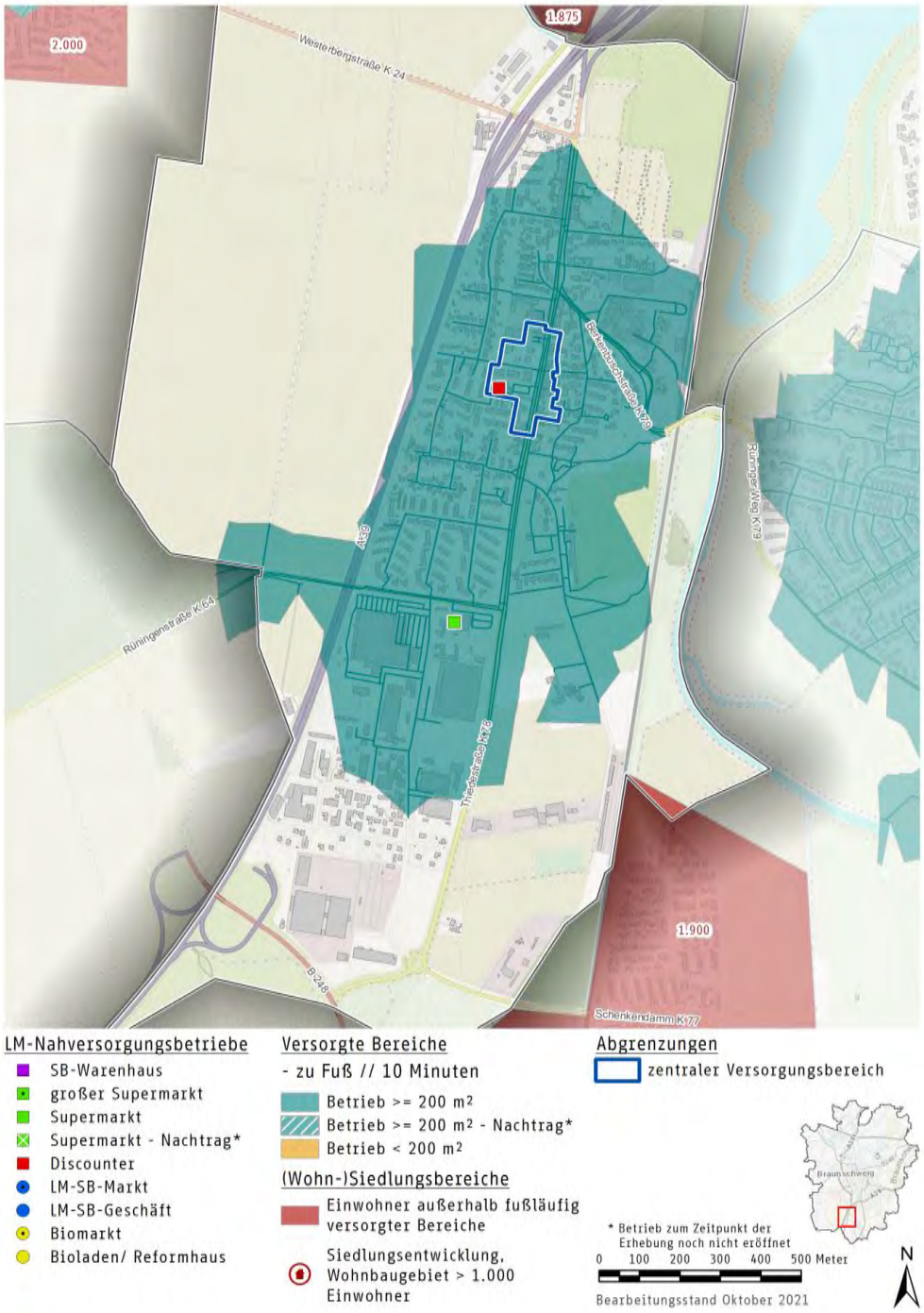
- Auf Grund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind per Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen Supermarkt und einen Lebensmitteldiscounter.
- Der Lebensmitteldiscounter befindet sich im Nahversorgungszentrum Rüningen/ Thiedestraße, der Supermarkt liegt hingegen an einem nicht integrierten Standort.
- Der Lebensmittelbetrieb im Zentrum weist eine Verkaufsfläche signifikant unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² auf. Die Verkaufsfläche des Supermarktes liegt oberhalb dieser Schwelle.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 93% sehr hoch - für nahezu alle Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 61).

➢ Ein Potenzial bzw. eine Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner besteht demzufolge nicht.

➢ Insbesondere den im Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße bestehenden Lebensmitteldiscounter gilt es zu erhalten; eine evtl. Verkaufsflächenerweiterung ist gegebenenfalls im Hinblick auf eine standortgerechte Dimensionierung zu prüfen.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion sollte das Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße erhalten und gestärkt werden.

Karte 61: Nahversorgungssituation im Bezirk Rüningen



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

8.8.2.3 Bisheriger Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien

Der Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien liegt im Südwesten des Braunschweiger Stadtgebietes und umfasst die statistischen Bezirke Timmerlah und Geitelde.

Tab. 29:Kennzahlen Timmerlah-Geitelde-Stiddien

Einwohner	3.550
Anzahl Lebensmittelbetriebe	1
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	900 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	57%
Nahversorgungsanteil	19%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

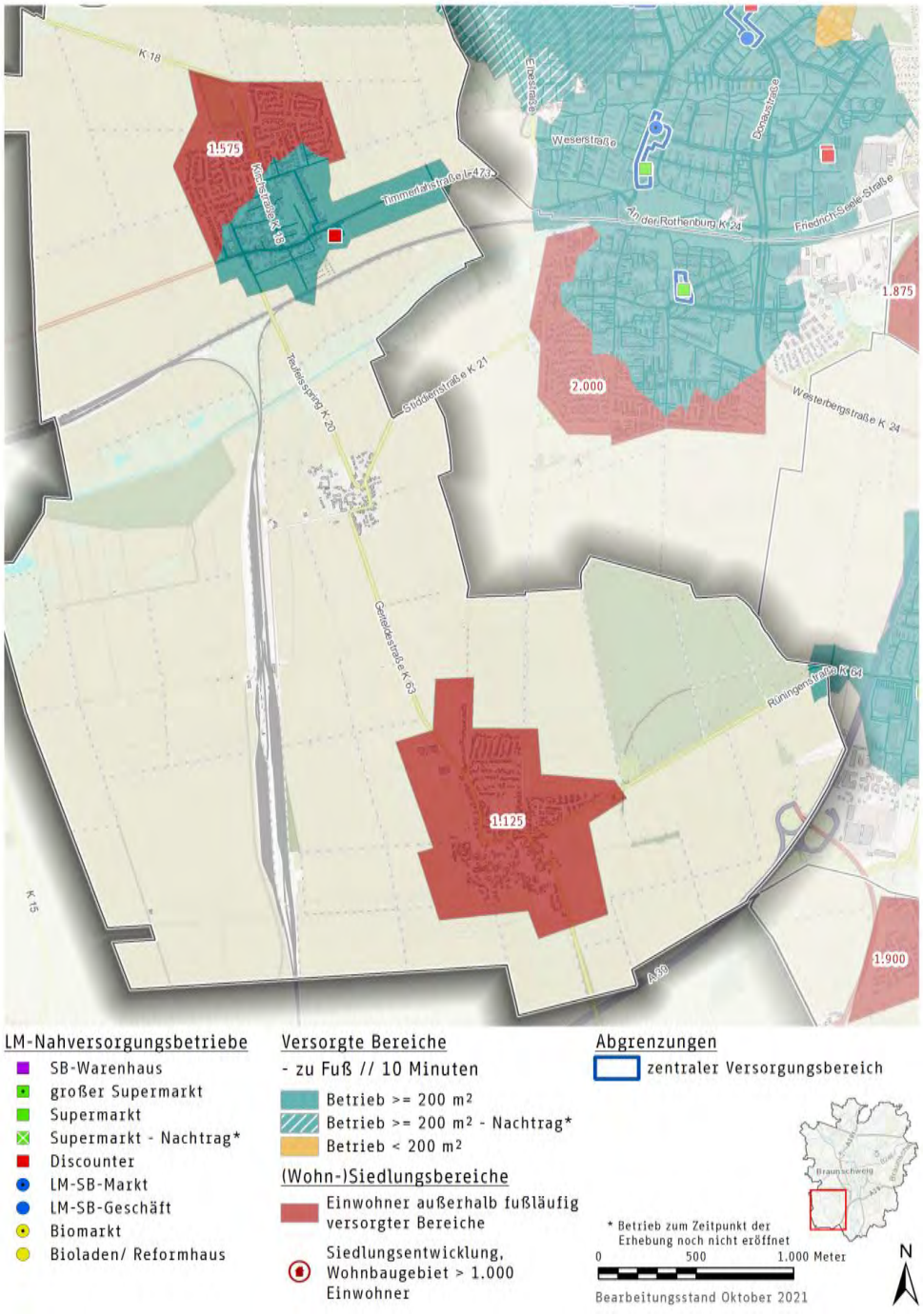
- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 57% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Bei dem vorhandenen Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter in einer nicht integrierten Lage.
- Die Verkaufsfläche dieses Betriebes liegt oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m².
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 19% sehr niedrig - nur für einen geringen Teil der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 62). In Timmerlah ist auf Grund der Randlage des vorhandenen Lebensmittelbetriebs nur ein Teil der Einwohner fußläufig nahversorgt. In Geitelde und Stiddien besteht kein Angebot.

➢ Das Einwohnerpotenzial in den dörflich geprägten Stadtteilen Geitelde und Stiddien ist zu gering für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes.

➢ Das bestehende Nahversorgungsangebot gilt es zu erhalten.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht.

Karte 62: Nahversorgungssituation im Bezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien



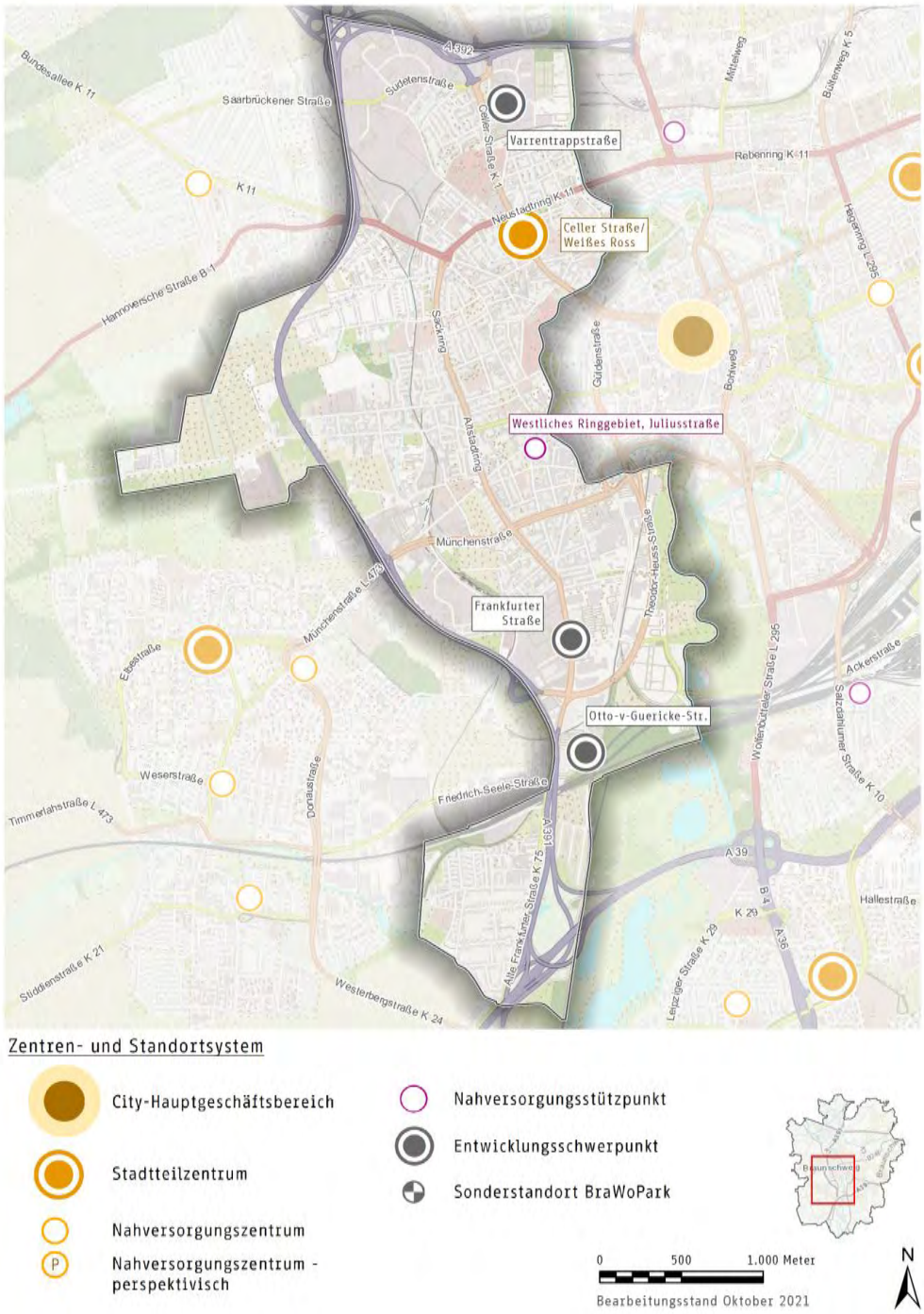
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.9 Stadtbezirk Westliches Ringgebiet

Im Stadtbezirk Westliches Ringgebiet befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross der Nahversorgungstützpunkt Westliches Ringgebiet/ Juliusstraße und die Entwicklungsschwerpunkte Frankfurter Straße, Otto-von-Guericke-Straße und Varrentrappstraße (vgl. Karte 63). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 137 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 90.750 m² festgestellt.

In Tab. 30 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Westliches Ringgebiet bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Auffällig sind vor allem die hohen Bindungsquoten von deutlich mehr als 100% und demzufolge die erheblichen Kaufkraftzuflüsse in mehreren Sortimenten des langfristigen, zum Teil auch im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches. Der Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich ist vor allem auf das umfangreiche Angebot an den Entwicklungsschwerpunkten Frankfurter Straße und Otto-von-Guericke-Straße zurückzuführen. Auch im kurzfristigen Bedarfsbereich besteht ein umfassendes Angebot.

Karte 63: Stadtbezirk Westliches Ringgebiet



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 30: Einzelhandelsangebot im Bezirk Westliches Ringgebiet, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	16.875	96,1	77,1	125%
Lebensmittelhandwerk	475	5,7	10,5	55%
Drogerie/ Parfümerie	2.500	12,2	9,0	135%
Apotheke	375	24,9	24,4	102%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1.725	6,8	1,9	349%
Blumen/ Zoo	3.125	8,2	3,5	232%
kurzfristiger Bedarf	**25.075**	**153,8**	**126,5**	**122%**
Bekleidung und Zubehör	2.000	7,5	11,0	68%
Schuhe/ Lederwaren	450	1,6	3,2	51%
Sport/ Freizeit	1.150	3,3	4,4	75%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	2.650	5,6	2,8	202%
Bücher	75	0,3	2,3	15%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	1.575	2,1	2,1	100%
Haus-/ Heimtextilien	1.900	3,4	1,9	179%
mittelfristiger Bedarf	**9.775**	**23,9**	**27,6**	**87%**
Uhren/ Schmuck	25	0,2	2,2	7%
Foto/ Optik	550	3,5	2,4	149%
Medien	875	9,5	7,3	130%
Elektro/ Leuchten	2.750	10,7	4,0	268%
Teppiche/ Bodenbeläge	3.950	7,0	1,1	633%
Bau-/ Gartenmarkt	34.000	80,0	20,3	394%
Möbel	11.325	17,3	12,0	144%
Sonstiges	2.400	12,4	14,6	85%
langfristiger Bedarf	**55.900**	**140,6**	**63,8**	**220%**
Summe	***90.750***	***318,3***	***217,9***	***146%***

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

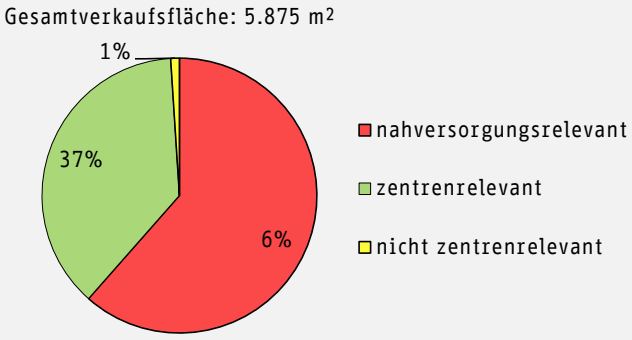
8.9.1 Zentren- und Standortstruktur

8.9.1.1 Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross

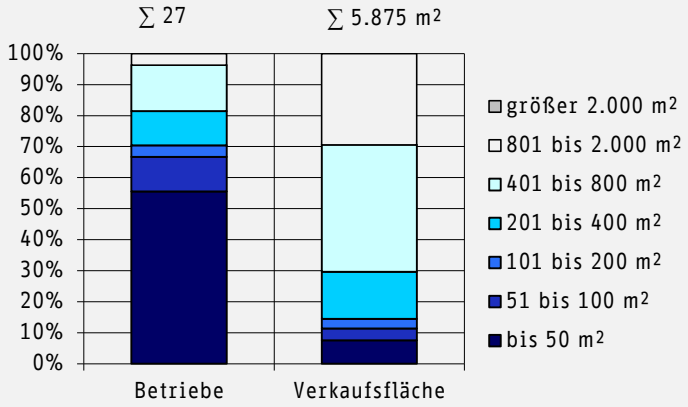
Stadtbezirk	Westliches Ringgebiet
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Stadtteilzentrum erstreckt sich linear entlang der Celler Straße im Bereich zwischen der Eichtalstraße im Norden bis zur Oker im Süden. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, es ist jedoch auch ein großes Angebot im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente vorhanden. Wichtige Magnetbetriebe (unter anderem Supermarkt, Drogeriemarkt) befinden sich innerhalb des Einkaufszentrums Weisses Ross. Das Einzelhandelsangebot ist ansonsten kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

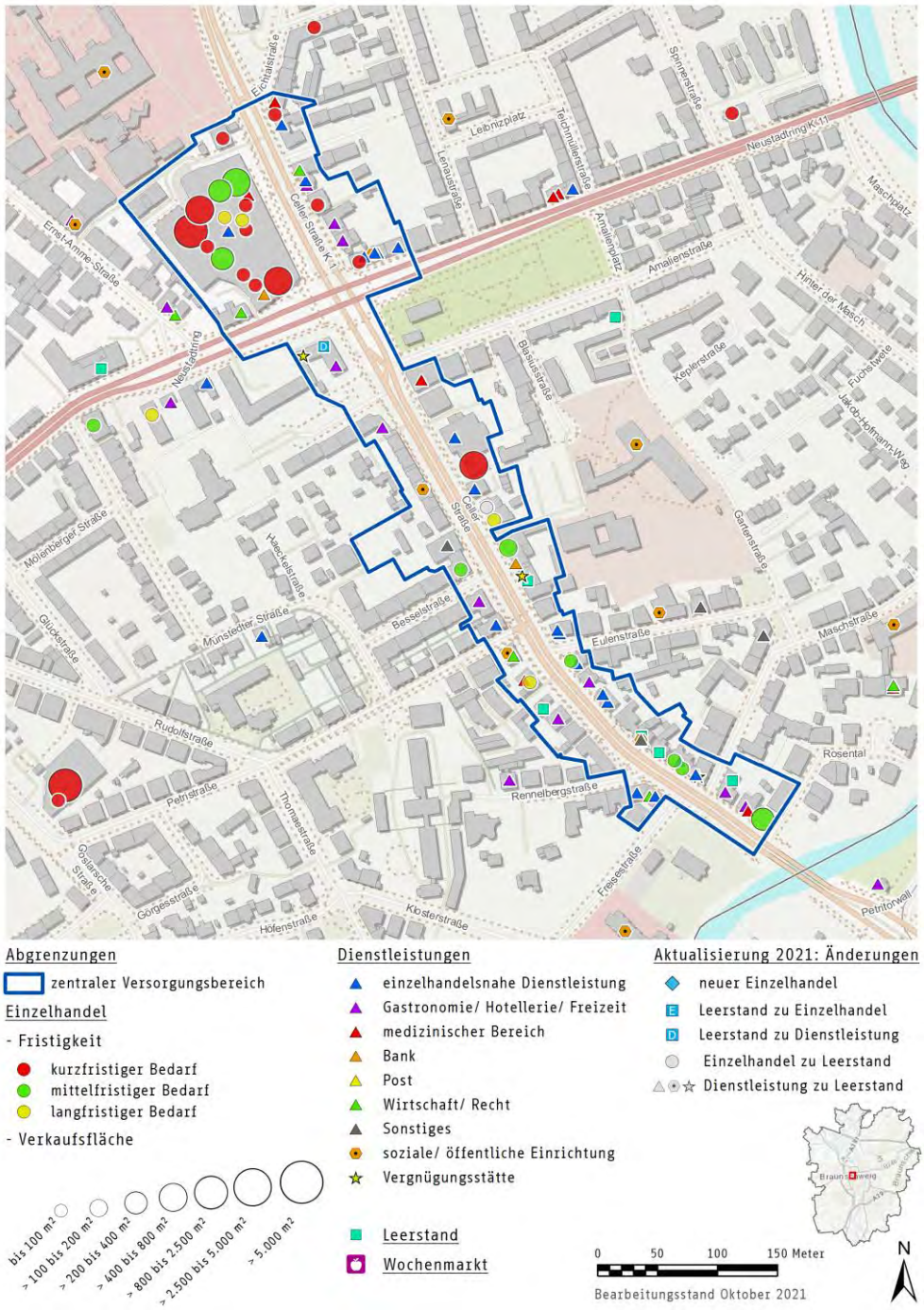
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 64: Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 33:Einkaufszentrum Weisses Ross

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 34:Supermarkt Celler Straße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • Einkaufszentrum Weisses Ross mit vor allem nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten • gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem zwei Supermärkten, Biomarkt, Drogeriemarkt, Lebensmittelhandwerk • Einkaufszentrum fungiert als Magnet • einzelne Fachgeschäfte (unter anderem Fahrräder, Schreibwaren) • ergänzendes Dienstleistungsangebot • Begrünung durch Bäume
Schwächen	• geringfügiges Einzelhandelsangebot außerhalb des Einkaufszentrums • funktionaler Besatz zwischen Neustadtring und südlicher Celler Straße unterbrochen durch Leerstände, Wohnen im Erdgeschoss und eine Grünfläche • hoher Anteil an Dienstleistungen im Süden des Zentrums • erhebliche lineare Ausdehnung (rd. 800 m) • insgesamt geringe funktionale Dichte • modernisierungsbedürftige Gebäude • mangelnde Aufenthaltsqualität durch Verkehrsbelastung
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

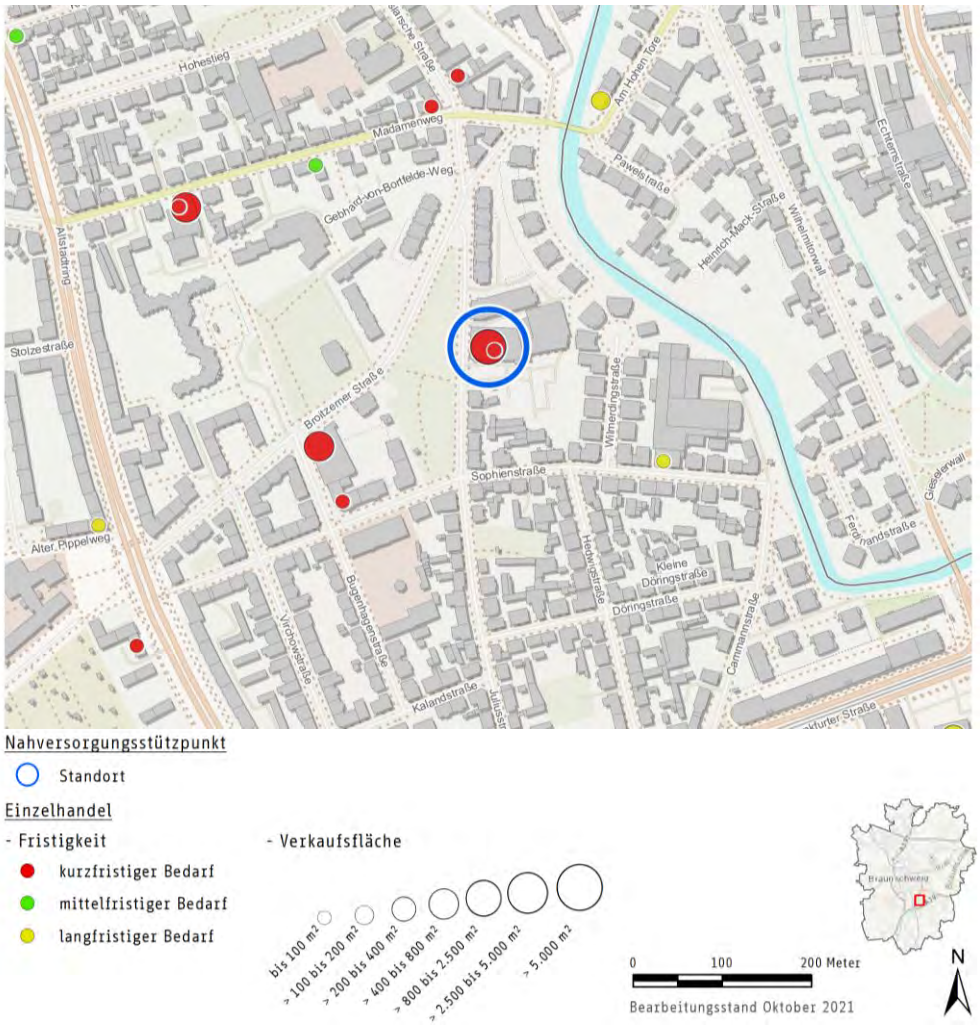
Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung der Einzelhandelsfunktion und Stärkung außerhalb des Einkaufszentrums • Ausbau weiterer publikumswirksamer Zentrenfunktionen (zum Beispiel Dienstleistungen, Gastronomie) • städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen Einkaufszentrum und südlichem Bereich verbessern (insbesondere Gestaltung öffentlicher Raum) • Schaffung gestalteter Platz- und Aufenthaltsbereich (zum Beispiel im südlichen Kreuzungsbereich Amalienplatz) • Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch weitere Begrünung • Aufwertung durch Gebäude- und Fassadensanierung (insbesondere südlich des Neustadtrings)

8.9.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet, Juliusstraße

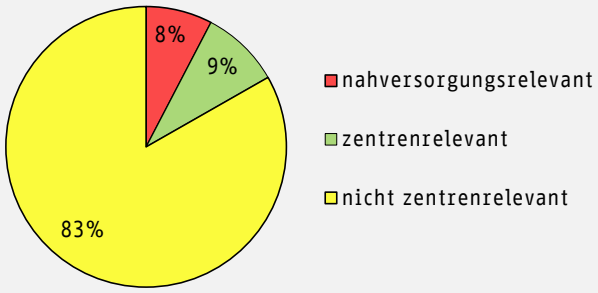
Stadtbezirk	Westliches Ringgebiet
Betriebstyp(en)	Supermarkt Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 1.000 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	9.435/ 61.585 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	1,0 km, Hauptgeschäftsbereich City
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 65: Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet, Juliusstraße

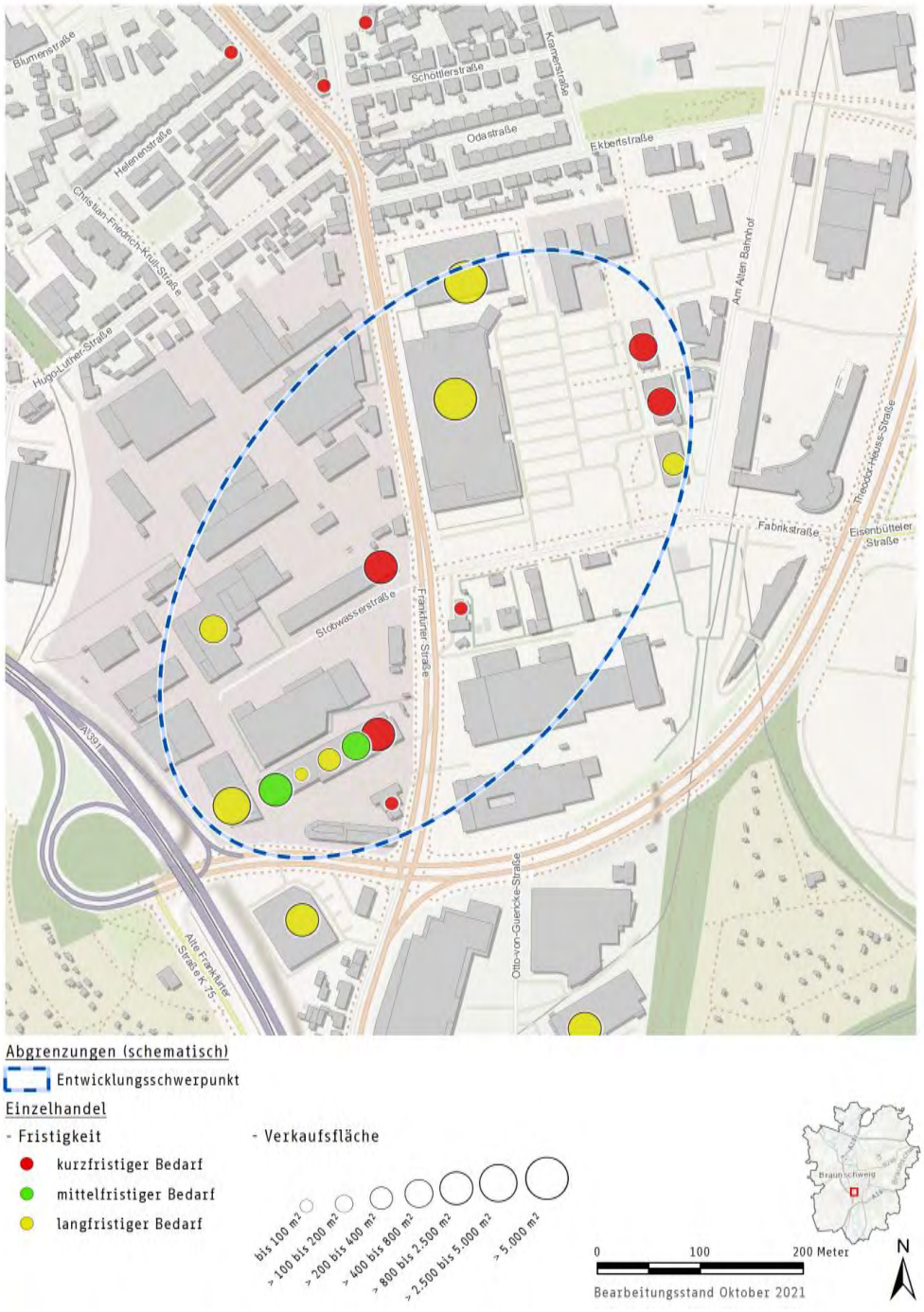


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.9.1.3 Entwicklungsschwerpunkt Frankfurter Straße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

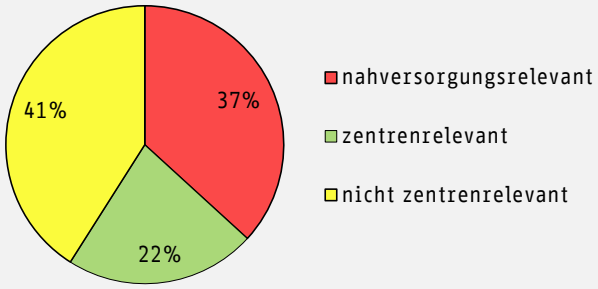
Stadtbezirk	Westliches Ringgebiet
Anzahl Betriebe	15
Magnetbetriebe	Baumarkt, Möbelfachmarkt, Bürofachmarkt, Zoofachmerkt
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 28.500 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Gartenstraße (A 391)

Karte 66: Entwicklungsschwerpunkt Frankfurter Straße

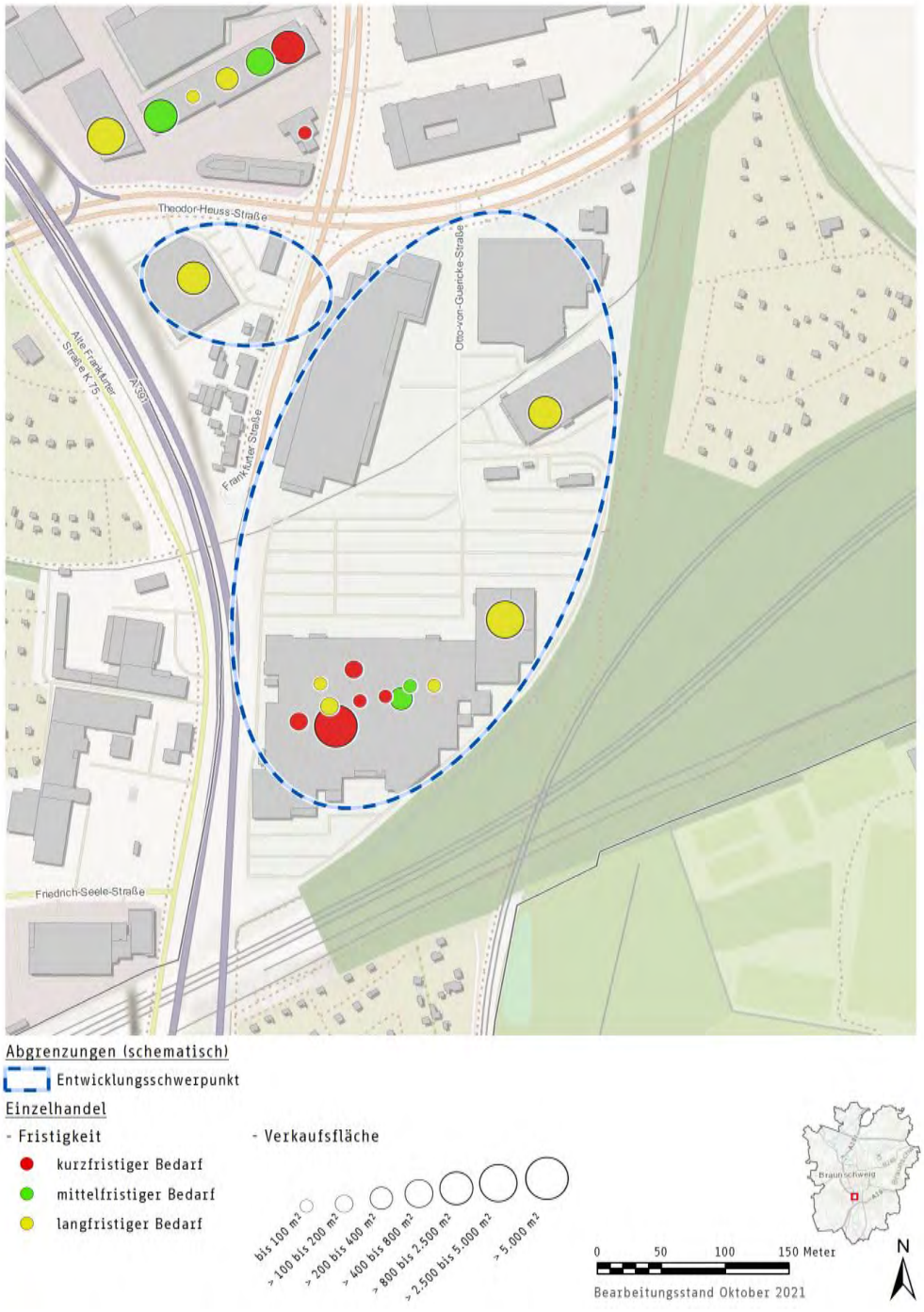


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.9.1.4 Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

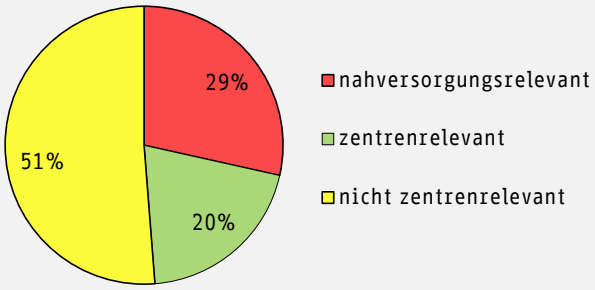
Stadtbezirk	Westliches Ringgebiet
Anzahl Betriebe	13
Magnetbetriebe	SB-Warenhaus, Gartenmarkt, Möbelfachmarkt
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 15.425 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Gartenstadt (A 391)

Karte 67: Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße

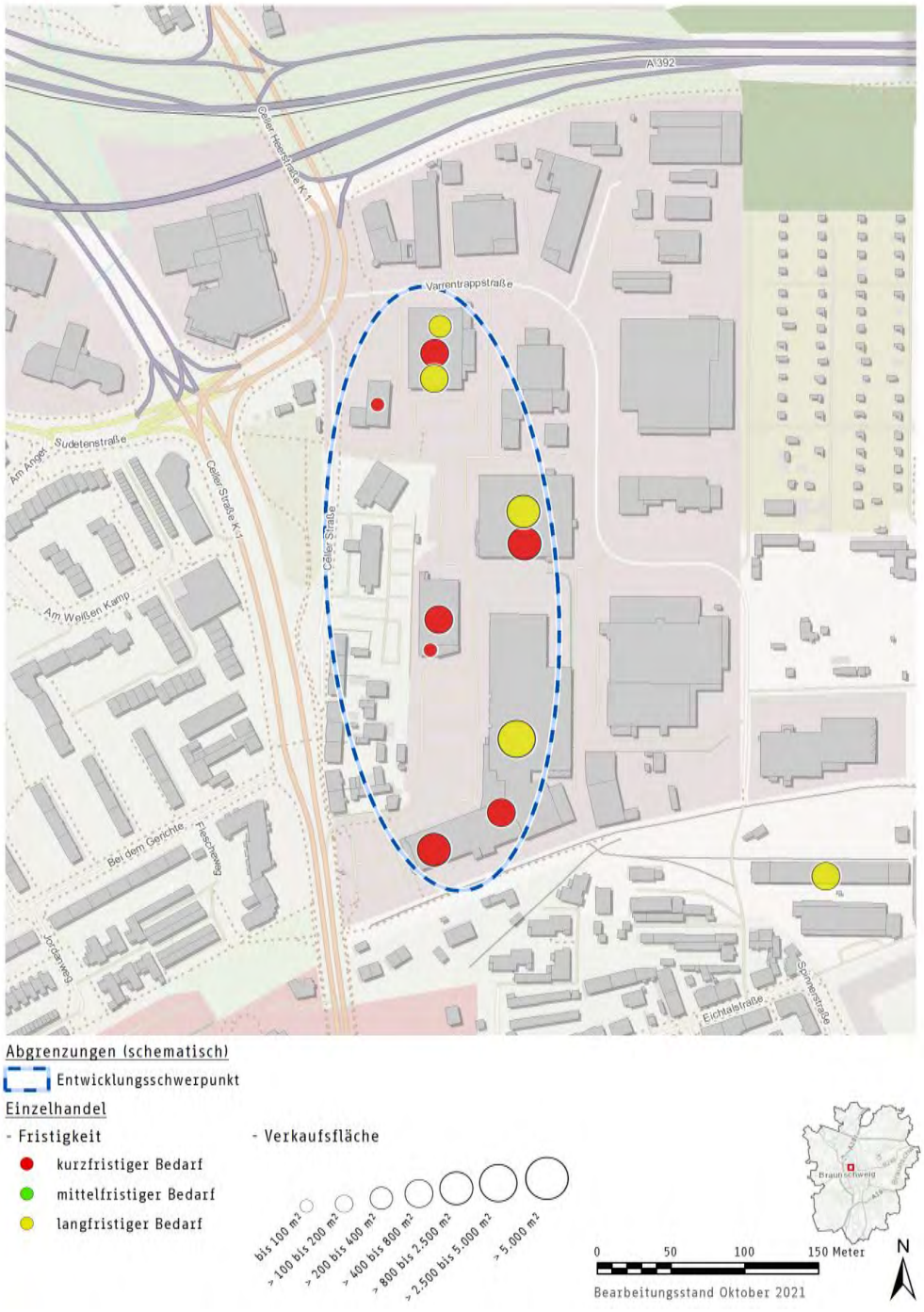


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.9.1.5 Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

Stadtbezirk	Westliches Ringgebiet
Anzahl Betriebe	11
Magnetbetriebe	Fachmarkt für Teppiche/ Bodenbeläge, Bürofachmarkt, Lebensmitteldiscounter
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 8.775 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Celler Straße (A 392)

Karte 68: Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.9.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.9.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Westliches Ringgebiet

Der Stadtbezirk Westliches Ringgebiet grenzt im Westen an den Bezirk Innenstadt an und erstreckt sich über die Bereiche Petritor und Wilhelmitor.

Tab. 31:Kennzahlen Westliches Ringgebiet

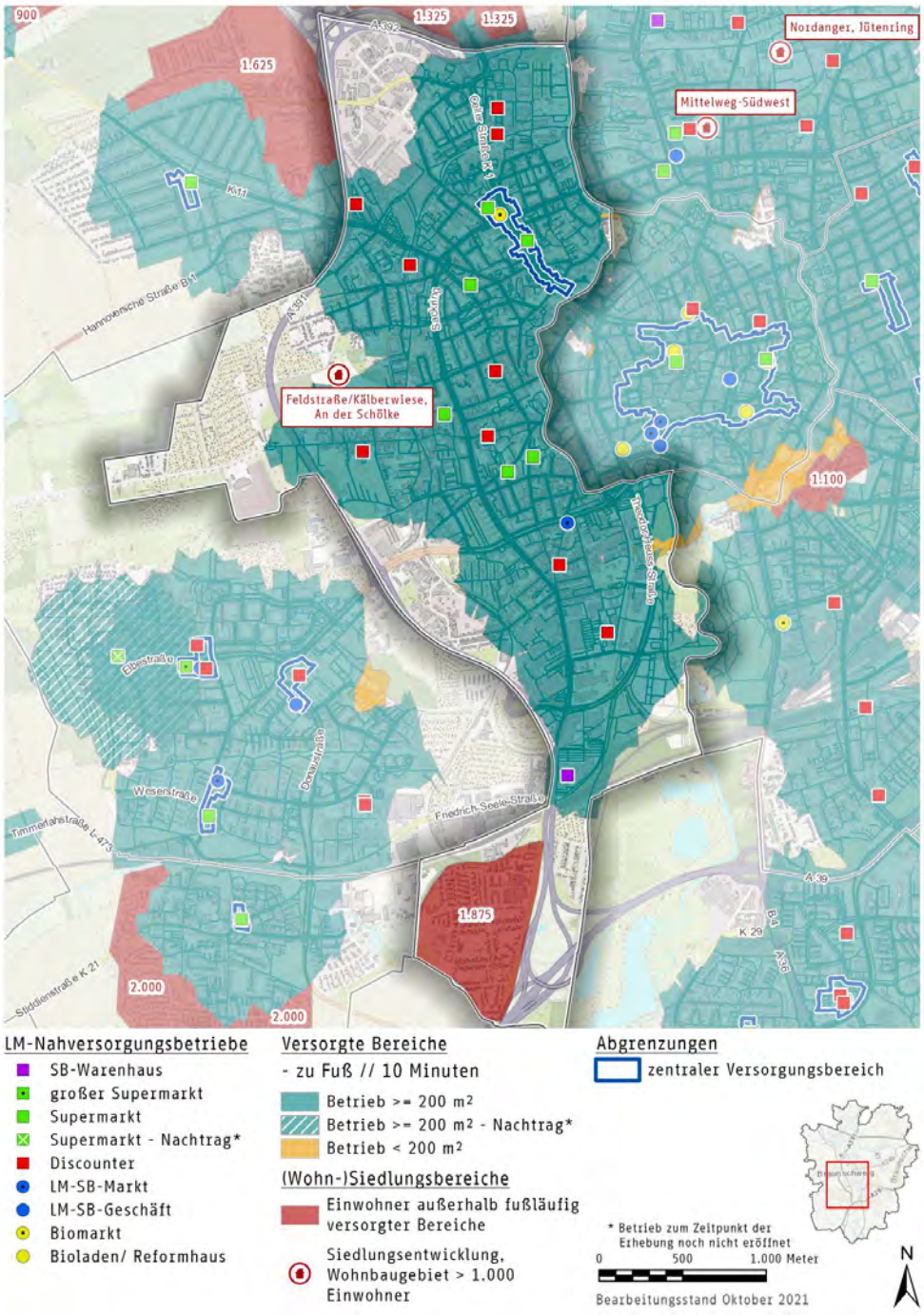
Einwohner	34.960
Anzahl Lebensmittelbetriebe	18
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	16.875 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	125%
Nahversorgungsanteil	91%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um ein SB-Warenhaus, sechs Supermärkte, neun Lebensmitteldiscounter und einen Biomarkt.
- Drei dieser Betriebe befinden sich im Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross. Zehn Betriebe sind an je einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt, darunter auch der Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet/ Juliusstraße. Fünf Betriebe befinden sich an den Entwicklungsschwerpunkten Varrentrappstraße (zwei Betriebe), Frankfurter Straße (ein Betrieb) und Otto-von-Guericke-Straße (ein Betrieb) sowie ein Betrieb an einem sonstigen nicht integrierten Standort.
- Die Verkaufsflächen der meisten Betriebe liegen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m²; drei Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von lediglich bis zu rd. 500 m² auf. Mit dem oben genannten SB-Warenhaus ist jedoch auch ein Lebensmittelbetrieb mit sehr großer Verkaufsfläche zu verzeichnen.
- Auf Grund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Diese sind vor allem auch auf das SB-Warenhaus am Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße zurückzuführen, welches Kaufkraft auch aus anderen Teilbereichen von Braunschweig (und darüber hinaus) bindet.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 91% sehr hoch - für annähernd alle Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 69). Im südlichen Siedlungsbereich Gartenstadt besteht kein fußläufiges Nahversorgungsangebot.

Karte 69: Nahversorgungssituation im Bezirk Westliches Ringgebiet



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

- Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht auf Grund der geringen Zahl nicht fußläufig nahversorgter Einwohner nicht. Dies gilt auch für den Bereich Gartenstadt, wo das Potenzial für einen Lebensmittelbetrieb entsprechend der Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe (etwas) zu gering ist.
- Die bestehenden Betriebe an integrierten Standorten gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung der kleineren Betriebe erscheinen auf Grund der hohen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe grundsätzlich möglich, sind jedoch gegebenenfalls auf Grund des bestehenden großen Lebensmittelnahversorgungsangebotes hinsichtlich ihres Beitrags zu einer Sicherung und Stärkung der räumlichen Nahversorgungssituation zu prüfen.

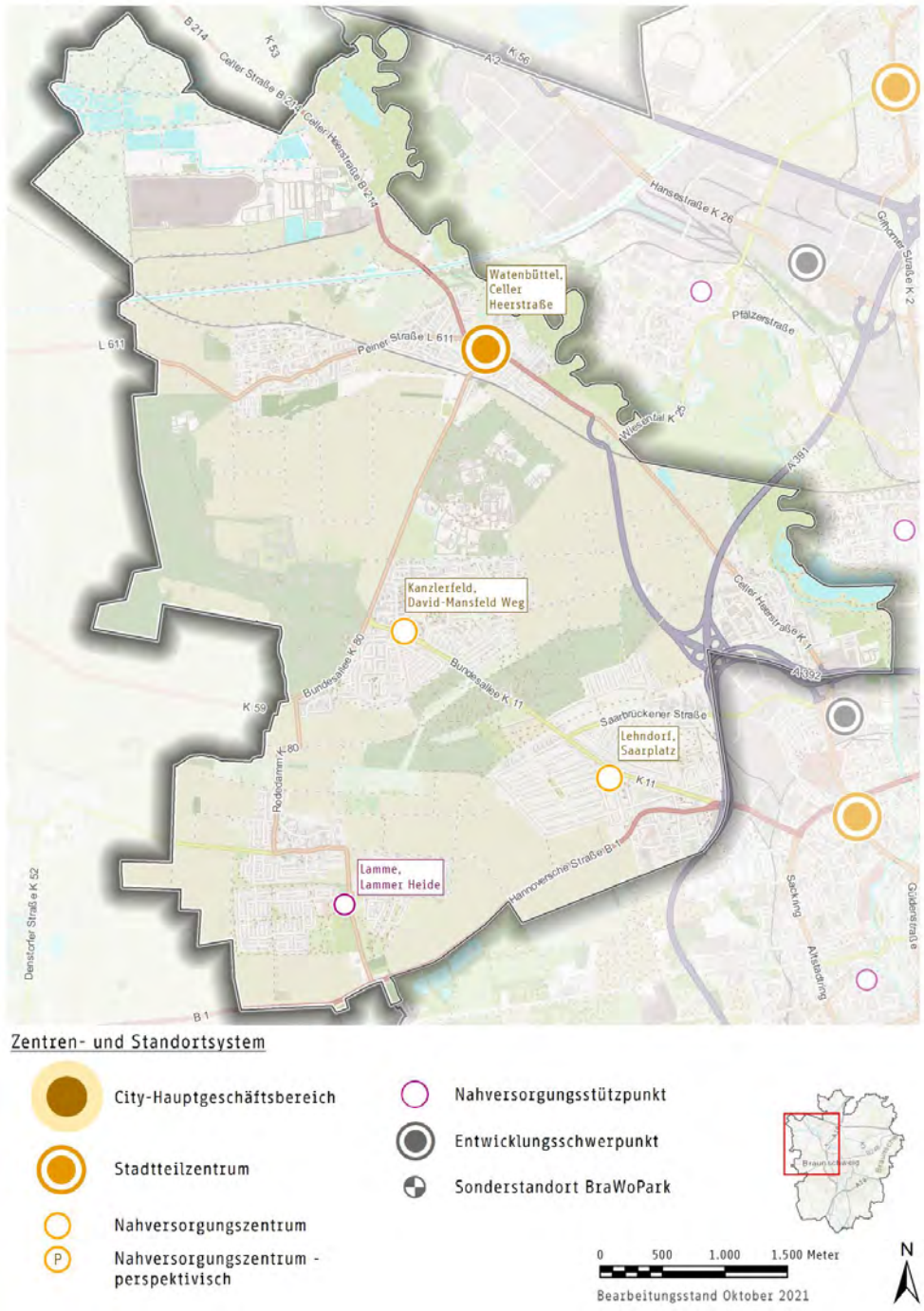
❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; der Fokus sollte auf der Erhaltung des insgesamt guten Nahversorgungsangebotes im Stadtteilzentrum und in den sonstigen integrierten Lagen liegen.

8.10 Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel

Im Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Watenbüttel/ Celler Heerstraße die Nahversorgungszentren Kanzlerfeld/ David-Mansfeld Weg und Lehndorf/ Saarplatz und der Nahversorgungstützpunkt Lamme/ Lammer Heide (vgl. Karte 70). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 49 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.600 m² festgestellt.

In Tab. 32 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteln und damit im kurzfristigen Bedarfsbereich. Mit Ausnahme von Lebensmittelhandwerk und Apotheken sind in allen Sortimenten deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Karte 70: Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 32: Einzelhandelsangebot im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	3.575	18,2	47,5	38%
Lebensmittelhandwerk	425	6,2	6,5	96%
Drogerie/ Parfümerie	250	0,8	5,5	14%
Apotheke	275	14,2	15,1	94%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	150	0,7	1,2	56%
Blumen/ Zoo	225	0,7	2,2	33%
kurzfristiger Bedarf	**4.900**	**40,7**	**77,9**	**52%**
Bekleidung und Zubehör	375	0,9	6,8	13%
Schuhe/ Lederwaren	-	0,0	1,9	0%
Sport/ Freizeit	-	0,0	2,7	0%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	175	0,4	1,7	21%
Bücher	-	0,0	1,4	2%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	100	0,1	1,3	7%
Haus-/ Heimtextilien	-	0,0	1,2	1%
mittelfristiger Bedarf	**675**	**1,4**	**17,0**	**8%**
Uhren/ Schmuck	-	0,0	1,3	0%
Foto/ Optik	50	0,4	1,5	25%
Medien	-	0,0	4,5	0%
Elektro/ Leuchten	-	0,0	2,5	0%
Teppiche/ Bodenbeläge	-	0,0	0,7	0%
Bau-/ Gartenmarkt	525	0,6	12,5	5%
Möbel	275	0,4	7,4	6%
Sonstiges	150	0,7	9,0	8%
langfristiger Bedarf	**1.025**	**2,1**	**39,3**	**5%**
Summe	***6.600***	***44,2***	***134,3***	***33%***

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

8.10.1 Zentren- und Standortstruktur

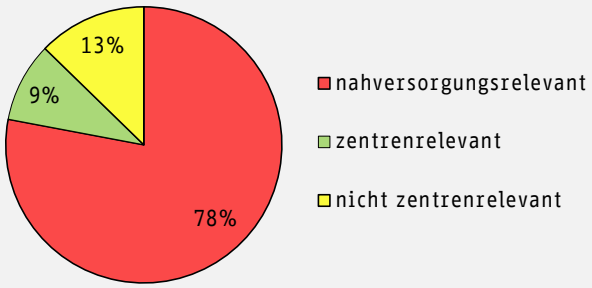
8.10.1.1 Stadtteilzentrum Watenbüttel, Celler Heerstraße

Stadtbezirk	Lehndorf-Watenbüttel
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das dörflich geprägt Stadtteilzentrum gruppiert sich um den Kreuzungsbereich Celler Heerstraße/ Hans-Jürgen-Straße. Mit einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die Betriebsstruktur ist überwiegend kleinteilig. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung wurde die räumliche Ausdehnung des Zentrums im Westen reduziert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

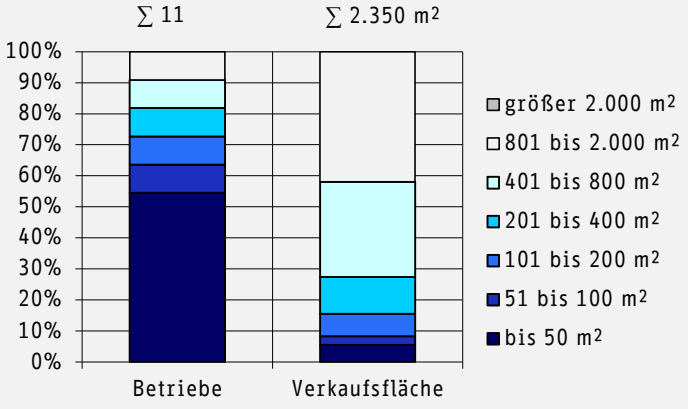
Einzelhandelsstruktur

Sortimentsstruktur

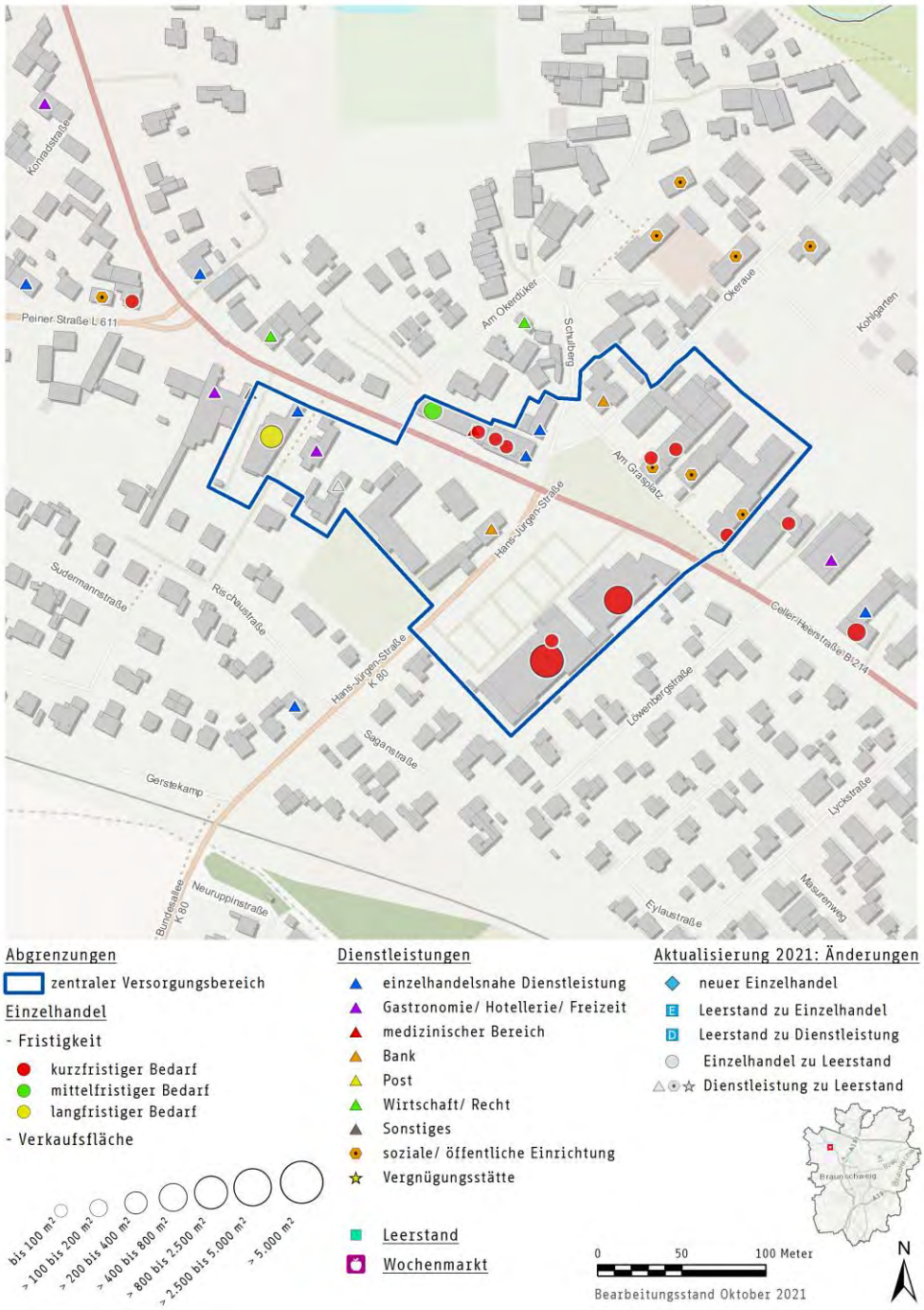
Gesamtverkaufsfläche: 2.350 m²



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 71: Stadtteilzentrum Watenbüttel, Celler Heerstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 35: Fachgeschäfte Celler Heerstraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 36: Grasplatz

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden • gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Hofladen, Lebensmittelhandwerk • Lebensmittelbetriebe als Magnetbetriebe • einzelne Fachgeschäfte vorhanden • ergänzendes Dienstleistungsangebot • überwiegend offene Bauweise • kleiner gestalteter und begrünter Platzbereich (Grasplatz)
Schwächen	• insgesamt geringe Anzahl Einzelhandelsbetriebe • geringe Nutzungsdichte • vorgelagerte Stellplätze im Bereich der Lebensmittelbetriebe • hohe Verkehrsbelastung Celler Heerstraße
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

Handlungsempfehlungen

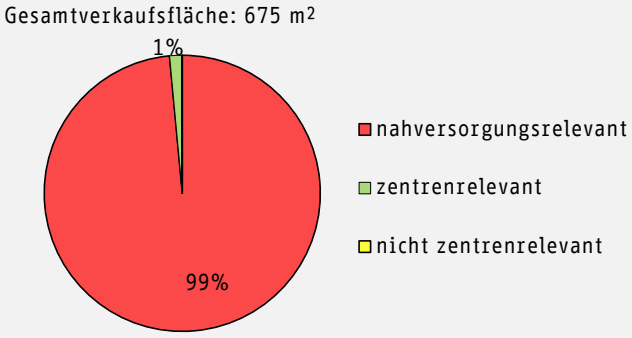
	• Erhaltung der Einzelhandelsfunktion, gegebenenfalls Stärkung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich • Nahversorgungsfunktion erhalten • Stärkung weiterer Zentrenfunktionen (zum Beispiel durch Dienstleistungen und Gastronomie) • Schließung von Besatzlücken zur Erhöhung der Nutzungsdichte • städtebauliche Aufwertung im Umfeld der Lebensmittelmärkte • Aufwertung/ Gestaltung Platzbereich (Grasplatz) zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (jedoch hohe Verkehrsbelastung)

8.10.1.2 Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld, David-Mansfeld-Weg

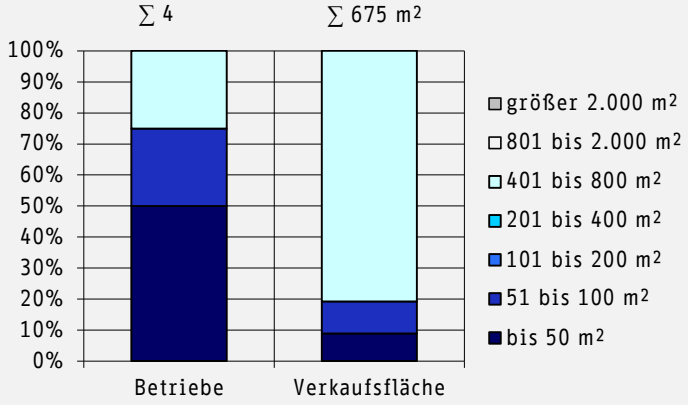
Stadtbezirk	Lehndorf-Watenbüttel
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum befindet sich nördlich der Bundesallee und umfasst im Wesentlichen einen Gebäudekomplex mit Supermarkt und weiteren ergänzenden Nutzungen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Auf einer Potenzialfläche südlich der Bundesallee befindet sich ein neuer Supermarkt im Bau.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 72: Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld, David-Mansfeld Weg

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 37:Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 38:Parkplatz Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Nahversorgungsangebot mit kleinem Supermarkt, Lebensmittelhandwerk • neuer Supermarkt auf südwestlicher Potenzialfläche • ergänzende Angebote mit unter anderem Apotheke, Schreibwaren • ergänzendes Dienstleistungsangebot • kleiner gestalteter Platzbereich vor Gemeindehaus
Schwächen	• geringfügiges Einzelhandelsangebot • geringe Anzahl an Betrieben • Nutzungen/ Eingänge zum Teil auf Gebäuderückseite • einzelne Leerstände innerhalb Gebäudekomplex • weitestgehend ungestalteter öffentlicher Raum • Modernisierungsbedarf erkennbar • geringe Aufenthaltsqualität auf Grund Nutzung als Parkplatz
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen mit Ausnahme des neuen Supermarktstandortes

Handlungsempfehlungen

	• Ansiedlung/ Verlagerung Supermarkt • Folgenutzung für bestehenden Supermarkt sicherstellen • Stärkung Nahversorgungsfunktion • Modernisierung Bestandsgebäude • Aufwertung/ Gestaltung des öffentlichen Raumes • gestaltete Aufenthaltsbereiche schaffen • Anbindung/ Verbindung südlicher Supermarktstandort und Bestandsgebäude attraktiv gestalten • Querungshilfe für Fußgänger im Bereich Bundesallee

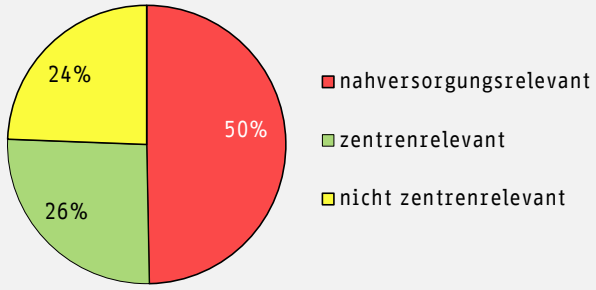
8.10.1.3 Nahversorgungszentrum Lehndorf, Saarplatz

Stadtbezirk	Lehndorf-Watenbüttel
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandels-struktur	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich südlich der Saarstraße im Wesentlichen im Bereich des Saarplatzes. Mit einem kleinen Supermarkt als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Die Abgrenzung wurde gegenüber der bisherigen Abgrenzung auf den Bereich mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz reduziert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

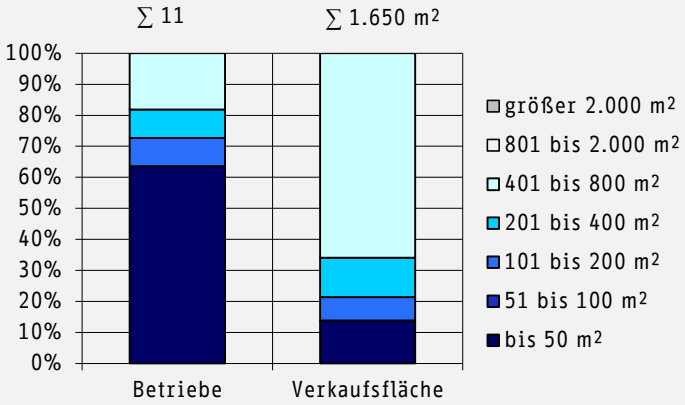
Einzelhandelsstruktur

Sortimentsstruktur

Gesamtverkaufsfläche: 1.650 m²



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 73: Nahversorgungszentrum Lehndorf, Saarplatz

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 39: Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 40: Fachgeschäfte Saarplatz

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen • Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, jedoch auch nennenswerte Anteile im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich • Nahversorgungsangebot mit unter anderem kleinem Supermarkt, Lebensmittelhandwerk • Wochenmarkt • ergänzende Fachgeschäfte (unter anderem Bekleidung, Schreibwaren) • ergänzendes Dienstleistungsangebot, Gastronomie • attraktiv gestalteter und begrünter öffentlicher Raum • gute Aufenthaltsqualität
Schwächen	• lediglich kleiner Supermarkt • Überdachung Ladenzeile wirkt modernisierungsbedürftig • nördlicher Bereich (Saarstraße) vorwiegend Wohnnutzungen
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

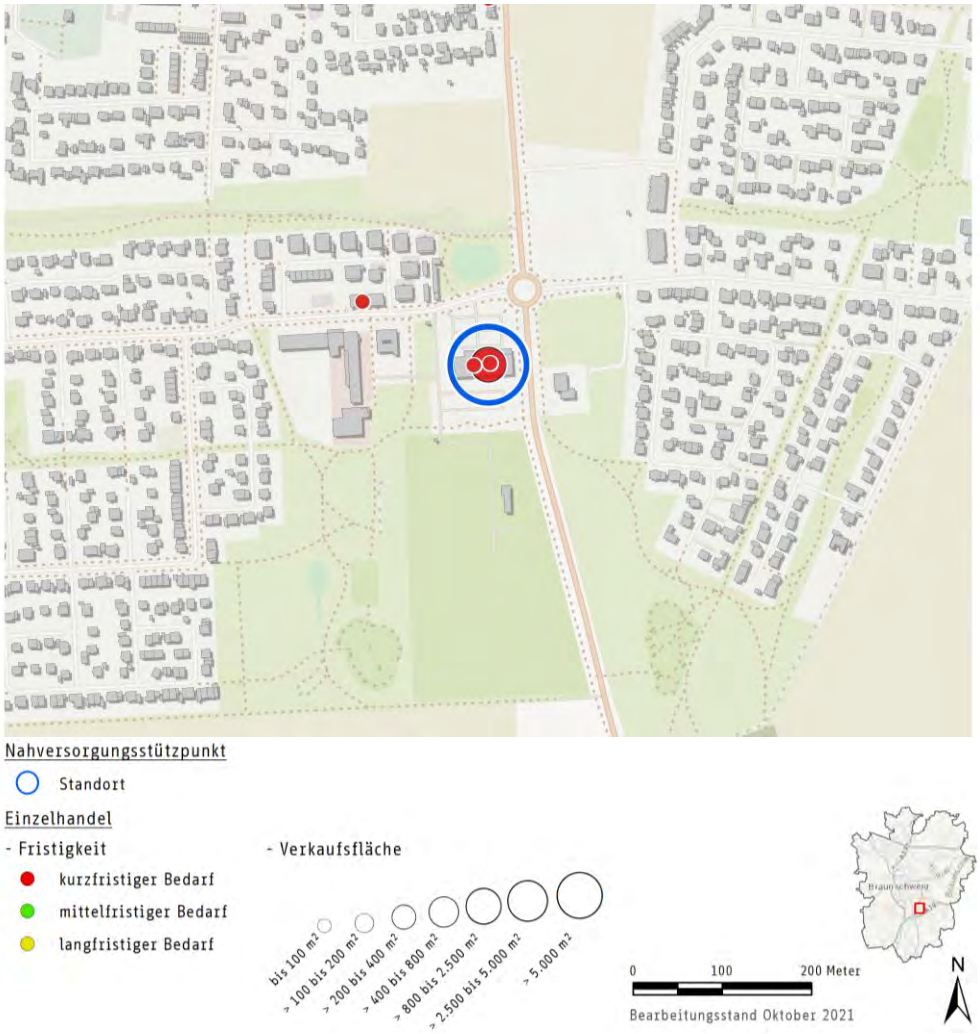
Handlungsempfehlungen

	• Nahversorgungsfunktion erhalten (insbesondere Supermarkt • Wochenmarkt erhalten/ stärken • ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erhalten und gegebenenfalls stärken • gute Aufenthaltsqualität und Gestaltung des öffentlichen Raumes erhalten • Modernisierung Überdachung Ladenzeile

8.10.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Lamme, Lammer Heide

Stadtbezirk	Lehndorf-Watenbüttel
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 900 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	2.435/ 5.840 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 2,9 km, NVZ Lehndorf, Saarplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 74: Nahversorgungsstützpunkt Lamme, Lammer Heide



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.10.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.10.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel

Der Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel befindet sich im Westen des Braunschweiger Stadtgebietes und umfasst im Wesentlichen die statistischen Bezirke Kanzlerfeld, Lamme, Lehndorf, Ölper und Watenbüttel.

Tab. 33:Kennzahlen Lehndorf-Watenbüttel

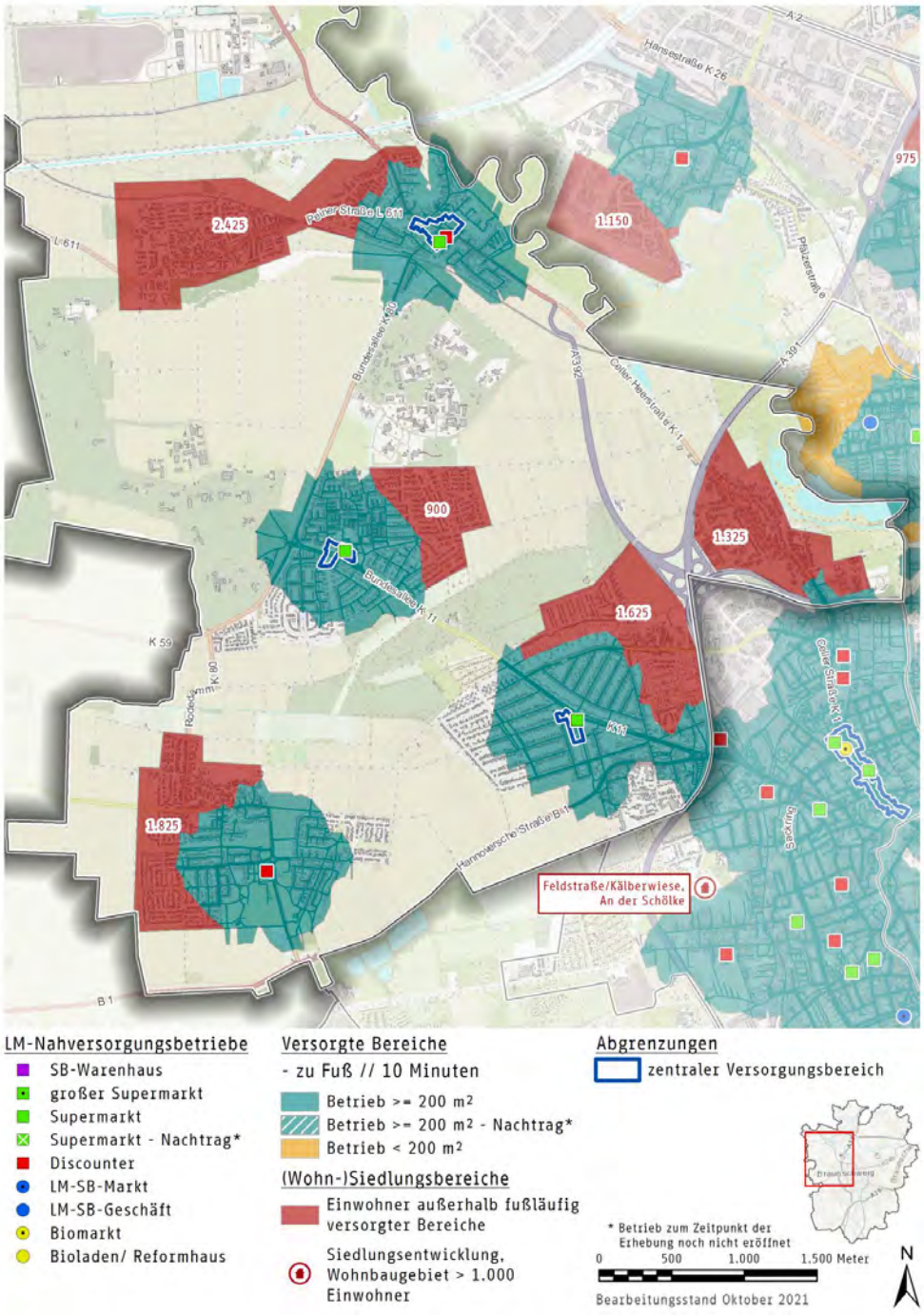
Einwohner	21.550
Anzahl Lebensmittelbetriebe	5
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	3.575 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	38%
Nahversorgungsanteil	51%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Im Segment Nahrungs- und Genussmittel sind bei einer geringen Bindungsquote von rd. 38% per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um drei Supermärkte und zwei Lebensmitteldiscounter.
- Vier dieser Betriebe befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen: zwei im Stadtteilzentrum Watenbüttel/ Celler Heerstraße sowie in den Nahversorgungszentren Kanzlerfeld/ David-Mansfeld-Weg und Lehndorf/ Saarplatz. Ein weiterer Betrieb ist an einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt.
- Die Verkaufsflächen einzelner Betriebe sind zum Teil sehr klein; zwei der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² auf. Von den übrigen Lebensmittelbetrieben liegen zwei signifikant über dieser Schwelle.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 51% sehr niedrig - nur für gut die Hälfte aller Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 75). In Kanzlerfeld, Lamme, Lehndorf und Watenbüttel sind jeweils nur Teile der Siedlungsbereiche fußläufig nahversorgt. In Ölper und Völkenrode besteht kein Lebensmittelnahversorgungsangebot.
- Zum Zeitpunkt der Erhebung 2020 befand sich im Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld/ David-Mansfeld-Weg ein Supermarkt im Bau. Da es sich um eine Erweiterung beziehungsweise Verlagerung eines bestehenden Betriebes handelt, trägt dieser nicht zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung bei.

Karte 75: Nahversorgungssituation im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel



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

- In Lamme befindet sich ein zusätzlicher Lebensmittelbetrieb in Planung. Da sich der Planstandort in räumlicher Nähe zu dem dort bestehenden Lebensmitteldiscounter befindet, kann nur in geringem Umfang zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgungssituation beigetragen werden.

➢ Auf Grund der geringen Zahl nicht versorgter Einwohner in den nicht fußläufig nahversorgten Bereichen ist jedoch meist kein hinreichendes Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch zusätzliche Lebensmittelbetriebe zu verzeichnen. Lediglich in Völkenrode besteht mit rd. 2.400 nicht versorgten Einwohnern und gegebenenfalls zusätzlichen Wohneinheiten dem Grunde nach ein entsprechendes Potenzial.

➢ Zu berücksichtigen ist diesbezüglich jedoch, dass die im Stadtteilzentrum Watenbüttel/ Celler Heerstraße bestehenden Lebensmittelbetriebe für den Gesamtbereich Watenbüttel/ Völkenrode quantitativ Versorgungsfunktion gewährleisten. Somit liegt hier kein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb vor.

➢ Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung der kleineren Betriebe sind auf Grund der geringen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe kritisch zu sehen und gegebenenfalls im Detail zu prüfen.

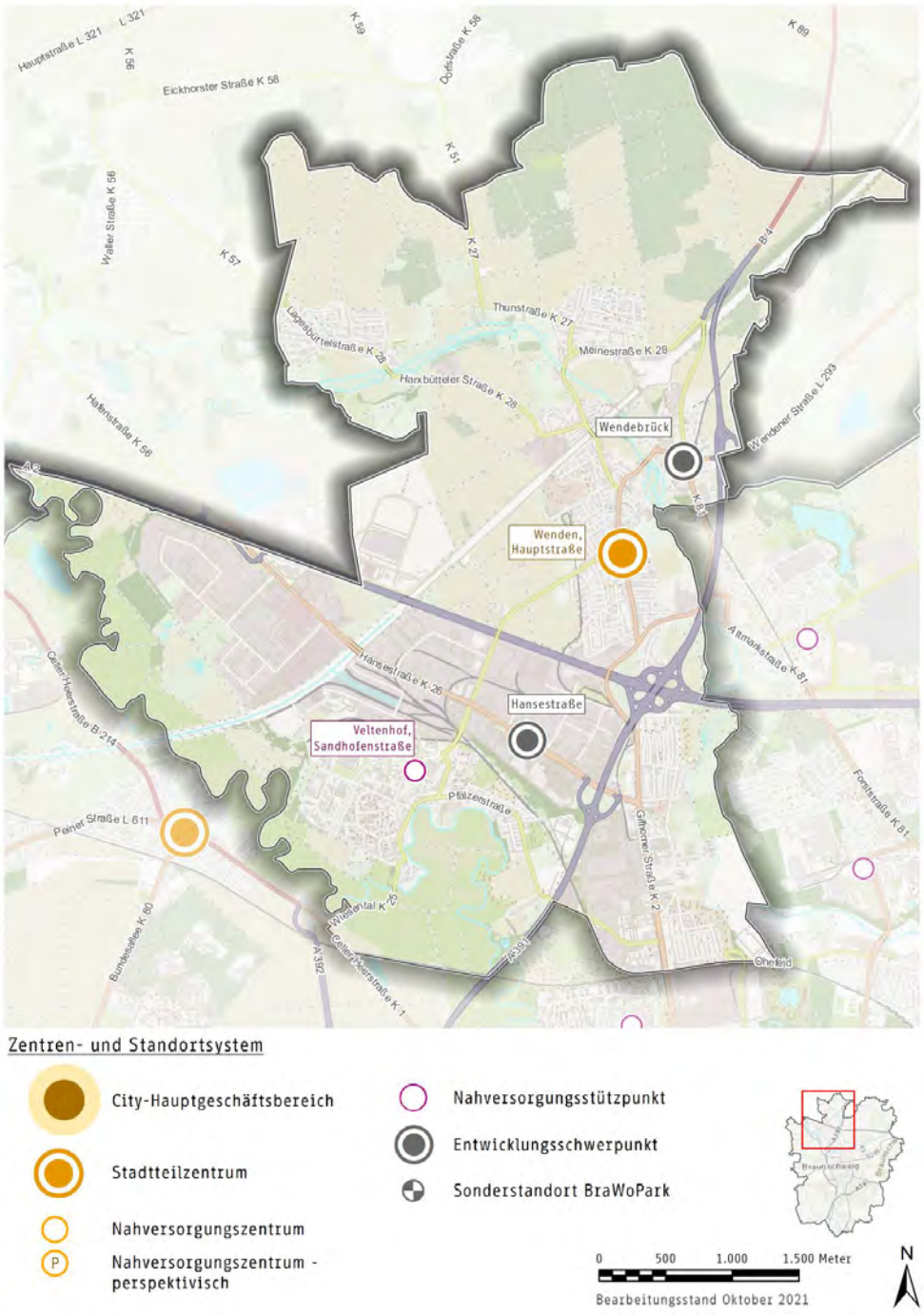
❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; zur Erhaltung der Nahversorgungsfunktion sollten insbesondere die Betriebe in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren erhalten und gestärkt werden.

8.11 Stadtbezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue

Im Stadtbezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Wenden/ Hauptstraße der Nahversorgungstützpunkt Veltenhof/ Sandhofenstraße und die Entwicklungsschwerpunkte Hansestraße und Wendebrück (vgl. Karte 76). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 73 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 112.200 m² festgestellt.

In Tab. 34 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt.

Karte 76: Stadtbezirk Nördliche Schunter-/ Okeraue



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Auffällig sind vor allem die sehr hohen Bindungsquoten und Verkaufsflächen in mehreren Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches. Diese sind im Wesentlichen auf das große Angebot an den Entwicklungsschwerpunkten Hansestraße und Wendebrück zurückzuführen, an denen auch in erheblichem Umfang zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente angeboten werden.

Tab. 34: Einzelhandelsangebot im Bezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	4.775	26,6	26,4	101%
Lebensmittelhandwerk	175	4,0	3,6	110%
Drogerie/ Parfümerie	750	3,1	3,1	102%
Apotheke	75	10,7	8,4	128%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	100	0,4	0,7	63%
Blumen/ Zoo	400	1,7	1,2	142%
kurzfristiger Bedarf	**6.275**	**46,5**	**43,3**	**108%**
Bekleidung und Zubehör	600	1,4	3,7	37%
Schuhe/ Lederwaren	300	0,9	1,1	88%
Sport/ Freizeit	1.225	3,8	1,5	253%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	3.500	9,7	1,0	1018%
Bücher	-	0,0	0,8	0%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	5.300	10,3	0,7	1.464%
Haus-/ Heimtextilien	5.400	11,1	0,7	1.698%
mittelfristiger Bedarf	**16.350**	**37,3**	**9,4**	**394%**
Uhren/ Schmuck	75	0,8	0,7	107%
Foto/ Optik	400	2,2	0,8	274%
Medien	75	0,6	2,5	25%
Elektro/ Leuchten	3.700	11,7	1,4	854%
Teppiche/ Bodenbeläge	4.525	7,9	0,4	2.086%
Bau-/ Gartenmarkt	12.600	29,3	7,0	421%
Möbel	66.725	121,4	4,1	2.958%
Sonstiges	1.475	6,7	5,0	134%
langfristiger Bedarf	**89.575**	**180,5**	**21,8**	**827%**
Summe	***112.200***	***264,3***	***74,5***	***355%***

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

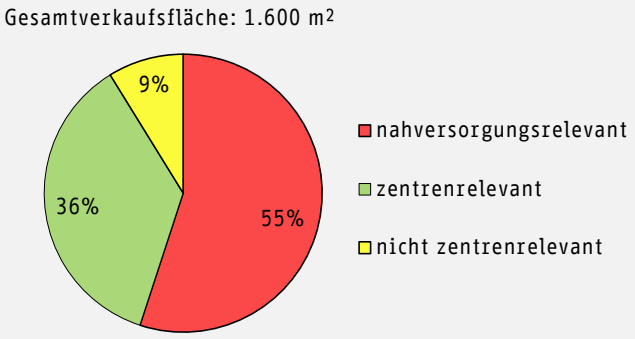
8.11.1 Zentren- und Standortstruktur

8.11.1.1 Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße

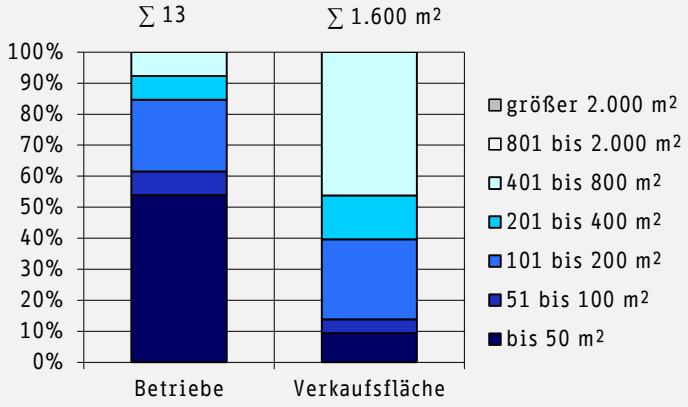
Stadtbezirk	Nördliche Schunteraue/ Okeraue
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Stadtteilzentrum erstreckt sich in einer Bandstruktur entlang der Hauptstraße zwischen Im Winkel im Norden und der Einmündung Am Brühl im Süden. Mit einem Supermarkt als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Mit rd. einem Drittel ist jedoch auch der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente vergleichsweise hoch. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung wurde das Zentrum in seiner räumlichen Ausdehnung auf den Bereich mit der höchsten funktionalen Dichte für eine zukünftig kompakte Struktur reduziert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

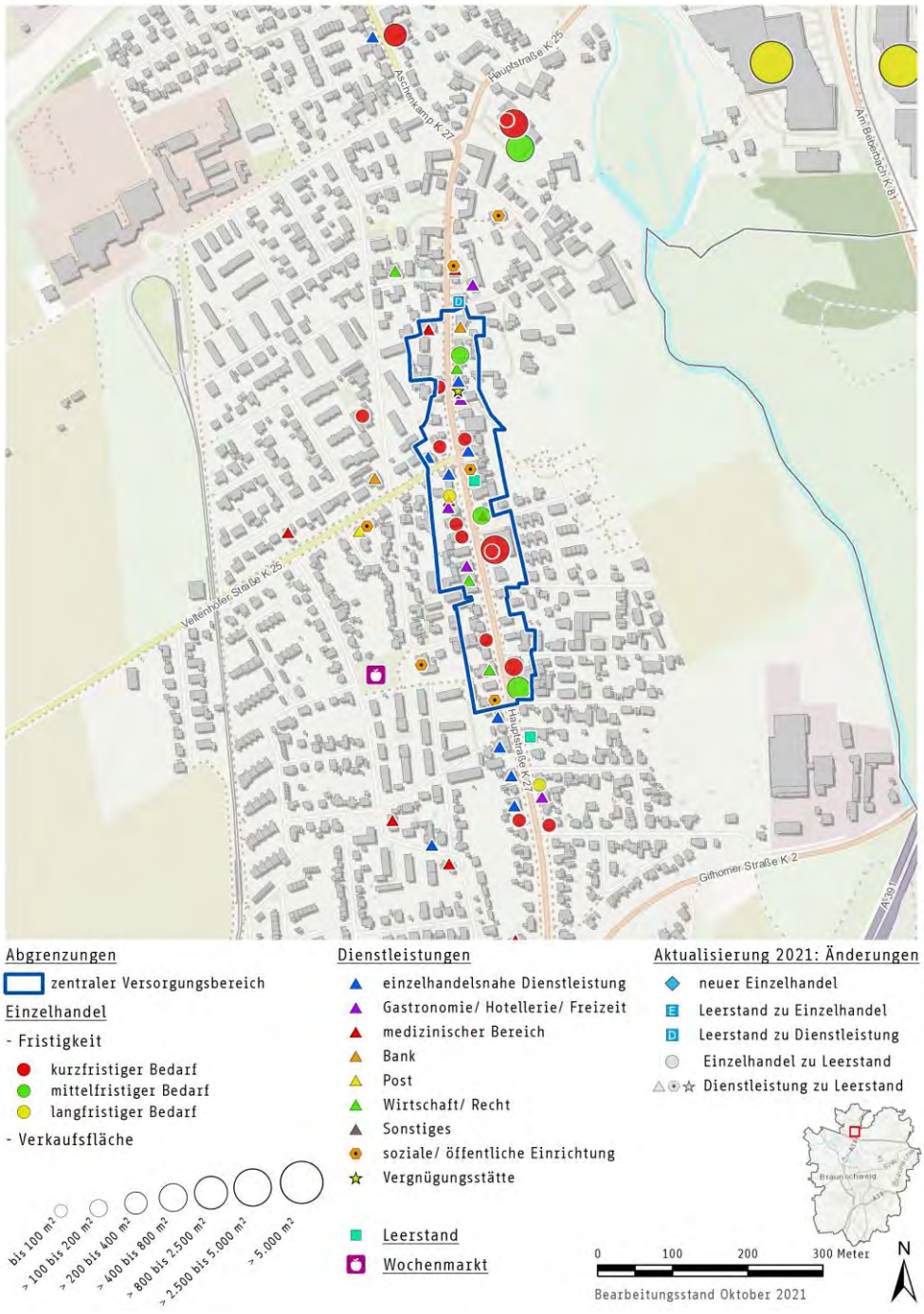
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 77: Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 41:Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 42:kleinteilige Nutzung(en) Hauptstraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen mit einem Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • Nahversorgungsangebot mit unter anderem Supermarkt, und Lebensmittelhandwerk • Wochenmarkt ergänzt das Nahversorgungsangebot • Supermarkt fungiert als wichtiger Magnetbetrieb • es sind einzelne Fachgeschäfte mit unter anderem Bekleidung, Schreibwaren oder Fahrrädern vorhanden • Dienstleistungsangebote ergänzen das Angebot • der Straßenraum ist durch Bäume begrünt
Schwächen	• hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche besteht nur geringes Einzelhandelsangebot • Lebensmitteldiscounter am nördlichen Ortsrand außerhalb des Zentrums ohne funktionalen Zusammenhang • geringe Nutzungsdichte • der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrochen, zum Teil bestehen größere Besatzlücken • die Aufenthaltsqualität ist eingeschränkte, da auf Grund der Bandstruktur kaum gestaltete Aufenthaltsbereiche vorhanden sind
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

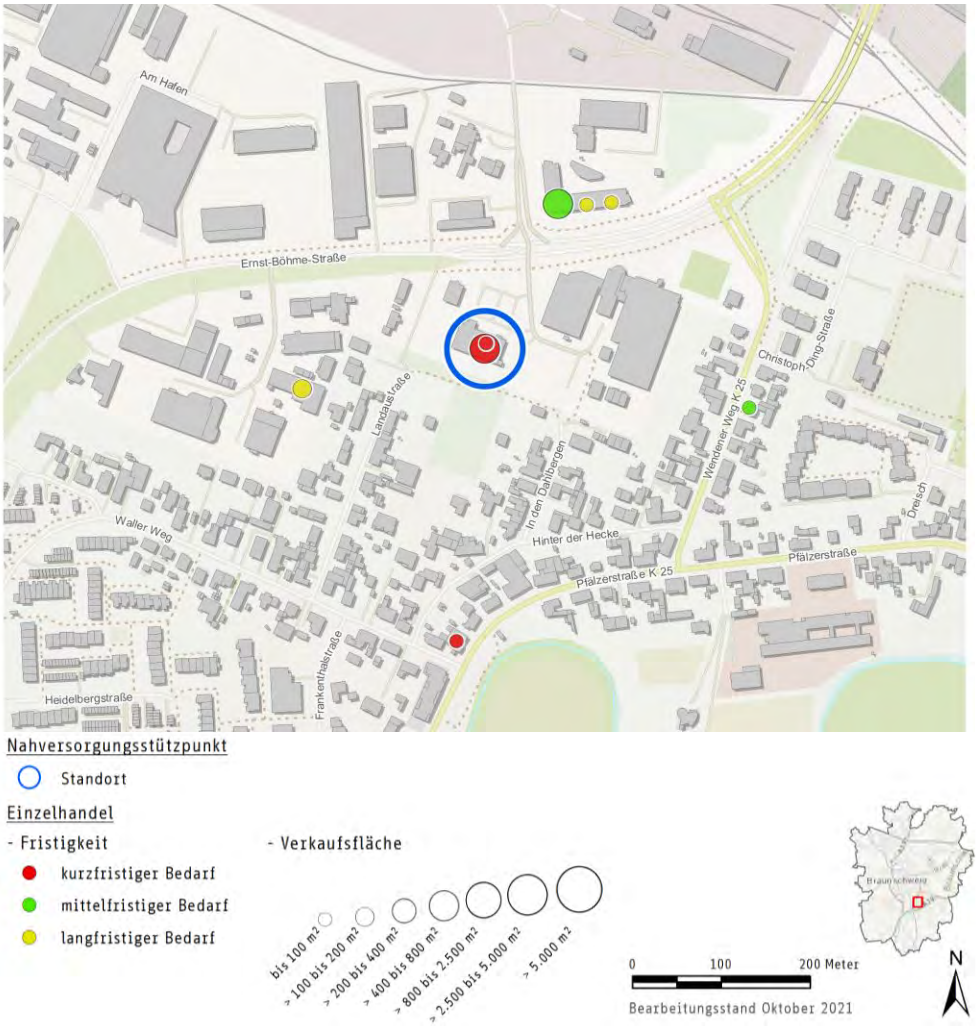
Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung Einzelhandelsfunktion • Ausbau weiterer Zentrenfunktionen (zum Beispiel Dienstleistungen, Gastronomie) • Schließung Besatzlücken • Aufwertung Supermarkt (zum Beispiel Neubau als multifunktionales Geschäftshaus mit Dienstleistungen und Wohnnutzungen) • Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Schaffung gestalteter Platz- beziehungsweise Aufenthaltsbereiche, Umgestaltung Straßenraum

8.11.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof, Sandhofenstraße

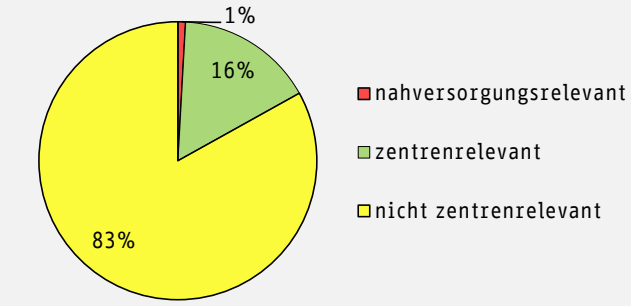
Stadtbezirk	Nördliche Schunter-/ Okeraue
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 700 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.145/ 3.625 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	2,5 km, STZ Wenden, Hauptstraße
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 78: Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof, Sandhofenstraße

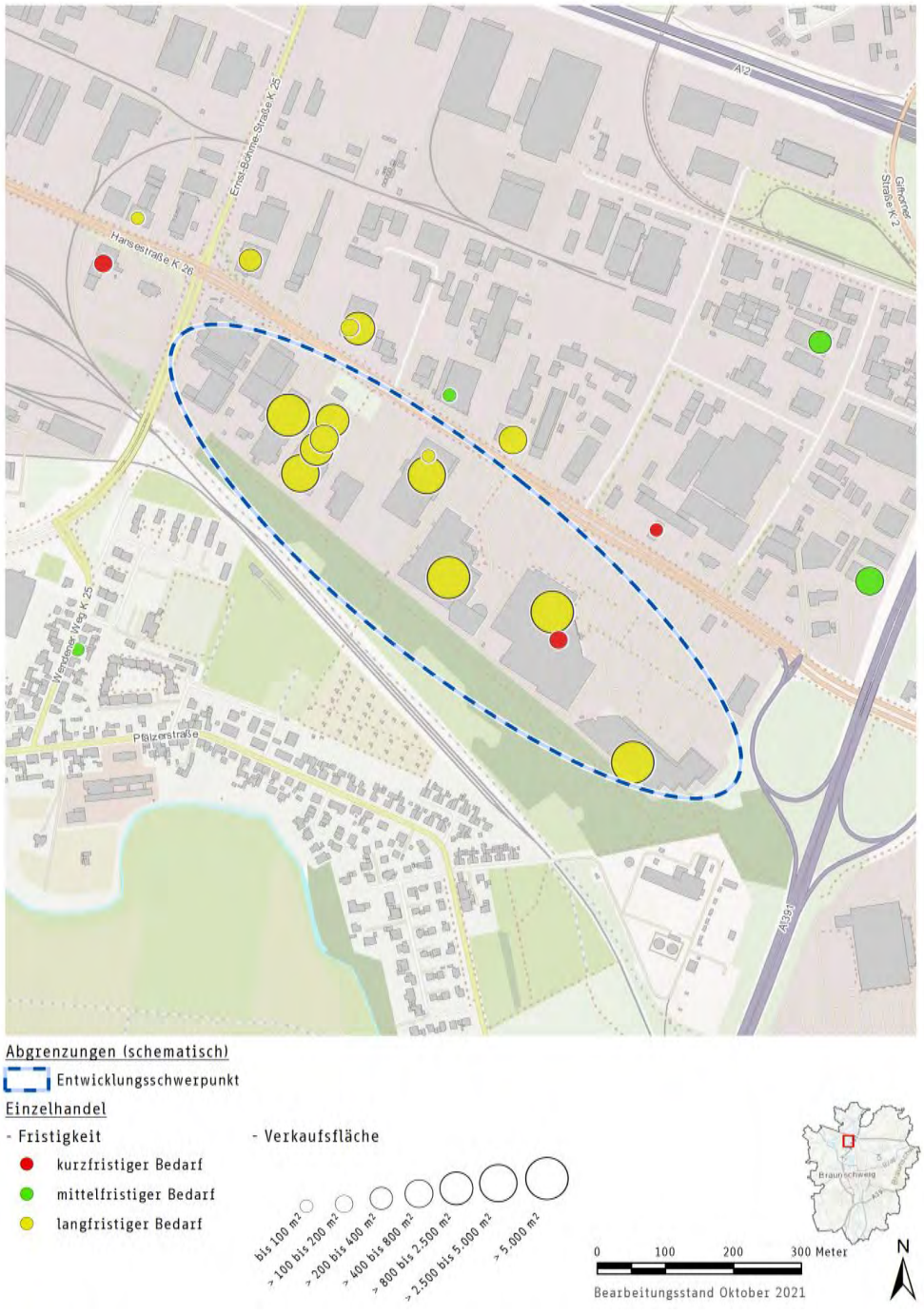


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.11.1.3 Entwicklungsschwerpunkt Hansestraße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

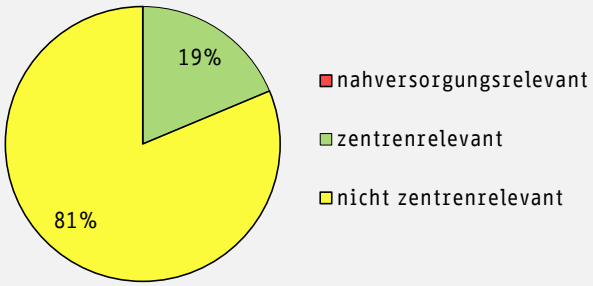
Stadtbezirk	Nördliche Schunter-/ Okeraue
Anzahl Betriebe	21
Magnetbetriebe	Möbelfachmärkte, Baumarkt
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 68.875 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Hansestraße (A 391)

Karte 79: Entwicklungsschwerpunkt Hansestraße

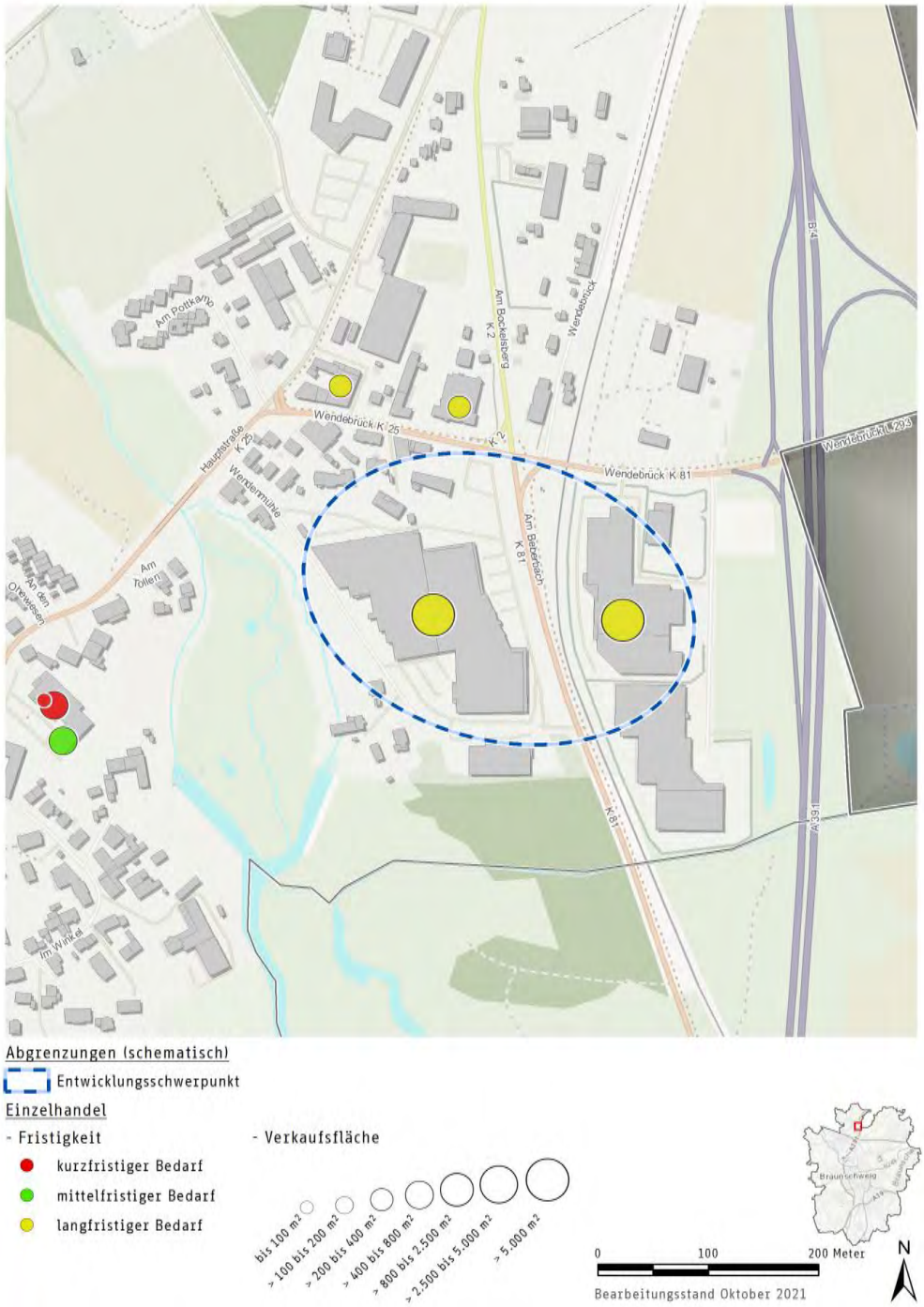


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.11.1.4 Entwicklungsschwerpunkt Wendebrück (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

Stadtbezirk	Nördliche Schunter-/ Okeraue
Anzahl Betriebe	2
Magnetbetriebe	Möbelhäuser
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 33.675 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Wenden (A 391)

Karte 80: Entwicklungsschwerpunkt Wendebrück

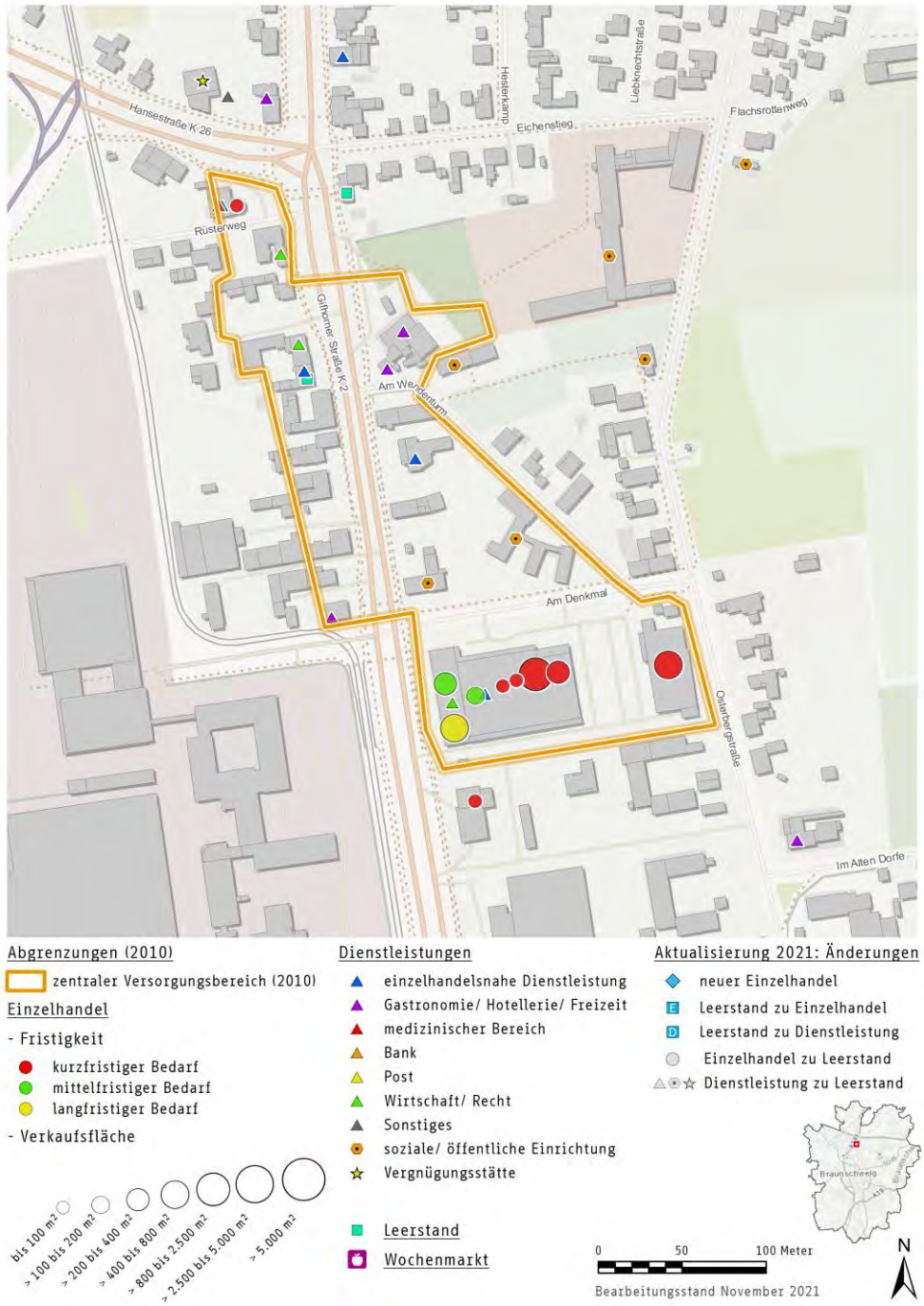


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.11.1.5 ~~Ehemaliges~~ Bisheriges Nahversorgungszentrum Rühme, Am Denkmal

Bei dem bisher~~igen~~ als Nahversorgungszentrum eingestuften Standort Rühme/ Am Denkmal handelt es sich um ein Fachmarktzentrum in einem gewerblich geprägten Bereich sowie um einen Bereich entlang der Gifhorner Straße (vgl. Karte 81). Im Bereich der Gifhorner Straße ist nahezu kein Einzelhandelsangebot vorhanden. Der Bereich Am Denkmal ist auf Grund seiner Lage ~~im~~ in einem vorwiegend gewerblich geprägten Umfeld ~~Gewerbegebiet~~ als nicht integrierte Lage einzustufen, sodass eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich oder auch als Nahversorgungs-stützpunkt nicht möglich ist. Die vorhandenen Lebensmittelbetriebe übernehmen zwar eine Versorgungsfunktion für Rühme, sollten aber auf den Bestand festgesetzt werden.

Karte 81: ehemaliges Nahversorgungszentrum Rühme, Am Denkmal



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.11.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.11.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Veltenhof-Rühme

Der bisherige Stadtbezirk Veltenhof-Rühme liegt im Nordwesten Braunschweigs und erstreckt sich über die statistischen Bezirke Hafen, Veltenhof und Rühme.

Tab. 35:Kennzahlen Veltenhof-Rühme

Einwohner	5.765
Anzahl Lebensmittelbetriebe	3
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	3.125 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	147%
Nahversorgungsanteil	32%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

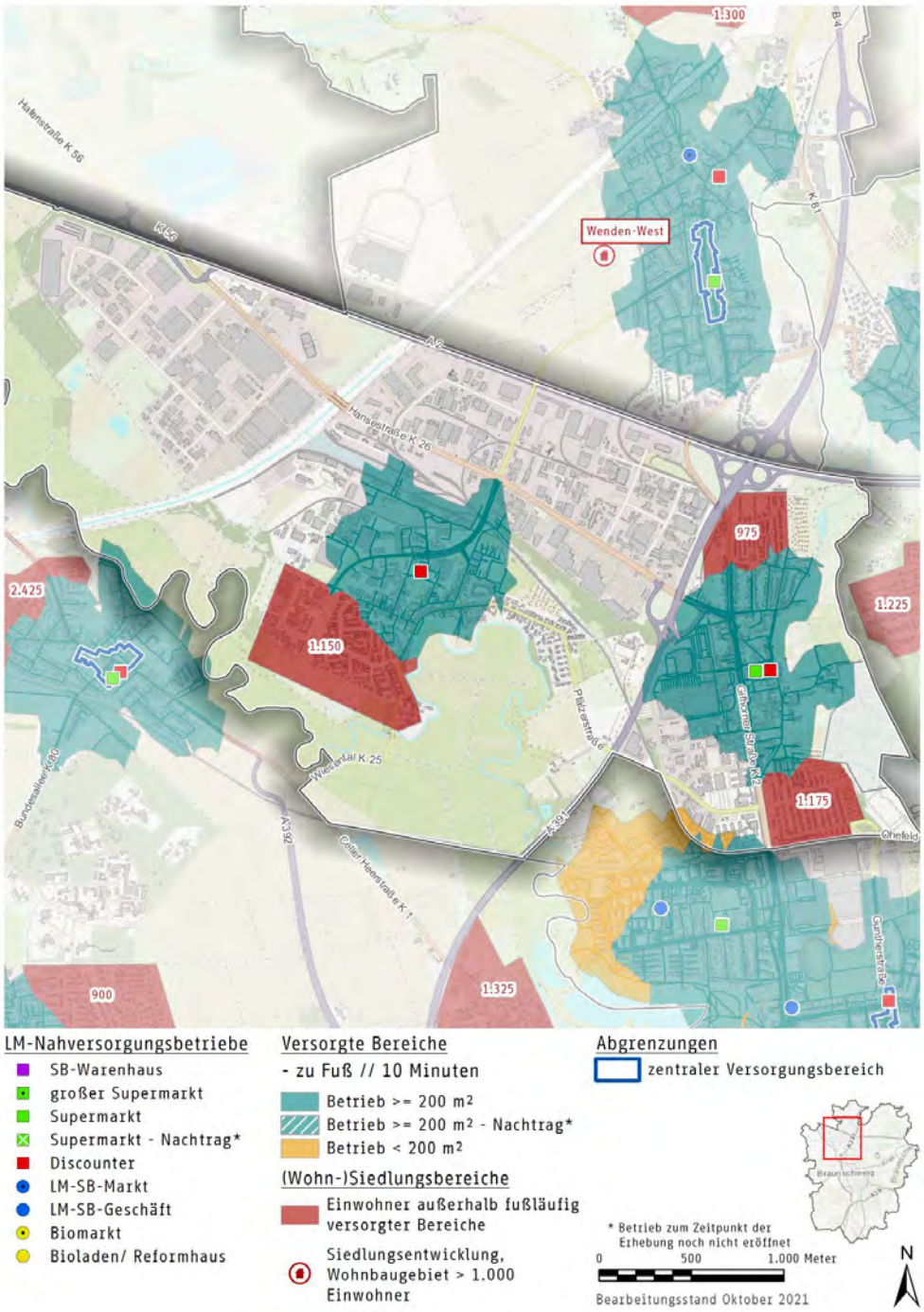
- Auf Grund der hohen Bindungsquote bei Nahrungs- und Genussmitteln sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Ein Supermark und zwei Lebensmitteldiscounter bieten ein hinreichendes Nahversorgungsangebot.
- Ein Betrieb befindet sich am Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof/ Sandhofenstraße. Zwei Betriebe sind an einem nicht integrierten Standort angesiedelt.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 32% trotz der sehr hohen Bindungsquote sehr gering. Nur knapp ein Drittel der Einwohner können sich fußläufig nahversorgen (vgl. Karte 82), da die Lebensmittelbetriebe an nicht integrierten Standorten nur eingeschränkt zur fußläufigen Nahversorgung beitragen.

➢ Auf Grund der geringen Zahl nicht fußläufig nahversorgter Einwohner in den jeweiligen Teilbereichen besteht jedoch kein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch zusätzliche Lebensmittelbetriebe.

➢ Die bestehenden Betriebe insbesondere am Nahversorgungsstützpunkt gilt es zu erhalten. Erweiterungen oder Neuansiedlungen an den nicht integrierten Standorten sollten nicht erfolgen.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht.

Karte 82: Nahversorgungssituation im Bezirk Veltenhof-Rühme



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

8.11.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Wenden-Thune-Harxbüttel

Der bisherige Stadtbezirk Wenden-Thune-Harxbüttel befindet sich im Norden des Braunschweiger Stadtgebietes und umfasst die Siedlungsbereiche Harxbüttel, Thune und Wenden.

Tab. 36:Kennzahlen Wenden-Thune-Harxbüttel

Einwohner	6.200
Anzahl Lebensmittelbetriebe	3
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	1.650 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	58%
Nahversorgungsanteil	60%

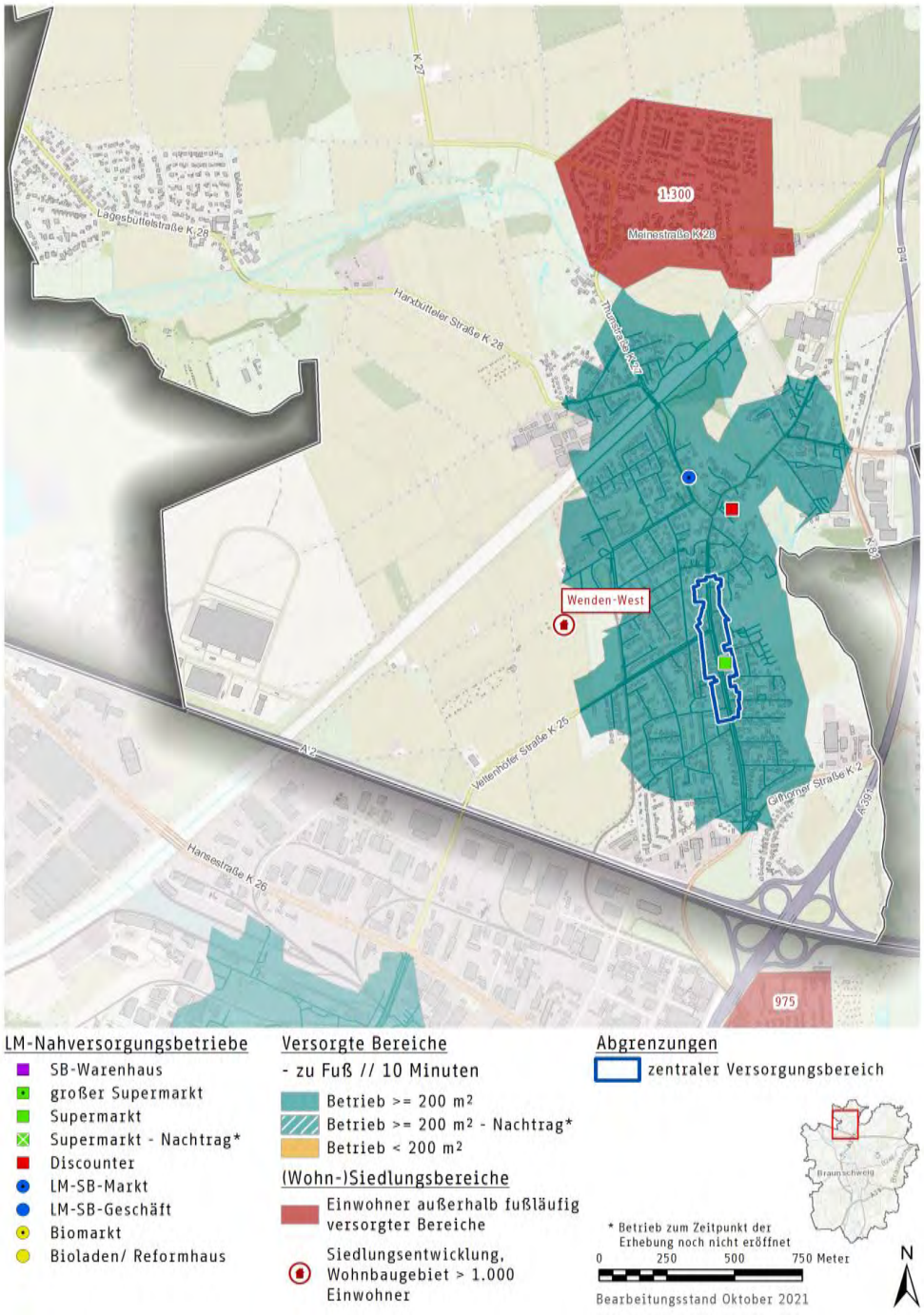
[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 58% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen Supermarkt, einen Lebensmitteldiscounter und einen Lebensmittel-SB-Markt.
- Einer dieser Betriebe befindet sich im Stadtteilzentren Wenden/ Hauptstraße, zwei Betriebe sind an je einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt.
- Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-SB-Marktes ist mit rd. 300 m² sehr gering. Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche signifikant oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² ist nicht vorhanden.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 60% vergleichsweise gering - für einen beträchtlichen Teil der Einwohner besteht keine Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 83). Während in Wenden nahezu für das gesamte Siedlungsgebiet eine fußläufige Nahversorgung möglich ist, ist in Harxbüttel und im nördlichen Bereich von Thune kein Lebensmittelbetrieb vorhanden.

➢ Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner besteht aktuell nicht, da die Anzahl nicht versorgter Einwohner in den entsprechenden Bereichen jeweils zu gering ist, um einen zusätzlichen, den Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber entsprechenden Lebensmittelbetrieb anzusiedeln.

Karte 83: Nahversorgungssituation im Bezirk Wenden-Thune-Harxbüttel



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

- Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten. Vor dem Hintergrund zusätzlich geplanter Wohneinheiten im Bereich Wenden-West besteht dort perspektivisch ein hinreichendes Potenzial zur Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes.

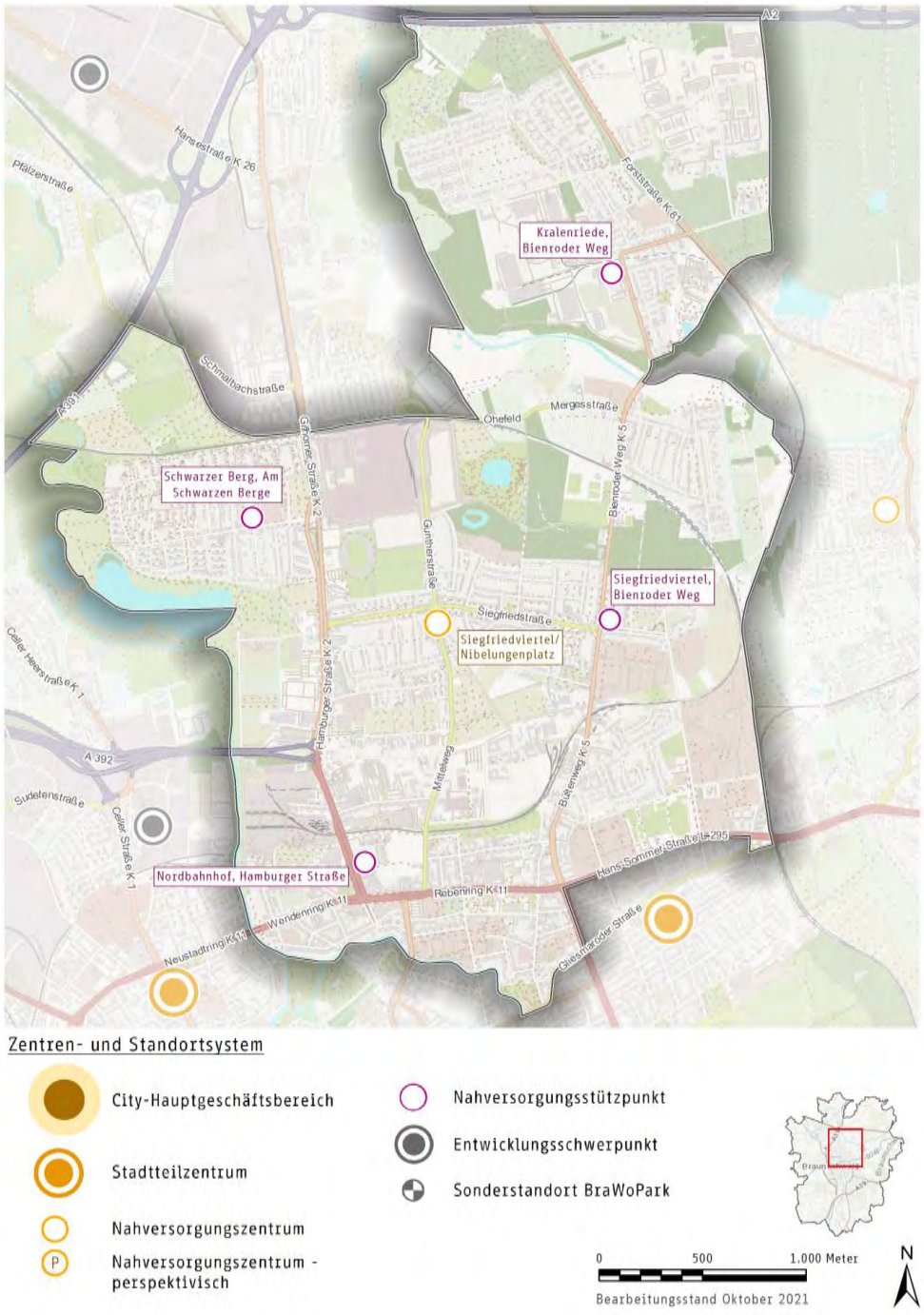
❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht vor allem hinsichtlich der Erhaltung des Lebensmittelbetriebes im Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße, der als wesentlicher Magnetbetrieb fungiert und damit für den Erhalt des Zentrums selber eine hohe Bedeutung hat. Hinsichtlich eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes zur Versorgung der zusätzlichen Einwohner in Wenden ist eine Gefährdung insbesondere dieses Betriebes auszuschließen.

8.12 Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue

Im Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue befinden sich neben dem Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz die Nahversorgungstützpunkte Kralenriede/ Bienroder Weg, Nordbahnhof/ Hamburger Straße, Schwarzer Berg/ Am Schwarzen Berge, Siegfriedviertel/ Bienroder Weg (vgl. Karte 84). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 92 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 29.825 m² festgestellt.

In Tab. 37 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Nordstadt-Schunteraue bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Wesentlichen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteln und damit im kurzfristigen Bedarfsbereich. Rund die Hälfte der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel geht auf ein SB-Warenhaus zurück.

Karte 84: Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 37:Einzelhandelsangebot im Bezirk Nordstadt-Schunteraue, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	12.975	73,5	61,1	120%
Lebensmittelhandwerk	450	7,4	8,3	89%
Drogerie/ Parfümerie	2.075	8,0	7,1	113%
Apotheke	225	17,8	19,4	92%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	325	1,5	1,5	99%
Blumen/ Zoo	1.225	2,5	2,8	90%
kurzfristiger Bedarf	**17.250**	**110,8**	**100,3**	**110%**
Bekleidung und Zubehör	925	3,3	8,7	38%
Schuhe/ Lederwaren	150	0,5	2,5	20%
Sport/ Freizeit	1.125	2,6	3,5	73%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	750	1,5	2,2	69%
Bücher	75	0,4	1,8	19%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	775	0,9	1,6	52%
Haus-/ Heimtextilien	175	0,3	1,5	20%
mittelfristiger Bedarf	**3.950**	**9,3**	**21,9**	**43%**
Uhren/ Schmuck	25	0,1	1,7	7%
Foto/ Optik	50	0,4	1,9	21%
Medien	300	2,7	5,8	46%
Elektro/ Leuchten	1.075	2,4	3,2	75%
Teppiche/ Bodenbeläge	-	0,0	0,9	0%
Bau-/ Gartenmarkt	6.075	6,9	16,1	43%
Möbel	200	0,3	9,5	3%
Sonstiges	925	6,5	11,5	56%
langfristiger Bedarf	**8.625**	**19,3**	**50,6**	**38%**
Summe	***29.825***	***139,4***	***172,7***	***81%***

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

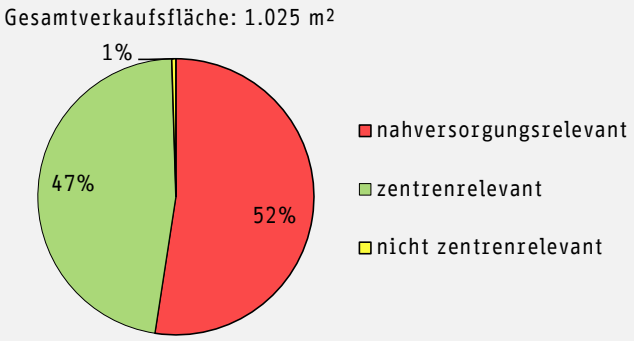
8.12.1 Zentren- und Standortstruktur

8.12.1.1 Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz

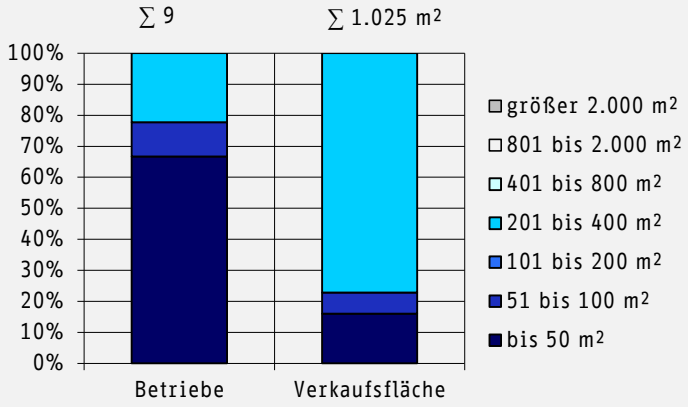
Stadtbezirk	Nordstadt
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das kompakte Nahversorgungszentrum umfasst den Bereich Nibelungenplatz sowie die nördlich der Siegfriedstraße angrenzenden Nutzungen. Mit einem Lebensmitteldiscounter liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

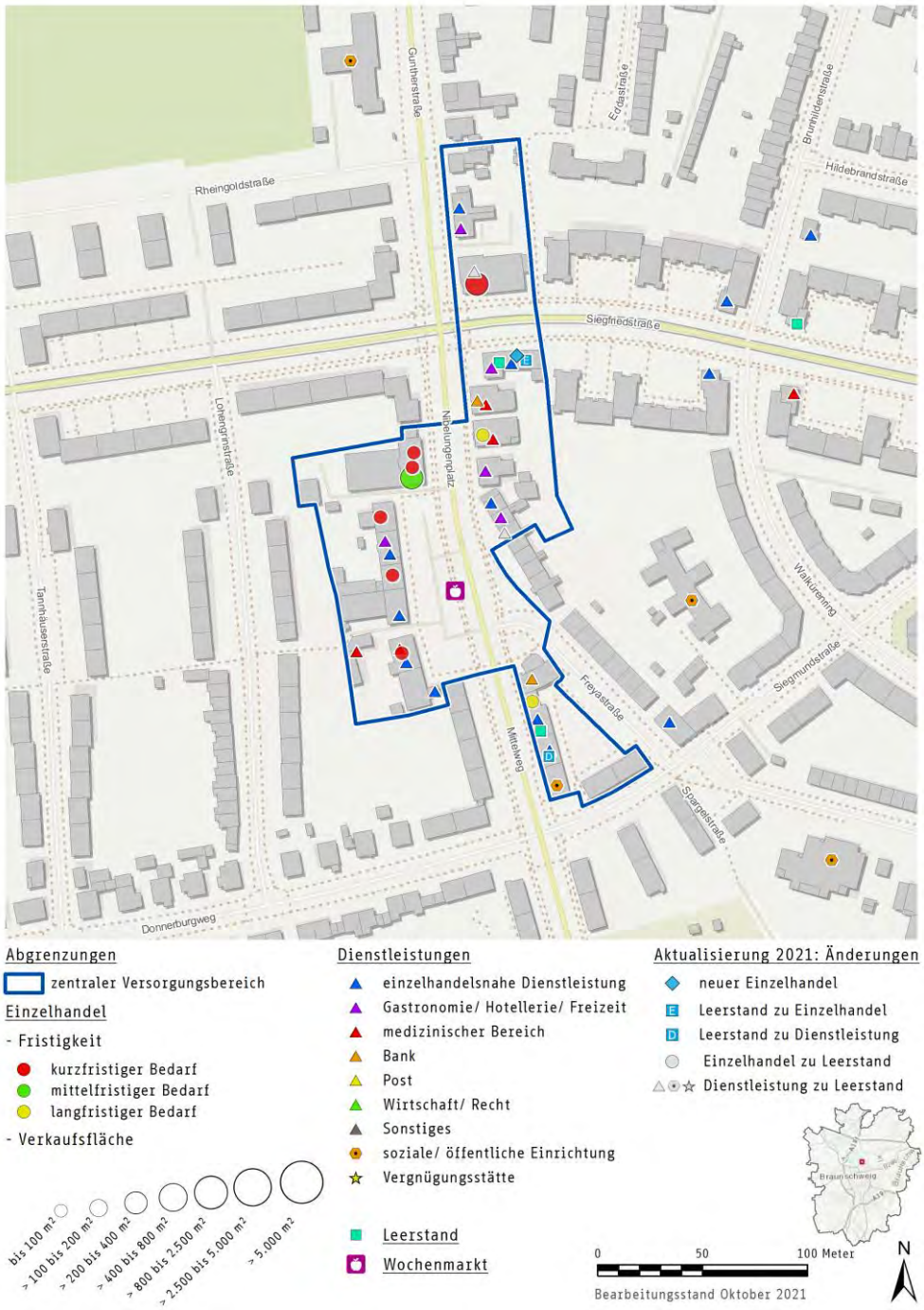
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 85: Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 43: kleinteilige Nutzungen

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 44: moderne Platzgestaltung

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot vor allem im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk • Wochenmarkt Nibelungenplatz • Textildiscounter als weiterer Frequenzbringer • einzelne Fachgeschäfte (unter anderem Hörgeräte, Schreibwaren) • ergänzendes Dienstleistungsangebot, Nachbarschaftstreff • attraktiv gestalteter Platzbereich mit moderner Möblierung (Bänke, Spielgeräte) • gestalteter und begrünter öffentlicher Raum
Schwächen	• insgesamt geringes Einzelhandelsangebot hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Gesamtverkaufsfläche • keine großflächigen Betriebe • einzelne Leerstände vorhanden • Wohnnutzungen im Erdgeschoss im Bereich Nibelungenplatz • zum Teil einseitiger Nutzungsbesatz
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen • Folgenutzung Leerstände

Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung/ Stärkung Einzelhandelsfunktion zum Erhalt des Nahversorgungszentrums • Nahversorgungsfunktion erhalten und gegebenenfalls stärken • Wochenmarkt erhalten • Folgenutzung Leerstände klären • gegebenenfalls Besatzlücken schließen/ Erhöhung der Nutzungsdichte • Erhaltung und weiterer Ausbau der attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes

8.12.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede, Bienroder Weg

Stadtbezirk	Nordstadt-Schunteraue
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 800 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.590/ 13.285 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	2,4 km, NVZ Querum, Westfalenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

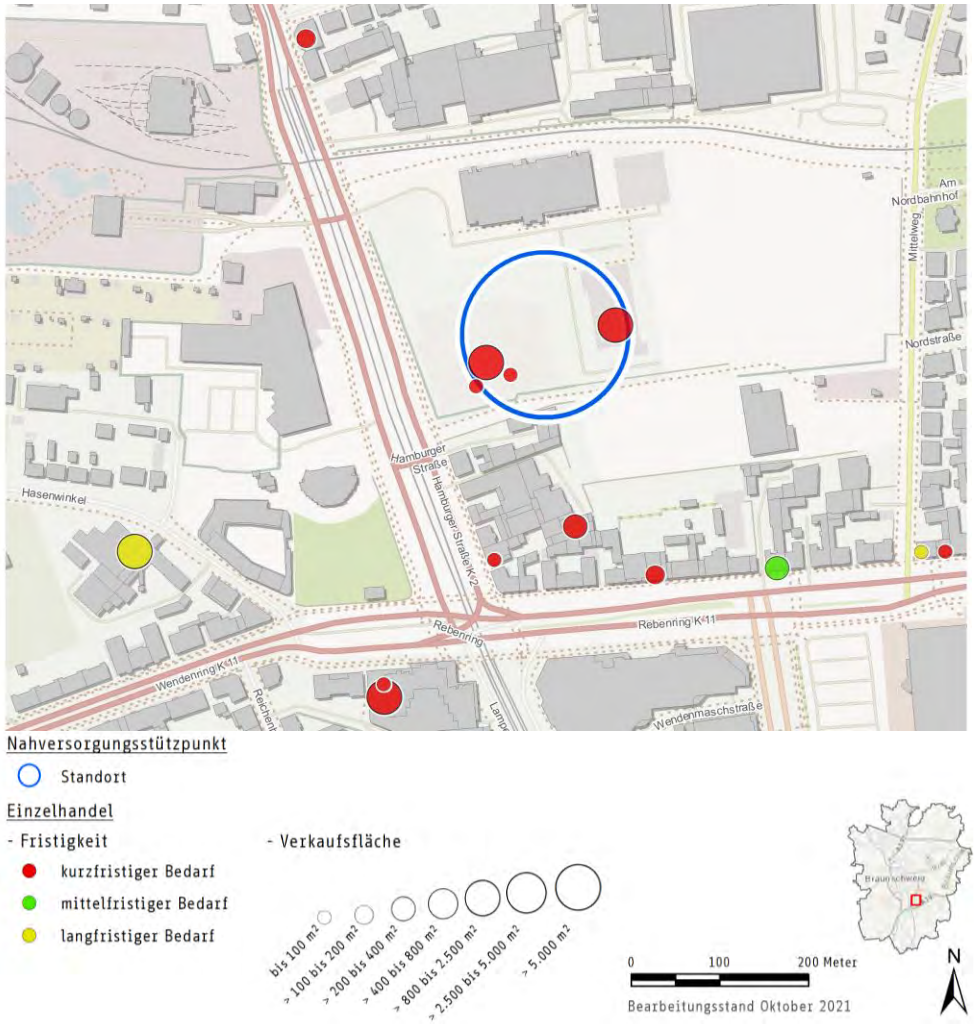
Karte 86: Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede, Bienroder Weg

Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.12.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof, Hamburger Straße

Stadtbezirk	Nordstadt-Schunteraue
Betriebstyp(en)	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 3.300 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	3.930/ 59.200 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	1,5 km, STZ Celler Str./ Weisses Ross
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 87: Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof, Hamburger Straße



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Der Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof/ Hamburger Straße ist lediglich auf Grund der südlich angrenzenden Wohnbebauung als integrierter Standort einzustufen. Östlich der beiden Lebensmittelbetriebe befindet sich aktuell am Standort Mittelweg ein Wohngebiet im Bau. Dieses wird insbesondere auch fußläufig angebunden, sodass sich die Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich noch weiter erhöht.

8.12.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Schwarzer Berg, Am Schwarzen Berge

Anders als im bisherigen Zentrenkonzept Einzelhandel von 2010 wird das Nahversorgungszentrum Schwarzer Berg/ Ligusterweg nicht mehr als solches ausgewiesen. Zwischen dem Supermarktstandort Am Schwarzen Berge und Ligusterweg besteht kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang. Zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ist das Angebot in den beiden Teilbereichen nach aktuellen rechtlichen Anforderungen nicht ausreichend. Der Supermarktstandort wird als Nahversorgungsstützpunkt ausgewiesen.

Stadtbezirk	Nordstadt-Schunteraue
Betriebstyp(en)	Supermarkt
Verkaufsfläche	rd. 1.100 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	3.050/ 24.095 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 1,3 km, NVZ Siegfriedviertel, Nibelungenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

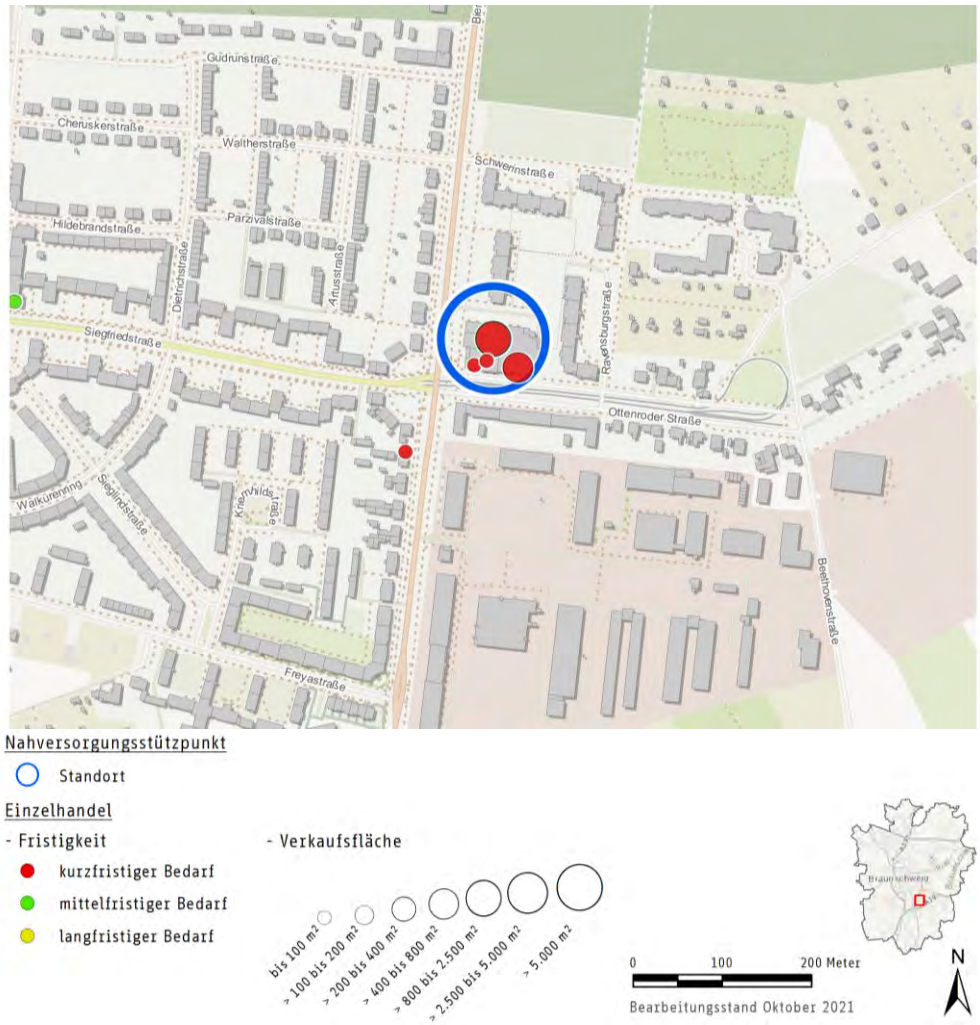
Karte 88: Nahversorgungsstützpunkt Schwarzer Berg, Am Schwarzen Berge

Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.12.1.5 Nahversorgungsstützpunkt Siegfriedviertel, Bienroder Weg

Stadtbezirk	Nordstadt-Schunteraue
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 900 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	3.745/ 40.235 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 0,9 km, NVZ Siegfriedviertel, Nibelungenplatz
ÖPNV-Anbindung	Stadtbahn/ Bus

Karte 89: Nahversorgungsstützpunkt Siegfriedviertel, Bienroder Weg

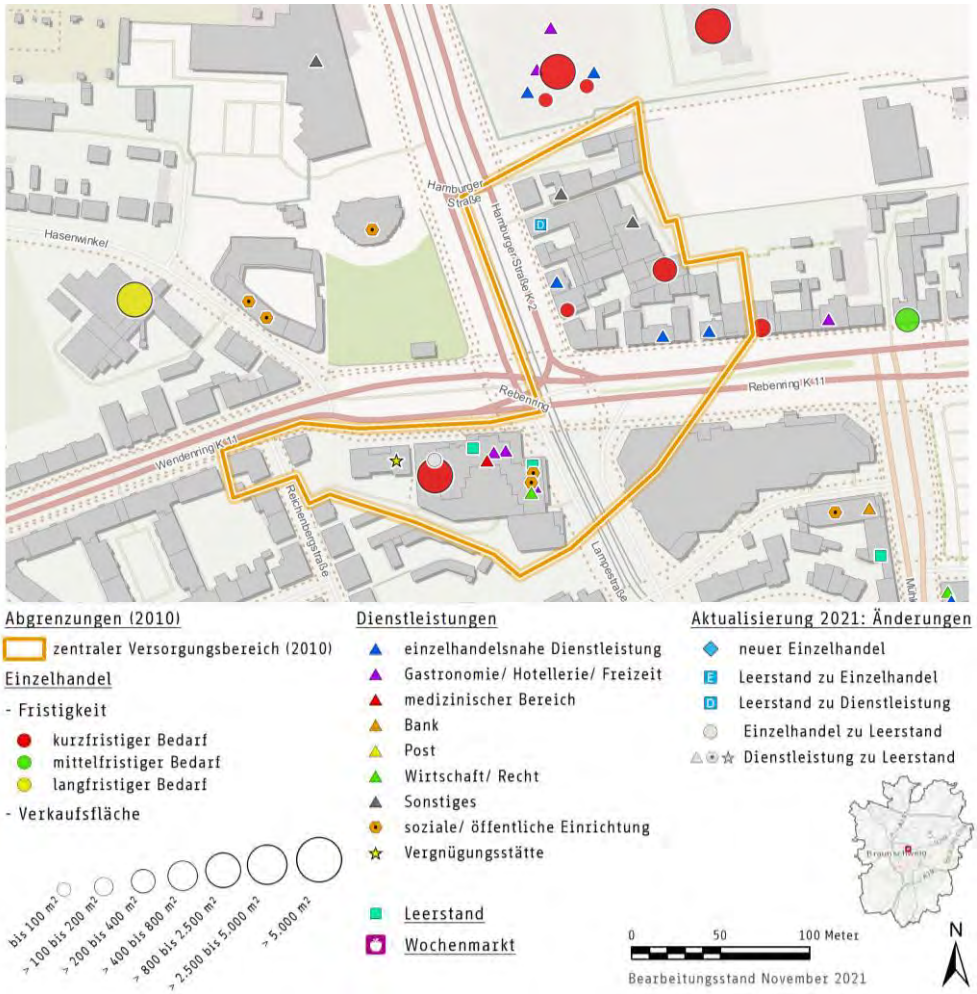


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.12.1.6 Ehemaliges Nahversorgungszentrum Nördliches Ringgebiet, Wendenring/ Lampestraße

Das bisherige Nahversorgungszentrum wird maßgeblich durch den Kreuzungsbereich Wendenring/ Lampestraße geprägt (vgl. Karte 90). Mit einem Supermarkt ist zwar ein Nahversorgungsangebot vorhanden, auf Grund der städtebaulichen Situation mit der Prägung durch Verkehrsachsen sollte der Bereich aber nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Anstelle des Nahversorgungszentrums wird der Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof/ Hamburger Straße unmittelbar nördlich ausgewiesen (vgl. Kap. 8.12.1.3).

Karte 90: ehemaliges Nahversorgungszentrum Nördliches Ringgebiet, Wendenring/ Lampestraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.12.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.12.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Nordstadt

Der bisherige Bezirk Nordstadt grenzt im Norden an den Bezirk Mitte/ Innenstadt an und erstreckt sich über die statistischen Bezirke Altes/ Neues Hochschulviertel, Nordbahnhof, Schwarzer Berg und Siegfriedviertel.

Tab. 38:Kennzahlen Nordstadt

Einwohner	22.305
Anzahl Lebensmittelbetriebe	13
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	11.850 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	134%
Nahversorgungsanteil	99%

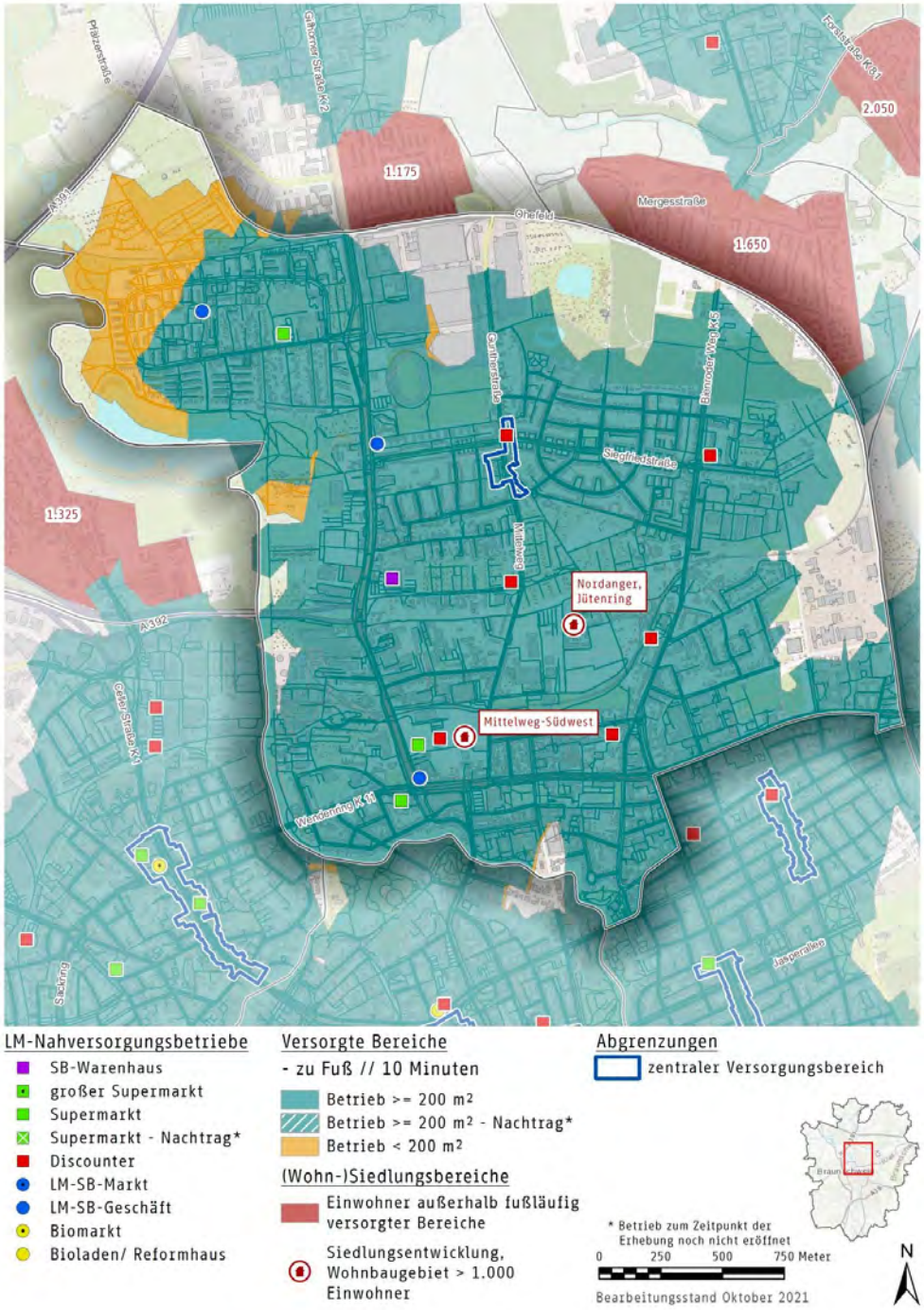
[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Auf Grund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel sind per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Diese sind unter anderem auf ein SB-Warenhaus zurückzuführen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um ein SB-Warenhaus, drei Supermärkte, sechs Lebensmitteldiscounter und drei Lebensmittel-SB-Geschäfte.
- Einer dieser Betriebe befindet sich im Nahversorgungszentrum Siefgriedviertel/ Nibelungenplatz. Vier Betriebe sind an den Nahversorgungsstützpunkten Nordbahnhof/ Hamburger Straße, Schwarzer Berg und Siegfriedviertel/ Bienroder Weg angesiedelt. Fünf Betriebe befinden sich je an einem sonstigen integrierten Standort, drei Betriebe an nicht integrierten Standorten.
- Neben den Lebensmittel-SB-Geschäften ist insbesondere die Verkaufsfläche des Lebensmittelbetriebes im Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel, Nibelungenplatz mit etwa 400 m² sehr klein.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 99% sehr hoch - für nahezu alle Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 91).

➢ Ein Potenzial beziehungsweise ein Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner nicht.

Karte 91: Nahversorgungssituation im Bezirk Nordstadt



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

- Die bestehenden Betriebe an den integrierten Standorten gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen der bestehenden Lebensmittelbetriebe erscheinen mit Ausnahme des Betriebes im Nahversorgungszentrum nicht erforderlich, zumal auch das erwähnte SB-Warenhaus einen erheblichen Anteil der Kaufkraft bindet.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht hinsichtlich des Lebensmittelbetriebes im Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel, Nibelungenplatz. Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums sollte eine Verkaufsflächenerweiterung geprüft werden.

8.12.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Schunteraue

Der bisherige Bezirk Schunteraue grenzt im Norden an den Bezirk Nordstadt an und erstreckt sich über die statistischen Bezirke Kralenriede und Schuntersiedlung-West.

Tab. 39:Kennzahlen Schunteraue

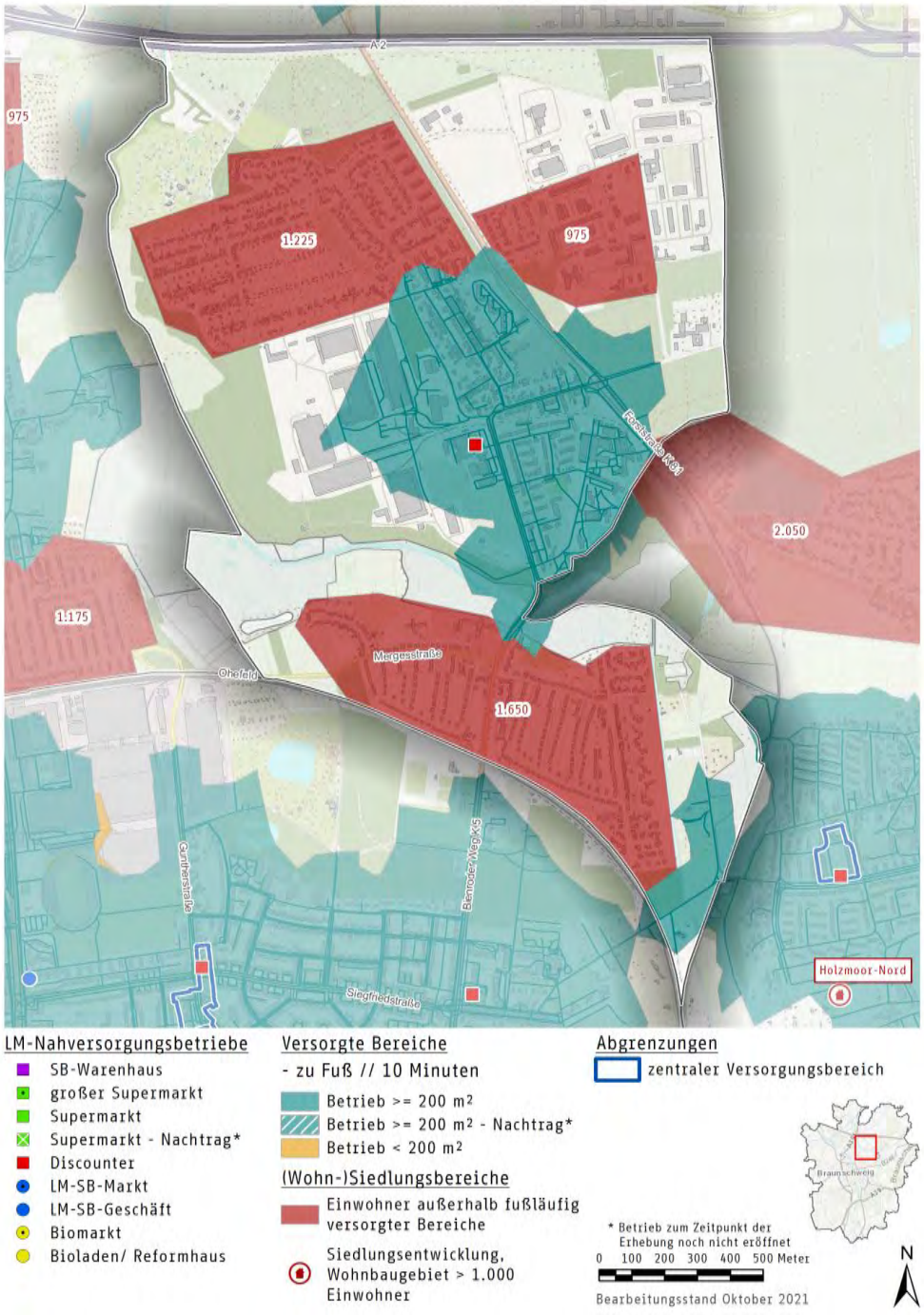
Einwohner	5.410
Anzahl Lebensmittelbetriebe	2
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	1.125 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	63%
Nahversorgungsanteil	29%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Am Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede/ Bienroder Weg ist mit einem Lebensmitteldiscounter ein Betrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot vorhanden.
- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 63% sind per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Durch den zwischenzeitlichen Wegfall eines Lebensmittelbetriebs am oben genannten Nahversorgungsstützpunkt steigt der Kaufkraftabfluss im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel per Saldo noch weiter an - mehr als die Hälfte der Kaufkraft fließt aus dem Bezirk ab.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 29% sehr gering - nur für einen kleinen Teil der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 92). In den nördlichen und südlichen Siedlungsbereichen ist eine fußläufige Versorgung nicht gegeben.

Karte 92: Nahversorgungssituation im Bezirk Schunteraue



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

- Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner wird nicht gesehen, da die Anzahl der nicht versorgten Einwohner für die Ansiedlung eines zusätzlichen Betriebs, der den Betreiberanforderungen filialisierter Lebensmittelbetriebe entspricht, jeweils zu gering ist.
- Bei Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes am Nahversorgungsstützpunkt ist die Einhaltung der standortgerechten Dimensionierung zu prüfen. Dabei ist auf Grund der räumlichen Nachbarschaft der bereits bestehende Lebensmittelbetrieb mit zu berücksichtigen.
- Eine Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Betriebes zur Bestandssicherung erscheint in Anbetracht der aktuellen Verkaufsfläche nicht erforderlich, jedoch vor dem Hintergrund der Einwohner im Umfeld auch bei Berücksichtigung einer standortgerechten Dimensionierung grundsätzlich möglich. Dies wäre gegebenenfalls jedoch im Detail zu prüfen.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht.

GLOSSAR

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%). (siehe auch Kaufkraftverbleib).

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).
Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs- und Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen haben sich zunehmend zu Handelsbetrieben gewandelt.

Fachdiscounter sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfes in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

Fachgeschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (zum Beispiel Kundendienst) anbieten.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, zum Beispiel Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, zum Beispiel Sport-, Baufachmarkt, oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, zum Beispiel Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen im Stadt- und Ortszentrum gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der

Möglichkeit einer fachlichen und sortimentsspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für zentrale Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftsbereich City, Stadtteil-/ Nahversorgungszentren) und sonstige integrierte Lagen dar.
Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne ausreichenden Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete und gewerblich geprägte Bereiche, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.
Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Entscheidend ist der unmittelbare Bezug zu zusammenhängender Wohnbebauung innerhalb baulich verdichteter Siedlungsbereiche mit wesentlichen Wohnanteilen. Standorte sollen nicht durch städtebauliche Barrieren mit erheblicher Trennwirkung (z.B. mehrspurige und/ oder stark frequentierte Hauptverkehrsstraßen, Bahngleise) von der Wohnbebauung getrennt sein. Bei Barrieren mit geringer Trennwirkung (z.B. Wohnstraßen) sind sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer erforderliche sowie insgesamt eine Fuß-/ Radwegeanbindung. Eingangsbereiche von Einzelhandelsbetrieben sollen zur Wohnbebauung hin orientiert sein.
Die Beurteilung, ob es sich um einen sonstigen integrierten Standort handelt, kann nur im Einzelfall auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten erfolgen.

Als **Innenstadt/ City** ist das Gebiet einer Stadt zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung der begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Ein-

zelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentliches Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt (und der Stadtteil- und Nahversorgungszentren) heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Stadt.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt (s.a. Nachfrage).
Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die IFH Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.
Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.
Der Umsatz in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse von außerhalb (Z): U = KK - A + Z.
Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete: V = KK - A.
Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb: U = V + Z.

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, das heißt die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt. (s.a. Kaufkraft)

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib)

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt).
Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereiches** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereichs umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereichs, aber angrenzend an diesen zu finden sind.
In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.
Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.
Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen[82].

[82] Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Braunschweig

VKF in m²	Anzahl	Anteil	VKF in m²[1)]	Anteil
bis 50 m²	619	45,1%	18.321	3,5%
51 bis 100 m²	260	18,9%	18.797	3,6%
101 bis 200 m²	156	11,4%	21.964	4,2%
201 bis 400 m²	117	8,5%	33.710	6,5%
401 bis 800 m²	113	8,2%	68.395	13,1%
801 bis 2000 m²	60	4,4%	65.595	12,6%
ab 2000 m²	48	3,5%	294.516	56,5%
Gesamt	***1373***	***100%***	***521.298***	***100%***

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Einzelhandelsangebot in der Stadt Braunschweig: Kaufkraft inkl. Online-Handel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	97.800	549,8	563,4	98%
Lebensmittelhandwerk	4.200	67,2	76,7	88%
Drogerie/ Parfümerie	17.900	86,6	75,1	115%
Apotheke	3.500	220,3	183,9	120%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	4.625	19,0	20,4	93%
Blumen/ Zoo	9.000	24,4	29,3	83%
kurzfristiger Bedarf	**137.025**	**967,3**	**948,9**	**102%**
Bekleidung und Zubehör	73.800	310,0	141,9	218%
Schuhe/ Lederwaren	11.650	34,6	38,3	90%
Sport/ Freizeit	14.625	41,5	42,9	97%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	18.775	40,2	35,8	112%
Bücher	4.525	22,1	24,5	90%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	18.950	25,9	18,3	141%
Haus-/ Heimtextilien	12.025	22,1	19,4	114%
mittelfristiger Bedarf	**154.350**	**496,4**	**321,2**	**155%**
Uhren/ Schmuck	2.700	21,7	20,5	106%
Foto/ Optik	4.300	28,5	24,3	117%
Medien	8.450	94,1	92,4	102%
Elektro/ Leuchten	12.700	46,8	48,7	96%
Teppiche/ Bodenbeläge	9.600	16,6	9,5	175%
Bau-/ Gartenmarkt	73.625	145,5	161,4	90%
Möbel	105.775	180,1	96,1	187%
Sonstiges	12.750	73,7	125,8	59%
langfristiger Bedarf	**229.925**	**607,1**	**578,7**	**105%**
Summe	***521.300***	***2.070,7***	***1.848,8***	***112%***

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

Tab. A - 3: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025 und 2030 in Mio. €

Sortiment / Jahr	2025	2030
Nahrungs-/ Genussmittel	555,5	573
Drogerie/ Parfümerie	66,0	68
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	14,1	15
Blumen/ Zoo	25,5	26
kurzfristiger Bedarf	**661,1**	**682**
Bekleidung und Zubehör	80,4	83
Schuhe/ Lederwaren	22,7	23
Sport/ Freizeit	32,7	34
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	20,6	21
Bücher	16,9	17
GPK/ Geschenke/ Hausrat	14,7	15
Haus-/ Heimtextilien	13,7	14
mittelfristiger Bedarf	**201,8**	**208**
Uhren/ Schmuck	15,9	16
Foto/ Optik	17,4	18
Medien	52,5	54
Elektro/ Leuchten	29,0	30
Teppiche/ Bodenbeläge	7,9	8
Bau-/ Gartenmarkt	147,7	152
Möbel	90,6	94
Sonstiges	105,8	109
langfristiger Bedarf	**466,8**	**482**
Summe	***1.329,8***	***1.373***

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

Quelle: EHI; IFH; Statistisches Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Tab. A - 4: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2025	2030
Nahrungs-/ Genussmittel	975	3.400
Drogerie/ Parfümerie	500	975
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	75	200
Blumen/ Zoo	75	300
kurzfristiger Bedarf	**1.625**	**4.875**
Bekleidung und Zubehör	-1.250	-2.725
Schuhe/ Lederwaren	100	375
Sport/ Freizeit	575	950
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	725	1.200
Bücher	75	200
GPK/ Geschenke/ Hausrat	-25	425
Haus-/ Heimtextilien	100	400
mittelfristiger Bedarf	**300**	**825**
Uhren/ Schmuck	75	150
Foto/ Optik	125	225
Medien	75	275
Elektro/ Leuchten	225	550
Teppiche/ Bodenbeläge	0	225
Bau-/ Gartenmarkt	1.350	3.200
Möbel	6.250	9.025
Sonstiges	225	550
langfristiger Bedarf	**8.325**	**14.200**
Summe	***10.250***	***19.900***

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

Quelle: eigene Berechnungen

Tab. A - 5: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2025	2030
Nahrungs-/ Genussmittel	975	3.400
Drogerie/ Parfümerie	1.475	2.950
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	300	625
Blumen/ Zoo	225	600
kurzfristiger Bedarf	**2.975**	**7.575**
Bekleidung und Zubehör	-1.250	-2.725
Schuhe/ Lederwaren	475	1.175
Sport/ Freizeit	1.000	1.850
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	725	1.200
Bücher	200	425
GPK/ Geschenke/ Hausrat	-25	425
Haus-/ Heimtextilien	525	1.275
mittelfristiger Bedarf	**1.650**	**3.625**
Uhren/ Schmuck	175	325
Foto/ Optik	200	375
Medien	75	275
Elektro/ Leuchten	625	1.325
Teppiche/ Bodenbeläge	300	875
Bau-/ Gartenmarkt	4.775	10.225
Möbel	9.825	16.325
Sonstiges	575	1.250
langfristiger Bedarf	**16.550**	**30.975**
Summe	***21.175***	***42.175***

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

Quelle: eigene Berechnungen

Tab. A - 6: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2025	2030
Nahrungs-/ Genussmittel	-1.975	-3.350
Drogerie/ Parfümerie	475	875
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	50	100
Blumen/ Zoo	-125	-175
kurzfristiger Bedarf	**-1.575**	**-2.550**
Bekleidung und Zubehör	-2.925	-6.150
Schuhe/ Lederwaren	-75	-50
Sport/ Freizeit	200	200
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	-125	-400
Bücher	-25	-25
GPK/ Geschenke/ Hausrat	-500	-750
Haus-/ Heimtextilien	-50	-25
mittelfristiger Bedarf	**-3.500**	**-7.200**
Uhren/ Schmuck	25	25
Foto/ Optik	-25	-50
Medien	-175	-300
Elektro/ Leuchten	-25	-25
Teppiche/ Bodenbeläge	-100	-75
Bau-/ Gartenmarkt	675	1.825
Möbel	3.850	4.125
Sonstiges	-50	-75
langfristiger Bedarf	**4.175**	**5.450**
Summe	***-900***	***-4.300***

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

Quelle: eigene Berechnungen

Tab. A - 7: Zentrenrelevante Randsortimente mit/ ohne Bezug zum Kernsortiment sowie unzulässige Sortimente

zentrenrelevante Sotimente	Bau-/ Garten -markt	Garten -markt	Möbel-markt	Tep-pich-fachm.	Kü-chen-fachm.	Matrat -zen-fachm.	Fachm. Auto-zubeh.	Fachm. Bad/ Sanit.
Arzneimittel								
Bastel-, Geschenkartikel								
Bekleidung aller Art [..]								
Blumen (Schnittbl. Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)								
Bücher								
Campingartikel								
Drogeriewaren inkl. Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel								
Elektroartikel								
Elektrogroßgeräte								
Elektrokleingeräte								
Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs								
Fotogeräte, Videokameras und Zubehör, optische Geräte								
Gardinen, Innenjalousien, [..]								
Glas, Porzellan, Keramik								
Haushaltswaren, Bestecke								
Haus-, Heimtextilien, Stoffe								
Kunstgew./ Bilder u. Rahmen								
Kurzw., Handarbeitsart., Wolle								
Lederw, Taschen, Koffer, [..]								
Musikinstrumente, Musikalien								
Nahrungs-/ Genussmittel								
Optik, Akustik, Sanitäts- und Orthopädiewaren								
Parfümerieartikel/ Kosmetika								
Sammlerbriefmarken, Münzen								
Papier/ Bürobed./ Schreibwaren								
Schuhe und Zubehör								
Spielwaren								
Sportartikel einschl. -geräte								
Tiernahrung								
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren								
Unterhaltungselektr., Comp. Kommunikationselektr. Soft-ware, Bild- und Tonträger								
Zeitungen/ Zeitschriften								
Zooartikel u. lebende Tiere								

zentrenrelevantes Randsortiment mit Bezug zum Kernsortiment

zentrenrelevantes Randsortiment ohne Bezug zum Kernsortiment, üblicherweise angeboten; max. 25 m² innerhalb Gesamtfläche zentrenrelevanter Randsortimente insgesamt

unzulässiges Sortiment

Gesprächsleitfaden Experteninterviews Braunschweig 2021

Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt!! Die Bestimmungen des Datenschutzes werden eingehalten!!

Interviewer:	
Termin:	
Gesprächspartner:	
Name Geschäft:	
Adresse:	
Lage:	

Corona-Pandemie:

1. Wie schätzen Sie die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie in der Innenstadt von Braunschweig ein? Welche Handlungsbedarfe ergeben sich daraus
   - für den stationären Einzelhandel?
   - für weitere Akteure/ Nutzungen? (z.B. Gastronomen, Dienstleister, Kulturschaffende, Immobilieneigentümer, öffentliche Verwaltung, Büronutzungen/ Wirtschaft, Wohnen, öffentlicher Raum)

2. Wie schätzen Sie die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie in den Stadtteilen/ sonstigen Zentren ein? Welche Handlungsbedarfe ergeben sich daraus
   - für den stationären Einzelhandel?
   - für weitere Akteure/ Nutzungen?

3. Welche Chancen/ Potenziale können sich ggf. auf Grund pandemiebedingter Veränderungen für die Innenstadt sowie für die Stadtteile/ sonstigen Zentren/ ergeben?

Online-Handel/ Digitalisierung:

1. Welche Chancen bzw. Risiken bringt der Online-Handel für den stationären Einzelhandel in Braunschweig mit sich?

2. Welche Maßnahmen können die genannten Risiken minimieren bzw. die genannten Chancen vergrößern?

Einzelhandelssituation:

1. Beschreiben Sie kurz wichtige zurückliegende Entwicklungen des Einzelhandelsstandortes Braunschweig in den letzten Jahren aus Ihrer Sicht (maximal seit 1990).

2. Was finden Sie gut an der Einzelhandelssituation in Braunschweig? (z.B: Auswahl/ Angebot, Angebot Dienstleistungen/ Gastronomie/ öffentliche Einrichtungen, Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parken/ ÖPNV, Mieten, Leerstände)

3. Was finden Sie schlecht an der Einzelhandelssituation in Braunschweig? (z.B: Auswahl/ Angebot, Angebot Dienstleistungen/ Gastronomie/ öffentliche Einrichtungen, Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parken/ ÖPNV, Mieten, Leerstände)

4. Wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Braunschweig, auch differenziert nach Innenstadt, sonstige Zentren, weiteren Standorten?

5. Wie schätzen Sie das Einzugsgebiet der Stadt Braunschweig hinsichtlich des Einzelhandels ein? (welche Städte gehören dazu bzw. bilden die äußere Grenze?)

Für Experteninterviews mit HändlerInnen

1. Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil (Summe = 100%)			
Braunschweig		**LK Helmstedt**	
Salzgitter		**LK Wolfenbüttel**	
Wolfsburg		**LK Peine**	
LK Gifhorn		**Sonstige**	
LK Goslar			

2. Wie groß ist die Gesamtverkaufsfläche ihres Betriebs?

3. Wie hoch war Ihr Bruttoumsatz 2020 und/ oder wie hat sich der Umsatz gegenüber 2019 verändert (prozentual oder absolut)?

4. Gibt es Änderungsabsichten? (z.B. hinsichtlich Verkaufsfläche, Sortimenten)

Stadt Braunschweig

Stand: 10.06.2022

Aktualisierung Zentrenkonzept Stadt Braunschweig

Änderungsanträge zur Aktualisierung des Zentrenkonzepts Einzelhandel für Braunschweig Stadtbezirksräte

Beschluss Stadtbezirksrat 322, Nördliche Schunter-/Okeraue vom 03.05.2022	Empfehlung der Verwaltung / des Gutachters
1. Der Standort "Rühme-Am Denkmal" soll im Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum, zumindest als Nahversorgungsstützpunkt beibehalten werden. Begründung siehe unten. Die Ausweisung als Nahversorgungszentrum bzw. Nahversorgungsstützpunkt dient der Sicherung der Nahversorgung der Bewohner von Rühme. Der Standort "Rühme-Am Denkmal" ist das Ergebnis erheblicher, gemeinsamer interfraktioneller Anstrengungen in den 90er-Jahren durch Aufstellung von Bebauungsplänen und Aufnahme als Nahversorgungszentrum in das Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig. Er ist der einzige maßgebliche Standort zur Versorgung des Ortsteils Rühme mit Lebensmitteln und periodischem Bedarf. Er weist ein Wohnumfeld auf, die Zahl der Wohneinheiten hat gegenüber dem Stand des bestehenden Zentrenkonzeptes sogar zugenommen. Der bisherige Entwurf der Fortschreibungen des Zentrenkonzeptes i. d. F. hat den Standort "Rühme-Am Denkmal" vollständig als zentralen Versorgungsbereich aus dem Zentrenkonzept gestrichen und ihn auch nicht als Nahversorgungsstützpunkt beibehalten. Der dagegen gerichteten Stellungnahme der Gewerbehof Celler Straße GmbH & Co. 2. Immobilien KG ist die Verwaltung nicht gefolgt, sondern hat lediglich Formulierungen geringfügig geändert. Zukünftige Investitionen von Mietern und die Verlängerung auslaufender Mietverträge hängen jedoch von einer Beibehaltung des Standortes im Zentrenkonzept ab. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass selbst geringe Änderungen im Interesse einer Modernisierung und zeitgemäßen Gestaltung der Märkte nicht mehr zugelassen werden kön-	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Die Nahversorgungsfunktion für die Bewohner von Rühme wird nicht in Abrede gestellt, zur Wahrnehmung der Nahversorgungsfunktion ist eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum bzw. Nahversorgungsstützpunkt nicht erforderlich. Der entscheidende rechtlich bindende Grund, weshalb der Standort nicht als zentraler Versorgungsbereich bzw. Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden kann, ist die mangelnde städtebauliche Integration ("[…] ein zentraler Versorgungsbereich [setzt] eine integrierte Lage voraus" BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az. 4 C 2.08). Es handelt sich um einen überwiegend gewerblich geprägten Standort. Wohnbebauung grenzt zwar in geringem Umfang nördlich und östlich an, von einer integrierten Lage in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit einem angrenzenden wesentlichen Wohnanteil im Umfeld kann jedoch nicht die Rede sein. Zudem fehlen städtebauliche Qualitäten, der Standort weist den Charakter eines Fachmarktzentrums auf. Der Verweis auf das geringe Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsbereich dient vor allem zur Verdeutlichung, dass es sich um einen autokundenorientierten Standort handelt, der in erheblichem Umfang auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb angewiesen ist und entsprechend nur eingeschränkt der wohnungsnahen Nahversorgung dient. Durch das am Standort vorhandene Lebensmittelangebot (Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel) werden rein rechnerisch rd. 4.260 Einwohner versorgt. Demgegenüber leben im fußläufigen Einzugsbereich lediglich rd. 730 Einwohner. Städtebaulich integrierte Lagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB

nen, auch wenn bestehende Baugenehmigungen und bestehende Bebauungspläne fortgelten. Das würde etwa die geringfügige Erweiterung von Lagerflächen, eine Außenbestuhlung von Cafés oder die bauliche Gestaltung der Baukörper mit Vordächern oder Eingangsbereichen betreffen. Darüber hinaus wäre der Standort schlechter gegen konkurrierende Einzelhandelsvorhaben geschützt, weil der Schutz gegenüber konkurrierenden Einzelhandelsvorhaben im unbeplanten Innenbereich auf zentrale Versorgungsbereiche beschränkt ist und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine gezielte Herausnahme des Standortes aus dem Zentrenkonzept sein Gewicht in der Abwägung verringert. Die Mieter am Standort "Rühme-Am Denkmal" haben deshalb bereits erhebliche Bedenken geäußert. Ferner haben mehrere Bürger aus Rühme ihre Sorgen zum Ausdruck gebracht, dass der einzige maßgebliche Nahversorgungsstandort im Ortsteil Rühme beeinträchtigt werden könnte. Der entscheidende von der Verwaltung angeführte Grund für die Herausnahme des Standortes aus dem Zentrenkonzept, eine relativ geringe Anzahl von Einwohnern im fußläufigen 10 Minuten Radius, überzeugt demgegenüber nicht. Es gibt keine von der Rechtsprechung aufgestellte Mindestanzahl von Anwohnern im fußläufigen Einzugsbereich von 10 Minuten als rechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums oder Nahversorgungsstützpunktes in einem Zentrenkonzept. Vielmehr kommt es auf eine Gesamtschau aller Umstände und vorrangig auf die Funktion eines Standortes für die Nahversorgung an. Diese Funktion nimmt der Standort "Rühme-Am Denkmal" für den Ortsteil von Rühme unabhängig von der Anzahl der Einwohner im fußläufigen 10-Minuten-Radius wahr. Im Übrigen haben sich die Anforderungen der Rechtsprechung seit Aufstellung des bestehenden Zentrenkonzeptes, in dem der Standort als Nahversorgungszentrum ausgewiesen ist, nicht geändert. Was damals richtig war und dem allgemeinen politischen Konsens aller Fraktionen entsprach, ist daher rechtlich heute nicht anders zu bewerten. Die Beibehaltung des Standortes ist aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktion für den Ortsteil Rühme ohne Alternative.	"verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich […]" LROP Niedersachsen, Erläuterung zu Ziffer 05, Sätze 1 und 2, Integrationsgebot. Da auch die Kriterien für Nahversorgungsstützpunkte eine städtebaulich integrierte Lage voraussetzen, ist eine entsprechende Ausweisung ebenfalls nicht möglich. Ansässige Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz, sodass die Versorgungsfunktion in Rühme auch zukünftig gewährleistet ist. Eine Modernisierung der Betriebe für eine zeitgemäße Gestaltung ist auch ohne Ausweisung als Nahversorgungszentrum oder Nahversorgungsstützpunkt möglich. Insbesondere die Erweiterung von Lagerflächen, Flächen für Außengastronomie oder die Gestaltung mit Vordächern oder der Eingangsbereiche sind weiterhin möglich, solange keine wesentliche Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt. Auf Grund der bereits umfangreichen Verkaufsflächenausstattung erscheint zur Sicherung des Fortbestands der Betriebe aber keine Erweiterung der Verkaufsflächen erforderlich. Für die Bindungswirkung des gesamten Zentrenkonzeptes ist es wichtig, am Standort „Rühme-Am Denkmal“ weder Nahversorgungszentrum noch -stützpunkt auszuweisen. Sonst würde ein Präzedenzfall für künftige Fehlentwicklungen geschaffen werden. Wenn künftig umfangreicher zusätzlicher Wohnungsbau z.B. südlich des Standortes mit einer entsprechenden fußläufigen Anbindung entsteht und angemessene städtebauliche Qualitäten geschaffen werden, kann der Standort als städtebaulich integriert eingestuft werden. Damit wäre eine Ausweisung des Bereichs südlich der Straße Am Denkmal als Nahversorgungszentrum möglich.

2. Für Veltenhof soll auch künftig die Nahversorgung im Ort sichergestellt werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Entwurf des Zentrenkonzeptes weist den Standort Veltenhof/ Sandhofenstraße als Nahversorgungsstützpunkt aus und trägt damit bestmöglich zur Sicherung der Nahversorgung in Veltenhof bei.
3. Im gesamten Bereich an der Hauptstraße und im Aschenkamp in Wenden soll der Einzelhandel / die Nahversorgung erhalten bleiben. Dazu muss auch die Formulierung auf Seite 269 "Das Stadtteilzentrum erstreckt sich in einer Bandstruktur entlang der Hauptstraße zwischen Im Winkel im Norden und der Einmündung Am Brühl im Süden." geändert werden. Statt "Im Winkel" muss es heißen "An den Ohewiesen", statt "Am Brühl" muss es heißen "Salgenholzweg". Außerdem entfällt damit auch der letzte Satz auf Seite 269: "Gegenüber der bisherigen Abgrenzung wurde das Zentrum in seiner räumlichen Ausdehnung auf den Bereich mit der höchsten funktionalen Dichte für eine zukünftig kompakte Struktur reduziert." Begründung zu Punkt 3: Inzwischen gibt es auch einen Nahversorger an der Hauptstraße nördlich der Straße "Im Winkel", der gut angenommen wird, und insbesondere für Thune und Harxbüttel und den nördlichen Bereich des Bezirks zu einem festen Bestandteil geworden ist. Deshalb sollte dieser Nahversorger in die Bandstruktur einbezogen werden.	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Ein wesentliches Kriterium zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist die räumlich-funktionale Konzentration von Versorgungsangeboten mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder dieser Bereiche erfolgt dort, wo städtebauliche oder funktionale Brüche bestehen. "Die Abgrenzung tatsächlich vorhandener zentraler Versorgungsbereiche hat sich regelmäßig an dem Vorhandensein von Einzelhandelsnutzungen zu orientieren" (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels des LROP Niedersachsen). Zwischen dem Lebensmitteldiscounter nördlich der Straße "Im Winkel" und dem nördlichen Rand der dargestellten reduzierten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Wenden/ Hauptstraße besteht ein deutlicher funktionaler Bruch. Über eine Distanz von rd. 250 Metern sind mittlerweile nur noch Wohnnutzungen vorhanden, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen fehlen. Entsprechend kann dieser Bereich nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist auch mit dem Ziel erfolgt, ein kompaktes Zentrum mit einer möglichst hohen funktionalen Dichte zu schaffen. Eine weitere räumliche Ausdehnung des Zentrums, auch nach Süden, wo nur eine geringe Besatzdichte besteht, kann nicht empfohlen werden. Die Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Versorgungsbereiches genießen Bestandsschutz. Bei den Betrieben südlich der Abgrenzung handelt es sich um Läden, die der Gebietsversorgung dienen und nach den Steuerungsgrundsätzen auch in sonstigen integrierten Lagen, außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sind. Der Lebensmitteldiscounter nördlich "Im Winkel" befindet sich an einem sonstigen integrierten Standort. Entsprechend kann über den Bestandsschutz hinaus auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche geprüft werden, sodass auch außerhalb der Abgrenzung des Zentrums entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

4. Sollte ein weiterer Nahversorger im Bereich Wenden-West erforderlich sein, zusätzlich zum Bereich Hauptstraße / Aschenkamp, soll ein Standort im Bereich Wenden-West, 2. Bauabschnitt - an der Veltenhöfer Straße (mit Erschließung über die Veltenhöfer Straße) gewählt werden.	**Der Hinweis wird aufgenommen.** Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbauentwicklung Wenden-West erscheint der genannte Standort an der Veltenhöfer Straße grundsätzlich als geeignet für einen ggf. erforderlichen Nahversorgungsbetrieb. Dies wird im Bebauungsplan-Verfahren geprüft, mit dem Stadtbezirksrat beraten und geklärt.
Beschluss Stadtbezirk 310, Westliches Ringgebiet vom 18.05.2022	**Empfehlung der Verwaltung / des Gutachters**
1. „Wir beantragen, dass der Frankfurter Platz und die Frankfurter Straße bis zum Knotenbereich mit der Luisenstraße und der Cammannstraße mit der dort vorhandenen Versorgungsstruktur für den Südbereich des westlichen Ringgebietes als weiteres Stadtteilzentrum ausgewiesen wird." Begründung: Der Bereich Celler Straße/Weißes Roß erfüllt ausschließlich Versorgungsfunktionen und hat für den südlichen Bereich des westlichen Ringgebietes keine Zentrumsfunktion. Diese nimmt der Frankfurter Platz mit der Frankfurter Straße für den Süden war. Außer der Versorgungsfunktion übernimmt der Bereich aber auch soziale Funktionen. Er ist Treffpunkt und Veranstaltungsort für vielfältige Veranstaltungen.	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Im Bereich des Frankfurter Platzes, entlang der Frankfurter Straße bis zum Kreuzungsbereich mit der Luisenstraße/ Cammannstraße ist mit einem kleinflächigen Lebensmittelmarkt am Frankfurter Platz ein Nahversorgungsangebot vorhanden, das durch einzelne Dienstleistungsangebote ergänzt wird sowie wenige, sehr kleinflächige Einzelhandelsangebote. Entlang der Frankfurter Straße bis zur Luisenstraße überwiegen Wohnnutzungen, hier ist der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vollständig unterbrochen, sodass mit dem Knotenbereich an der Luisenstraße kein gemeinsames Zentrum gebildet werden kann (vgl. Verwaltungsempfehlung hier auf S. 3 zu Nr. 3, Abgrenzung des Stadtteilzentrums Wenden-Hauptstraße). Auf Grund des geringen Einzelhandelsbesatzes und der geringen Nutzungsdichte ist die Abgrenzung des Bereiches als zentraler Versorgungsbereich rechtlich nicht möglich. Am Standort fehlen im Sinne des Bundesverwaltungsgerichts-Urteils vom 11.10.2007 vorhandene Einzelhandelsnutzungen mit einer Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus (s. Zentrenkonzept-Bericht, S. 29).
2. „Wir beantragen, allen im Konzept im Bereich des westlichen Ringgebietes dokumentierten Verbrauchermärkten, Supermärkten wie Discountern, die Funktion „Nahversorgungsstützpunkt" zuzuweisen" Begründung: Es gibt für uns keine nachvollziehbaren Argumente, warum einem Einzelbetrieb an der Juliusstraße diese Funktion zugewiesen werden soll, allen anderen aber nicht. Alle Marktstandorte haben für das weitläufige und dicht bewohnte westliche Ringgebiet eine wichtige Versorgungsfunktion und sind in ihrem Bestand, mit der Option zur Erweiterung und/oder Qualitätsverbesserung zu erhalten.	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Die Ausweisung von Nahversorgungsstützpunkten erfolgt mit dem Ziel, insbesondere in peripher gelegenen Stadtbereichen ohne zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Nahversorgungsstrukturen ein Nahversorgungsangebot sicherzustellen. Die Ausweisung ist nach Kriterien erfolgt (vgl. Kap. 6.2.2). Die Ausweisung aller Lebensmittelbetriebe im westlichen Ringgebiet als Nahversorgungsstützpunkt ist nicht erforderlich. Neben der Versorgung durch zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstützpunkte sollen

Dem Argument, einzelnen Standorten müsse die Versorgungsfunktion und damit Standortsicherung entzogen werden, weil sie die heutigen rechtlichen Standortvoraussetzungen nicht mehr erfüllen, kann in keiner Weise gefolgt werden. Diese neuen landesrechtlichen Regeln sind praxisfremd und nicht am Bürger orientiert. Insbesondere die abwertende Beurteilung des Verbrauchermarktstandortes am Madamenweg durch die Verwaltung kann nicht mitgetragen werden. Der Hinweis auf den Nahversorgungstützpunkt an der Juliusstraße ist wenig zweckdienlich und bürgerunfreundlich. Wir stimmen der Stellungnahme des Markbetreibers hinsichtlich der zukünftigen steigenden Bedeutung des Standortes in Verbindung mit der Realisierung der Baugebiete „Feldstraße“ und „An der Schölke“ vollumfänglich zu. (Seiten 25 und 26, Anlage 1)	Lebensmittelbetriebe innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche explizit zu einer flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung beitragen (vgl. Kap. 6.5). Der Standortkatalog (vgl. Tab. 7, Kap. 6.3) verdeutlicht, dass hinsichtlich Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Erweiterungen von Verkaufsflächen für Betriebe an Nahversorgungsstützpunkten dieselben Vorgaben gelten (standortgerechte Dimensionierung) wie für Lebensmittelbetriebe an sonstigen integrierten Standorten (im Zusammenhang mit Wohnbebauung). Es ist nicht beabsichtigt, Standorten mit Nahversorgungsfunktion, die Versorgungsfunktion zu entziehen.
3. Wir beantragen folgende Ergänzung des Konzeptes für den Bereich Gartenstadt: Die Verwaltung wird beauftragt, für die Gartenstadt mit geeigneten Anbietern eine kleinteilige Nahversorgungstruktur zu realisieren. Begründung: Für die Gartenstadt sollte es nicht so einfach hingenommen werden, dass die Situation so bleibt. Wenn die Lebensmittelkonzerne hier wegen fehlender Einwohnerzahlen nicht investieren wollen, dann sollte daran gearbeitet werden, ob nicht eine Kombination aus Bäckerei Café, Toto, Lotto, Zeitschriften, Kiosk, Poststelle mit Geldautomaten, landwirtschaftliche Selbstvermarktung eine kleinteilige Versorgungsstruktur eingerichtet werden kann, die auch als Begegnungspunkt für die Menschen im Stadtteil Gartenstadt dient.	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Der Wunsch nach zumindest kleinteiligen Versorgungsangeboten für die Gartenstadt und vergleichbare Stadtteile ist verständlich. Eine Neuorganisation und das Management von Nahversorgungsstandorten ist jedoch bisher nicht Auftrag der Verwaltung und in den bisherigen Organisationsstrukturen nicht zu leisten: es müssten geeignete Liegenschaften, Investoren und Betreiber gefunden werden und die Bereitschaft in der Bevölkerung, Geschäfte zu betreiben oder zu übernehmen ist stark rückläufig.
Beschluss Stadtbezirksrat 211, Braunschweig-Süd vom 19.05.2022	**Empfehlung der Verwaltung / des Gutachters**
1. Die Altenhilfeplanung ist bei dem Zentrenkonzept Einzelhandel mit zu berücksichtigen.	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Siehe Stellungnahme zu Nr. 4
2. Vorratsflächen für Einzelhandel bis zum Jahr 2030 sind im Zentrenkonzept auszuweisen.	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Das Zentrenkonzept weist potenzielle Zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstützpunkte nur aus, wenn Standortplanungen bereits vorliegen (s. Rahmenplan Donauviertel), da es sonst ggf. alternativen,

	auch geeigneten Standortentwicklungen entgegenstehen würde. Der Bericht empfiehlt dagegen (unverbindlich) Ansiedlungen an geeigneten Standorten, wie bei Leiferde. Diese Empfehlungen sind bei Projektplanungen zu beachten. Die Standortentwicklung von Nahversorgern wird kaum durch die Ausweisung von Nahversorgungsstützpunkten gesteuert sondern wesentlich durch Bauleitplanung, die Ziele der Raumordnung und Rechtsprechung.
3. Der ÖPNV ist im Zentrenkonzept Einzelhandel zu berücksichtigen.	**Dem Vorschlag wird teilweise entsprochen.** Die Lage der Zentralen Versorgungsbereiche hat sich seit Jahrzehnten wenig verändert. Sie sind wesentliche Zielorte bei Bestand und Weiterentwicklung des ÖPNV-Liniennetzes – aktuell im Zuge des Mobilitätsentwicklungsplans. Die Verwaltung hat dazu bereits die vollständigen Einzelhandelsstandorte zur Verfügung gestellt. Das bestehende ÖPNV-Liniennetz wird in wesentlichen Karten zum Zentrenkonzept Einzelhandel nach Ratsbeschluss mit dargestellt. Weiter s. Stellungnahme zu Nr. 4.
4. Stellungnahmen aus den weiteren Dezernaten zur Sicherung und Umsetzung werden gefordert, weil das Zentrenkonzept nur in der Säule, nicht fachbereichsübergreifend erklärt wurde.	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Das Zentrenkonzept Einzelhandel war und ist auch künftigt kein integrierter Plan sondern ein Fachkonzept, dass entsprechend rechtlich bindenden Vorgaben und Analyse lokaler Einzelhandelsdaten Steuerungsgrundsätze für die Ansiedlung und Weiterentwicklung von großflächigen privatwirtschaftlichen Einzelhandelsvorhaben enthält. Diese werden seit über 3 Jahrzehnten mit geringem Handlungsspielraum und behutsam aktualisiert, absehbar aufgrund des Nachfragerückgangs tendenziell leider reduziert. Die Lage der Zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandel hat sich seit Jahrzehnten nur wenig verändert. Die Kombination mit Sozialen Einrichtungen ist grundsätzlich erstrebenswert, aufgrund der Beharrlichkeit bestehender Zentren auch meist vorhanden.
5. Interessenten für Genossenschaftsanteile, Nachbarschaftsläden und Lebensmittelautomaten sind im Zentrenkonzept mit aufzuführen.	**Dem Vorschlag wird entsprochen.** Das Zentrenkonzept steuert die Entwicklung von ergänzenden Angeboten nicht, dennoch werden folgende Textbausteine in den Bericht aufgenommen: Kap. 6.5, S. 113 (neu): „In Siedlungsbereichen ohne Nahversorgungsangebote mit geringen Einwohnerzahlen können auch alternative Versorgungsmöglichkeiten wie Hofläden und Verkaufsautomaten sowie Liefer- und Fahrdienste ein Angebot schaffen. Grundsätzlich gehören unter anderem auch

	Dorf- und Nachbarschaftsläden oder Selbstbedienungsläden ohne Personal zu diesen Alternativen. Allerdings sind entsprechende Angebote in Braunschweig auch in den dörflich geprägten peripheren Siedlungsbereichen nur schwer zu realisieren und wirtschaftlich zu betreiben, da in allen betroffenen Stadtbereichen die Entfernungen zu einem herkömmlichen Lebensmittelmarkt mit umfassendem Angebot gering sind und in Konkurrenz zu alternativen Angeboten stehen.“ Auch in Kapitel 8 zur konkreten Nahversorgungssituation in den Bezirken wird an geeigneten Stellen der folgende Satz ergänzt: „In Siedlungsbereichen ohne Nahversorgungsangebote mit geringen Einwohnerzahlen können auch alternative Versorgungsmöglichkeiten wie Hofläden und Verkaufsautomaten sowie Liefer- und Fahrdienste ein Angebot schaffen.
6. Im Hinblick auf ein mögliches Baugebiet Deiweg ist die Nahversorgungssituation in Leiferde zu verbessern.	**Der Vorschlag bestätigt die Empfehlung des Zentrenkonzept-Entwurfes.** Siehe Handlungsempfehlung in Kap. 8.5.2.2 des Berichtes
7. Es wird um eine Gesamtdarstellung des neuen Stadtbezirk Braunschweig-Süd gebeten, da die Darstellung noch in der alten Struktur war.	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Die Stadtbezirksgrenzen wurden nach der Analyse geändert. Der Bericht ist in Kapitel 8 bereits nach den neuen Stadtbezirken gegliedert. Lediglich zur jeweiligen Nahversorgungssituation wurde die alte Struktur zugunsten eines detaillierteren Lagebildes beibehalten.
8. Interessierte Neuanfängen sollen dem Stadtbezirksrat bekanntgegeben werden.	**Dem Vorschlag ist bereits entsprochen.** *Gemeint sind wahrscheinlich Bauvoranfragen oder -anträge zu Einzelhandelsvorhaben.* Die Liste der Bauanträge und Bauvoranfragen wird den Bezirksbürgermeisterinnen und -bürgermeistern sowie Fraktionsvorsitzenden unter Einhaltung des Datenschutzes regelmäßig zur Verfügung gestellt.
9. Aufwertungen der vorhandenen Zentren soll gleichermaßen wie in der Innenstadt durchgeführt werden.	**Dem Vorschlag kann teilweise entsprochen werden.** Die Braunschweiger Innenstadt soll mit Mitteln des Landes-Förderprogramms „Resiliente Innenstädte“ (s. Drucksache 22-18302) aufgewertet werden. Die Rolle von Stadtteilzentren ist mit der Versorgungsfunktion und regionsweiten Strahlkraft einer Innenstadt nicht vergleichbar. Nach Beschlussfassung des aktualisierten Zentrenkonzeptes ist vorgesehen, anhand der Handlungsempfehlungen des Gutachters Stadtteilzentren mit dem dringendsten Hand-

	lungsbedarf zu identifizieren, die Förderfähigkeit von strukturellen und gestalterischen Aufwertungsmaßnahmen zu klären und für ausgewählte Stadtteilzentren eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Anschließend erhalten die Ratsgremien einen Vorgehensvorschlag (siehe DS 18-08544, I-SEK, Seite 46).
10. Umsetzungen sollen im zweiten Quartal mit dem Stadtbezirk beraten werden.	**Dem Vorschlag kann teilweise entsprochen werden.** Gemeint ist die Umsetzung der Handlungsempfehlungen zu den Zentren und der Nahversorgungssituation in Kapitel 8 des Zentrenkonzeptes. Mehrere Bezirksräte wünschen ihre zeitnahe Umsetzung. Die Rolle von Stadtteilzentren ist mit der Versorgungsfunktion und regionsweiten Strahlkraft einer Innenstadt nicht vergleichbar. Nach Beschlussfassung des aktualisierten Zentrenkonzeptes ist vorgesehen, anhand der Handlungsempfehlungen des Gutachters Stadtteilzentren mit dem dringendsten Handlungsbedarf zu identifizieren, die Förderfähigkeit von strukturellen und gestalterischen Aufwertungsmaßnahmen zu klären und für ausgewählte Stadtteilzentren eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Anschließend erhalten die Ratsgremien einen Vorgehensvorschlag (siehe DS 18-08544, I-SEK, Seite 46).

Aktualisierung Zentrenkonzept Stadt Braunschweig

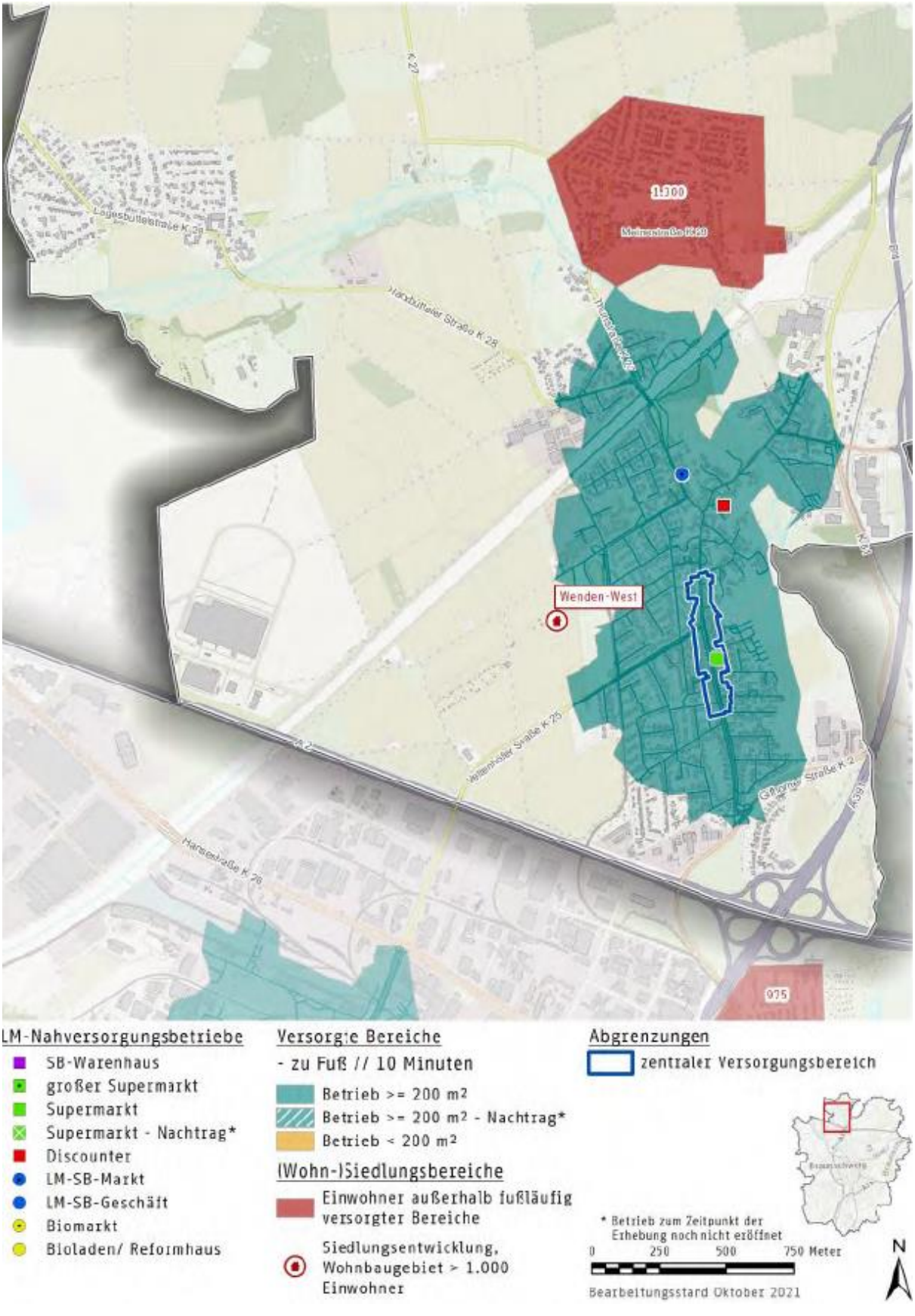
Weitere wesentliche Hinweise aus den Stadtbezirksräten ohne Änderungsantrag

Diverse Stadtbezirksräte	**Empfehlung der Verwaltung / des Gutachters**
Kleinere Stadtteile wie Riddagshausen, Harxbüttel und Stiddien und andere Siedlungsbereiche ohne Lebensmittelgeschäfte, wie Stöckheim-Süd sollten bei den Karten zur Nahversorgungssituation farblich hervorgehoben werden.	**Dem Vorschlag wird entsprochen.** Bisher sind nur Wohnsiedlungen ohne Nahversorgung mit mindestens 1.000 Einwohnern rot dagestellt, weil hier das Versorgungsdefizit besonders groß ist. Nach Beschluss des Zentrenkonzeptes werden die Karten zur Nahversorgungssituation entsprechend dem Beispiel in Anlage 2 ergänzt, sodass auch kleinere unterversorgte Bereiche farblich hervorgehoben werden. Bei Stöckheim-Süd werden die perspektivischen Bewohner des bestehenden Baugebietes berücksichtigt. Damit sind hier auch über 1.000 Einwohner nicht fußläufig nahversorgt.
In Kapitel 8 des Berichtes zur Nahversorgungssituation in den Bezirken fehlen häufig Handlungsempfehlungen für Bereiche ohne fußläufige Nahversorgungsangebote. Formulierungen wie „Ein Potential zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht nicht …“ oder „Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht“ werden als unbefriedigend angesehen.	**Dem Hinweis wird entsprochen.** Die Potentialanalysen und Handlungsempfehlungen zur Nahversorgungssituation in den Bezirken wird im Sinne der folgenden Beispiele in den Kapiteln 8.X.2.1 angepasst: <u>Beispiel für ganze Stadtteile ohne Nahversorgungsangebote (hier Gartenstadt):</u> Westliches Ringgebiet Kap. 8.7.2.1, S. 221 … ➢ Eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb im Bereich Gartenstadt wäre im Sinne des Zentrenkonzeptes grundsätzlich erstrebenswert, ist jedoch auf Grund der aktuellen Ansiedlungsstrategien der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe und eines fehlenden geeigneten Grundstücks absehbar unwahrscheinlich. … ❖ Der Fokus sollte auf der Erhaltung des insgesamt guten Nahversorgungsangebots im Stadtteilzentrum und in den sonstigen integrierten Lagen liegen. Für nicht versorgte Bereiche können z.B. Hofläden und Verkaufsautomaten sowie Liefer- oder Fahrdienste alternative Angebote schaffen. Bei eventuellen Ansiedlungsvorhaben ist gutachterlich nachzuweisen, dass das Vorhaben vorwiegend der Versorgung des

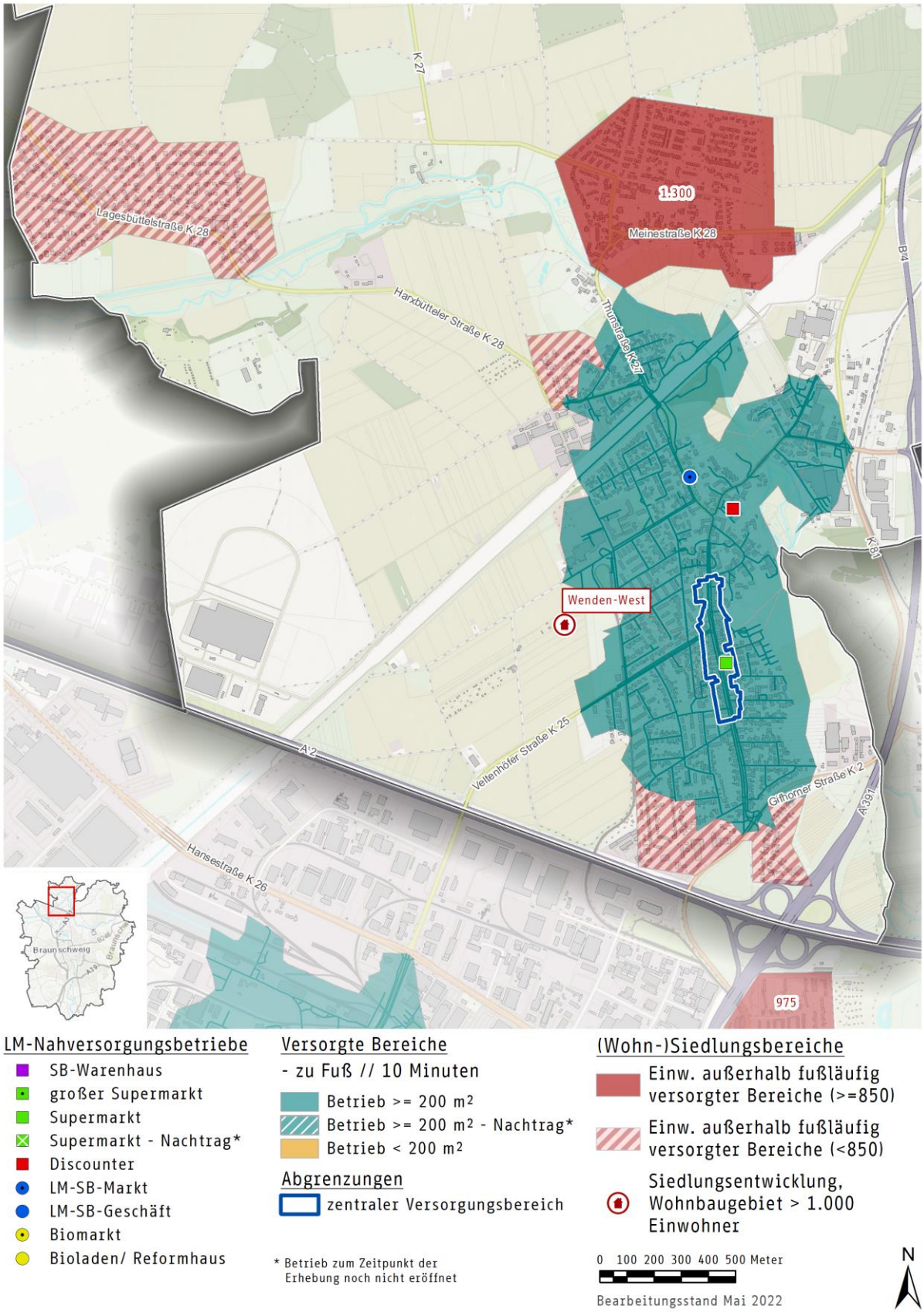
	Gebietes dient, städtebaulich integriert liegt und bestehende Nahversorgungsstrukturen nicht wesentlich schädigt. <u>Beispiel für Stadtteile mit randständigem Nahversorgungsangebot und größeren Siedlungsteilen ohne Nahversorgung:</u> Hondelage Kap. 8.3.2.1, S. 159 … ➢ Eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch zusätzliche Lebensmittelbetriebe wäre im Sinne des Zentrenkonzeptes grundsätzlich erstrebenswert, ist jedoch auf Grund der aktuellen Ansiedlungsstrategien der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe unwahrscheinlich. Für deren Verkaufsflächenanforderungen leben zu wenig Einwohner in den bisher nicht fußläufig versorgten Bereichen. Außerdem müsste ein geeignetes Grundstück verfügbar sein. … ❖ Für nicht versorgte Bereiche können z.B. Hofläden und Verkaufsautomaten sowie Liefer- oder Fahrdienste alternative Angebote schaffen. Eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes vom Rand in den Kern des Siedlungsbereiches könnte die fußläufige Nahversorgung im Sinne des Zentrenkonzeptes deutlich verbessern. Bei eventuellen Ansiedlungsvorhaben ist gutachterlich nachzuweisen, dass das Vorhaben vorwiegend der Versorgung des Gebietes dient, städtebaulich integriert liegt und bestehende Nahversorgungsstrukturen nicht wesentlich schädigt.

Beschluss zur Aktualisierung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel Braunschweig
Anlage 2: Beispiel für Änderung der Karten zur Nahversorgungssituation

Bisherige Karte 83: Nahversorgungssituation im Bezirk Wenden-Thune-Harxbüttel



Künftige Karte 83: Nahversorgungssituation im Bezirk Wenden-Thune-Harxbüttel



Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

22-18525-02
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Beschluss zur Aktualisierung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für Braunschweig

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation	22.06.2022

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	28.06.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	05.07.2022	Ö

Beschluss:

1. Das Zentrenkonzept Einzelhandel wird in der vorliegenden Form (Anlagen 2 und 3), geändert entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung zum Umgang mit den Änderungsvorschlägen der Stadtbezirksräte (Anlage 4) sowie entsprechend Beschluss Nr. 5 dieser Vorlage, beschlossen.

2. Das Zentrenkonzept Einzelhandel ist die Grundlage für die Steuerung aller Einzelhandelsvorhaben. Das Konzept soll die Stärkung der Innenstadt und der Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie eine behutsame Entwicklung des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels an ausgewiesenen Standorten (Entwicklungsschwerpunkten) gemäß seiner Ziele und Konzeptbausteine sicherstellen.

3. Zur Umsetzung der mit dem Zentrenkonzept Einzelhandel verfolgten Entwicklungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies erforderlich ist.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen des Gutachters den Ratsgremien einen Vorschlag zu unterbreiten, in welchen Stadtteilzentren in Bezug auf städtebauliche und gestalterische Qualität sowie Aufenthaltsqualität dringender Handlungsbedarf und realistische, einfach umzusetzende Aufwertungsmöglichkeiten bestehen, um ihren Bestand zu sichern und die wohnungsnahe Versorgung zu verbessern.

5. Das bisherige Nahversorgungszentrum Rühme, Am Denkmal, wird in seiner Funktion beibehalten. Die Abwägung des Änderungsantrages des Stadtbezirksrates Nördliche Schunter-/Okeraue Nr. 1 in Anlage 4 wird entsprechend angepasst, ebenso der Zentrenkonzept-Bericht insbesondere in den Kapiteln 6.2 (Standortstruktur) sowie 8.11.1 (Steckbriefe Angebotssituation und Handlungsempfehlungen Zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Standorte, Stadtbezirk Nördliche Schunter-/Okeraue).

Sachverhalt:
Die Verwaltung kommt nach nochmaliger Abwägung des Änderungsantrages des Stadtbezirksrates 322 Nördliche Schunter-/Okeraue zu folgendem Ergebnis, welches in der Ergänzung des Beschlussvorschlags um Punkt 5 mündet:

Dem Änderungsvorschlag des Stadtbezirksrates wird entsprochen.
Der bestehende Standort Rühme, Am Denkmal dient mit seinem vielfältigen, vorwiegend der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsangebot seit Jahrzehnten primär der Nahversorgung Alt-Rühmes (Im Alten Dorfe / Am Wendenturm / Gifhorner Straße) und der benachbarten Wohnsiedlungen Lincoln-Siedlung im Norden bzw. Vorwerksiedlung im Süden. Es handelt sich hier um eine für Braunschweig atypische, geplante Siedlungsstruktur mit einem relativ dünn besiedelten Dorf und den in sich abgeschlossenen Wohnsiedlungen. Sie bilden zusammen eine Nahversorgungseinheit mit rd. 2.900 Einwohnern, die durch Schunteraue, Gewerbegebiete und Autobahn von anderen Stadtteilen räumlich getrennt sind. Darüber hinaus bietet das NVZ auch für minderversorgte Teilbereiche von Kralenriede und Veltenhof (jeweils Nahversorgungsstützpunkt mit Discounter) sowie Schwarzer Berg (jetzt Nahversorgungsstützpunkt mit Supermarkt) ergänzende Einzelhandelsangebote, die weitgehend unabhängig von Hauptverkehrsstraßen mit dem Rad erreicht werden können. Aufgrund der für Braunschweig städtebaulich atypischen Situation ist am Standort Rühme ausnahmsweise der fußläufige Einzugsbereich entsprechend weiter zu fassen.

Unter Berücksichtigung der folgenden Faktoren ist der Standort Am Denkmal städtebaulich weitgehend integriert:
- einige Grundstücke des Zentralen Versorgungsbereiches werden gemischt genutzt, Wohnungen befinden sich über dem Discounter und entlang der Gifhorner Straße
- nach Norden, Osten und im Südosten ist der Standort von Wohn- bzw. Mischgebieten umgeben
- entlang der Gifhorner Straße befinden sich zentrenergänzende Dienstleistungen und Gastronomie und weiterer kleinteiliger Einzelhandel
- soziale Infrastruktur wie Gemeinschaftshaus und Kita liegen direkt gegenüber dem Einkaufszentrum, Schule und Feuerwehr ebenfalls sehr nahe
- die zwischenzeitliche gewerbliche Überformung Rühmes erschwerte eine deutlichere Wohnungsbauentwicklung im Kern Rühmes, auch im Zuge des Einkaufszentrums-Neubaus in den 1990er und 2000er Jahren
- die benachbarten Wohnsiedlungen sind mit maximal 1.200 m Entfernung zum NVZ gut mit der Stadtbahn sowie auf einer Fahrrad-Route über die Osterbergstraße mit dem Nahversorgungszentrum Am Denkmal abseits von Hauptverkehrsstraßen verbunden.

Folgendes Entwicklungsziel wird in Kapitel 8 ergänzt für eine künftig vollständige städtebauliche Integration im Zuge eventueller Änderungsvorhaben:
- Verbesserung der städtebaulichen Integration in Bezug auf Aufenthaltsqualität auf öffentlichen und privaten Freiflächen, Geh- und Radweganbindung sowie ggf. weitere Dienstleistungs- und Wohnnutzungen in Obergeschossen

Leuer

Anlagen: *(unverändert gegenüber der Ergänzungsvorlage 22-18525-01)*
Anlage 1: Behandlung Stellungnahmen
Anlage 2: Berichtsentwurf Teil 1
Anlage 3: Berichtsentwurf Teil 2
Anlage 4: Empfehlungen zum Umgang mit Änderungswünschen der Stadtbezirksräte
Anlage 5: Änderung an Karte (beispielhafte Korrektur)

Stadt Braunschweig

Stand: 06.04.2022

Es ist geplant, dass der Rat der Stadt Braunschweig den Entwurf des Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschließt. Bevor die Ratsgremien das Zentrenkonzept beraten, konnte sich die Öffentlichkeit (u.a. Bürgerinnen und Bürger, Interessengruppen und -verbände, Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen) über die Inhalte des Konzeptes informieren und Anregungen und Bedenken äußern. Die Anregungen wurden geprüft und mit Abwägungsvorschlägen der Politik vorgelegt.

Aktualisierung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Braunschweig

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖBs)

TÖB 1	**Stellungnahme vom 25.02.2022 AAI**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Zunächst möchten wir uns für die Zusendung der Unterlagen bei Ihnen bedanken.Des Weiteren möchten wir uns sehr dafür bedanken, dass der AAI so intensiv eingebunden wurde. An dieser Stelle können wir Ihnen mitteilen, dass der gesamte AAI Vorstand dieser Aktualisierung sehr gerne zustimmt und keine weiteren Inhalte oder Änderungen einbringen möchte. Wir freuen uns auf eine weiterhin zukunftsfähige und starke Innenstadt.	**Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**
TÖB 2	**Stellungnahme Vom 25.02.2022 RGB**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Nach Durchsicht der mir vorliegenden Fortschreibung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für die Stadt Braunschweig habe ich keine Anregungen vorzubringen. Als Träger der Regionalplanung und untere Landesplanungsbehörde begrüßt der Regionalverband Großraum Braunschweig die Absicht der Stadt Braunschweig das kommunale Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Ebenso hervorzuheben ist, dass der zentrale Versorgungsbereich "City-Hauptgeschäftsbereich" angepasst wurde und Handlungsempfehlungen für einen attraktiven Aufenthaltsbereich und Identifikationsort ausgesprochen wurden. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den stationären Einzelhandel lassen sich noch nicht endgültig abschätzen, es wird jedoch deutlich, dass vor allem der Online-Handel von der derzeitigen Situation profitiert und weiterwachsen wird. Dementsprechend ist ein attraktives Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und ein Funktionsmix im zentralen Versorgungsbereich, aber auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren umso wichtiger. Die	**Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**

	festgelegten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in den jeweiligen Standortlagen der Stadt Braunschweig unterstützt und begrüßt der Regionalverband aus raumordnerischer Sicht. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig sowie für einen konstruktiven und zielführend geleiteten Arbeitskreis.	
TÖB 3	**Stellungnahme Vom 25.02.2022 IHK**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum vorliegenden Entwurf des aktualisierten Zentrenkonzeptes Einzelhandel für die Stadt Braunschweig Stellung nehmen zu können. Den Prozess zur Aktualisierung des Konzeptes durften wir bereits im Rahmen diverser Arbeitskreissitzungen begleiten. In diesem Zuge hatten wir mit unserem Schreiben vom 07.05.21 die Gelegenheit ergriffen, zum damaligen Arbeitsstand Stellung zu nehmen. Wir freuen uns sehr, dass unsere im Erarbeitungsprozess schriftlich und mündlich geäußerten Anmerkungen in wesentlichen Teilen Eingang in den Konzeptentwurf gefunden haben. In dieser aktuellen Stellungnahme beschränken wir uns daher auf eine generelle Einordnung und Bewertung der Konzeptaktualisierung sowie auf einzelne Punkte, die unseres Erachtens im jetzigen Stadium noch erwägenswert erscheinen. Allerdings merken wir an, dass die Aktualisierung des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Braunschweig erst am 08.03.22 durch unser Ehrenamt im Handelsausschuss diskutiert wird. Um die von Ihnen gesetzte Abgabefrist halten zu können, übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme bereits vor dieser Ausschusssitzung. Sollten in der Handelsausschusssitzung am 08.03.22 wesentliche, bisher noch nicht thematisierte Aspekte zur Sprache kommen, werden wir Ihnen entsprechende Hinweise im Nachgang schnellstmöglich übermitteln.	**Wird zur Kenntnis genommen**. In der genannten IHK-Sitzung am 08.03.22 wurde der IHK das Zentrenkonzept vorgestellt. Seitens der IHK wurden in der Sitzung keine neuen Aspekte vorgebracht.
	1. Generelle Einordnung Der stationäre Einzelhandel in Braunschweig und speziell in der Braunschweiger Innenstadt ist in den letzten Jahren durch den immer weiter anwachsenden Online-Handel zunehmend unter Druck geraten. Der damit einhergehende strukturelle Veränderungsprozess wird durch die massiven Auswirkungen der Corona-Krise auf innerstädtische Handelsstandorte derzeit noch erheblich verstärkt. Angesichts der aktuell besonders schwerwiegenden Gefährdung des innerstädtischen Handels (und weiterer in der Innenstadt ansässigen Branchen und Unternehmen) begrüßen wir es sehr, dass sich die Stadt Braunschweig	**Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**

	dieser Thematik im Rahmen des laufenden Innenstadtdialogs angenommen hat. Die in diesem Zusammenhang zu erarbeitenden Maßnahmen zur Erhaltung, Attraktivierung und Fortentwicklung der Braunschweiger Innenstadt werden jedoch nur dann erfolgreich sein können, wenn sie durch ein Zentrenkonzept Einzelhandel flankiert werden, das die Innenstadt mittels räumlicher Steuerung der städtischen Einzelhandelsnutzungen weiterhin wirksam absichert. Dass die Innenstadt einer entsprechenden Absicherung bedarf, lässt sich auch den Analyseergebnissen des Büros Dr. Acocella entnehmen. So ist festzuhalten, dass die Leerstandsquoten in der City - sowohl im Hauptgeschäftszentrum als auch im Ergänzungsbereich - erkennbar höher ausfallen als im restlichen Stadtgebiet (Seite 47 des Berichtsentwurfs). Zudem ist zu konstatieren, dass bereits heute durchaus beträchtliche Anteile der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Braunschweiger Stadtkerns zu finden sind (Seite 50 der des Berichtsentwurfs). Den vorliegenden Entwurf eines aktualisierten Zentrenkonzepts halten wir zur Steuerung der städtischen Einzelhandelsentwicklung insgesamt für geeignet. Er trägt zur Erreichung elementarer handelspolitischer Ziele bei; an vorderster Stelle sei hier der Erhalt und die Stärkung der Handelsfunktion der Braunschweiger Innenstadt sowie der Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Braunschweigs genannt. Dabei stellen wir fest, dass die erfolgte Evaluation des Braunschweiger Zentrenkonzeptes Einzelhandel eine Bestätigung seiner bereits in der Vergangenheit gültigen Kernelemente ergeben hat. In diesem Zusammenhang begrüßen wir ausdrücklich, dass neben der Aktualisierung der räumlichen Zentrenstruktur nur punktuelle Veränderungen der Sortimentsliste beabsichtigt sind, die bewährten Randsortimentsbegrenzungen (für zentrenrelevante Randsortimente nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßbetriebe) beibehalten bleiben und keine neuen Entwicklungsschwerpunkte fur den großflächigen Einzelhandel an der Peripherie geplant werden.	
	2. Hinweise zu einzelnen Aspekten des Berichtsentwurfs Unser grundsätzliches Einverständnis mit dem Berichtsentwurf vorausgeschickt weisen wir im Folgenden auf einzelne Aspekte hin, die uns bei Durchsicht des Berichtsentwurfs aufgefallen sind.	**Der Anregung wird entsprochen.** In der Karte 1 sind lediglich die Pkw-Fahrzeitisochrone dargestellt, die mit dem Einzugsgebiet nicht deckungsgleich sind. Die Kartendarstellung wird, auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Expertengespräche, entsprechend angepasst,

	a) Einzugsgebiet Das Einzugsgebiet der Stadt Braunschweig wird auf Seite 10f. des Berichtsentwurfs beschrieben und kartographisch dargestellt. Dabei kommt die 30 Minuten-Fahrzeit-Isochrone zur Anwendung. Im Ergebnis wird ein Einzugsgebiet dargestellt, in dem beispielsweise die Stadte Goslar, Bad Harzburg, Schöningen, Helmstedt oder Gifhorn nicht enthalten sind. Wir weisen darauf hin, dass der oberzentrale Einzugsbereich der Stadt Braunschweig nach unserer Auffassung erkennbar über die 30 Minuten-Fahrzeit-Isochrone hinausreicht und die o.g. Städte mit umfasst. Darauf wird auf Seite 61f. des Berichtsentwurfs auch zurecht hingewiesen. Insofern besteht hinsichtlich der Darstellung des Einzugsgebietes eine Diskrepanz zwischen den Ausführungen auf Seite 10f. und 61f.	um die Diskrepanz zwischen Text und Kartendarstellung zu vermeiden.
	2. b) City-Ergänzungsbereich und "sonstige integrierte Standorte" Bereits im Rahmen der prozessbegleitenden Arbeitsgruppensitzungen wurde darüber diskutiert, welche Steuerungsgrundsätze für den im bisherigen Konzept enthaltenen City-Ergänzungsbereich gelten sollen. Dem Berichtsentwurf zufolge sind hierfür die Steuerungsgrundsätze für "sonstige integrierte Standorte“ anzulegen. Diese werden in der Tabelle 7 auf Seite 100 und noch naher auf Seite 103 beschrieben. Demnach sollen im bisherigen City- Ergänzungsbereich mit Ausnahme von Läden zur Gebietsversorgung keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Als Läden zur Gebietsversorgung werden dabei Einzelhandelsbetriebe mit in der Regel rund 200 m² Verkaufsfläche verstanden. Ausnahmen von dieser Dimensionierung betreffen die Sortimente Papier, Bürobedarf, Schreibwaren/Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Medien (in der Regel rund 100 m² Verkaufsfläche), Foto/Optik (in der Regel rund 50 m² Verkaufsfläche) sowie Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel (in der Regel rund 400 m² Verkaufsfläche). Nach unserer Einschätzung könnte eine künftige Zulässigkeitsbeschränkung auf die zuvor beschriebenen Läden zur Gebietsversorgung speziell im bisherigen City-Ergänzungsbereich Probleme aufwerfen. So zeigt die Karte 12 auf Seite 123, dass außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches "Hauptgeschäftsbereich City“ zahlreiche Einzelhandelseinrichtungen bestehen, von denen sicherlich nicht alle als Laden zur Gebietsversorgung gelten können. Um den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit dieser Standorte	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Es gilt der Bestandsschutz. Nach Einschätzung des Gutachters dienen die im City-Ergänzungsbereich bestehenden Läden zum größten Teil vorwiegend der Gebietsversorgung und sind in diesem Rahmen auch ohne die Lage im zentralen Versorgungsbereich entwicklungsfähig. Bei den angegebenen 200 m² Verkaufsfläche handelt es sich lediglich um einen Orientierungswert, bei dem, bei durchschnittlicher Bevölkerungsdichte, davon auszugehen ist, dass es sich um einen Betrieb zur Gebietsversorgung handelt. Besonders die vergleichsweise hohe Einwohnerdichte im Bereich des bisherigen City-Ergänzungsbereiches ermöglicht auch größere Betriebe als die bereits genannten Betriebe. Bei Vorhaben oberhalb der Orientierungswerte erfolgen Einzelfallprüfungen. Der zunehmende Leerstand innerhalb des abgegrenzten Hauptgeschäftszentrums und das Ziel, dieses zu stärken, erfordern aus Sicht des Gutachters und der Verwaltung die stärkere Konzentration künftiger größerer Einzelhandelsbetriebe auf den Hauptgeschäftsbereich. Diese Gründe werden höher gewichtet als die Interessen einzelner Betriebe und Eigentümer. Dieser Argumentation wurde in der genannten IHK-Sitzung nicht widersprochen.

	nicht zu gefährden, könnten wir uns vorstellen, die Steuerungsregularien für den bisherigen City-Ergänzungsbereich gerade in den Übergangsbereichen zum Zentralen Versorgungsbereich "Hauptgeschäftsbereich City" etwas großzügiger zu fassen.	
	2 c) Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches "Hauptgeschäftsbereich City" Bezugnehmend auf Karte 12 auf Seite 123 regen wir an, den im Berichtsentwurf vorgeschlagenen Zentralen Versorgungsbereich "Hauptgeschaftsbereich City" um einzelne kleinere Flächen zu erweitern. Kennzeichnend für die folgend genannten Areale ist, dass sie entweder bereits heute über einen maßgeblichen Einzelhandelsbesatz bzw. andere zentrale Einrichtungen verfügen oder dass sie entsprechende Entwicklungspotenziale aufweisen: - Lange Straße im Umfeld der Gebäude Braunschweiger Zeitung und Multiplex-Kino, - Nordseite der Langen Straße, Küchenstraße bis zum Hagenmarkt, - Hagenmarkt mit Ostseite des Bohlwegs in südlicher Richtung, - Südseite des Waisenhausdamms.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches City sind die zahlreichen Leerstände und dadurch großen Entwicklungspotenziale in der City zu berücksichtigen. Daher soll der zentrale Versorgungsbereich künftig kompakt abgegrenzt werden, um weiter eine hohe funktionale Nutzungsdichte mit einer hohen Passantenfrequenz zu ermöglichen. • Lange Straße: Das Multiplex-Kino im Bereich der Braunschweiger Zeitung kann durchaus eine wichtige Funktion für die City übernehmen. Weil das Einzelhandelsangebot im Umfeld jedoch sehr gering ist und die Lange Straße als Barriere wirkt soll dieser Bereich zukünftig nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehören. • Nordseite Lange Straße, Küchenstraße bis Hagenmarkt: In diesem Bereich ist ein vergleichsweise höheres Einzelhandelsangebot vorwiegend mit kleinflächigen und der Nahversorgung dienenden Betrieben vorhanden, dass einer Lage im zentralen Versorgungsbereich nicht bedarf. Die Lange Straße/ Küchenstraße stellt zudem eine deutliche Zäsur mit erheblicher Trennwirkung dar. Vor diesem Hintergrund und den o.g. Zielen sollte die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches an dieser Stelle erfolgen. • Hagenmarkt mit Ostseite des Bohlwegs: In diesem Bereich ist nahezu kein Einzelhandelsangebot vorhanden. Zudem erzeugt auch der Bohlweg in diesem Bereich eine erhebliche Trennwirkung. Im Hinblick auf einen kompakten zentralen Versorgungsbereich, sollte dieser Bereich zukünftig nicht zum Hauptgeschäftsbereich gehören. • Südseite Waisenhausdamm: Hier besteht lediglich ein geringer und kleinteiliger Einzelhandelsbesatz. Insbesondere im Bereich des C&A-Gebäudes entsteht durch die baulichen Strukturen der Eindruck einer "Rückseite". Daher sollte entsprechend der Waisenhausdamm die südliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches darstellen.

		Zu den Möglichkeiten und Grenzen der Einzelhandelsentwicklung außerhalb des künftigen Hauptgeschäftsbereichs City siehe Stellungnahme zu 2 b). Dieser Argumentation wurde in der genannten IHK-Sitzung nicht widersprochen.
	2 d) Randsortimente Wir begrüßen es sehr, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Lagen weiterhin nur auf maximal 8 Prozent ihrer Verkaufsflache und gleichzeitig maximal 800 m² Verkaufsflache zentrenrelevante Randsortimente anbieten dürfen. Die künftig geltenden Regelungen werden im Berichtsentwurf auf den Seiten 101, 105 und 106 in Verbindung mit der Tabelle A-6 auf Seite 309 beschrieben. Auf Seite 105 wird erläutert, dass die für zentrenrelevante Randsortimente zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen nicht mit Waren eines einzigen Sortiments belegt werden dürfen. Daher seien Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente festzusetzen. Auch wir halten derartige Regelungen - wie sie in entsprechenden Bebauungsplanen der Stadt Braunschweig schon seit vielen Jahren enthalten sind - für zwingend erforderlich. Wir würden es allerdings begrüßen, wenn sich ein Richtmaß zur Dimensionierung der für einzelne Randsortimente maximal zur Verfügung stehenden Fläche auch im aktualisierten Zentrenkonzept finden würde. So könnte das aktualisierte Zentrenkonzept (angelehnt an die bisherige Festsetzungspraxis in Bebauungsplanen) als Richtmaß vorgeben, dass die Verkaufsflache für eine Warengruppe des Randsortiments 2 Prozent der gesamten Verkaufsflache des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten darf.	**Der Anregung wird teilweise gefolgt.** Aus gutachterlicher Sicht sollten entsprechende weitergehende Festsetzungen zu Obergrenzen für zentrenrelevante Randsortimente nicht in den Steuerungsgrundsätzen festgelegt werden, sondern eher in relevanten Bebauungsplänen unter Berücksichtigung des Einzelfalls. Ein Richtmaß von beispielsweise 2% der Gesamtverkaufsfläche kann im Einzelfall zu einem Widerspruch hinsichtlich der Regelung max. 8% der Gesamtverkaufsfläche führen, da bei einer geringen Zahl von Randsortimenten weniger als 8% der Gesamtverkaufsfläche möglich wären. In den Erläuterungen zu den Steuerungsgrundsätzen wird der Hinweis ergänzt, dass die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche (absolut oder in Prozent) einzelner Warengruppen innerhalb des Randsortiments im Bebauungsplan festgelegt werden kann, z.B. maximal 2% der Gesamtverkaufsfläche für eine einzelne Warengruppe.
	Eine Zuordnung von zulässigen bzw. unzulässigen zentrenrelevanten Randsortimenten zu einzelnen Fachmarkttypen wird in der Tabelle A-6 auf Seite 309 vorgenommen. Bezugnehmend auf diese Tabelle möchten wir zum einen darauf hinweisen, dass sich unter den dort aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten auch die Warengruppe "Waffen, Jagdbedarf" findet. Da diese Warengruppe mittlerweile den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet wurde (siehe Sortimentsliste auf Seite 88 des Berichtsentwurfs), wäre sie aus der Tabelle A-6 herauszunehmen. Zum anderen merken wir an, dass die Warengruppe "Campingartikel" in begrenztem Umfang mitunter auch in Bau- und Gartenmärkten oder Möbelmärkten angeboten wird. Vor diesem Hintergrund könnte die Warengruppe	**Der Anregung wird gefolgt.** Die Tabelle A-6 wird wie folgt geändert: Das Sortiment Waffen, Jagdbedarf wird gestrichen. Campingartikel werden als Randsortiment von Bau- und Gartenmärkten und Möbelmärkten ergänzt.

	bezogen auf die genannten Fachmarkttypen als Randsortiment auf geringer Flache (gelbe Kennzeichnung in der Tabelle) verzeichnet werden.	
	2 e) Entwicklungsschwerpunkte und ihre jeweiligen Entwicklungspotenziale In Kapitel 8 des Berichtsentwurfs werden zentrale und sonstige Einzelhandelsstandorte in den einzelnen Teilen des Stadtgebietes näher beschrieben. Für die zentralen Standorte werden jeweils Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen aufgeführt. Relativ knapp werden dagegen die (dezentralen) Entwicklungsschwerpunkte für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel abgehandelt. Auch wenn die allgemeinen Entwicklungsoptionen für die Entwicklungsschwerpunkte bereits in den vorangegangenen Kapiteln benannt worden sind, wäre zu erwägen, ob die einzelnen Entwicklungsschwerpunkte in Kapitel 8 nicht noch etwas individueller beleuchtet werden sollten. Dabei könnte etwa auf die jeweils noch vorhandenen Entwicklungspotenziale eingegangen werden. Nicht zuletzt stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage nach der konkreten räumlichen Abgrenzung der einzelnen Entwicklungsschwerpunkte. Bisher wird diese lediglich durch eine schematische Darstellung (blaulich gestrichelte Linie) grob umrissen. Unklar bleibt, ob Ansiedlungen von Einzelhandelsgroßbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten am Rande oder auch im Umfeld (also außerhalb) des schematisch abgegrenzten Bereiches möglich sind.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Darstellung der Entwicklungsschwerpunkte in Kapitel 8 beschränkt sich bewusst im Wesentlichen auf die Darstellung der wesentlichen Rahmendaten. Konkrete Entwicklungsmöglichkeiten für einzelne Standorte werden nicht explizit aufgezeigt, da dadurch Erwartungshaltungen geweckt werden können, die vor dem Hintergrund der Marktsituation u.U. nicht erfüllt werden können. Auch unter Berücksichtigung der Prognoseergebnisse mit vergleichsweise geringen Entwicklungsspielräumen lassen sich sinnvolle Aussagen für einzelne Standorte kaum treffen. Konkrete Abgrenzungen der Entwicklungsschwerpunkte sind nicht sinnvoll, weil es um die Darstellung von Standortbereichen für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geht. Anders als bei zentralen Versorgungsbereichen soll nur schematisch aufgezeigt werden, wo diese Entwicklungsschwerpunkte liegen. Für eine parzellenscharfe Abgrenzung fehlen einerseits klare Kriterien, nach denen eine solche Abgrenzung erfolgen könnte, und andererseits rechtliche Steuerungsmöglichkeiten. Im Übrigen bestehen über Festsetzungen in Bebauungsplänen für alle Entwicklungsschwerpunkte bereits parzellenscharfe Regelungen.
	2 f) Leerstand Karstadt am Gewandhaus Während der Erarbeitung des Berichtsentwurfes ist mit dem inzwischen geschlossenen Karstadt-Haus am Gewandhaus ein gewichtiger Leerstand in der Braunschweiger Innenstadt hinzugekommen, der noch nicht in allen relevanten Textpassagen des Berichtsentwurf Berücksichtigung gefunden hat. So wäre auf Seite 127 der Punkt "großflächiger Kaufhausleerstand ehemaliger Kaufhof" zu ergänzen um "und Karstadt am Gewandhaus". Auch die daran anschließenden Empfehlungen zur funktionalen und städtebaulichen Stärkung sollten die Revitalisierung des Kaufhausleerstandes am Gewandhaus in den Blick nehmen.	**Der Anregung wird entsprochen.** Der Bericht wird ergänzt. Die Schließung von Karstadt am Gewandhaus ist erst zu einem Zeitpunkt erfolgt, an dem die Erarbeitung des Gutachtens bereits weit vorangeschritten war. Grundsätzlich empfiehlt sich eine Stichtagsregelung für die Berücksichtigung von Schließungen und Neuansiedlungen, da die Handelslandschaft permanenten Veränderungen unterworfen ist. Im konkreten Fall wird der Leerstand des Karstadt-Hauses an den entsprechenden Stellen im Bericht aufgegriffen, da es sich um eine für die Braunschweiger City sehr bedeutsame Veränderung und Herausforderung handelt.
TÖB 4	**Stellungnahme** **Vom 09.03.2022 Stadt Salzgitter**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	zum Entwurf des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für die Stadt Braunschweig bestehen seitens der Stadt Salzgitter keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken.	**Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**

Zentrenkonzept Einzelhandel Braunschweig – Behandlung von Stellungnahmen

TÖB 5	**Stellungnahme Vom 14.03.2022 Stadt Wolfenbüttel**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Die Stadt Wolfenbüttel weist darauf hin, dass die Stadt Braunschweig im mittelfristigen Warensortiment mit 250 % immer noch eine sehr hohe Kaufkraftbindung besitzt. Im Segment Bekleidung nimmt die Stadt mit 400 % Kaufkraftbindung ihre oberzentrale Funktion weit mehr als überdurchschnittlich war - selbst innerhalb der 30 Minuten Fahrzeit Isochrone um die Stadt leben nur 750.000 Menschen. Dies führt zwangsläufig innerhalb Braunschweigs zu ungeordneten Zersetzungsprozessen in den Zentren - und ist auch regional massiv schädigend. Entsprechend sollte insbesondere in diesem Warensegment eine deutlicher konsolidierende Strategie verfolgt werden, die planungsrechtlich abzusichern ist. Es ist positiv, hierbei den Blick auch auf Mischgebiete und Fachmarktleerstände unter 800 qm VKF auszudehnen. Selbst bei einem starken Oberzentrum wie Braunschweig halten wir Kaufkraftbindungsquoten im mittelfristigen Warensortiment über 150 % für kritisch und von mehr 200 % für regional schädlich für das Zentrale-Orte-System. Darüber hinaus ist eine solche Entwicklung mit vielen anderen negativen Begleiterscheinungen auch für Braunschweig selbst verbunden (Verkehrsbelastungen, Verdrängung renditeschwächerer Zentrenfunktionen, Mietpreisentwicklung u.v.a.).	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die genannten Kaufkraftbindungsquoten im mittelfristigen Bedarfsbereich und im Sortiment Bekleidung und Zubehör beziehen sich ausschließlich auf den stationären Einzelhandel . Wird hingegen die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft inklusive Onlinehandel zugrunde gelegt, reduziert sich die Bindungsquote im Sortiment Bekleidung und Zubehör auf rd. 218% (vgl. Abb. 10, S. 51 Konzeptentwurf). Die Gesamtbindungsquote im mittelfristigen Bedarfsbereich beträgt entsprechend rd. 155%. Aus gutachterlicher Sicht erscheinen diese Werte für das Oberzentrum Braunschweig in Anbetracht der räumlichen Situation im Großraum Braunschweig als angemessen. Die im Rahmen der Verkaufsflächenprognose angesetzten perspektivischen Bindungsquoten verdeutlichen zudem, dass insbesondere bei Betrachtung des Sortiments Bekleidung und Zubehör deutlich geringere "Zielbindungsquoten" angesetzt wurden als aktuell erreicht werden (vgl. Abb. 13, S. 73 Konzeptentwurf). In diesem Sinne kann durchaus von einer "konsolidierenden Strategie" gesprochen werden, die grundsätzlich auch durch die Verkleinerung der Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereichs City unterstützt wird. Bei Einzelhandelsgroßprojekten ist ohnehin die Raumverträglichkeit (Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung) nachzuweisen.
	Insgesamt aber begrüßt die Stadt Wolfenbüttel sehr die im Konzept empfohlenen Strategien in der Verkaufsflächenentwicklung und die Fokussierung auf die integrierten, auch stadtplanerisch sinnvollen Zentrenstandorte. Dies gilt auch für Braunschweiger Sortimentsliste und die Begrenzung des zentrenrelevanten Nebensortiments auf 8 % der Verkaufsfläche bzw. 25 qm pro Warensegment bei Fachmärkten bzw. in der Nahversorgung.	**Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**
	Wir empfehlen darüber hinaus, bei der Zentrenentwicklung auch die ergänzenden Funktionen, v.a. im Bereich Gesundheit/Medizin, im Blick zu behalten. Auch hier gibt es Tendenzen der Konzentration an solitären, autoaffinen Standorten, die eine integrierte und möglichst nahräumliche Versorgung der Daseinsgrundbedürfnisse unterlaufen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Im Hinblick auf eine attraktive Nutzungsmischung wurde der Bereich Gesundheit/ Medizin bereits als zentrenergänzende Funktion berücksichtigt. Allerdings entziehen sich diese Nutzungen einer Steuerung durch das Zentrenkonzept Einzelhandel.

Aktualisierung Zentrenkonzept Stadt Braunschweig

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ö 1	**Stellungnahme vom 28.01.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Gegenüber dem bisherigen Zentrenkonzept ist das Sortiment "Baby-/Kinderartikel" nicht länger gesondert als zentrenrelevant geführt. Diese Änderung wird weder in Abschnitt 6.1.2 noch in Abschnitt 6.1.3 erwähnt, obwohl diese den Eindruck erwecken, eine abschließende Liste aller Änderungen zu nennen und zu begründen. Es besteht somit die Gefahr, dass diese Änderung dem Rat nicht bewusst wird, und eine Abwägung in der Folge nicht stattfindet.	**Der Anregung wird entsprochen.** Ergänzung in Kap. 6.1.3 Konzeptentwurf: "Baby-/ Kinderartikel" werden zukünftig nicht mehr als eigenes Sortiment ausgewiesen, da sie sich anderen zuordnen lassen, z.B. ist Babybekleidung dem Sortiment "Bekleidung aller Art und Zubehör, Regenschirme" zuzuordnen, Trinkflaschen, Zubehör zum Füttern etc. sind dem Sortiment "Haushaltswaren, Bestecke" zuzuordnen.
Ö 2	**Stellungnahme vom 08.02.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Es sind oft die kleinen Dinge, die benötigt werden zum Basteln, als Geschenke, spontane Ideen. Früher gab es Marktkauf mit Kreativ-Abteilung in der Hansestr.immer Parkplatz vor der Tür, die kleinen Geschäfte in umliegenden Orten, Parkplatz vor der Tür, alles ist schnell erreichbar in der heutigen Zeit ist diese kostbar uns alles eilig. In der City wird nach und nach alles gesperrt, Parkhäuser ist das Ziel. Wann will man da nochmal schnell was besorgen? Schneller bestellt als in der Stadt gesucht. Weihnachten nahm ich mir die Zeit und kaufte an mehreren Tagen ähnlich gewünschte Sachen vor Ort. Ein elektr. Wärmeunterbett bekam ich nirgends (Geber-Fachgeschäft, Möbelindustrie, Galerie-Kaufhof, kl.Geschäfte..... = keiner hatte sowas) - die Lauferei durch die Stadt mit dicken Paketen, was soll ich sagen, sehr schade. Immer mehr wird vollgebaut. Kurzparkplätze vor den Türen einiger Geschäfte wäre sehr hilfreich. Ansonsten kaufe ich lieber weiterhin außerhalb der Stadt. Mal darüber nachdenken.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die Erreichbarkeit von Einzelhandelsbetrieben insbesondere in der Innenstadt und somit auch die Einrichtung von Kurzzeitparkmöglichkeiten vor Geschäften kann und soll nicht im Rahmen des Zentrenkonzeptes geregelt werden. Im Zusammenhang mit der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung handelt sich um ein Randthema, für das allenfalls allgemeine Empfehlungen gegeben werden könnten.
Ö 3	**Stellungnahme Vom 25.02.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	A.2. Wir stimmen Ihrer Einschätzung – bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel – weitestgehend zu. Es wird für den Lebensmitteleinzelhandel immer wichtiger, für eine ansprechende Warenpräsentation und ein breites Warensortiment zu sorgen, um den modernen Kundenbedürfnissen gerecht zu werden. Dieser Trend ist jedoch primär durch das Verbraucherverhalten und die Erwartungen und Bedürfnisse der Kunden und weniger in der „Optimierung von Konzernstrukturen“ begründet.	**Wird zur Kenntnis genommen.** In Kap. 2.2.1 des Konzeptentwurfes werden neben den handelsendogenen auch die handelsexogenen Faktoren und somit das Verbraucherverhalten thematisiert, die die Entwicklung des Einzelhandels ebenfalls bestimmen.

	Der Trend zu einer verbesserten Warenpräsentation, neuen Service- und Angebotsbausteinen und Prozessveränderungen im Lebensmitteleinzelhandel führt unserer Einschätzung nach insbesondere auch dazu, dass die in dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angelegte Differenzierung zwischen Vollsortimentern und Discountern keine Entsprechung mehr in der Realität findet. Diese Differenzierung lässt sich weder anhand der Verkaufsfläche noch anhand des Sortiments oder der Art des Haupt- und Randsortiments, der Anzahl der angebotenen Artikel, dem Bestehen von Frischeangeboten, der Produktivität oder des Preises der angebotenen Waren hinreichend klar treffen. „Discounter" übernehmen, genau wie „Vollsortimenter", eine wichtige Nahversorgungsfunktion.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Es wird nichts anderes behauptet. Hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelbetrieben erfolgt keine Differenzierung zwischen Vollsortimentern und Lebensmitteldiscountern.
	Wir möchten insoweit nur ergänzend darauf hinweisen, dass auch die angedachte „Reduzierung" der Neuansiedlungen von Lebensmitteldiscountern, wie sie im geltenden Zentrenkonzept auf S. 29 angedeutet wurde, in der Praxis nicht fortzuführen und bei der zukünftigen Bauleitplanung nicht mehr anzuwenden ist.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Ein entsprechender Ansatz zur "Reduzierung von Lebensmitteldiscountern" kann aus dem aktuellen Konzeptentwurf nicht abgeleitet werden.
	3.1.2 Um vorzubeugen, dass bei der Steuerung der Nahversorgung bestimmte Betreiber bevorzugt oder benachteiligt werden, sollte im Zentrenkonzept **ausdrücklich klargestellt** werden, dass **keine Steuerung der Betriebstypen** stattfinden darf – sei es durch planerische Festsetzungen oder durch entsprechende Auswahlentscheidungen. Insoweit bietet sich an, den neutralen Begriff des „**Lebensmittelmarktes"** zu verwenden.[1]	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** In Kap. 2 Abs. 2 des Konzeptentwurfes wird die Betriebstypenentwicklung explizit als Teil der Handelsentwicklung beschrieben, die "nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll".
	Zur Verhinderung einer (faktischen) Ungleichbehandlung bei der Einzelhandelssteuerung sollte weiterhin der **ausdrückliche Hinweis** in das Zentrenkonzept aufgenommen werden, dass eine Steuerung von Betriebstypen durch die Bauleitplanung **nicht möglich ist**. Es ist bei der künftigen Anwendung des Zentrenkonzeptes sicherzustellen, dass im Rahmen politischer Beschlussnhahmen, bei städtebaulichen Verträgen, bei Vergabeverfahren uw. eine Differenzierung zwischen „Vollsortimentern" und „Discountern" vermieden wird und entsprechende Formulierungen unterbleiben.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Steuerungsgrundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung differenzieren hinsichtlich Ansiedlung/ Erweiterung/ Verlagerung von Betrieben nach der Zentrenrelevanz und der Dimensionierung sowie nach Standorttyp. Eine Ungleichbehandlung hinsichtlich Betriebstypen erfolgt nicht.
	3.2 1.200 m² als Verkaufsflächen für die Nahversorgung angemessen und anerkannt 3.2.1 Es bestehen Bestrebungen bei der derzeit laufenden Aktualisierung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen aufzuzeigen,	**Wird zur Kenntnis genommen.** Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (vgl. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.2005).

	wie durch eine Anhebung der Einstufungsgrenze von 800 m² im Landes-Raumordnungsprogramm eine verbesserte Nahversorgung erreicht werden kann (hierzu noch sogleich).	
	3.2.1 Im Einzelhandelserlass NRW 2021 ist ein klares Bekenntnis dazu enthalten, dass moderne Nahversorger bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht als städtebaulich relevant anzusehen sind. Gleiches gilt auch für den Landesentwicklungsplan Hessen. Der Landesentwicklungsplan geht davon aus, dass Lebensmittelmärkte mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche der Nahversorgung dienen und (unter weiteren Voraussetzungen) auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden können und sollten.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Auch in Nordrhein-Westfalen und Hessen liegt die Schwelle zur Großflächigkeit weiterhin bei 800 m² Verkaufsfläche. Im Übrigen sind für Braunschweig die landesplanerischen Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig relevant.
	3.2.2 Uns ist bei diesen Hinweisen durchaus bewusst, dass in einem Zentrenkonzept keine Regelung über die Definition der „Großflächigkeit“ im Sinne von § 11 BauNVO getroffen werden kann. Nichtsdestotrotz ist es für ein modernes Konzept nicht nur möglich, sondern auch erforderlich, sich den generellen Entwicklungstrends in der Nahversorgung nicht zu verschließen. Dies kann gewährleistet werden, indem die Ansiedlungsregelungen für Nahversorger angepasst werden. Die starre Steuerung von (großflächigem) nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (bis 1.200 m² Verkaufsfläche) in die Zentren bzw. in die „City“ ist nicht mehr zeitgemäß. […]	**Wird zur Kenntnis genommen.** Von einer starren, nicht zeitgemäßen Regelung kann nicht die Rede sein. Die Steuerungsgrundsätze sehen auch entsprechende Regelungen für die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelbetrieben an sonstigen integrierten Standorten (im Zusammenhang mit Wohnbebauung) vor. Voraussetzung dafür ist eine standortgerechte Dimensionierung. Das heißt, dass bestehende Nahversorgungsstrukturen nicht gefährdet werden dürfen und eine ausreichende Mantelbevölkerung im fußläufigen Einzugsgebiet vorhanden ist (Gebietsversorgung).
	III. 2. Eine bedarfsgerechte Nahversorgung in Braunschweig zu gewährleisten kann nicht nur bedeuten, alle nahversorgungsrelevanten Sortimente in die Zentren bzw. großflächige Angebote ausschließlich in die „City“ zu steuern. Zur Verbesserung der Nahversorgung ist es unumgänglich, die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu befördern. […] **Außerhalb** der zentralen Versorgungsbereiche ist eine Modernisierung vorhandener Märkte und die Ansiedlung neuer Märkte nicht möglich, weil die Steuerung in die Zentralen Versorgungsbereiche zu einer Überreglementierung führt. Auch wenn ein Betrieb seit Jahren in dem Gebiet etabliert ist, soll ihm grundsätzlich nur noch Bestandsschutz zukommen. Wenn den Lebensmittelmärkten jedoch keine Modernisierungs- und Entwicklungsmöglichkeiten gegeben wird, werden sie zwangsläufig aufgegeben werden. Eine dortige Wiederansiedlung durch	**Wird zur Kenntnis genommen.** Eine flächendeckende Nahversorgung in Braunschweig ist explizites Ziel des Konzeptentwurfes. Die Modernisierung oder Ansiedlung von Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist mit den Steuerungsgrundsätzen unter berstimmten Voraussetzungen (vgl. Stellungnahme oben zu 3.2.2) möglich. Die Anforderungen von Betreibern von Lebensmittelmärkten, auch hinsichtlich Verkaufsflächen oberhalb der Großflächigkeit, werden dabei berücksichtigt.

	einen Anbieter mit einem den heutigen Standards entsprechenden – und damit in aller Regel großflächigen – Lebensmittelmarkt scheidet aufgrund der restriktiven Steuerung in die Zentren aus.	
	III. 2, S. 13 […] In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit 400 m² Verkaufsfläche – wie es in dem Konzeptentwurf zur Gewährleistung der Nahversorgung angedacht ist – nicht nur in der Lebenswirklichkeit nicht vorhanden sind, derartig kleine Betriebe werden auch von den Kunden nicht angenommen. Dabei besteht nach unserer Einschätzung kein Grund dafür, Lebensmittelmärkte außerhalb der Zentren pauschal als Fehlentwicklung zu betrachten.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Dass die Nahversorgung in Braunschweig durch Lebensmittelbetriebe mit 400 m² Verkaufsfläche gewährleistet werden soll, ist weder angedacht, noch aus dem Konzeptentwurf ableitbar. Zur Sicherung der wohnungsnahen Grund-/ Nahversorgung ist die ergänzende Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. Stellungnahme zu 3.2.2) explizit auch außerhalb der Zentren vorgesehen.
	III. 2, S. 13 Es besteht kein Zusammenhang zwischen der Größe eines Lebensmittelmarktes und der Ausdehnung seines Einzugsgebietes. Von einem großflächigen Lebensmittelmarkt wird also nicht automatisch mehr Kaufkraft aus entfernter liegenden Wohngebieten abgezogen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Ein Rückgang der Flächenleistung bei Erweiterungen der Verkaufsfläche wird regelmäßig im Rahmen von Verträglichkeitsuntersuchungen angeführt. Allerdings zeigen die Entwicklungen bei den Lebensmitteldiscountern, dass, bei einem seit 2011 zu verzeichnenden kontinuierlichen Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb, die Flächenleistung ebenfalls kontinuierlich zu- und nicht abgenommen hat.
	V. 2. Wir stimmen Ihnen insoweit zu, als dass es primär Aufgabe der Städte ist, für attraktive Zentren zu sorgen und diese entsprechend der Kundenerwartungen zu optimieren. Dies kann jedoch nicht nur dadurch gewährleistet werden, dass Nahversorgungsbetriebe in die Zentren gesteuert werden. Im Zusammenhang mit den Kundenerwartungen möchten wir erneut darauf hinweisen, dass Kunden heutzutage ihren Versorgungseinkauf nicht bei kleinteiligen Nahversorgungsanbietern wie „Tante-Emma-Läden“ verrichten. Das Einkaufsverhalten der Kunden hat sich – auch durch die zunehmende Erwerbstätigenquote – grundlegend geändert. Kunden erwarten – wie Sie selbst ausführen – ein „One-Stop-Shopping“ bei ihrem Versorgungseinkauf. Es liegt mithin nicht an einem Verdrängungswettbewerb, dass die wohnortnahe Nahversorgung nicht mehr gewährleistet ist, sondern daran, dass moderne Nahversorger sich nicht in den wohnortnahen Lagen außerhalb der Zentren ansiedeln können.	**Wird zur Kenntnis genommen**. Die wohnungsnahe Grund- bzw. Nahversorgung und somit unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. Stellungnahme zu 3.2.2) auch die Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben außerhalb der Zentren innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche ist explizites Ziel des Konzeptentwurfes. Ziel der Stadt Braunschweig ist es, die Stadt kompakt weiterzubauen. Im Zuge der Innen- und Außenentwicklung sollen dabei in geeigneten, städtebaulich integrierten Lagen zukunftsfähige Nahversorgungsstandorte entstehen, z.B. als Wohn- und Geschäftshäuser in Urbanen Gebieten.
	VII. 2.2 Eine planwirtschaftliche Vollkonzentration des Lebensmitteleinzelhandels in die Zentren – wie Sie es andeuten – führt dazu, dass die Einzelhandelssteuerung dem Zweck der Sicherung	**Wird zur Kenntnis genommen.** Eine "planwirtschaftliche Vollkonzentration des Lebensmitteleinzelhandels in die Zentren" wird im Konzeptentwurf nicht "angedeutet".

	der wohnungsnahen Versorgung – dem eigentlichen Zweck der Einzelhandelssteuerung – zuwiderläuft. Der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist kein Selbstzweck, er dient zuvörderst der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. Wenn die Zentren diesen Zweck nicht selbständig übernehmen können, so muss die wohnortnahe Nahversorgung außerhalb der Zentren bewusst ermöglicht werden.	Die wohnungsnahe Grundversorgung durch Standorte außerhalb der Zentren ist auf der Grundlage des Konzeptentwurfes explizit möglich (vgl. Stellungnahme zu 3.2.2/ V. 2.).
	VIII Wir meinen, dass das Nahversorgungskonzept Einzelhandel vor dem Hintergrund dieser Debatte und der sich abzeichnenden Veränderungen nicht pauschal auf die überkommenen Regelungen des RROP und des LROP verweisen kann. Andernfalls muss das Konzept zeitnah erneut überarbeitet werden. Unter dem Eindruck der Debatte sollten unserer Einschätzung nach auch die Steuerungsleitlinien des Zentrenkonzeptes **grundlegend hinterfragt** werden, bevor dieses beschlossen wird.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Kommunale Zentren- und Einzelhandelskonzepte unterliegen regional- und landesplanerischen Vorgaben. Relevant sind in diesem Zusammenhang insbesondere das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) in der jeweils aktuellen Fassung.
	IX. 2. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts besteht die von Ihnen dargestellte strikte Bindung an das Einzelhandelskonzept nicht. Vielmehr kann eine Gemeinde bei der Steuerung des Einzelhandels auch von dem sich selbst gegeben Konzept abweichen. Wird von dem Einzelhandelskonzept abgewichen, so hat dies keineswegs immer unmittelbare Auswirkungen auf die Wirksamkeit eines entsprechenden Bebauungsplans noch verliert das Einzelhandelskonzept hierdurch per se seine Steuerungsfunktion. Mit anderen Worten ist es der Gemeinde möglich, von dem Einzelhandelskonzept abzuweichen, um ein Vorhaben im Einzelfall zu ermöglichen, ohne dass dies unmittelbare Auswirkungen auf andere Vorhaben oder das Einzelhandelskonzept an sich hätte. Dies sollte entsprechend in dem Zentrenkonzept **klargestellt** werden, um Missverständnissen und Fehlannahmen vorzubeugen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** 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 das Konzept seine Wirkung entfalten kann, ist eine Umsetzung in der Bauleitplanung erforderlich. Eine Abweichung vom Konzept im begründeten Einzelfall ist im Konzeptentwurf nicht ausgeschlossen. Insofern wird kein Erfordernis zur Klarstellung gesehen.
	X. 2.1 In Bezug auf die Definition der zentralen Versorgungsbereiche und der vorgenommenen Abgrenzung dieser Bereiche in Braunschweig, möchten wir darum bitten, die nachstehendenden Vorgaben der Rechtsprechung ebenfalls zu berücksichtigen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Braunschweig ist auf der Grundlage von Kriterien erfolgt, die sich aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben (vgl. insb. auch Kap. 2.3.1.1 Konzeptentwurf). Die Vorgaben der Rechtsprechung sind dabei berücksichtigt worden.
	X. 2.3	**Wird zur Kenntnis genommen,** Ergänzung eines Urteils des OVG Münster in Kap. 3.1.2 des Konzeptentwurfs.

	Zu der Definition einer integrierten Lage möchten wir Folgendes anmerken: Nach der Rechtsprechung ist für das Vorliegen einer integrierten Lage nicht erforderlich, dass eine „Umgebung von Wohnbebauung“ vorliegt. Vielmehr zeichnet sich eine städtebaulich integrierte Lage nach der Rechtsprechung dadurch aus, dass sie die Versorgung für die – insbesondere auch nicht motorisierte – Bevölkerung an möglichst gut erreichbaren Standorten sichert. Eine integrierte Lage liegt daher innerhalb baulich verdichteter Siedlungszusammenhänge mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend und verfügt in aller Regel über einen den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr. Ein Standort ist dementsprechend nicht schon deshalb „nicht integriert“, weil er nicht vollumfänglich von Wohnbebauung umschlossen ist.	Dem Konzeptentwurf liegt keine andere Definition einer integrierten Lage zu Grunde. Der zitierte Beschluss des OVG Münster vom 22.04.2020, 2 A 270/19 kann im Zusammenhang mit der Definition der integrierten Lage der Vollständigkeit halber mit aufgenommen werden, wenngleich dies keine Auswirkungen auf die angewendeten Kriterien zur Abgrenzung der integrierten Lagen zur Folge hat.
	X. 2.3 Zudem möchten wir auf die Definition des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg zu einer städtebaulich integrierten Lage verweisen, die in dem Entwurf des Zentrenkonzeptes bislang keine Erwähnung findet. Das OVG Lüneburg definiert die städtebaulich integrierte Lage wie folgt: *„Eine städtebaulich integrierte Lage liegt unproblematisch bei Standorten innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, also der Innenstadt, aber auch eines Nahversorgungszentrums, vor. Auch andere Standorte können noch integriert sein, wenn sie, sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich „anschmiegend“, diesen funktional ergänzen. Letztere Komponente setzt voraus, dass sich die großflächigen Einzelhandelsbetriebe dort dem zentralen Versorgungsbereich unterordnen, wofür sie räumlich und funktionell keinen Umfang annehmen dürfen, welcher gleichberechtigt neben die Innenstadt tritt. Hinzu kommen muss - gleichsam als Kompensation für den auch bei Erfüllung der ersten Bedingung nicht ganz zu vermeidenden Anteil an potentiellen Innenstadtnutzern, bei denen der Besuch des großflächigen Einzelhandelsbetriebs den der Innenstadt „ersetzt“ - ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, der insbesondere in der Bereitstellung von in der Innenstadt fehlenden Parkplätzen liegen kann. Bei der Prüfung der Lage in oder nahe einem zentralen Versorgungsbereich ist nicht allein auf den Ist-Zustand im Zeitpunkt der Bauleitplanung, sondern unter Umständen auch auf einen Soll-Zustand, auf den die Gemeinde erkennbar planerisch hinarbeitet, abzustellen.*(OVG Lüneburg, Beschluss vom 29.09.2014 – 1 MN 102/14 –, juris Rn. 26)	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Zur Bestimmung einer integrierten Lage sind allgemeine Kriterien auf der Grundlage der Rechtsprechung anzuwenden. Aus der genannten Definition des OVG Lüneburg lassen sich insbesondere hinsichtlich des Begriffs des "Anschmiegens" sowie auch einer genannten "Entfernung von 500 Metern" aus gutachterlicher Sicht allgemeine und übertragbare Kriterien kaum ableiten. Entscheidend sind die konkreten örtlichen Verhältnisse, die u.U. eine entsprechende Berücksichtigung dieser Kriterien rechtfertigen können. Es sei an dieser Stelle auf die Erläuterungen der "Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP" des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur Beurteilung der städtebaulichen Integration verwiesen, die den Beschluss des OVG ebenfalls aufgreift. Diese ist im Zusammenhang mit den landesplanerischen Vorgaben des LROP ebenfalls zu berücksichtigen, sodass sich eine explizite Erwähnung des o.g. Urteils u.E. erübrigt.

	*„Eine Entfernung von 500 Metern schließt die Annahme einer integrierten Lage für sich genommen nicht aus; der vom Senat verwendete Begriff des erforderlichen "Anschmiegens" ist nicht dahingehend zu verstehen, dass nur unmittelbar neben dem zentralen Versorgungsbereich gelegene Standorte integriert sein könnten. Je weiter der Standort aber vom zentralen Versorgungsbereich entfernt liegt, desto deutlicher müssen die Indizien dafür sein, dass der großflächige Einzelhandelsbetrieb seine Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich tatsächlich erfüllt. Fehlt die fußläufige Erreichbarkeit, so kommt eine integrierte Lage nicht mehr in Betracht; umgekehrt ergibt aber eine fußläufige Entfernung zuzüglich eines großen Parkplatzes nicht automatisch eine integrierte Lage nach den o.g. Kriterien." (*OVG Lüneburg, Urteil vom 06.06.2016 – 1 KN 83/14 –, juris Rn. 43). Wir meinen, dass dieses von der Rechtsprechung entwickelte Begriffsverständnis auch Eingang in den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes finden sollte, weil so eine rechtssichere Anwendung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes möglich ist.	
	XI. 2. Zunächst möchten wir anmerken, dass die von Ihnen angenommene „rechnerische Vollversorgung" der Bevölkerung nicht zutrifft. Die Bevölkerung ist nicht vollständig versorgt, weil in einem Radius von 700 m ein einzelner Einzelhandelsbetrieb mit unter 200 m² Verkaufsfläche, wie beispielsweise ein Kiosk, ein Bäcker oder ein Metzger vorhanden ist (der von Ihnen verwendete Begriff der „Lebensmittelbetriebe" wurde nicht weitergehend konkretisiert oder definiert, so dass jeder Betrieb – auch solche des Lebensmittelhandwerks – nach unserem Verständnis hierunter zu fassen sind).	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Von einer rechnerischen Vollversorgung der Bevölkerung ist lediglich im Zusammenhang mit den Kaufkraftbindungsquoten (vgl. Kap 3.2.2 und 3.2.4 Konzeptentwurf) die Rede, welche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ohne Betriebe des Lebensmittelhandwerks bei rd. 100% liegt. Bei der Betrachtung der räumlichen Nahversorgungssituation wurden, anders als behauptet, ausschließlich Betriebe mit einem "hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel" (vgl. Kap. 3.2.4 Konzeptentwurf) berücksichtigt und entsprechend keine Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Kioske.
	Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass zu der Definition der Nahversorgung ein pauschaler Entfernungsradius von 700 Metern nicht geeignet ist, um die Angebotssituation in der Nahversorgung zu bestimmen. Bei der Bestimmung der 700- Meter-Radien bleiben die konkreten Umstände vor Ort, wie städtebauliche Barrieren unberücksichtigt.	Zur Bestimmung des Nahversorgungsanteils wurden keine pauschalen Entfernungsradien von 700 Metern angesetzt, sondern Bereiche von 700 Metern Realdistanz (entsprechend bis zu rd. zehn Gehminuten), sodass insbesondere städtebauliche Barrieren (z.B. Autobahnen, Flüsse, Bahngleise, Industrie- und Firmengelände) sowie das Straßen- und Wegenetz durchaus berücksichtigt wurden.

	Deswegen schlagen wir vor, dass ein **situativer Nahbereich** ermittelt und Gehzeitisochronen als Einschätzungshilfe für die Nahversorgungslage angelegt werden. So kann in Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, der topographischen Gegebenheiten, der vorhandenen städtebaulichen Barrieren, der Attraktivität des Fußwegenetzes und der ÖPNV-Anbindung ermittelt werden, für welche Bereiche ein Betrieb als Nahversorger in Betracht kommt und in welchen Bereichen Lücken in der Nahversorgung bestehen. Durch die Bestimmung situativer Nahbereiche können auch Radfahrdistanzen einbezogen werden, die gerade für Bereiche mit einer geringen Einwohnerdichte relevant sind. Denn diese Bereiche sind – wie Sie zutreffen ausführen – häufig unterversorgt, weil keine ausreichende Mantelbevölkerung in der unmittelbaren Umgebung vorhanden ist. Gerade in dünner besiedelten Bereichen ist es angezeigt, zur Ermittlung des „wohnortnahen Bereichs“ eine Entfernung zum Nahversorgungsstandort von bis zu 2,5 km anzulegen (Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 35).	Für Niedersachsen sind nicht die Vorgaben des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen maßgeblich, sondern das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und hier die o.g. "Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP". Demnach sind "Bereiche mit einer maximalen Gehzeit von 10 Minuten" anzusetzen, was im Konzeptentwurf entsprechend erfolgt ist. Lediglich ergänzend hierzu wird ein 1.000-Meter-Radius als maximale Ausdehnung des fußläufigen Einzugsbereichs genannt.
	XII. 2.1 Es ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, wieso Sie trotz des erkannten Verkaufsflächenpotentials bis zum Jahre 2030 (ohne Berücksichtigung der generellen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel) empfehlen, den Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente erst zu einem „späteren Zeitpunkt“ vorzunehmen. Um der Nachfragesituation bis zum Jahre 2030 begegnen zu können, ist es aus unserer Sicht unumgänglich, bereits **aktuell** die erforderlichen Kapazitäten, sei es bei der Schaffung von Wohnraum oder der Planung und Realisierung von Einzelhandelsvorhaben zu ermöglichen. Wenn erst mit der bedarfsgerechten Realisierung und Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben begonnen wird, wenn die Nachfrage entsprechend gestiegen ist, wird dies zwangsläufig zu einer Unterversorgung führen	**Wird zur Kenntnis genommen.** Der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte, entsprechend der für die Verkaufsflächenprognose getroffenen Annahmen, kontinuierlich bis zum Jahr 2030 erfolgen, da der bei der Prognose zu Grunde gelegte Anstieg der Kaufkraft ebenfalls kontinuierlich bis zu diesem Zeitpunkt erfolgen wird.
	XIII. 2.2 Eine **bedarfsgerechte Versorgung** des gesamten Stadtgebietes mit Gütern des periodischen Bedarfes wäre entgegen Ihrer Einschätzung **realisierbar.** Hierzu wäre erforderlich, dass das Einzelhandelskonzept entsprechende Vorgaben für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe macht. Denn auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes können Einzelhandelsgroßprojekte mit periodischen Sortimenten im Rahmen von Bauleitplanverfahren auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung angesiedelt werden, wenn	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Nach dem Konzeptentwurf können im Hinblick auf eine flächendeckende Grund- bzw. Nahversorgung Lebensmittelbetriebe (bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig) auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt oder erweitert werden (vgl. Stellungnahme zu 3.2.2ff). Die Ausweisung von Bereichen zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten zur Nahversorgung erscheint jedoch nicht zielführend. Die Zulässigkeit eines Vorhabens kann nur auf Grundlage eines konkreten Standortes beurteilt werden.

	eine Ansiedlung innerhalb der städtebaulich integrierten Lage aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. […] Wir regen daher an, in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes entsprechende Bereiche auszuweisen, in denen neue Einzelhandelsgroßprojekte aus siedlungsstrukturellen Gründen zur Sicherung der Nahversorgung anzusiedeln sind. Wir schlagen folgende Bereiche vor: Gifhorner Straße/ Bültenweg Bevenroder Straße Borsigstraße Mönchenweg Leipziger Straße	Hinweise auf Entwicklungspotenziale ergeben sich insbesondere aus der kleinräumigen Nahversorgungsanalyse auf Ebene der (bisherigen) Stadtbezirke. Auf die genannten Bereiche wird im Folgenden im Zusammenhang mit den Anregungen zu konkreten Standorten eingegangen.
	XII. 2.4 Soweit Sie auf die Vermeidung „ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile“ hinweisen, möchten wir erneut anmerken, dass das Baurecht wettbewerbsneutral ist. Zudem sind Bedürfnisprüfungen und Planungsschranken, mit denen Einzelhandelsansiedlungen verhindert werden, – wie bereits aufgezeigt – auch aus europarechtlicher Perspektive kritisch zu sehen. Bei einer bestehenden Unterversorgung wie sie in Braunschweig besteht, führt der Ausschluss von Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht zum Schutz der Zentren, sondern nur zum faktischen Schutz bestehender Betriebe. Unserer Auffassung nach dürfte eine derartige Regelung nicht mit den gesetzlichen Vorgaben in Einklang stehen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** In seinem Urteil vom 30. Januar 2018 in der Sache Visser/ Appingedam hat der EuGH zwar entschieden, dass die Europäische Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) auf Bauleitpläne anzuwenden ist, die Einzelhandelsnutzungen beschränken. Der EuGH hält solche Regelungen allerdings dann mit den Vorgaben der Richtlinie vereinbar, wenn die in Art. 15 Abs. 3 der Richtlinie genannten Bedingungen erfüllt sind. Auch das Hamburgische Oberverwaltungsgericht hat am 11. April 2019 (II E X/16.N-, juris) entschieden, dass der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben außerhalb eines städtischen Zentrums eine zulässige territoriale Beschränkung der Ausübung der Dienstleistungstätigkeit gemäß Art. 15 Abs. 2a der Dienstleistungsrichtlinie sein kann. Die Steuerung des Einzelhandels durch die Bauleitplanung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Der EuGH hat anerkannt, dass entsprechende Festsetzungen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein können (vgl. Rnr. 135 des Visser-Urteils). Werden die Vorgaben des deutschen Rechts an eine Steuerung des Einzelhandels im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen beachtet und die Festsetzungen entsprechend begründet, so können damit grundsätzlich zugleich die Anforderungen des Art. 15 Abs. 3 DL-RL an territoriale Beschränkungen erfüllt werden. Die erforderliche städtebauliche Begründung mit u.a. den Zielen für die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung ist durch den vorliegenden Konzeptentwurf gegeben.

		Von einer Unterversorgung in Braunschweig kann bei Kaufkraftbindungsquoten von rd. 100% im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht die Rede sein.
	XIV. 2.1 Zunächst ist nicht nachvollziehbar, wieso großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten regelhaft nur im Hauptgeschäftsbereich „City“ und nicht in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Die grundsätzliche Beschränkung von Verkaufsflächen auch innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entbehrt nach unserer Einschätzung einer städtebaulichen Rechtfertigung. Darüber hinaus dürfte eine solche Regelung nicht in Einklang mit der EU Dienstleistungsrichtlinie stehen. Nach der Entscheidung des EuGH in der Rechtssache Visser/Appingedam steht fest, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bebauungsplänen an der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen sind. *(s. hierzu auch S. 37, Abschnitt XII 2.4)* Wir meinen daher, dass eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen regelhaft und ohne Einschränkung möglich sein sollte. Die Beschränkung ist zu streichen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von großflächigen Lebensmittelbetrieben in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren ist durch die Bestandsanalyse und die vorhandenen Bevölkerungsstrukturen in Braunschweig (auch unter Berücksichtigung bereits geplanter Wohnbaupotenziale) begründet. Auf Grund der z.T. sehr geringen Einwohnerzahlen im Umfeld der genannten Zentren, ist eine standortgerechte Dimensionierung erforderlich. Andernfalls wären ungeachtet der Flächenverfügbarkeit z.B. auch SB-Warenhäuser mit etwa 5.000 m² Verkaufsfläche und größer in den Stadtteil- und Nahversorgungzentren möglich. Dies würde sich strukturell negativ auf die bestehenden Zentren- und Nahversorgungsstrukturen auswirken. Zur Vereinbarkeit mit der EU Dienstleistungsrichtlinie vgl. Stellungnahme zu XII 2.4.
	XIV. 2.3.1 Der pauschale Hinweis in dem Entwurf des Zentrenkonzeptes darauf, dass bei bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentren nur eine Bestandssicherung zu erfolgen habe ist unserer Ansicht nach nicht zielführend, um eine flächendeckende Nahversorgung in Braunschweig zu erzielen und ist rechtlich auch nicht ohne Weiteres umsetzbar. Um eine praxisgerechte und transparente Anwendung der Steuerungsgrundsätze des Zentrenkonzeptes zu ermöglichen bietet es sich unserer Auffassung nach an, gestaffelte Richtwerte bzw. Anhaltspunkte zu formulieren, etwa dergestalt, dass die Verkaufsflächenerweiterungen bei bestehender Verkaufsfläche von bis zu 900 m² um 30 %, bei bestehender Verkaufsfläche zwischen 900 und 1.000 m² bis zu 20 % als angemessen gilt. Hiervon profitieren insbesondere kleinflächige oder kleinere großflächige Bestandsmärkte, die gerade an den peripheren und unterversorgten Standorten für die Aufrechterhaltung der wohnortnahen Grundversorgung unverzichtbar sind.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Ein pauschaler Hinweis zur Bestandssicherung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentren erfolgt im Konzeptentwurf nicht. Verträgliche Erweiterungen von Betrieben sind durch Einzelfallprüfungen zu gewährleisten. Gestaffelte Richtwerte für Verkaufsflächenerweiterungen sollten daher nicht vorgegeben werden.

	XIV. 2.3.2 Um im Sinne der Nahversorgung auch Ansiedlungen von Lebensmittelmärkte in den unterversorgten Gebieten zu schaffen sollte das Zentrenkonzept Braunschweig eigene – auf das Stadtgebiet angepasste Steuerungsempfehlungen aufstellen und nicht pauschal auf die Regelungen des LROP verwiesen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Mit den Steuerungsgrundsätzen (vgl. Kap. 6.3) sind entsprechende, eigene Regelungen bereits enthalten.
	Daneben sollten – insbesondere für die peripheren Stadtteile – großflächige Nahversorger auch an sogenannten **teilintegrierten Standorten** angesiedelt werden können. Hierunter sind solche, etwa gewerblichen Flächen zu verstehen, die an städtebaulich integrierte Lagen, beispielsweise Wohngebiete, angrenzen.	Zur Erhaltung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung sollten Lebensmittelbetriebe nicht an teilintegrierten, sondern in den Zentren und bei standortgerechter Dimensionierung an sonstigen integrierten Standorten innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche zugelassen werden.
	Da für den Großraum Braunschweig bislang keine Standorte mit „herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ im Sinne des LROP definiert wurden, würde der Verweis auf die Regelungen des LROP andernfalls leer laufen. Es ist Aufgabe der Gemeinde und des Einzelhandelskonzeptes zu bestimmen, wo der Einzelhandel gewünscht oder erforderlich ist. Dieser Aufgabe sollte das Zentrenkonzept nachkommen.	Wegen der erforderlichen Einzelfallprüfungen sollen keine Standorte festgelegt werden, an denen großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel per se zulässig ist. Standorte mit "herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung werden laut LROP nur in Kommunen ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion ausgewiesen.
	XIV. 2.4 Schließlich ist die Regelung zur Steuerung des Einzelhandels außerhalb der Zentren in dem Entwurf des Zentrenkonzeptes nicht verständlich und praxisgerecht. Sie führen an, dass in Braunschweig „Läden“ außerhalb der Zentren zur Gebietsversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln in der Regel rund 400 m² Verkaufsfläche hätten. Gleichzeitig soll nach den Steuerungsleitlinien außerhalb der Zentren eine standortgerechte Dimensionierung möglich sein. Wir regen an, in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes klarzustellen, dass auch großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe außerhalb der Zentren zulässig sind. Die Beschränkung auf 400 m² sollte gestrichten werden. Denn diese „Beschränkung“ verhindert die Ansiedlung moderner Lebensmittelbetriebe und entspricht nicht der Lebenswirklichkeit.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Tatsächlich heißt es: I.d.R. kann von einer Gebietsversorgung ausgegangen werden bei Läden bis 200 m² Verkaufsfläche, bei Sortimenten Bekleidung und Nahrungs- und Genussmittel auch bis 400 m² Verkaufsfläche. Eine entsprechende Beschränkung auf 400 m² Verkaufsfläche sieht der Konzeptentwurf nicht vor. Lebensmittelbetriebe sind nach den Steuerungsgrundsätzen bei standortgerechter Dimensionierung außerhalb der Zentren innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche auch großflächig möglich.
	XIV. 2.5 Da das Zentrenkonzept diesen Begriff [Laden] jedoch abweichend von den Bestimmungen des bauplanungsrechts verwendet, sollte der Begriff – um Missverständnissen vorzubeugen – durch Einzelhandelsbetrieb oder Nahversorger ersetzt werden.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern der Begriff Laden im vorliegenden Konzeptentwurf anders verwendet wird.
	XIV. 2.6 Zusammenfassender Vorschlag zu den Entwicklungsempfehlungen: zu 1. b) bis c) s. auch S. 39 Abschnitt XIV 2.1	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Vgl. Stellungnahme zu XIV 2.1

	d) Nahversorgungsstützpunkte: - Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung zulässig. Als angemessen für eine Verkaufsflächenerweiterung gelten bei bestehenden Verkaufsflächen von bis zu 900 m² Erweiterungen um 30 %, bei bestehenden Verkaufsflächen zwischen 900 und 1.000 m² bis zu 20 %.	Verkaufsflächenerweiterungen sind im Einzelfall zu prüfen.
	Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten bei standortgerechter Dimensionierung in baulicher Einheit nach Einzelfallprüfung zulässig (in der Regel bis 200 m²)	Sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
	e) sonstige integrierte Lagen: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bei standortgerechter Dimensionierung nach Einzelfallprüfung zulässig	Die Steuerungsgrundsätze sehen für sonstige integrierte Standorte bereits Ausnahmeregelungen für Lebensmittelbetriebe vor, die auch entsprechende großflächige Ansiedlungen ermöglichen.
	- Lebensmittelbetriebe: Da eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen zur Gewährleistung einer fußläufigen Nahversorgung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, können Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung angesiedelt werden. Als Standorte für eine Ansiedlung erscheinen insbesondere die folgenden Bereiche geeignet: • Bütenweg, im Stadtteil Schunteraue • Borsigstraße, im Statdtbezirk Mitte • Gifhorner Straße, im Stadtteil Rühme • Möncheweg, in Stadtteil Lindenberg/Südstadt • Leipziger Straße, Stöckheim • Bevenroder Straße, Querum/Gliesmarode Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten können bei entsprechender Lage außerhalb der abgegrenzten Zentren zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind (kumulativ): - integrierter wohnortbezogener Standort möglichst mit ÖPNV-Anbindung. Wohnortbezogen ist ein Vorhaben regelmäßig dann, wenn es in einer fußläufigen Entfernung zu vorhandenen oder geplanten Siedlungsstrukturen liegt. Dies betrifft auch Flächen, die an Wohngebiete angrenzen. Bei einer Lage in unmittelbarer Nähe in bis zu einigen wenigen hunderten Metern Entfernung zu einem Wohngebiet kann ein Nahversorger auch dann als integriert betrachtet werden, wenn er sich durch zwischen ihm	Weiterhin sollen die Steuerungsgrundsätze eine grundsätzliche Einschätzung von Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept ermöglichen. Einzelstandorte bzw. Standortbereiche brauchen und sollten entsprechend nicht benannt werden.

	und dem Wohngebiet befindliche andere gewerblich genutzte Flächen oder in geringerem Umfang auch Grünflächen von der Wohnbebauung absetzt. Entscheidend ist das Siedlungsgepräge im Einzelfall. - vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche nach.	
	XV. 2. Hierzu möchten wir anmerken, dass es für uns nicht verständlich ist, wie eine Stellplatzanlage vor einem Lebensmittelmarkt als *städtebauliche Barriere* gewertet werden kann.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Im Konzeptentwurf wird nicht behauptet, dass eine Stellplatzanlage eine städtebauliche Barriere sei.
	Die Errichtung moderner Märkte geht dabei – wie bereits dargelegt – mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² einher. Mit anderen Worten ist eine städtebauliche Nachverdichtung nur denkbar, wenn auch moderne Steuerungsleitlinien für den Einzelhandel geschaffen werden, damit im gesamten Stadtgebiet moderne und für die Kunden ansprechende Nahversorgungsbetriebe vorhanden sind, mit denen das Umfeld gestärkt und städtebaulich ansprechend gestaltet werden kann.	Die Steuerungsgrundsätze sehen entsprechende Regelungen vor, nach denen auch großflächige Lebensmittelbetriebe zulässig sein können (vgl. Stellungnahme zu 3.2.2/ V. 2.).
	B. I. Stadtbezirk Mitte Wir begrüßen, dass die Filiale an der Borsigstraße 30 weiterhin als Nahversorgungsstützpunkt ausgewiesen wird (hierzu unter 1.). Hinsichtlich der Filiale Am Hauptgüterbahnhof 1 meinen wir, dass auch dieser Standort als Nahversorgungsstützpunkt ausgewiesen werden sollte, da diese Filiale die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung übernimmt (hierzu unter 2.).	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Ausweisung als Nahversorgungsstützpunkt ist keine Voraussetzung für die Übernahme einer Nahversorgungsfunktion. Es fehlt am Standort Am Hauptgüterbahnhof die städtebauliche Integration. Wenn dies auch im Zuge der Bahnstadt-Entwicklung gelingt, kann hier mit der nächsten Aktualisierung des Zentrenkonzeptes ein Nahversorgungsstützpunkt ausgewiesen werden. Für eine Modernisierung bzw. Erweiterung des Marktes an diesem Standort ist die Ausweisung eines Nahversorgungsstützpunktes jedoch keine Voraussetzung.
	I. 1.2 Wir möchten daher darum bitten, dass bereits in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes eine Entwicklungsempfehlung für den Standort [Borsigstraße] ausgesprochen wird.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Das Zentrenkonzept soll den Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung vorgeben. Mit den Steuerungsgrundsätzen und dem Standortkatalog kann eine grundsätzliche Einschätzung hinsichtlich Ansiedlung, Erweiterung oder Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben vorgenommen werden. Einzelfallentscheidungen können und sollen im Rahmen des Konzeptes nicht getroffen werden.
	2.2 Wir möchten betonen, dass es sich um einen Standort handelt, der die Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellt, die sich innerhalb des Schienenrings befindet. Der Filiale sollten daher auch zukünftig Entwicklungs- und Moderni-	Eine Ausweisung als Nahversorgungsstützpunkt ist keine Voraussetzung für zukünftige Entwicklungs- und Modernisierungsperspektiven. Hingegen sind auch Betriebe an Nahversorgungsstützpunkten standortgerecht zu dimensionieren.

	sierungsperspektiven gewährt werden. Wir plädieren daher dafür, diesen Standort als Nahversorgungsstützpunkt auszuweisen.	Eine Ausweisung als Nahversorgungsstützpunkt ist nicht erforderlich.
	II. Wabe-Schunter-Beberbach 2. Wir begrüßen ausdrücklich, dass das Gebiet [Bevenroder Straße] weiterhin als Nahversorgungsstützpunkt ausgewiesen ist. Wir möchten jedoch **anregen**, diesen Bereich als perspektivischen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Der Standort [Bevenroder Straße] übernimmt nämlich eine **wichtige Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil.**	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Versorgungsfunktion besteht unabhängig von einer Einstufung als Nahversorgungszentrum.
	Angesichts dessen möchten wir Sie bitten, die vorstehenden Ausführungen bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zu berücksichtigen und den Bereich als (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.	Auf Grund der Bestandsanalyse konnte eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich nicht erfolgen. Bestrebungen an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln sind nicht bekannt. Die Einstufung als perspektivisches Nahversorgungszentrum ist vor dem Hintergrund des benachbarten Nahversorgungszentrums Westfalenplatz aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Eine wichtige Versorgungsfunktion, auch hinsichtlich neuer Wohnquartiere, wird nicht in Abrede gestellt.
	III. Stadtbezirk Weststadt 1. Am Donauknoten 9 1.2 Wir begrüßen die Entwicklungsempfehlungen und würden gerne **unsererseits einen Beitrag zu der städtebaulichen Aufwertung** des Gebietes leisten, indem wir die bestehende Filiale durch einen städtebaulich ansprechenden Neubau ersetzten. Wie bereits ausgeführt, würde die Neugestaltung der Filiale dabei mit einer Verkaufsflächenerweiterung einhergehen.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	2. Otto-von Guericke-Straße 3 2.1 Der Lidl-Markt wurde bei der Standorterhebung nicht erfasst.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Einzelhandelserhebung als Grundlage für die Aktualisierung des Zentrenkonzeptes wurde im Zeitraum Oktober bis November 2020 durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Erhebung war der Lidl-Markt an der Otto-von-Guericke-Straße noch nicht vorhanden.
	Zunächst möchten wir anregen, dass die Bestandserhebung hinsichtlich des Standortes korrigiert und auch der Lidl-Markt berücksichtigt wird.	Für die Berücksichtigung von Einzelhandelsbetrieben gilt die Stichtagsregelung zum Zeitpunkt der Erhebung (s.o.).
	Wir möchten daher anregen, dass in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes die Empfehlung ausgesprochen wird, dass die bestehenden Betriebe sich in moderatem Umfang weiterentwickeln können. Nur so kann eine schlüssige und taugliche Grundlage für die	Nach dem Konzeptentwurf soll der Standort Otto-von-Guericke-Straße weiterhin als Entwicklungsschwerpunkt für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel eingestuft werden. Eine weitere Entwicklung im Bereich der nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente

	künftige planerische Steuerung des Einzelhandels in Braunschweig erreicht werden.	soll nicht erfolgen, da es sich nicht um einen städtebaulich integrierten Standort handelt.
	IV. Stadtbezirk Westliches Ringgebiet 1. Hildesheimer Straße 1 1.2 Wir meinen, dass in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes berücksichtigt werden sollte, dass sich der Lidl-Markt an das Stadtteilzentrum **anschmiegt** und dieses räumlich und funktional unterstützt. Wir möchten betonen, dass es sich im einen integrierten Standort handelt, dem auch zukünftig Entwicklungs- und Modernisierungsperspektiven zu gewähren sind. Vor dem Hintergrund zukünftig der beabsichtigten Modernisierung dieser Filiale, ist eine positive Bewertung des Standortes, als Nahversorgungsstandort, der den zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional unterstützt, wünschenswert.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Möglichkeit der Modernisierung eines Lebensmittelmarktes besteht unabhängig von der Einstufung als „Nahversorgungsstandort“ (vgl. Stellungnahme zu I. 2.2). Zudem sieht das Zentren- und Standortsystem des Zentrenkonzeptes keine Kategorie "Nahversorgungsstandort" vor. Die Einschätzung, dass der genannte Lebensmittelbetrieb eine unterstützende Funktion für das nahegelegene Stadtteilzentrum übernimmt bzw. als Frequenzbringer für selbiges fungiert und sich "anschmiegt" kann nicht geteilt werden. Ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang ist nicht erkennbar.
	2. Celler Straße 81 2.2 Wir möchten anregen, dass die Ausweisung als Entwicklungsschwerpunkt für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel **angepasst** wird. Diese Entwicklungsempfehlung ist weder mit dem aktuellen Bestand an Einzelhandelsnutzungen in dem Gebiet zu vereinbaren, noch erscheint es städtebaulich sinnvoll, einen Entwicklungsschwerpunkt für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in unmittelbarer Nachbarschaft zu den dichten Wohnbaugebieten und damit in einer städtebaulich integrierten Lage anzusiedeln. Unserer Einschätzung nach sollten den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben wegen ihrer bestehenden Nahversorgungsfunktion Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden werden und das Gebiet hierdurch städtebaulich aufgewertet werden.	**Den Anregungen wird nicht gefolgt.** Der Standortbereich Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße ist auf Grund der örtlichen Gegebenheiten als nicht integrierter Standort einzustufen. Daran ändert auch die nur in geringem Umfang angrenzende Wohnbebauung nichts. Ein Einzelhandelskonzept muss sich hinsichtlich der Ausweisung von Standortkategorien keineswegs ausschließlich an vorhandenen Sortimenten orientieren. Fehlentwicklungen in der Vergangenheit dürfen einer Entwicklung entsprechend den stadtentwicklungsplanerischen Zielen nicht entgegenstehen.
	2.2.1 Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass es – insbesondere unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes – nicht zu rechtfertigen ist, wieso die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sich an dem Standort [Varrentrappstraße] nicht weiterentwickeln können sollen, während die hier *gewünschten* Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf bis zu 800 m² der genehmigten Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente anbieten können.	Nach den Steuerungsgrundsätzen sind zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente von bis zu 800 m² Verkaufsfläche für keinen der ansässigen Betriebe auch nur annähernd realisierbar. Neben der absoluten Flächenbegrenzung ist auch die relative Begrenzung auf 8% der Gesamtverkaufsfläche zu beachten.
	2.2.2 Der Standort ist in südlicher Richtung von dichten mehrgeschossigen Wohnhäusern umgeben und damit entsprechend der vorbezeichneten Definition als städtebaulich integriert an-	Vgl. Stellungnahme zu 2. Celler Straße 81, 2.2

	zusehen. Hierfür spricht auch der in einer Entfernung von ca. 300 m liegende zentrale Versorgungsbereich Celler Straße.	
	Vor diesem Hintergrund ist insbesondere nicht verständlich, wieso der Bereich östlich der Autobahn 391 und südlich der Autobahn 392, der an den Entwicklungsbereich angrenzt und in dem sich tatsächlich primär nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ohne unmittelbaren Bezug zu Wohnbebauung befinden, nicht als „Entwicklungsschwerpunkt“ ausgewiesen wurde, der Bereich in dem sich der Lidl- und der Aldi-Markt befinden, der unmittelbar an Wohnbebauung grenzt, jedoch schon.	Es ist nicht beabsichtigt, sämtliche Standorte in Braunschweig einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen. Vielmehr soll sich die Einzelhandelsentwicklung auf definierte Bereiche konzentrieren. Das Gewerbegebiet Sudetenstraße soll klassischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie dem vorhandenen KFZ-Handel vorbehalten bleiben damit diese nicht von zahlungskräftigeren Handelsbetrieben verdrängt werden.
	2.2.3 Dementsprechend sollte diesen Nutzungen – auch im Interesse der Aufwertung des Gebietes und der Entwicklung des naheliegenden zentralen Versorgungsbereichs – eine Entwicklungsmöglichkeit in dem Zentrenkonzept zugestanden werden. Dies wäre möglich – und sachgerecht –, indem die Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich, die integrierte Lage des Standortes und die Versorgungsfunktion in dem Zentrenkonzept hervorgehoben werden.	Eine Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich [Celler Straße, Weißes Ross] wird nicht gesehen. Eine weitere Entwicklung im Bereich der nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente soll am Standort nicht erfolgen.
	V. Stadtbezirk Nordstadt - Schunteraue Bültenweg 39 2. Wir regen an, dass der Standort als Nahversorgungsstützpunkt und ein perspektivischer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird. Es ist aus unserer sich nicht nachvollziehbar, wie bei der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes die neue Quartierentwicklung gänzlich außer Betracht gelassen werden konnte und trotz der derzeit bereits bestehenden prekären Nahversorgungslage in dem Stadtteil keine Stärkung der Nahversorgung empfohlen werden kann. Dies ist bei der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes zwingend anzupassen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Der Standort Bültenweg erfüllt bisher nicht die Voraussetzungen für eine städtebaulich integrierte Lage (s.o.). Die Quartiersentwicklungen im Bereich Nordanger/ Jütenring und Mittelweg-Südwest wurden im Konzeptentwurf sehr wohl hinsichtlich zukünftiger zusätzlicher Einwohnerpotenziale berücksichtigt. Im Bereich der Nordstadt besteht keine prekäre Nahversorgungslage, da es ein umfangreiches Lebensmittelnahversorgungsangebot gibt mit u.a. einem SB-Warenhaus, drei Supermärkten und sechs Lebensmitteldiscountern. Der Nahversorgungsanteil liegt bei rd. 99%, es sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnen. Eine Anpassung des Konzeptentwurfes ist nicht erforderlich.
	Zudem regen wir an, dass in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes ein **perspektiver zentraler Versorgungsbereich** ausgewiesen wird. Denn wie bereits unter A. ausgeführt, ist die (erstmalige) Festlegung zentraler Versorgungsbereiche bei der Neuentwicklung größerer Wohnprojekte grundsätzlich angezeigt. Dieser perspektivische zentrale Versorgungsbereich sollte den Bereich vom Lidl-Markt im Norden bis zur Konstantin-Uhde-Straße im Süden	Die Ausweisung eines zusätzlichen Nahversorgungszentrums kann aus gutachterlicher Sicht nicht empfohlen werden, da sich im näheren Umfeld mit dem Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gließmaroder Straße und dem Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz bereits zwei Zentren befinden.

	umfassen. Hier sind bereits heute Versorgungsangebote vorhanden, die durch eine entsprechende Entwicklungsempfehlung im Einzelhandelskonzept weiter ausgebaut und gestärkt werden können.	
Ö 4	**Stellungnahme Vom 28.02.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Standort Bevenrode Im Hinblick auf unseren ALDI-Markt am Standort Bevenroder Straße 149 möchten wir Sie darum bitten, diesen Standort ähnlich wie den Lidl-Markt an der Bevenroder Straße 2 als Nahversorgungsstützpunkt im neuen Einzelhandelskonzept auszuweisen. Unser ALDI-Markt erfüllt bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteilbereich Querum. Die Bedeutung dieser Nahversorgungsfunktion wird zukünftig noch erheblich steigen. So wird durch das in Entwicklung befindliche Baugebiet Holzmoor künftig in unmittelbarer Nähe unseres Standortes weiter Wohnbebauung verwirklicht. Hierbei handelt es sich um ca. 650 geplante Wohneinheiten und damit eine erhebliche Steigerung des Versorgungsbedarfs. Unser ALDI-Markt wird hier sicher einen wesentlichen Beitrag zur Bedarfsdeckung leisten können. Darüber hinaus befinden sich im östlich gelegenen Baugebiet Dibbersdorfer Straße weitere ca. 260 Wohneinheiten und eine KiTa in Planung. Auch hier entsteht also ein zusätzlicher Nahversorgungsbedarf. Gerade für dieses Baugebiet ist unser ALDI-Markt die einzige naheliegende Versorgungsmöglichkeit, sodass u.E. städtebaupolitisch ein Interesse daran bestehen sollte, unseren Standort mittels Einzelhandelskonzept langfristig zu sichern. Durch die geplanten Wohnbauentwicklungen wird unser Standort immer weiter städtebaulich integriert, sodass u.E. die Voraussetzungen für eine derartige Klassifizierung gegeben sind.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Kriterien zur Ausweisung von Nahversorgungsstützpunkten sind in Kap. 6.2.2 beschrieben und werden nicht erfüllt, da es sich aktuell eindeutig um einen nicht integrierten Standort handelt, Wohnbebauung grenzt nicht an. Zudem sollen die Nahversorgungsstützpunkte eine Versorgungsfunktion hinsichtlich der Grund- und Nahversorgung in den Bereichen übernehmen, in denen diese nicht durch Stadtteil- oder Nahversorgungszentren sichergestellt werden kann. Der Standort befindet sich mit einer fußläufigen Entfernung von rd. 600 Metern im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Querum, Westfalenplatz. Entsprechend erfolgt keine Einstufung als Nahversorgungsstützpunkt. Falls eine Wohnbauentwicklung im Umfeld und eine entsprechende Gestaltung dazu führen, dass der Standort künftig als städtebaulich integrierter Standort eingestuft werden kann, bestehen mit den Ausnahmeregelungen für sonstige integrierte Standorte für Lebensmittelbetriebe entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten bei standortgerechter Dimensionierung. Neben den Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie den ausgewiesenen Nahversorgungstützpunkten sollen explizit auch Lebensmittelbetriebe an sonstigen integrierten Standorten zu einer wohnungsnahen Grundversorgung beitragen.
	Standort Madamenweg Ebenso möchten Sie bitten, den ALDI Markt am Standort Madamenweg 48 als Nahversorgungsstützpunkt im neuen Einzelhandelskonzept auszuweisen. Unser ALDI Markt erfüllt auch an diesem Standort bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtbereich Westliches Ringgebiet. Die Bedeutung dieser Nahversorgungsfunktion wird ebenfalls zukünftig noch erheblich durch die in Entwicklung befindlichen Baugebiete Kälberwiese und Schölke in unmittelbarer Nähe unseres Standortes steigen. Zusammen handelt es sich hierbei um ca. 550 geplante Wohneinheiten und damit eine erhebliche Steigerung des Versorgungsbedarfs. Unser ALDI-Markt wird hier sicher einen	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Der Lebensmittelmarkt Madamenweg 48 erfüllt zwar hinsichtlich des Standortes als sonstiger integrierter Standort im Zusammenhang mit Wohnbebauung sowie auch hinsichtlich der Entfernung zu einem zentralen Versorgungsbereich die Anforderungen eines Nahversorgungsstützpunktes. Allerdings steht die relative Randlage rückwärtig auf einem Wohngrundstück bisher einer Einstufung als qualitätvollerNahversorgungsstützpunkt entgegen. Die Ausweisung der Nahversorgungsstützpunkte erfolgt zudem mit dem Ziel der Sicherung der Nahversorgungsfunktion in den Stadtbereichen, in denen die wohnungsnahe Grundversorgung nicht durch

	wesentlichen Beitrag zur Bedarfsdeckung leisten können. Darüber hinaus sind wir mit dem Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation, Abteilung Integrierte Entwicklungsplanung, in konkreten Gesprächen über eine Neuaufstellung unseres ALDI Marktes am Standort Madamenweg/ Weinbergstraße einhergehen mit einer städtebaulichen Aufwertung des Stadtquartiers.	Stadtteil- oder Nahversorgungszentren sichergestellt werden kann und auch keine sonstigen Nahversorgungsstrukturen bestehen. Auf Grund des umfangreichen Lebensmittelangebotes im Bereich Westliches Ringgebiet ist eine Ausweisung als Nahversorgungsstützpunkt nicht erforderlich. Zudem befindet sich mit dem Standort Juliusstraße bereits ein Nahversorgungsstützpunkt im Bereich Westliches Ringgebiet. Für Ansiedlungen und Erweiterungen sind die Steuerungsgrundsätze für sonstige integrierte Standorte hinsichtlich der standortgerechten Dimensionierung zu beachten, die auch an diesen Standorten dieselben Entwicklungsmöglichkeiten vorsehen wie an Nahversorgungsstützpunkten.
Ö 5	**Stellunganahme vom 28.02.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Thiedestraße 51 Auf folgende Punkte für eine mögliche Berücksichtigung des Grundstücks Thiedestr. 51 für einen SB-Markt wird hingewiesen: Für die Abdeckung des Ortsteils Leiferde existiert mit dem Grundstück Thiedestr. 51 ein sehr gut geeigneter Standort, der für die Bebauung mit einem SB-Markt zur Verfügung steht. Das Grundstück Thiedestr. 51 liegt im Außenbereich und kann als sonstiges Vorhaben gemäß BauGB genehmigt werden. Bereits seit 2008 besteht für den gesamten südlichen Bereich der Thiedestraße ein Planerfordernis. Diesem Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen wurde allerdings bis heute nicht nachgekommen. Die zulässigen Nutzungen und deren Erschließung müssen von der verkehrlichen Seite nicht gesondert geregelt werden. Aspekte wie Entwässerung, Natur- und Landschaftsschutz usw. können in der Planung auch ohne einen umfangreichen Bebauungsplan gelöst werden. Eine Überprüfung der möglichen Grundstücke in Leiferde und Rüningen zeigt, dass ein SB-Markt nicht angesiedelt werden kann, da keine geeigneten Grundstücke verfügbar sind. Das Grundsttick Thiedestr. 51 entspricht zwar nicht in allen Punkten den gutachterlichen Vorgaben. Geeignete Alternativen konnten nicht ermittelt werden. Aufgrund der örtlichen Situation (schmale Grundstückssituation zum Naturschutzgebiet, keine verfügbaren Grundstücke in Leiferde) sind die Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nur über einen solitären Standort zu erreichen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Das Zentrenkonzept Einzelhandel gibt den Rahmen für die künftige Einzelhandelsentwicklung vor. Einzelfallentscheidungen über die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben können und sollen nicht im Konzept getroffen werden. Gemäß Flächennutzungsplan strebt die Stadt im Bereich des Grundstücks Thiedestraße 51 eine gewerbliche Entwicklung an. Die fußläufige Erreichbarkeit eines Großteiles der Bevölkerung Leiferdes ist hier nicht gegeben. Ein neuer Lebensmittelbetrieb kann im Zusammenhang mit einer Wohngebietsentwicklung in Leiferde geprüft werden.

	In Bezug auf eine Versorgung des Ortsteils Leiferde sollte dem Vorhaben deshalb zugestimmt werden, da der Ortsteil über keine weiteren geeigneten Grundstücke verfügt.	
	Aldi Roggenmühle Der vielfältige Standort Roggenmühle wurde 2008 durch einen Nahversorger der Firma ALDI entwickelt. In Zusammenarbeit mit den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben (Kosmetik, Dental, Brillen- und Hörgeräte), drei gastronomischen Betrieben (Schickeria, Braunschweiger Parlament und Kräcker's Kitchen) sowie den mehr als 20 Dienstleistungsbetrieben hat sich die Roggenmühle zu einem erfolgreichen Standort für die Braunschweiger Wirtschaft entwickelt, der durch die Firma ALDI mit einem 800m²-Markt abgerundet wird. Der seit 2008 erfolgreich am Markt tätige ALDI möchte schnellstmöglich eine Aufwertung seines Standortes durch Vergrößerung und/oder Verlagerung erreichen. Hierzu wird vorgeschlagen, dass der Standort auf max. 1250m² Verkaufsfläche ertiichtigt wird. Der Entwurf des EHK stellt zudem auf Seite 250 fest, dass es für bestehende Betriebe an integrierten Standorten möglich ist, Erweiterung der Verkaufsflächen zur Bestandssicherung der Betriebe durchzuführen. Bei diesem Vorhaben ist zu berücksichtigen, dass im direkten Umfeld der Roggenmühle in den letzten Jahren fast 1000 Wohnungen gebaut wurden. Für das Gelände ehem. Bühler (5 ha), dessen Fläche den Bau von weiteren 400-500 Wohnungen ermöglicht, wird in 2022 die Baugenehmigung erwartet. Weitere kleinere Bauvorhaben sind in Vorbereitung. Für die neuen Anwohner sollte deshalb die Grundversorgung im SB-Bereich verbessert werden. Sollte diese Planung der Standortverlagerung des ALDI-Marktes Zustimmung finden, so wird von Seiten des Betreibers das jetzige ALDI-Gebäude einer nicht-lebensmittelaffinen Nutzung zugeführt. Da wir am Standort Roggenmühle einen auf Nahversorgung abzielenden Branchenmix haben, empfiehlt es sich zudem, den Standort im ZKE als Nahversorgungsstützpunkt auszuweisen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Das Zentrenkonzept Einzelhandel gibt den Rahmen für die künftige Einzelhandelsentwicklung vor. Einzelfallentscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben können und sollen nicht im Konzept entschieden werden. Die Kriterien zur Ausweisung von Nahversorgungsstützpunkten sind in Kap. 6.2.2 beschrieben und werden nicht erfüllt, da es sich aktuell eindeutig um einen nicht integrierten Standort in einem Gewerbegebiet handelt. Darüber hinaus ist die wohnungsnahe Grundversorgung durch weitere Lebensmittelbetriebe im Umfeld sowie auch durch das Stadtteilzentrum Celler Straße, Weißes Ross sichergestellt.
Ö 6	**Stellungnahme vom 28.02.2022**	**Stellungnahme der Verwaltung / des Gutachters**
	Im Entwurf ist vorgesehen, das Nahversorgungszentrum "Rühme-Am Denkmal" nicht mehr als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Es wird als "ehemaliges Nahversorgungszentrum" bezeichnet. In der Begründung	**Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Formulierung in Kap. 8.11.1.5 "auf Grund seiner Lage im Gewerbegebiet" wird angepasst.** Da es sich tatsächlich nicht um ein Gewerbegebiet handelt, wird die Formulierung

	heißt es auf S. 76, dass die vorhandenen Lebensmittelbetriebe zwar eine Versorgungsfunktion für Rühme übernehmen, aber auf den Bestand festgesetzt werden sollten. Auf S. 278 heißt es, dass die bestehenden Betriebe insbesondere am Nahversorgungsstützpunkt (gemeint ist wohl Veltenhof) erhalten werden sollen, Erweiterungen oder Neuansiedlungen aber nicht erfolgen sollten. Begründet wird das mit einer fehlenden integrierten Lage des Standortes "Rühme-Am Denkmal" aufgrund einer Lage im Gewerbegebiet (S. 276). Wir möchten Sie mit Nachdruck bitten, den Standort weiterhin als Nahversorgungszentrum im Zentrenkonzept auszuweisen, auch wenn er auf den Bestand begrenzt wird und Neuansiedlungen oder Erweiterungen ausgeschlossen werden. Der Standort liegt nicht im Gewerbegebiet, sondern angrenzend an gewerbliche Nutzungen. Nördlich und östlich des Standortes liegt geschlossene Wohnbebauung. Ein Teilbereich des Standortes ist planerisch als Mischgebiet ausgewiesen und weist schon deshalb einen wesentlichen Anteil an Wohnnutzung aus. Die Einwohnerzahlen in dem als maßgeblich angesetzten 10 Minuten Bereich für Fußgänger bzw. Fahrradfahrer nennt der Entwurf des Zentrenkonzeptes für diesen Standort nicht, im Unterschied etwa zu Veltenhof (S. 271). Auf Seite 276 sind lediglich die Einwohnerzahlen außerhalb des 10 Minuten-Bereiches angeführt, und zwar 975 im Norden von Rühme und 1175 im Süden des Standortes. Infolgedessen ist anhand des vorliegenden Textes überhaupt nicht nachvollziehbar, ob die unstreitig vorhandene Wohnbebauung im Umfeld des Standortes "Rühme-Am Denkmal" für eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum ausreicht. Für das benachbarte Nahversorgungszentrum Veltenhof etwa, dass ebenfalls ein erhebliches gewerbliches Umfeld hat, reichen dem Entwurf des Zentrenkonzeptes 1145 bzw. 3625 Einwohner im 10 Minuten-Bereich für Fußgänger bzw. Radfahrer (S. 271). Außerdem sind im unmittelbaren Umfeld des Standortes, "Rühme-Am Denkmal" in den letzten Jahren zusätzliche Wohneinheiten in nennenswertem Umfang in mehreren Mehrfamilienhäusern entstanden. Ferner sollen nach unserer Kenntnis unmittelbar südlich des Standortes ein größeres Projekt mit Seniorenwohnungen entstehen. Wenn der Standort nach dem bisherigen Zentrenkonzept integriert war, ist er es nunmehr erst recht. **4. Kein "ehemaliges" Nahversorgungszentrum**	wie folgt geändert: "auf Grund seiner Lage in einem vorwiegend gewerblich geprägten Umfeld" **Die Bezeichnung "ehemaliges Nahversorgungszentrum" wird in "bisher als Nahversorgungszentrum eingestufter Standort" geändert.** Das bisherige Nahversorgungszentrum Rühme - Am Denkmal kann zukünftig nicht als Nahversorgungszentrum eingestuft werden, da die Voraussetzungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht (oder nicht mehr) gegeben sind. Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche muss unter Beachtung der Rechtsprechung kriteriengebunden erfolgen. Dazu gehören u.a. eine integrierte Lage, ein dichter Einzelhandels-/ Dienstleistungsbesatz, städtebauliche Qualität (Straßenraumgestaltung, Aufenthaltsqualität etc.), Berücksichtigung von verkehrlichen, natürlichen und baulichen Barrieren, städtebaulichen Brüchen, eine gute Erreichbarkeit für Fuß-/ Radverkehr, ÖPNV. Nach dem Urteil des BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az. 4 C 2.08 gilt: „Ein zentraler Versorgungsbereich [muss] jedoch einen gewissen [...] Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken. [...] ein zentraler Versorgungsbereich [setzt] eine integrierte Lage voraus.“ Im Bereich des bisherigen Nahversorgungszentrums an der Gifhorner Straße ist nahezu kein Einzelhandelsangebot mehr vorhanden. Bei dem Einzelhandelsstandort Am Denkmal handelt es sich um einen autokundenorientierten Standort mit dem Charakter eines Fachmarktzentrums. Aufenthaltsqualität oder sonstige städtebauliche Qualitäten sind nicht vorhanden. Wohnbebauung grenzt zwar im Osten und z.T. auch im Norden an den Standort an, jedoch in sehr begrenztem Umfang, sodass aus gutachterlicher Sicht der Standort, unabhängig, vom Baugebiet als nicht integriert einzustufen ist. Entsprechend ist eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich nicht möglich, da die Anforderungen an eine Abgrenzung nicht erfüllt sind. Innerhalb des fußläufig versorgten Bereiches (vgl. Karte 82, S. 279) leben lediglich rd. 740 Einwohnerinnen und Einwohner.

	Der Standort ist tatsächlich vorhanden und erfüllt wie dargestellt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Rühme. Er soll auch nach dem Entwurf des Zentrenkonzeptes im Bestand beibehalten werden. Infolgedessen handelt es sich weiterhin um ein Nahversorgungszentrum und nicht um ein "ehemaliges" Nahversorgungszentrum. Das Wort ist schlichtweg falsch. Ein Nahversorgungszentrum, dass im Bestand beibehalten wird, ist nicht "ehemalig". Wenn das Zentrenkonzept Neuansiedlungen oder Erweiterungen am Standort ausschließen möchte, ist das auch bei einer Beibehaltung der Ausweisung als Nahversorgungszentrum im Zentrenkonzept möglich. Die Formulierungen in der Begründung auf S. 276 und S. 278 könnten unverändert beibehalten werden, auch wenn der Standort weiterhin als Nahversorgungszentrum bezeichnet wird. Das ist im Übrigen auch an anderer Stelle des Entwurfes des Zentrenkonzeptes der Fall. Der Sonderstandort am BraWoPark wird im Hinblick auf den Einzelhandel ebenfalls auf den Bestand beschränkt und soll nicht erweitert werden, wird jedoch weiterhin als Standort ausgewiesen. **5. Negative städtebauliche Auswirkungen** Die formale Streichung des im Bestand aufrecht erhaltenen Nahversorgungszentrums wirkt sich nicht nur formal auf dem Papier in der Bezeichnung "ehemalig" aus, sondern hat auch in der Sache negative städtebauliche Auswirkungen. Unabhängig von der genauen Einwohnerzahl im 10 Minuten Bereich für Fußgänger und Radfahrer erfüllt der Standort "Rühme-Am Denkmal" eine wichtige Versorgungsfunktion auch für die Einwohner von Rühme außerhalb dieses Bereiches. Für diese Einwohner gibt es keine alternativen Einkaufsmöglichkeiten im 10 Minuten Bereich. Ohne den Standort "Rühme-Am Denkmal" wäre die Nahversorgungssituation für den Ortsteil Rühme daher noch schlechter. Infolgedessen hat die Streichung des Standortes als Nahversorgungszentrum schädliche städtebauliche Auswirkungen auf den öffentlichen Belang der verbrauchernahen Nahversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB). Ferner wäre der Standort, der ja auch nach dem Entwurf des Zentrenkonzeptes im Bestand erhalten werden soll, nicht mehr gegen städtebaulich schädliche Fehlentwicklungen in	Dies verdeutlicht die Orientierung auf Autokunden, sodass von einer vorrangigen Gebietsversorgung im Sinne der Grund-/ Nahversorgung nicht die Rede sein kann. Die tatsächliche Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohnern ist für die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstützpunkten von untergeordneter Bedeutung. Relevant ist v.a. die integrierte Lage in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit einem angrenzenden wesentlichen Wohnanteil im Umfeld. Daher kann der Standort (auch des ALDI-Marktes) im Zentrenkonzept nicht als Nahversorgungsstützpunkt klassifiziert werden. Bei dem Lebensmittelbetrieb in Veltenhof handelt es sich nicht um ein Nahversorgungszentrum, sondern um einen Nahversorgungsstützpunkt. Auch dieser Bereich wird nördlich deutlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Gegensatz zum Standort Rühme - Am Denkmal, ist der Standort jedoch als sonstig integrierter Standort einzustufen, da v.a. südlich davon Wohnnutzungen in deutlich höherem Umfang anschließen, die auch durch Fußwege angebunden sind. Es handelt sich um ein ehemaliges bzw. bisheriges Nahversorgungszentrum, da die Voraussetzungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches vor dem Hintergrund der Rechtssprechung nicht (mehr) gegeben sind. Die vorhandenen Lebensmittelbetriebe genießen Bestandsschutz. Sie sind insofern gegen schädliche städtebauliche Auswirkungen geschützt, als dass bei Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Lebensmittelbetrieben neben den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche des Zentrenkonzeptes auch negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu prüfen sind.

	der Umgebung geschützt. Sowohl Festsetzungen in Bebauungsplanen zur Regelung des Einzelhandels als auch der Schutz des § 34 Abs. 3 BauGB im unbeplanten Innenbereich setzen zentrale Versorgungsbereiche voraus, die durch Festsetzungen oder Genehmigungsversagung geschützt werden sollen. Bei einer förmlichen Streichung des Nahversorgungszentrums "Rühme-Am Denkmal" aus dem Zentrenkonzept würde es sich nicht mehr um einen zu schützenden zentralen Versorgungsbereich handeln. Das würde der eigenen Intention des Zentrenkonzeptes widersprechen, die den Standort ja gerade im Bestand erhalten möchte. Es würde ferner den städtebaulichen Handlungsspielraum der Stadt in der Bauleitplanung und der Genehmigungsversagung ohne Not einengen. Das kann auch von der Stadt nicht gewollt sein.	

Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

~~Fortschreibung~~ ~~des~~ Zentrenkonzept~~es~~ Einzelhandel für die Stadt Braunschweig 2022

Berichtsentwurf nach Prüfung der Stellungnahmen aus öffentlicher Beteiligung

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Junggesellenstraße 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 07. April 2022

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:

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

8. STECKBRIEFE ANGEBOTSSITUATION UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND SONSTIGE STANDORTE NACH STADTBEZIRKEN 119

8.1 Stadtbezirk Mitte 119

8.2 Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach 141

8.3 Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode 153

8.4 Stadtbezirk Östliches Ringgebiet 163

8.5 Stadtbezirk Süd 177

8.6 Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode 196

8.7 Stadtbezirk Weststadt 207

8.8 Stadtbezirk Südwest 221

8.9 Stadtbezirk Westliches Ringgebiet 236

8.10 Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel 251

8.11 Stadtbezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue 266

8.12 Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue 283

GLOSSAR 300

ANHANG 304

INHALTSVERZEICHNIS:

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

2.2.1 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
8. STECKBRIEFE ANGEBOTSSITUATION UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND SONSTIGE STANDORTE NACH STADTBEZIRKEN 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 134
8.1.1.3 Sonderstandort BraWoPark 135
8.1.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 137
8.1.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Innenstadt 137
8.1.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Viewegsgarten-Bebelhof 139
8.2 STADTBEZIRK WABE-SCHUNTER-BEBERBACH 141
8.2.1 Zentren- und Standortstruktur 144
8.2.1.1 Nahversorgungszentrum Querum, Westfalenplatz 144
8.2.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode, Grasseler Straße (perspektivisch) 147
8.2.1.3 Nahversorgungsstützpunk Bienrode, Waggumer Straße 148
8.2.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Gliesmarode, Bevenroder Straße 149
8.2.1.5 Nahversorgungsstützpunkt Waggum, Bienroder Straße 150
8.2.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 151
8.2.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach 151
8.3 STADTBEZIRK HONDELAGE-VOLKMARODE 153
8.3.1 Zentren- und Standortstruktur 156
8.3.1.1 Nahversorgungsstützpunkt Dibbesdorf, Alte Schulstraße 156
8.3.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Hondelage, Troppaustraße 157
8.3.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Volkmarode, Ziegelwiese 158
8.3.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 159
8.3.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Hondelage 159
8.3.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Volkmarode 161
8.4 STADTBEZIRK ÖSTLICHES RINGGEBIET 163
8.4.1 Zentren- und Standortstruktur 166

8.4.1.1 Stadtteilzentrum Altewiekring/ Kastanienallee 166
8.4.1.2 Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße 169
8.4.1.3 Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee 172
8.4.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 175
8.4.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Östliches Ringgebiet 175
8.5 Stadtbezirk Süd 177
8.5.1 Zentren- und Standortstruktur 180
8.5.1.1 Stadtteilzentrum Heidberg, Erfurtplatz 180
8.5.1.2 Nahversorgungszentrum Leipziger Straße, Stöckheimer Markt 183
8.5.1.3 Nahversorgungszentrum Melverode, Görlitzstraße 186
8.5.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben 189
8.5.1.5 Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) 190
8.5.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 192
8.5.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Heidberg-Melverode 192
8.5.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Stöckheim-Leiferde 194
8.6 Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode 196
8.6.1 Zentren- und Standortstruktur 199
8.6.1.1 Nahversorgungszentrum Südstadt, Welfenplatz 199
8.6.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Mascherode, Alte Kirchstraße 202
8.6.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Margarete-Steiff-Straße ... 203
8.6.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg 204
8.6.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 205
8.6.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode 205
8.7 Stadtbezirk Weststadt 207
8.7.1 Zentren- und Standortstruktur 210
8.7.1.1 Stadtteilzentrum Weststadt, Zentrum Elbestraße 210
8.7.1.2 Nahversorgungszentrum Weststadt, Lichtenberger Straße, Isarstraße 213
8.7.1.3 Nahversorgungszentrum Weststadt, Donaustraße/ Münchenstraße (perpektivisch) 216
8.7.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 219
8.7.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Weststadt 219
8.8 Stadtbezirk Südwest 221
8.8.1 Zentren- und Standortstruktur 224
8.8.1.1 Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg 224
8.8.1.2 Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße 227
8.8.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 230
8.8.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Broitzem 230
8.8.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Rüningen 232
8.8.2.3 Bisheriger Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien 234
8.9 Stadtbezirk Westliches Ringgebiet 236
8.9.1 Zentren- und Standortstruktur 239
8.9.1.1 Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross 239
8.9.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet, Juliusstraße .. 242
8.9.1.3 Entwicklungsschwerpunkt Frankfurter Straße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) 243

8.9.1.4 Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) 245
8.9.1.5 Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)..... 247
8.9.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene 249
8.9.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Westliches Ringgebiet..... 249
8.10 Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel 251
8.10.1 Zentren- und Standortstruktur 254
8.10.1.1 Stadtteilzentrum Watenbüttel, Celler Heerstraße 254
8.10.1.2 Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld, David-Mansfeld-Weg..... 257
8.10.1.3 Nahversorgungszentrum Lehndorf, Saarplatz 260
8.10.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Lamme, Lammer Heide..... 263
8.10.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene..... 264
8.10.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel 264
8.11 Stadtbezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue 266
8.11.1 Zentren- und Standortstruktur 269
8.11.1.1 Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße 269
8.11.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof, Sandhofenstraße 272
8.11.1.3 Entwicklungsschwerpunkt Hansestraße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) 273
8.11.1.4 Entwicklungsschwerpunkt Wendebrück (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel) 275
8.11.1.5 Bisheriges Nahversorgungszentrum Rühme, Am Denkmal 277
8.11.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene..... 279
8.11.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Veltenhof-Rühme 279
8.11.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Wenden-Thune-Harxbüttel..... 281
8.12 Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue 283
8.12.1 Zentren- und Standortstruktur 286
8.12.1.1 Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz..... 286
8.12.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede, Bienroder Weg 289
8.12.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof, Hamburger Straße 290
8.12.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Schwarzer Berg, Am Schwarzen Berge291
8.12.1.5 Nahversorgungsstützpunkt Siegfriedviertel, Bienroder Weg 293
8.12.1.6 Ehemaliges Nahversorgungszentrum Nördliches Ringgebiet, Wendenring/ Lampestraße 294
8.12.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene..... 295
8.12.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Nordstadt 295
8.12.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Schunteraue..... 297
GLOSSAR 300
ANHANG 304

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 m² bis 2030 nach Prognoseszenarien ... 76
Tab. 6: Sortimentsliste Braunschweig ... 88
Tab. 7: Standortkatalog - Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung100
Tab. 8: Rechnerisch versorgte Einwohner je 200 m² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ...104
Tab. 9: Einzelhandelsangebot im Bezirk Mitte, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...121
Tab. 10: Kennzahlen Innenstadt ...137
Tab. 11: Kennzahlen Viewegsgarten-Bebelhof ...139
Tab. 12: Einzelhandelsangebot im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...143
Tab. 13: Kennzahlen Wabe-Schunter-Beberbach...151
Tab. 14: Einzelhandelsangebot im Bezirk Hondelage-Volkmarode, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...155
Tab. 15: Kennzahlen Hondelage ...159
Tab. 16: Kennzahlen Volkmarode ...161
Tab. 17: Einzelhandelsangebot im Bezirk Östliches Ringgebiet, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...165
Tab. 18: Kennzahlen Östliches Ringgebiet ...175
Tab. 19: Einzelhandelsangebot im Bezirk Süd, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...179
Tab. 20: Kennzahlen Heidberg-Melverode ...192
Tab. 21: Kennzahlen Stöckheim-Leiferde ...194
Tab. 22: Einzelhandelsangebot im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...198
Tab. 23: Kennzahlen Südstadt-Rautheim-Mascherode...205
Tab. 24: Einzelhandelsangebot im Bezirk Weststadt, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...209
Tab. 25: Kennzahlen Weststadt...219
Tab. 26: Einzelhandelsangebot im Bezirk Südwest, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...223
Tab. 27: Kennzahlen Broitzem ...230
Tab. 28: Kennzahlen Rüningen...232
Tab. 29: Kennzahlen Timmerlah-Geitelde-Stiddien ...234
Tab. 30: Einzelhandelsangebot im Bezirk Westliches Ringgebiet, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel ...238
Tab. 31: Kennzahlen Westliches Ringgebiet ...249

Tab. 32: Einzelhandelsangebot im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel 253
Tab. 33: Kennzahlen Lehndorf-Watenbüttel 264
Tab. 34: Einzelhandelsangebot im Bezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel 268
Tab. 35: Kennzahlen Veltenhof-Rühme 279
Tab. 36: Kennzahlen Wenden-Thune-Harxbüttel 281
Tab. 37: Einzelhandelsangebot im Bezirk Nordstadt-Schunteraue, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel 285
Tab. 38: Kennzahlen Nordstadt 295
Tab. 39: Kennzahlen Schunteraue 297

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Braunschweig 304
Tab. A - 2: Einzelhandelsangebot in der Stadt Braunschweig: Kaufkraft inkl. Online-Handel 305
Tab. A - 3: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025 und 2030 in Mio. € 306
Tab. A - 4: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet 307
Tab. A - 5: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet 308
Tab. A - 6: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet 309
Tab. A - 7: Zentrenrelevante Randsortimente mit/ ohne Bezug zum Kernsortiment sowie unzulässige Sortimente 310

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 129
Karte 15: Hauptgeschäftsbereich City - Empfehlungen 132
Karte 16: Nahversorgungsstützpunkt Bebelhof, Borsigstraße 134
Karte 17: Sonderstandort BraWoPark 136
Karte 18: Nahversorgungssituation im Bezirk Innenstadt 138
Karte 19: Nahversorgungssituation im Bezirk Viewegsgarten-Bebelhof 140
Karte 20: Stadtbezirk Wabe- Schunter-Beberbach 142
Karte 21: Nahversorgungszentrum Querum, Westfalenplatz 145
Karte 22: Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode, Grasseler Straße 147
Karte 23: Nahversorgungsstützpunkt Bienrode, Waggumer Straße 148
Karte 24: Nahversorgungsstützpunkt Gliesmarode, Bevenroder Straße 149
Karte 25: Nahversorgungsstützpunkt Waggum, Bienroder Straße 150
Karte 26: Nahversorgungssituation im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach 152
Karte 27: Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode 154
Karte 28: Nahversorgungsstützpunkt Dibbesdorf, Alte Schulstraße 156
Karte 29: Nahversorgungsstützpunkt Hondelage, Troppaustraße 157
Karte 30: Nahversorgungsstützpunkt Volkmarode, Ziegelwiese 158
Karte 31: Nahversorgungssituation im Bezirk Hondelage 160
Karte 32: Nahversorgungssituation im Bezirk Volkmarode 162
Karte 33: Stadtbezirk Östliches Ringgebiet 164
Karte 34: Stadtteilzentrum Altewiekring/ Kastanienallee 167
Karte 35: Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße 170
Karte 36: Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee 173
Karte 37: Nahversorgungssituation im Bezirk Östliches Ringgebiet 176
Karte 38: Stadtbezirk Süd 178
Karte 39: Stadtteilzentrum Heidberg, Erfurtplatz 181
Karte 40: Nahversorgungszentrum Leipziger Straße, Stöckheimer Markt 184
Karte 41: Nahversorgung Melverode, Görlitzstraße 187
Karte 42: Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben 189
Karte 43: Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim 191

Karte 44: Nahversorgungssituation im Bezirk Heidberg-Melverode 193
Karte 45: Nahversorgungssituation im Bezirk Stöckheim-Leiferde....195
Karte 46: Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode....197
Karte 47: Nahversorgungszentrum Südstadt, Welfenplatz....200
Karte 48: Nahversorgungsstützpunkt Mascherode, Alte Kirchstraße....202
Karte 49: Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Margarete-Steiff-Straße....203
Karte 50: Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg....204
Karte 51: Nahversorgungssituation im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode....206
Karte 52: Stadtbezirk Weststadt....208
Karte 53: Stadtteilzentrum Weststadt, Zentrum Elbestraße....211
Karte 54: Nahversorgungszentrum Weststadt, Lichtenberger Straße, Isarstraße..214
Karte 55: Nahversorgungszentrum Weststadt, Donaustraße/ Münchenstraße....217
Karte 56: Nahversorgungssituation im Bezirk Weststadt....220
Karte 57: Stadtbezirk Südwest....222
Karte 58: Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg....225
Karte 59: Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße....228
Karte 60: Nahversorgungssituation im Bezirk Broitzem....231
Karte 61: Nahversorgungssituation im Bezirk Rüningen....233
Karte 62: Nahversorgungssituation im Bezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien....235
Karte 63: Stadtbezirk Westliches Ringgebiet....237
Karte 64: Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross....240
Karte 65: Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet, Juliusstraße....242
Karte 66: Entwicklungsschwerpunkt Frankfurter Straße....244
Karte 67: Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße....246
Karte 68: Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße....248
Karte 69: Nahversorgungssituation im Bezirk Westliches Ringgebiet....250
Karte 70: Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel....252
Karte 71: Stadtteilzentrum Watenbüttel, Celler Heerstraße....255
Karte 72: Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld, David-Mansfeld Weg....258
Karte 73: Nahversorgungszentrum Lehndorf, Saarplatz....261
Karte 74: Nahversorgungsstützpunkt Lamme, Lammer Heide....263
Karte 75: Nahversorgungssituation im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel....265
Karte 76: Stadtbezirk Nördliche Schunter-/ Okeraue....267
Karte 77: Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße....270
Karte 78: Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof, Sandhofenstraße....272
Karte 79: Entwicklungsschwerpunkt Hansestraße....274
Karte 80: Entwicklungsschwerpunkt Wendebrück....276
Karte 81: ehemaliges Nahversorgungszentrum Rühme, Am Denkmal....278
Karte 82: Nahversorgungssituation im Bezirk Veltenhof-Rühme....280
Karte 83: Nahversorgungssituation im Bezirk Wenden-Thune-Harxbüttel....282
Karte 84: Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue....284
Karte 85: Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz....287
Karte 86: Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede, Bienroder Weg....289
Karte 87: Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof, Hamburger Straße....290
Karte 88: Nahversorgungsstützpunkt Schwarzer Berg, Am Schwarzen Berge....292

Karte 89: Nahversorgungsstützpunkt Siegfriedviertel, Bienroder Weg 293
Karte 90: ehemaliges Nahversorgungszentrum Nördliches Ringgebiet, Wendenring/ Lampestraße 294
Karte 91: Nahversorgungssituation im Bezirk Nordstadt.....296
Karte 92: Nahversorgungssituation im Bezirk Schunteraue 298

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 146
Foto 8: Westfalenplatz 146
Foto 9: Lebensmitteldiscounter 168
Foto 10: kleinteiliges Angebot Kastanienallee 168
Foto 11: Fachgeschäft Gliesmaroder Straße 171
Foto 12: Fachgeschäft Wilhelm-Bode-Straße 171
Foto 13: Bäckerei/ Fachgeschäfte 174
Foto 14: Supermarkt Wiesenstraße 174
Foto 15: Drogeriemarkt.....182
Foto 16: Lebensmitteldiscounter 182
Foto 17: Stöckheimer Markt 185
Foto 18: Ladenzeile Leipziger Straße.....185
Foto 19: Supermarkt 188
Foto 20: ergänzende Nutzungen.....188
Foto 21: Supermarkt 201
Foto 22: historische Bebauung.....201
Foto 23: Lebensmittelbetriebe 212
Foto 24: Einkaufszentrum Elbestraße 212
Foto 25: Supermarkt Lichtenberger Straße 215
Foto 26: kleinteilige Nutzungen Isarstraße 215
Foto 27: Lebensmitteldiscounter 218
Foto 28: Ladenzeile Donaustraße.....218
Foto 29: Supermarkt 226
Foto 30: gestalteter Platzbereich.....226
Foto 31: Lebensmitteldiscounter 229
Foto 32: ungestalteter Straßenraum 229
Foto 33: Einkaufszentrum Weisses Ross.....241
Foto 34: Supermarkt Celler Straße 241
Foto 35: Fachgeschäfte Celler Heerstraße.....256
Foto 36: Grasplatz.....256
Foto 37: Supermarkt 259

Foto 38: Parkplatz Supermarkt 259
Foto 39: Supermarkt 262
Foto 40: Fachgeschäfte Saarplatz 262
Foto 41: Supermarkt 271
Foto 42: kleinteilige Nutzung(en) Hauptstraße 271
Foto 43: kleinteilige Nutzungen 288
Foto 44: moderne Platzgestaltung 288

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** erarbeite.

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 2010[1] 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 EINZELHANDELSENTWICKLUNG 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

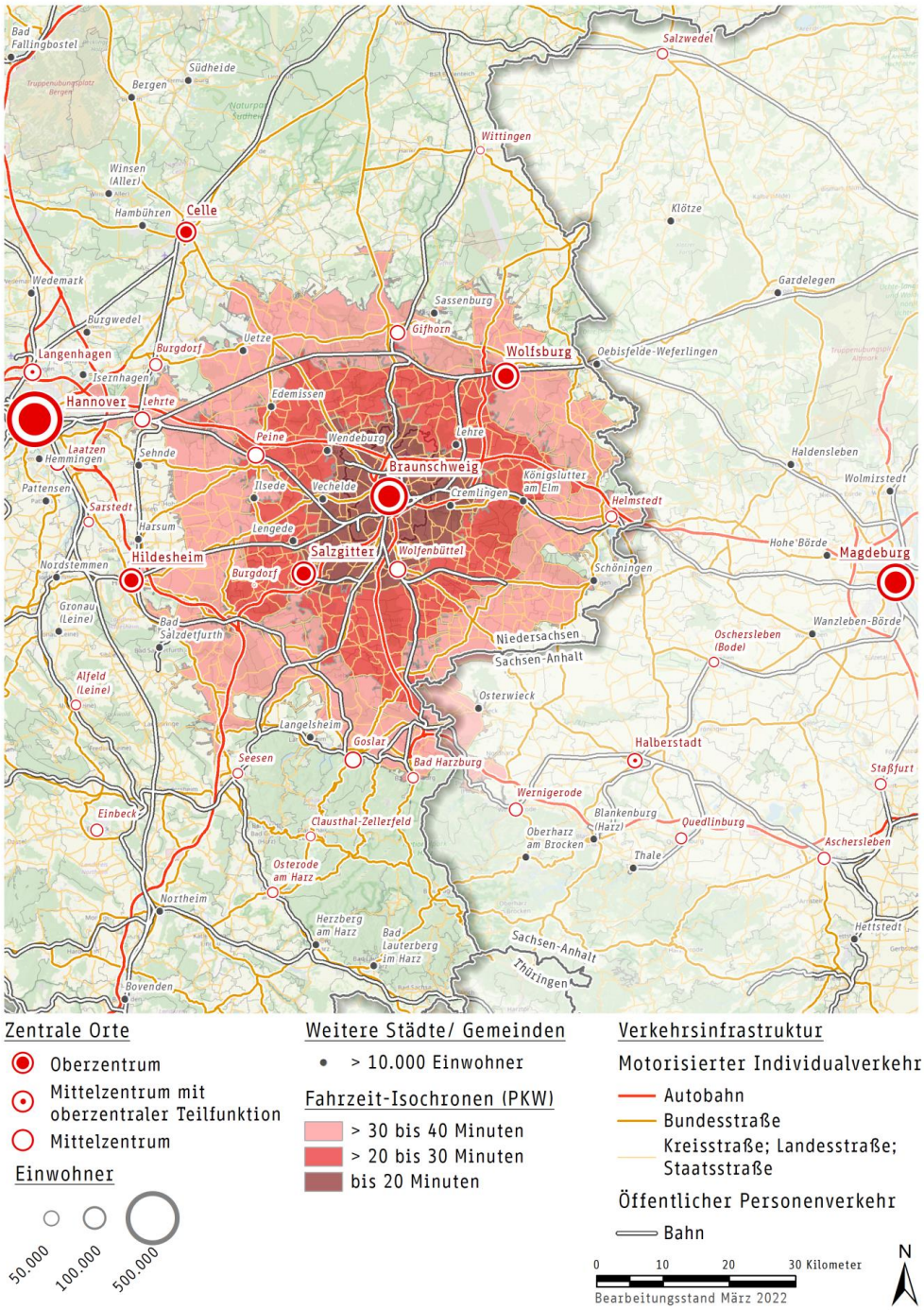
Die kreisfreie Stadt Braunschweig, im Südosten des Landes Niedersachsen gelegen, stellt mit. rd. 250.500 Einwohnerinnen und Einwohnern[2] nach der Landeshauptstadt Hannover die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes dar und ist Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig ist die Stadt als Oberzentrum[3] eingestuft. Braunschweig gliedert sich in 12 Stadtbezirke[4] 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



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

In der vorstehender Karte 1 sind das Oberzentrum Brauschweig 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 Fernverkehrsanbindungen 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

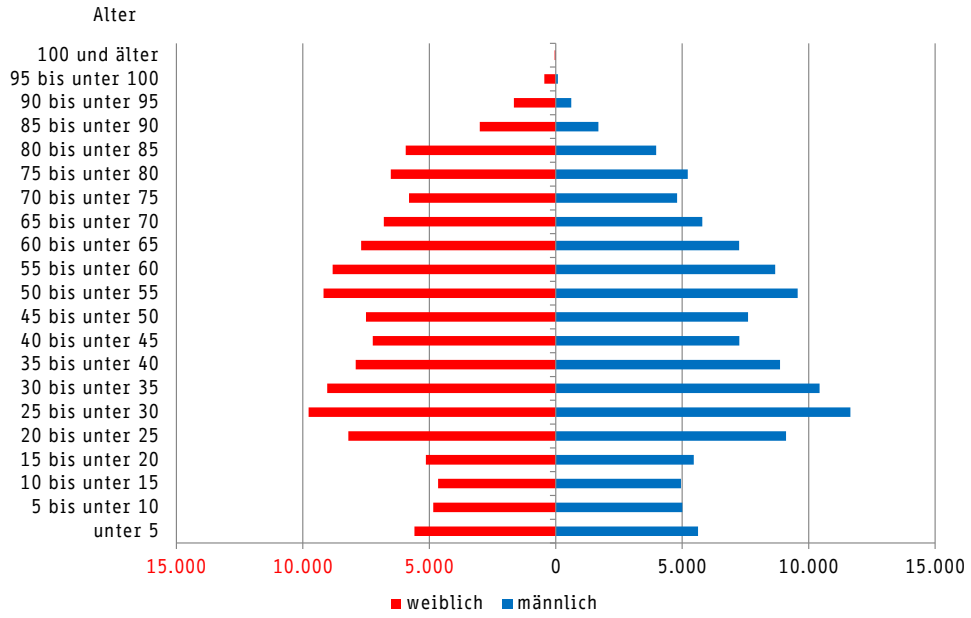
Innerhalb einer Fahrzeit von 20 Minuten mit dem Pkw (gemessen aus der Braunschweiger Innenstadt) leben im Umfeld von Braunschweig rd. 400.000 Einwohner; innerhalb einer Fahrzeit von 30 Minuten erweitert sich das Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 725.000 ~~Einwohner~~bzw. bei einer Fahrzeit von 40 Minuten auf rd. 1.180.000 Einwohner. Dieses (schematische) Einzugsgebiet umfasst dabei unter anderem die Städte Salzgitter, Wolfenbüttel, Peine, Goslar, Bad Harzburg, Schöningen, Helmstedt, Gifhorn, 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 Bundes-

durchschnitt 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.

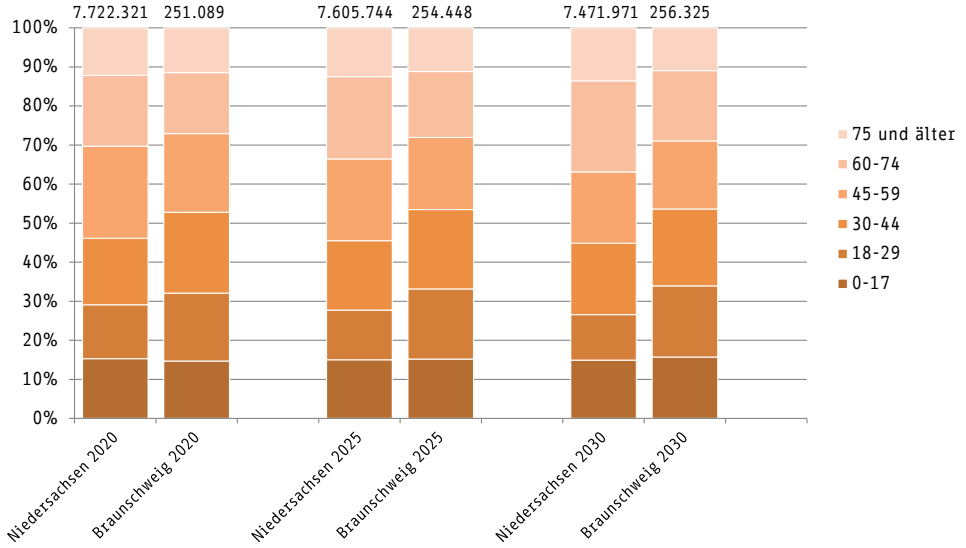
Abb. 1: Bevölkerungsstruktur - nach Altersgruppen



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 Einzelhandelsentwicklung

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 vorstellbar[5]. 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 Immobilen. 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 Zahlen[6]. 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 zurückzuführen[7]. 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 an[8], die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt damit ab, was sich an der signifikanten Zunahme von Single-Haushalten insbesondere in den Städten zeigt[9]. 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 Präsenzpflicht erfolgt ist.
- **Einkommen:** Veränderte Kostenbelastungen bei privaten Haushalten[10] (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, wenngleich 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 wohnungsnahe 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 wohnortsnahe 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 Altersgruppe[11] sowie
- auf fehlende gesundheitliche/ körperliche Voraussetzungen zum Führen eines Pkws.

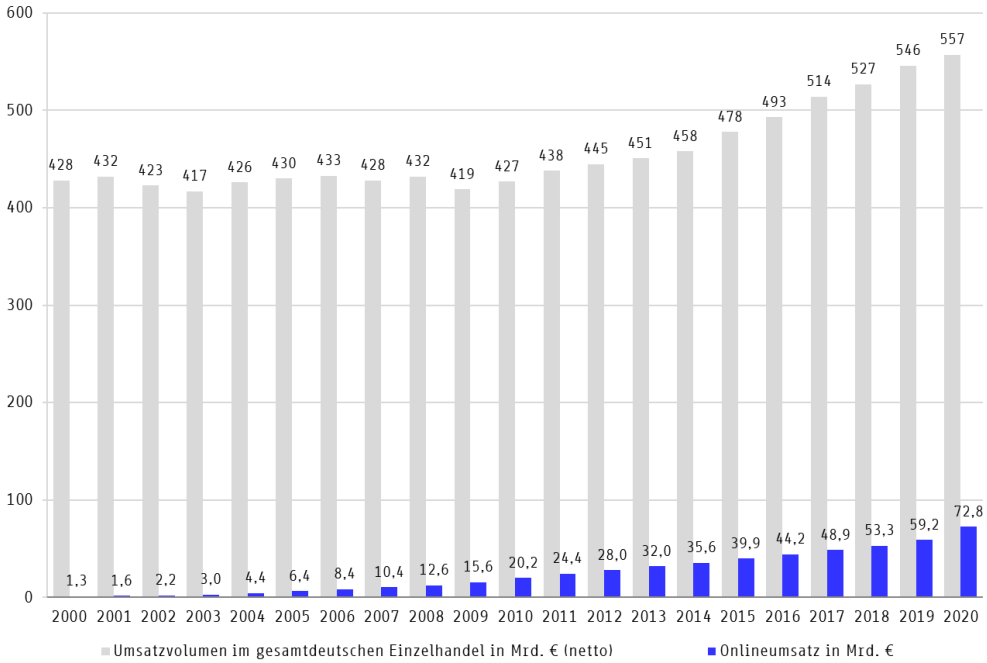
- Der Flächenverbrauch für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.
- Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen 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

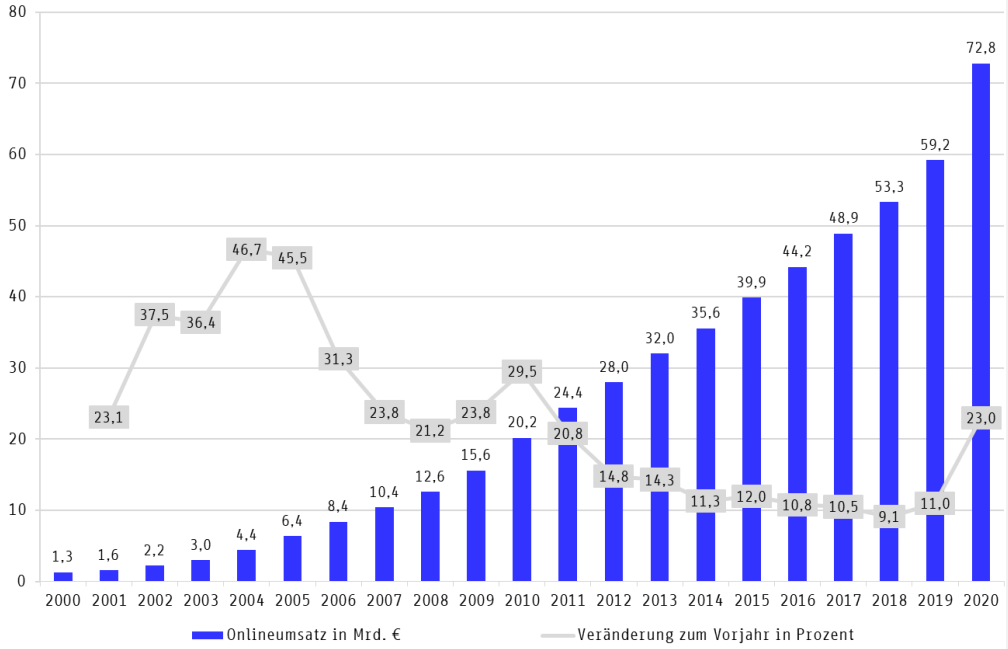


Quelle: Handelsverband Deutschland, HDE Online-Monitor 2021

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.

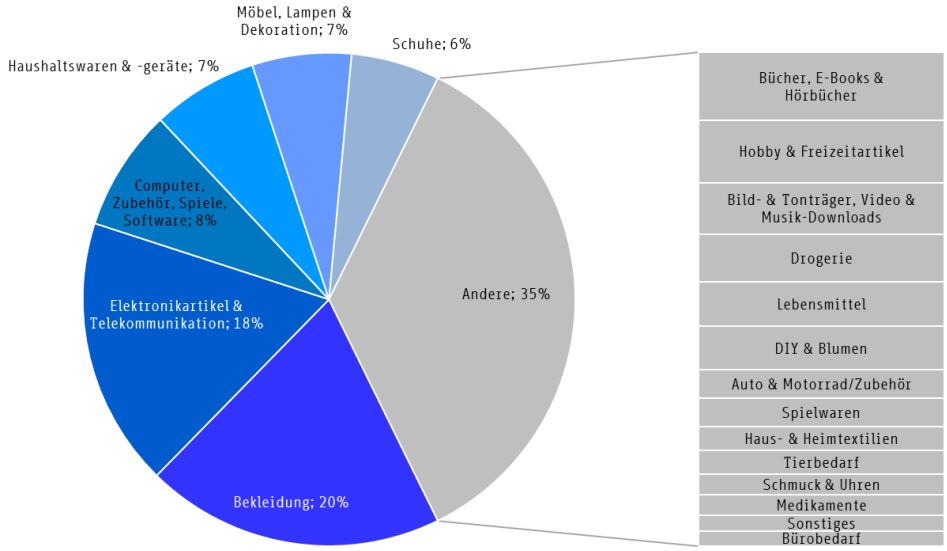
In Abb. 4 wird deutlich, dass der Online-Umsatz absolut betrachtet in der Vergangenheit zwar stetig anstieg, die relative Entwicklung im Zeitraum 2010 bis 2018 jedoch rückläufig war und von 2014 bis 2019 um 10% pendelte. Im Jahr 2020 hat der Umsatzanstieg des Online-Handels - bedingt im Wesentlichen durch den eingeschränkten Zugang zum stationären Handel durch die Corona-Pandemie - jedoch einen neuen Anschub 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 verbrauchernahen 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 2020[12] (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 2020[13] (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 ausgefallen[16]. 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 auf[17].

[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 möglich[18], 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 Versorgungsbereichen[19]. 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 ist[20]. 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 muss[22].

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 ist[23].

[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 bebaute 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 vorab[25] 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 Baugebieten[26] 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 mit nachteiligen Folgen u.a. hinsichtlich Flächenverfügbarkeit für Handwerk und produzierendes Gewerbe, des Bodenpreisniveaus oder des Verkehrs. ~~Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfanges 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 Verordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 (5 und 9) BauNVO** geschaffen:

[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.

"*Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a [BauNVO] allgemein zulässig sind, 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 werden[27]; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich[28]. Städtebauliche Begründungen können zum Beispiel die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche[29] oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe[30] 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 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.

wusst zu sein, Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung auch unter dem Blickwinkel des Unionsrechts nachvollziehbar und aus städtebaulichen Gründen belastbar begründen 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 Einzelhandelsgroßprojektes[33] 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 Zentren Ortes zulässig[35]. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen[36] 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 bleibt[38].

---

[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 Niedersachsen[39] 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 dürfen[41].

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 bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte fest[43].
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 Einzelhandel[44].

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 wird[45].

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 enthalten[46].

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 konkretes[47] Planvorhaben ist dafür nicht erforderlich.
Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung[48], 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. EINZELHANDELSSITUATION 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 führen[49].

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 ortspezifischen 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[50], siehe auch Glossar, S. 301),
- 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**"[51] 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] Gleichwohl ist ein Standort nicht schon deshalb "nicht integriert" wenn er nicht vollumfänglich von Wohnbebauung umschlossen ist. […]vielmehr hängt es von den Umständen des Einzelfalls ab[…] (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 22.04.2020, 2 A 270/19).

[51] 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 Gesprächsleitfadens[52] 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 Einzelhandelssituation 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. €[53].

[52] Der abgestimmte Gesprächsleitfaden ist im Anhang enthalten.

[53] 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

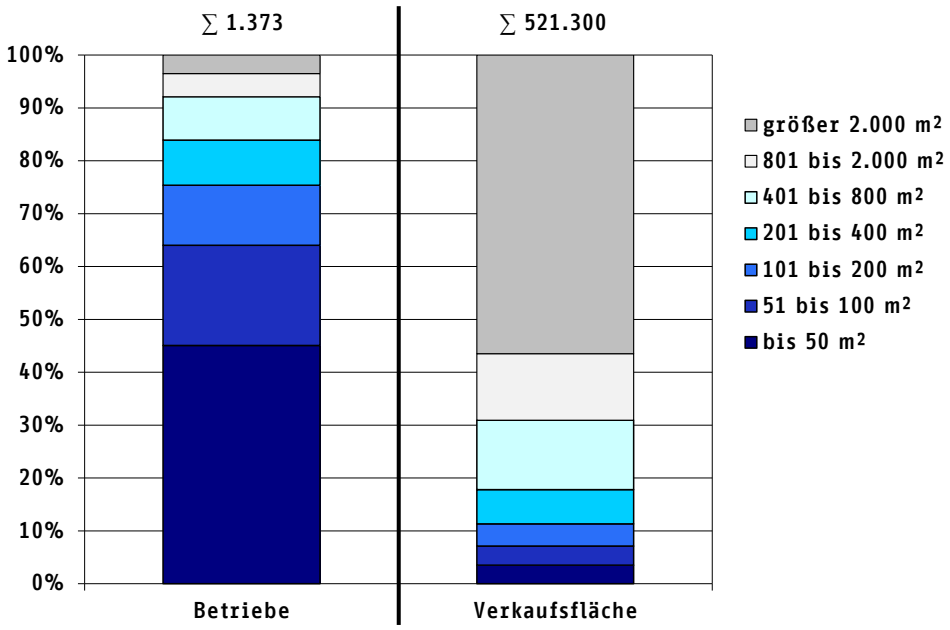
	2020	2017	2009	2003	Änderung 2017 - 2020	Änderung 2009 - 2020	Änderung 2003 - 2020
Betriebe	1.373	1.402	1709	1.763	-2%	-20%	-22%
Verkaufsfläche (m²)[1)]	521.300	542.300	551.100	480.325	-4%	8%	9%

[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

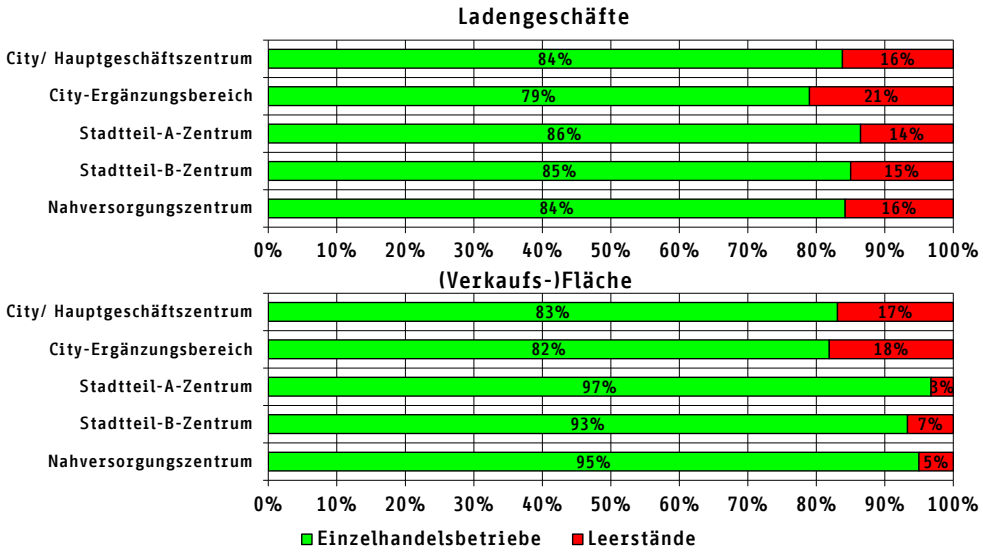
Es wird deutlich, dass in allen Zentrentypen die Zahl der Leerstände 2020 gegenüber 2017 zugenommen hat. Innerhalb der Abgrenzung City/ Hauptgeschäftsbereich sowie auch im City-Ergänzungsbereich ist die Zahl der Leerstände gegenüber 2017 nur geringfügig angestiegen. Im Zeitraum zwischen den Erhebungen 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.

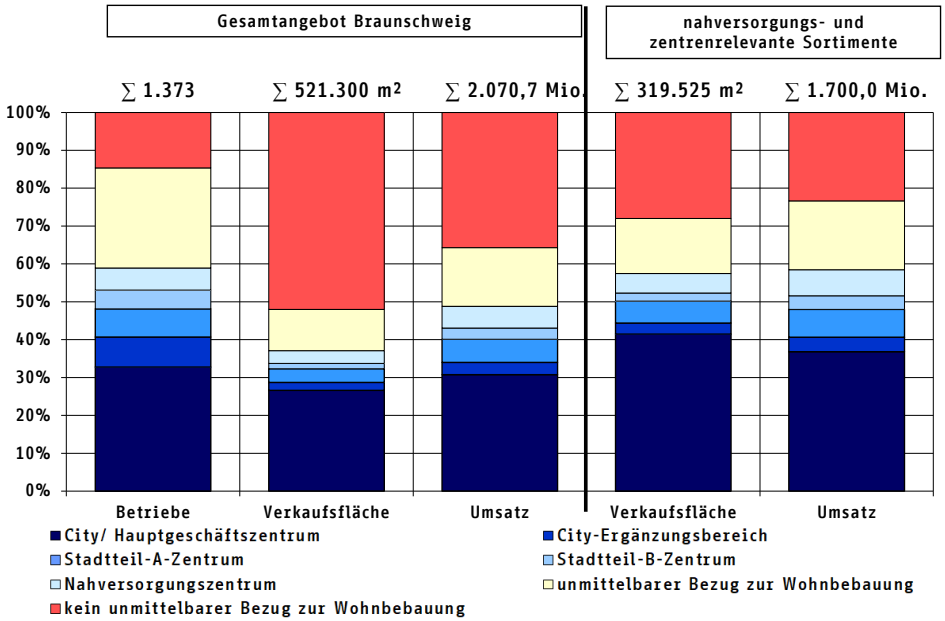
Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttypen

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttypen[54] (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 (siehe Glossar) 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%.

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

Abb. 8: Einzelhandelsangebot nach Standorttypen in Braunschweig



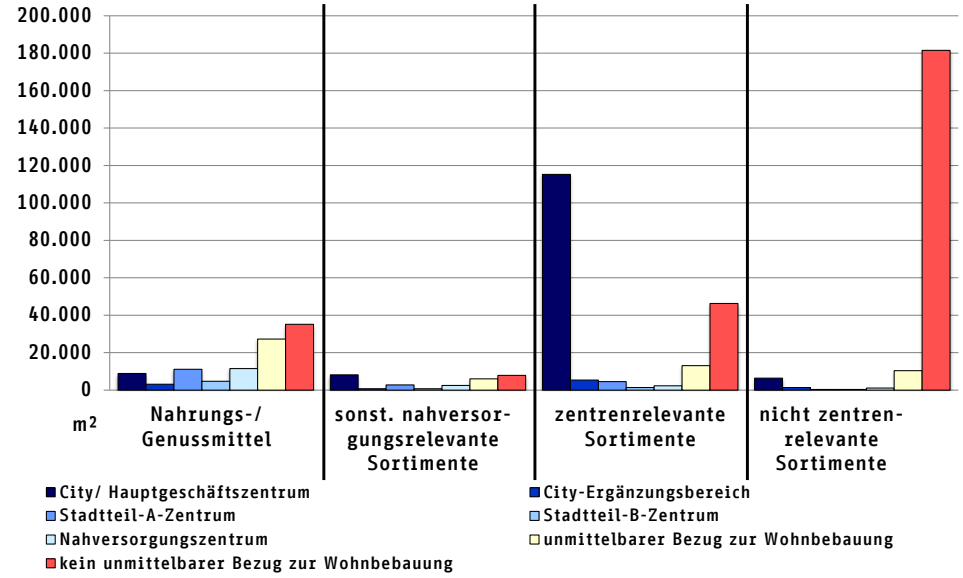
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung 2020; IfH; EHI; eigene Berechnungen

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.

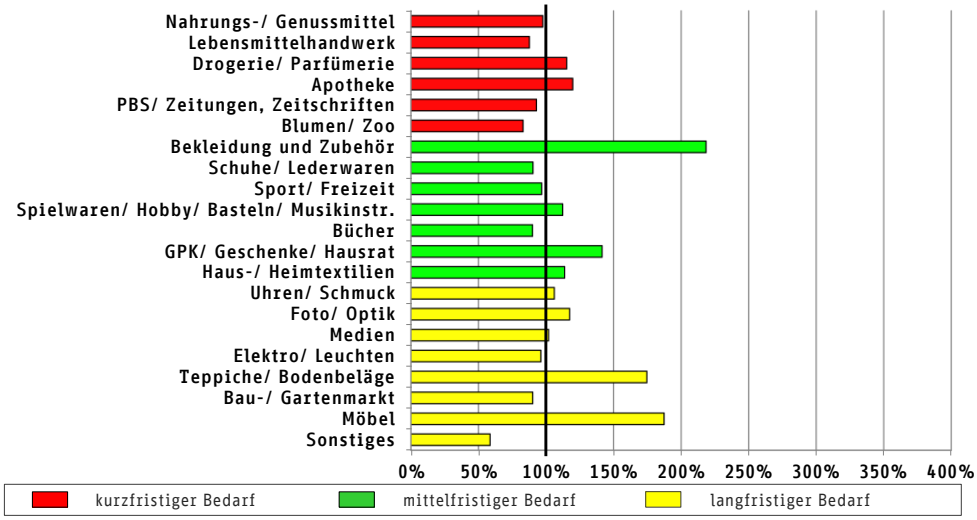
Das Verhältnis des in Braunschweig erzielten Umsatzes zu der in Braunschweig verfügbaren Kaufkraft[55] *ergibt lokale* ***Bindungsquoten*** *(zum Teil auch Zentralitä-*

[55] 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). Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Braunschweig

ten genannt[56]): 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

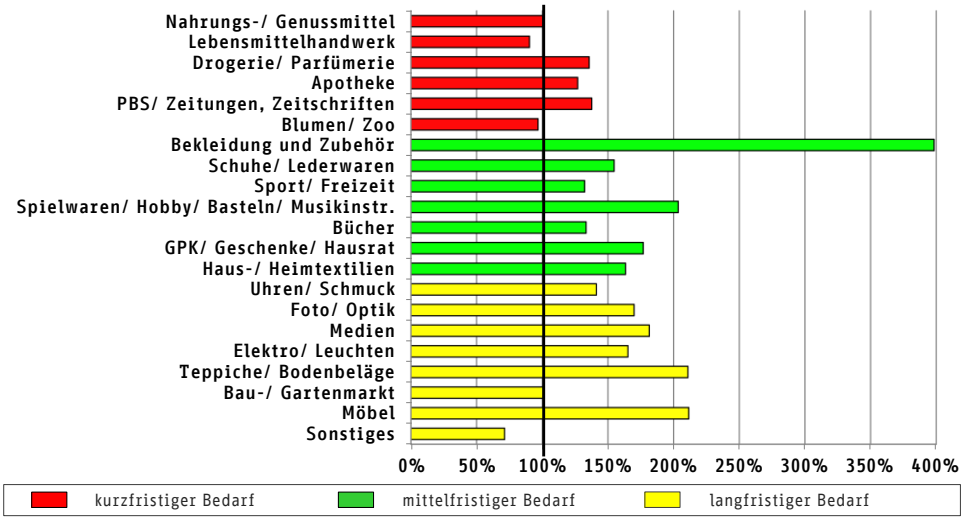
Zur Einschätzung der Versorgungsfunktion der Stadt Braunschweig wurden zusätzlich Kaufkraftzahlen zu Grunde gelegt, die sich ausschließlich auf den stationären Einzelhandel beziehen. Bei Berücksichtigung dieser einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, also ohne die Kaufkraftabschöpfung durch den Online-Handel, beträgt die Ge-

liegt bei 103,40 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100,00, während das Land Niedersachsen mit 98,98 eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer verzeichnet. In der Folge liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial je Einwohner der Stadt Braunschweig bei durchschnittlich 7.446 € pro Jahr gegenüber 7.192 € im Bundesdurchschnitt und 7.116 € durchschnittlich je Einwohner in Niedersachsen.

[56] Die Begriffe *Bindungsquoten* und *Zentralitäten* werden in der Regel synonym verwendet. Aus gutachterlicher Sicht veranschaulicht der Begriff *Bindungsquoten* den Aspekt der Kaufkraft**bindung** besser.

samtbindungsquote rd. 134%; per Saldo sind entsprechend höhere Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen (vgl. Abb. 11).

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 m²	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, sodass 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 Innenstad 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

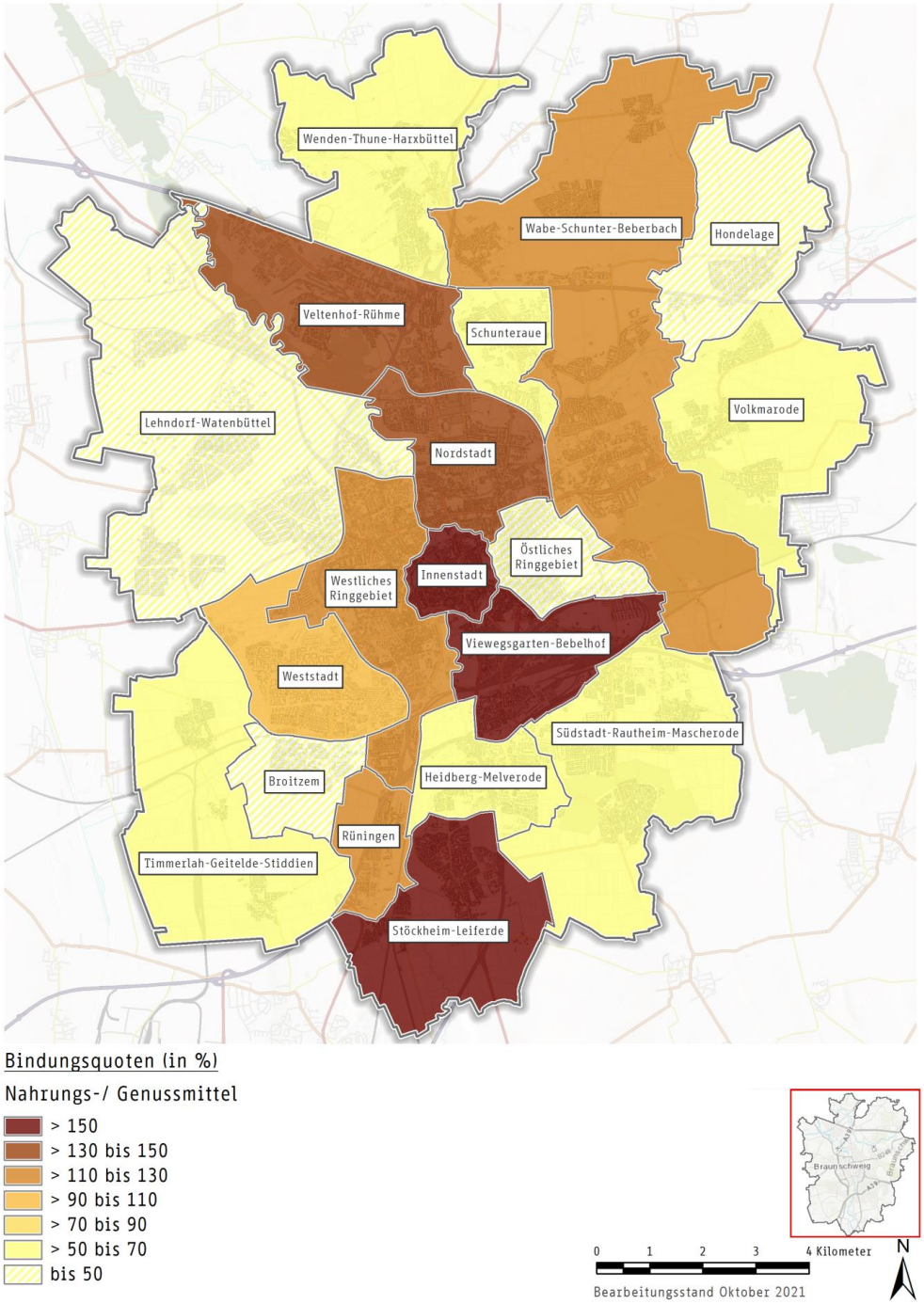
Bereich genannt, der sich zwischen Wolfsburg und Gifhorn im Norden und Goslar im Süden sowie zwischen Peine im Westen und Helmstedt im Osten erstreckt. Dies entspricht Pkw-Fahrzeiten von rd. 30 Minuten. Zum Teil ginge der Einzugsbereich auch deutlich darüber hinaus (zum Beispiel Hannover, Magdeburg).

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 Stadtbezirke[57] 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 Rüningen, Wabe-Schunter-Beberbach 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.

[57] 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



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

Auf die Nahversorgungssituation auf der bezirklichen Ebene wird in Kap. 8 vertiefend 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 m²[58] 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-

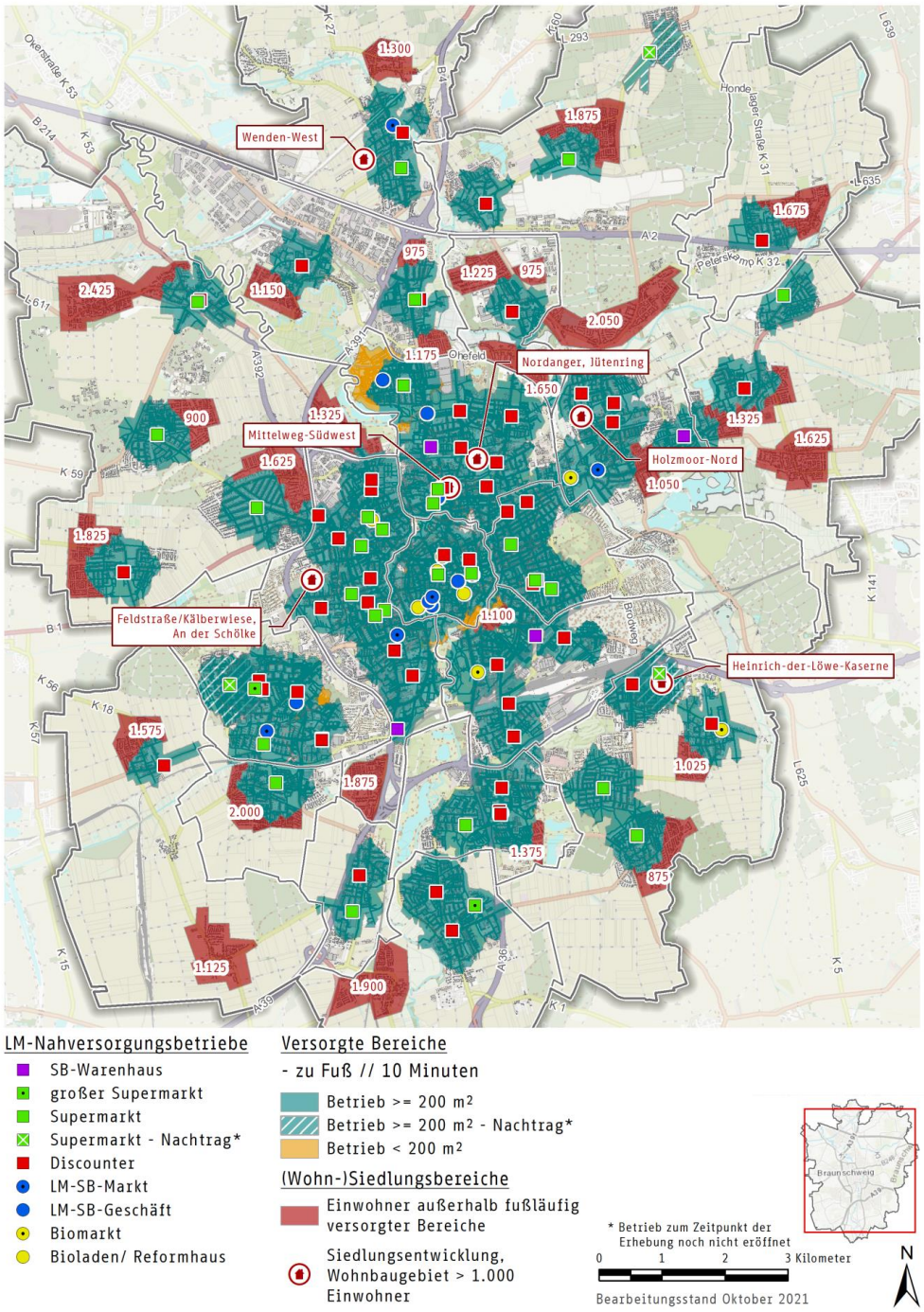
[58] I.d.R. kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion 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 Siedlungsbereiche[59]. 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 Rüningen 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, Schunteraue, Timmerlah-Geitelde-Stiddien und Veltenhof-Rühme sind sogar weniger als 50% der Einwohner fußläufig nahversorgt.

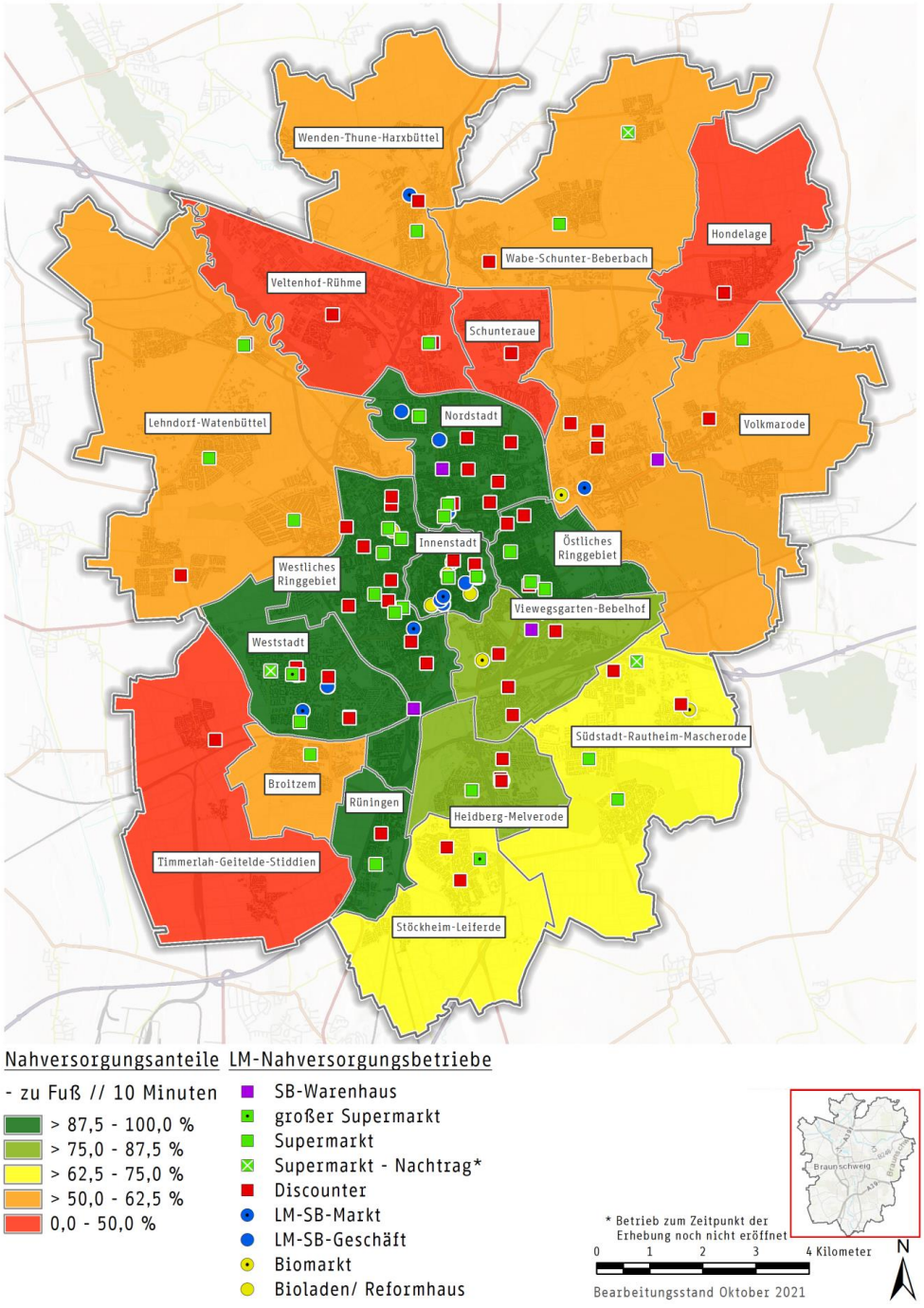
[59] Dargestellt sind lediglich zusammenhängende Siedlungsbereiche mit Einwohnerzahlen im Bereich von ungefähr 1.000 Einwohnern.

Karte 3: Nahversorgungssituation in Braunschweig



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

Karte 4:Nahversorgungsanteile nach Stadtbezirken



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. 8 näher 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. 5und Kap. 6.3) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8)) ab.

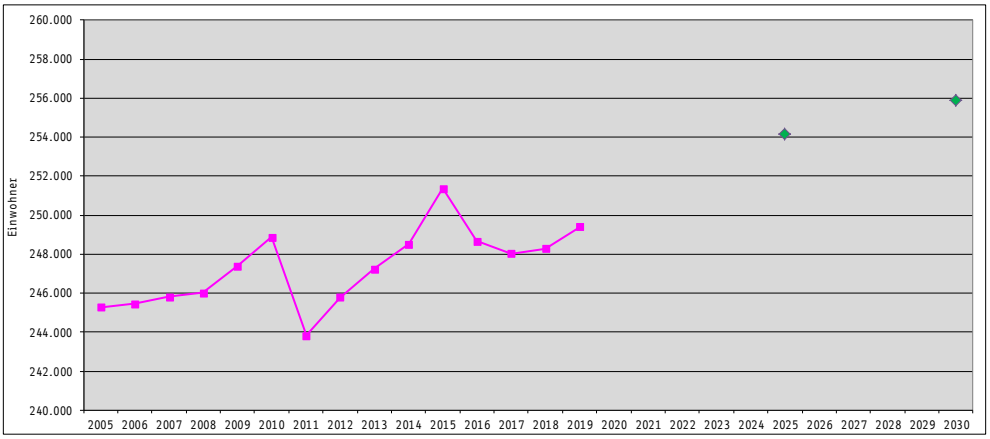
Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine tendenziell kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2025 sowie eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2030.
Verschiedene Szenarien ermöglichen als Prognoseergebnis einen Entwicklungskorridor, der die 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 Sinne[60].

[60] 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 Kaufkraftrückgang 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 haben[61]. Die

[61] 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.

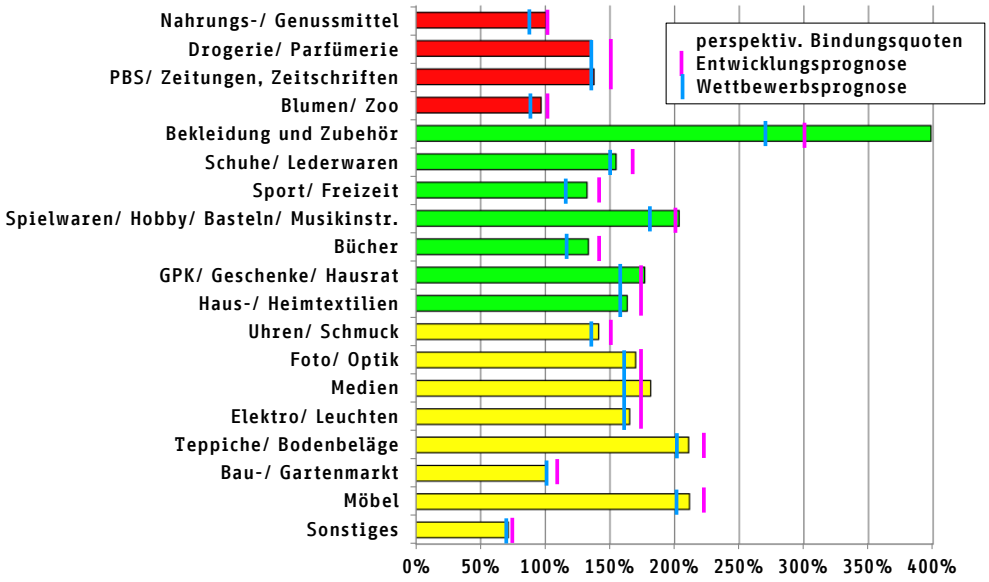
Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial beziehungsweise aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

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 wirtschftlichen 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 gartencenterspezfischen 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	Entwicklungs-prognose	Wettbewerbs-prognose
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 steuern[62]. 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%[63] im mittelfristigen Bedarfsbereich (mit den typischen innenstadtrelevanten Sortimenten wie Bekleidung und Schuhe) erfüllt die Stadt Braunschweig ihre überörtliche Versorgungsfunktion und damit die zentral-

[62] Vgl. dazu zusammenfassend Acocella, 2004, a.a.O., S. 56ff.

[63] 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%[64] 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 Entwicklung 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-

[64] 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 Kommunikationsorte 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 Zentrennetzes 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 wohnungsnahe 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 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 großflächigen 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 Versorgungsbereiche 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 wohnungsnahe Grundversorgung ist eine weitere Differenzierung der zentrenrelevanten Sortimente in **nahversorgungsrelevante**[65] 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.

[65] 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 zuzuführen[66].

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

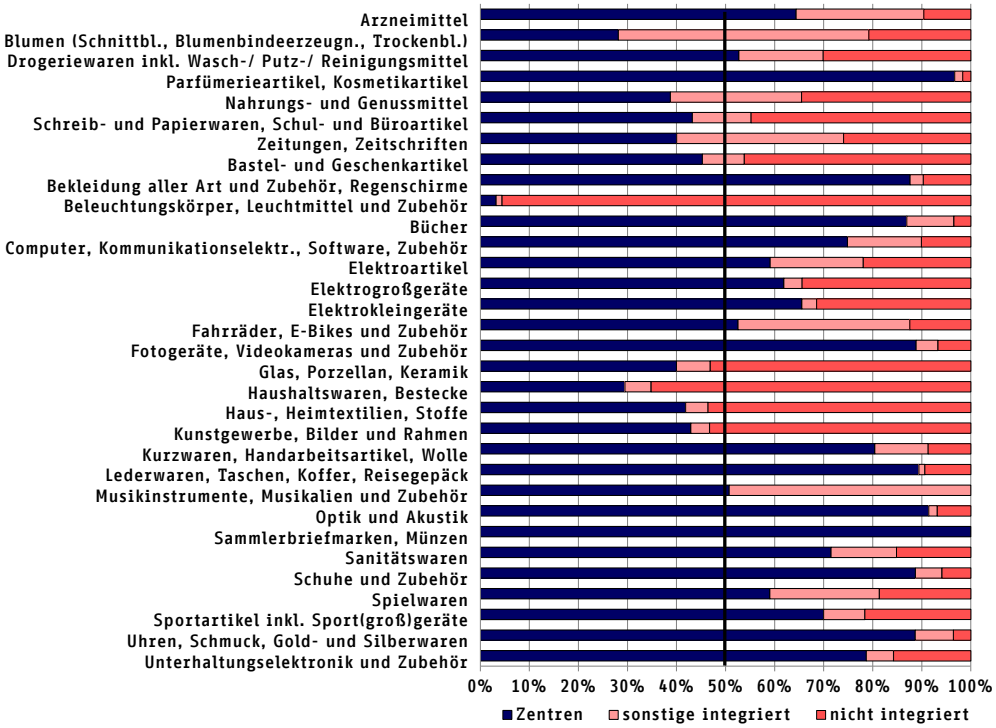
In Abb. 14 ist die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente[67] nach Standorttypen in Braunschweig dargestellt. Dabei zeigt sich, dass der Großteil dieser Sortimente funktionsadäquat überwiegend an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt ist. Nachstehend wird auf diejenigen zentrenrelevanten Sortimente eingegan-

[66] Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.

[67] 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.

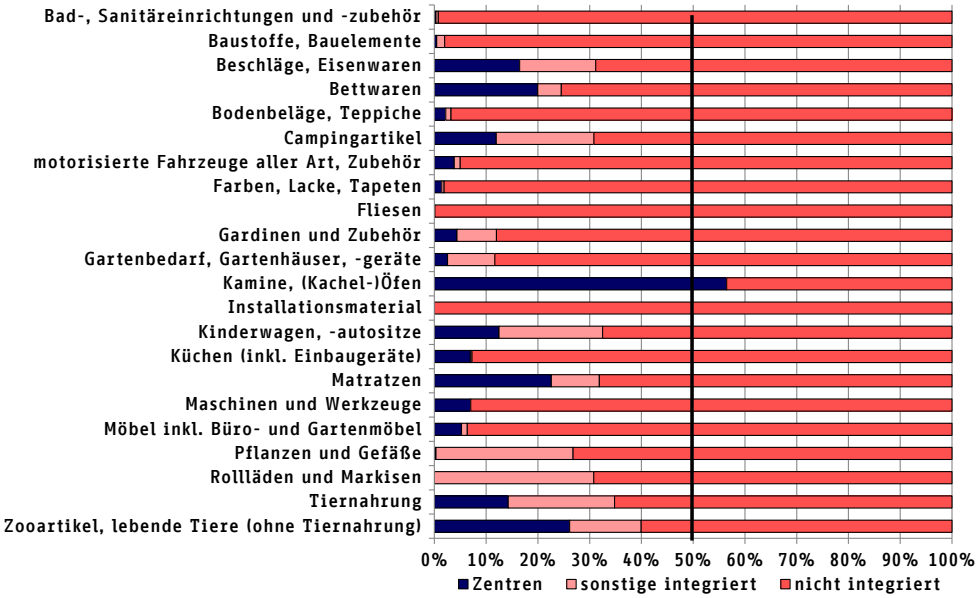
Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

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 zentrenrelvante 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 Regionalplanung[68] enthaltenen unverbindlichen Sortimentslisten mit betrachtet.

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

- **Baby-/ Kinderartikel** werden zukünftig nicht mehr als eigenes Sortiment ausgewiesen, da sie sich anderen zuordnen lassen. So ist Babybekleidung dem Sortiment "Bekleidung aller Art und Zubehör, Regenschirme", Trinkflaschen, Zubehör zum Füttern etc. sind dem Sortiment "Haushaltswaren, Bestecke" zuzuordnen.
- 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

[68] Vgl. LROP Niedersachsen und Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig.

starken Überschneidungen bei der Verwendung entsprechender Produkte eine plausible Abgrenzung nicht mehr möglich ist.

Tab. 6: Sortimentsliste Braunschweig

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• 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)	• 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)
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• 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 Versorgungsbereich (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 Zentrenabgrenzungen (vgl. Kap. 8) und der folgenden Kriterien auf Basis der Bestandserhebung vorgenommen:

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

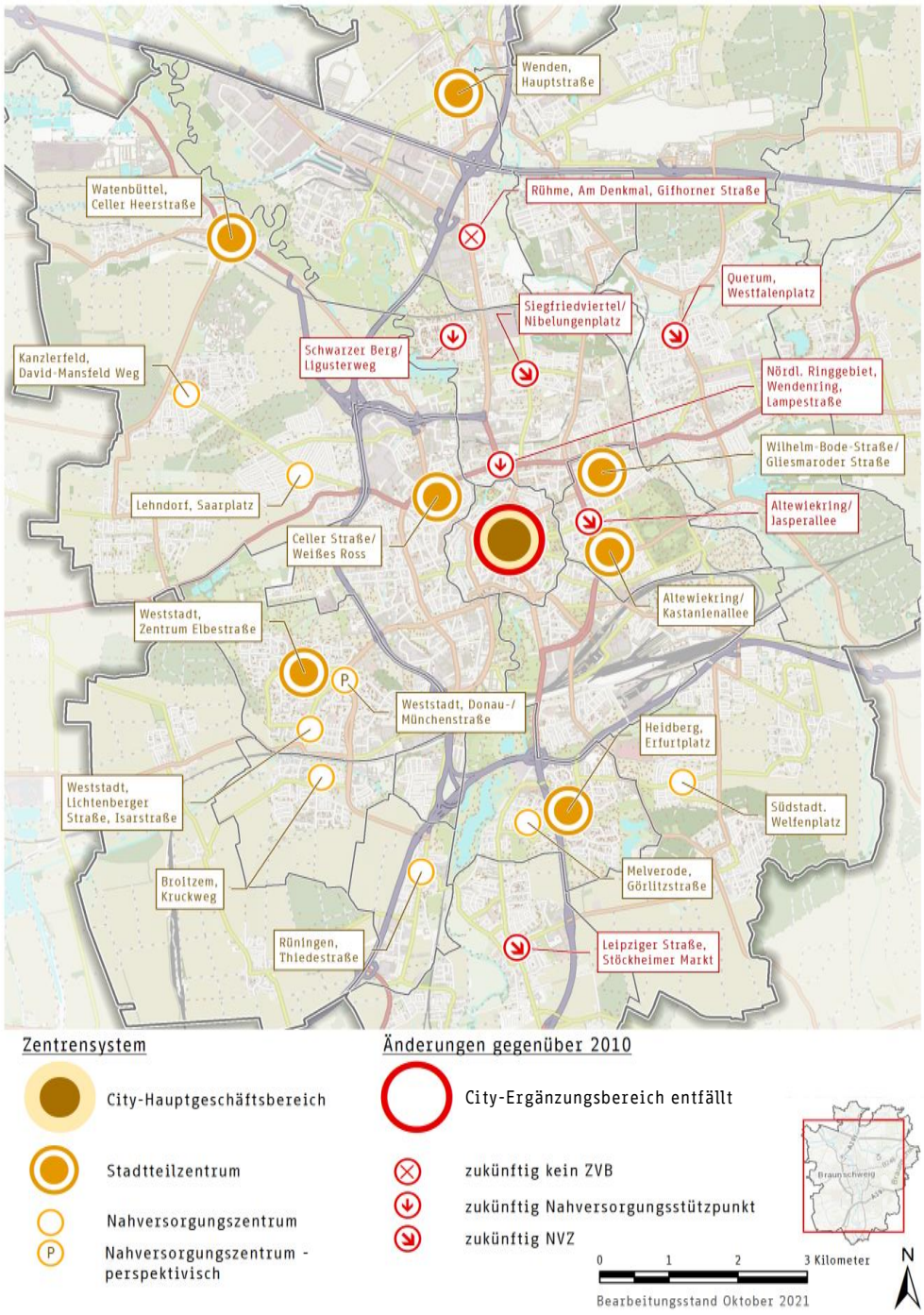
In die Bewertung sind weitere Merkmale mit eingeflossen wie

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

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

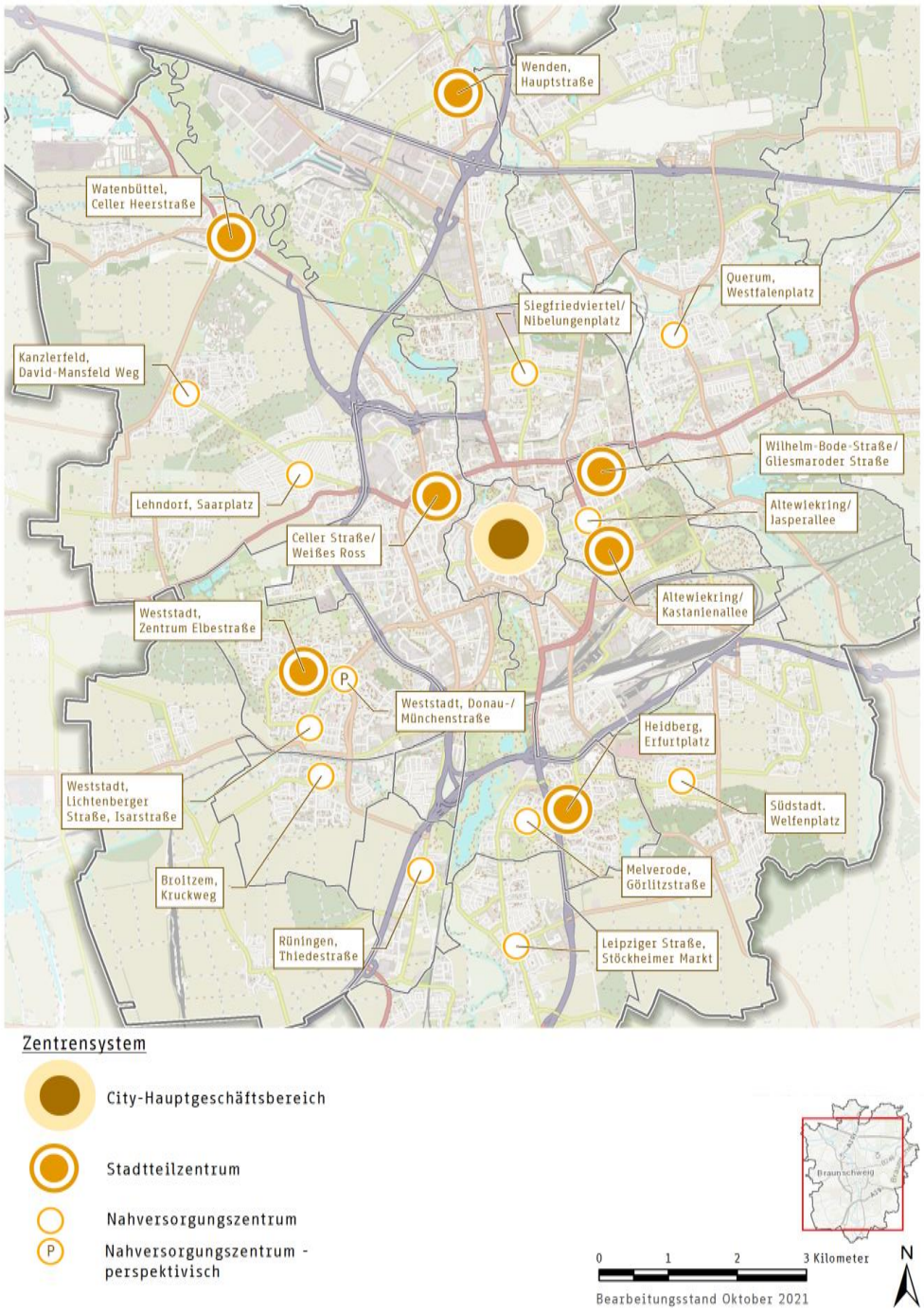
- Der City-Ergänzungsbereich, der den Hauptgeschäftsbereich City umschloss, erfüllt nicht mehr die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. In diesem Bereich ist zwar ein umfangreiches Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vorhanden, jedoch ist die funktionale Dichte der Nutzungen nicht 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



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

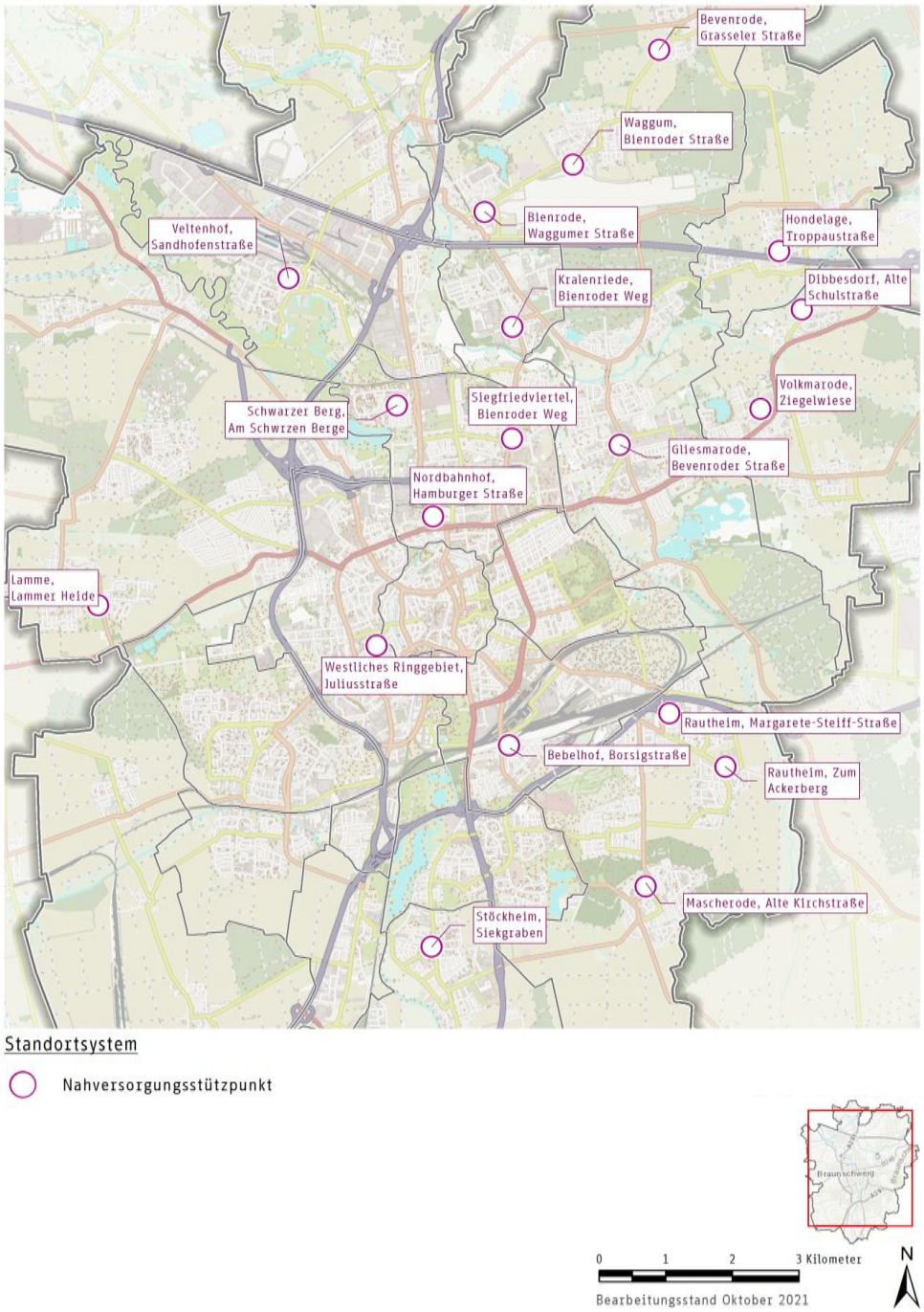
Neben dem Zentrensystem übernehmen im Hinblick auf die Grund- und Nahversorgung auch die Nahversorgungsstützpunkte eine wichtige Versorgungsfunktion. Bei diesen handelt es sich überwiegend um Standorte von Lebensmittelbetrieben, die zum Teil durch einzelne weitere Nutzungen ergänzt werden und insbesondere 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 nächstgelegenem Lebensmittelbetrieb in einem Zentrum.
- Zusätzlich Standorte innerhalb eines für sich abgeschlossenen Siedlungsbereiches ohne Zentrum.

Die Nahversorgungsstützpunkte sind in Karte 7 dargestellt.

Karte 7: Nahversorgungsstützpunkte 2021



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

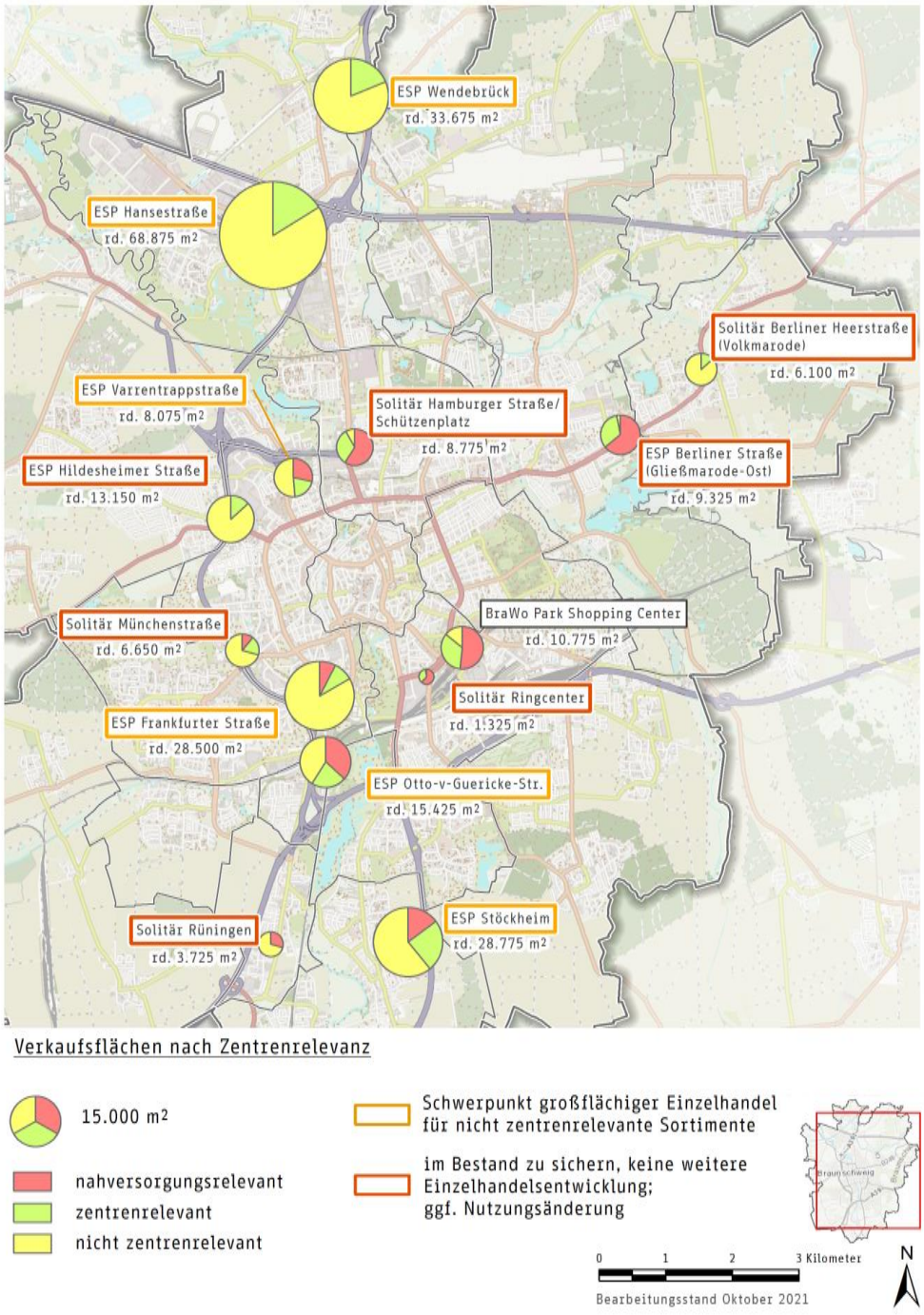
6.2.3 Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

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.

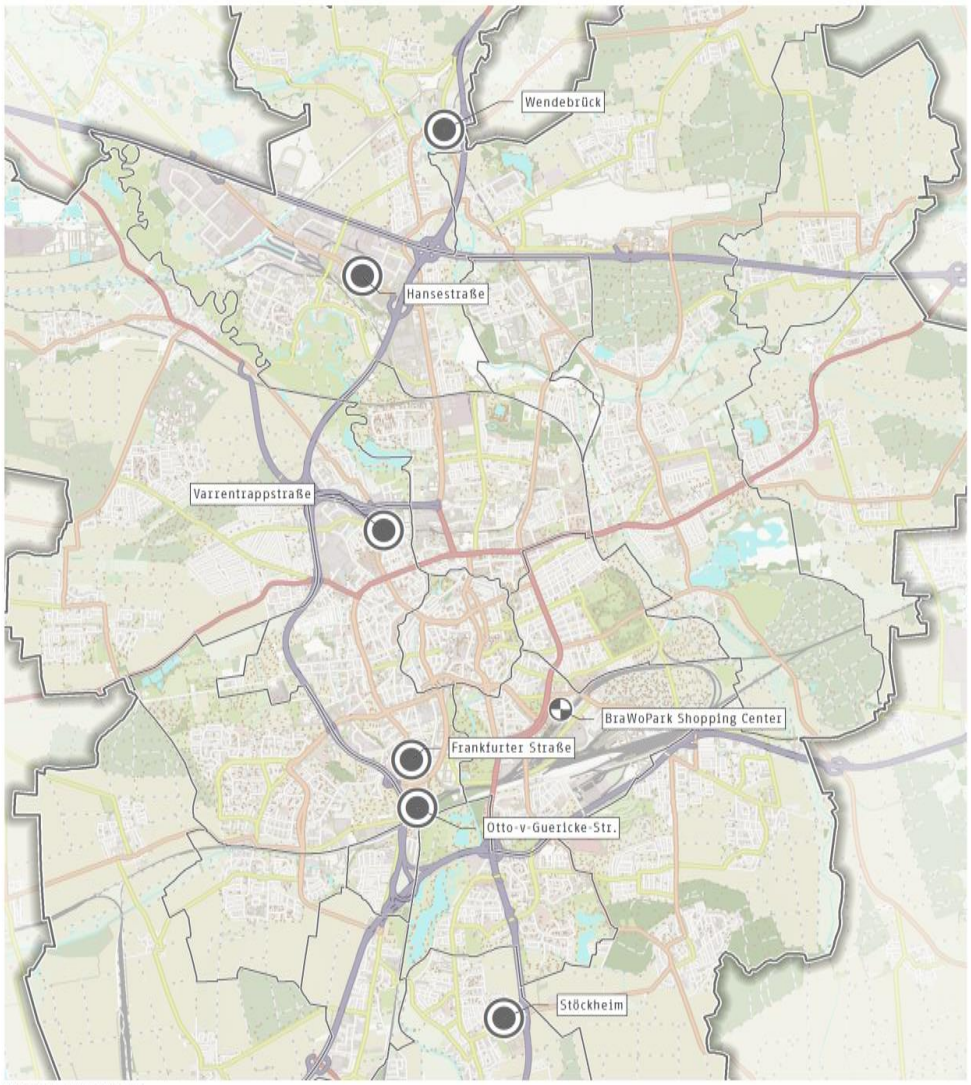
Die zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie der Sonderstandort BraWoPark sind in Karte 9 dargestellt.

Karte 8: Änderungen Entwicklungsschwerpunkte und Solitärstandorte



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

Karte 9:Entwicklungsschwerpunkte 2021

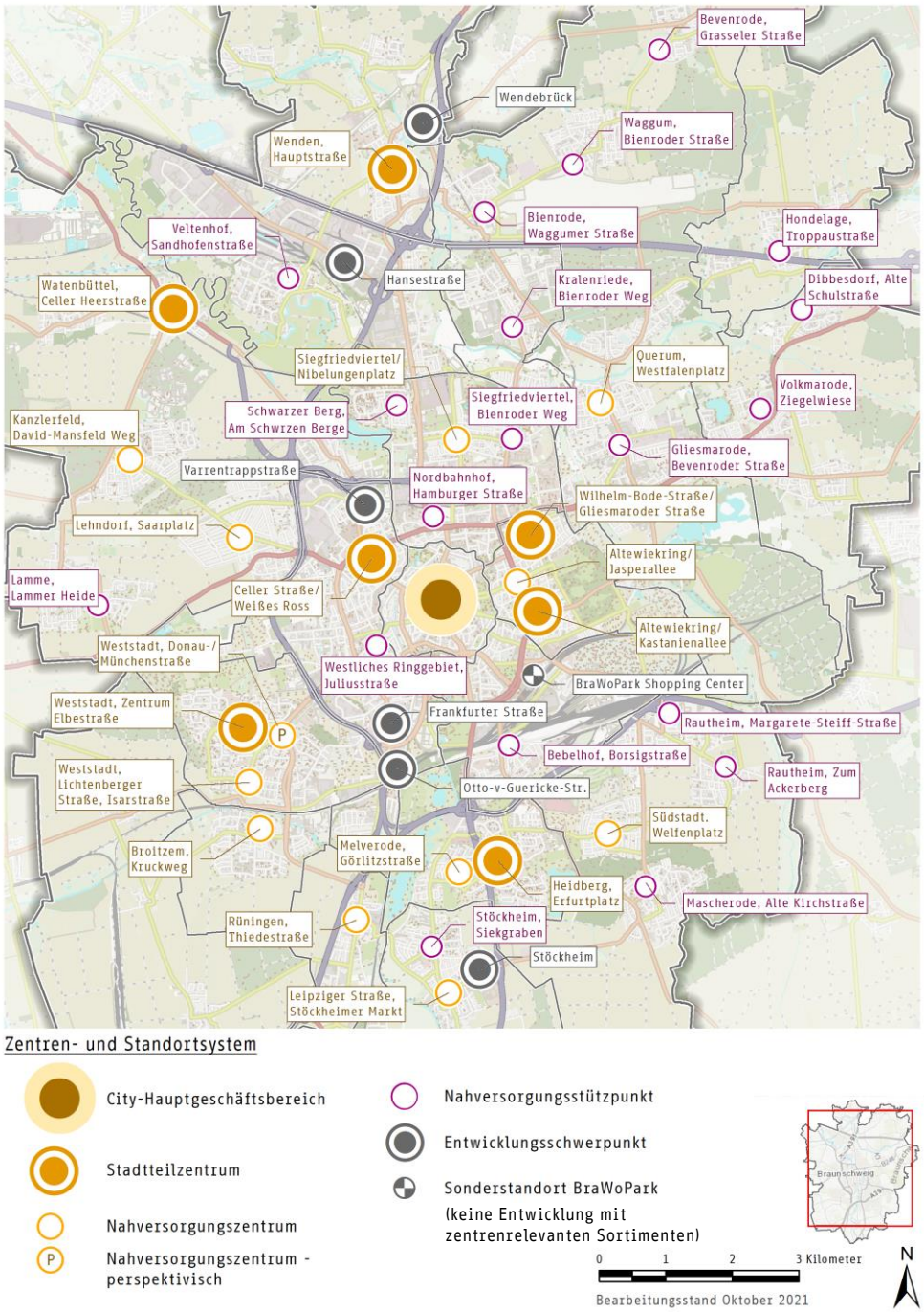


Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

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



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 ansiedlungs- beziehungsweise 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

<table>
<tr><th>Zentren-relevanz</th><th colspan="2">nahversorgungsrelevanter Einzelhandel</th><th colspan="2">zentrenrelevanter Einzelhandel</th><th colspan="2">nicht zentrenrelevanter Einzelhandel</th></tr>
<tr><th>Standorttyp</th><th>nicht großflächig</th><th>großflächig</th><th>nicht großflächig</th><th>großflächig</th><th>nicht großflächig</th><th>großflächig</th></tr>
<tr><td>City (Haupt-Geschäftsbereich)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>städtebauliche Integration</td></tr>
<tr><td>Stadtteil-zentrum</td><td></td><td>Standort-gerechte Dimension</td><td></td><td>Standort-gerechte Dimension</td><td></td><td rowspan="4">vorrangig an Entwicklungs-schwerpunkten</td></tr>
<tr><td>Nahversor-gungszentrum</td><td></td><td>LM-Betrieb bei standort-gerechter Dimension</td><td>Standort-gerechte Dimension</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Nahversorg-ungsstützpunkt</td><td>Standort-gerechte Dimension</td><td>LM-Betrieb bei standort-gerechter Dimension</td><td>Standort-gerechte Dimension</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>sonst. inte-grierter Standort</td><td>Standort-gerechte Dimension</td><td>LM-Betrieb bei standort-gerechter Dimension</td><td>Standort-gerechte Dimension</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Entwicklungs-schwerpunkt</td><td colspan="2">Bestandssicherung</td><td colspan="2">Bestandssicherung</td><td>vorrangig an integrierten Standorten</td><td></td></tr>
<tr><td>ehem. Entwicklungs-schwerpunkt Solitärstandort</td><td colspan="2">Bestandssicherung</td><td colspan="2">Bestandssicherung</td><td colspan="2">Bestandssicherung</td></tr>
<tr><td>sonst. nicht integrierter Standort</td><td colspan="2">Bestandssicherung</td><td colspan="2">Bestandssicherung</td><td>vorrangig an integrierten Standorten</td><td>vorrangig an Entwicklungs-schwerpunkten</td></tr>
</table>

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 (siehe Glossar, S. 301):
- 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~~

Formatiert: Keine Aufzählungen oder Nummerierungen

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (vgl. Tab. 6, S. 88) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten **zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich City** angesiedelt werden[69]. Dies wird sowohl für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit[70] 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; sieh 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.
An **sonstigen integrierten Standorten** (siehe Glossar), zu denen auch die oben genannten Nahversorgungsstützpunkte gehören, sollen mit Ausnahme von Läden zu Ge-

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

[70] 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.

bietsversorgung keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden[71]. 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 werden[72]. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Orientierungswerte, die eine Prüfung der Verträglichkeit im Einzelfall nicht ersetzen können.

[71] 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.

[72] 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 m² 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 Lagen[73] 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).

[73] 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 werden[74]. 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 - 7).

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sollte im Bebauungsplan 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 (z.B. maximal 2% der Gesamtverkaufsfläche für ein einzelnes Randsortiment). 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

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

a) Entwicklungsschwerpunkte:
   - 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 (siehe Glossar):
   - 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%)
   - Verkaufsstätten von Handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und Umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind.

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 Verdrängungswett-

bewerb 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 üblicherweise 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 Dienstleistern 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 entfalten 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 Nahversorgungsstützpunke (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 Einzelhandelsnutzung 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 Standortenden~~ Entwicklungsschwerpunkten 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 an den Entwicklungsschwerpunkten und in sonstigen gewerblich geprägten Gebieten sollten diese weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden. Neuansiedlungen von derartigen Betrieben in gewerblich geprägten Gebieten und Gewerbegebieten ~~außerhalb der~~sowie den ausgewiesenen Entwicklungsschwerpunkten 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~~In Einzelfällen kann 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 Vollversor-

gung. 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 Lebensmittelbetrieb[75].

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.

[75] Bei Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichenden Lebensmittelangebot.

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 darzustellen[76].

[76] 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 Freisortimente*[77] *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.

[77] 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)[78]. 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-

[78] 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.

8. STECKBRIEFE ANGEBOTSSITUATION UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND SONSTIGE STANDORTE NACH STADTBEZIRKEN

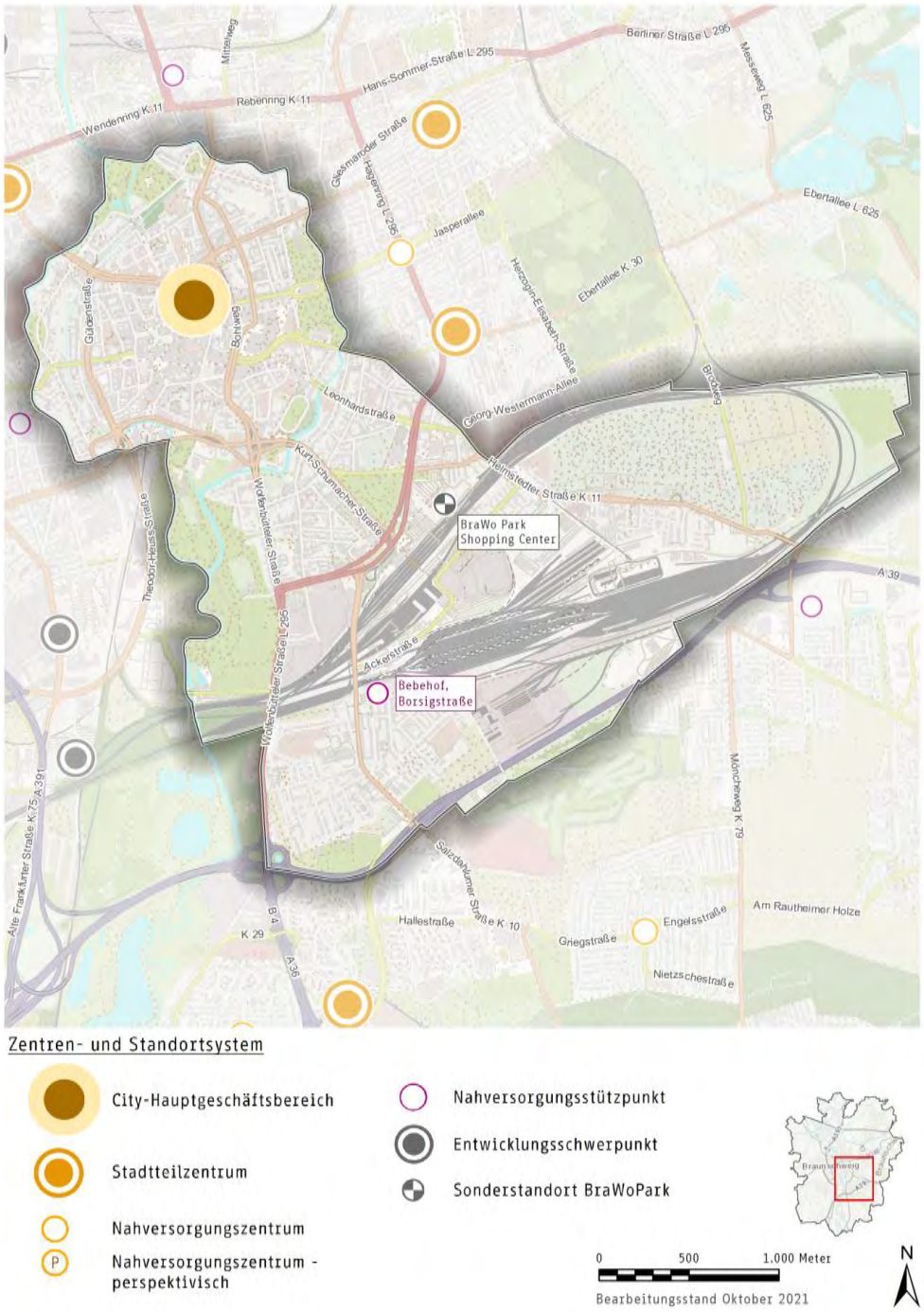
Im Folgenden wird auf die einzelnen Zentren und die sonstigen Standorte näher eingegangen, gegliedert nach den seit November 2021 geltenden zwölf Stadtbezirken. Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, die sich vor allem am Bestand vorhandener Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen orientiert, wurden einige Abgrenzungen im Hinblick auf möglichst kompakte Strukturen mit hoher Nutzungsdichte in ihrer Ausdehnung reduziert. Weiterhin wurden die Abgrenzungen parzellenscharf vorgenommen.
Für eine möglichst aktuelle Darstellung der Nutzungen und im Hinblick auf mögliche Veränderungen durch die Corona-Pandemie wurde im August 2021 eine Überprüfung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren durchgeführt. Die Veränderungen gegenüber der Erhebung von Oktober/ November 2021 sind in den Karten dargestellt.
Bei der Untersuchung der Nahversorgungssituation wurde für eine differenzierte Darstellung auf die bisherigen 19 Stadtbezirke abgestellt.

8.1 Stadtbezirk Mitte

Im Stadtbezirk Mitte befinden sich neben dem Hauptgeschäftsbereich City der Nahversorgungstützpunkt Bebelhof/ Borsigstraße und der Sonderstandort BraWoPark (vgl. Karte 11). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 649 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 171.550 m² festgestellt.

In Tab. 9 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Mitte bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Auffällig sind vor allem die hohen Bindungsquoten im mittelfristigen Bedarfsbereich, die im Wesentlichen auf das Angebot im Hauptgeschäftsbereich City zurückzuführen sind.

Karte 11: Stadtbezirk Mitte



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 9: Einzelhandelsangebot im Bezirk Mitte, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	20.225	116,1	59,7	194%
Lebensmittelhandwerk	1.100	15,5	8,1	190%
Drogerie/ Parfümerie	7.500	43,1	7,0	619%
Apotheke	1.475	71,1	18,9	375%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1.325	5,1	1,5	337%
Blumen/ Zoo	1.750	4,5	2,7	164%
kurzfristiger Bedarf	**33.375**	**255,3**	**98,0**	**260%**
Bekleidung und Zubehör	62.800	272,1	8,5	3204%
Schuhe/ Lederwaren	10.200	30,0	2,4	1229%
Sport/ Freizeit	9.150	25,9	3,4	757%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	9.050	18,1	2,2	838%
Bücher	4.225	20,6	1,8	1142%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	8.775	9,7	1,6	604%
Haus-/ Heimtextilien	3.575	5,8	1,5	391%
mittelfristiger Bedarf	**107.800**	**382,1**	**21,4**	**1786%**
Uhren/ Schmuck	2.375	19,2	1,7	1140%
Foto/ Optik	2.950	20,3	1,8	1105%
Medien	6.525	75,3	5,7	1331%
Elektro/ Leuchten	3.725	17,3	3,1	560%
Teppiche/ Bodenbeläge	225	0,3	0,9	39%
Bau-/ Gartenmarkt	2.125	4,7	15,8	30%
Möbel	7.850	11,7	9,3	126%
Sonstiges	4.600	28,5	11,3	253%
langfristiger Bedarf	**30.400**	**177,4**	**49,5**	**359%**
Summe	***171.550***	***814,9***	***168,9***	***483%***

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

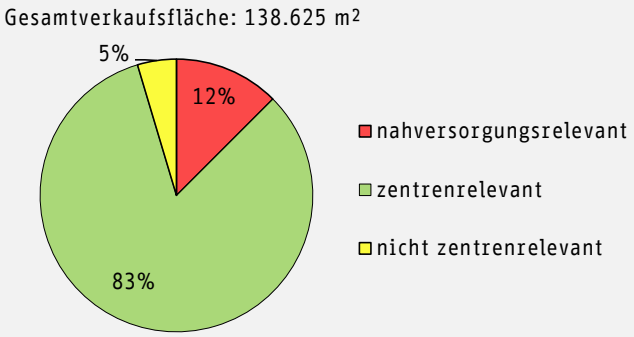
8.1.1 Zentren- und Standortstruktur

8.1.1.1 Hauptgeschäftsbereich City

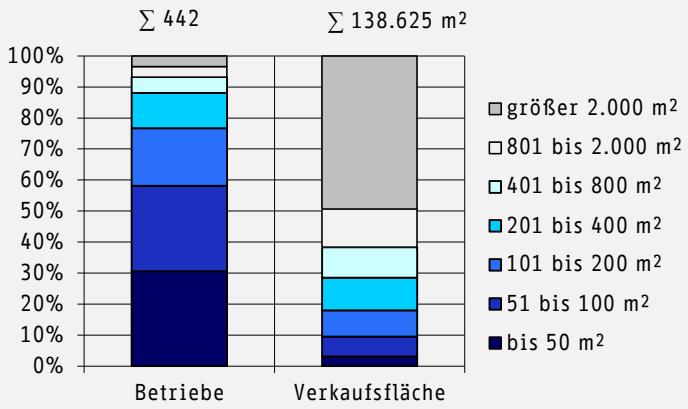
Stadtbezirk	Mitte
Räumliche Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich City umfasst den Bereich innerhalb der Braunschweiger Innenstadt mit der höchsten Dichte an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Der Bereich erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der Langen Straße beziehungsweise Hagenmarkt im Norden und dem Waisenhausdamm beziehungsweise Ölschlägern im Süden. Im Westen schließt die Abgrenzung die St. Martini-Kirche mit ein, im Osten stellen die Schloss Arkaden beziehungsweise Theaterwall und Magnitorwall die Begrenzung dar.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

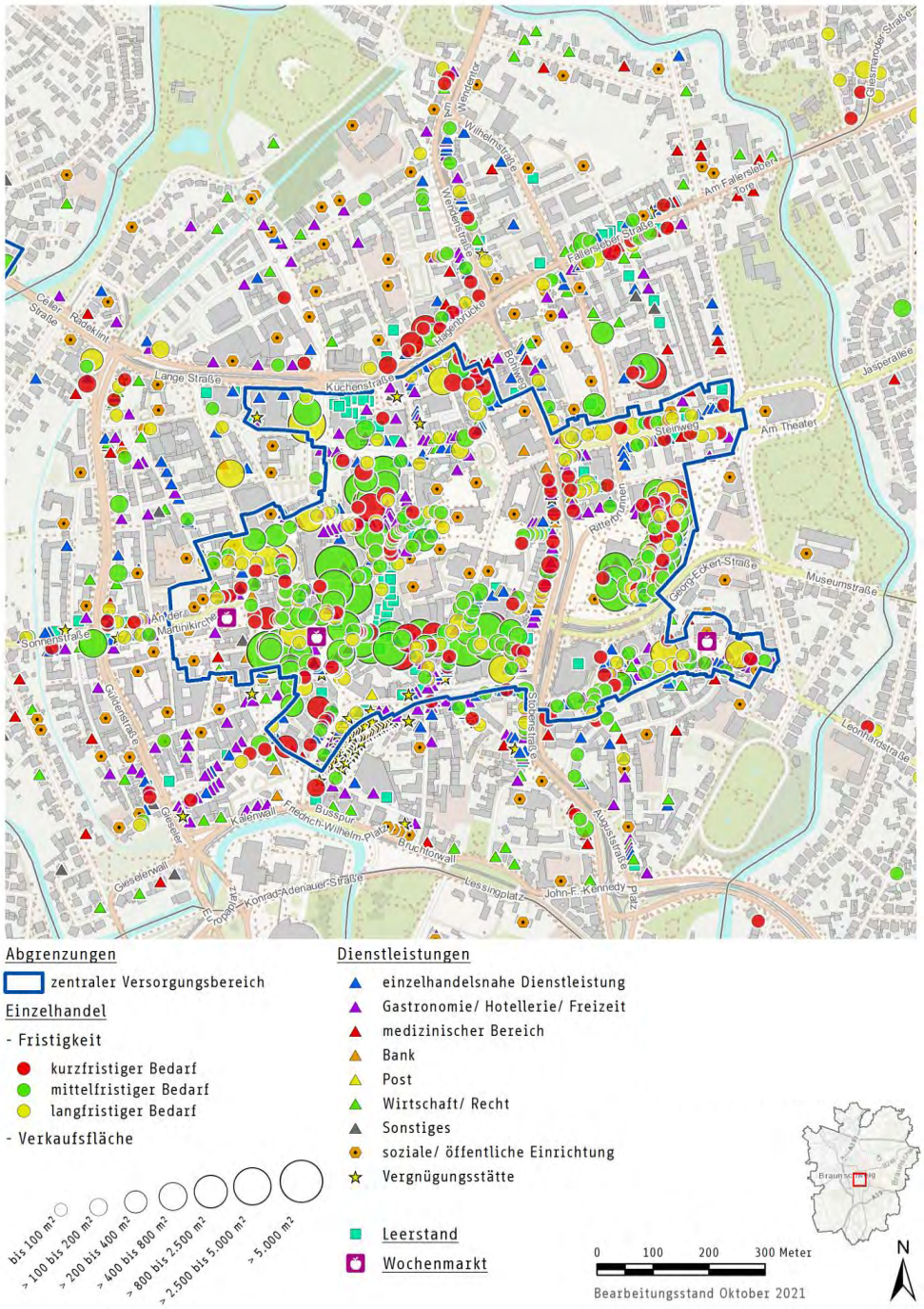
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen

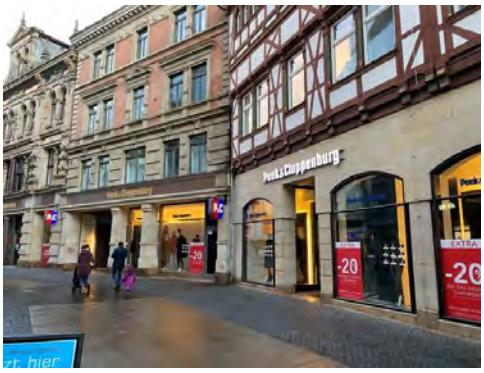


Karte 12: Hauptgeschäftsbereich City



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

Foto 1: Einzelhandel Schuhstraße



Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 2: Altstadtmarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse

Neben der räumlichen Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes bildet die Stärken-Schwächenanalyse eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich City.

Stärken

Prägend für die Braunschweiger City ist ihre historische Struktur mit ausgedehnten Fußgängerbereichen, zahlreichen gestalteten Plätzen mit guter Aufenthaltsqualität und historischen und modernen Gebäuden mit überwiegend attraktiv gestalteten Fassaden. Es besteht ein dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mit individuellen Fachgeschäften großflächigen Filialbetrieben.

Foto 3: Bekleidungshaus

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 4: Wochenmarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

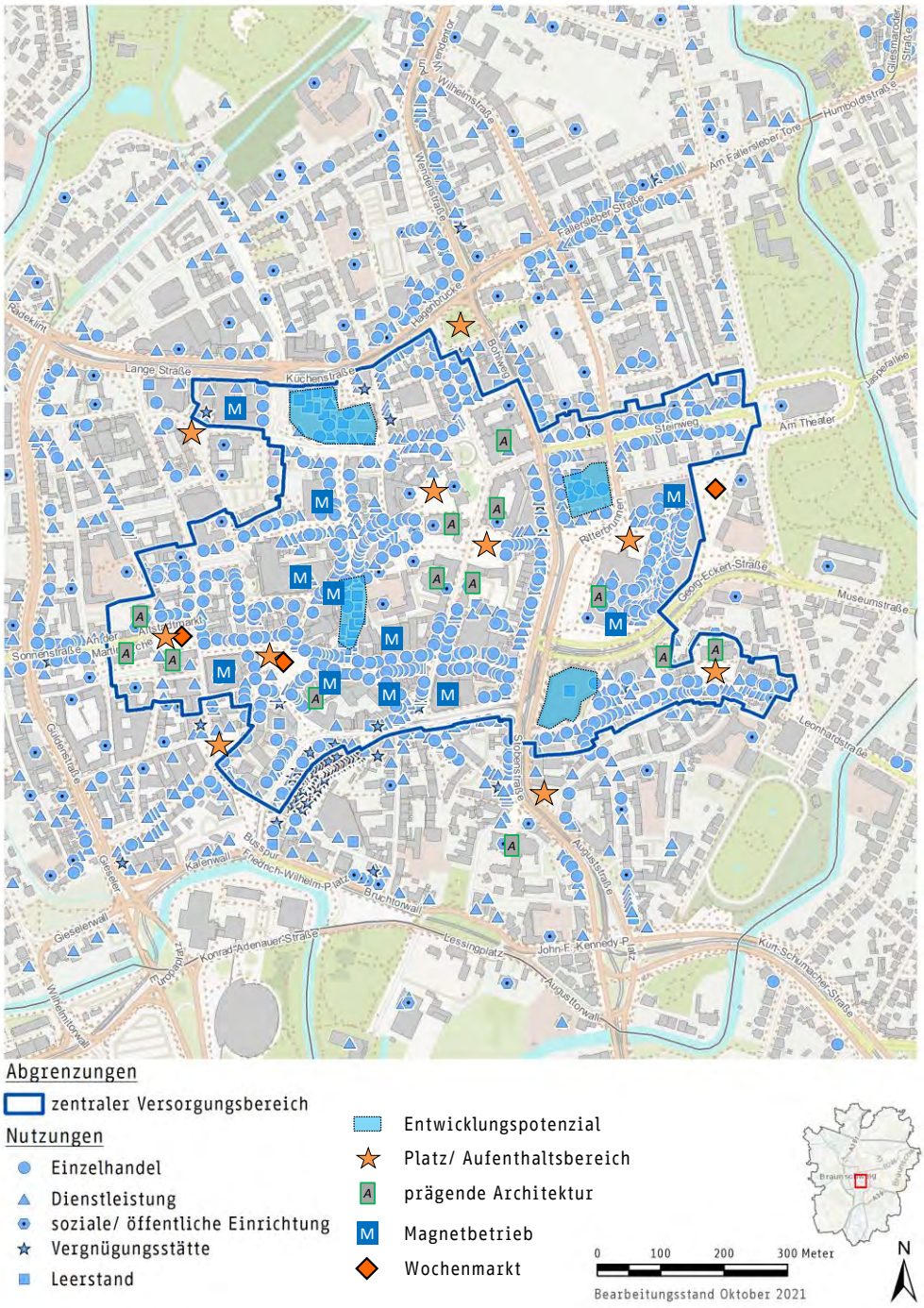
Funktional

- vielfältiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, mit deutlichem Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich
- dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Hauptgeschäftsbereich
- kleinteilige individuelle Fachgeschäfte (zum Beispiel Magniviertel, Friedrich-Wilhelm-Viertel) und großflächige Filialisten, Shoppingcenter
- wichtige Magnetbetriebe, unter anderem Kaufhäuser, Bekleidungshäuser, Fachmärkte, Supermärkte, Drogeriemärkte
- gutes Nahversorgungsangebot durch Supermärkte, Bioläden, Reformhäuser, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk
- Wochenmärkte als Treffpunkte/ Frequenzbringer ergänzen das Angebot
- guter Funktionsmix durch vielfältiges Dienstleistungsangebot (einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Hotels, Banken, Ärzte)
- Gastronomie mit attraktiven Außenbereichen
- kulturelle und öffentliche Einrichtungen (unter anderem Theater, Kino, Museen, Verwaltung, Bildung)
- zahlreiche Parkmöglichkeiten in Parkhäusern und im Straßenraum
- gutes ÖPNV-Angebot/ gute Erreichbarkeit

Städtebaulich

- Prägung durch historische Stadtstruktur
- historische Gebäude mit zahlreichen attraktiv gestalteten Fassaden
- moderne Gebäude fügen sich in das Stadtbild
- zahlreiche gestaltete historische und moderne Plätze mit guter Aufenthaltsqualität
- überwiegend attraktiv gestaltete öffentliche Räume
- teilweise moderne Stadtmöblierung und Sitzgelegenheiten
- Begrünung durch Bäume/ Bepflanzung
- zahlreiche identitätsstiftende Gebäude (unter anderem Burg Dankwarderode, Dom St. Blasii, St. Martini, Altstadtrathaus, Gewandhaus, Residenzschloss, Rathaus)
- vernetzte Struktur mit Querbeziehungen und Rundläufen
- Kunst im öffentlichen Raum
- insgesamt gute Aufenthaltsqualität mit Ambiente/ Flair durch historische Gebäude, Fassaden und Plätze

Karte 13: Hauptgeschäftsbereich City - Stärken



Quelle: eigene Erhebung/ Begehung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Schwächen

In verschiedenen Bereichen der City zeigen sich auch Schwächen. Dabei handelt es sich neben baulichen Defiziten oder Mängeln im öffentlichen Raum vor allem um Leerstände und Konzentrationen von Leerständen (vgl. Karte 14).

Foto 5: Leerstände Welfenhof

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 6: Rückseite Galeria Karstadt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Funktional

- neben individuellen Angeboten zeigt sich insgesamt auch ein hoher Filialisierungsgrad
- als introvertiertes Shoppingcenter grenzen sich die Schloss Arkaden von umgebenden Nutzungen ab
- es sind zahlreiche Leerstände verschiedener Größenklassen festzustellen
- zum Teil bestehen Häufungen von Leerständen (zum Beispiel Burgpassage, Welfenhof, Schlosscarree)
- großflächige~~r~~ Kaufhausleerst~~a~~ä~~n~~nde ehemaliger Kaufhof und Karstadt am Gewandhaus[79]
- Bereich Damm/ Hutfiltern ebenfalls einige (zum Teil größere) Leerstände

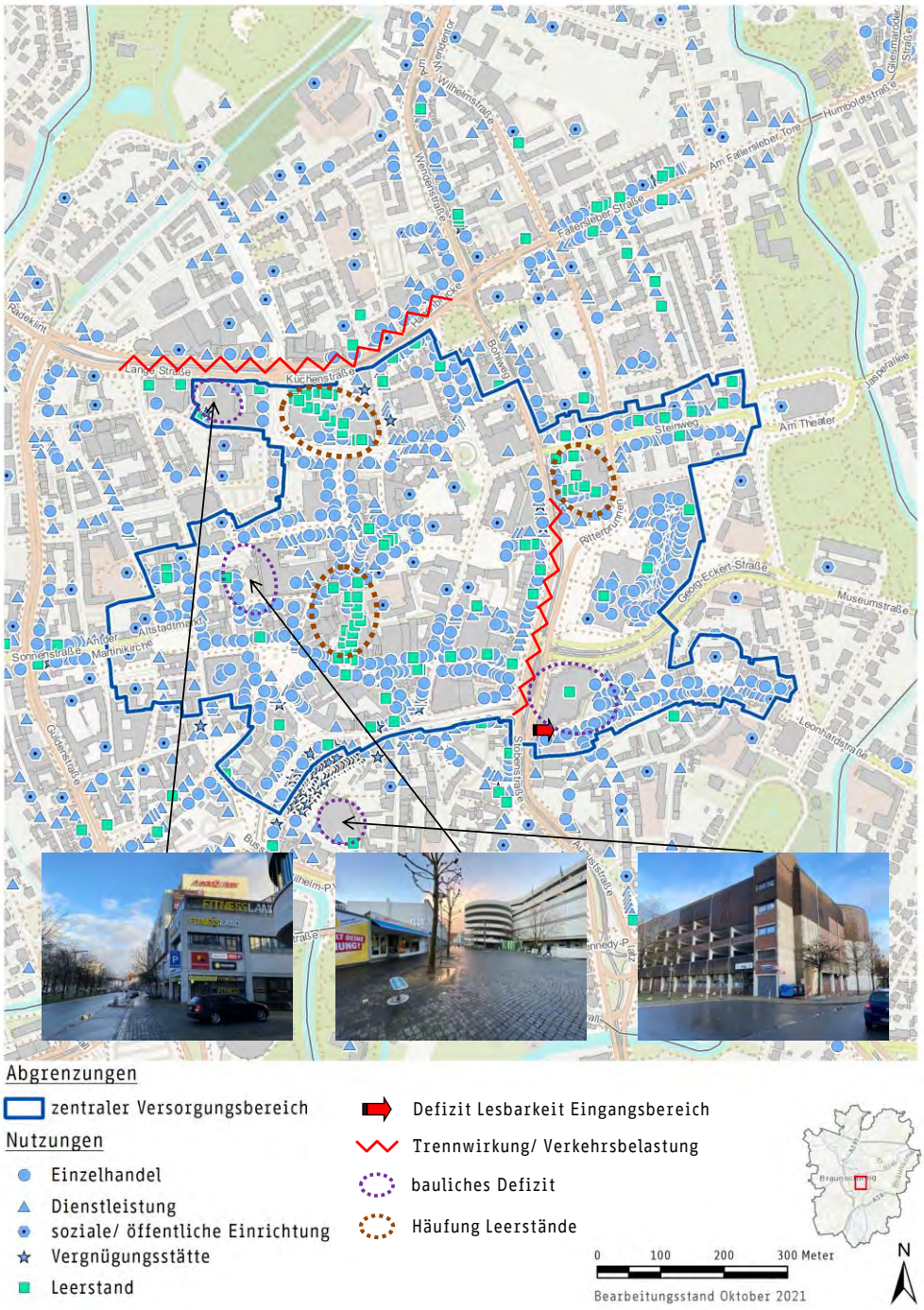
Städtebaulich

- in Teilbereichen zeigt sich eine heterogene Baustruktur
- zahlreiche Gebäude der Nachkriegszeit
- modernisierungsbedürftige Fassaden

[79] Die Schließung von Karstadt am Gewandhaus erfolgte erst zum Zeitpunkt der Berichtserstellung. Entsprechend wird dieser Leerstand lediglich nachrichtlich erwähnt und ist in den Auswertungen zum Einzelhandelsbestand (vgl. u.a. Kap. 3.2 und 8.1) sowie in Kartendarstellungen nicht berücksichtigt.

- Barriere- und Trennwirkung im Bereich Bohlweg durch breiten Straßenraum und Verkehrsbelastung (Durchgangsverkehr)
- eingeschränkte Querungsmöglichkeiten auf Grund von hohem Verkehrsaufkommen

Karte 14: Hauptgeschäftsbereich City - Schwächen



Quelle: eigene Erhebung/ Begehung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

- mangelnde Lesbarkeit der Anbindung Magniviertel und unklare Gestaltung der Eingangssituation
- gestalterische Defizite im öffentlichen Raum (zum Beispiel Umfeld ehemaliger Kaufhof, Ölschlägern/ Ackerhof, Schild, Schützenstraße)
- teilweise überfrachteter öffentlicher Raum (Straßen- und Hinweisschilder, Werbung und so weiter), unterschiedliche Bodenbeläge
- uneinheitliche Möblierung (Straßenbeleuchtung, Müllbehälter)

Handlungsempfehlungen

Neben der räumlichen Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit den konzeptionellen Bausteinen sollten darüber hinaus auch weitere Maßnahmen umgesetzt werden, um die City als Einzelhandelsstandort sowie als attraktiven Aufenthaltsbereich, Treffpunkt und Identifikationsort weiter zu stärken. Dazu gehören sowohl funktionale als auch städtebauliche Handlungsempfehlungen, die auf der Grundlage der Stärken-Schwächen-Analyse erarbeitet wurden. Dabei wurden zum Teil auch Maßnahmen aufgegriffen, die sich zum Beispiel aus dem durch die Stadt Braunschweig initiierten Innenstadtdialog und weiteren konzeptionellen Überlegungen ergeben haben.

Funktionale Stärkung - individuelles Profil

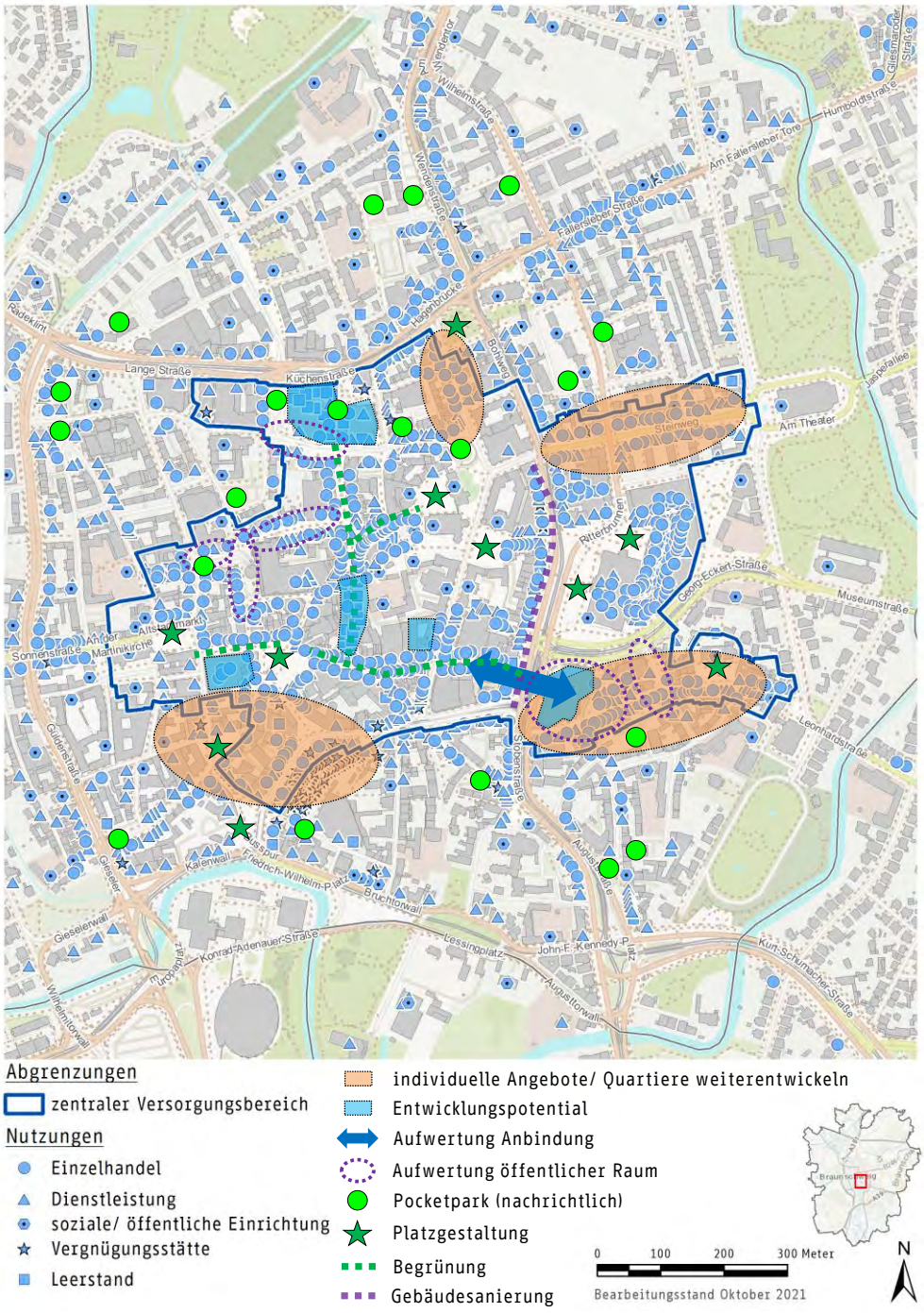
- vorhandene Stärken mit unter anderem Fachgeschäften und Magnetbetrieben weiter ausbauen
  - Entwicklung/ Stärkung durch individuelle/ besondere Angebote (zum Beispiel mit regionalem Bezug, Nischen-Angebote)
  - Förderung innovativer Konzepte und Neugründungen für einzigartige Identität der City
  - herausarbeiten/ stärken individueller Profile auch auf Quartiersebene (zum Beispiel Kult- und Friedrich-Wilhelm-Viertel, Magniviertel, Steinweg/ Theaterviertel) als besondere Qualität neben dem Angebot an Filialbetrieben
  - Nahversorgungsfunktion stärken im Hinblick auf möglichen Bedeutungsgewinn als Wohnstandort
  - auch Entwicklung nicht zentrenrelevanter Sortimente prüfen (zum Beispiel Möbel, Baumarkt, Zoofachmarkt)

- Nutzungsmischung/ Stärkung weiterer Funktionen für hohe Frequenz zum Beispiel mit Freizeitangeboten, Gastronomie, Kultur, Bildung, öffentliche Einrichtungen, Wohnen, Dienstleistungen, Handwerk
- Leerstände als Entwicklungspotenzial
  - Folge- und Umnutzung großflächiger Kaufhausleerstände klären
  - Entwicklung Burgpassage und Welfenhof umsetzen
  - aktives Flächenmanagement: Leerstandsdatenbank zur Vermittlung zwischen Leerstandsimmobilien und Anfragen, Schnittstelle zwischen Eigentümern/ Mietern/ Stadt
  - Organisation Zwischennutzungen
  - (Zwischen-)Erwerb von Immobilien durch Stadt
- Nutzung/ Ausbau bestehender Strukturen gut vernetzter und engagierter Akteure
- Digitalisierung im Handel unterstützen

Städtebauliche Stärkung

- Alleinstellungsmerkmale wie historische Struktur/ Gebäude, gute Vernetzung als Potenzial weiter ausbauen und in Szene setzen
- Aufenthaltsqualität weiter steigern
- gute Gestaltung der Plätze erhalten und gegebenenfalls weiter ausbauen als Aushängeschilder, Identifikationsorte/ Treffpunkte
  - Verweilzonen mit Sitzgelegenheiten schaffen
  - Begrünung durch Bäume/ Bepflanzung, Grünflächen
  - Highlights mit zum Beispiel Wasser/ Brunnen, Kunst, Spielgeräten
- Begrünungsmaßnahmen
  - in Fußgängerzonen (zum Beispiel Damm/ Hutfiltern, Sack)
  - Pocketparks als grüne Inseln
  - Fassaden- und Dachbegrünung
- Aufwertung/ Modernisierung öffentlicher Raum in Teilbereichen
  - Schild/ Meinhardshof
  - Schützenstraße/ Rückseite Galeria-Karstadt
  - Umfeld ehemaliger Kaufhof
  - Ölschlägern/ Ackerhof

Karte 15: Hauptgeschäftsbereich City - Empfehlungen



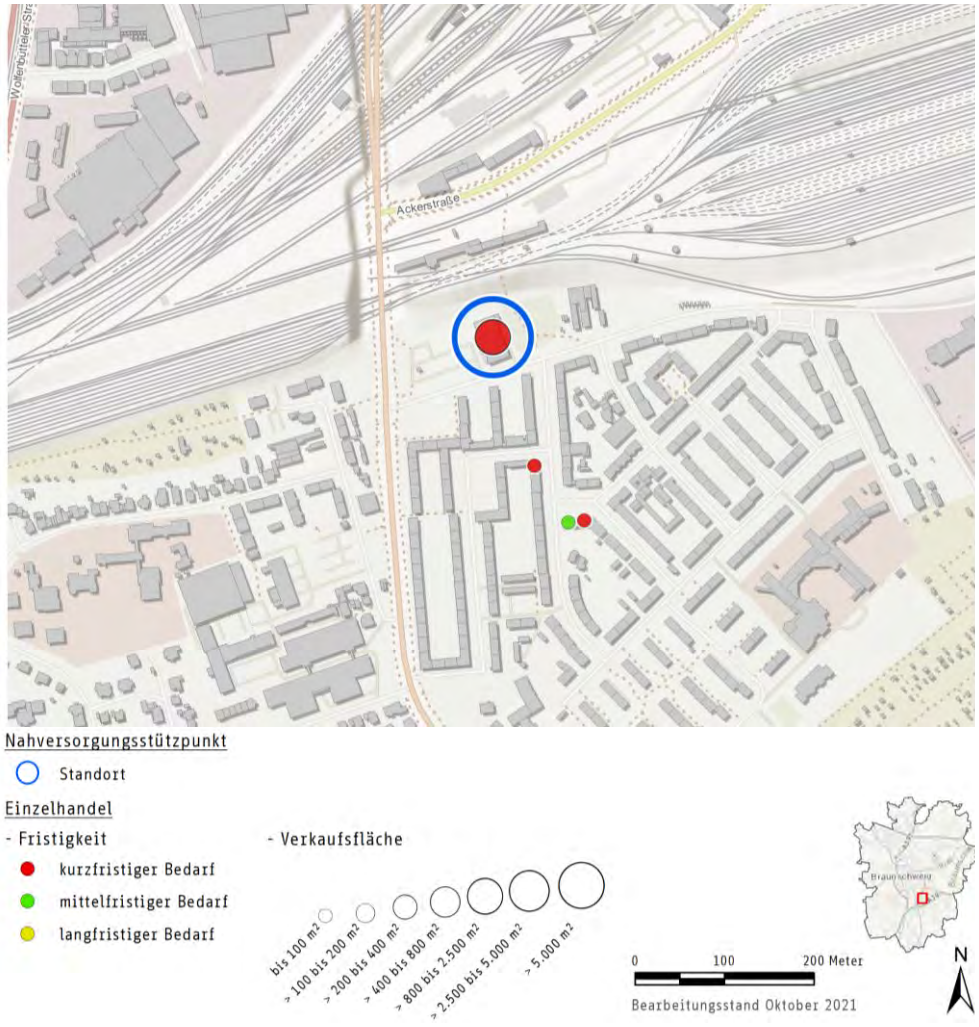
Quelle: eigene Erhebung/ Begehung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

- städtebauliche Aufwertung, Lesbarkeit Anbindung Magniviertel
  - Wegebeziehung Damm/ Ölschlägern
  - Gestaltung der Eingangssituation
  - Umbau/ Neubau Leerstand Kaufhof?
  - architektonischer Akzent
- Gebäudesanierung/ Aufwertung Fassadengestaltung
  - zum Beispiel Fassadenprogramm Bohlweg
- Erreichbarkeit: gute Erreichbarkeit zentraler Parkhäuser/ Stellplätze sicherstellen und Qualität für Fuß- und Radverkehr verbessern
  - Radwegenetz/ Fahrradstellplätze ausbauen
  - Reduzierung ruhender Verkehr zum Beispiel Bereich Ölschlägern/ Ackerhof (breite(re) Gehwege, gemischt genutzte Verkehrsfläche?)
- Belebung durch Aktionen/ Veranstaltungen

8.1.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Bebelhof, Borsigstraße

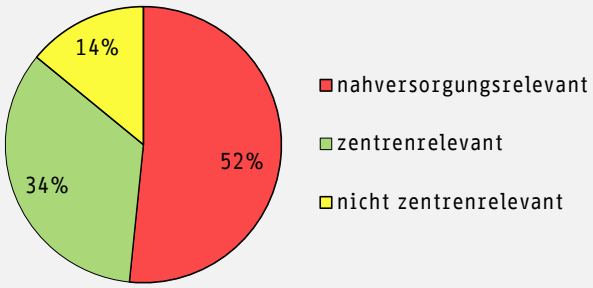
Stadtbezirk	Mitte
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 900 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	3.555/ 26.410 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 2,1 km, STZ Heidberg, Erfurtplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 16: Nahversorgungsstützpunkt Bebelhof, Borsigstraße



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.1.1.3 Sonderstandort BraWoPark

Stadtbezirk	Mitte
Anzahl Betriebe	17
Magnetbetriebe	SB-Warenhaus, Spielwaren-Fachmarkt, Schuh-Fachmarkt, Zoo-Fachmarkt
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 10.775 m² 
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Schillstraße/ Willy-Brandt-Platz

Karte 17: Sonderstandort BraWoPark

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.1.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.1.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Innenstadt

Der bisherige Stadtbezirk Innenstadt liegt zentral im Stadtgebiet von Braunschweig und umfasst die statistischen Bezirke Altewiek, Hagen, Hohetor, Neustadt und Stadtkern.

Tab. 10:Kennzahlen Innenstadt

Einwohner	14.150
Anzahl Lebensmittelbetriebe	13
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	11.250 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	194%
Nahversorgungsanteil	100%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

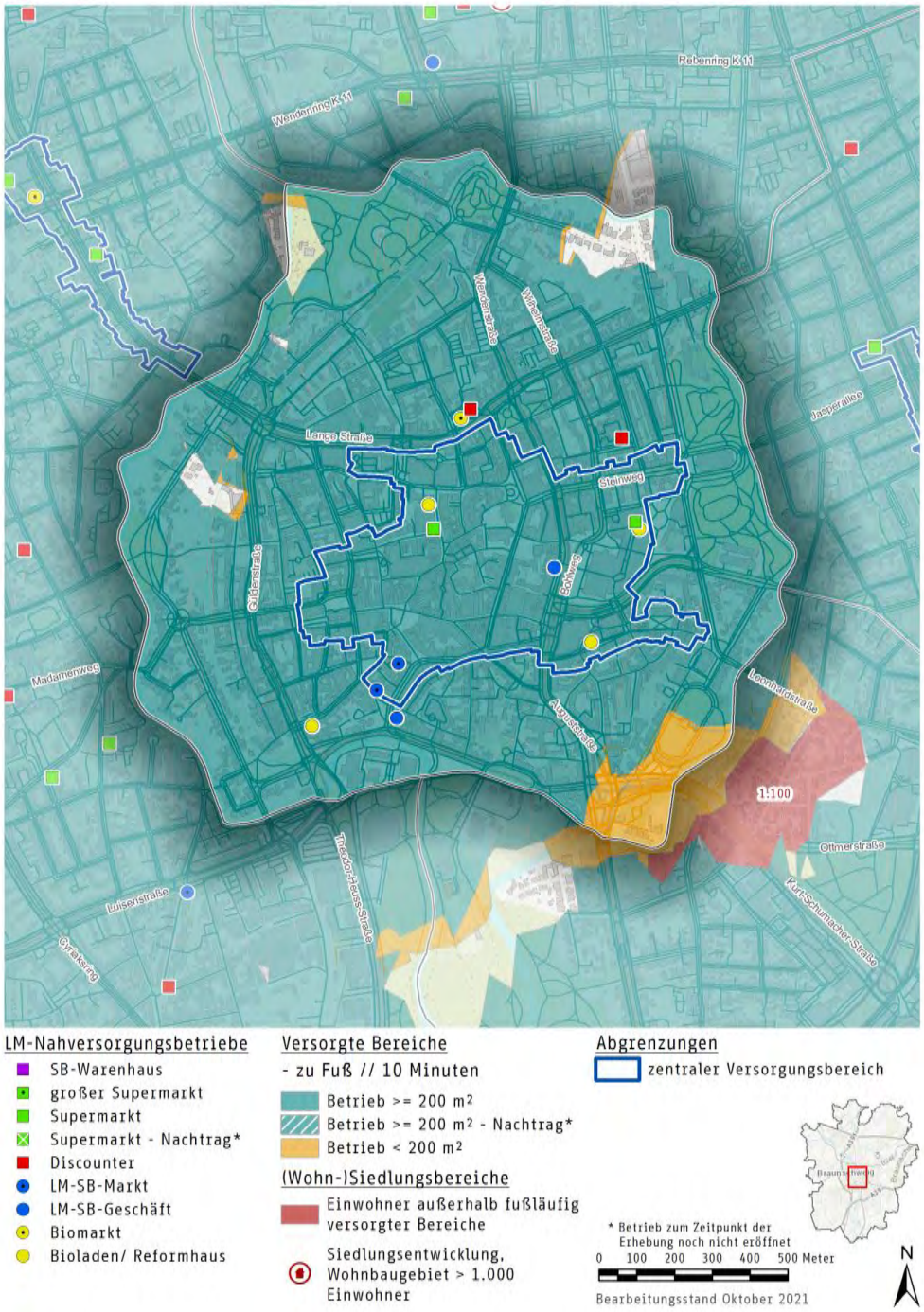
- Vor dem Hintergrund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um zwei Supermärkte, zwei Lebensmitteldiscounter, vier Bioläden beziehungsweise Reformhäuser sowie um fünf weitere Lebensmittel-SB-Märkte/ -Geschäfte.
- Sieben dieser Betriebe befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich City. Sechs Betriebe sind an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk beträgt rd. 100% - für alle Einwohner besteht somit die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 18).

➢ Es besteht kein Potenzial beziehungsweise ein Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner.

➢ Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten, um die Nahversorgung auch zukünftig zu gewährleisten. Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung erscheinen auf Grund der hohen Einwohnerzahl in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe grundsätzlich möglich.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht.

Karte 18: Nahversorgungssituation im Bezirk Innenstadt



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

8.1.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Viewegsgarten-Bebelhof

Der bisherige Stadtbezirk Viewegsgarten-Bebelhof grenzt südöstlich an den Bezirk Innenstadt und umfasst die statistischen Bezirke Bebelhof, Bürgerpark, Hauptbahnhof, Hauptfriedhof, Mastbruch, Viewegsgarten und Zuckerberg.

Tab. 11:Kennzahlen Viewegsgarten-Bebelhof

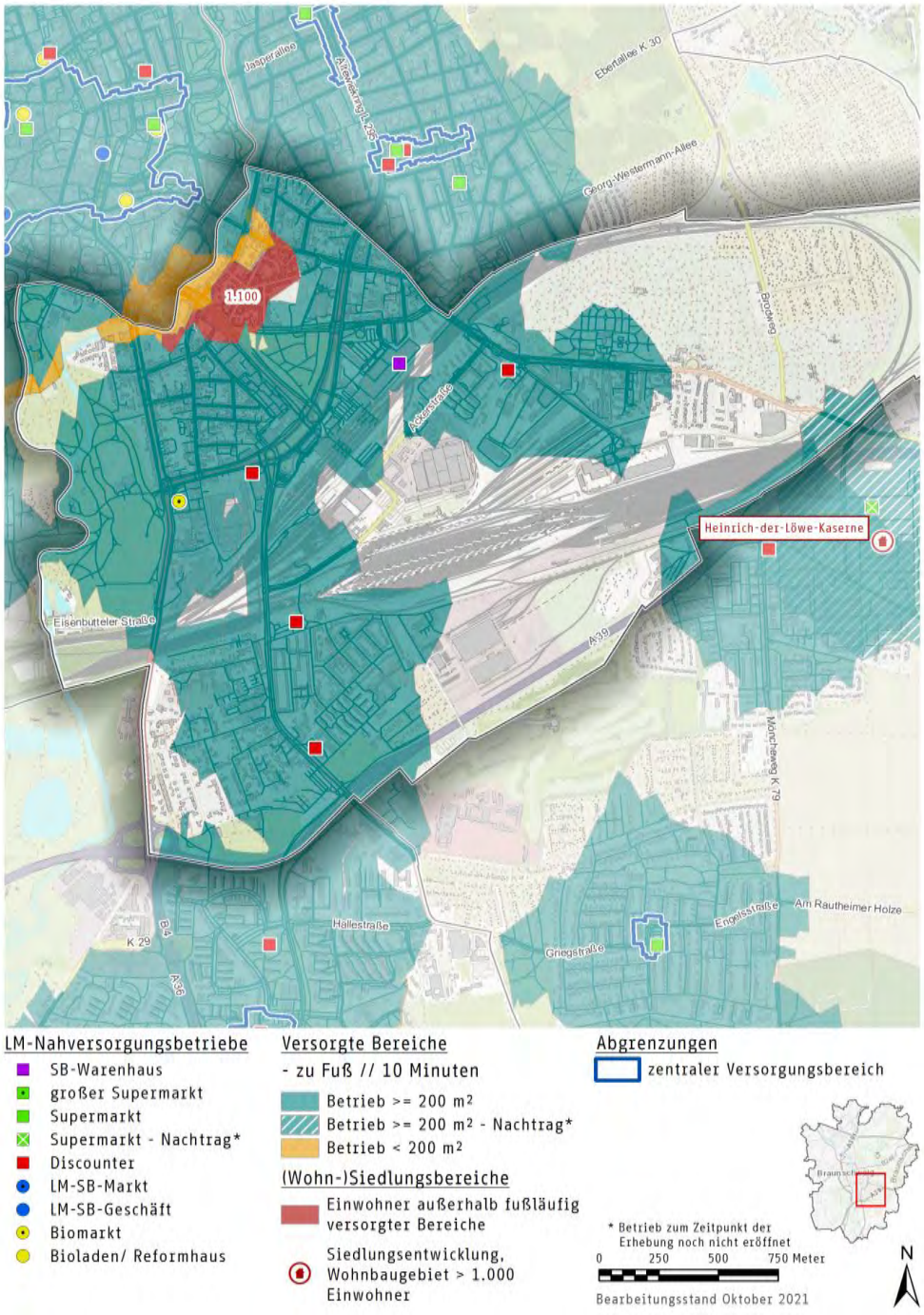
Einwohner	12.950
Anzahl Lebensmittelbetriebe	6
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	8.975 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	195%
Nahversorgungsanteil	85%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Vor dem Hintergrund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Diese sind unter anderem auf ein SB-Warenhaus am Sonderstandort BraWoPark zurückzuführen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um das oben genannte SB-Warenhaus sowie um vier Lebensmitteldiscounter und einen Biomarkt.
- Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich am Nahversorgungsstützpunkt Bebelhof, Borsigstraße. Das SB-Warenhaus und ein weiterer Lebensmitteldiscounter befinden sich an sonstigen integrierten Standorten. Der Biomarkt und zwei weitere Lebensmitteldiscounter sind an nicht integrierten Standorten angesiedelt.
- Mit Ausnahme eines Lebensmitteldiscounters liegen die Verkaufsflächen der Betriebe im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und zum Teil deutlich darüber.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 85% vergleichsweise hoch - für den Großteil der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 19). Lediglich im nördlichen Bereich des Bezirks besteht keine fußläufige Nahversorgung.

Karte 19: Nahversorgungssituation im Bezirk Viewegsgarten-Bebelhof



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

- Aktuell besteht kein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund der geringen Zahl an nicht fußläufig nahversorgten Einwohnern.
- Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten, insbesondere an den sonstigen integrierten Standorten.

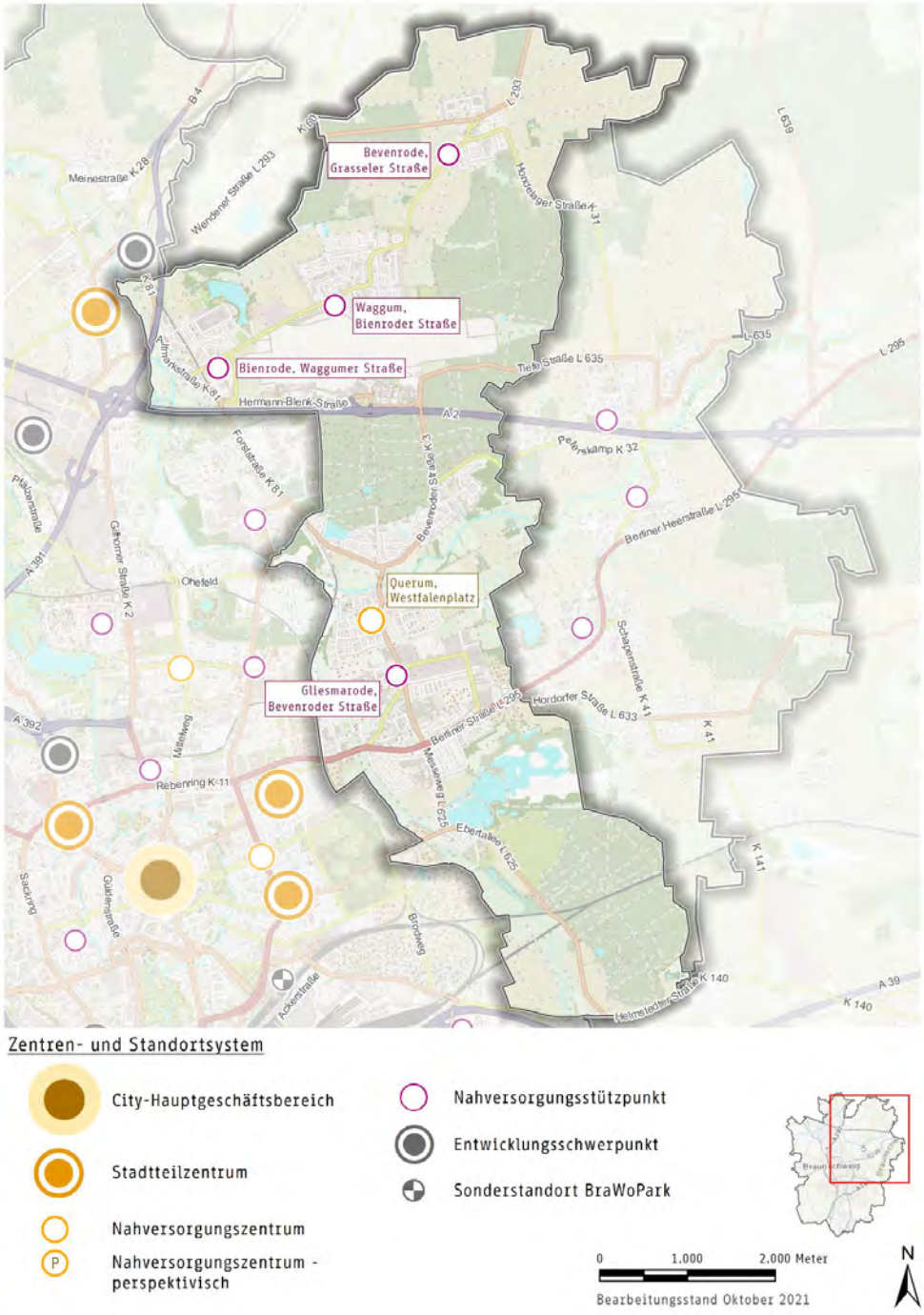
❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; im Rahmen der Entwicklung des Bahnhofsquartiers ist in diesem Bereich auch eine weitere Wohnbauentwicklung geplant. Unter Berücksichtigung dieses zusätzlichen Einwohnerpotenzials sollte gegebenenfalls geprüft werden, ob dort zukünftig eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungsfunktion möglich ist.

8.2 Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach

Im Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Querum/ Westfalenplatz die Nahversorgungstützpunkte Bevenrode/ Grasseler Straße, Bienrode/ Waggumer Straße, Gliesmarode/ Bevenroder Straße und Waggum/ Bienroder Straße (vgl. Karte 20). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 78 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 19.900 m² festgestellt.

In Tab. 12 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Auf Grund des großen Lebensmittelangebotes mit unter anderem einem SB-Warenhaus sind im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine entsprechend hohe Bindungsquote und demzufolge ein per Saldo deutlicher Kaufkraftzufluss zu verzeichnen.

Karte 20: Stadtbezirk Wabe- Schunter-Beberbach



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 12:Einzelhandelsangebot im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	10.375	57,6	44,1	131%
Lebensmittelhandwerk	325	6,2	6,0	104%
Drogerie/ Parfümerie	1.250	4,3	5,1	84%
Apotheke	125	14,2	14,0	102%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	150	0,8	1,1	69%
Blumen/ Zoo	550	1,5	2,0	72%
kurzfristiger Bedarf	**12.800**	**84,6**	**72,4**	**117%**
Bekleidung und Zubehör	775	3,5	6,3	56%
Schuhe/ Lederwaren	275	0,8	1,8	46%
Sport/ Freizeit	800	2,3	2,5	91%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	500	1,0	1,6	61%
Bücher	75	0,3	1,3	24%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	475	0,7	1,2	58%
Haus-/ Heimtextilien	150	0,2	1,1	22%
mittelfristiger Bedarf	**3.025**	**8,8**	**15,8**	**56%**
Uhren/ Schmuck	25	0,2	1,2	13%
Foto/ Optik	50	0,3	1,4	25%
Medien	400	3,7	4,2	89%
Elektro/ Leuchten	325	1,3	2,3	55%
Teppiche/ Bodenbeläge	200	0,3	0,6	44%
Bau-/ Gartenmarkt	1.350	4,3	11,6	37%
Möbel	400	0,6	6,9	9%
Sonstiges	1.325	4,8	8,3	58%
langfristiger Bedarf	**4.075**	**15,5**	**36,5**	**43%**
Summe	***19.900***	***108,9***	***124,7***	***87%***

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

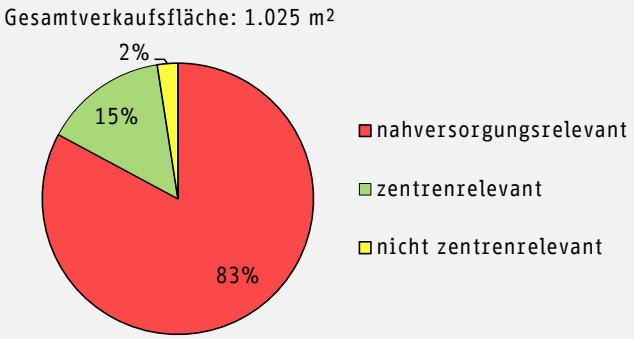
8.2.1 Zentren- und Standortstruktur

8.2.1.1 Nahversorgungszentrum Querum, Westfalenplatz

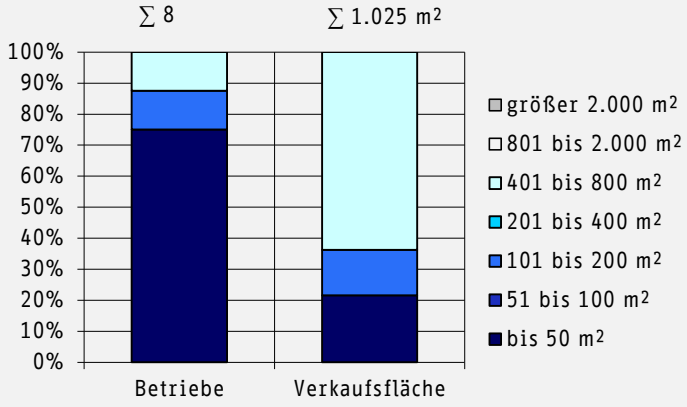
Stadtbezirk	Wabe-Schunter-Beberbach
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum umfasst den Westfalenplatz mit den angrenzenden Nutzungen. Mit einem Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist ansonsten kleinteilig strukturiert. Der bislang ebenfalls zum Zentrum gehörende Bereich an der Bevenroder Straße erfüllt auf Grund des geringfügigen Angebotes sowie auf Grund eines fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen den Teilbereichen nicht die aktuellen Anforderungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

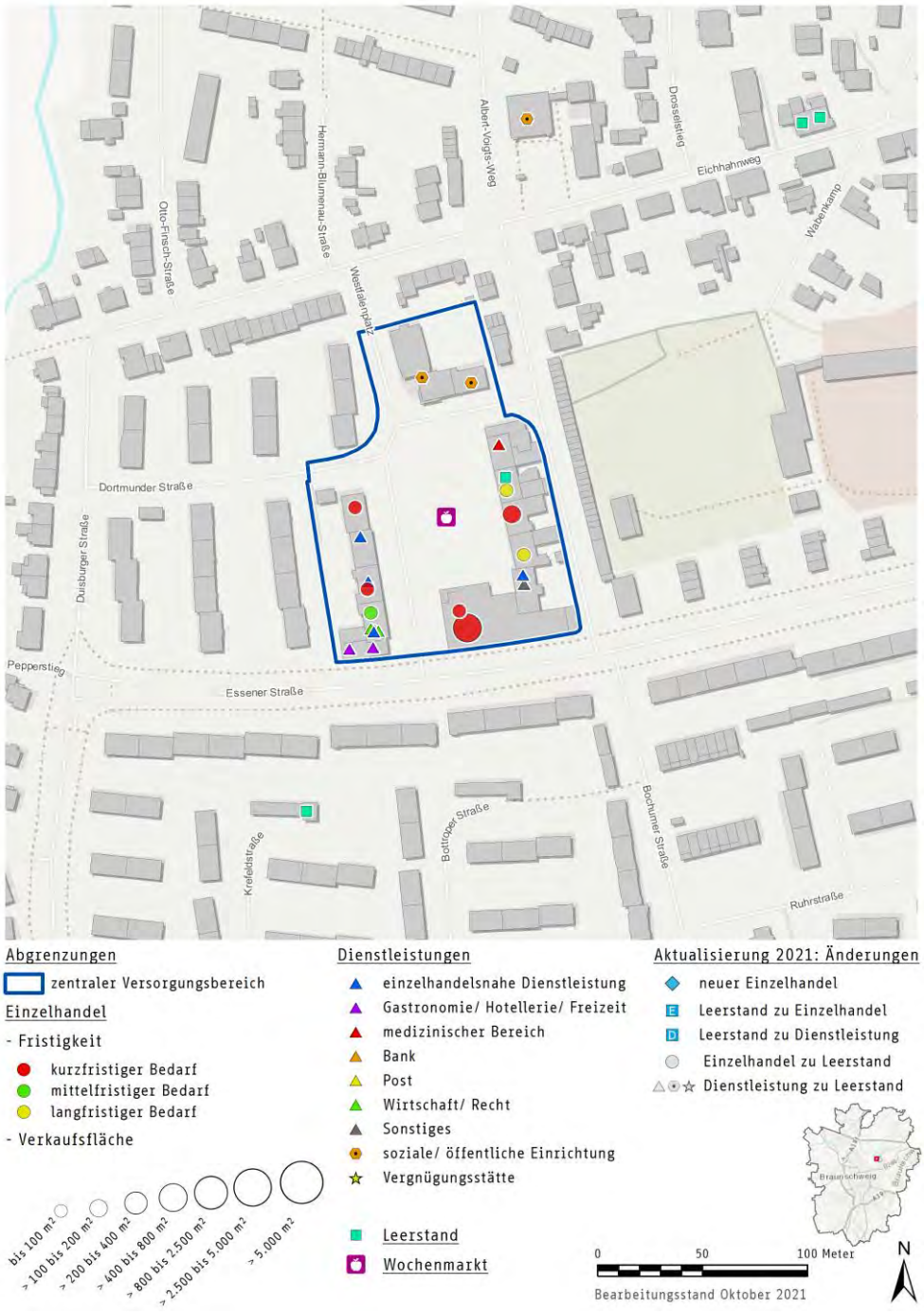
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 21: Nahversorgungszentrum Querum, Westfalenplatz



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 7: Lebensmitteldiscounter

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 8: Westfalenplatz

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerk • Wochenmarkt • Lebensmittelbetrieb als Magnetbetrieb • einzelne Fachgeschäfte vorhanden • ergänzendes Dienstleistungsangebot mit Gastronomie und einzelhandelsnahen Dienstleistungen • Platzbereich teilweise gestaltet und durch Bäume begrünt und dort mit Aufenthaltsqualität
Schwächen	• insgesamt nur geringfügiges Einzelhandelsangebot hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Gesamtverkaufsfläche • Westfalenplatz überwiegend als Parkplatz genutzt • nördlicher Bereich des Platzes vor allem Wohnnutzungen • teilweise modernisierungsbedürftige Fassaden
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion (auch hinsichtlich Wohnbauentwicklung südlich des Zentrums) • Erhaltung des Wochenmarktes • Nahversorgungsfunktion erhalten und gegebenenfalls ausbauen • Ausbau weiterer Zentrenfunktionen, insbesondere Gastronomie mit attraktiven Außenbereichen • Modernisierung und Aufwertung des überwiegend als Parkplatz genutzten Platzbereiches zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität • Gestaltung durch Begrünung und gegebenenfalls Gliederung des Platzes bei Erhaltung der Marktfläche

8.2.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode, Grasseler Straße (perspektivisch)

Stadtbezirk	Wabe-Schunter-Beberbach
Betriebstyp(en)	zukünftig Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	-
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	700/ 4.575 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	5,8 km, STZ Wenden, Hauptstraße
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 22: Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode, Grasseler Straße

Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.2.1.3 Nahversorgungsstützpunk Bienrode, Waggumer Straße

Stadtbezirk	Wabe-Schunter-Beberbach
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 700 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.065/ 9.165 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 2,2 km, STZ Wenden, Hauptstraße
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 23: Nahversorgungsstützpunkt Bienrode, Waggumer Straße

Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.2.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Gliesmarode, Bevenroder Straße

Stadtbezirk	Wabe-Schunter-Beberbach
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 800 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	2.625/ 20.495 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	1 km, NVZ Querum, Westfalenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

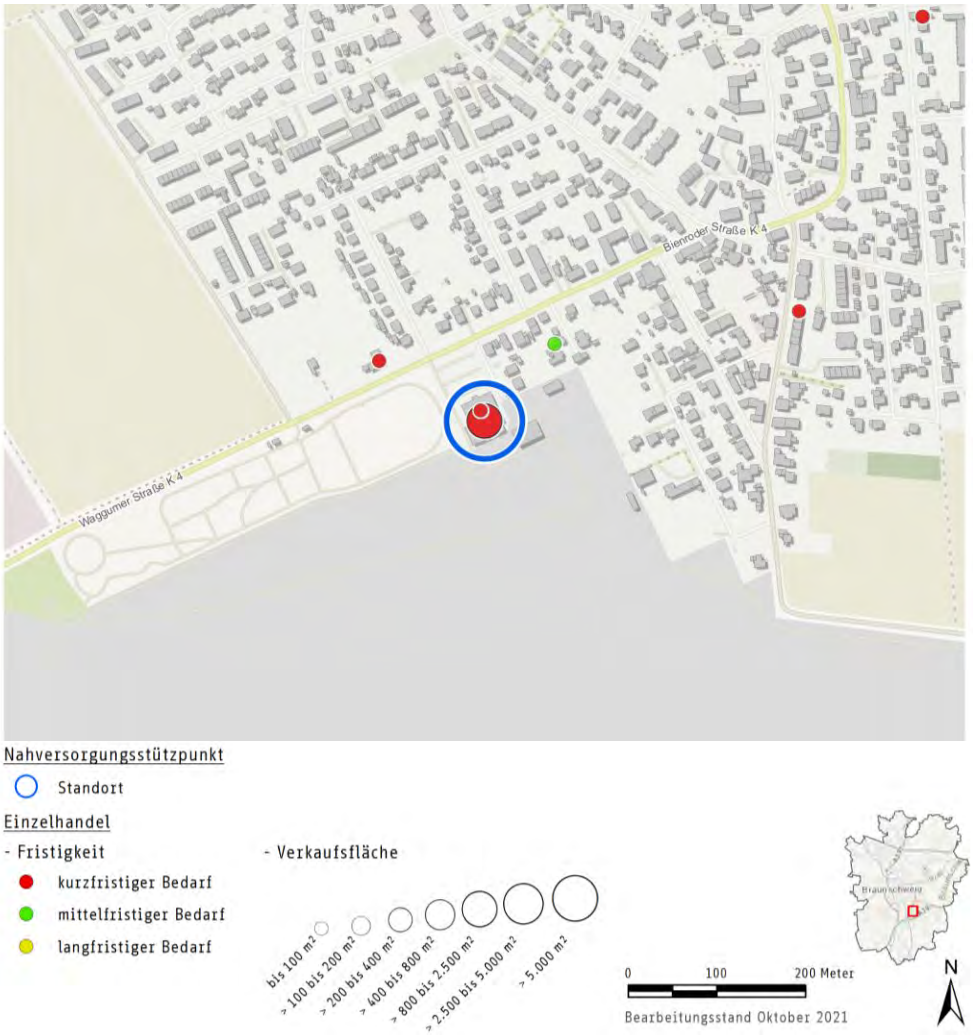
Karte 24: Nahversorgungsstützpunkt Gliesmarode, Bevenroder Straße

Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.2.1.5 Nahversorgungsstützpunkt Waggum, Bienroder Straße

Stadtbezirk	Wabe-Schunter-Beberbach
Betriebstyp(en)	Supermarkt
Verkaufsfläche	rd. 1.100 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.455/ 4.995 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 3,6 km, STZ Wenden, Hauptstraße
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 25: Nahversorgungsstützpunkt Waggum, Bienroder Straße



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.2.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.2.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach

Der bisherige Stadtbezirk Wabe-Schunter-Beberbach erstreckt sich im Nordosten des Braunschweiger Stadtgebietes über die statistischen Bezirke Bienrode, Gliesmarode, Pappelberg, Querum - Wabenkamp, Querumer Forst, Riddagshausen und Waggum.

Tab. 13:Kennzahlen Wabe-Schunter-Beberbach

Einwohner	20.000
Anzahl Lebensmittelbetriebe	8
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	10.375 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	131%
Nahversorgungsanteil	55%

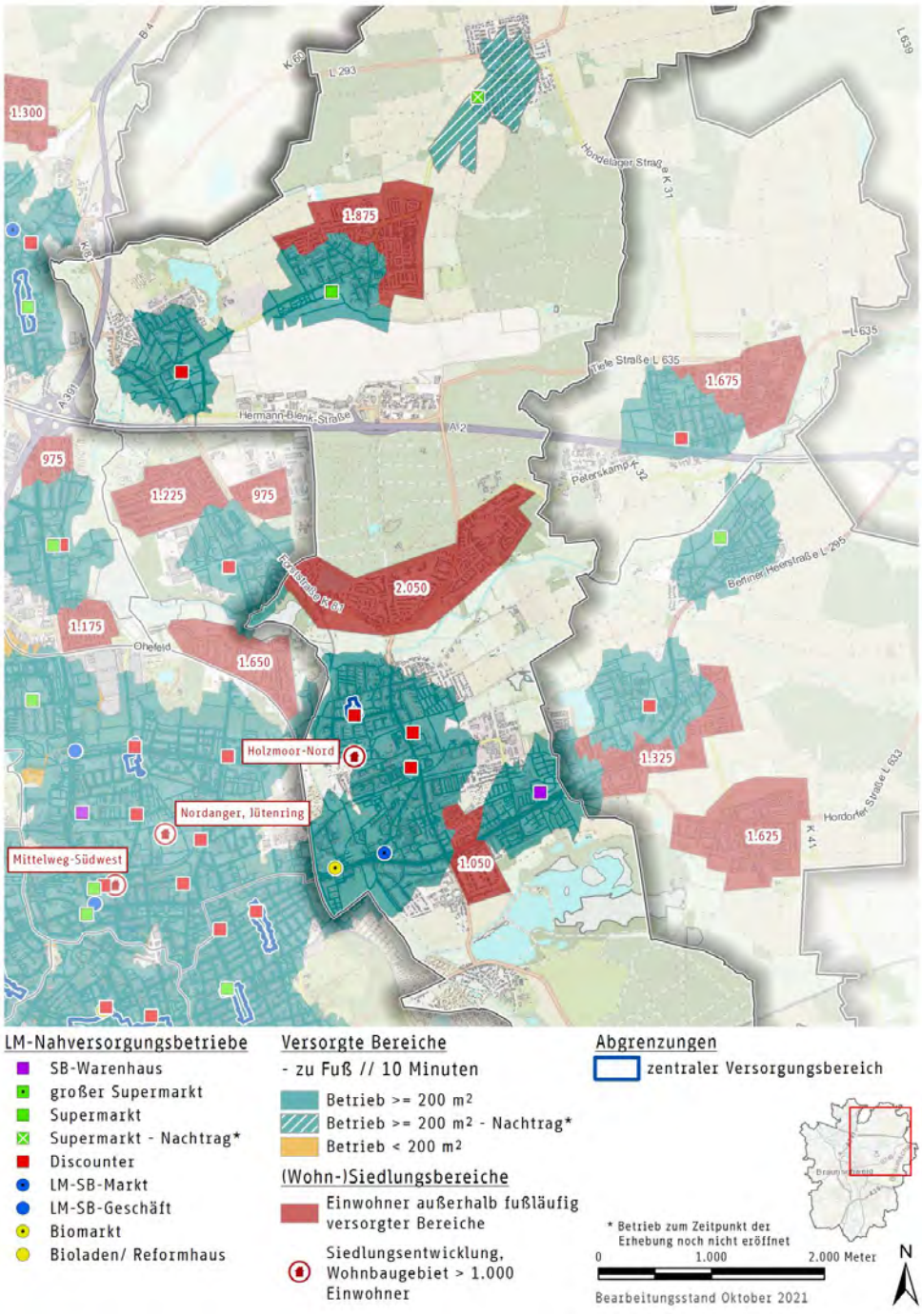
[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer Bindungsquote von rd. 131% sind im Bereich Nahrungs- und Genussmittel per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um ein SB-Warenhaus, einen Supermarkt, vier Lebensmitteldiscounter, ein Lebensmittel-SB-Geschäft und einen Biomarkt.
- Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich im Nahversorgungszentrum Querum/ Westfalenplatz. Fünf Betriebe befinden sich an Standorten in sonstiger integrierter Lage, zwei Betriebe - darunter auch das SB-Warenhaus - sind an nicht integrierten Standorten angesiedelt. In Bevenrode ist zudem ein weiterer Supermarkt geplant; dabei handelt es sich um den perspektivischen Nahversorgungsstützpunkt Bevenrode/ Grasseler Straße[80].
- Die Verkaufsflächen der Lebensmittelbetriebe sind zum Teil sehr klein; vier der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von deutlich weniger als 800 m² auf. Die Verkaufsflächen der übrigen vier Betriebe liegen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber.

[80] Der bestehende Kaufkraftzufluss wird sich durch die Eröffnung des Supermarktes geringfügig erhöhen.

Karte 26: Nahversorgungssituation im Bezirk Wabe-Schunter-Beberbach



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

- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 54% sehr gering - nur für rd. die Hälfte der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 26). In Waggum sind rd. 1.875 Einwohner sowie in Gliesmarode rd. 1.050 Einwohner nicht fußläufig nahversorgt. Im Bereich Querumer Forst leben rd. 2.050 nicht versorgte Einwohner.

➢ Ein hinreichendes Potenzial beziehungsweise ein Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht im Bereich Querumer Forst auf Grund der Zahl nicht fußläufig nahversorgter Einwohner.

➢ Die bestehenden Betriebe an den integrierten Standorten gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung insbesondere der kleineren Betriebe sind auf Grund der zum Teil geringen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe gegebenenfalls im Detail zu prüfen.

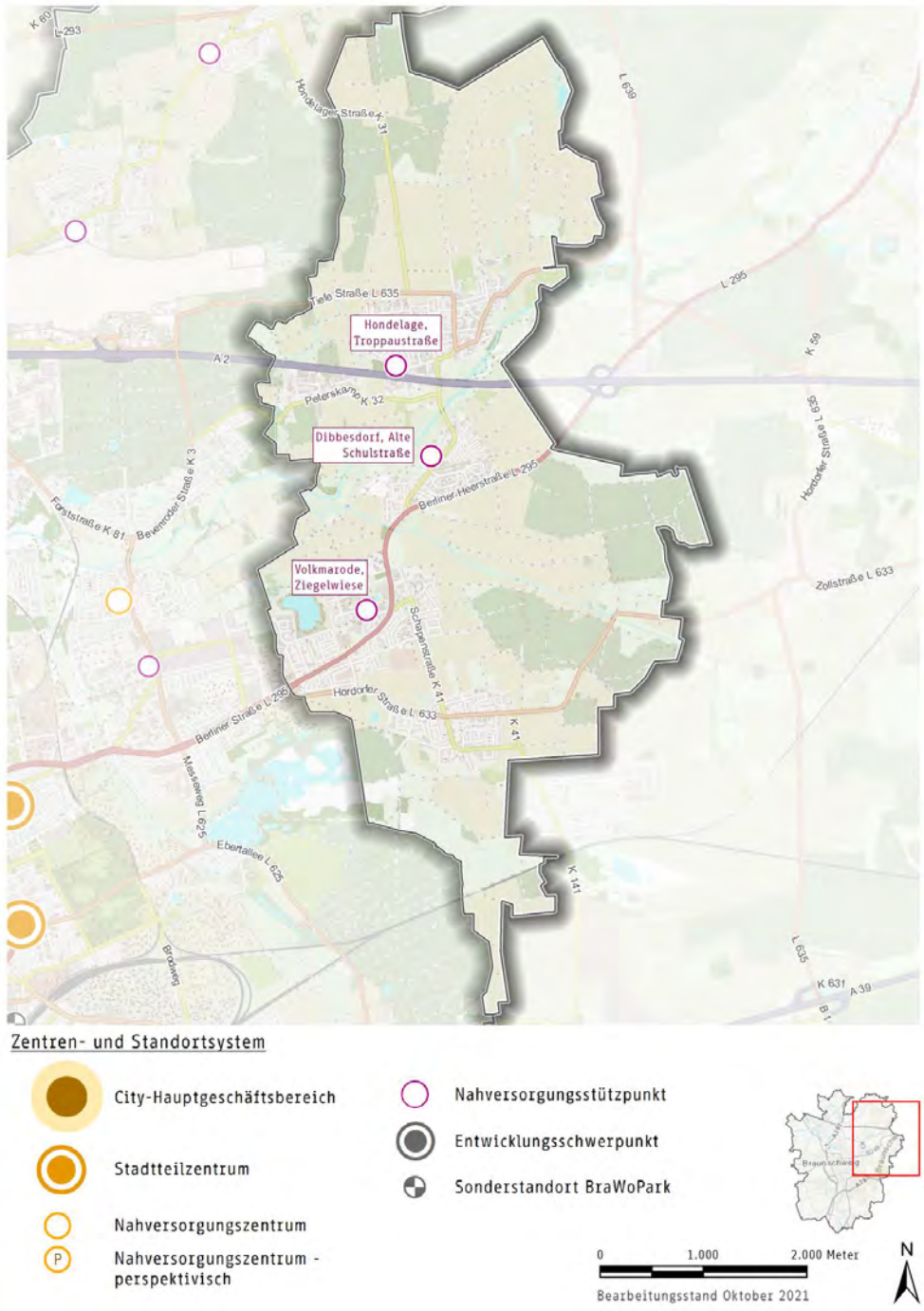
❖ Bei Ansiedlungen von neuen Lebensmittelbetrieben zur Erhöhung des Nahversorgungsanteils sollte darauf geachtet werden, dass diese zur signifikanten Verbesserung der räumlichen Nahversorgung beitragen.

8.3 Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode

Im Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode befinden sich die Nahversorgungstützpunkte Dibbesdorf/ Alte Schulstraße, Hondelage/ Troppaustraße und Volkmarode/ Ziegelwiese (vgl. Karte 27). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 23 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.975 m² festgestellt.

In Tab. 14 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Hondelage-Volkmarode bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im langfristigen Bedarfsbereich mit einem großen Anteil im Sortiment Möbel.

Karte 27: Stadtbezirk Hondelage-Volkmarode



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 14:Einzelhandelsangebot im Bezirk Hondelage-Volkmarode, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	2.375	14,4	23,6	61%
Lebensmittelhandwerk	50	1,1	3,2	36%
Drogerie/ Parfümerie	200	0,7	2,8	26%
Apotheke	100	7,1	7,5	95%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	100	0,4	0,6	73%
Blumen/ Zoo	75	0,2	1,1	19%
kurzfristiger Bedarf	**2.900**	**24,0**	**38,7**	**62%**
Bekleidung und Zubehör	-	0,0	3,4	0%
Schuhe/ Lederwaren	-	0,0	1,0	0%
Sport/ Freizeit	400	1,1	1,4	84%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	125	0,2	0,9	27%
Bücher	-	0,0	0,7	3%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	200	0,2	0,6	37%
Haus-/ Heimtextilien	400	0,6	0,6	110%
mittelfristiger Bedarf	**1.125**	**2,3**	**8,5**	**27%**
Uhren/ Schmuck	-	0,0	0,7	0%
Foto/ Optik	25	0,1	0,7	10%
Medien	-	0,0	2,2	0%
Elektro/ Leuchten	225	0,5	1,2	40%
Teppiche/ Bodenbeläge	400	0,6	0,3	177%
Bau-/ Gartenmarkt	1.350	1,1	6,2	18%
Möbel	4.650	7,0	3,7	190%
Sonstiges	325	2,7	4,5	59%
langfristiger Bedarf	**6.950**	**11,9**	**19,5**	**61%**
Summe	***10.975***	***38,2***	***66,7***	***57%***

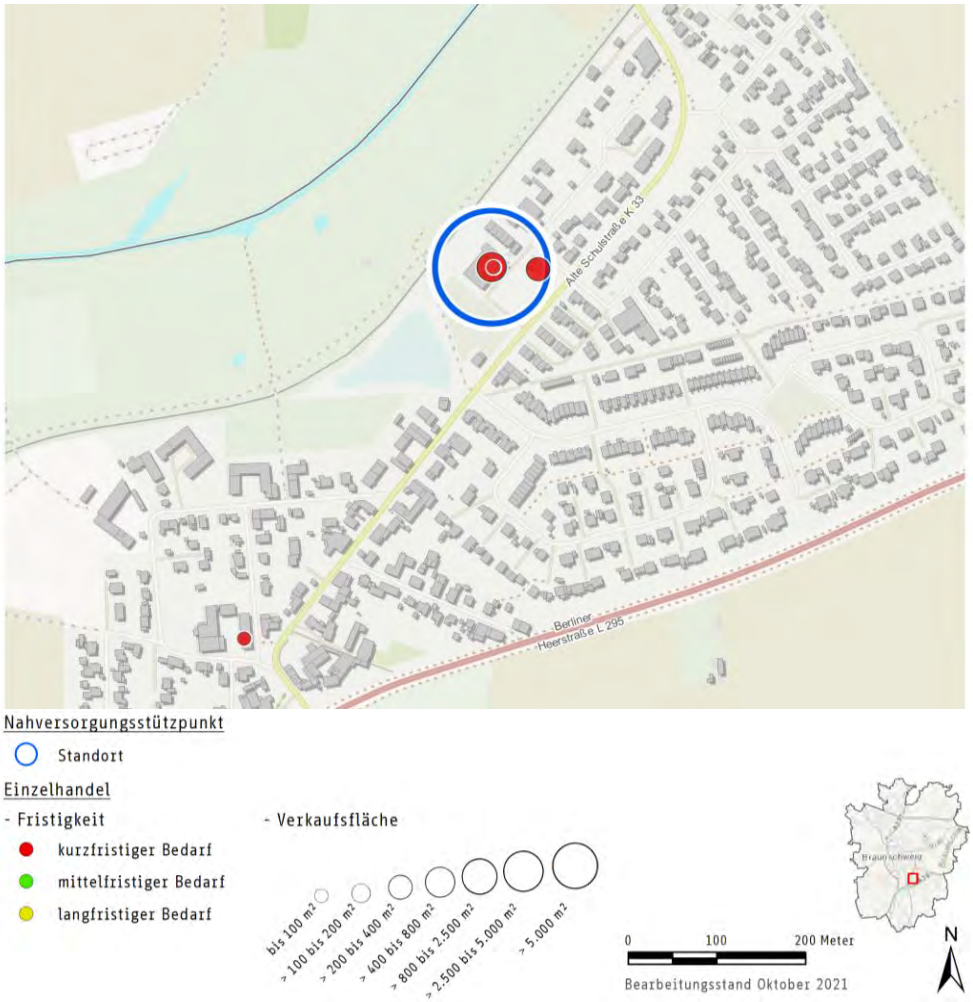
PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; EHI; IFH; Statistisches Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

8.3.1 Zentren- und Standortstruktur

8.3.1.1 Nahversorgungsstützpunkt Dibbesdorf, Alte Schulstraße

Stadtbezirk	Hondelage-Volkmarode
Betriebstyp(en)	Supermarkt
Verkaufsfläche	rd. 700 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.315/ 8.150 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	4,1 km, NVZ Querum, Westfalenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 28: Nahversorgungsstützpunkt Dibbesdorf, Alte Schulstraße



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.3.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Hondelage, Troppaustraße

Stadtbezirk	Hondelage-Volkmarode
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 700 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.750/ 5.115 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	4,9 km, NVZ Querum, Westfalenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 29: Nahversorgungsstützpunkt Hondelage, Troppaustraße

Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.3.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Volkmarode, Ziegelwiese

Stadtbezirk	Hondelage-Volkmarode
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 1.000 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.985/ 8.980 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	3,2 km, NVZ Querum, Westfalenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 30: Nahversorgungsstützpunkt Volkmarode, Ziegelwiese

Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.3.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.3.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Hondelage

Der bisherige Stadtbezirk Hondelage befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes von Braunschweig.

Tab. 15:Kennzahlen Hondelage

Einwohner	3.700
Anzahl Lebensmittelbetriebe	1
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	575 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	41%
Nahversorgungsanteil	47%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

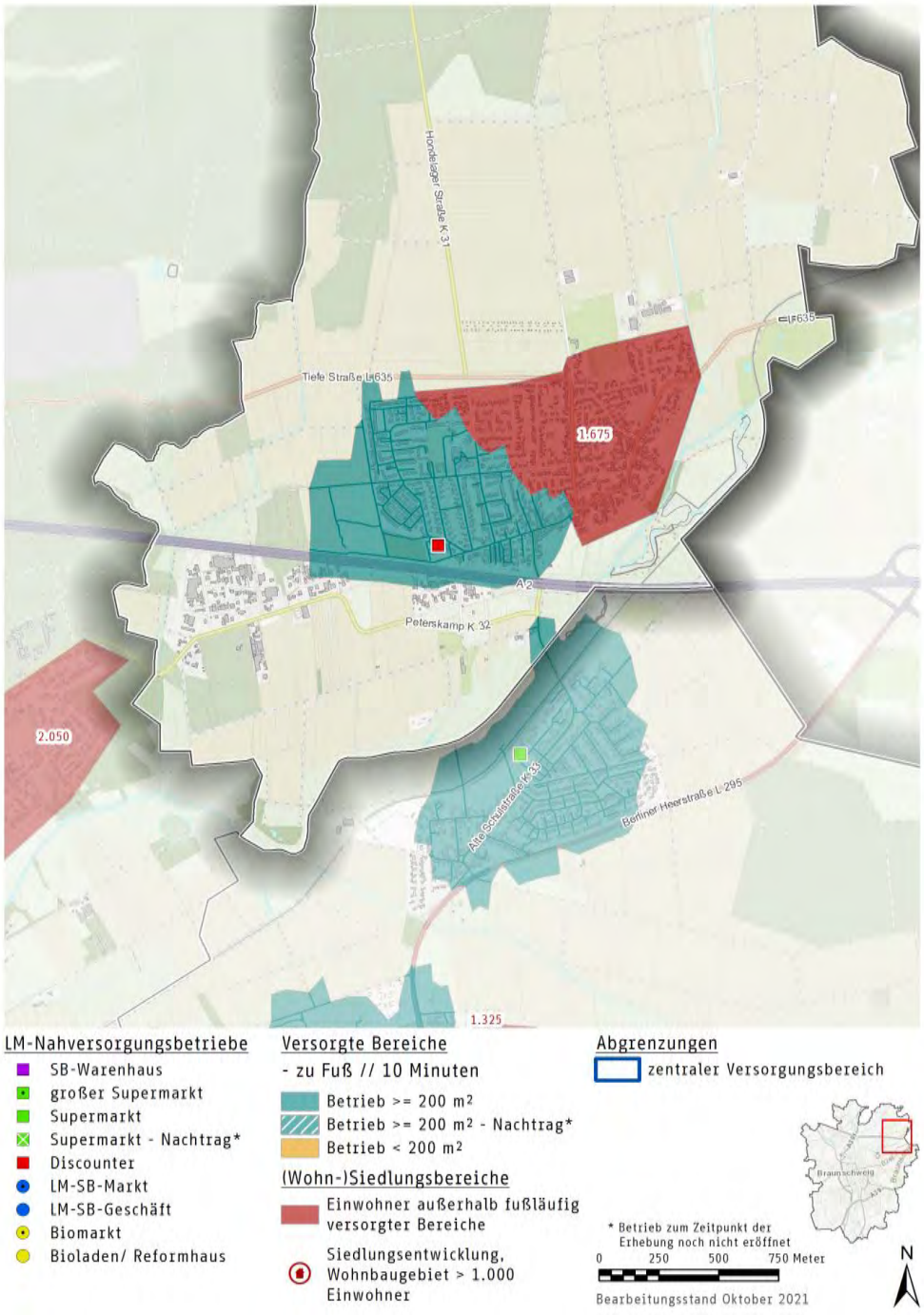
- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 41% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Mit einem Lebensmitteldiscounter ist lediglich ein Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot vorhanden.
- Dieser Lebensmittelbetrieb ist am Nahversorgungsstützpunkt Hondelage/ Troppaustraße an einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt.
- Die Verkaufsfläche dieses Betriebes ist mit signifikant weniger als 800 m² vergleichsweise klein.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt bei lediglich rd. 47% - demzufolge besteht für weniger als die Hälfte der Einwohner die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 26).

➢ Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht nicht, da das Einwohnerpotenzial der fußläufig nicht nahversorgten Einwohner im westlichen Teil des Siedlungsgebietes mit rd. 1.675 Einwohnern für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb hinsichtlich der Anforderungen der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe zu gering ist.

➢ Der bestehende Betrieb sollte erhalten werden; eine Verkaufsflächenerweiterung zur Bestandssicherung ist auf Grund der geringen Einwohnerzahl in der 10-Minuten-Isochrone des Betriebes im Detail zu prüfen.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; es gilt das bestehende Lebensmittelangebot zu erhalten.

Karte 31: Nahversorgungssituation im Bezirk Hondelage



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

8.3.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Volkmarode

Der bisherige Stadtbezirk Volkmarode liegt im Osten des Braunschweiger Stadtgebietes und erstreckt sich über die statistischen Bezirke Schapen und Volkmarode.

Tab. 16:Kennzahlen Volkmarode

Einwohner	7.000
Anzahl Lebensmittelbetriebe	7
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	1.800 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	72%
Nahversorgungsanteil	54%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

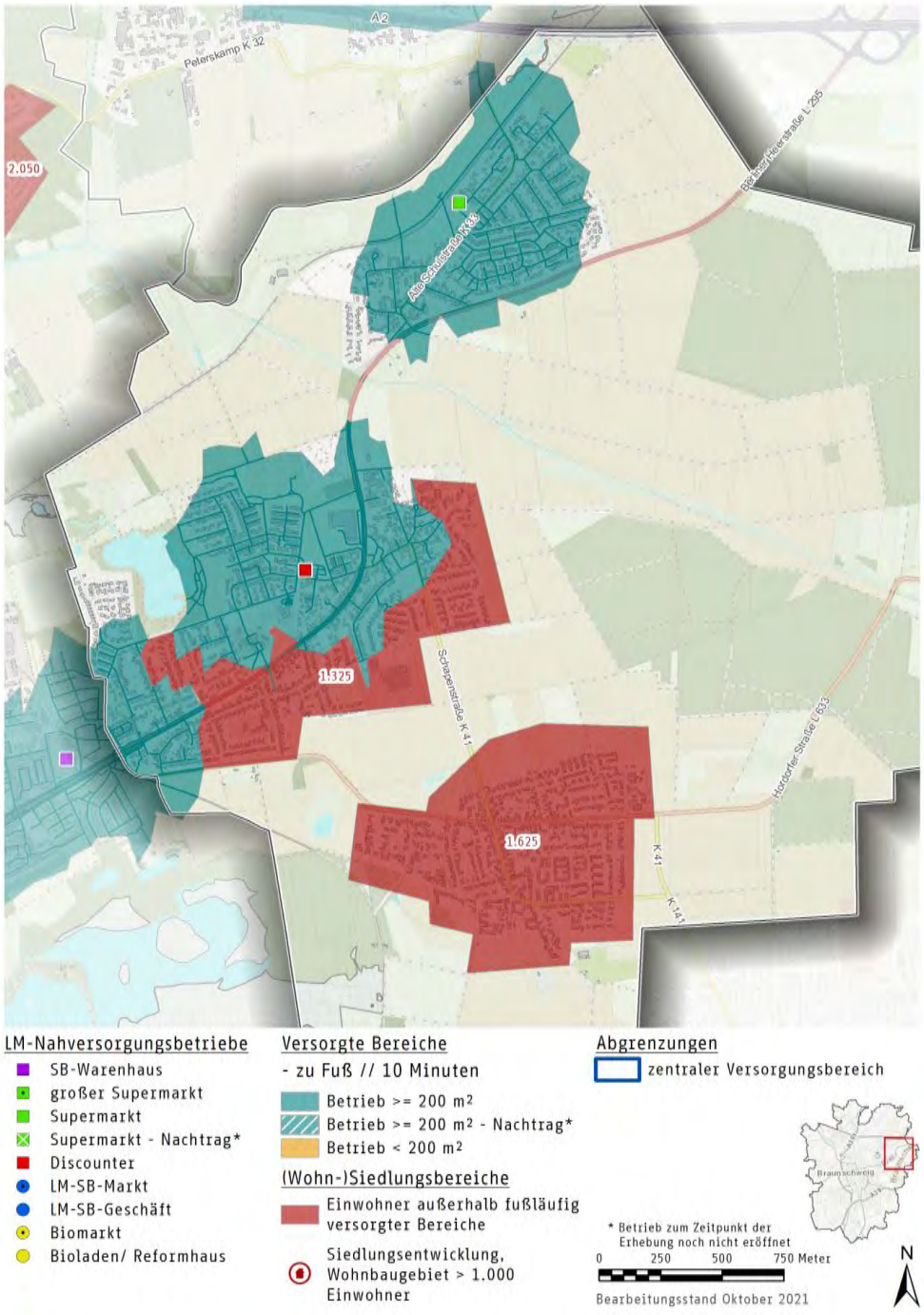
- Bei einer vergleichsweise geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 72% sind per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen Supermarkt und um einen Lebensmitteldiscounter.
- Die beiden Betriebe sind an je einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt. Dabei handelt es sich um die Nahversorgungsstützpunkte Dibbesdorf/ Alte Schulstraße und Volkmarode/ Ziegelwiese.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 54% gering - nur für etwas mehr als die Hälfte der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 32). In Schapen sind rd. 1.625 Einwohner sowie in Volkmarode rd. 1.325 Einwohner am südlichen Rand des Siedlungsbereiches nicht fußläufig nahversorgt.

➢ Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht auf Grund der geringen Zahl fußläufig nicht nahversorgter Einwohner sowie im Hinblick auf die Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe nicht.

➢ Die beiden bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung sind gegebenenfalls im Hinblick auf eine standortgerechte Dimensionierung zu prüfen.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; es gilt die bestehenden Lebensmittelbetriebe zu erhalten.

Karte 32: Nahversorgungssituation im Bezirk Volkmarode



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

8.4 Stadtbezirk Östliches Ringgebiet

Im Stadtbezirk Östliches Ringgebiet befinden sich neben dem Stadtteilzentren Altewiekring/ Kastanienallee und Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße das Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee (vgl. Karte 33). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 96 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.225 m² festgestellt.

In Tab. 17 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Östliches Ringgebiet bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit überwiegend Nahrungs- und Genussmitteln. Insgesamt betrachtet sind in allen Sortimentsbereichen per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Karte 33: Stadtbezirk Östliches Ringgebiet

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 17: Einzelhandelsangebot im Bezirk Östliches Ringgebiet, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	3.550	19,4	57,9	34%
Lebensmittelhandwerk	350	7,0	7,9	89%
Drogerie/ Parfümerie	175	0,6	6,8	9%
Apotheke	175	14,2	18,4	77%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	100	0,5	1,5	31%
Blumen/ Zoo	325	1,1	2,7	40%
kurzfristiger Bedarf	**4.675**	**42,8**	**95,0**	**45%**
Bekleidung und Zubehör	675	2,8	8,2	34%
Schuhe/ Lederwaren	-	0,0	2,4	1%
Sport/ Freizeit	425	1,3	3,3	41%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	75	0,1	2,1	7%
Bücher	50	0,3	1,8	16%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	150	0,1	1,6	9%
Haus-/ Heimtextilien	25	0,1	1,4	4%
mittelfristiger Bedarf	**1.425**	**4,8**	**20,7**	**23%**
Uhren/ Schmuck	150	1,0	1,6	64%
Foto/ Optik	-	0,0	1,8	0%
Medien	125	0,9	5,5	16%
Elektro/ Leuchten	75	0,2	3,0	5%
Teppiche/ Bodenbeläge	-	0,0	0,8	0%
Bau-/ Gartenmarkt	275	0,7	15,3	5%
Möbel	-	0,0	9,0	0%
Sonstiges	475	1,4	10,9	13%
langfristiger Bedarf	**1.100**	**4,3**	**47,9**	**9%**
Summe	***7.225***	***51,9***	***163,7***	***32%***

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

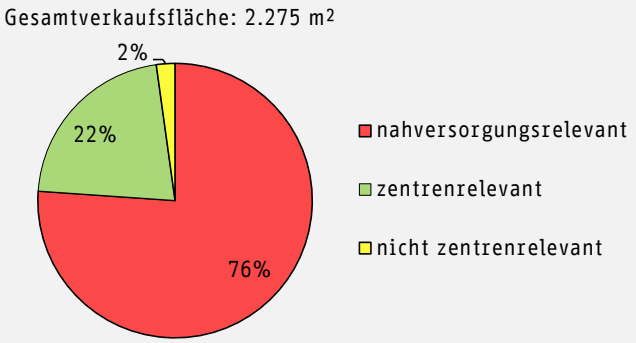
8.4.1 Zentren- und Standortstruktur

8.4.1.1 Stadtteilzentrum Altewiekring/ Kastanienallee

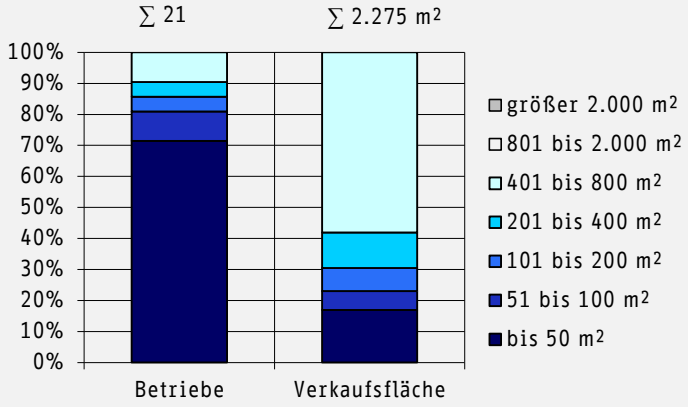
Stadtbezirk	Östliches Ringgebiet
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Stadtteilzentrum Kastanienallee/ Altewiekring erstreckt sich linear entlang der Kastanienallee im Bereich zwischen Altewiekring und bis westlich der Einmündung Korfesstraße. Mit einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung ist der Teilbereich Altewiekring auf Grund des geringfügigen Angebotes nicht mehr Teil des Zentrums.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

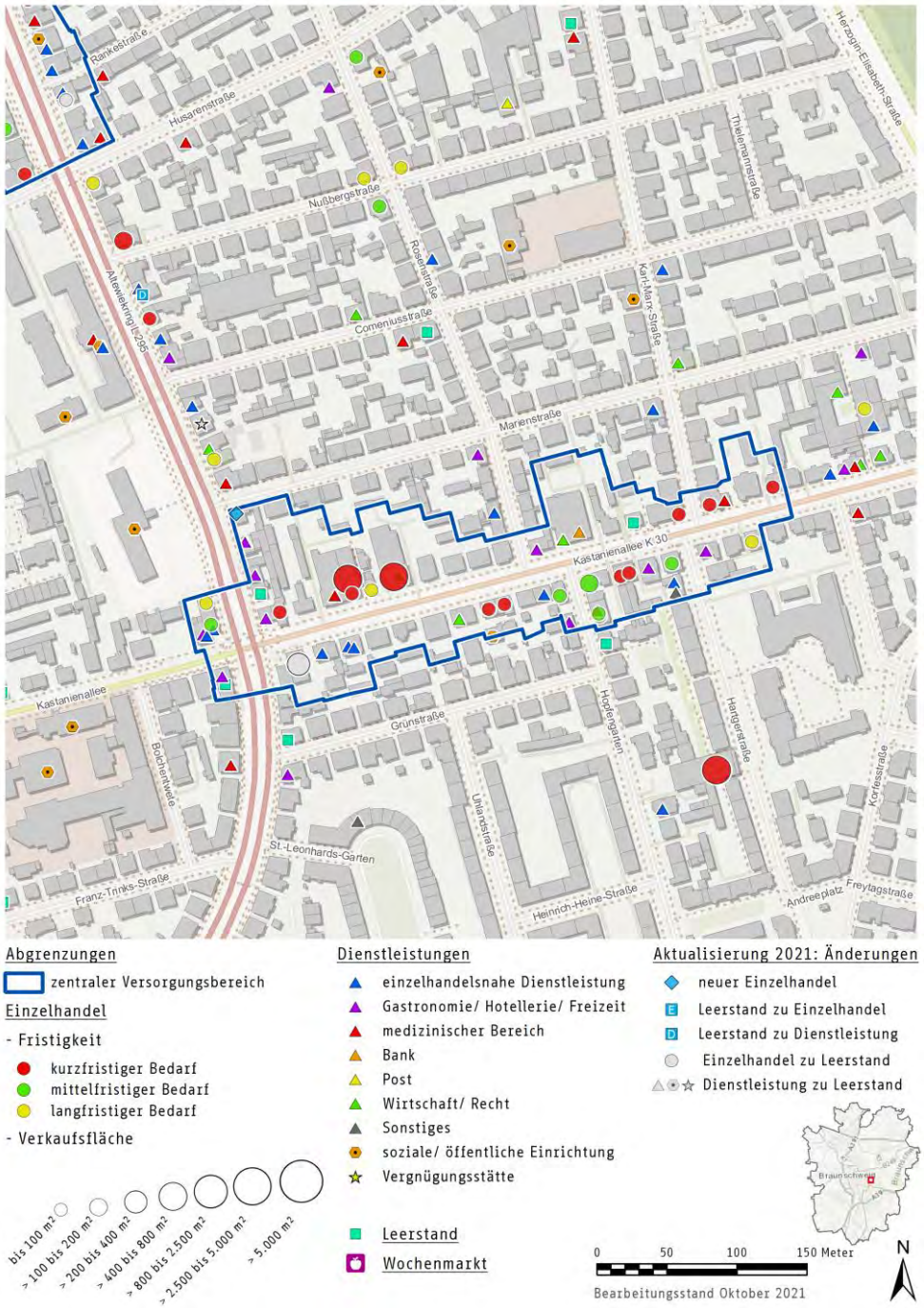
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 34: Stadtteilzentrum Altewiekring/ Kastanienallee



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 9: Lebensmitteldiscounter

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 10:kleinteiliges Angebot Kastanienallee

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz beidseitig entlang Kastanienallee • gutes Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk • Lebensmittelbetriebe als Magnetbetriebe • einzelne Fachgeschäfte (unter anderem Bücher, Fahrräder) • ergänzendes Dienstleistungsangebot/ Gastronomie • gestalteter/ begrünter Straßenraum • ÖPNV-Anbindung durch mehrere Buslinien
Schwächen	• geringfügiges Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich • einseitiger Besatz Altewiekring mit überwiegend Dienstleistungen • Leerstand Lebensmittelmarkt • unterbrochener Nutzungsbesatz, Wohnen im Erdgeschoss an der Kastanienallee • insgesamt geringe funktionale Dichte • teilweise Modernisierungsbedarf Fassaden
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen • Leerstand Lebensmittelmarkt

Handlungsempfehlungen

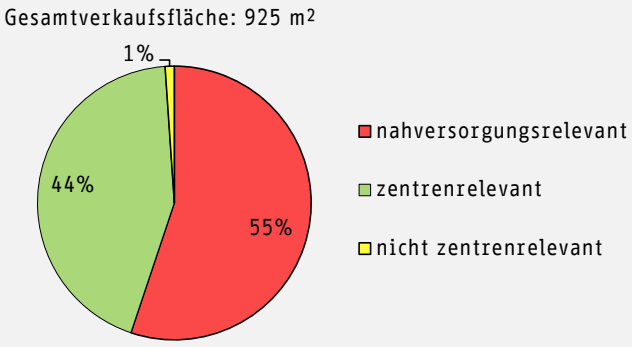
	• Erhaltung und Stärkung Einzelhandelsfunktion als Stadtteilzentrum, Stärkung auch im mittel- und langfristiger Bedarfsbereich • Nahversorgungsfunktion erhalten • Folgenutzung Leerstand Lebensmittelmarkt/ zusätzlicher Magnetbetrieb • Schließung Besatzlücken/ Erhöhung der Nutzungsdichte • Ausbau weiterer Zentrenfunktionen (zum Beispiel Dienstleistungen, Gastronomie) • Schaffung von Flächen für Außengastronomie • Erhaltung und weiterer Ausbau attraktive Gestaltung öffentlicher Raum • Gebäudesanierung und -modernisierung

8.4.1.2 Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße

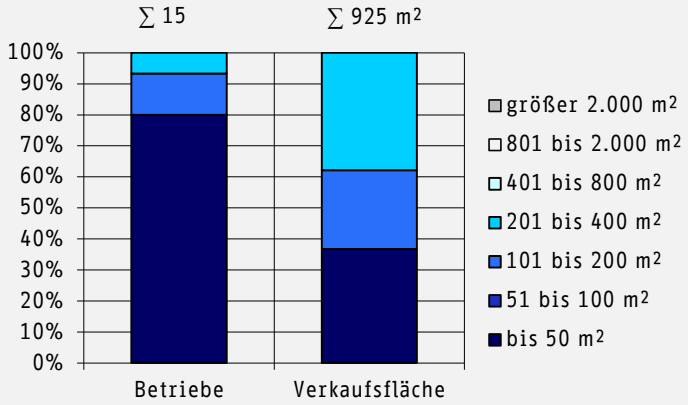
Stadtbezirk	Östliches Ringgebiet
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße erstreckt sich entlang der Wilhelm-Bode-Straße im Bereich zwischen der Gliesmaroder Straße im Norden bis zur Heinrichstraße/ Dürrstraße im Süden. Mit einem Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung wurde das Zentrum im Süden auf Grund des vorhandenen Einzelhandelsbestandes geringfügig erweitert.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

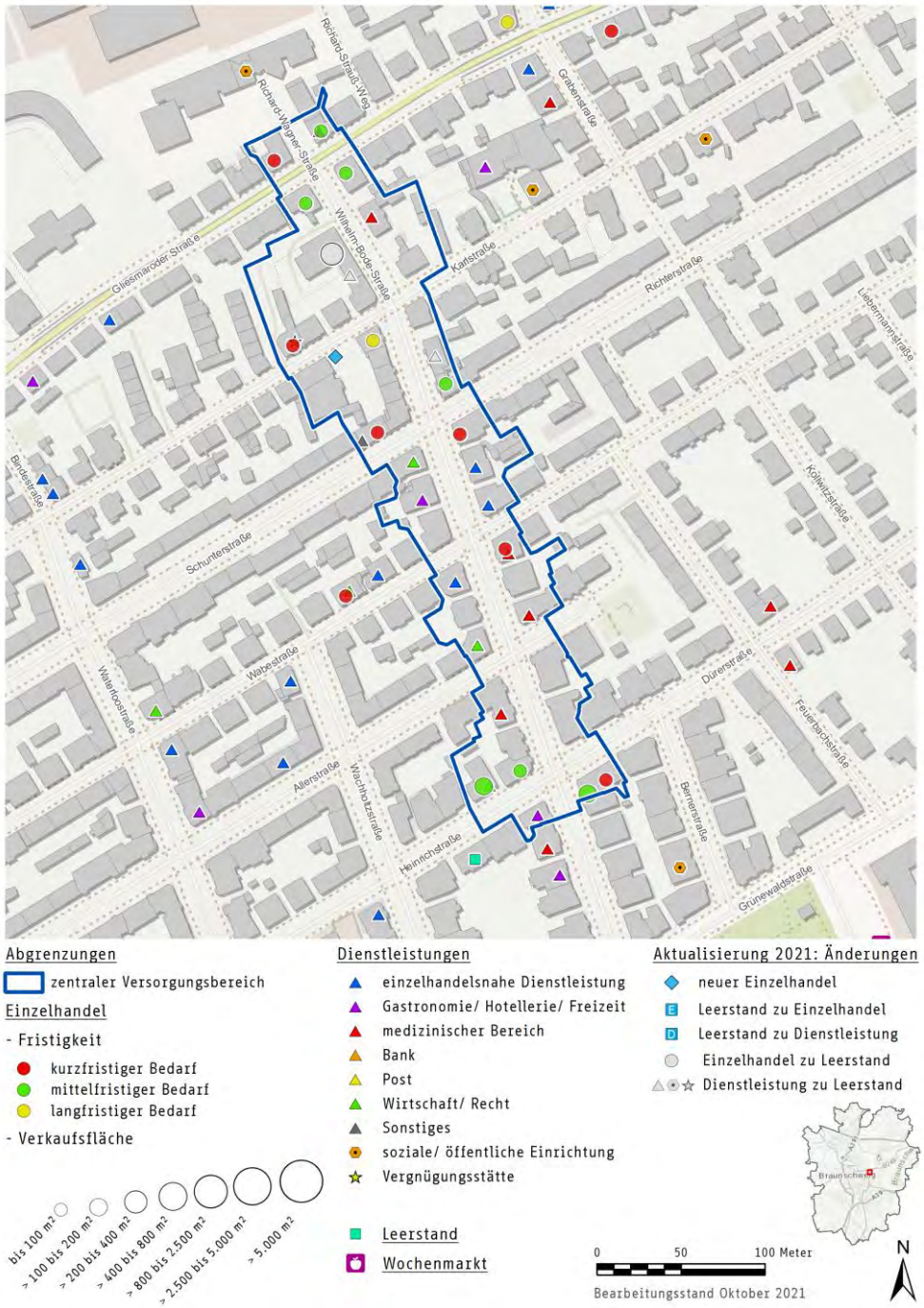
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 35: Stadtteilzentrum Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 11:Fachgeschäft Gliesmaroder Straße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 12:Fachgeschäft Wilhelm-Bode-Straße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot vor allem im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit LM-Discounter, Bioladen, Lebensmittelhandwerk • Lebensmitteldiscounter als Magnetbetrieb • Einzelne Fachgeschäfte vorhanden (unter anderem Spielwaren, Bekleidung/ Accessoires, Stoffe) • ergänzendes Dienstleistungsangebot mit einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Gastronomie, Ärzten • durch Bäume begrünter Straßenraum • gestaltete gründerzeitliche Fassaden
Schwächen	• geringe Gesamtverkaufsfläche • Leerstand Lebensmitteldiscounter nach Verlagerung • hoher Anteil Wohnen im Erdgeschoss (unterbrochener Nutzungsbesatz) • insgesamt geringe funktionale Dichte
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen • Leerstand Lebensmitteldiscounter

Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung der Einzelhandelsfunktion als Stadtteilzentrum, Stärkung gegebenenfalls auch im mittel- und langfristiger Bedarf • publikumswirksame Folgenutzung ehemaligen Penny nach Verlagerung klären • zusätzlichen Magnetbetrieb ansiedeln • Schließung Besatzlücken/ Erhöhung der Nutzungsdichte • Ausbau Gastronomieangebot, Schaffung von Flächen für Außengastronomie • Aufwertung/ Modernisierung öffentlicher Raum • Schaffung von Treffpunkten/ Aufenthaltsbereichen, Sitzgelegenheiten • weitere Verkehrsberuhigung (zum Beispiel Tempo 30) zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität

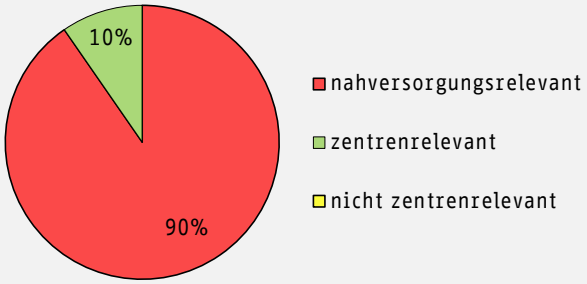
8.4.1.3 Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee

Stadtbezirk	Östliches Ringgebiet
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee erstreckt sich im Wesentlichen entlang des Hagenring/ Altewiekring im Bereich zwischen der Wiesenstraße im Norden und der Husarenstraße im Süden. Mit einem Supermarkt als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist ansonsten kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

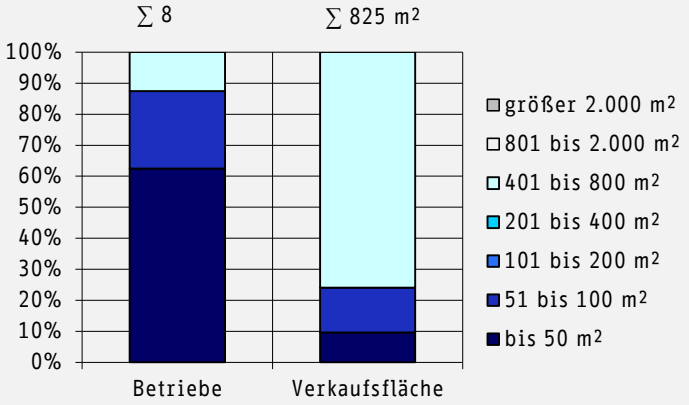
Einzelhandelsstruktur

Sortimentsstruktur

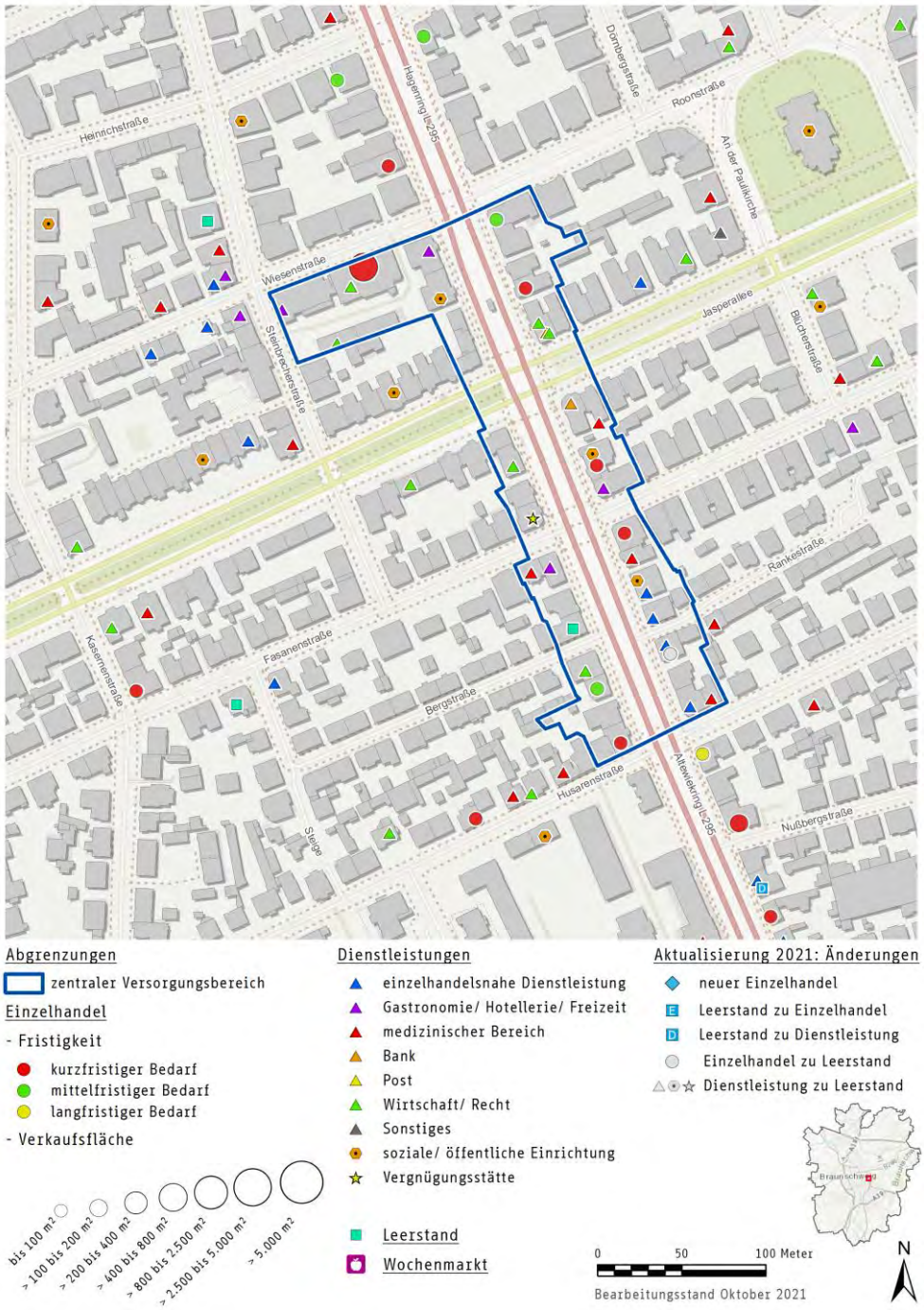
Gesamtverkaufsfläche: 825 m²



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 36: Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 13:Bäckerei/ Fachgeschäfte

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 14:Supermarkt Wiesenstraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich (teilweise auch mittelfristiger Bedarfsbereich) • Nahversorgungsangebot durch Supermarkt und Lebensmittelhandwerk • Supermarkt als Magnetbetrieb • einzelne Fachgeschäfte (unter anderem Geschenke) • ergänzendes Dienstleistungsangebot/ Gastronomie, einzelhandelsnahe Dienstleistungen • durch Bäume begrünter Straßenraum (Mittelstreifen Hagenring/ Altewiekring) • gestaltete gründerzeitliche Fassaden
Schwächen	• Supermarkt räumlich abgesetzt in Nebenstraße als eingeschossiger Flachbau • insgesamt geringes Einzelhandelsangebot (Anzahl der Betriebe und Gesamtverkaufsfläche) • geringe funktionale Dichte • Besatzlücken durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss • breiter Straßenquerschnitt im Bereich Hagenring/ Altewiekring
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen • gegebenenfalls Aufstockung Supermarkt

Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion zur Sicherung des Nahversorgungszentrums • Nahversorgungsfunktion erhalten und weiter ausbauen • gegebenenfalls Aufstockung des Supermarktes als multifunktionales Geschäfts- und Wohnhaus • zentrenergänzende Dienstleistungen erhalten/ weiter ausbauen • Schließung von Besatzlücken und Erhöhung der Nutzungsdichte • Schaffung von Flächen für Außengastronomie • Erhaltung der guten Gestaltung des öffentlichen Raumes • Schaffung von Aufenthaltsbereichen

8.4.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.4.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Östliches Ringgebiet

Der Stadtbezirk Östliches Ringgebiet grenzt im Osten an den Bezirk Innenstadt an und erstreckt sich über die statistischen Bezirke Am Hagenring und Prinzenpark.

Tab. 18:Kennzahlen Östliches Ringgebiet

Einwohner	26.275
Anzahl Lebensmittelbetriebe	7
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	3.550 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	34%
Nahversorgungsanteil	99%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

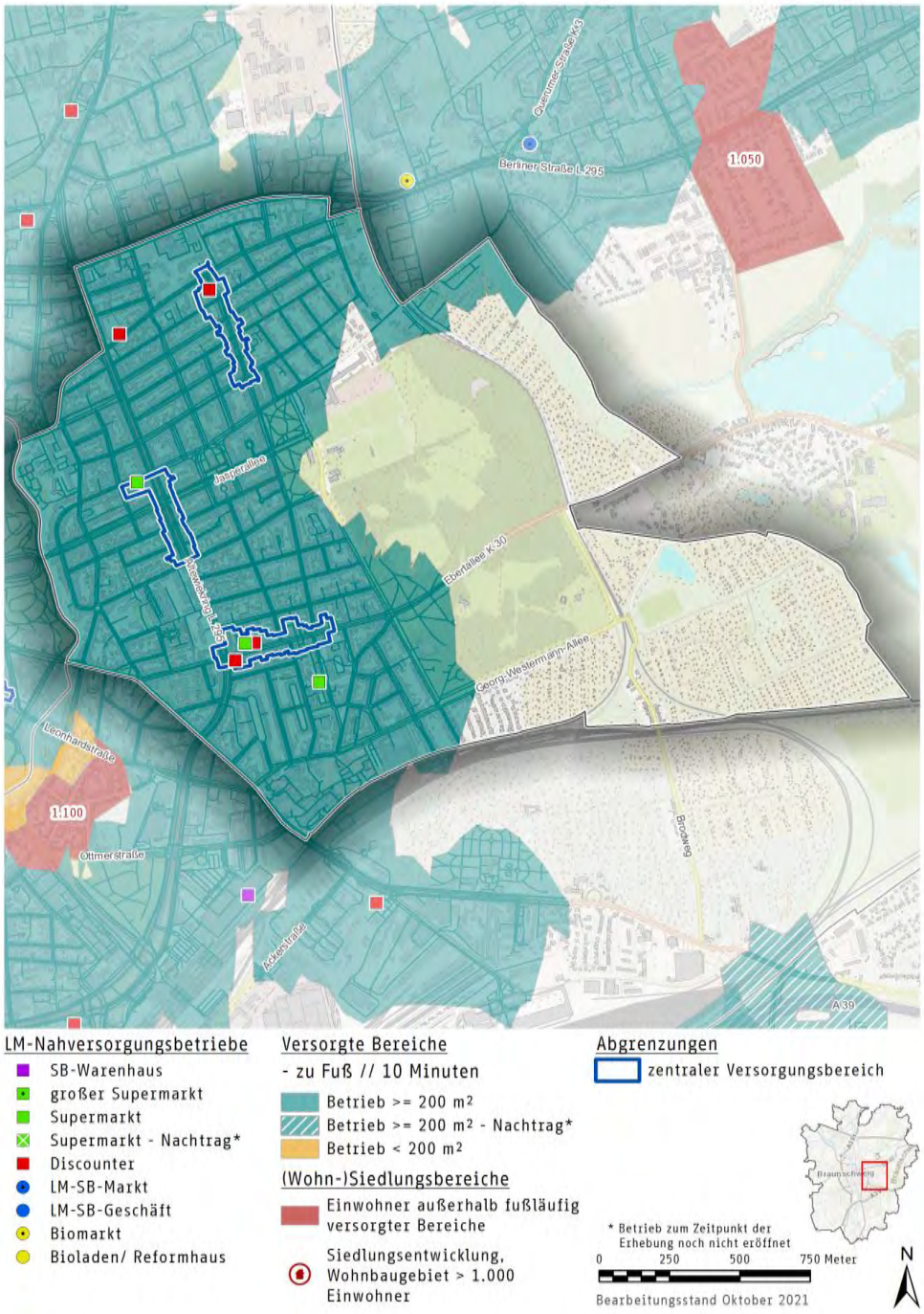
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 34% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen[81].
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um drei Supermärkte und vier Lebensmitteldiscounter.
- Fünf dieser Betriebe befinden sich in den Stadtteilzentren Wilhelm-Bode-Straße/ Gliesmaroder Straße (ein Betrieb) und Altewiekring/ Kastanienallee (drei Betriebe) sowie im Nahversorgungszentrum Altewiekring/ Jasperallee (ein Betrieb). Zwei Betriebe sind an je einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt.
- Die Verkaufsflächen dieser Betriebe sind zum Teil sehr klein; drei der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 400 m² auf. Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche deutlich oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² ist nicht vorhanden.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 99% sehr hoch - für nahezu alle Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 37).

➢ Es besteht kein Potenzial beziehungsweise Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner.

[81] Durch die zwischenzeitliche Eröffnung eines Supermarkts an der Straße Langer Kamp steigt die Bindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel etwas an; weiterhin fließt per Saldo jedoch mehr als die Hälfte der Kaufkraft aus dem Bezirk ab.

Karte 37: Nahversorgungssituation im Bezirk Östliches Ringgebiet



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

- Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung erscheinen auf Grund der hohen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe grundsätzlich möglich, sind jedoch gegebenenfalls im Detail zu prüfen.
- Es besteht aktuell kein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig; gegebenenfalls muss wegen der teilweise geringen Verkaufsflächen der bestehenden Lebensmittelbetriebe bei Schließungs-, Erweiterungs- oder Neuansiedlungsabsichten geprüft werden.

8.5 Stadtbezirk Süd

Im Stadtbezirk Süd befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Heidberg/ Erfurtplatz die Nahversorgungszentren Leipziger Straße/ Stöckheimer Markt und Melverode/ Görlitzstraße sowie der Nahversorgungstützpunkt Stöckheim/ Siekgraben und der Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim (vgl. Karte 38). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 61 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 37.350 m² festgestellt.

In Tab. 19 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Süd bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Auffällig sind die hohen Bindungsquoten in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Zubehör sowie Spielwaren, die unter anderem auf entsprechende Angebote am Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim zurückzuführen sind. Zudem ist im Sortimentsbereich Möbel auf Grund des großen Angebotes per Saldo ein erheblicher Kaufkraftzufluss zu verzeichnen.

Karte 38: Stadtbezirk Süd

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 19: Einzelhandelsangebot im Bezirk Süd, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	7.475	44,2	43,1	102%
Lebensmittelhandwerk	275	3,9	5,9	66%
Drogerie/ Parfümerie	1.025	4,0	5,0	80%
Apotheke	225	14,2	13,7	104%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	275	1,1	1,1	102%
Blumen/ Zoo	750	2,4	2,0	121%
kurzfristiger Bedarf	**10.000**	**69,8**	**70,8**	**99%**
Bekleidung und Zubehör	4.350	15,3	6,1	250%
Schuhe/ Lederwaren	225	0,6	1,8	32%
Sport/ Freizeit	175	0,5	2,5	20%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	1.150	2,3	1,6	150%
Bücher	-	0,0	1,3	4%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	1.200	1,5	1,2	126%
Haus-/ Heimtextilien	225	0,4	1,1	37%
mittelfristiger Bedarf	**7.350**	**20,6**	**15,4**	**133%**
Uhren/ Schmuck	50	0,3	1,2	26%
Foto/ Optik	125	0,8	1,3	64%
Medien	-	0,1	4,1	2%
Elektro/ Leuchten	425	1,6	2,2	70%
Teppiche/ Bodenbeläge	75	0,1	0,6	23%
Bau-/ Gartenmarkt	5.300	8,7	11,4	76%
Möbel	13.700	20,8	6,7	310%
Sonstiges	350	3,4	8,1	42%
langfristiger Bedarf	**20.025**	**35,8**	**35,7**	**100%**
Summe	***37.350***	***126,2***	***121,9***	***104%***

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

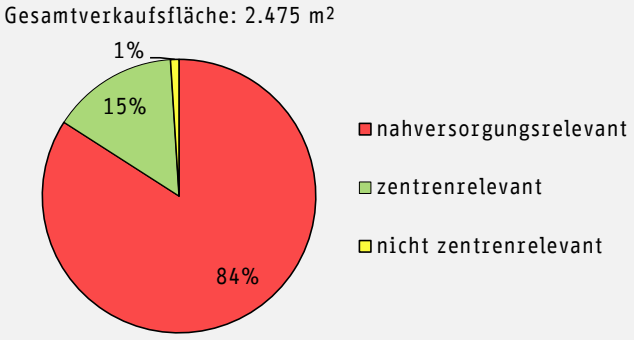
8.5.1 Zentren- und Standortstruktur

8.5.1.1 Stadtteilzentrum Heidberg, Erfurtplatz

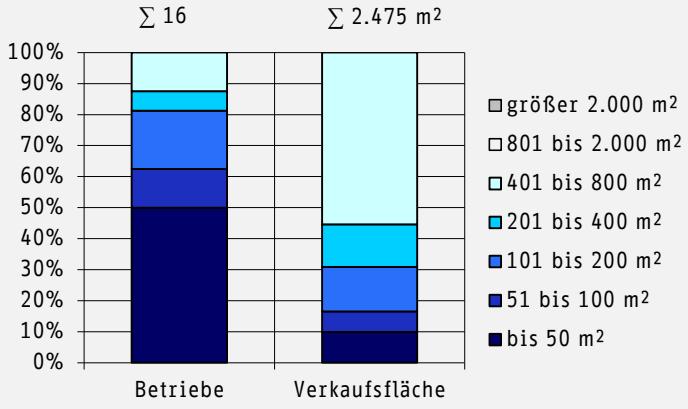
Stadtbezirk	Süd
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das kompakte Stadtteilzentrum Heidberg/ Erfurtplatz besteht im Wesentlichen aus einer überdachten Ladenstraße und einer Ladenzeile. Mit zwei Lebensmitteldiscountern und einem Drogeriemarkt als Magnetbetriebe liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Weitere überwiegend kleinteilige Fachgeschäfte ergänzen das Angebot. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung gehört der Bereich westlich der Gerastraße mangels Einzelhandelsangeboten nicht mehr zum Zentrum.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

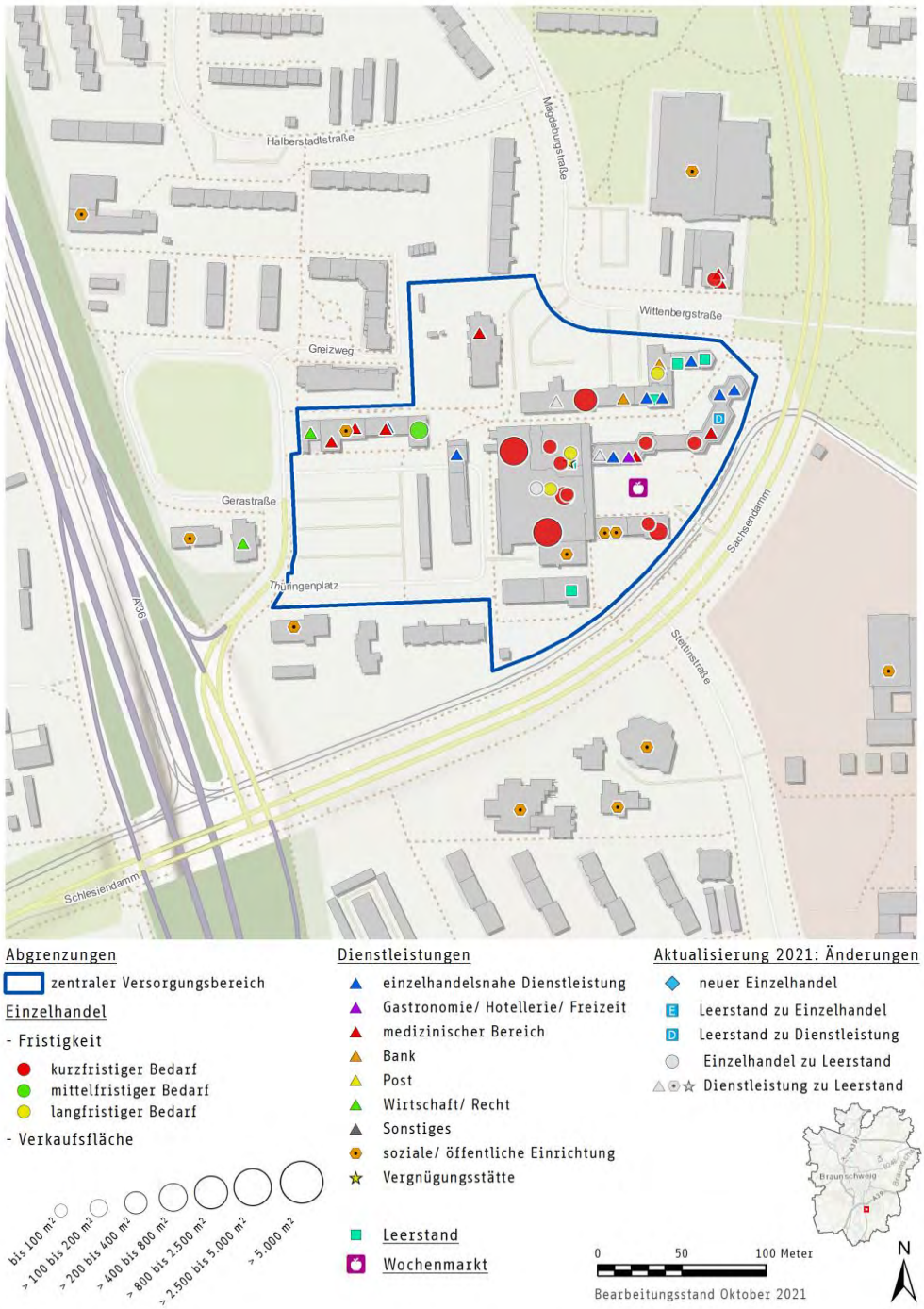
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 39: Stadtteilzentrum Heidberg, Erfurtplatz



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 15: Drogeriemarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 16: Lebensmitteldiscounter

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem zwei Lebensmitteldiscountern, Drogeriemarkt, Lebensmittelhandwerk und Wochenmarkt • weitere Fachgeschäfte und ein umfangreiches Dienstleistungsangebot sowie Gastronomie ergänzen das Angebot • der öffentliche Raum ist gestaltet • durch Fußgängerbereiche mit Begrünung und Sitzgelegenheiten ist eine gute Aufenthaltsqualität gegeben • mit einem größeren Parkplatz im westlichen Bereich sowie weiteren Parkplätzen innerhalb des Zentrums bestehen zahlreiche Parkmöglichkeiten
Schwächen	• vergleichsweise geringes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich • im öffentlichen Raum und auch an Gebäuden zeigt sich Modernisierungsbedarf (zum Beispiel nordöstliche Pavillons) • Sitzgelegenheiten und sonstige Möblierung wirken in die Jahre gekommen
Flächenpotenziale	• gegebenenfalls westlicher Parkplatz oder Teile davon

Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion • Entwicklung auch im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zur Stärkung der Funktion als Stadtteilzentrum • Wochenmarkt erhalten und stärken • Ausbau weiterer Zentrenfunktionen (zum Beispiel Gastronomie mit attraktiven Außenbereichen) • Modernisierung der Ladenpassage • Sanierung/ Modernisierung der Platz- und Fußgängerbereiche (gegebenenfalls Flächen Pavillons in attraktive Platzgestaltung einbeziehen) • Hochwertige Gestaltung und Möblierung des öffentlichen Raumes

	für weiterhin gute Aufenthaltsqualität • Begrünung/ Bepflanzung • Erhaltung und Stärkung der Treffpunktfunktion

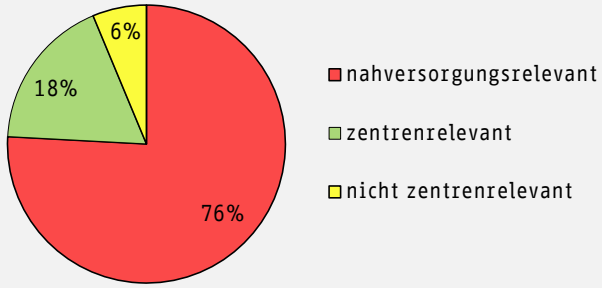
8.5.1.2 Nahversorgungszentrum Leipziger Straße, Stöckheimer Markt

Stadtbezirk	Südstadt
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum umfasst den Platzbereich Stöckheimer Markt sowie eine südlich anschließende Ladenzeile östlich der Leipziger Straße. Mit einem Lebensmitteldiscounter ist ein Magnetbetrieb vorhanden. Der Angebotsschwerpunkt des insgesamt kleinteilig strukturierten Einzelhandelsangebotes liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung gehört auf Grund des fehlenden Einzelhandelsbesatzes der südwestliche Teilbereich nicht mehr zum Zentrum.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

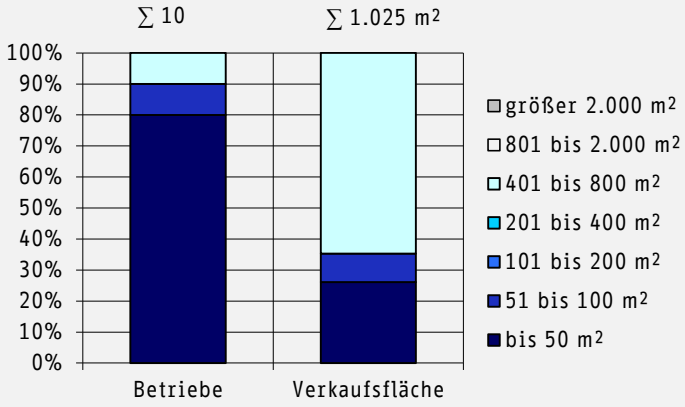
Einzelhandelsstruktur

Sortimentsstruktur

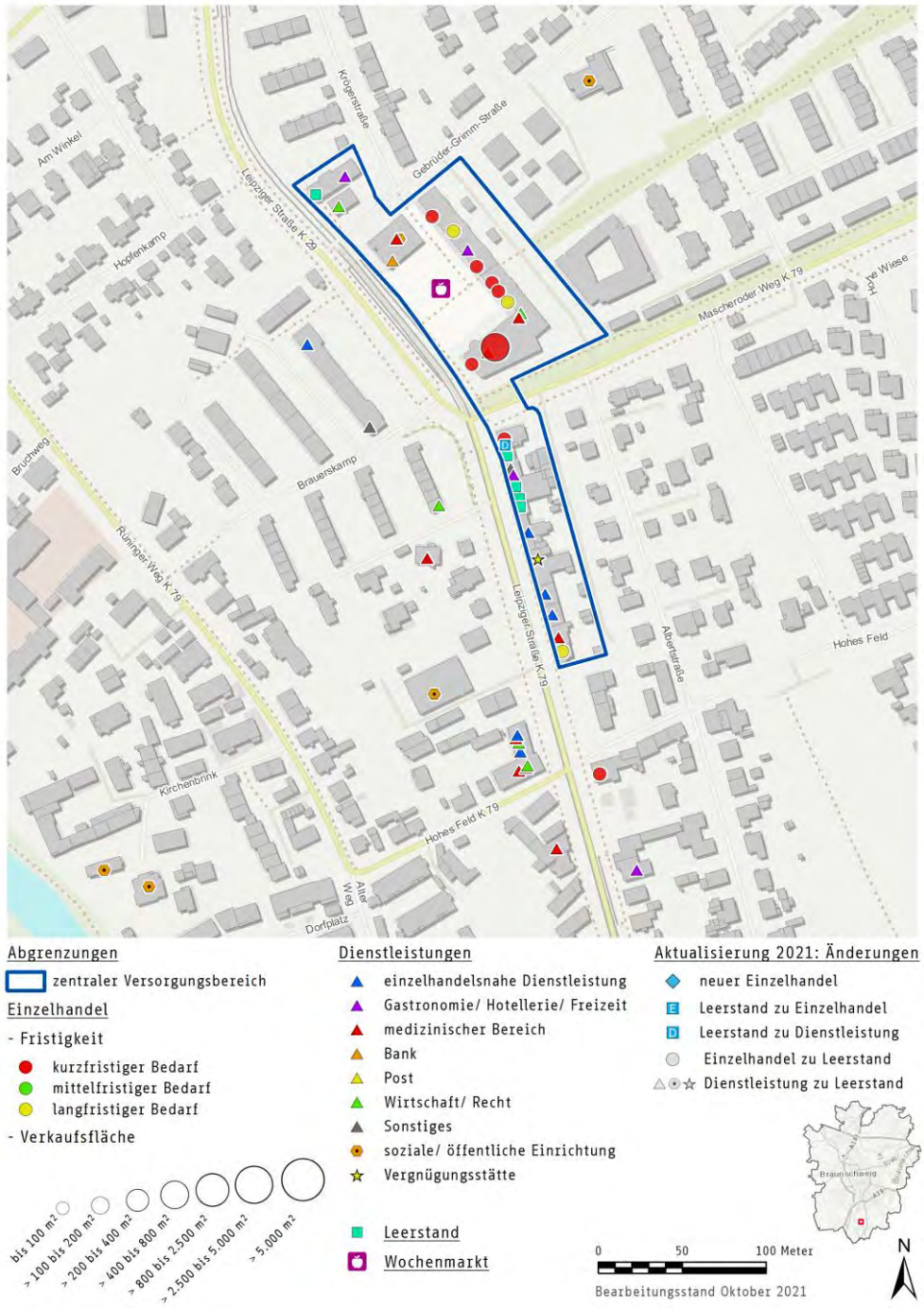
Gesamtverkaufsfläche: 1.025 m²



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 40: Nahversorgungszentrum Leipziger Straße, Stöckheimer Markt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 17:Stöckheimer Markt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 18:Ladenzeile Leipziger Straße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerk • Wochenmarkt Stöckheimer Markt • einzelne Fachgeschäfte vorhanden • ergänzendes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot • gute Aufenthaltsqualität im Bereich Stöckheimer Markt • attraktiv und hochwertig gestalteter Platzbereich, Begrünung durch Bäume
Schwächen	• insgesamt geringfügiges Angebot hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Gesamtverkaufsfläche • keine großflächigen Betriebe • funktionaler Besatz nur östlich bzw. nordöstlich Leipziger Straße • mehrere Leerstände im Bereich Ladenzeile Leipziger Straße • Ladenzeile Leipziger Straße stark modernisierungsbedürftig
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen • Leerstände als Entwicklungspotenziale

Handlungsempfehlungen

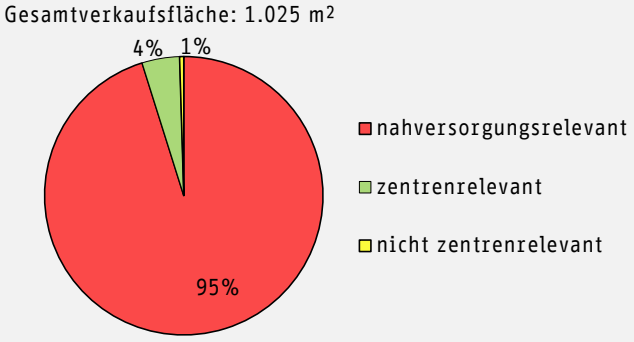
	• Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion • Wochenmarkt erhalten und stärken • ergänzende publikumswirksame Nutzungen (zum Beispiel Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Gastronomie) • Erhaltung der guten Aufenthaltsqualität Stöckheimer Markt • Erhaltung und Stärkung der Treffpunktfunktion • Weiterentwicklung des Zentrums im südlichen Bereich (Leipziger Straße) • Modernisierung/ Neubau Ladenzeile Leipziger Straße, gegebenenfalls als multifunktionales Geschäftshaus

8.5.1.3 Nahversorgungszentrum Melverode, Görlitzstraße

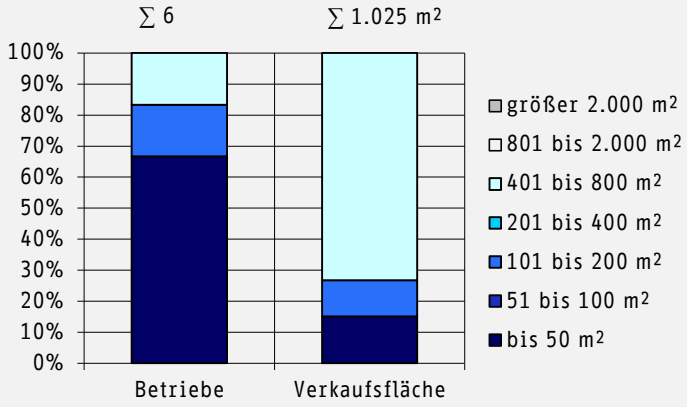
Stadtbezirk	Süd
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum umfasst den Bereich eines kleinen Einkaufszentrums innerhalb eines Wohngebietes. Mit einem Supermarkt als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung wurde die Abgrenzung um den Teilbereich westlich der Görlitzstraße reduziert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

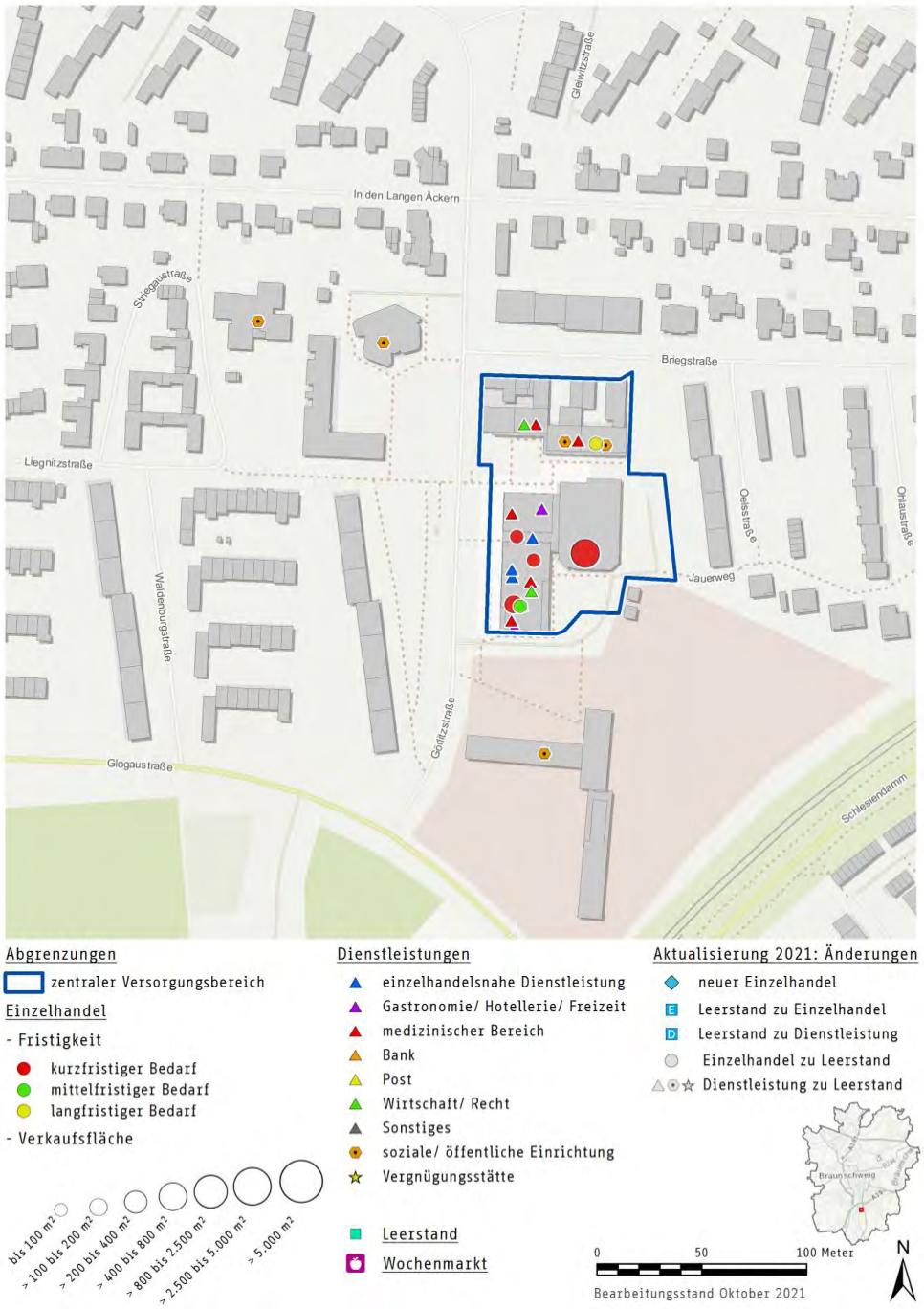
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 41: Nahversorgung Melverode, Görlitzstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 19: Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 20: ergänzende Nutzungen

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• gutes Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Lebensmittelhandwerk • Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • Supermarkt als Magnetbetrieb • einzelne Fachgeschäfte (Schreibwaren, Blumen, Optiker) • ergänzendes Dienstleistungsangebot mit unter anderem einzelhandelsnahen Dienstleistungen, Ärzten • Gastronomie mit Außenbereichen • kompakte Struktur des Zentrums mit hoher funktionaler Dichte • gestalteter öffentlicher Raum
Schwächen	• insgesamt geringes Einzelhandelsangebot • geringe Anzahl Betriebe • geringes Einzelhandelsangebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich • öffentlicher Raum in Teilbereichen modernisierungsbedürftig
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

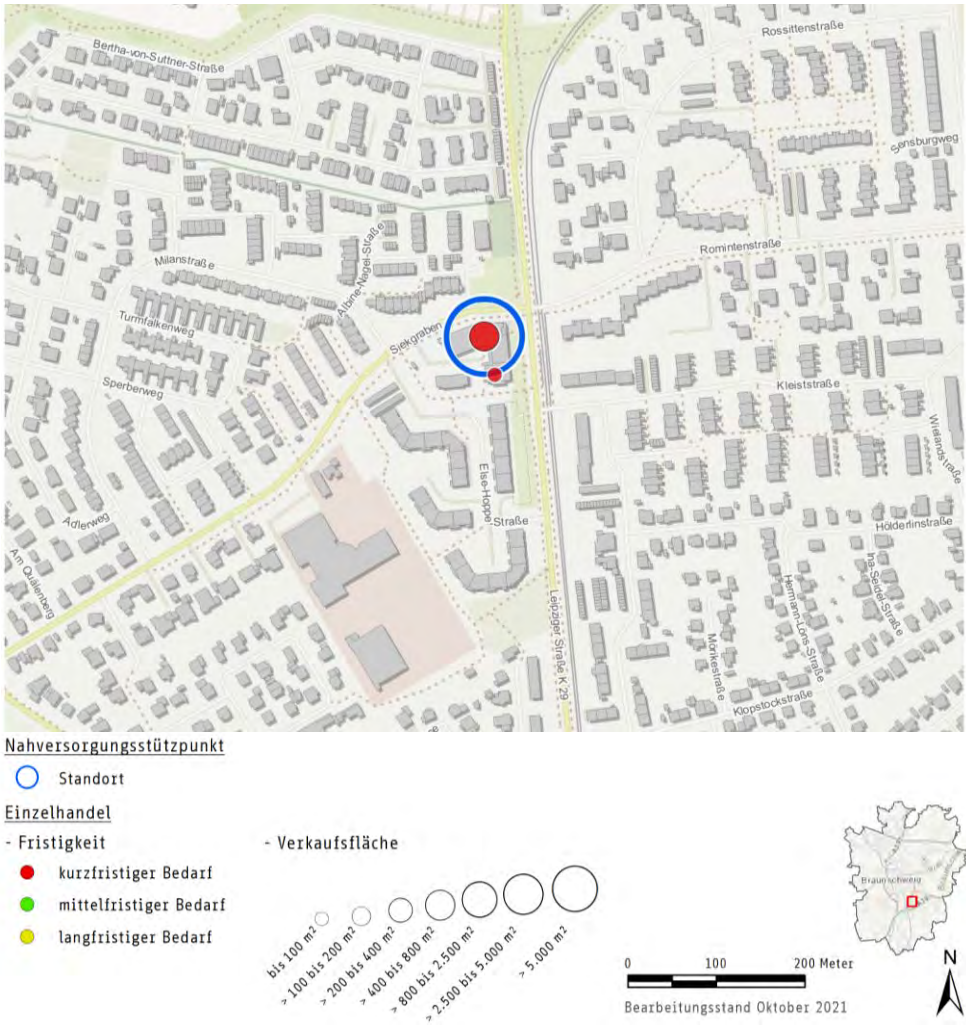
Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung Einzelhandelsfunktion (jedoch eingeschränkte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten) • Erhaltung der Nahversorgungsfunktion • ergänzendes Dienstleistungsangebot erhalten • Modernisierung des öffentlichen Raumes vor allem im nördlichen Bereich • Treffpunktfunktion erhalten

8.5.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben

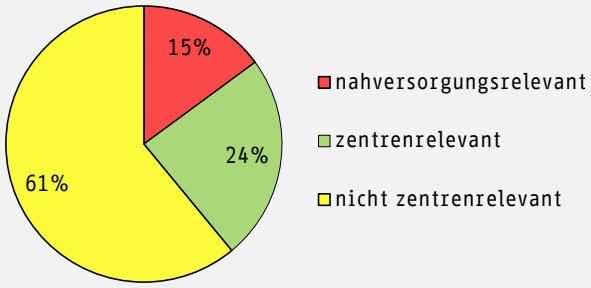
Stadtbezirk	Süd
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 500 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	3.990/ 17.045 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 0,8 km, NVZ Leipziger Straße, Stöckheimer Markt
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 42: Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben

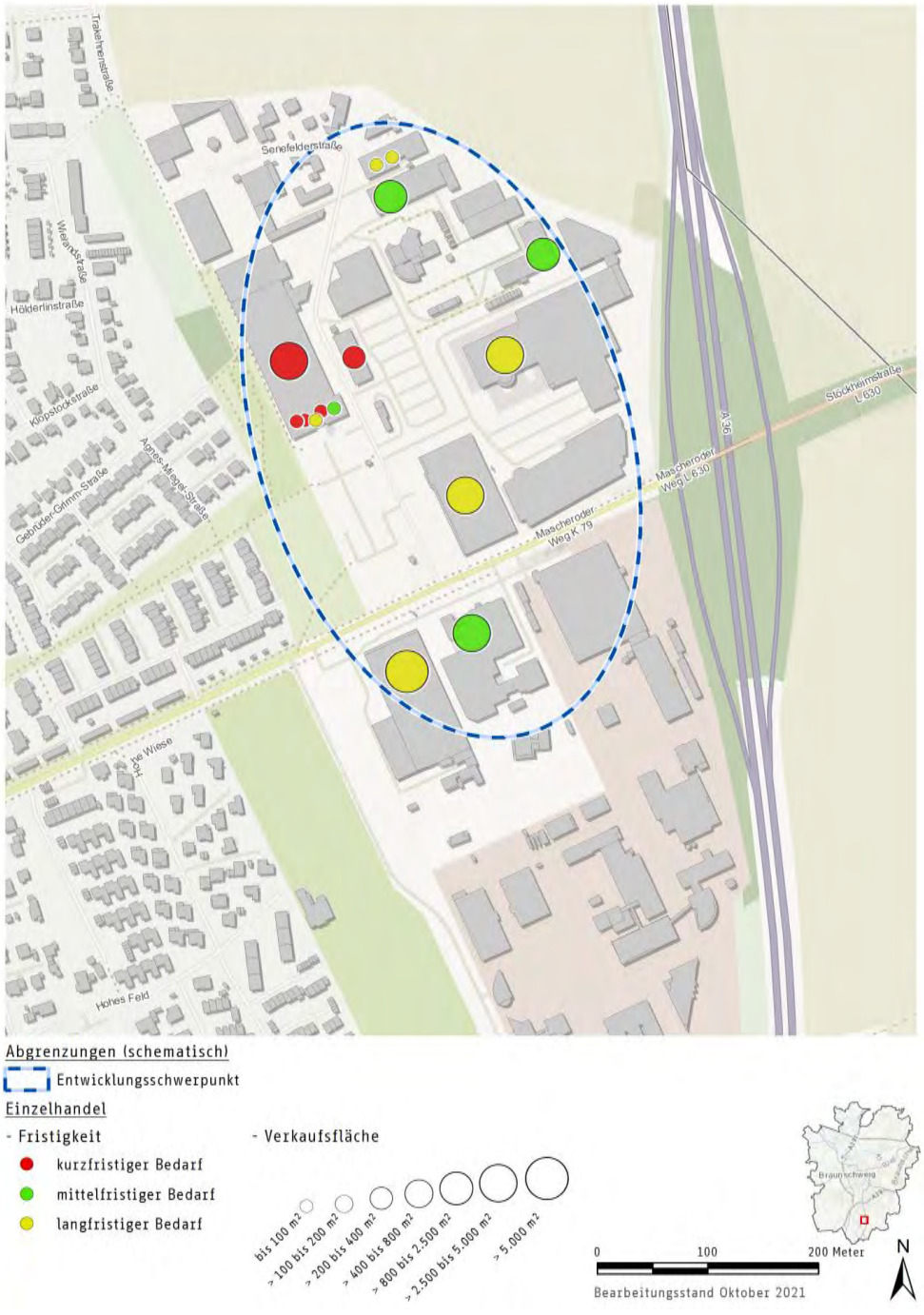


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.5.1.5 Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

Stadtbezirk	Süd
Anzahl Betriebe	15
Magnetbetriebe	Großer Supermarkt, Baumarkt, Möbel-/ Küchenfachmarkt, Bekleidungsfachmarkt
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 28.775 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Stöckheim (A 36)

Karte 43: Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.5.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.5.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Heidberg-Melverode

Der Stadtbezirk Heidberg-Melverode befindet sich im Süden des Braunschweiger Stadtgebietes und grenzt im Norden an den Bezirk Stöckheim-Leiferde an. Zu dem Bezirk gehören die statistischen Bezirke Heidberg und Melverode.

Tab. 20:Kennzahlen Heidberg-Melverode

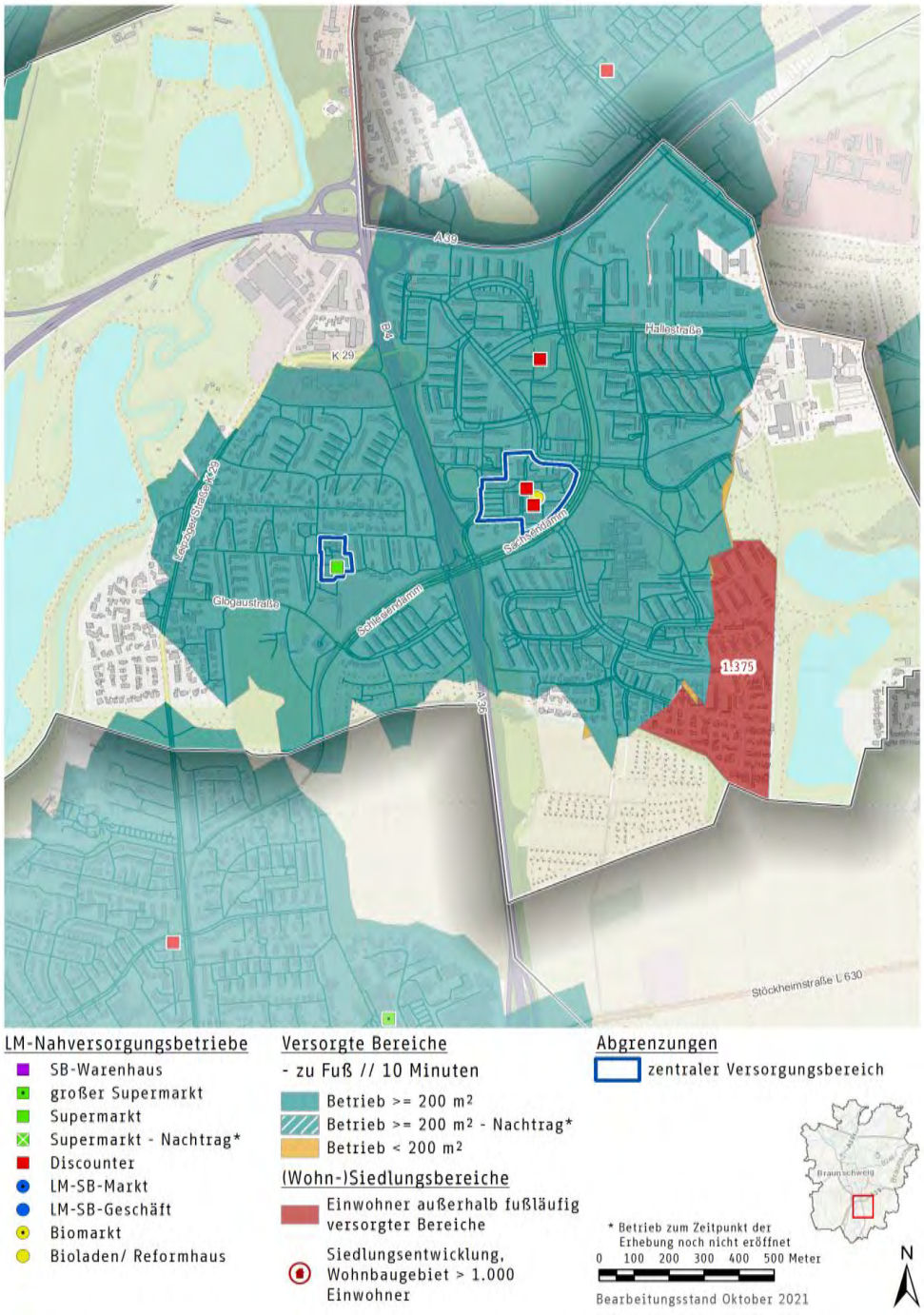
Einwohner	11.320
Anzahl Lebensmittelbetriebe	5
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	2.600 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	59%
Nahversorgungsanteil	82%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 59% sind per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen Supermarkt, drei Lebensmitteldiscounter und ein Reformhaus.
- Mit Ausnahme eines Lebensmitteldiscounters an einem sonstigen integrierten Standort befinden sich alle Betriebe im Stadtteilzentrum Heidberg/ Erfurtplatz beziehungsweise der oben genannte Supermarkt im Nahversorgungszentrum Melverode/ Görlitzstraße.
- Die Verkaufsflächen dieser Betriebe sind vor dem Hintergrund der Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe tendenziell gering; ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche deutlich oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² ist nicht vorhanden.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 82% vergleichsweise hoch - für einen Großteil der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 44). Die Siedlungsbereiche Heidberg und Melverode liegen nahezu vollständig innerhalb der fußläufig versorgten Bereiche. Lediglich am westlichen Rand von Melverode sowie auch am östlichen Siedlungsrand von Heidberg ist ein Teil der Einwohner nicht fußläufig nahversorgt.

Karte 44: Nahversorgungssituation im Bezirk Heidberg-Melverode



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

- Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner wird nicht gesehen, da die Anzahl der nicht versorgten Einwohner für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb entsprechend den Anforderungen der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe jeweils zu gering ist.
- Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung erscheinen auf Grund der hohen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe grundsätzlich möglich, sind jedoch im Detail zu prüfen.
- ❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; Die Nahversorgungsfunktion sollte insbesondere durch die Erhaltung des Stadtteil- und des Nahversorgungszentrums sichergestellt werden.

8.5.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Stöckheim-Leiferde

Der Stadtbezirk Stöckheim-Leiferde befindet sich im Süden des Braunschweiger Stadtgebietes.

Tab. 21:Kennzahlen Stöckheim-Leiferde

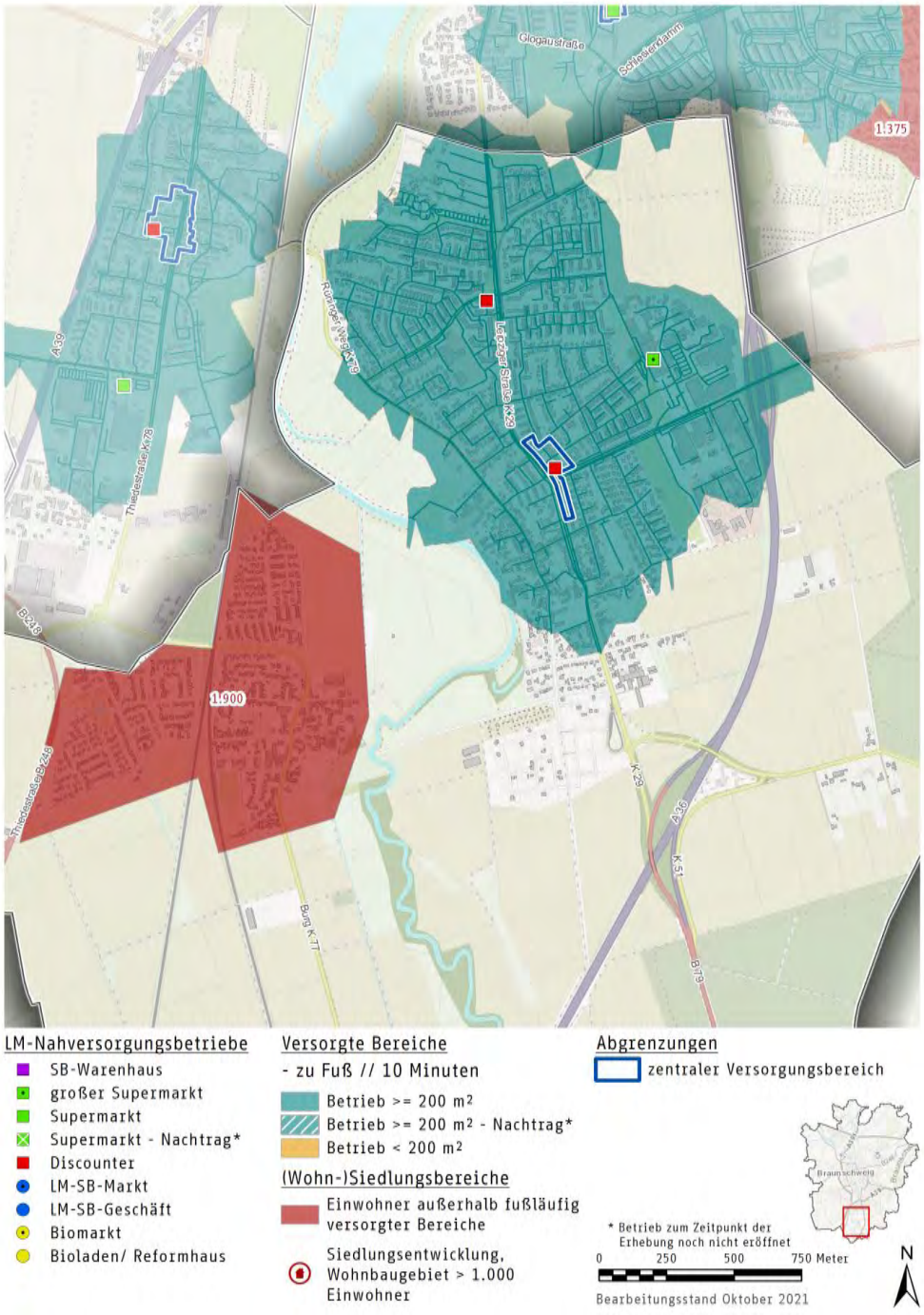
Einwohner	8.250
Anzahl Lebensmittelbetriebe	3
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	4.875 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	162%
Nahversorgungsanteil	72%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Auf Grund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, die unter anderem auf das Angebot eines großen Supermarktes am Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim zurückzuführen ist, sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um den oben genannten großen Supermarkt sowie um zwei Lebensmitteldiscounter.

Karte 45: Nahversorgungssituation im Bezirk Stöckheim-Leiferde



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

- Ein Lebensmitteldiscounter liegt im Nahversorgungszentrum Leipziger Straße/ Stöckheimer Markt, ein weiterer am Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim/ Siekgraben in sonstig integrierte Lage. Der große Supermarkt liegt am Entwicklungsschwerpunkt Stöckheim in nicht integrierter Lage.
- Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters am Nahversorgungsstützpunkt Stöckheim, Siekgraben liegt deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit; der erwähnte große Supermarkt liegt hingegen deutlich darüber.
- Gut ein Viertel der Einwohner sind nur unzureichend fußläufig nahversorgt (vgl. vorstehende Karte 45). Während der Siedlungsbereich Stöckheim nahezu vollständig innerhalb der fußläufig versorgten Bereiche liegt, besteht in Leiferde kein Nahversorgungsangebot.

➢ Im Siedlungsbereich Leiferde besteht die Möglichkeit zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation. Mit rd. 1.900 fußläufig nicht versorgten Einwohnern und perspektivisch weiteren, im Zuge einer Wohngebietsentwicklung gemäß dem ISEK am geplanten neuen Bahnhaltepunkt, besteht ein ausreichendes Potenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb.

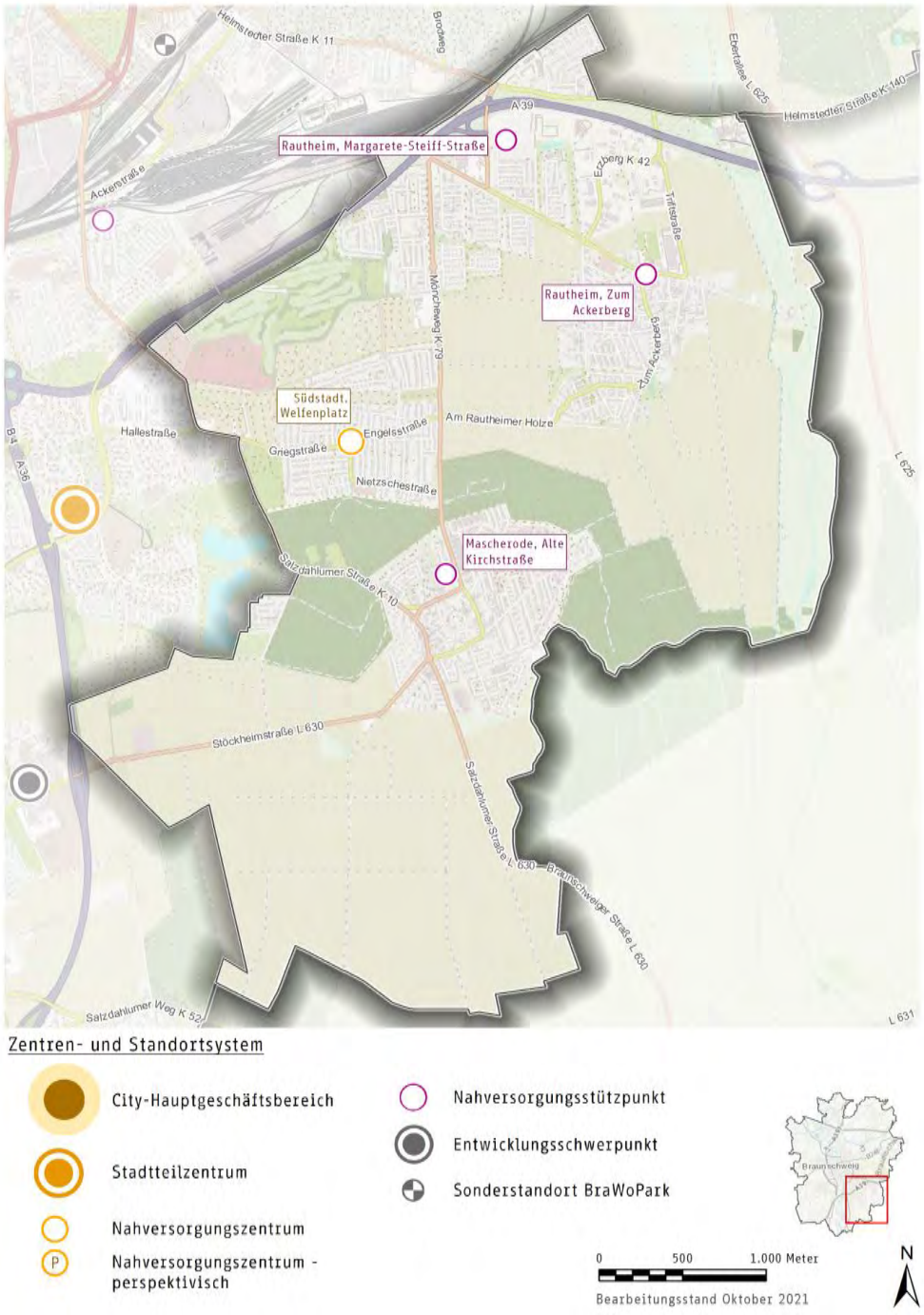
➢ Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten, insbesondere ist die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums und des Nahversorgungsstützpunktes sicherzustellen.

❖ Zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation sollte die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelbetriebes in Leiferde geprüft werden. Wichtig ist dabei die Wahl des Standortes möglichst zentral innerhalb des Siedlungsbereiches bzw. im Zusammenhang mit einer Wohngebietsentwicklung, um einer möglichst großen Zahl an Einwohnern eine fußläufige Versorgung zu ermöglichen.

8.6 Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode

Im Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode befinden sich neben dem Nahversorgungszentrum Südstadt/ Welfenplatz die Nahversorgungstützpunkte Mascherode/ Alte Kirchstraße, Rautheim/ Margarete-Steiff-Straße und Rautheim/ Zum Ackerberg (vgl. Karte 46). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 37 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.225 m² festgestellt.

Karte 46: Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

In Tab. 22 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteln und damit im kurzfristigen Bedarfsbereich. Mit Ausnahme von Apotheken sind in allen Sortimenten per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Tab. 22: Einzelhandelsangebot im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	3.200	16,1	28,9	56%
Lebensmittelhandwerk	150	2,4	3,9	60%
Drogerie/ Parfümerie	225	0,7	3,4	20%
Apotheke	100	10,7	9,2	116%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	50	0,3	0,7	36%
Blumen/ Zoo	125	0,4	1,3	29%
kurzfristiger Bedarf	**3.875**	**30,5**	**47,5**	**64%**
Bekleidung und Zubehör	175	0,5	4,1	11%
Schuhe/ Lederwaren	-	0,0	1,2	0%
Sport/ Freizeit	25	0,0	1,7	0%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	25	0,0	1,0	4%
Bücher	-	0,0	0,9	0%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	-	0,0	0,8	0%
Haus-/ Heimtextilien	25	0,0	0,7	7%
mittelfristiger Bedarf	**250**	**0,6**	**10,4**	**6%**
Uhren/ Schmuck	-	0,0	0,8	0%
Foto/ Optik	50	0,3	0,9	37%
Medien	25	0,3	2,7	10%
Elektro/ Leuchten	-	0,0	1,5	3%
Teppiche/ Bodenbeläge	25	0,1	0,4	12%
Bau-/ Gartenmarkt	475	0,7	7,6	10%
Möbel	350	0,5	4,5	11%
Sonstiges	150	0,9	5,5	16%
langfristiger Bedarf	**1.100**	**2,8**	**24,0**	**12%**
Summe	***5.225***	***33,9***	***81,8***	***41%***

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

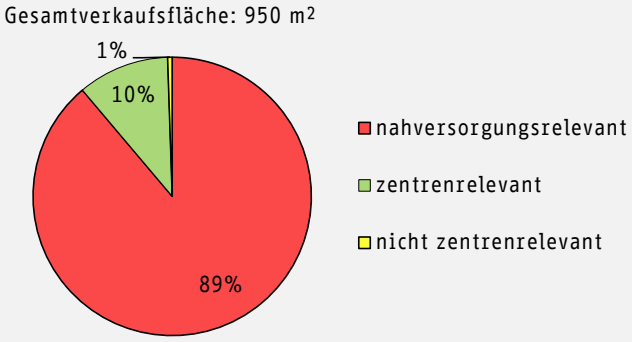
8.6.1 Zentren- und Standortstruktur

8.6.1.1 Nahversorgungszentrum Südstadt, Welfenplatz

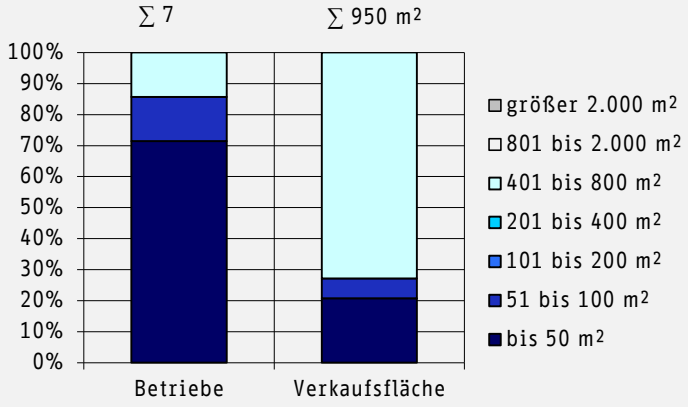
Stadtbezirk	Südstadt-Rautheim-Mascherode
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum Südstadt/ Welfenplatz wird durch einen großzügig angelegten Platzbereich mit umgebenden Nutzungen geprägt. Als Magnetbetrieb fungiert ein Supermarkt, der Angebotsschwerpunkt liegt entsprechend im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

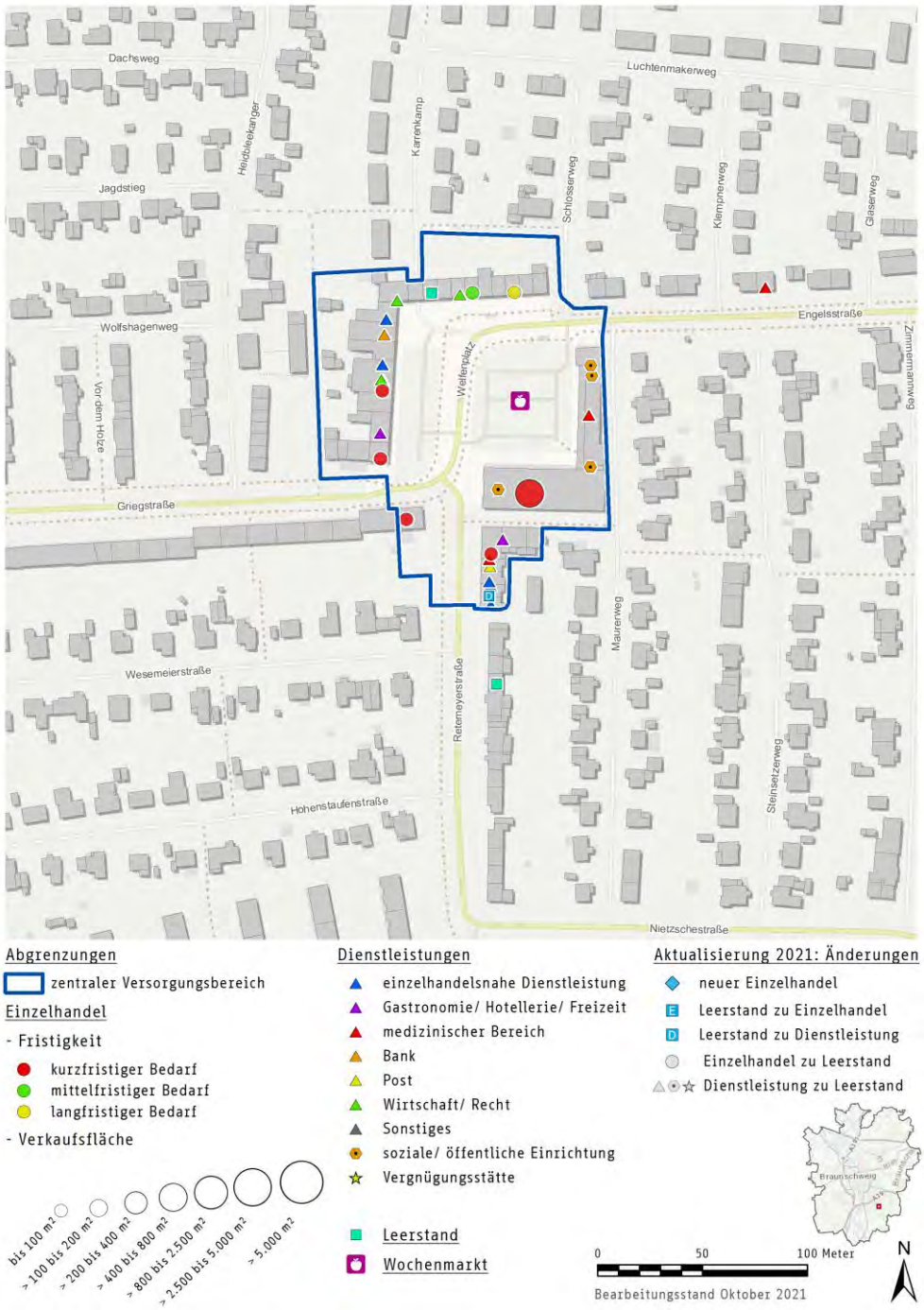
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 47: Nahversorgungszentrum Südstadt, Welfenplatz



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 21:Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 22:historische Bebauung

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Nahversorgungsangebot mit unter anderem Supermarkt, Lebensmittelhandwerk • Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • einzelne ergänzende Fachgeschäfte vorhanden (unter anderem Bekleidung, Unterhaltungselektronik) • ergänzendes Dienstleistungsangebot und Gastronomie • Supermarkt in historischem ehemaligen Gemeinschaftshaus • gestalteter öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität • historischer Welfenplatz mit Randbebauung
Schwächen	• insgesamt geringfügiges Einzelhandelsangebot hinsichtlich Anzahl Betriebe und Verkaufsfläche • einzelne Leerstände vorhanden • Modernisierungsbedarf im öffentlichen Raum erkennbar (zum Beispiel Schaukästen) • überdimensionierte Stellplatzanlage Welfenplatz • mangelnde Platzgestaltung, fehlende Gliederung des Platzes
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

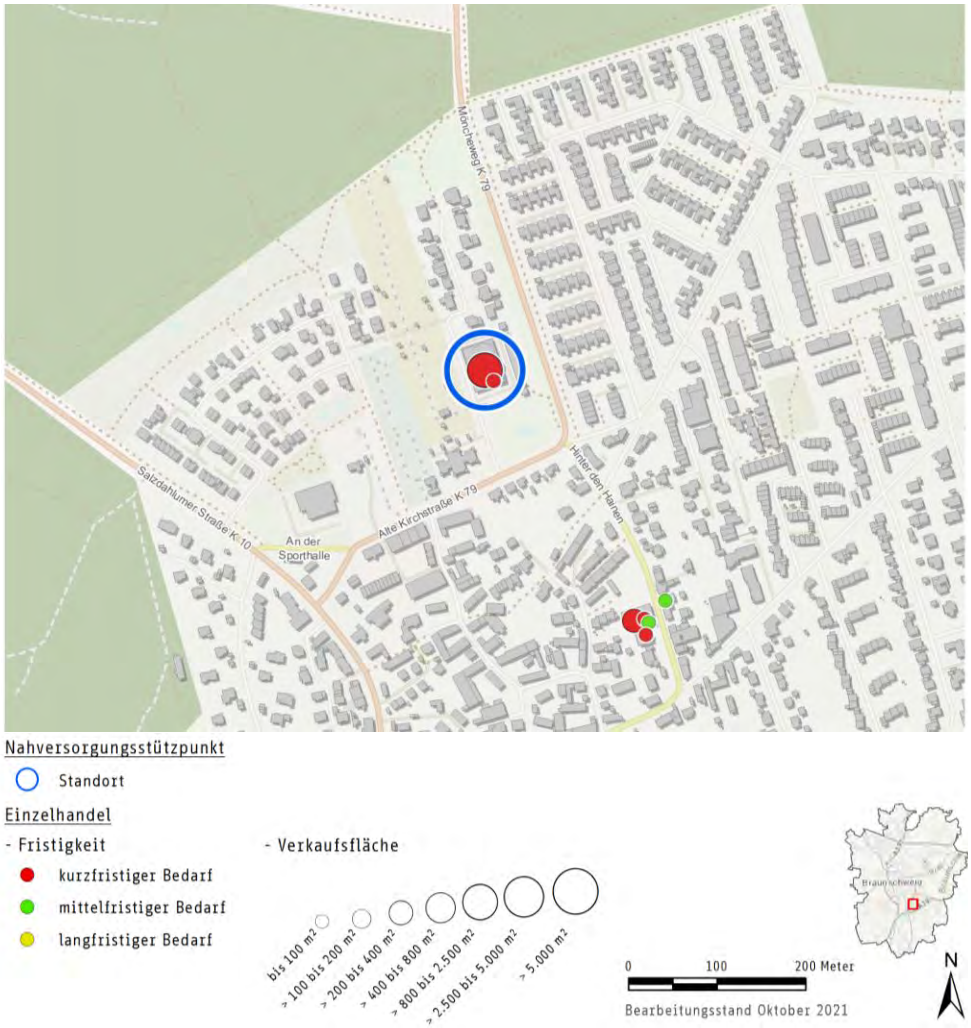
Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion (jedoch eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten) • gegebenenfalls weiterer Frequenzbringer ansiedeln • Gastronomie mit attraktiven Außenbereichen ermöglichen • Modernisierung des öffentlichen Raumes • Aufwertung des Platzbereiches mit gestalteten Aufenthaltsbereichen und Begrünung • gegebenenfalls Reduzierung oder Neuordnung der Stellplätze für Neugliederung des Platzes

8.6.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Mascherode, Alte Kirchstraße

Stadtbezirk	Südstadt-Rautheim-Mascherode
Betriebstyp(en)	Supermarkt
Verkaufsfläche	rd. 1.000 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	2.495/ 11.620 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	1,3 km, NVZ Südstadt, Welfenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 48: Nahversorgungsstützpunkt Mascherode, Alte Kirchstraße

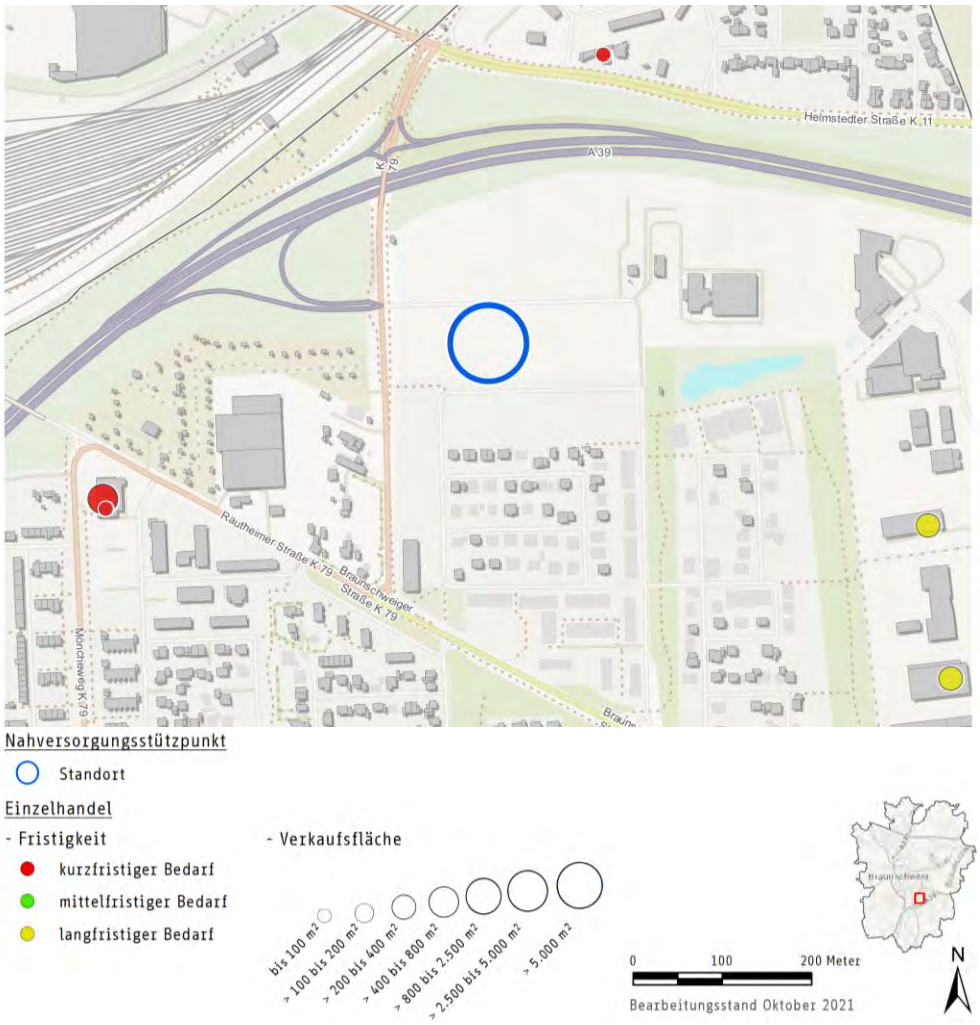


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.6.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Margarete-Steiff-Straße

Stadtbezirk	Südstadt-Rautheim-Mascherode
Betriebstyp(en)	Supermarkt
Verkaufsfläche	zum Zeitpunkt der Erhebung im Bau
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.130/ 8.820 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	2,6 km, NVZ Südstadt, Welfenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 49: Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Margarete-Steiff-Straße

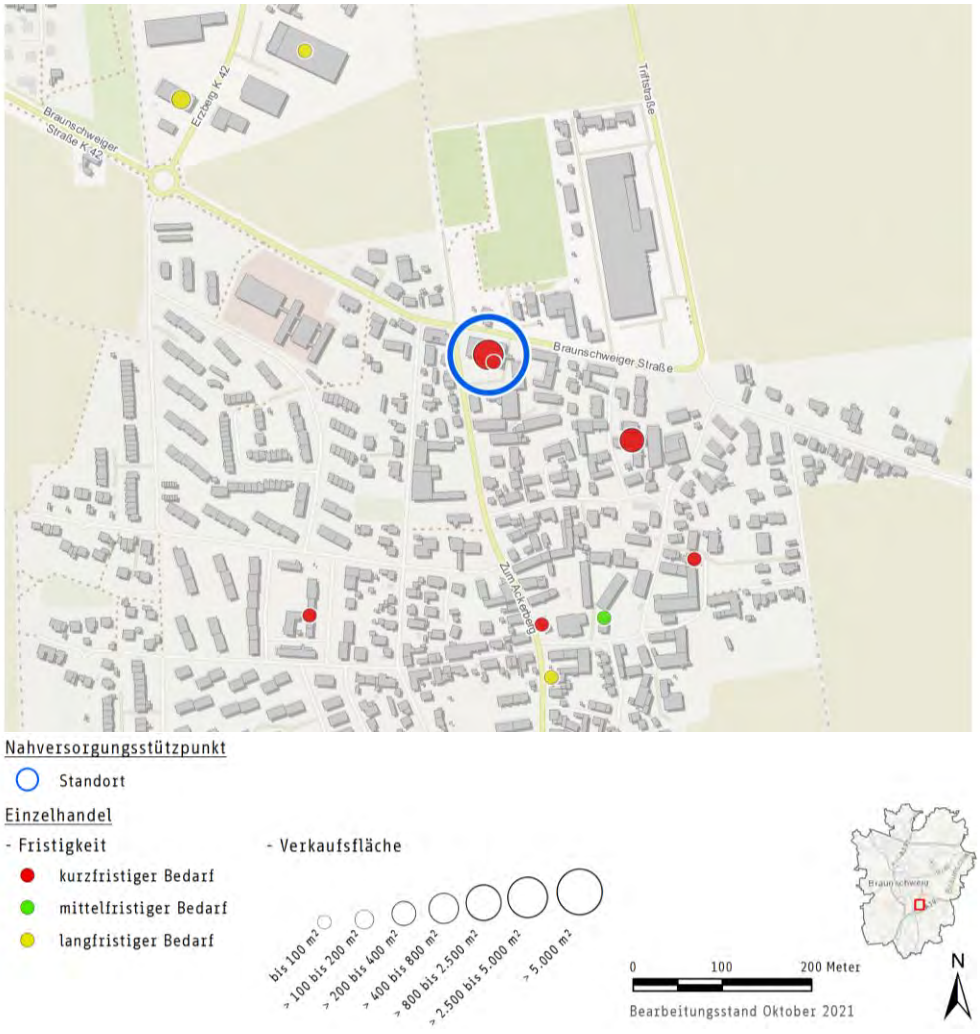


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.6.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg

Stadtbezirk	Südstadt-Rautheim-Mascherode
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 500 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.925/ 7.440 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	2,6 km, NVZ Südstadt, Welfenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 50: Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.6.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.6.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode

Der Stadtbezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode befindet sich im Südwesten des Braunschweiger Stadtgebietes und umfasst die statistischen Bezirke Lindenbergsiedlung, Mascherode, Rautheim und Südstadt.

Tab. 23:Kennzahlen Südstadt-Rautheim-Mascherode

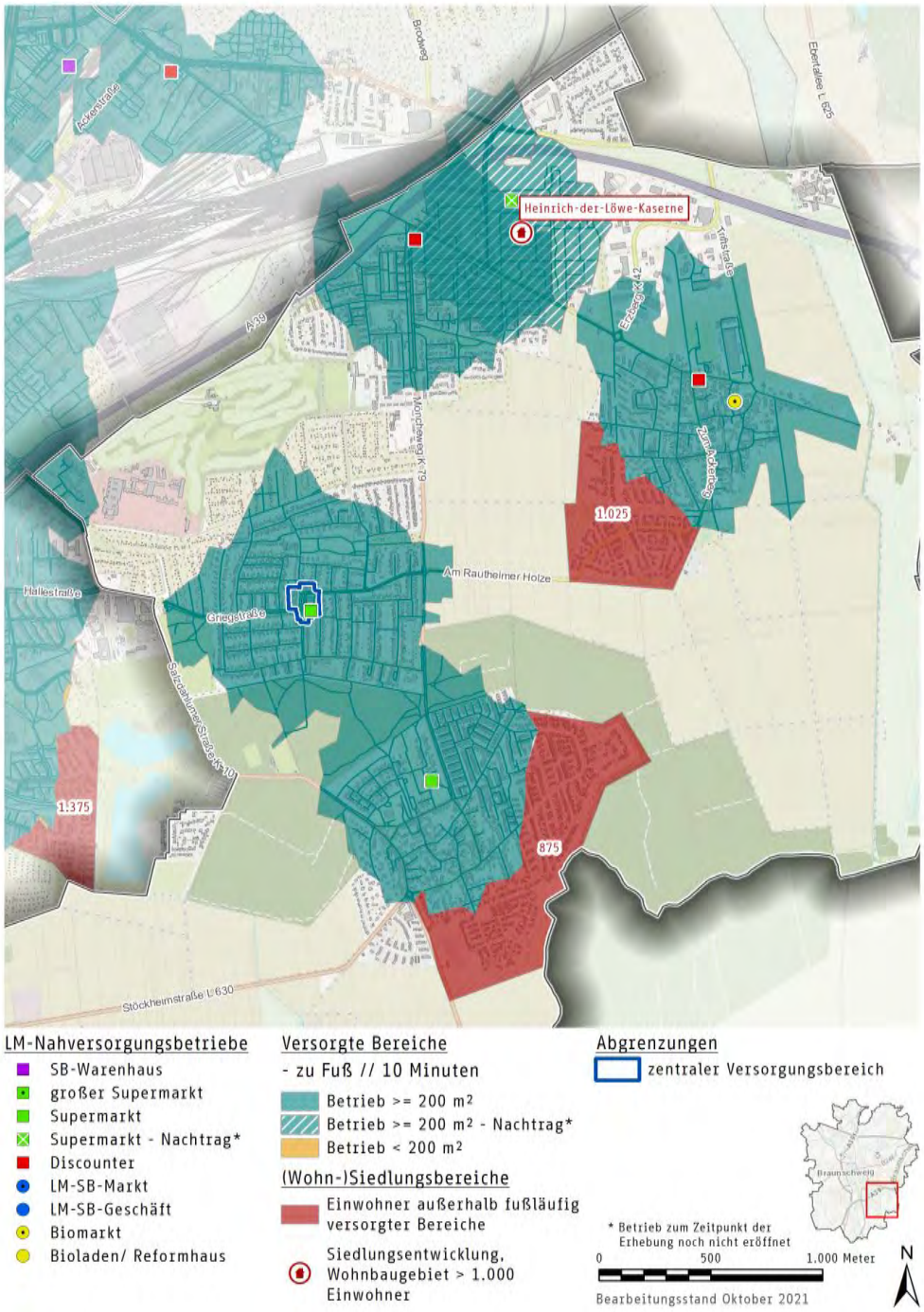
Einwohner	13.125
Anzahl Lebensmittelbetriebe	5
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	3.200 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	56%
Nahversorgungsanteil	70%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 56% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Durch die zwischenzeitliche Eröffnung eines Supermarkts an der Margarethe-Steiff-Straße verringert sich der Kaufkraftabfluss deutlich; die Bindungsquote erhöht sich auf rd. 80 bis 85%.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um zwei Supermärkte, zwei Lebensmitteldiscounter und einen Biomarkt.
- Ein Supermarkt befindet sich im Nahversorgungszentrum Welfenplatz, der Biomarkt an einem sonstigen integrierten Standort. Die übrigen Betriebe an den Nahversorgungsstützpunkten Mascherode/ Alte Kirchstraße, Rautheim/ Margarethe-Steiff-Straße und Rautheim/ Zum Ackerberg.
- Insbesondere die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters am Nahversorgungsstützpunkt Rautheim, Zum Ackerberg liegt deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 70% unterdurchschnittlich - für annähernd ein Drittel der Einwohner besteht keine Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 51). Die Siedlungsbereiche Lindenberg und Rautheim liegen jedoch nahezu vollständig innerhalb der fußläufig versorgten Bereiche. Lediglich der nördliche Rand der Südstadt sowie der südwestliche Teil des Siedlungsbereiches Mascherode sind nicht fußläufig nahversorgt.

Karte 51: Nahversorgungssituation im Bezirk Südstadt-Rautheim-Mascherode



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

- Für eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb ist die Zahl fußläufig nicht nahversorgter Einwohner zu gering.
- Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten; eine Verkaufsflächenerweiterung zur Bestandssicherung des vergleichsweise kleinen Lebensmitteldiscounters ist auf Grund der geringen Einwohnerzahlen in der 10-Minuten-Isochrone des Betriebes gegebenenfalls im Detail zu prüfen.
- ❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums und der Nahversorgungsstützpunkte ist zu erhalten.

8.7 Stadtbezirk Weststadt

Im Stadtbezirk befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Weststadt/ Zentrum Elbestraße das Nahversorgungszentrum Lichtenberger Straße/ Isarstraße und das perspektivische Nahversorgungszentrum Donaustraße/ Münchenstraße (vgl. Karte 52). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 52 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 15.675 m² festgestellt.

In Tab. 24 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Weststadt bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel und damit im kurzfristigen Bedarfsbereich. Auf Grund eines entsprechenden Angebotes vor allem im Stadtteilzentrum Elbestraße und dem perspektivischen Nahversorgungszentrum Donaustraße/ Münchenstraße sind im Sortiment Drogerie und Parfümerie per Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen; im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel besteht eine rechnerische Vollversorgung.

Karte 52: Stadtbezirk Weststadt

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 24:Einzelhandelsangebot im Bezirk Weststadt, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	9.025	50,5	51,2	99%
Lebensmittelhandwerk	275	4,7	7,0	68%
Drogerie/ Parfümerie	1.600	7,8	6,0	131%
Apotheke	275	14,2	16,2	88%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	225	0,9	1,3	73%
Blumen/ Zoo	350	0,8	2,4	34%
kurzfristiger Bedarf	**11.725**	**78,9**	**84,0**	**94%**
Bekleidung und Zubehör	750	2,3	7,3	32%
Schuhe/ Lederwaren	25	0,1	2,1	3%
Sport/ Freizeit	25	0,1	2,9	2%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	625	1,2	1,8	62%
Bücher	-	0,0	1,5	3%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	350	0,4	1,4	29%
Haus-/ Heimtextilien	125	0,2	1,3	13%
mittelfristiger Bedarf	**1.925**	**4,2**	**18,3**	**23%**
Uhren/ Schmuck	-	0,0	1,4	0%
Foto/ Optik	25	0,2	1,6	13%
Medien	50	0,5	4,9	11%
Elektro/ Leuchten	375	1,3	2,7	48%
Teppiche/ Bodenbeläge	25	0,0	0,7	4%
Bau-/ Gartenmarkt	1.000	1,4	13,5	11%
Möbel	25	0,0	8,0	0%
Sonstiges	525	5,3	9,7	55%
langfristiger Bedarf	**2.025**	**8,8**	**42,4**	**21%**
Summe	***15.675***	***92,0***	***144,8***	***64%***

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

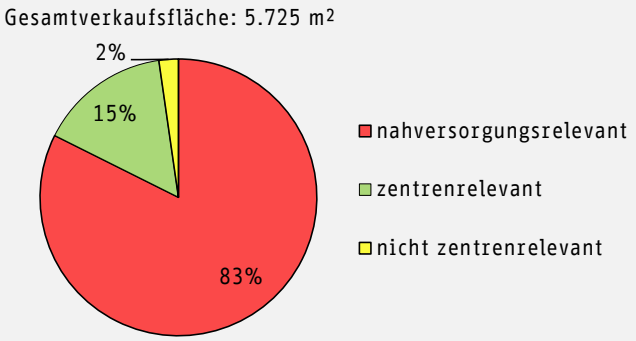
8.7.1 Zentren- und Standortstruktur

8.7.1.1 Stadtteilzentrum Weststadt, Zentrum Elbestraße

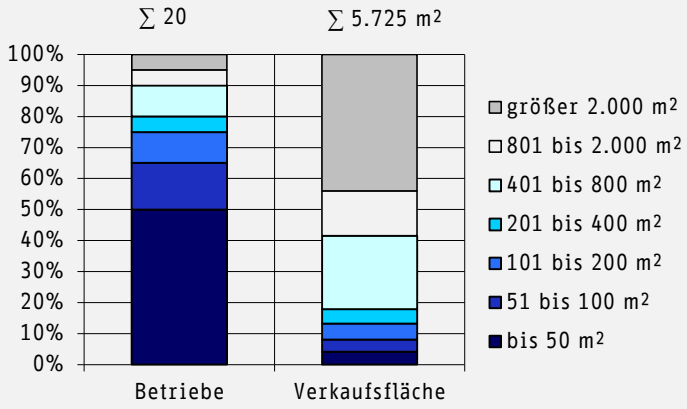
Stadtbezirk	Weststadt
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Stadtteilzentrum weist eine kompakte Struktur auf und erstreckt sich auf den Bereich eines zum Teil überdachten Einkaufszentrums mit einem zusätzlichen Teilbereich nördlich der Elbestraße. Wichtige Magnetbetriebe sind ein Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

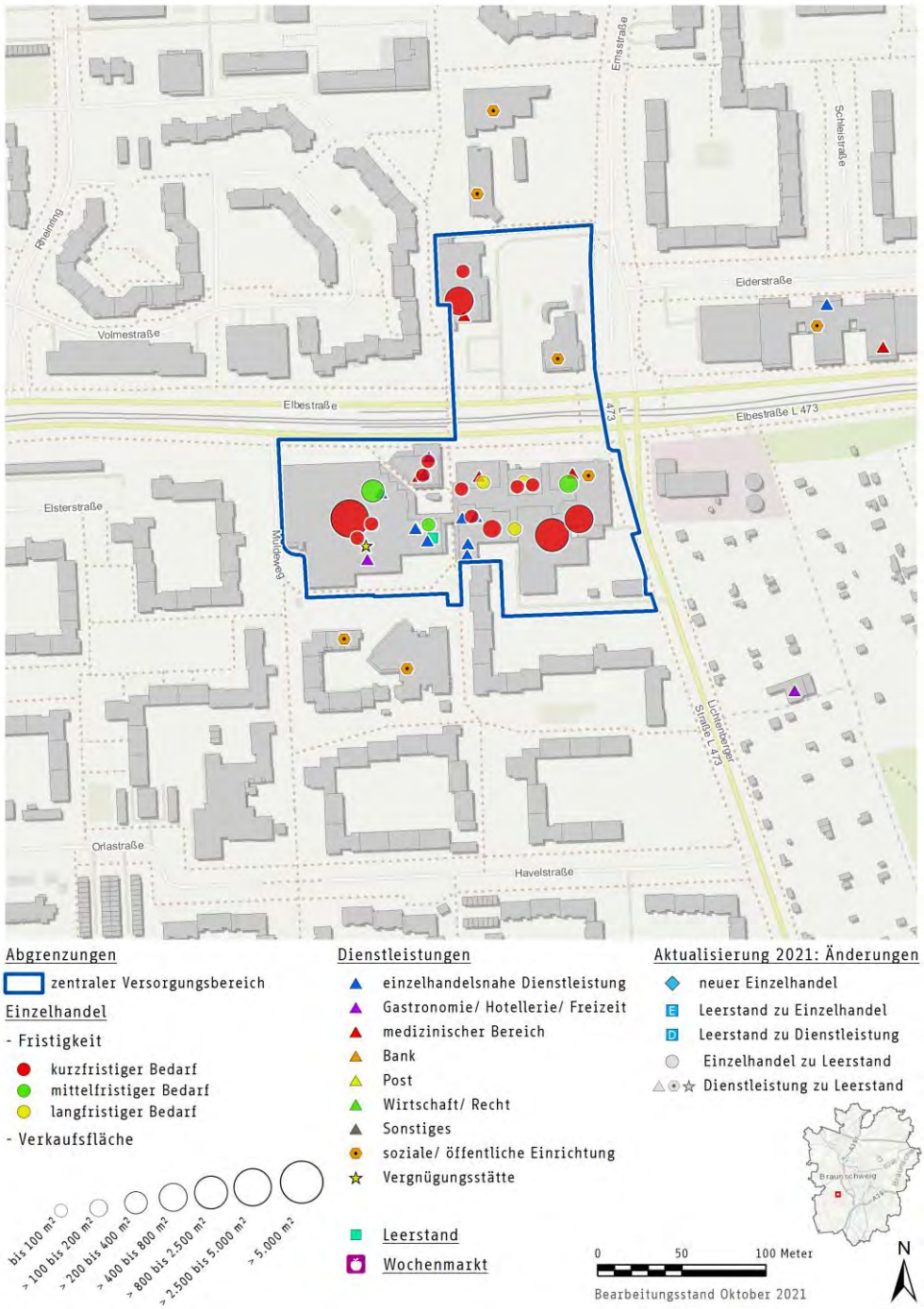
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 53: Stadtteilzentrum Weststadt, Zentrum Elbestraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 23: Lebensmittelbetriebe

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 24: Einkaufszentrum Elbestraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem Supermarkt, Lebensmitteldiscountern, Drogeriemarkt • Wochenmarkt • weitere Fachgeschäfte mit unter anderem Bekleidung vorhanden • ergänzendes Dienstleistungsangebot • Aufenthaltsqualität durch Fußgängerbereiche und gestalteten Platzbereich südlich des Zentrums
Schwächen	• Modernisierungsbedarf an Gebäuden erkennbar • gestalterische Mängel beziehungsweise Modernisierungsbedarf im öffentlichen Raum erkennbar • Barrierewirkung Elbestraße zum nördlich gelegenen Lebensmitteldiscounter trotz Querungshilfe
Flächenpotenziale	• keine Potenzialflächen erkennbar

Handlungsempfehlungen

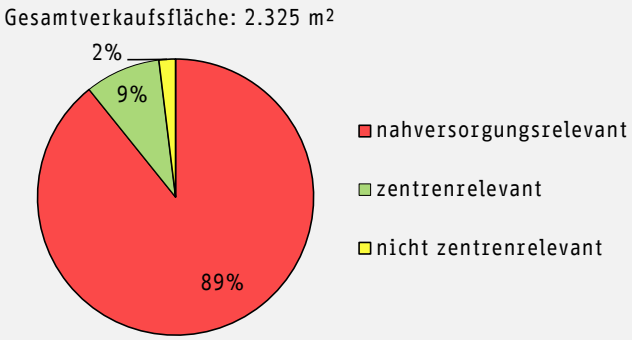
	• Erhaltung der Einzelhandelsfunktion, gegebenenfalls Stärkung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente • Wochenmarkt erhalten und stärken • Ausbau weiterer publikumswirksamer Zentrenfunktionen (zum Beispiel Dienstleistungen und Gastronomie) • Modernisierung/ Aufwertung des Einkaufszentrums (Gebäude) • Modernisierung öffentlicher Raum beziehungsweise Fußgängerbereiche als Aufenthaltsbereich/ Treffpunkt innerhalb des Einkaufszentrums und südlich davon • Verbesserung Aufenthaltsqualität insgesamt

8.7.1.2 Nahversorgungszentrum Weststadt, Lichtenberger Straße, Isarstraße

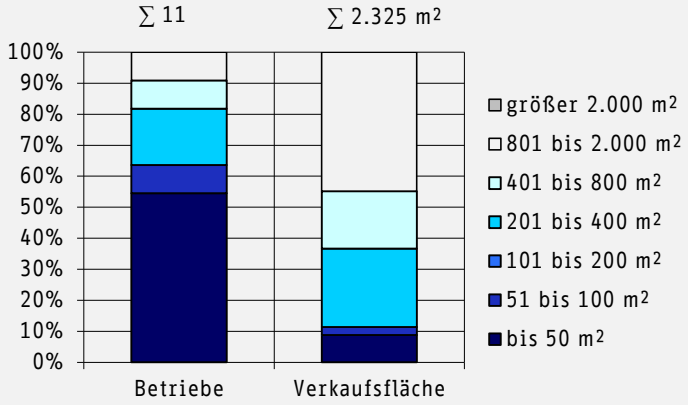
Stadtbezirk	Weststadt
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum Lichtenberger Straße/ Isarstraße gliedert sich in einen Bereich mit kleinteiligen Nutzungen an der Isarstraße und in einen südlich abgesetzten Supermarktstandort. Mit einem Supermarkt und Getränkemarkt als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

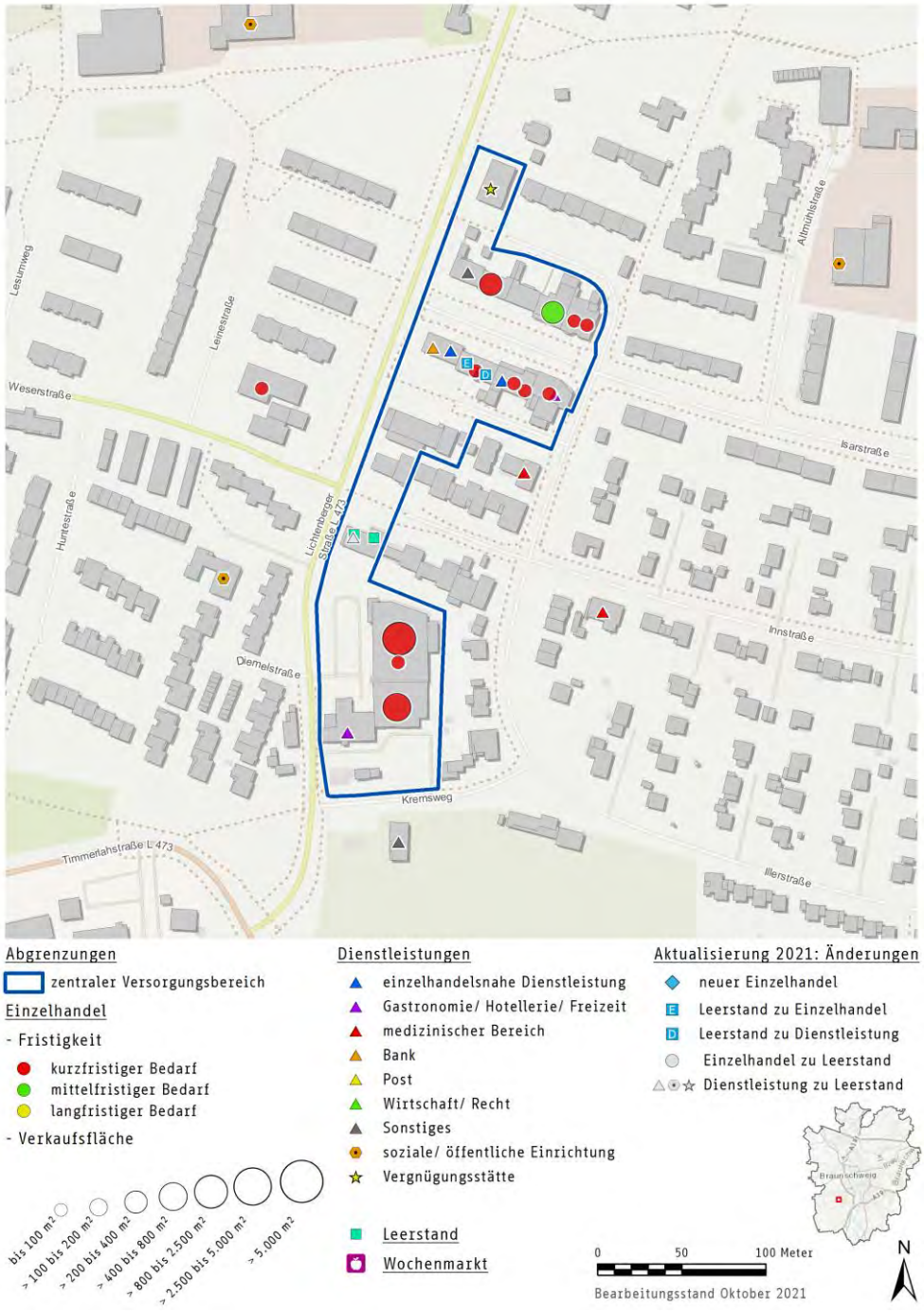
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 54: Nahversorgungszentrum Weststadt, Lichtenberger Straße, Isarstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 25:Supermarkt Lichtenberger Straße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 26:kleinteilige Nutzungen Isarstraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem Supermarkt, Getränkemarkt, Lebensmittel-SB-Markt, Lebensmittelhandwerk, Apotheke • Supermarkt als Magnetbetrieb • ergänzende Dienstleistungen
Schwächen	• funktional zweigeteiltes Zentrum (Ladenzeilen Isarstraße und südlicher Supermarkt) • mangelhafter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen Teilbereichen (unterbrochener Besatz) • einzelne Leerstände • gestalterische Mängel im öffentlichen Raum • sanierungsbedürftige Gebäude
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

Handlungsempfehlungen

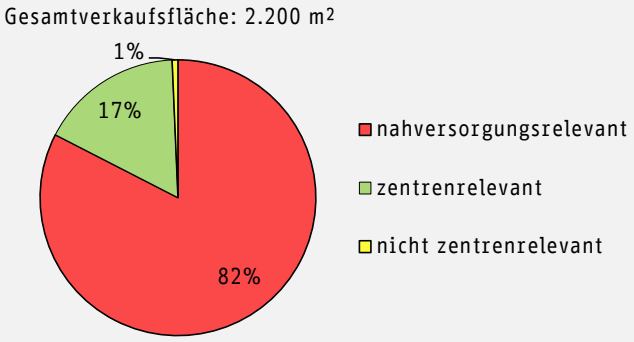
	• Erhaltung der Einzelhandelsfunktion
	• Stärkung durch ergänzende publikumswirksame Nutzungen (zum Beispiel Dienstleistungen, Gastronomie)
	• städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen Bereichen Isarstraße und Supermarkt verbessern
	  ○ Lesbarkeit als Zentrum verbessern
	  ○ Schließung Besatzlücken
	  ○ breite Gehwege und Gestaltung des öffentlichen Raumes
	• Gestaltung Umfeld Supermarkt
	• Sanierung/ Modernisierung öffentlicher Raum Bereich Isarstraße

8.7.1.3 Nahversorgungszentrum Weststadt, Donaustraße/ Münchenstraße (perpektivisch)

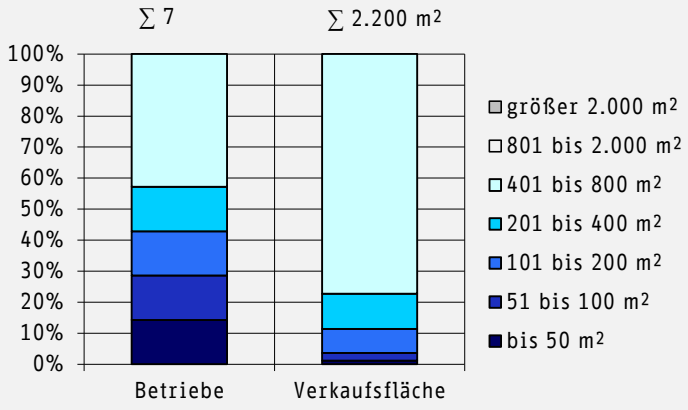
Stadtbezirk	Weststadt
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das perspektivische Nahversorgungszentrum befindet sich im Kreuzungsbereich Donaustraße/ Münchenstraße und umfasst einen nach Norden orientierten Bereich sowie eine südlich abgesetzte Ladenzeile. Mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt als Magnetbetriebe liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Neben kleinteiligen Angeboten sind auch größere Betriebe vorhanden. Auf Grund der städtebaulichen Situation als Pkw-orientierter, nicht ins Wohnumfeld integrierter Standort sind die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich aktuell nicht erfüllt. Entsprechend dem Rahmenplan Donauviertel soll durch eine Verringerung des Straßenquerschnitts und arrondierende Bebauung eine städtebauliche Aufwertung erfolgen.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 55: Nahversorgungszentrum Weststadt, Donaustraße/ Münchenstraße

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 27:Lebensmitteldiscounter

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 28:Ladenzeile Donaustraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäft, Drogeriemarkt • Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • ergänzende Dienstleistungsangebote in den Teilbereichen • gestalteter Aufenthaltsbereich Ladenzeile
Schwächen	• nördlicher Bereich als autokundenorientierter Standort am Donauknoten mit vorgelagerten Stellplätzen und Charakter eines Fachmarktzentrums (Einfachbauweise) • südliche Ladenzeile Donaustraße mit hohem Dienstleistungsanteil • Donaustraße mit deutlicher Barriere- und Trennwirkung • mangelhafter funktionaler und städtebaulicher Zusammenhang zwischen Teilbereichen • geringe Aufenthaltsqualität aufgrund des überdimensionierten Straßenraumes • fehlender Zentrencharakter
Flächenpotenziale	• Flächenpotenziale im Zusammenhang mit Rahmenplanung zur Umgestaltung Donauknoten

Handlungsempfehlungen

	• Ziel: perspektivische Entwicklung zum Nahversorgungszentrum (Rahmenplanung Umgestaltung Donauknoten) • Nahversorgungsfunktion erhalten • Reduzierung der Trennwirkung Donaustraße (Reduzierung überdimensionierter Straßenquerschnitt) • Reduzierung Stellplatzanlage • städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen nördlichem/ südlichem Teilbereich herstellen • Sanierung/ Modernisierung Ladenzeile Donaustraße • Nahversorgungsbetriebe als multifunktionale Geschäfts- und Wohnhäuser mit hoher städtebaulicher Qualität • Aufenthaltsbereiche schaffen/ Aufenthaltsqualität ermöglichen

8.7.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.7.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Weststadt

Der Stadtbezirk Weststadt befindet sich im Westen des Braunschweiger Stadtgebietes und grenzt südwestlich an den Bezirk Westliches Ringgebiet.

Tab. 25:Kennzahlen Weststadt

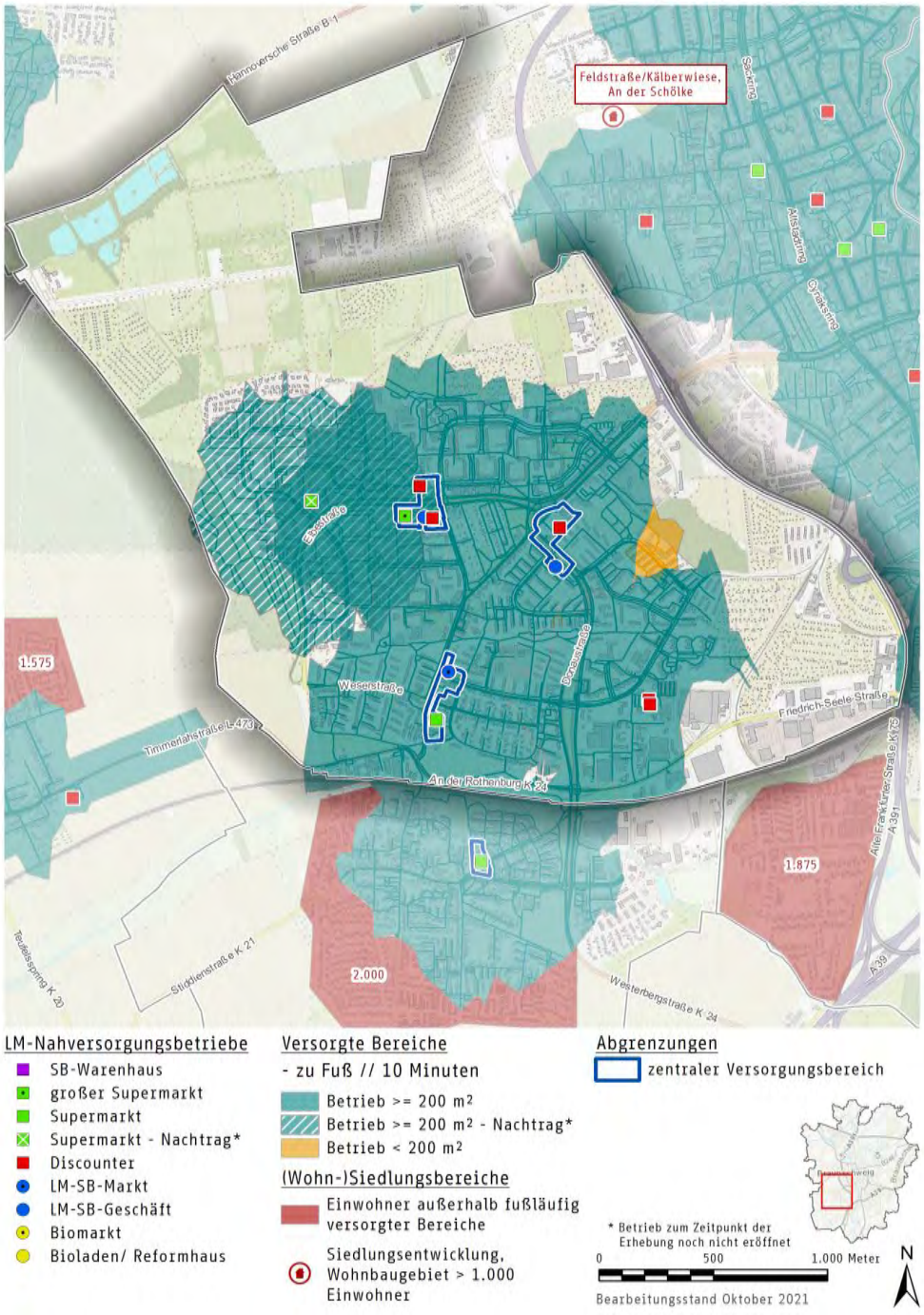
Einwohner	23.235
Anzahl Lebensmittelbetriebe	10
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	9.025 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	99%
Nahversorgungsanteil	98%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von nahezu 100% besteht eine rechnerische Vollversorgung. Durch einen zusätzlichen Supermarkt im Rheinviertel, der sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Bau befand, steigt die Bindungsquote etwas an, sodass zukünftig per Saldo ein geringer Kaufkraftzufluss zu verzeichnen sein wird.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen großen Supermarkt, einen Supermarkt, fünf Lebensmitteldiscounter, einen Lebensmittel-SB-Markt und zwei Lebensmittel-SB-Geschäfte.
- Mit Ausnahme von zwei Lebensmitteldiscountern an einem nicht integrierten Standort befinden sich sämtliche Betriebe im Stadtteilzentrum Elbestraße beziehungsweise in den Nahversorgungszentren Lichtenberger Straße/ Isarstraße und Donaustraße/ Münchenstraße.
- Neben den überwiegend großflächigen Supermärkten und Lebensmitteldiscountern sind in den Zentren auch Betriebe mit zum Teil sehr kleinen Verkaufsflächen von weniger als 400 m² vorhanden, die das Angebot ergänzen.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 98% sehr hoch - für nahezu alle Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 56).

Karte 56: Nahversorgungssituation im Bezirk Weststadt



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

- Es besteht kein Potenzial beziehungsweise Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation.
- Die bestehenden Betriebe an den integrierten Standorten und damit auch die Funktionsfähigkeit der Zentren gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung erscheinen auf Grund der hohen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe grundsätzlich möglich, sind jedoch gegebenenfalls im Detail zu prüfen.

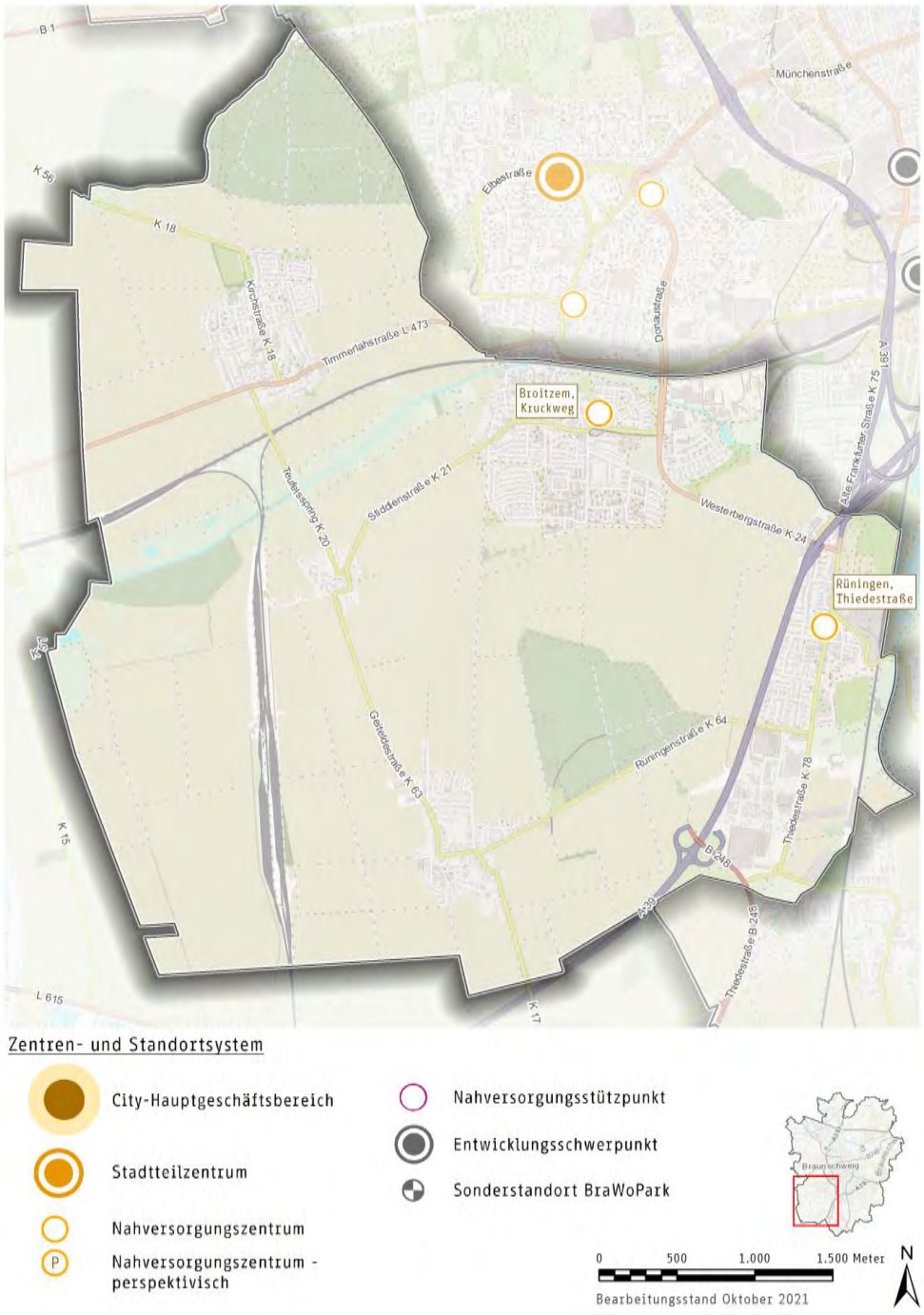
❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums und der Nahversorgungszentren sind insbesondere die Betriebe in den Zentren zu erhalten.

8.8 Stadtbezirk Südwest

Im Stadtbezirk Südwest befinden sich die die Nahversorgungszentren Broitzem/ Kruckweg und Rüningen/ Thiedestraße (vgl. Karte 57). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 26 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 14.025 m² festgestellt.

In Tab. 26 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Südwest bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei den baumarkt- und gartencenterspezifischen Sortimenten du somit im langfristigen Bedarfsbereich.

Karte 57: Stadtbezirk Südwest



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 26: Einzelhandelsangebot im Bezirk Südwest, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	3.375	17,2	26,7	64%
Lebensmittelhandwerk	150	3,1	3,6	86%
Drogerie/ Parfümerie	375	1,2	3,1	39%
Apotheke	75	7,1	8,5	84%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	125	0,6	0,7	83%
Blumen/ Zoo	125	0,4	1,2	29%
kurzfristiger Bedarf	**4.225**	**29,5**	**43,8**	**67%**
Bekleidung und Zubehör	325	0,5	3,8	13%
Schuhe/ Lederwaren	-	0,0	1,1	1%
Sport/ Freizeit	150	0,5	1,5	31%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	150	0,1	1,0	9%
Bücher	-	0,0	0,8	0%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	25	0,0	0,7	3%
Haus-/ Heimtextilien	25	0,0	0,7	2%
mittelfristiger Bedarf	**675**	**1,1**	**9,5**	**12%**
Uhren/ Schmuck	-	0,0	0,7	0%
Foto/ Optik	-	0,0	0,8	0%
Medien	50	0,5	2,5	18%
Elektro/ Leuchten	-	0,0	1,4	0%
Teppiche/ Bodenbeläge	175	0,2	0,4	63%
Bau-/ Gartenmarkt	8.575	6,9	7,0	98%
Möbel	275	0,1	4,1	3%
Sonstiges	50	0,3	5,0	7%
langfristiger Bedarf	**9.125**	**8,0**	**22,1**	**36%**
Summe	***14.025***	***38,6***	***75,4***	***51%***

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

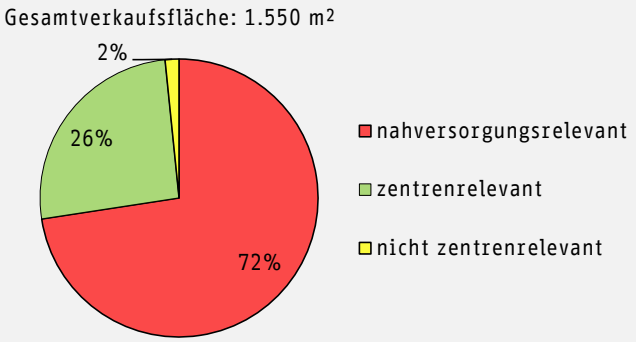
8.8.1 Zentren- und Standortstruktur

8.8.1.1 Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg

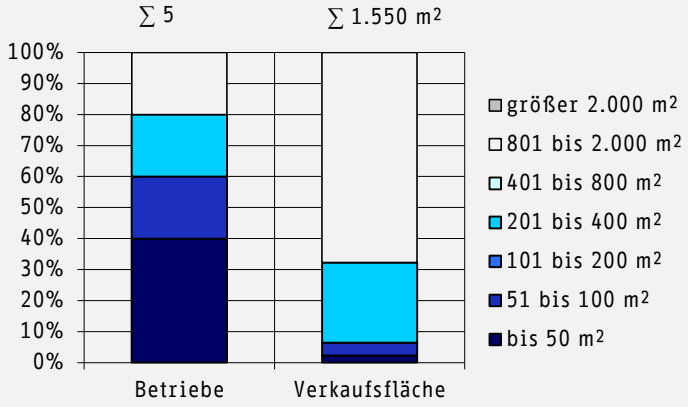
Stadtbezirk	Südwest
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum Broitzem/ Kruckweg besteht im Wesentlichen aus einem großflächigen Supermarkt und einem Textildiscounter mit ergänzenden Nutzungen sowie einem gestalteten Platzbereich. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarf. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

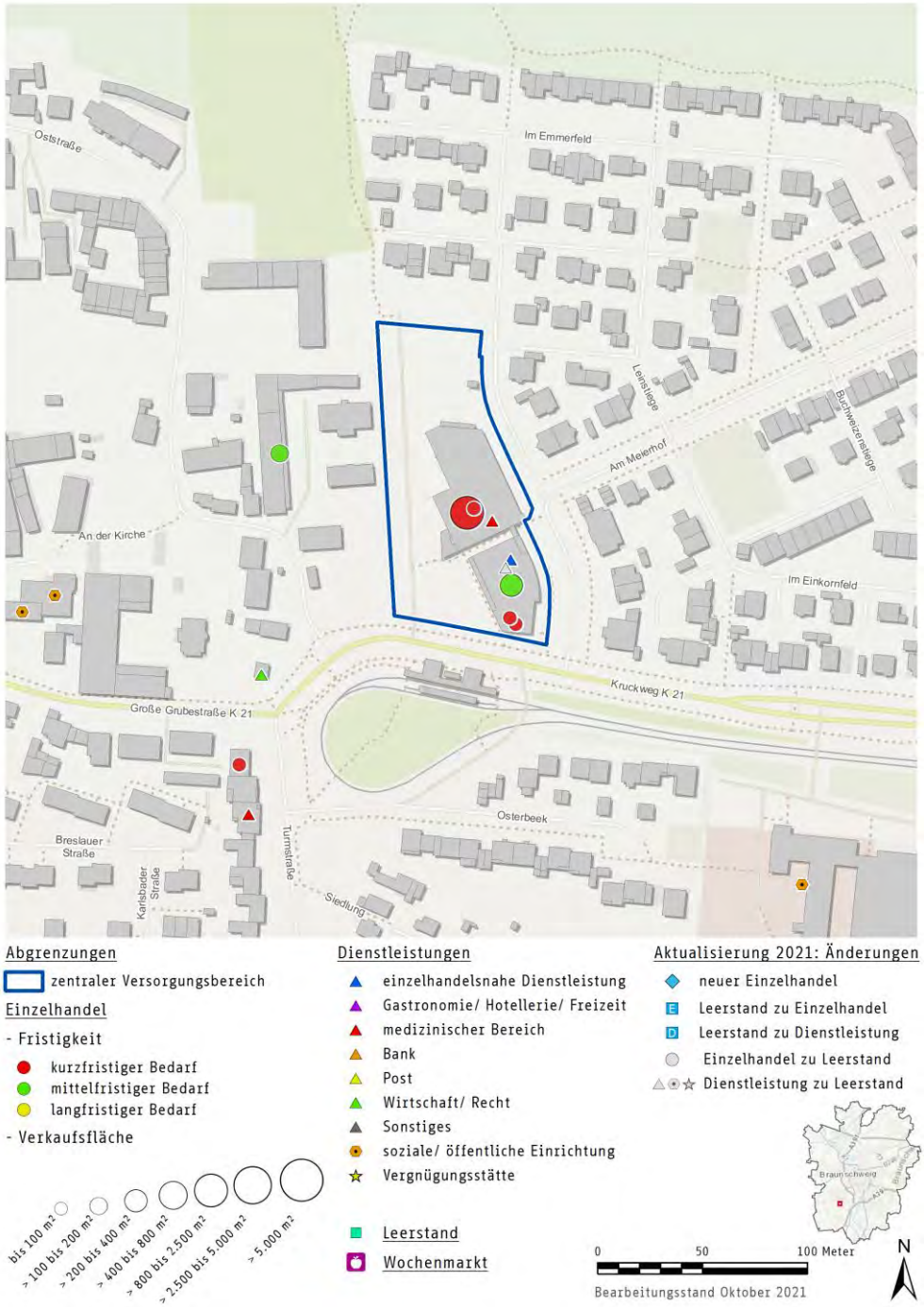
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 58: Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 29: Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 30: gestalteter Platzbereich

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Nahversorgungsangebot mit großflächigem Supermarkt und Lebensmittelhandwerk • Textildiscounter als zusätzlicher Frequenzbringer • ergänzende Dienstleistungen • gestalteter Platzbereich mit Aufenthaltsqualität • ÖPNV-Anbindung durch Straßenbahn und Buslinien
Schwächen	• insgesamt geringes Einzelhandelsangebot • geringe Anzahl Betriebe • eingeschränkter Zentrencharakter
Flächenpotenziale	• gegebenenfalls Fläche nördlich Supermarkt

Handlungsempfehlungen

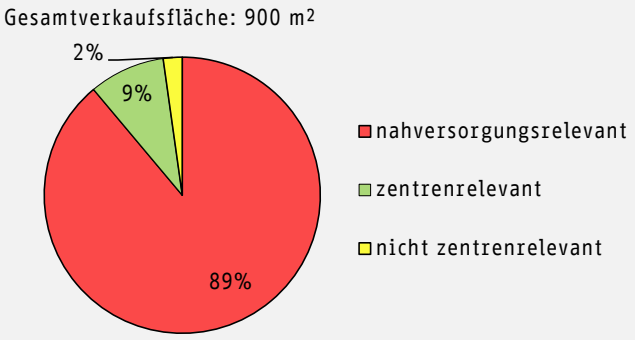
	• Erhaltung Einzelhandelsfunktion • gegebenenfalls Stärkung der Nahversorgungsfunktion (jedoch eingeschränkte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten) • ergänzendes Dienstleistungsangebot erhalten und gegebenenfalls ausbauen • gute Platzgestaltung mit Aufenthaltsqualität und Treffpunktfunktion erhalten • Fläche nördlich Supermarkt als Erweiterungspotenzial?

8.8.1.2 Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße

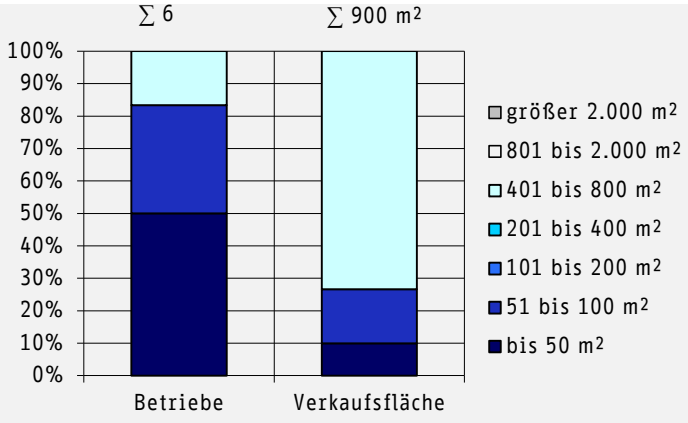
Stadtbezirk	Südwest
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich beidseitig der Thiedestraße im Bereich eines Lebensmitteldiscounters. Mit diesem Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Die Ausdehnung des Zentrums wurde gegenüber der bisherigen Abgrenzung auf Grund der geringen Nutzungsdichte im nördlichen Bereich reduziert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

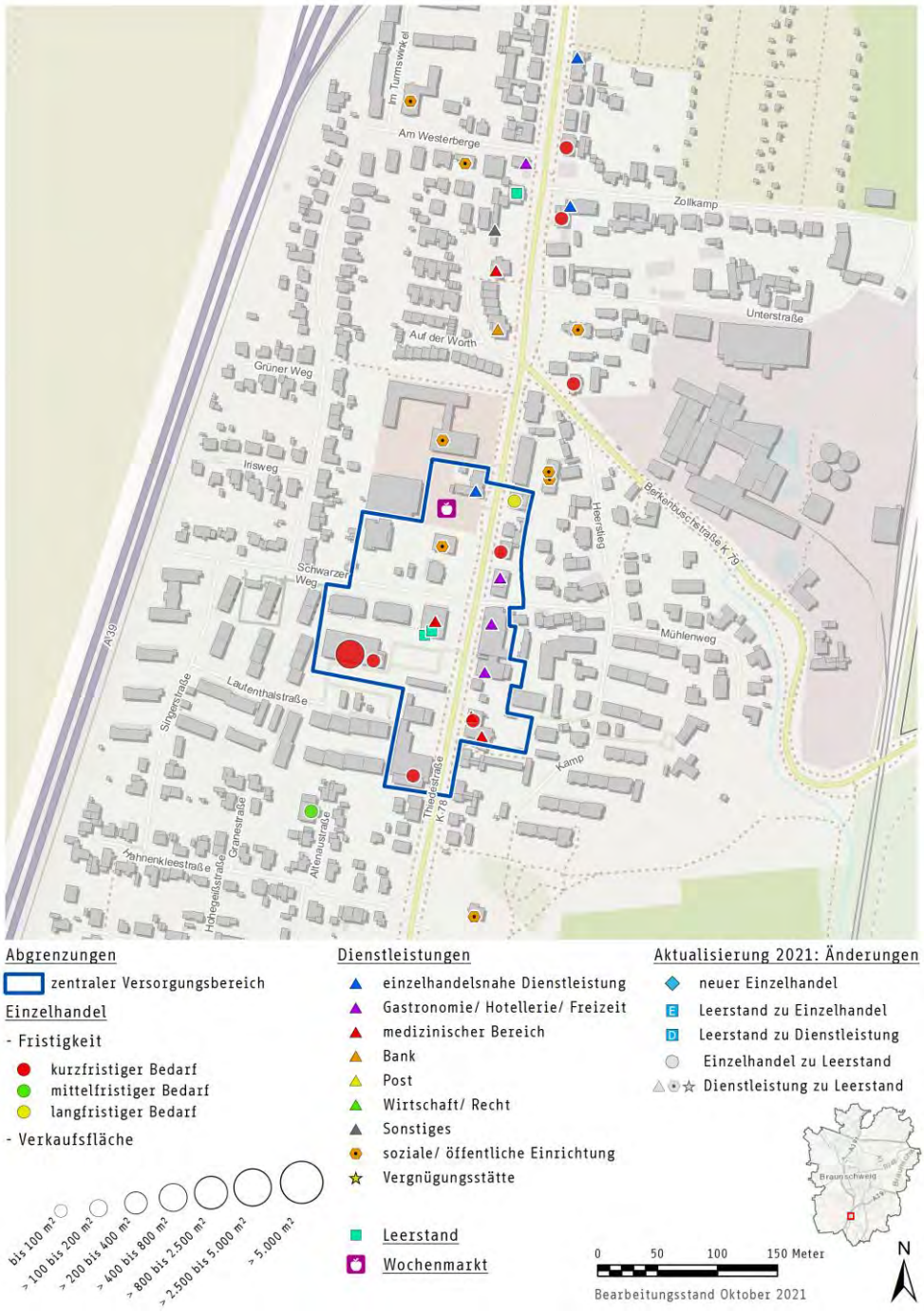
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 59: Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 31:Lebensmitteldiscounter

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 32:ungestalteter Straßenraum

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerk • Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • einzelne ergänzende Fachgeschäfte (Schreibwaren, Blumen) • Wochenmarkt • ergänzendes Dienstleistungsangebot
Schwächen	• insgesamt geringes Einzelhandelsangebot • geringe Anzahl Betriebe • geringe Nutzungsdichte, fehlender funktionaler Zusammenhang zwischen einzelnen Nutzungen • öffentlicher (Straßen-)Raum weitestgehend ungestaltet • erkennbarer Modernisierungsbedarf an Gebäuden/ Fassaden • eingeschränkter Zentrencharakter
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion • Erhaltung Wochenmarkt • Schließung Besatzlücken • städtebauliche Aufwertung im Bereich des Lebensmitteldiscounter/ Tankstelle • Umbau Lebensmitteldiscounter als multifunktionales Wohn- und Geschäftshaus anstreben • Schaffung von gestalteten Aufenthaltsbereichen • Umgestaltung Bereich Wochenmarkt als Platz mit Aufenthaltsqualität • Gestaltung und Begrünung Straßenraum • Gebäudesanierungen und -modernisierung

8.8.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.8.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Broitzem

Der Stadtbezirk Broitzem befindet sich im Südwesten des Braunschweiger Stadtgebietes und grenzt südlich an den Bezirk Weststadt an.

Tab. 27:Kennzahlen Broitzem

Einwohner	5.630
Anzahl Lebensmittelbetriebe	1
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	900 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	38%
Nahversorgungsanteil	50%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

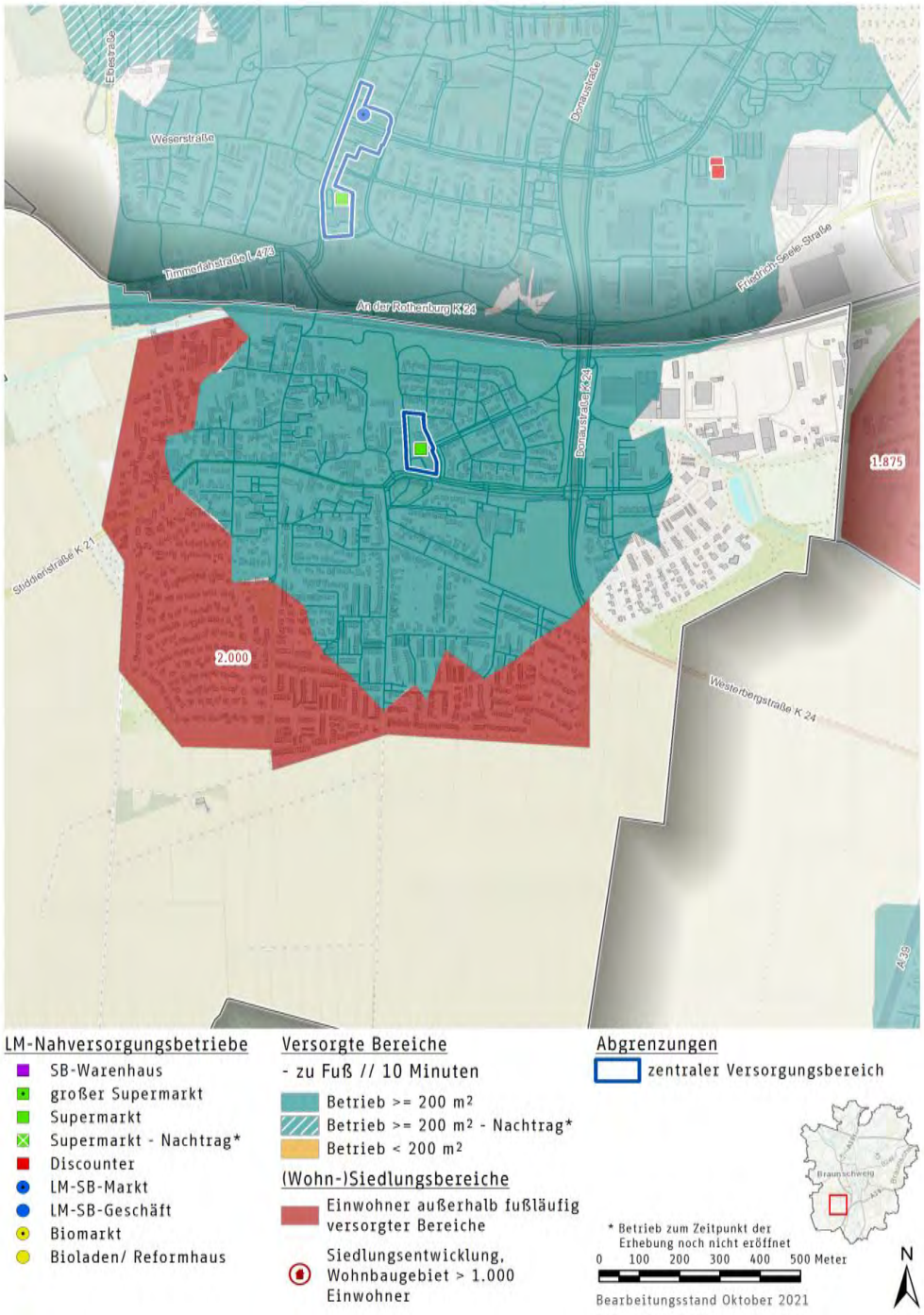
- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 38% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Mit einem Supermarkt ist lediglich ein Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot vorhanden.
- Dieser Betrieb mit einer Verkaufsfläche im Bereich oberhalb der Großflächigkeit befindet sich im Nahversorgungszentrum Broitzem/ Kruckweg.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 50% sehr niedrig - für etwa die Hälfte der Einwohner besteht keine Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 58). Nicht fußläufig versorgt sind die westlichen und südlichen Teile des Siedlungsbereiches.

➢ Mit rd. 2.000 nicht fußläufig nahversorgten Einwohnern besteht nur bedingt ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation, zumal sich der entsprechende Teilbereich bandartig um den Siedlungsbereich erstreckt und die kleinteilige Grundstücksstruktur kaum eine Neuansiedlung ermöglicht.

➢ Den bestehenden Betrieb gilt es zu erhalten; eine evtl. Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes ist im Hinblick auf eine standortgerechte Dimensionierung zu prüfen

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; zur Erhaltung der Nahversorgungsfunktion sollte das Nahversorgungszentrum Broitzem, Kruckweg erhalten und gestärkt werden.

Karte 60: Nahversorgungssituation im Bezirk Broitzem



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

8.8.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Rüningen

Der Stadtbezirk Rüningen befindet sich im Südwesten des Braunschweiger Stadtgebietes.

Tab. 28:Kennzahlen Rüningen

Einwohner	2.915
Anzahl Lebensmittelbetriebe	2
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	1.575 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	125%
Nahversorgungsanteil	93%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

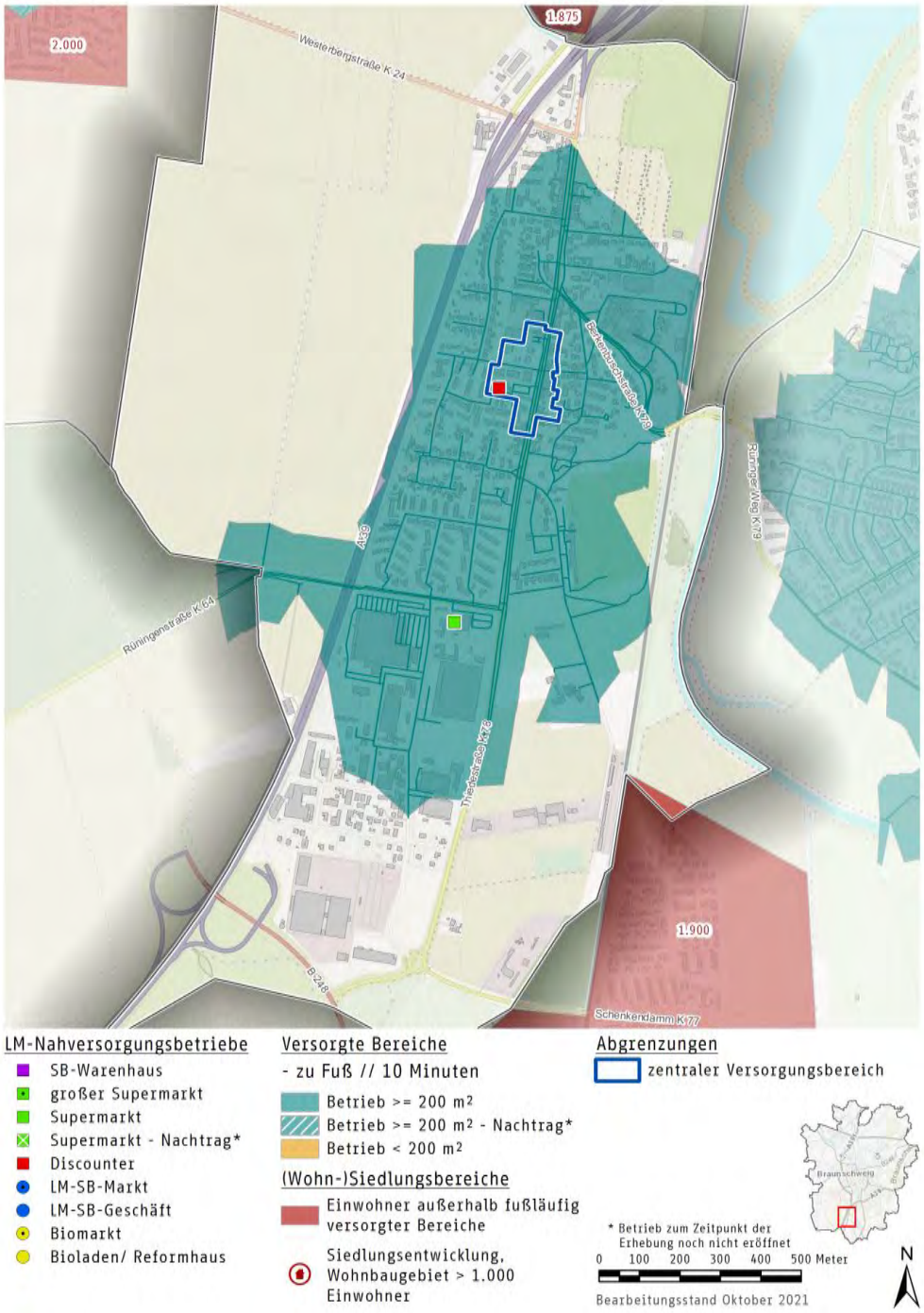
- Auf Grund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind per Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen Supermarkt und einen Lebensmitteldiscounter.
- Der Lebensmitteldiscounter befindet sich im Nahversorgungszentrum Rüningen/ Thiedestraße, der Supermarkt liegt hingegen an einem nicht integrierten Standort.
- Der Lebensmittelbetrieb im Zentrum weist eine Verkaufsfläche signifikant unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² auf. Die Verkaufsfläche des Supermarktes liegt oberhalb dieser Schwelle.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 93% sehr hoch - für nahezu alle Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 61).

➢ Ein Potenzial bzw. eine Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner besteht demzufolge nicht.

➢ Insbesondere den im Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße bestehenden Lebensmitteldiscounter gilt es zu erhalten; eine evtl. Verkaufsflächenerweiterung ist gegebenenfalls im Hinblick auf eine standortgerechte Dimensionierung zu prüfen.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion sollte das Nahversorgungszentrum Rüningen, Thiedestraße erhalten und gestärkt werden.

Karte 61: Nahversorgungssituation im Bezirk Rüningen



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

8.8.2.3 Bisheriger Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien

Der Stadtbezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien liegt im Südwesten des Braunschweiger Stadtgebietes und umfasst die statistischen Bezirke Timmerlah und Geitelde.

Tab. 29:Kennzahlen Timmerlah-Geitelde-Stiddien

Einwohner	3.550
Anzahl Lebensmittelbetriebe	1
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	900 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	57%
Nahversorgungsanteil	19%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

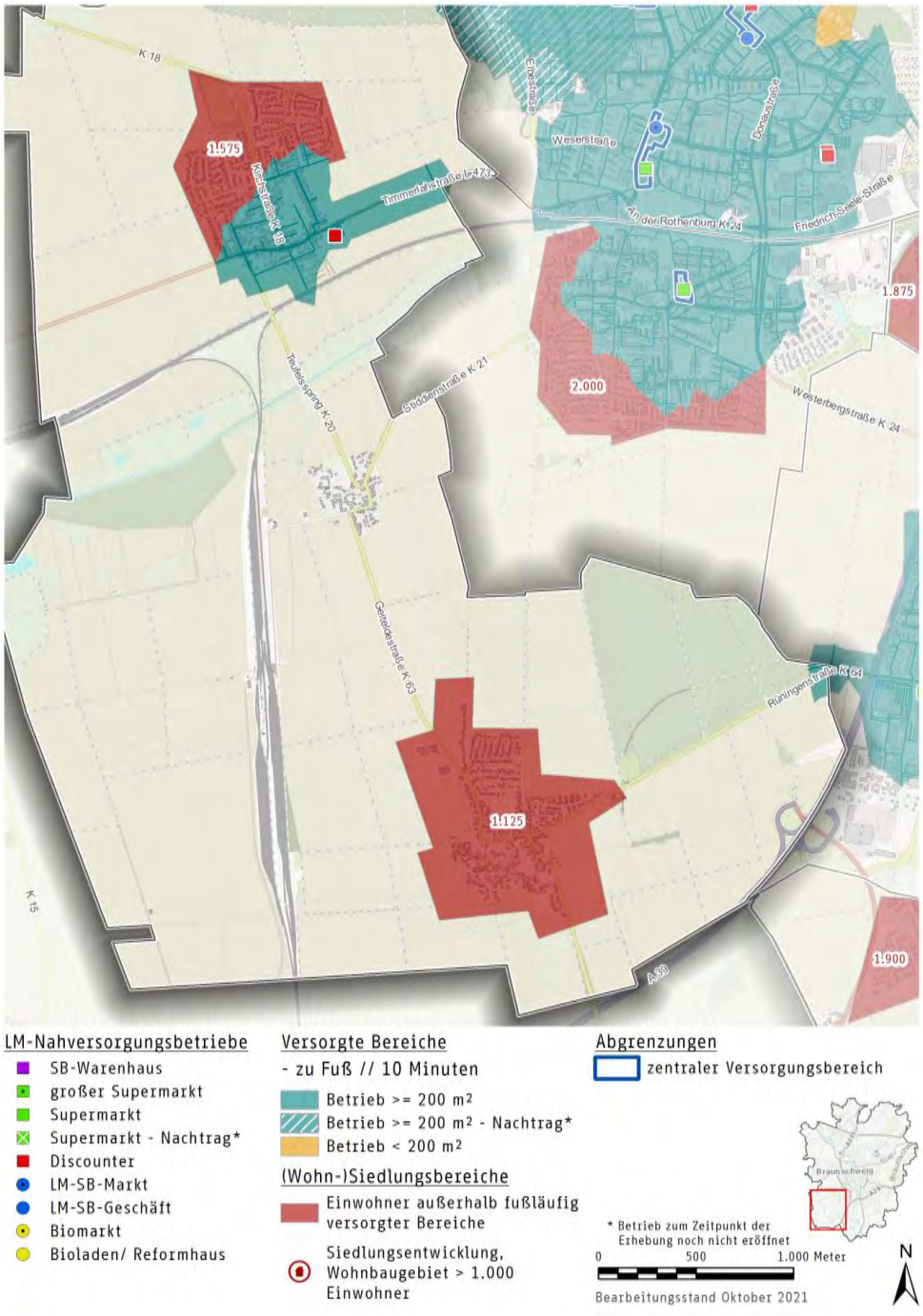
- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 57% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Bei dem vorhandenen Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter in einer nicht integrierten Lage.
- Die Verkaufsfläche dieses Betriebes liegt oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m².
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 19% sehr niedrig - nur für einen geringen Teil der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 62). In Timmerlah ist auf Grund der Randlage des vorhandenen Lebensmittelbetriebs nur ein Teil der Einwohner fußläufig nahversorgt. In Geitelde und Stiddien besteht kein Angebot.

➢ Das Einwohnerpotenzial in den dörflich geprägten Stadtteilen Geitelde und Stiddien ist zu gering für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes.

➢ Das bestehende Nahversorgungsangebot gilt es zu erhalten.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht.

Karte 62: Nahversorgungssituation im Bezirk Timmerlah-Geitelde-Stiddien



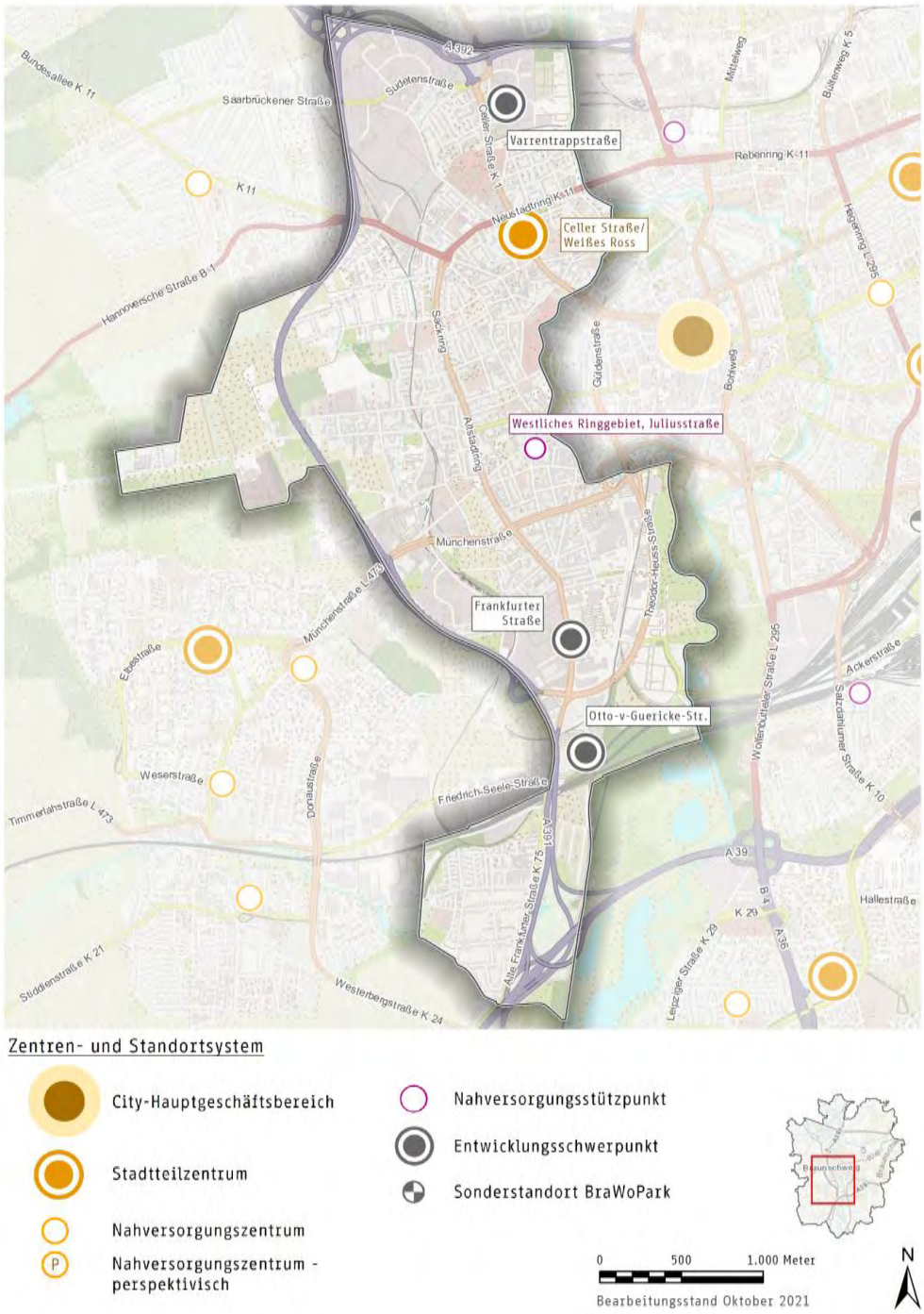
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2020; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.9 Stadtbezirk Westliches Ringgebiet

Im Stadtbezirk Westliches Ringgebiet befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross der Nahversorgungstützpunkt Westliches Ringgebiet/ Juliusstraße und die Entwicklungsschwerpunkte Frankfurter Straße, Otto-von-Guericke-Straße und Varrentrappstraße (vgl. Karte 63). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 137 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 90.750 m² festgestellt.

In Tab. 30 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Westliches Ringgebiet bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Auffällig sind vor allem die hohen Bindungsquoten von deutlich mehr als 100% und demzufolge die erheblichen Kaufkraftzuflüsse in mehreren Sortimenten des langfristigen, zum Teil auch im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches. Der Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich ist vor allem auf das umfangreiche Angebot an den Entwicklungsschwerpunkten Frankfurter Straße und Otto-von-Guericke-Straße zurückzuführen. Auch im kurzfristigen Bedarfsbereich besteht ein umfassendes Angebot.

Karte 63: Stadtbezirk Westliches Ringgebiet



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 30: Einzelhandelsangebot im Bezirk Westliches Ringgebiet, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	16.875	96,1	77,1	125%
Lebensmittelhandwerk	475	5,7	10,5	55%
Drogerie/ Parfümerie	2.500	12,2	9,0	135%
Apotheke	375	24,9	24,4	102%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1.725	6,8	1,9	349%
Blumen/ Zoo	3.125	8,2	3,5	232%
kurzfristiger Bedarf	**25.075**	**153,8**	**126,5**	**122%**
Bekleidung und Zubehör	2.000	7,5	11,0	68%
Schuhe/ Lederwaren	450	1,6	3,2	51%
Sport/ Freizeit	1.150	3,3	4,4	75%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	2.650	5,6	2,8	202%
Bücher	75	0,3	2,3	15%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	1.575	2,1	2,1	100%
Haus-/ Heimtextilien	1.900	3,4	1,9	179%
mittelfristiger Bedarf	**9.775**	**23,9**	**27,6**	**87%**
Uhren/ Schmuck	25	0,2	2,2	7%
Foto/ Optik	550	3,5	2,4	149%
Medien	875	9,5	7,3	130%
Elektro/ Leuchten	2.750	10,7	4,0	268%
Teppiche/ Bodenbeläge	3.950	7,0	1,1	633%
Bau-/ Gartenmarkt	34.000	80,0	20,3	394%
Möbel	11.325	17,3	12,0	144%
Sonstiges	2.400	12,4	14,6	85%
langfristiger Bedarf	**55.900**	**140,6**	**63,8**	**220%**
Summe	***90.750***	***318,3***	***217,9***	***146%***

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

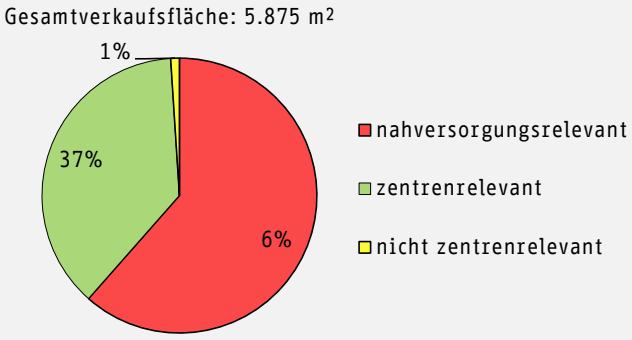
8.9.1 Zentren- und Standortstruktur

8.9.1.1 Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross

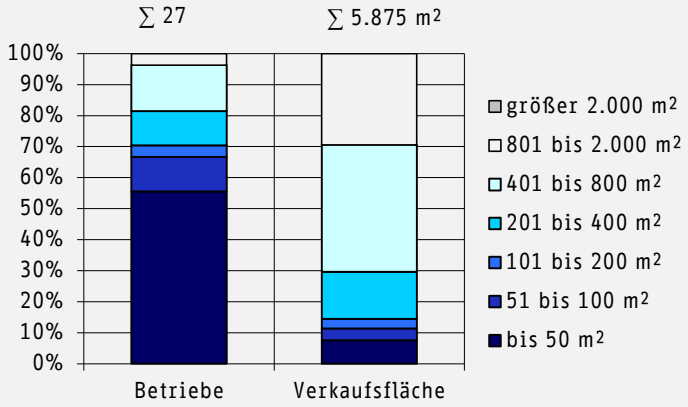
Stadtbezirk	Westliches Ringgebiet
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Stadtteilzentrum erstreckt sich linear entlang der Celler Straße im Bereich zwischen der Eichtalstraße im Norden bis zur Oker im Süden. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, es ist jedoch auch ein großes Angebot im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente vorhanden. Wichtige Magnetbetriebe (unter anderem Supermarkt, Drogeriemarkt) befinden sich innerhalb des Einkaufszentrums Weisses Ross. Das Einzelhandelsangebot ist ansonsten kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

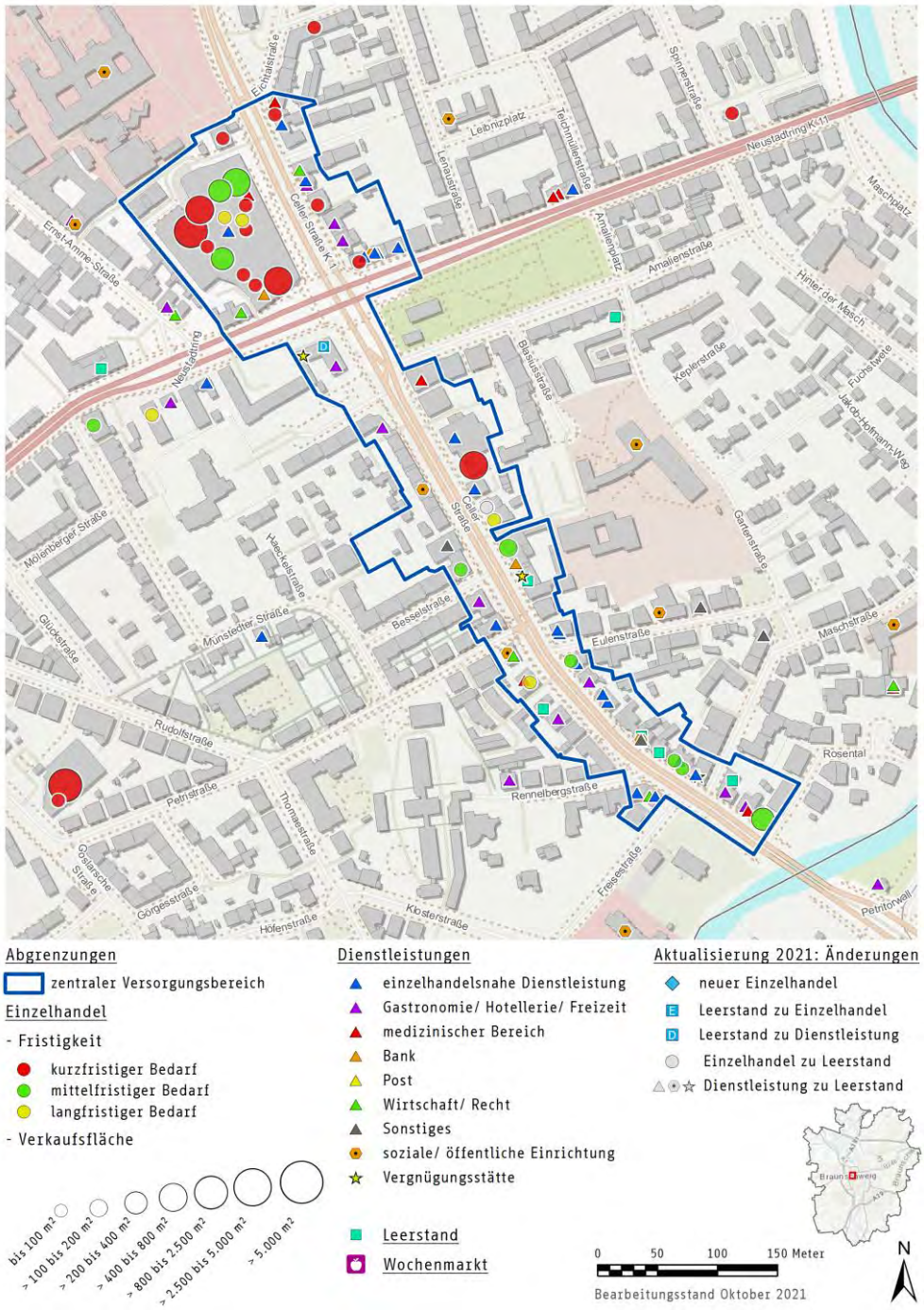
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 64: Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 33:Einkaufszentrum Weisses Ross

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 34:Supermarkt Celler Straße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • Einkaufszentrum Weisses Ross mit vor allem nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten • gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem zwei Supermärkten, Biomarkt, Drogeriemarkt, Lebensmittelhandwerk • Einkaufszentrum fungiert als Magnet • einzelne Fachgeschäfte (unter anderem Fahrräder, Schreibwaren) • ergänzendes Dienstleistungsangebot • Begrünung durch Bäume
Schwächen	• geringfügiges Einzelhandelsangebot außerhalb des Einkaufszentrums • funktionaler Besatz zwischen Neustadtring und südlicher Celler Straße unterbrochen durch Leerstände, Wohnen im Erdgeschoss und eine Grünfläche • hoher Anteil an Dienstleistungen im Süden des Zentrums • erhebliche lineare Ausdehnung (rd. 800 m) • insgesamt geringe funktionale Dichte • modernisierungsbedürftige Gebäude • mangelnde Aufenthaltsqualität durch Verkehrsbelastung
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

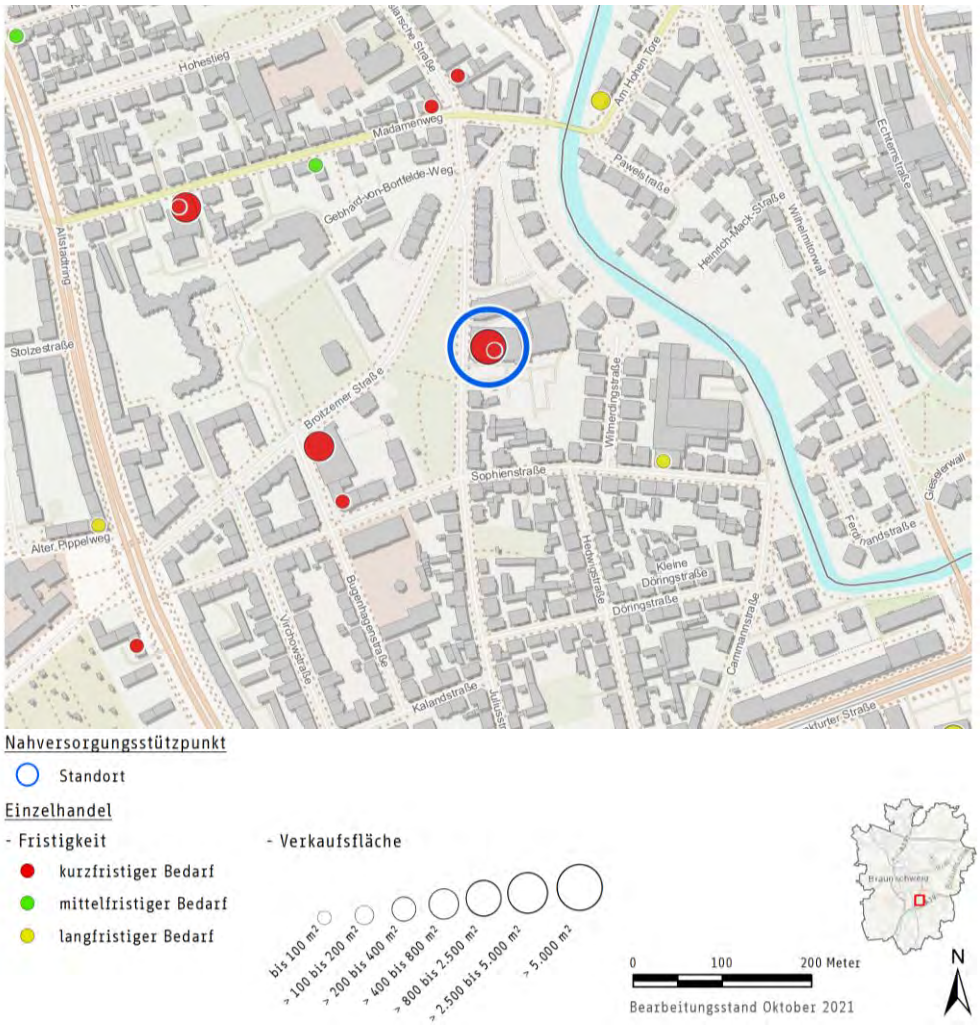
Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung der Einzelhandelsfunktion und Stärkung außerhalb des Einkaufszentrums • Ausbau weiterer publikumswirksamer Zentrenfunktionen (zum Beispiel Dienstleistungen, Gastronomie) • städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zwischen Einkaufszentrum und südlichem Bereich verbessern (insbesondere Gestaltung öffentlicher Raum) • Schaffung gestalteter Platz- und Aufenthaltsbereich (zum Beispiel im südlichen Kreuzungsbereich Amalienplatz) • Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch weitere Begrünung • Aufwertung durch Gebäude- und Fassadensanierung (insbesondere südlich des Neustadtrings)

8.9.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet, Juliusstraße

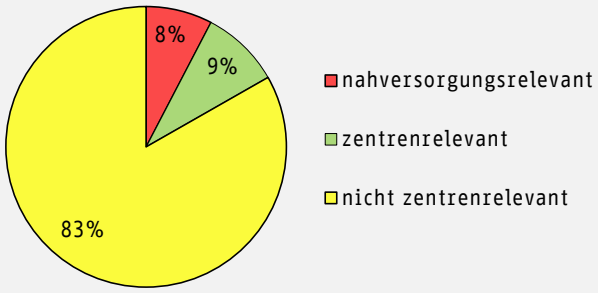
Stadtbezirk	Westliches Ringgebiet
Betriebstyp(en)	Supermarkt Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 1.000 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	9.435/ 61.585 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	1,0 km, Hauptgeschäftsbereich City
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 65: Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet, Juliusstraße

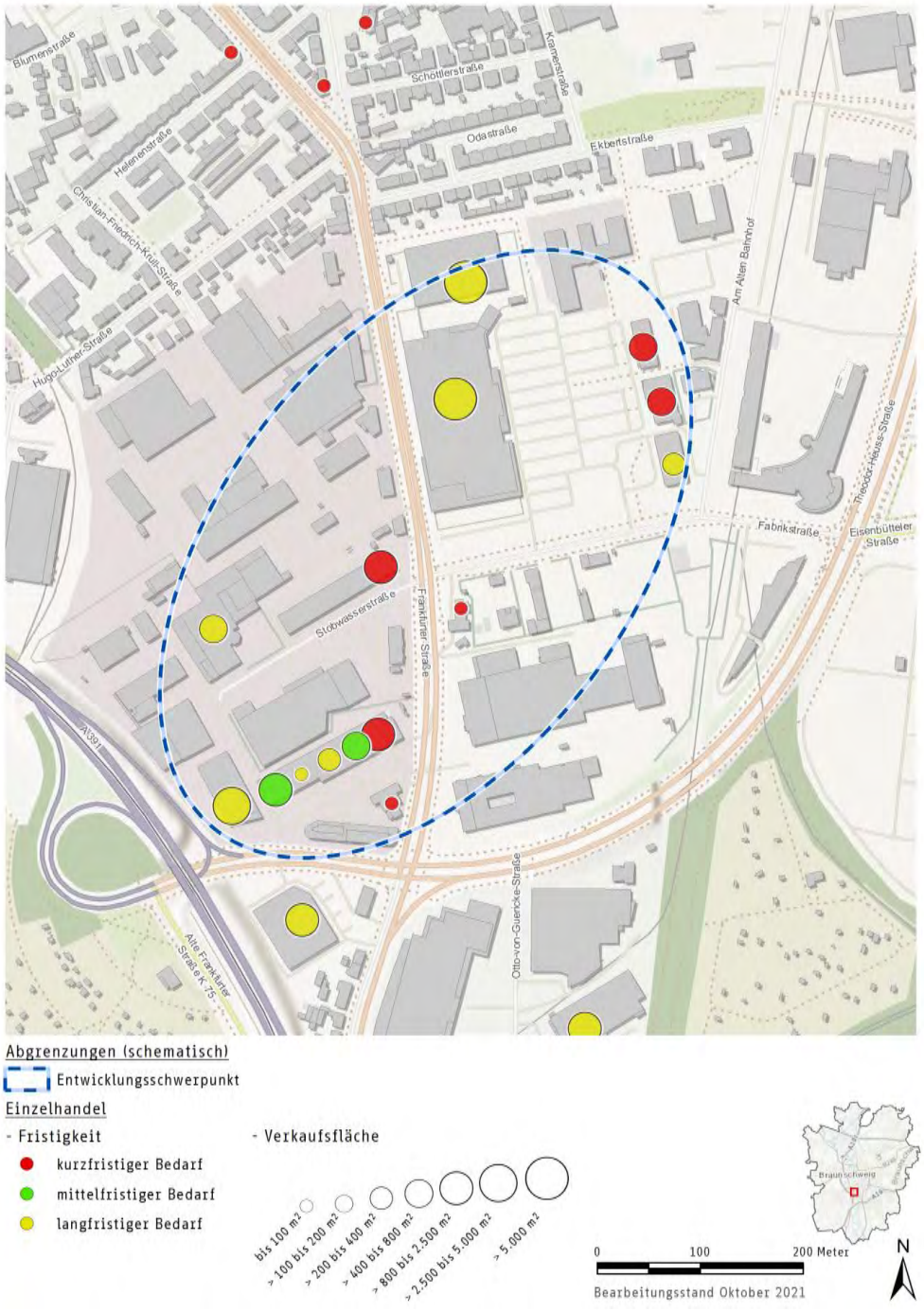


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.9.1.3 Entwicklungsschwerpunkt Frankfurter Straße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

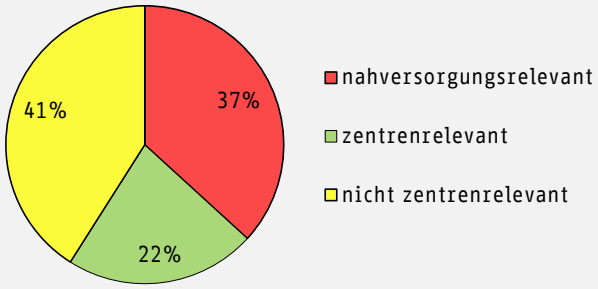
Stadtbezirk	Westliches Ringgebiet
Anzahl Betriebe	15
Magnetbetriebe	Baumarkt, Möbelfachmarkt, Bürofachmarkt, Zoofachmerkt
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 28.500 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Gartenstraße (A 391)

Karte 66: Entwicklungsschwerpunkt Frankfurter Straße

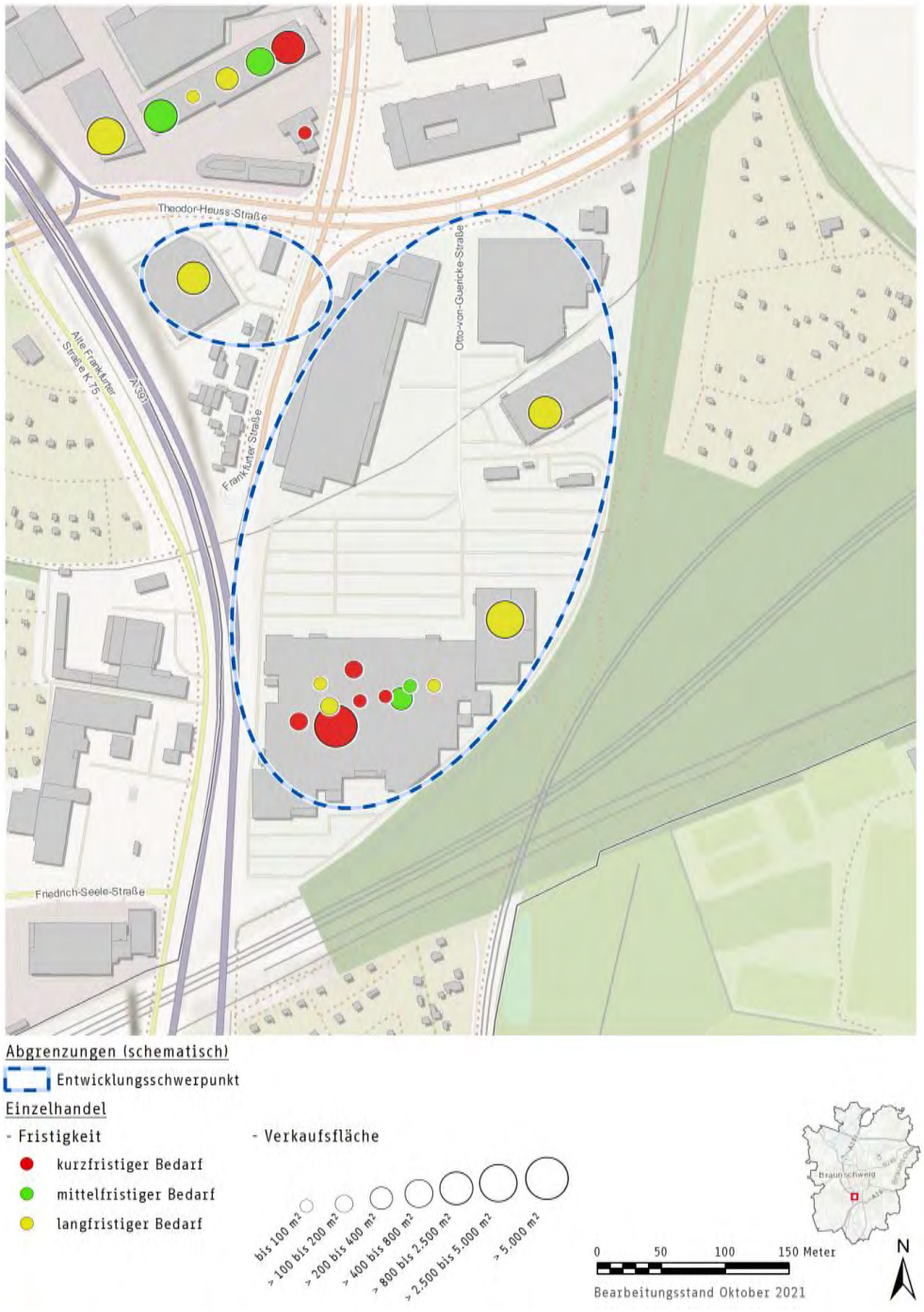


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.9.1.4 Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

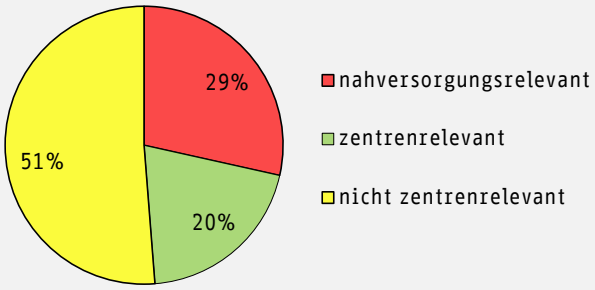
Stadtbezirk	Westliches Ringgebiet
Anzahl Betriebe	13
Magnetbetriebe	SB-Warenhaus, Gartenmarkt, Möbelfachmarkt
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 15.425 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Gartenstadt (A 391)

Karte 67: Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße

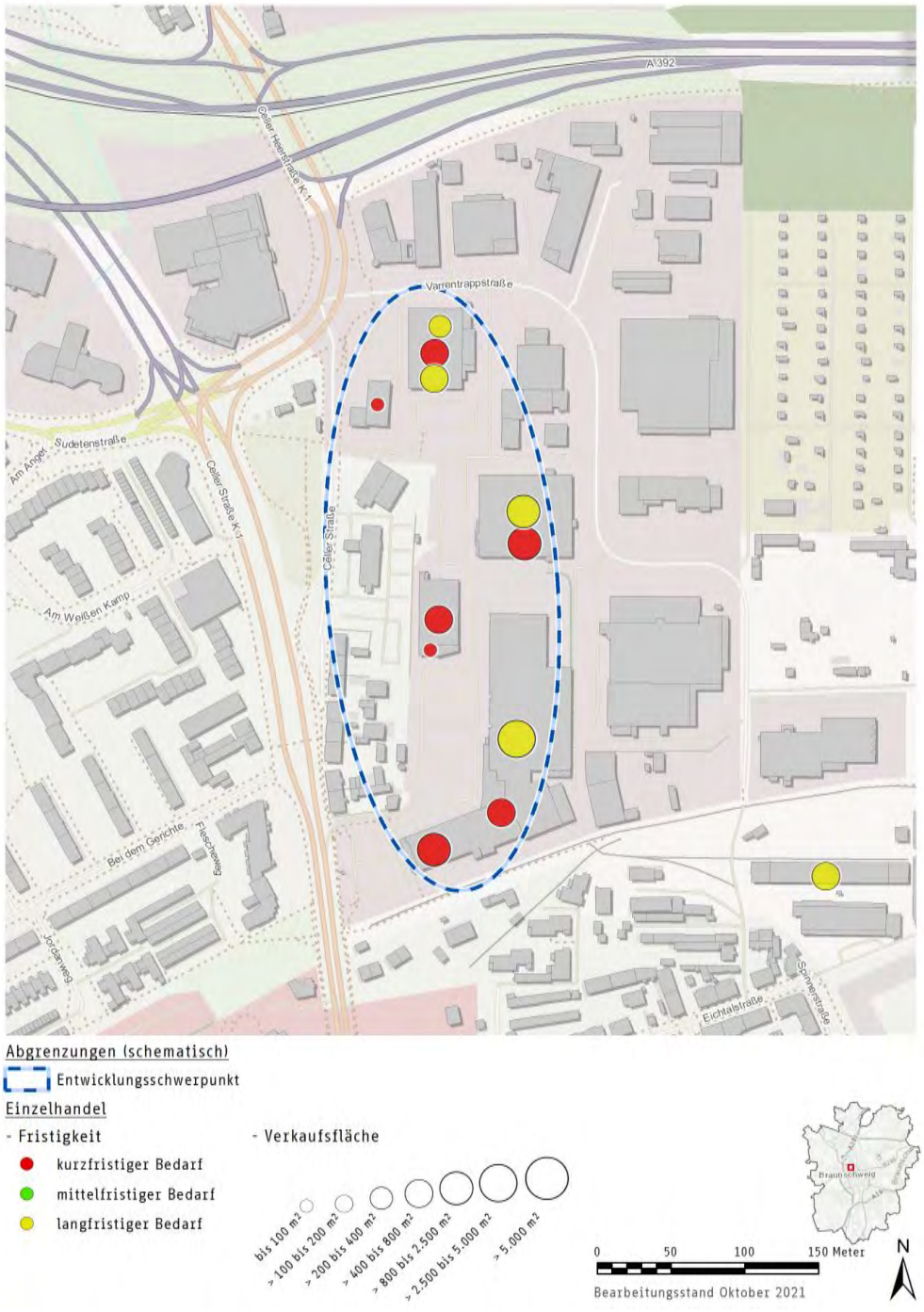


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.9.1.5 Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

Stadtbezirk	Westliches Ringgebiet
Anzahl Betriebe	11
Magnetbetriebe	Fachmarkt für Teppiche/ Bodenbeläge, Bürofachmarkt, Lebensmitteldiscounter
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 8.775 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Celler Straße (A 392)

Karte 68: Entwicklungsschwerpunkt Varrentrappstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.9.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.9.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Westliches Ringgebiet

Der Stadtbezirk Westliches Ringgebiet grenzt im Westen an den Bezirk Innenstadt an und erstreckt sich über die Bereiche Petritor und Wilhelmitor.

Tab. 31:Kennzahlen Westliches Ringgebiet

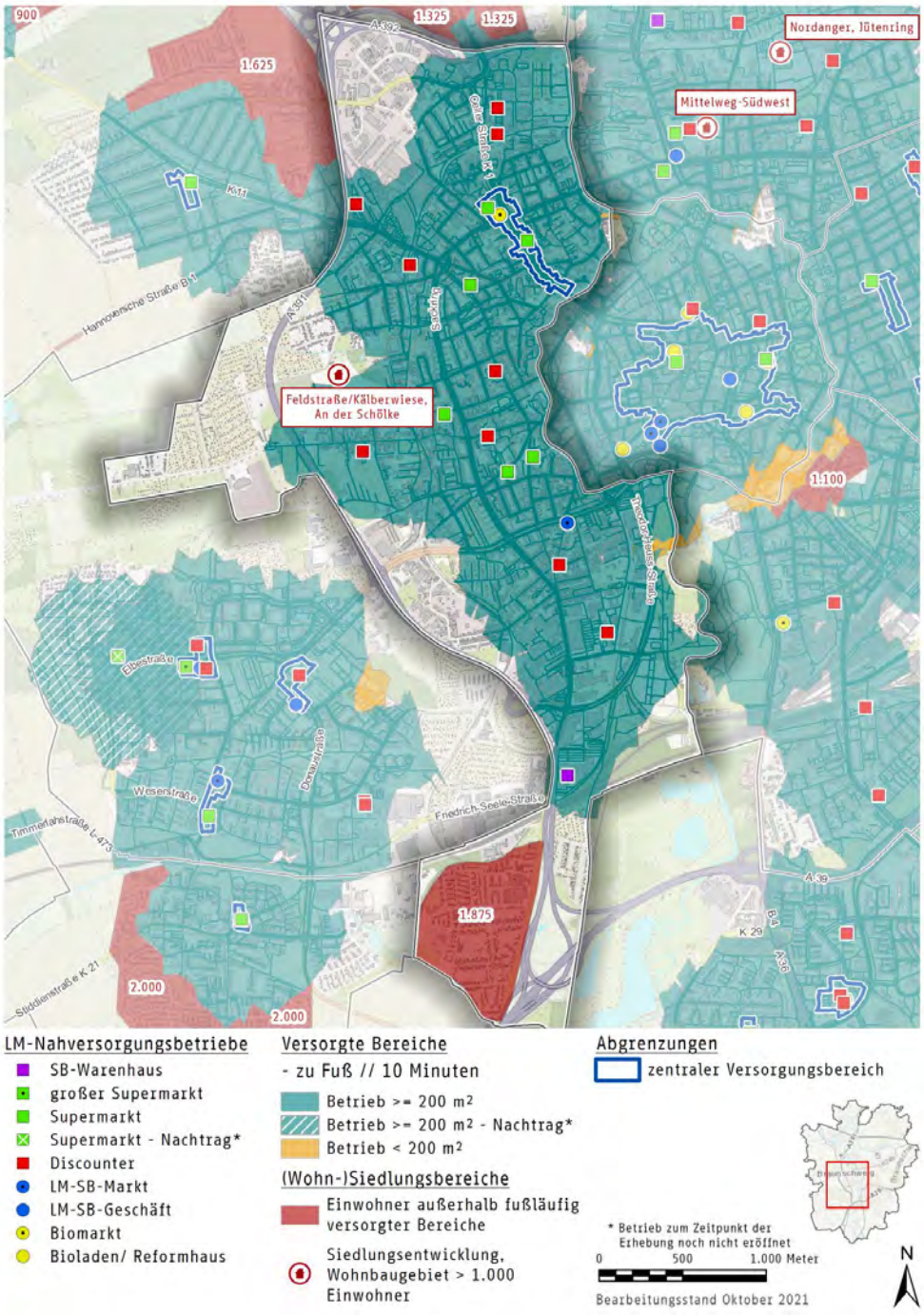
Einwohner	34.960
Anzahl Lebensmittelbetriebe	18
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	16.875 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	125%
Nahversorgungsanteil	91%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um ein SB-Warenhaus, sechs Supermärkte, neun Lebensmitteldiscounter und einen Biomarkt.
- Drei dieser Betriebe befinden sich im Stadtteilzentrum Celler Straße/ Weisses Ross. Zehn Betriebe sind an je einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt, darunter auch der Nahversorgungsstützpunkt Westliches Ringgebiet/ Juliusstraße. Fünf Betriebe befinden sich an den Entwicklungsschwerpunkten Varrentrappstraße (zwei Betriebe), Frankfurter Straße (ein Betrieb) und Otto-von-Guericke-Straße (ein Betrieb) sowie ein Betrieb an einem sonstigen nicht integrierten Standort.
- Die Verkaufsflächen der meisten Betriebe liegen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m²; drei Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von lediglich bis zu rd. 500 m² auf. Mit dem oben genannten SB-Warenhaus ist jedoch auch ein Lebensmittelbetrieb mit sehr großer Verkaufsfläche zu verzeichnen.
- Auf Grund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Diese sind vor allem auch auf das SB-Warenhaus am Entwicklungsschwerpunkt Otto-von-Guericke-Straße zurückzuführen, welches Kaufkraft auch aus anderen Teilbereichen von Braunschweig (und darüber hinaus) bindet.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 91% sehr hoch - für annähernd alle Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 69). Im südlichen Siedlungsbereich Gartenstadt besteht kein fußläufiges Nahversorgungsangebot.

Karte 69: Nahversorgungssituation im Bezirk Westliches Ringgebiet



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

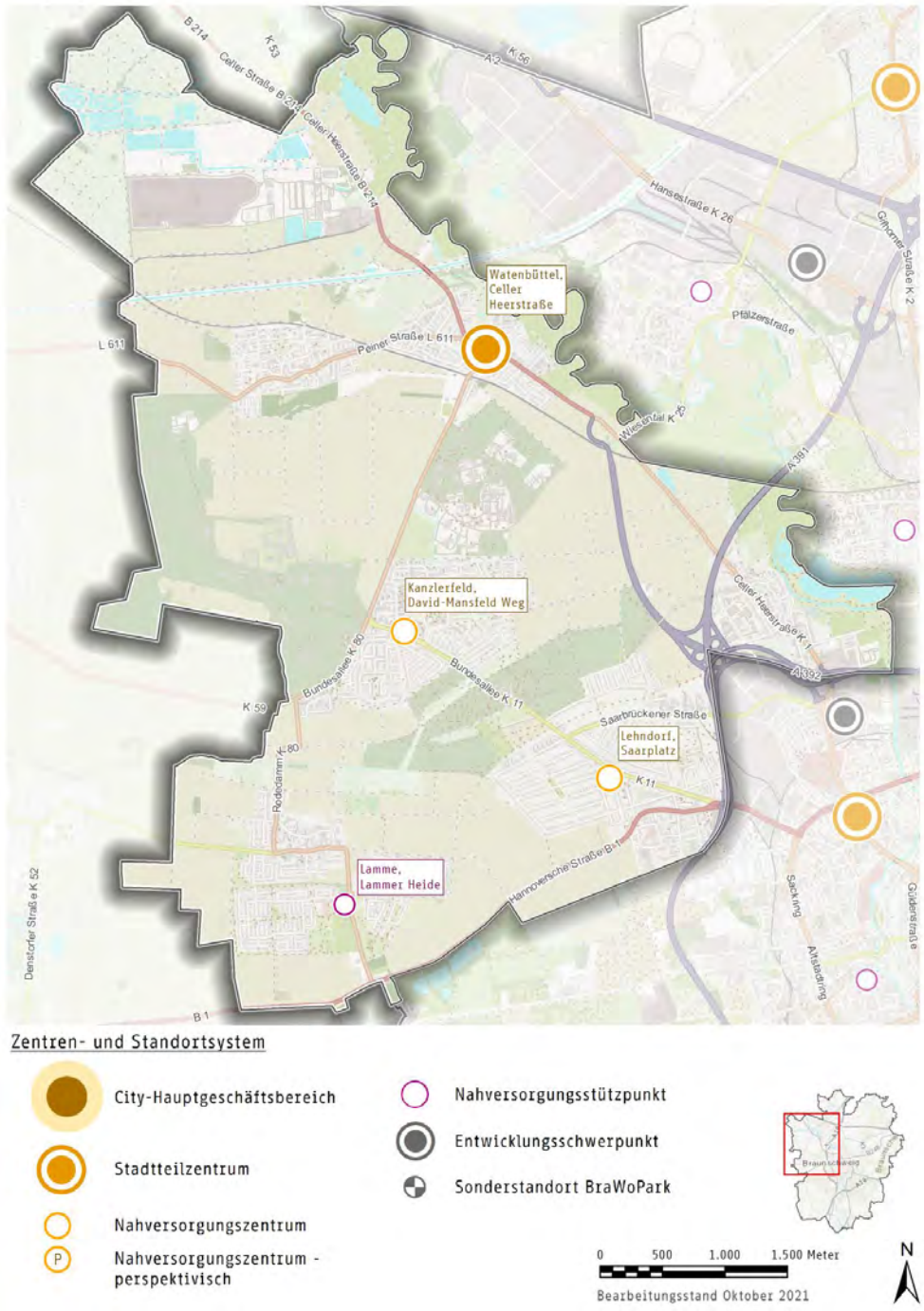
- Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht auf Grund der geringen Zahl nicht fußläufig nahversorgter Einwohner nicht. Dies gilt auch für den Bereich Gartenstadt, wo das Potenzial für einen Lebensmittelbetrieb entsprechend der Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe (etwas) zu gering ist.
- Die bestehenden Betriebe an integrierten Standorten gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung der kleineren Betriebe erscheinen auf Grund der hohen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe grundsätzlich möglich, sind jedoch gegebenenfalls auf Grund des bestehenden großen Lebensmittelnahversorgungsangebotes hinsichtlich ihres Beitrags zu einer Sicherung und Stärkung der räumlichen Nahversorgungssituation zu prüfen.
- ❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; der Fokus sollte auf der Erhaltung des insgesamt guten Nahversorgungsangebotes im Stadtteilzentrum und in den sonstigen integrierten Lagen liegen.

8.10 Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel

Im Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Watenbüttel/ Celler Heerstraße die Nahversorgungszentren Kanzlerfeld/ David-Mansfeld Weg und Lehndorf/ Saarplatz und der Nahversorgungstützpunkt Lamme/ Lammer Heide (vgl. Karte 70). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 49 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.600 m² festgestellt.

In Tab. 32 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteln und damit im kurzfristigen Bedarfsbereich. Mit Ausnahme von Lebensmittelhandwerk und Apotheken sind in allen Sortimenten deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Karte 70: Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 32: Einzelhandelsangebot im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	3.575	18,2	47,5	38%
Lebensmittelhandwerk	425	6,2	6,5	96%
Drogerie/ Parfümerie	250	0,8	5,5	14%
Apotheke	275	14,2	15,1	94%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	150	0,7	1,2	56%
Blumen/ Zoo	225	0,7	2,2	33%
kurzfristiger Bedarf	**4.900**	**40,7**	**77,9**	**52%**
Bekleidung und Zubehör	375	0,9	6,8	13%
Schuhe/ Lederwaren	-	0,0	1,9	0%
Sport/ Freizeit	-	0,0	2,7	0%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	175	0,4	1,7	21%
Bücher	-	0,0	1,4	2%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	100	0,1	1,3	7%
Haus-/ Heimtextilien	-	0,0	1,2	1%
mittelfristiger Bedarf	**675**	**1,4**	**17,0**	**8%**
Uhren/ Schmuck	-	0,0	1,3	0%
Foto/ Optik	50	0,4	1,5	25%
Medien	-	0,0	4,5	0%
Elektro/ Leuchten	-	0,0	2,5	0%
Teppiche/ Bodenbeläge	-	0,0	0,7	0%
Bau-/ Gartenmarkt	525	0,6	12,5	5%
Möbel	275	0,4	7,4	6%
Sonstiges	150	0,7	9,0	8%
langfristiger Bedarf	**1.025**	**2,1**	**39,3**	**5%**
Summe	***6.600***	***44,2***	***134,3***	***33%***

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

8.10.1 Zentren- und Standortstruktur

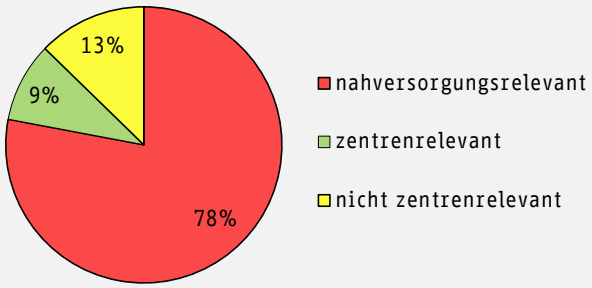
8.10.1.1 Stadtteilzentrum Watenbüttel, Celler Heerstraße

Stadtbezirk	Lehndorf-Watenbüttel
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das dörflich geprägt Stadtteilzentrum gruppiert sich um den Kreuzungsbereich Celler Heerstraße/ Hans-Jürgen-Straße. Mit einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die Betriebsstruktur ist überwiegend kleinteilig. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung wurde die räumliche Ausdehnung des Zentrums im Westen reduziert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

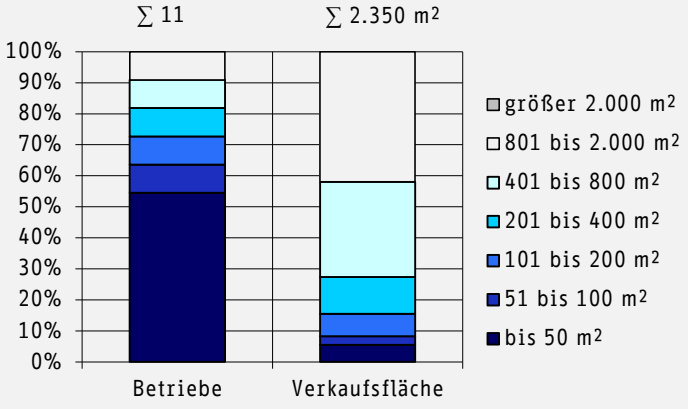
Einzelhandelsstruktur

Sortimentsstruktur

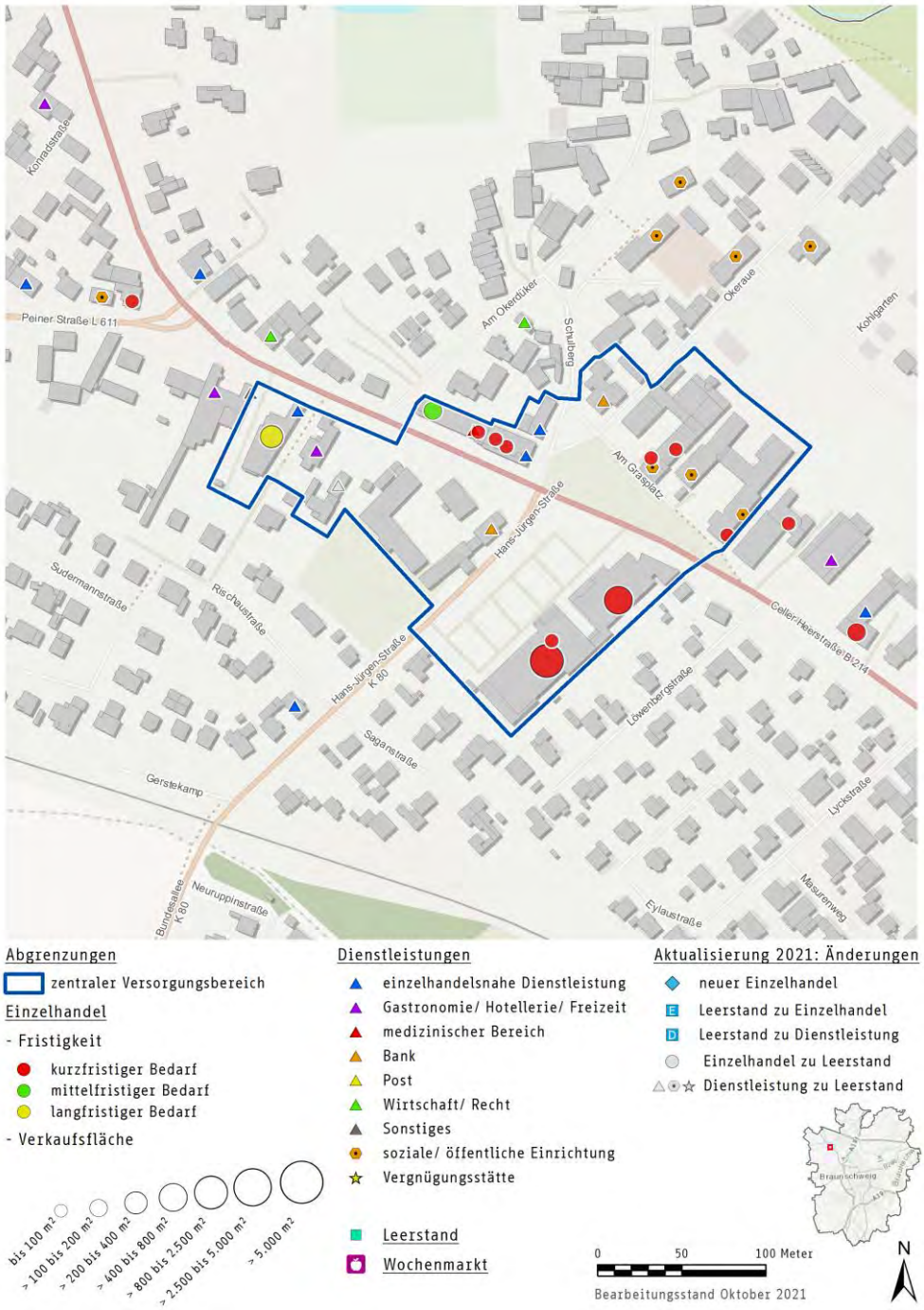
Gesamtverkaufsfläche: 2.350 m²



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 71: Stadtteilzentrum Watenbüttel, Celler Heerstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 35: Fachgeschäfte Celler Heerstraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 36: Grasplatz

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden • gutes Nahversorgungsangebot mit unter anderem Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Hofladen, Lebensmittelhandwerk • Lebensmittelbetriebe als Magnetbetriebe • einzelne Fachgeschäfte vorhanden • ergänzendes Dienstleistungsangebot • überwiegend offene Bauweise • kleiner gestalteter und begrünter Platzbereich (Grasplatz)
Schwächen	• insgesamt geringe Anzahl Einzelhandelsbetriebe • geringe Nutzungsdichte • vorgelagerte Stellplätze im Bereich der Lebensmittelbetriebe • hohe Verkehrsbelastung Celler Heerstraße
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

Handlungsempfehlungen

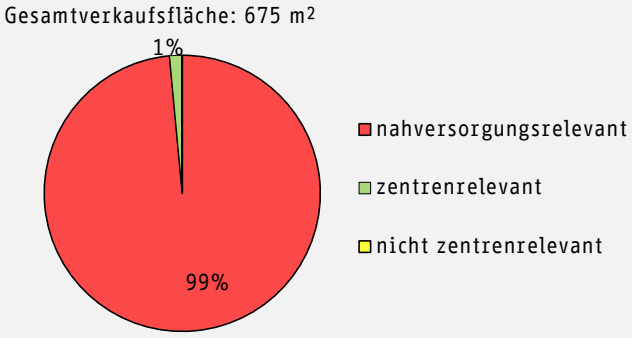
	• Erhaltung der Einzelhandelsfunktion, gegebenenfalls Stärkung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich • Nahversorgungsfunktion erhalten • Stärkung weiterer Zentrenfunktionen (zum Beispiel durch Dienstleistungen und Gastronomie) • Schließung von Besatzlücken zur Erhöhung der Nutzungsdichte • städtebauliche Aufwertung im Umfeld der Lebensmittelmärkte • Aufwertung/ Gestaltung Platzbereich (Grasplatz) zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (jedoch hohe Verkehrsbelastung)

8.10.1.2 Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld, David-Mansfeld-Weg

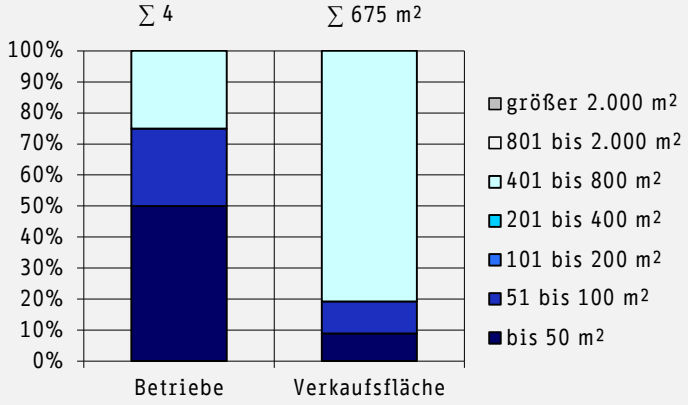
Stadtbezirk	Lehndorf-Watenbüttel
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Nahversorgungszentrum befindet sich nördlich der Bundesallee und umfasst im Wesentlichen einen Gebäudekomplex mit Supermarkt und weiteren ergänzenden Nutzungen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Auf einer Potenzialfläche südlich der Bundesallee befindet sich ein neuer Supermarkt im Bau.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 72: Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld, David-Mansfeld Weg

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 37:Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 38:Parkplatz Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Nahversorgungsangebot mit kleinem Supermarkt, Lebensmittelhandwerk • neuer Supermarkt auf südwestlicher Potenzialfläche • ergänzende Angebote mit unter anderem Apotheke, Schreibwaren • ergänzendes Dienstleistungsangebot • kleiner gestalteter Platzbereich vor Gemeindehaus
Schwächen	• geringfügiges Einzelhandelsangebot • geringe Anzahl an Betrieben • Nutzungen/ Eingänge zum Teil auf Gebäuderückseite • einzelne Leerstände innerhalb Gebäudekomplex • weitestgehend ungestalteter öffentlicher Raum • Modernisierungsbedarf erkennbar • geringe Aufenthaltsqualität auf Grund Nutzung als Parkplatz
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen mit Ausnahme des neuen Supermarktstandortes

Handlungsempfehlungen

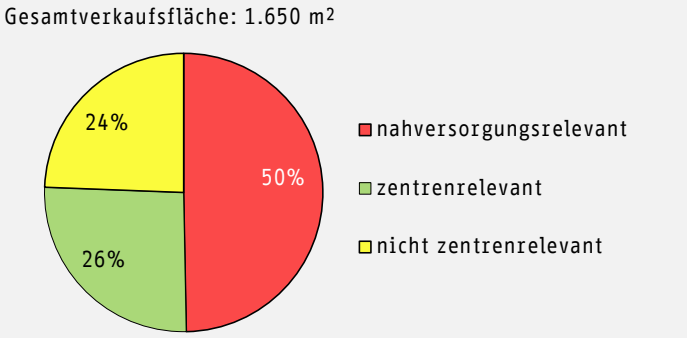
	• Ansiedlung/ Verlagerung Supermarkt • Folgenutzung für bestehenden Supermarkt sicherstellen • Stärkung Nahversorgungsfunktion • Modernisierung Bestandsgebäude • Aufwertung/ Gestaltung des öffentlichen Raumes • gestaltete Aufenthaltsbereiche schaffen • Anbindung/ Verbindung südlicher Supermarktstandort und Bestandsgebäude attraktiv gestalten • Querungshilfe für Fußgänger im Bereich Bundesallee

8.10.1.3 Nahversorgungszentrum Lehndorf, Saarplatz

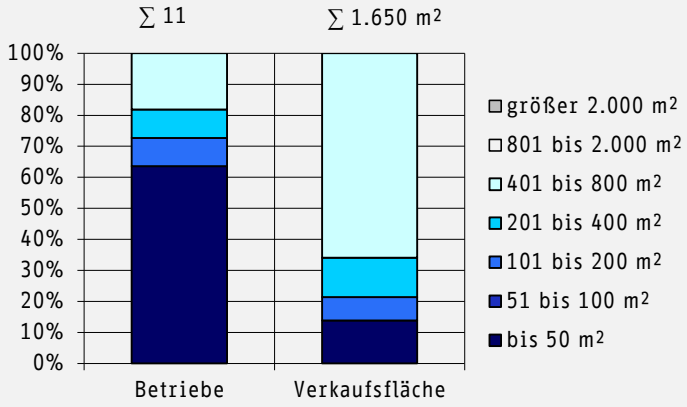
Stadtbezirk	Lehndorf-Watenbüttel
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandels-struktur	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich südlich der Saarstraße im Wesentlichen im Bereich des Saarplatzes. Mit einem kleinen Supermarkt als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Die Abgrenzung wurde gegenüber der bisherigen Abgrenzung auf den Bereich mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz reduziert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 73: Nahversorgungszentrum Lehndorf, Saarplatz

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 39: Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 40: Fachgeschäfte Saarplatz

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen • Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, jedoch auch nennenswerte Anteile im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich • Nahversorgungsangebot mit unter anderem kleinem Supermarkt, Lebensmittelhandwerk • Wochenmarkt • ergänzende Fachgeschäfte (unter anderem Bekleidung, Schreibwaren) • ergänzendes Dienstleistungsangebot, Gastronomie • attraktiv gestalteter und begrünter öffentlicher Raum • gute Aufenthaltsqualität
Schwächen	• lediglich kleiner Supermarkt • Überdachung Ladenzeile wirkt modernisierungsbedürftig • nördlicher Bereich (Saarstraße) vorwiegend Wohnnutzungen
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

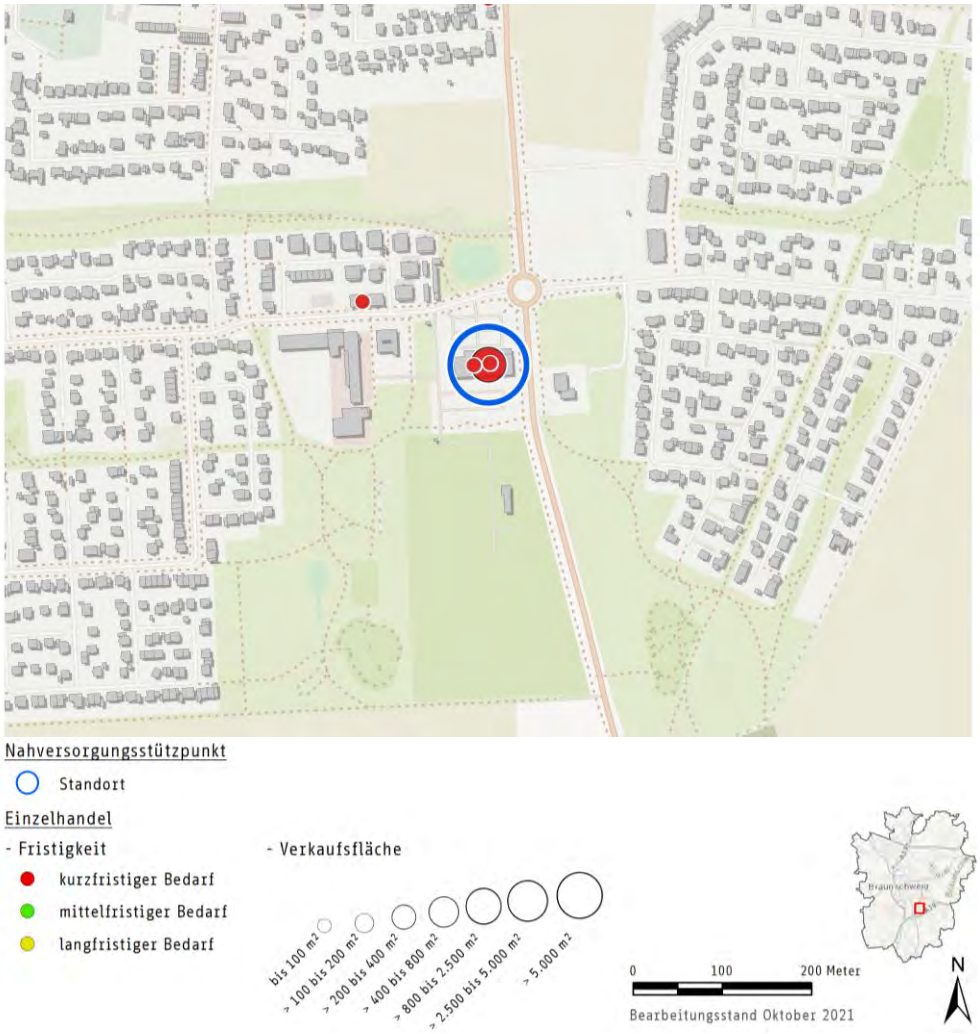
Handlungsempfehlungen

	• Nahversorgungsfunktion erhalten (insbesondere Supermarkt • Wochenmarkt erhalten/ stärken • ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erhalten und gegebenenfalls stärken • gute Aufenthaltsqualität und Gestaltung des öffentlichen Raumes erhalten • Modernisierung Überdachung Ladenzeile

8.10.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Lamme, Lammer Heide

Stadtbezirk	Lehndorf-Watenbüttel
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 900 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	2.435/ 5.840 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 2,9 km, NVZ Lehndorf, Saarplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 74: Nahversorgungsstützpunkt Lamme, Lammer Heide



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.10.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.10.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel

Der Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel befindet sich im Westen des Braunschweiger Stadtgebietes und umfasst im Wesentlichen die statistischen Bezirke Kanzlerfeld, Lamme, Lehndorf, Ölper und Watenbüttel.

Tab. 33:Kennzahlen Lehndorf-Watenbüttel

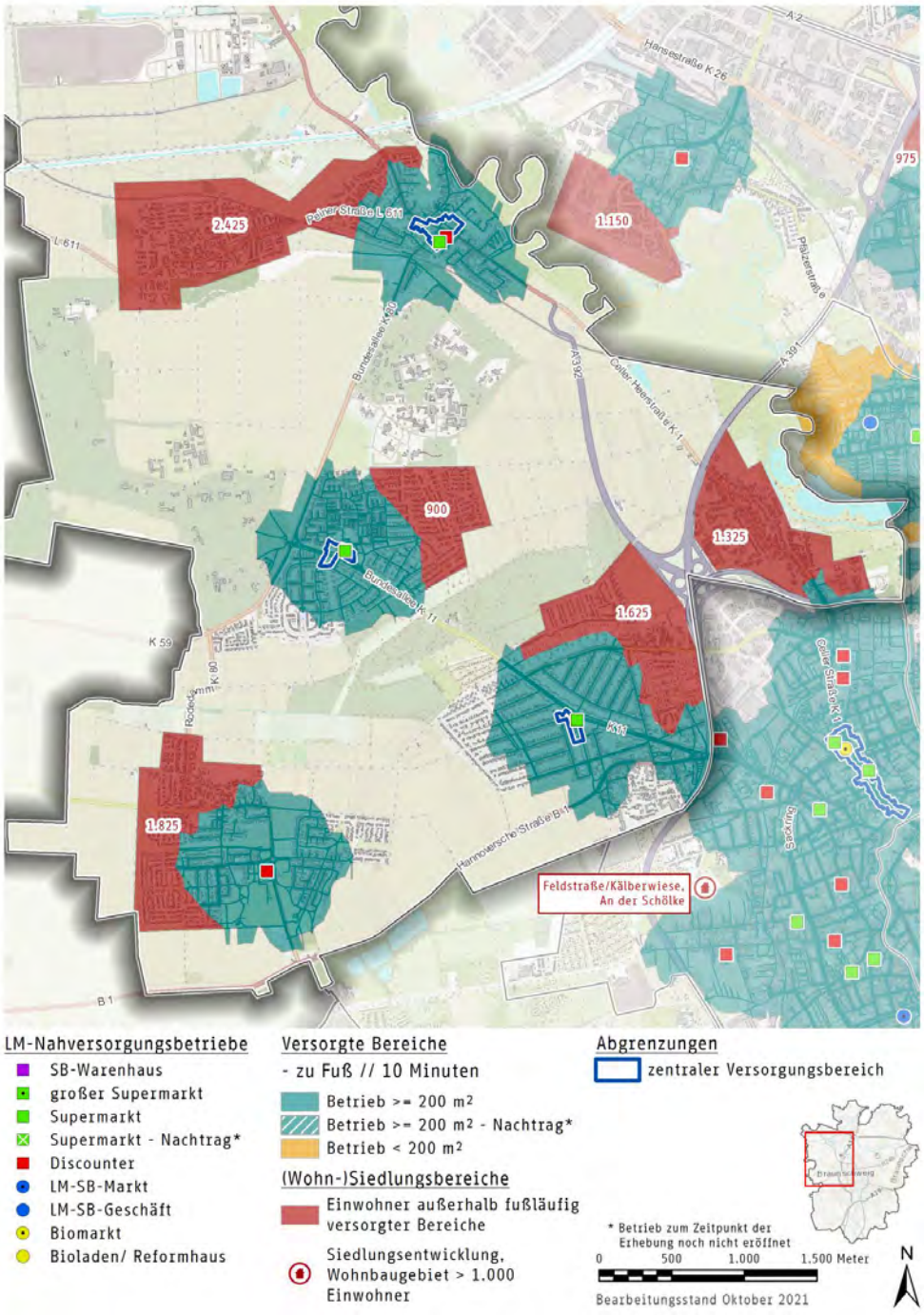
Einwohner	21.550
Anzahl Lebensmittelbetriebe	5
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	3.575 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	38%
Nahversorgungsanteil	51%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Im Segment Nahrungs- und Genussmittel sind bei einer geringen Bindungsquote von rd. 38% per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um drei Supermärkte und zwei Lebensmitteldiscounter.
- Vier dieser Betriebe befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen: zwei im Stadtteilzentrum Watenbüttel/ Celler Heerstraße sowie in den Nahversorgungszentren Kanzlerfeld/ David-Mansfeld-Weg und Lehndorf/ Saarplatz. Ein weiterer Betrieb ist an einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt.
- Die Verkaufsflächen einzelner Betriebe sind zum Teil sehr klein; zwei der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² auf. Von den übrigen Lebensmittelbetrieben liegen zwei signifikant über dieser Schwelle.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 51% sehr niedrig - nur für gut die Hälfte aller Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 75). In Kanzlerfeld, Lamme, Lehndorf und Watenbüttel sind jeweils nur Teile der Siedlungsbereiche fußläufig nahversorgt. In Ölper und Völkenrode besteht kein Lebensmittelnahversorgungsangebot.
- Zum Zeitpunkt der Erhebung 2020 befand sich im Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld/ David-Mansfeld-Weg ein Supermarkt im Bau. Da es sich um eine Erweiterung beziehungsweise Verlagerung eines bestehenden Betriebes handelt, trägt dieser nicht zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung bei.

Karte 75: Nahversorgungssituation im Bezirk Lehndorf-Watenbüttel



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

- In Lamme befindet sich ein zusätzlicher Lebensmittelbetrieb in Planung. Da sich der Planstandort in räumlicher Nähe zu dem dort bestehenden Lebensmitteldiscounter befindet, kann nur in geringem Umfang zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgungssituation beigetragen werden.

➢ Auf Grund der geringen Zahl nicht versorgter Einwohner in den nicht fußläufig nahversorgten Bereichen ist jedoch meist kein hinreichendes Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch zusätzliche Lebensmittelbetriebe zu verzeichnen. Lediglich in Völkenrode besteht mit rd. 2.400 nicht versorgten Einwohnern und gegebenenfalls zusätzlichen Wohneinheiten dem Grunde nach ein entsprechendes Potenzial.

➢ Zu berücksichtigen ist diesbezüglich jedoch, dass die im Stadtteilzentrum Watenbüttel/ Celler Heerstraße bestehenden Lebensmittelbetriebe für den Gesamtbereich Watenbüttel/ Völkenrode quantitativ Versorgungsfunktion gewährleisten. Somit liegt hier kein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb vor.

➢ Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung der kleineren Betriebe sind auf Grund der geringen Einwohnerzahlen in den 10-Minuten-Isochronen der Betriebe kritisch zu sehen und gegebenenfalls im Detail zu prüfen.

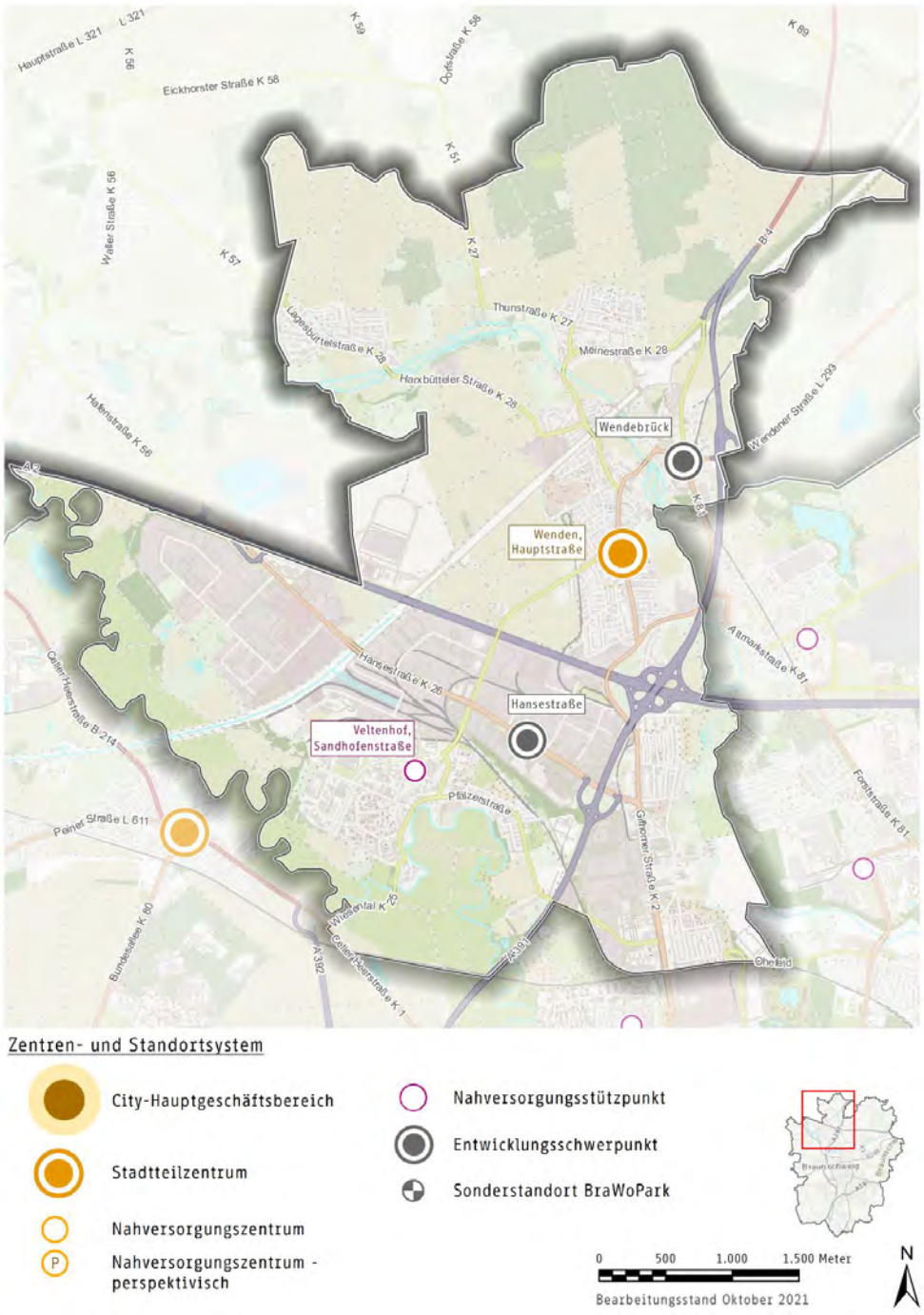
❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht; zur Erhaltung der Nahversorgungsfunktion sollten insbesondere die Betriebe in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren erhalten und gestärkt werden.

8.11 Stadtbezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue

Im Stadtbezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue befinden sich neben dem Stadtteilzentrum Wenden/ Hauptstraße der Nahversorgungstützpunkt Veltenhof/ Sandhofenstraße und die Entwicklungsschwerpunkte Hansestraße und Wendebrück (vgl. Karte 76). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 73 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 112.200 m² festgestellt.

In Tab. 34 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt.

Karte 76: Stadtbezirk Nördliche Schunter-/ Okeraue



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Auffällig sind vor allem die sehr hohen Bindungsquoten und Verkaufsflächen in mehreren Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches. Diese sind im Wesentlichen auf das große Angebot an den Entwicklungsschwerpunkten Hansestraße und Wendebrück zurückzuführen, an denen auch in erheblichem Umfang zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente angeboten werden.

Tab. 34: Einzelhandelsangebot im Bezirk Nördliche Schunteraue/ Okeraue, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	4.775	26,6	26,4	101%
Lebensmittelhandwerk	175	4,0	3,6	110%
Drogerie/ Parfümerie	750	3,1	3,1	102%
Apotheke	75	10,7	8,4	128%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	100	0,4	0,7	63%
Blumen/ Zoo	400	1,7	1,2	142%
kurzfristiger Bedarf	**6.275**	**46,5**	**43,3**	**108%**
Bekleidung und Zubehör	600	1,4	3,7	37%
Schuhe/ Lederwaren	300	0,9	1,1	88%
Sport/ Freizeit	1.225	3,8	1,5	253%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	3.500	9,7	1,0	1018%
Bücher	-	0,0	0,8	0%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	5.300	10,3	0,7	1.464%
Haus-/ Heimtextilien	5.400	11,1	0,7	1.698%
mittelfristiger Bedarf	**16.350**	**37,3**	**9,4**	**394%**
Uhren/ Schmuck	75	0,8	0,7	107%
Foto/ Optik	400	2,2	0,8	274%
Medien	75	0,6	2,5	25%
Elektro/ Leuchten	3.700	11,7	1,4	854%
Teppiche/ Bodenbeläge	4.525	7,9	0,4	2.086%
Bau-/ Gartenmarkt	12.600	29,3	7,0	421%
Möbel	66.725	121,4	4,1	2.958%
Sonstiges	1.475	6,7	5,0	134%
langfristiger Bedarf	**89.575**	**180,5**	**21,8**	**827%**
Summe	***112.200***	***264,3***	***74,5***	***355%***

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

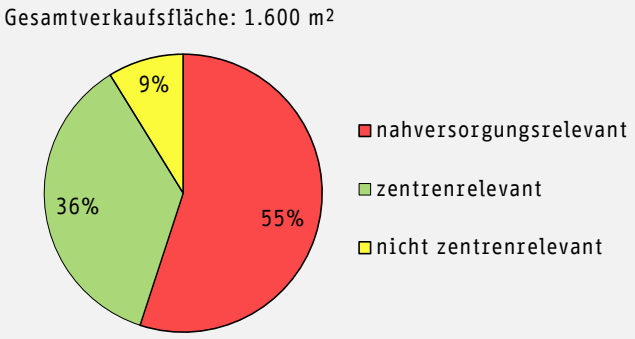
8.11.1 Zentren- und Standortstruktur

8.11.1.1 Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße

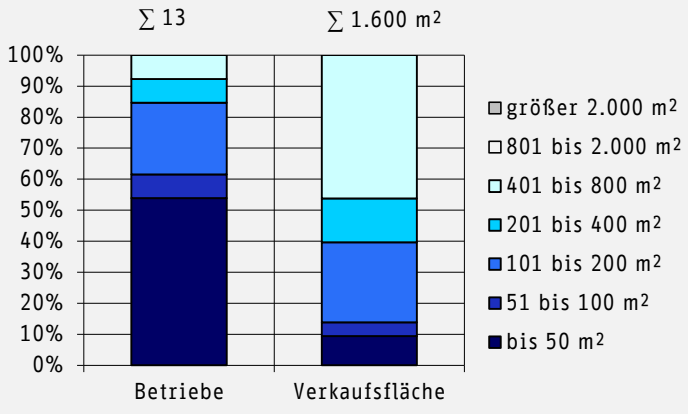
Stadtbezirk	Nördliche Schunteraue/ Okeraue
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das Stadtteilzentrum erstreckt sich in einer Bandstruktur entlang der Hauptstraße zwischen Im Winkel im Norden und der Einmündung Am Brühl im Süden. Mit einem Supermarkt als Magnetbetrieb liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Mit rd. einem Drittel ist jedoch auch der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente vergleichsweise hoch. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung wurde das Zentrum in seiner räumlichen Ausdehnung auf den Bereich mit der höchsten funktionalen Dichte für eine zukünftig kompakte Struktur reduziert.
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

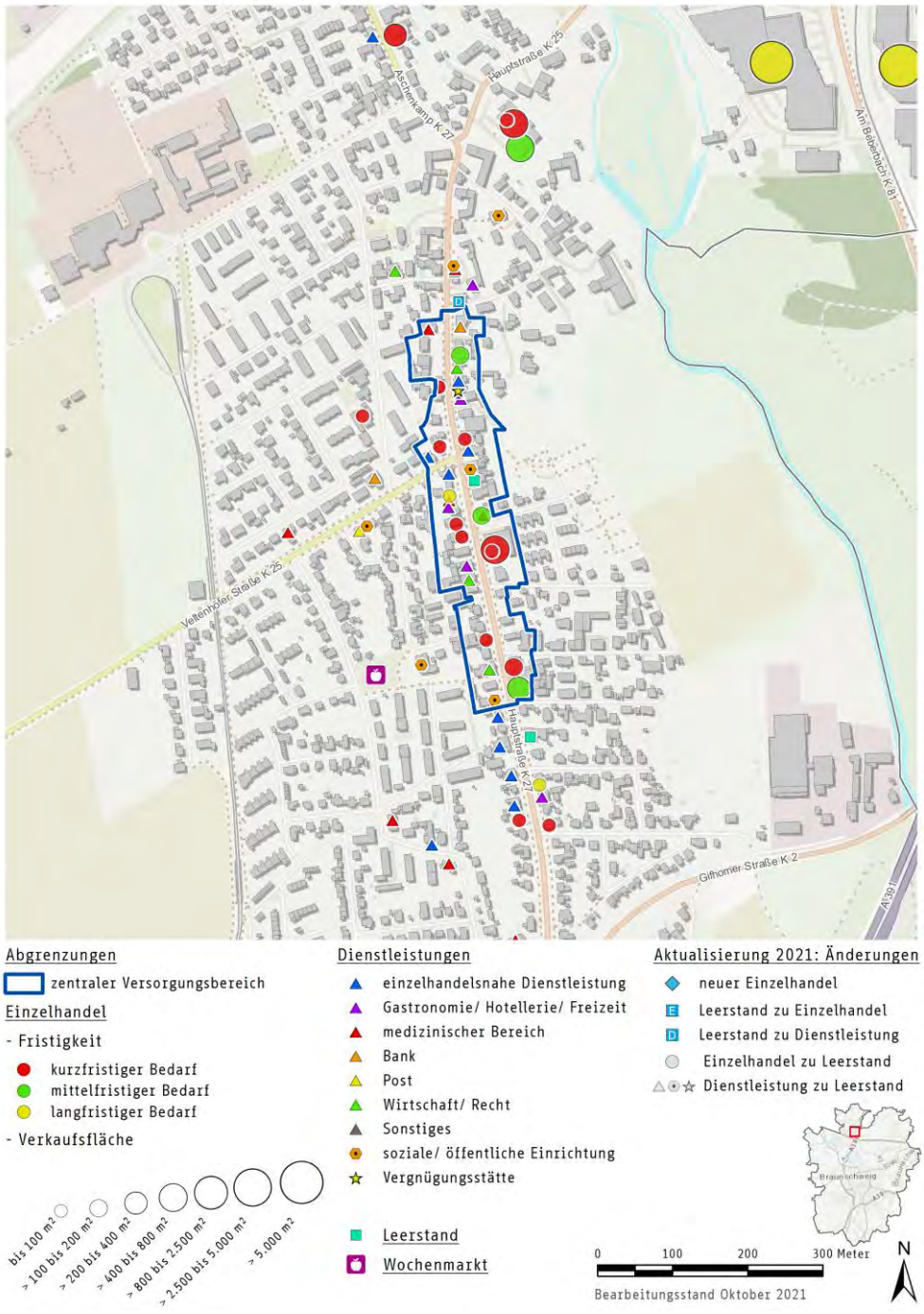
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 77: Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 41:Supermarkt

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 42:kleinteilige Nutzung(en) Hauptstraße

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen mit einem Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich • Nahversorgungsangebot mit unter anderem Supermarkt, und Lebensmittelhandwerk • Wochenmarkt ergänzt das Nahversorgungsangebot • Supermarkt fungiert als wichtiger Magnetbetrieb • es sind einzelne Fachgeschäfte mit unter anderem Bekleidung, Schreibwaren oder Fahrrädern vorhanden • Dienstleistungsangebote ergänzen das Angebot • der Straßenraum ist durch Bäume begrünt
Schwächen	• hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche besteht nur geringes Einzelhandelsangebot • Lebensmitteldiscounter am nördlichen Ortsrand außerhalb des Zentrums ohne funktionalen Zusammenhang • geringe Nutzungsdichte • der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrochen, zum Teil bestehen größere Besatzlücken • die Aufenthaltsqualität ist eingeschränkte, da auf Grund der Bandstruktur kaum gestaltete Aufenthaltsbereiche vorhanden sind
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen

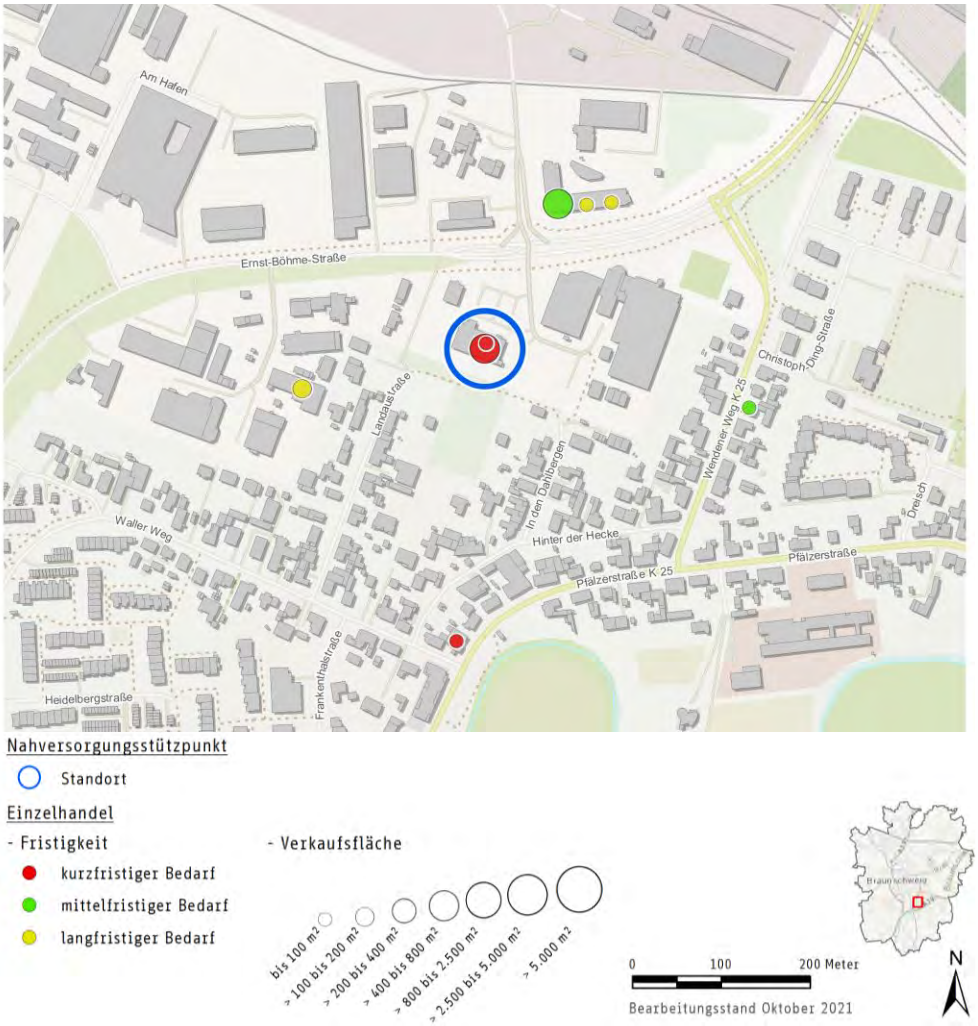
Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung und Stärkung Einzelhandelsfunktion • Ausbau weiterer Zentrenfunktionen (zum Beispiel Dienstleistungen, Gastronomie) • Schließung Besatzlücken • Aufwertung Supermarkt (zum Beispiel Neubau als multifunktionales Geschäftshaus mit Dienstleistungen und Wohnnutzungen) • Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Schaffung gestalteter Platz- beziehungsweise Aufenthaltsbereiche, Umgestaltung Straßenraum

8.11.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof, Sandhofenstraße

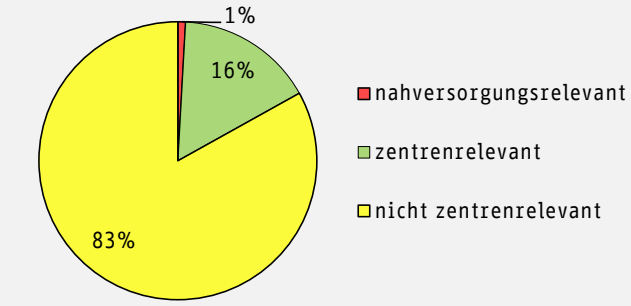
Stadtbezirk	Nördliche Schunter-/ Okeraue
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 700 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.145/ 3.625 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	2,5 km, STZ Wenden, Hauptstraße
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 78: Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof, Sandhofenstraße

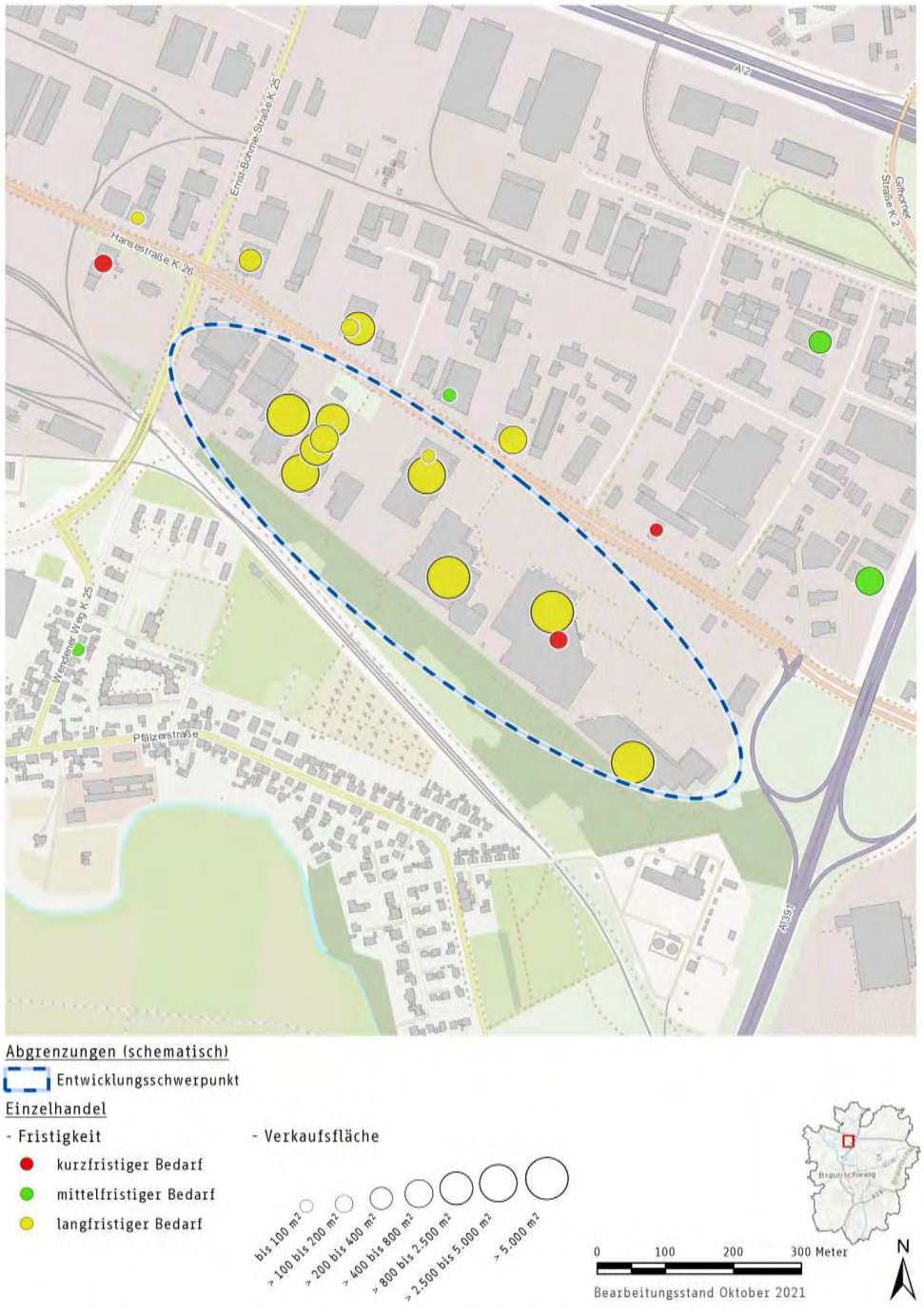


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.11.1.3 Entwicklungsschwerpunkt Hansestraße (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

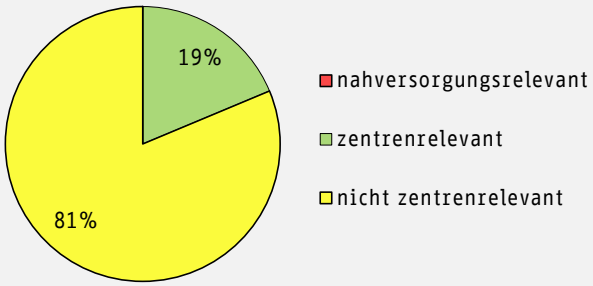
Stadtbezirk	Nördliche Schunter-/ Okeraue
Anzahl Betriebe	21
Magnetbetriebe	Möbelfachmärkte, Baumarkt
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 68.875 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Hansestraße (A 391)

Karte 79: Entwicklungsschwerpunkt Hansestraße

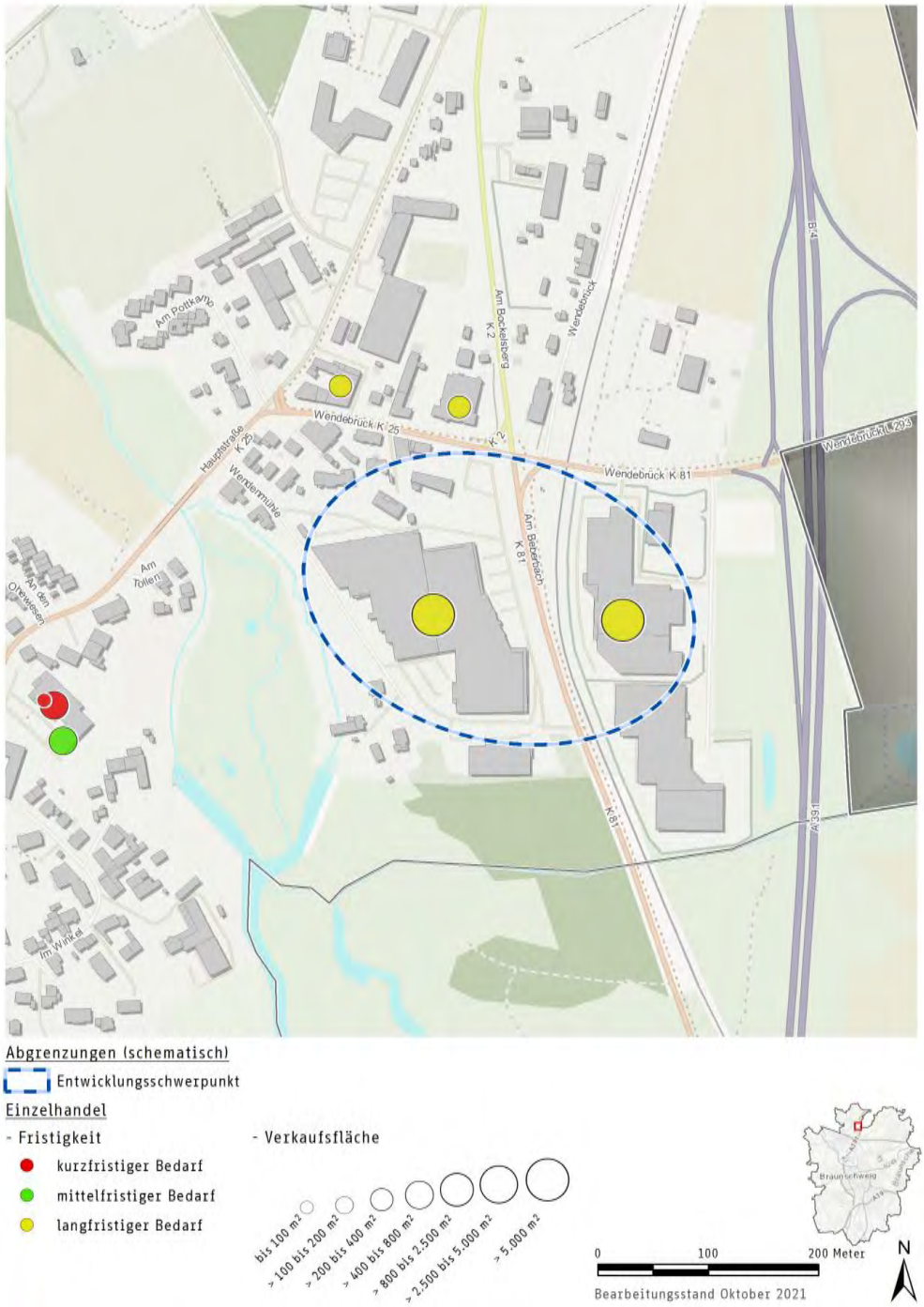


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.11.1.4 Entwicklungsschwerpunkt Wendebrück (für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel)

Stadtbezirk	Nördliche Schunter-/ Okeraue
Anzahl Betriebe	2
Magnetbetriebe	Möbelhäuser
Sortimentsstruktur	Gesamtverkaufsfläche: 33.675 m² 
ÖPNV-Anbindung	☐ Stadtbahn ☑ Bus
Erreichbarkeit MIV	Anschlussstelle Wenden (A 391)

Karte 80: Entwicklungsschwerpunkt Wendebrück

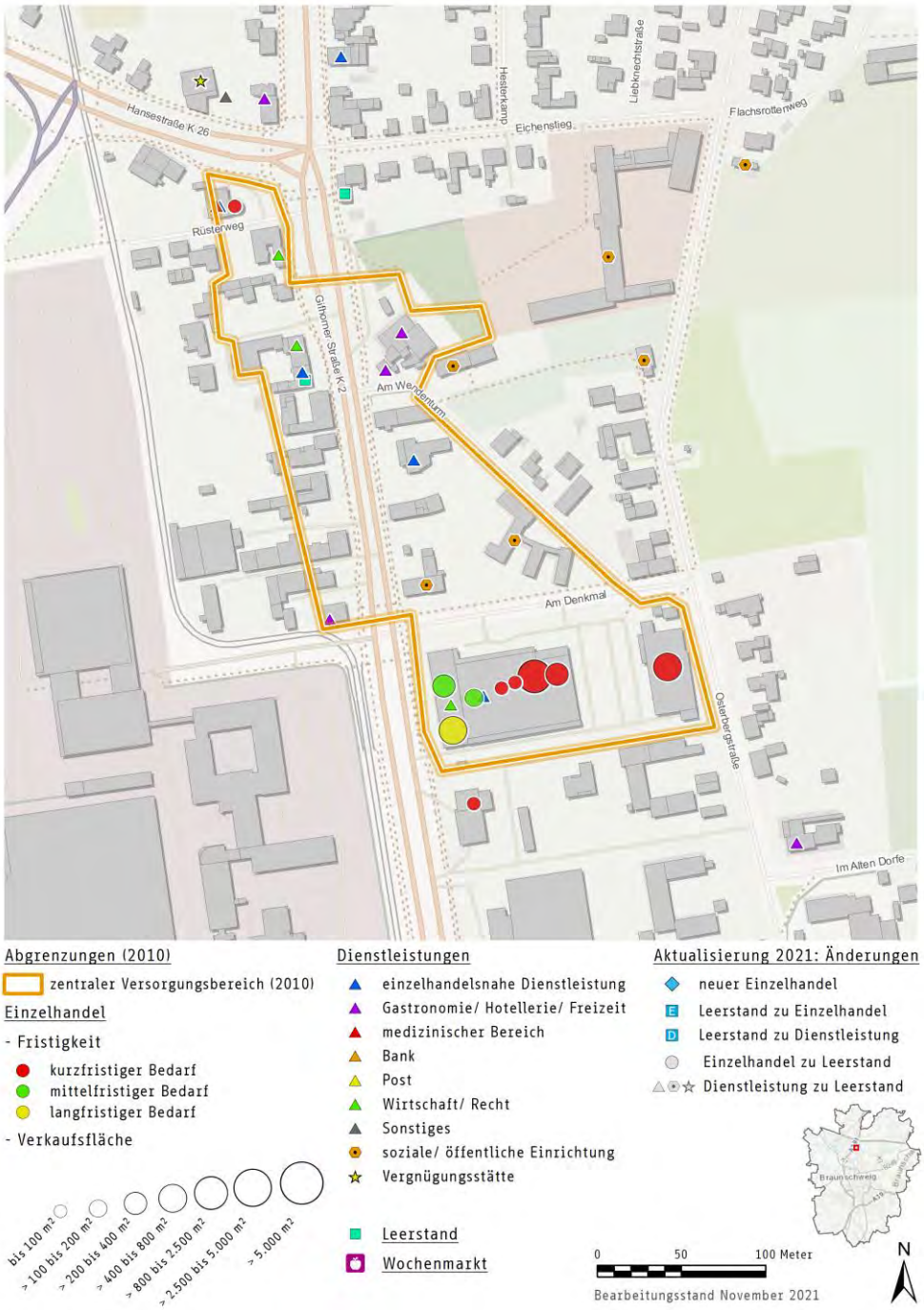


Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.11.1.5 ~~Ehemaliges~~ Bisheriges Nahversorgungszentrum Rühme, Am Denkmal

Bei dem bisher~~igen~~ als Nahversorgungszentrum eingestuften Standort Rühme/ Am Denkmal handelt es sich um ein Fachmarktzentrum in einem gewerblich geprägten Bereich sowie um einen Bereich entlang der Gifhorner Straße (vgl. Karte 81). Im Bereich der Gifhorner Straße ist nahezu kein Einzelhandelsangebot vorhanden. Der Bereich Am Denkmal ist auf Grund seiner Lage ~~im~~ in einem vorwiegend gewerblich geprägten Umfeld ~~Gewerbegebiet~~ als nicht integrierte Lage einzustufen, sodass eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich oder auch als Nahversorgungs-stützpunkt nicht möglich ist. Die vorhandenen Lebensmittelbetriebe übernehmen zwar eine Versorgungsfunktion für Rühme, sollten aber auf den Bestand festgesetzt werden.

Karte 81: ehemaliges Nahversorgungszentrum Rühme, Am Denkmal



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.11.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.11.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Veltenhof-Rühme

Der bisherige Stadtbezirk Veltenhof-Rühme liegt im Nordwesten Braunschweigs und erstreckt sich über die statistischen Bezirke Hafen, Veltenhof und Rühme.

Tab. 35:Kennzahlen Veltenhof-Rühme

Einwohner	5.765
Anzahl Lebensmittelbetriebe	3
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	3.125 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	147%
Nahversorgungsanteil	32%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

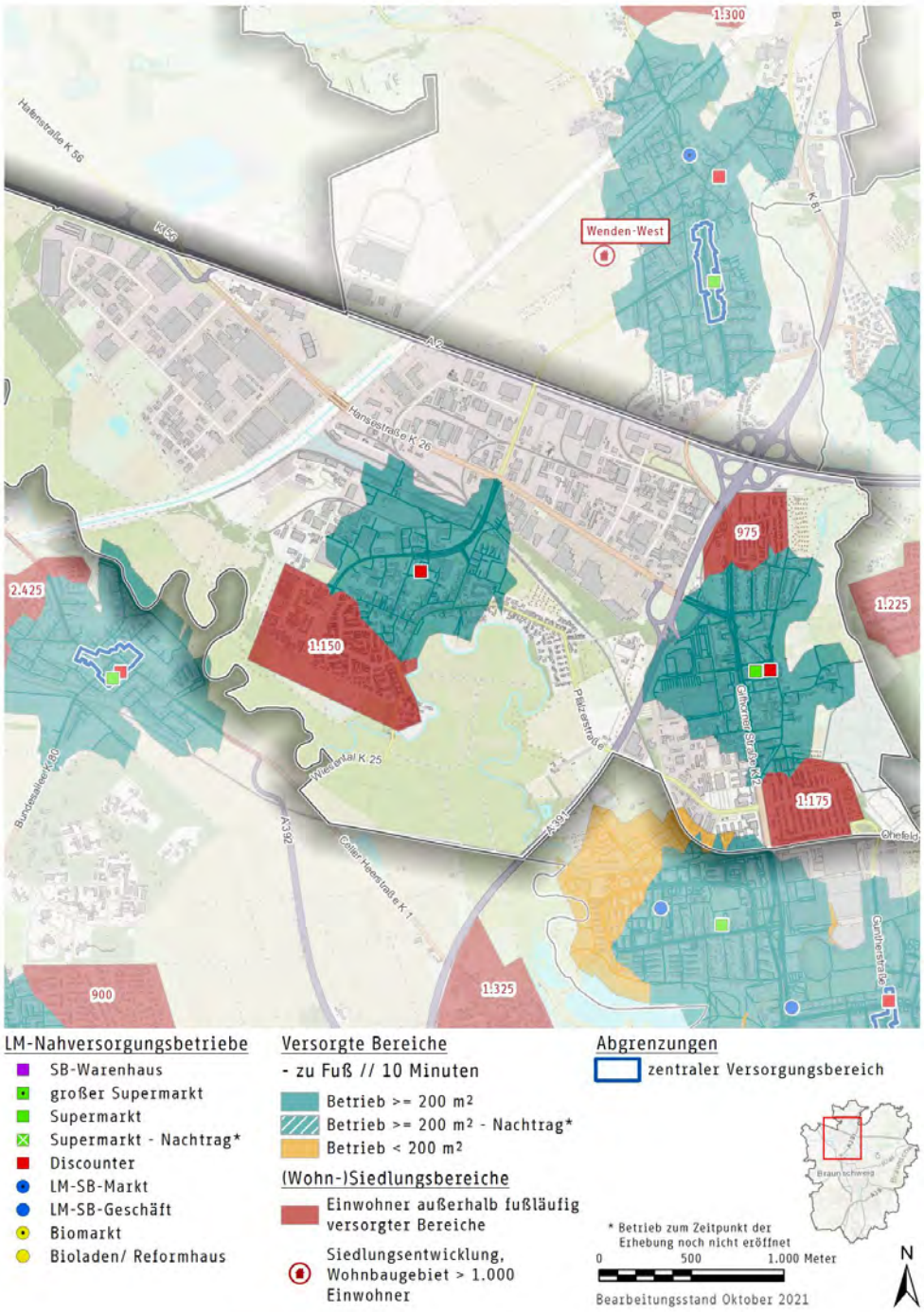
- Auf Grund der hohen Bindungsquote bei Nahrungs- und Genussmitteln sind per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Ein Supermark und zwei Lebensmitteldiscounter bieten ein hinreichendes Nahversorgungsangebot.
- Ein Betrieb befindet sich am Nahversorgungsstützpunkt Veltenhof/ Sandhofenstraße. Zwei Betriebe sind an einem nicht integrierten Standort angesiedelt.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 32% trotz der sehr hohen Bindungsquote sehr gering. Nur knapp ein Drittel der Einwohner können sich fußläufig nahversorgen (vgl. Karte 82), da die Lebensmittelbetriebe an nicht integrierten Standorten nur eingeschränkt zur fußläufigen Nahversorgung beitragen.

➢ Auf Grund der geringen Zahl nicht fußläufig nahversorgter Einwohner in den jeweiligen Teilbereichen besteht jedoch kein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch zusätzliche Lebensmittelbetriebe.

➢ Die bestehenden Betriebe insbesondere am Nahversorgungsstützpunkt gilt es zu erhalten. Erweiterungen oder Neuansiedlungen an den nicht integrierten Standorten sollten nicht erfolgen.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht.

Karte 82: Nahversorgungssituation im Bezirk Veltenhof-Rühme



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

8.11.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Wenden-Thune-Harxbüttel

Der bisherige Stadtbezirk Wenden-Thune-Harxbüttel befindet sich im Norden des Braunschweiger Stadtgebietes und umfasst die Siedlungsbereiche Harxbüttel, Thune und Wenden.

Tab. 36:Kennzahlen Wenden-Thune-Harxbüttel

Einwohner	6.200
Anzahl Lebensmittelbetriebe	3
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	1.650 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	58%
Nahversorgungsanteil	60%

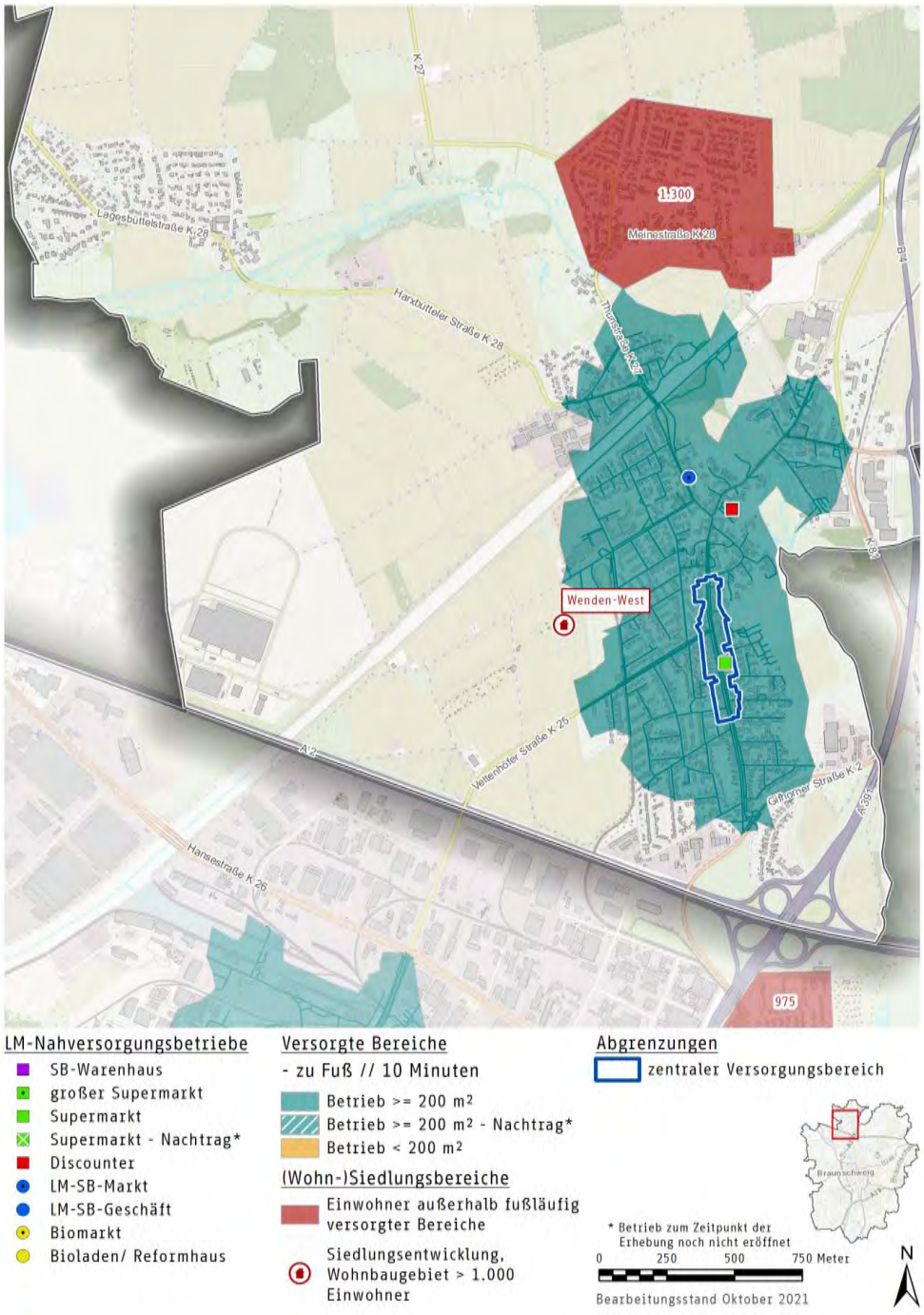
[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 58% sind per Saldo erhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um einen Supermarkt, einen Lebensmitteldiscounter und einen Lebensmittel-SB-Markt.
- Einer dieser Betriebe befindet sich im Stadtteilzentren Wenden/ Hauptstraße, zwei Betriebe sind an je einem sonstigen integrierten Standort angesiedelt.
- Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-SB-Marktes ist mit rd. 300 m² sehr gering. Ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche signifikant oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² ist nicht vorhanden.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 60% vergleichsweise gering - für einen beträchtlichen Teil der Einwohner besteht keine Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 83). Während in Wenden nahezu für das gesamte Siedlungsgebiet eine fußläufige Nahversorgung möglich ist, ist in Harxbüttel und im nördlichen Bereich von Thune kein Lebensmittelbetrieb vorhanden.

➢ Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner besteht aktuell nicht, da die Anzahl nicht versorgter Einwohner in den entsprechenden Bereichen jeweils zu gering ist, um einen zusätzlichen, den Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber entsprechenden Lebensmittelbetrieb anzusiedeln.

Karte 83: Nahversorgungssituation im Bezirk Wenden-Thune-Harxbüttel



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

- Die bestehenden Betriebe gilt es zu erhalten. Vor dem Hintergrund zusätzlich geplanter Wohneinheiten im Bereich Wenden-West besteht dort perspektivisch ein hinreichendes Potenzial zur Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes.

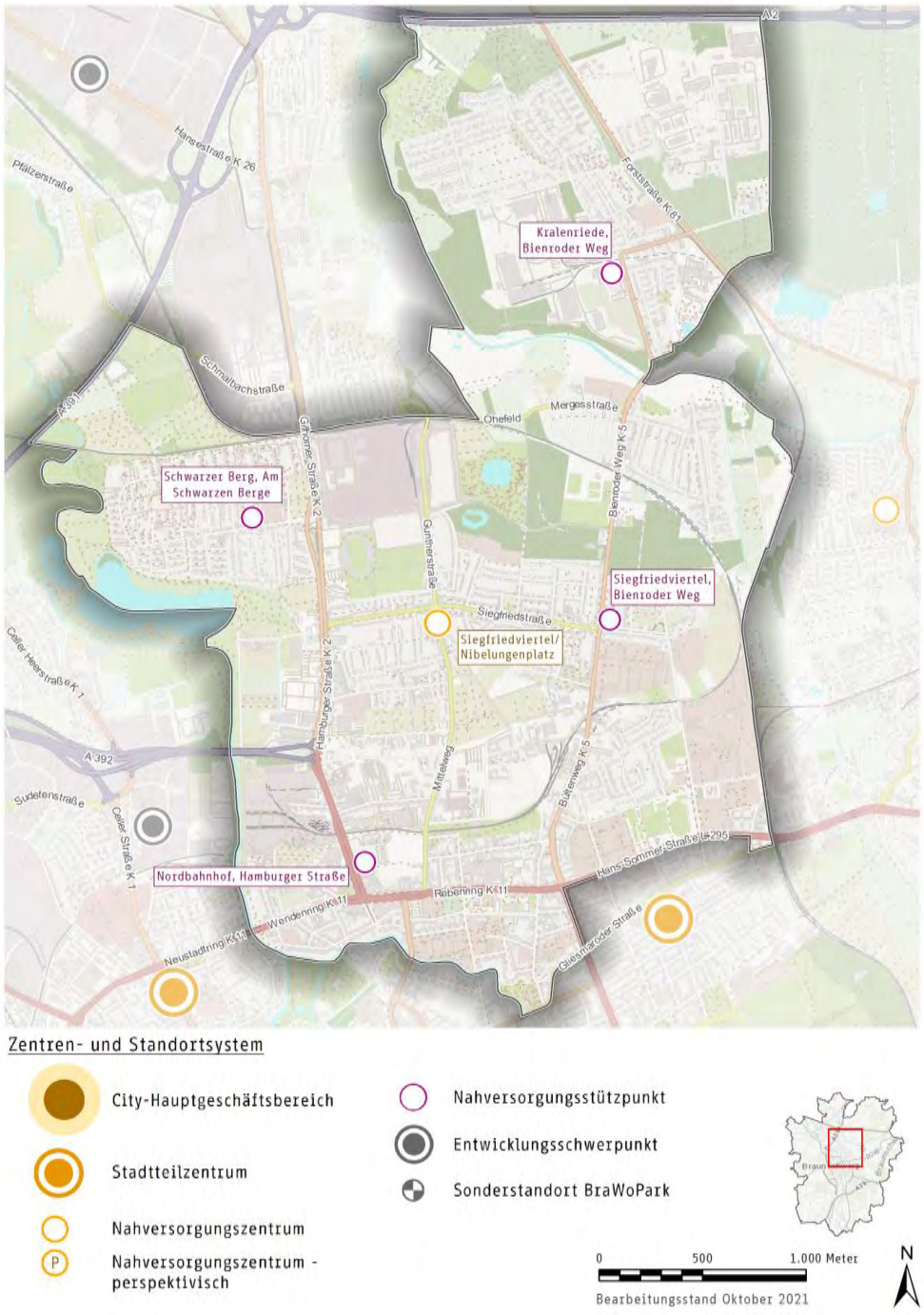
❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht vor allem hinsichtlich der Erhaltung des Lebensmittelbetriebes im Stadtteilzentrum Wenden, Hauptstraße, der als wesentlicher Magnetbetrieb fungiert und damit für den Erhalt des Zentrums selber eine hohe Bedeutung hat. Hinsichtlich eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes zur Versorgung der zusätzlichen Einwohner in Wenden ist eine Gefährdung insbesondere dieses Betriebes auszuschließen.

8.12 Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue

Im Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue befinden sich neben dem Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz die Nahversorgungstützpunkte Kralenriede/ Bienroder Weg, Nordbahnhof/ Hamburger Straße, Schwarzer Berg/ Am Schwarzen Berge, Siegfriedviertel/ Bienroder Weg (vgl. Karte 84). Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 92 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 29.825 m² festgestellt.

In Tab. 37 ist das Einzelhandelsangebot im Bezirk Nordstadt-Schunteraue bezogen auf Verkaufsflächen, Umsätze, Kaufkraft und Bindungsquoten sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Wesentlichen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteln und damit im kurzfristigen Bedarfsbereich. Rund die Hälfte der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel geht auf ein SB-Warenhaus zurück.

Karte 84: Stadtbezirk Nordstadt-Schunteraue



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Tab. 37:Einzelhandelsangebot im Bezirk Nordstadt-Schunteraue, Kaufkraft Einwohner bezogen auf stationären Einzelhandel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	12.975	73,5	61,1	120%
Lebensmittelhandwerk	450	7,4	8,3	89%
Drogerie/ Parfümerie	2.075	8,0	7,1	113%
Apotheke	225	17,8	19,4	92%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	325	1,5	1,5	99%
Blumen/ Zoo	1.225	2,5	2,8	90%
kurzfristiger Bedarf	**17.250**	**110,8**	**100,3**	**110%**
Bekleidung und Zubehör	925	3,3	8,7	38%
Schuhe/ Lederwaren	150	0,5	2,5	20%
Sport/ Freizeit	1.125	2,6	3,5	73%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	750	1,5	2,2	69%
Bücher	75	0,4	1,8	19%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	775	0,9	1,6	52%
Haus-/ Heimtextilien	175	0,3	1,5	20%
mittelfristiger Bedarf	**3.950**	**9,3**	**21,9**	**43%**
Uhren/ Schmuck	25	0,1	1,7	7%
Foto/ Optik	50	0,4	1,9	21%
Medien	300	2,7	5,8	46%
Elektro/ Leuchten	1.075	2,4	3,2	75%
Teppiche/ Bodenbeläge	-	0,0	0,9	0%
Bau-/ Gartenmarkt	6.075	6,9	16,1	43%
Möbel	200	0,3	9,5	3%
Sonstiges	925	6,5	11,5	56%
langfristiger Bedarf	**8.625**	**19,3**	**50,6**	**38%**
Summe	***29.825***	***139,4***	***172,7***	***81%***

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

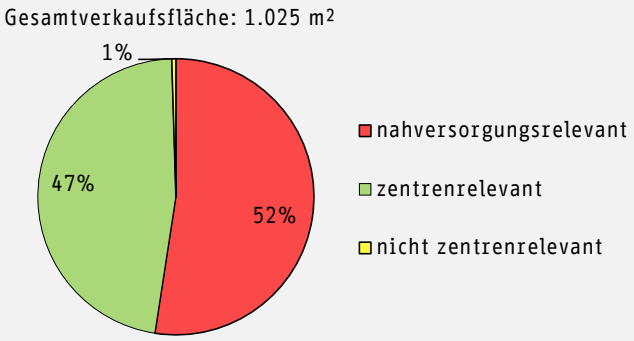
8.12.1 Zentren- und Standortstruktur

8.12.1.1 Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz

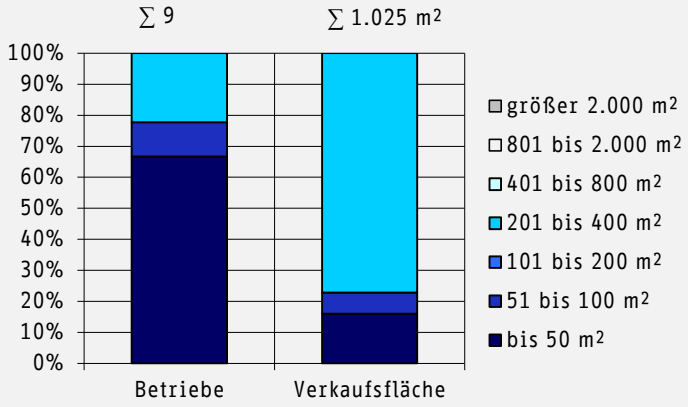
Stadtbezirk	Nordstadt
Räumliche Ausdehnung/ Einzelhandelsstruktur	Das kompakte Nahversorgungszentrum umfasst den Bereich Nibelungenplatz sowie die nördlich der Siegfriedstraße angrenzenden Nutzungen. Mit einem Lebensmitteldiscounter liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt kleinteilig strukturiert.
ÖPNV-Anbindung	☑ Stadtbahn ☑ Bus

Einzelhandelsstruktur

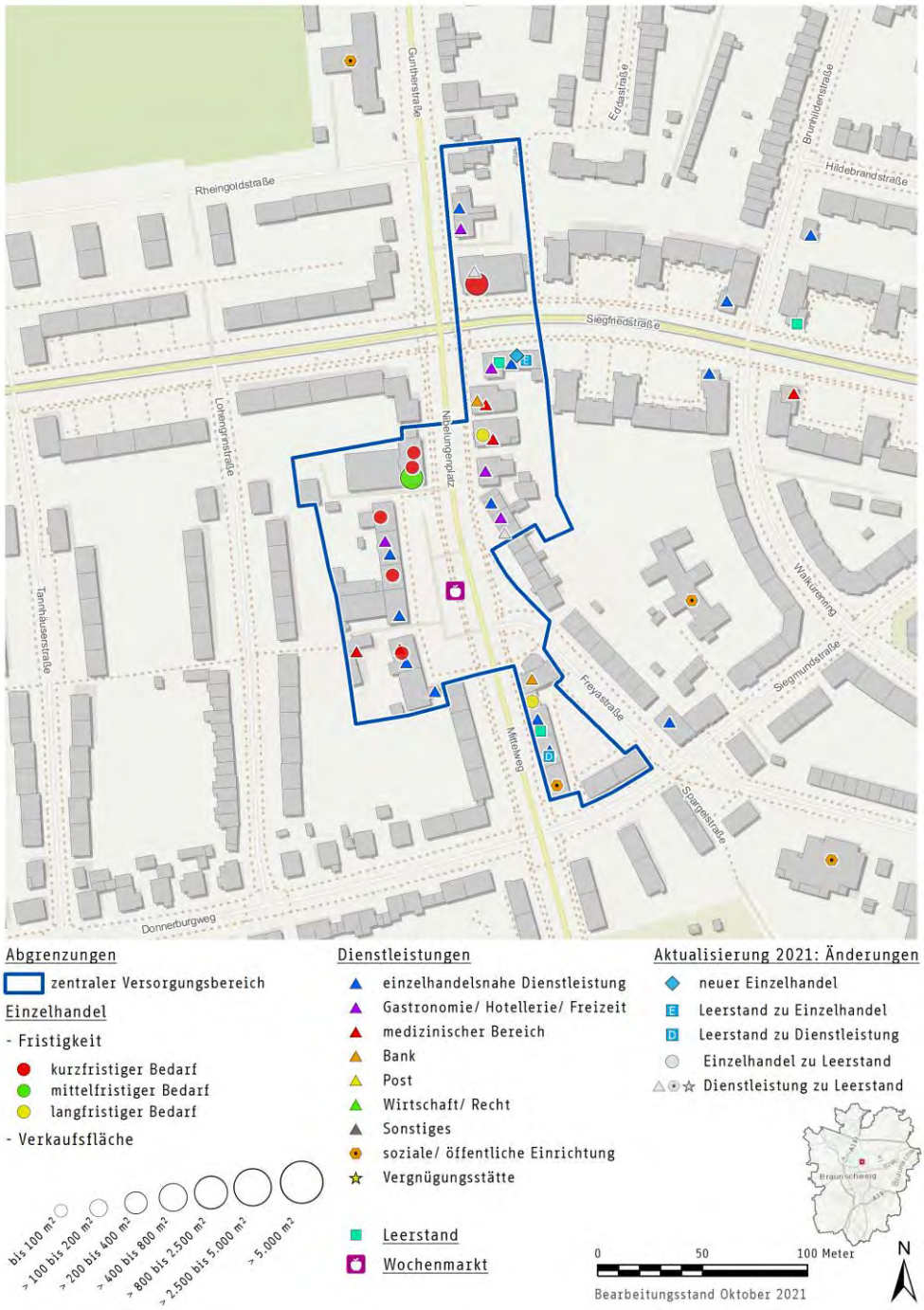
Sortimentsstruktur



Anzahl Betriebe nach Größenklassen



Karte 85: Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel/ Nibelungenplatz



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Foto 43: kleinteilige Nutzungen

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Foto 44: moderne Platzgestaltung

Quelle: eigenes Foto, Februar 2021

Stärken und Schwächen

Stärken	• Einzelhandelsangebot vor allem im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich • gutes Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk • Wochenmarkt Nibelungenplatz • Textildiscounter als weiterer Frequenzbringer • einzelne Fachgeschäfte (unter anderem Hörgeräte, Schreibwaren) • ergänzendes Dienstleistungsangebot, Nachbarschaftstreff • attraktiv gestalteter Platzbereich mit moderner Möblierung (Bänke, Spielgeräte) • gestalteter und begrünter öffentlicher Raum
Schwächen	• insgesamt geringes Einzelhandelsangebot hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Gesamtverkaufsfläche • keine großflächigen Betriebe • einzelne Leerstände vorhanden • Wohnnutzungen im Erdgeschoss im Bereich Nibelungenplatz • zum Teil einseitiger Nutzungsbesatz
Flächenpotenziale	• keine augenscheinlichen Potenzialflächen • Folgenutzung Leerstände

Handlungsempfehlungen

	• Erhaltung/ Stärkung Einzelhandelsfunktion zum Erhalt des Nahversorgungszentrums • Nahversorgungsfunktion erhalten und gegebenenfalls stärken • Wochenmarkt erhalten • Folgenutzung Leerstände klären • gegebenenfalls Besatzlücken schließen/ Erhöhung der Nutzungsdichte • Erhaltung und weiterer Ausbau der attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes

8.12.1.2 Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede, Bienroder Weg

Stadtbezirk	Nordstadt-Schunteraue
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 800 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	1.590/ 13.285 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	2,4 km, NVZ Querum, Westfalenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

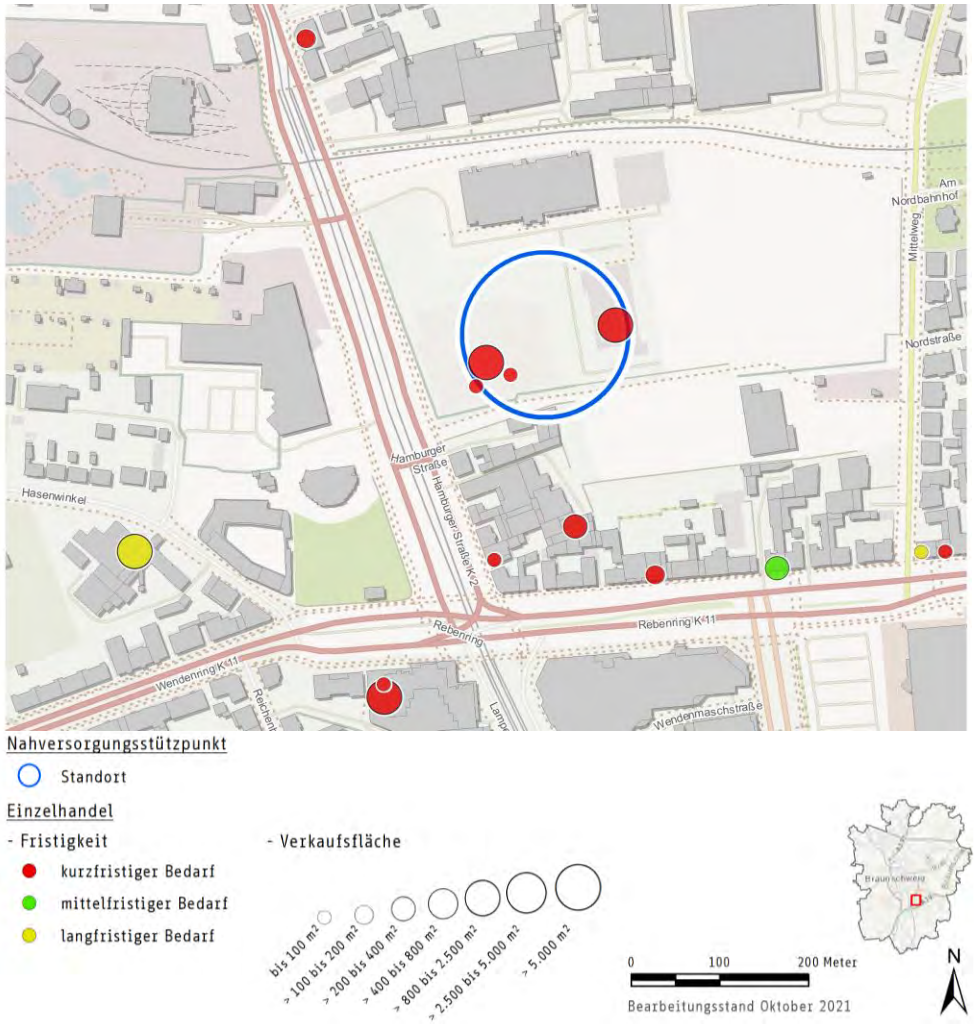
Karte 86: Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede, Bienroder Weg

Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.12.1.3 Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof, Hamburger Straße

Stadtbezirk	Nordstadt-Schunteraue
Betriebstyp(en)	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 3.300 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	3.930/ 59.200 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	1,5 km, STZ Celler Str./ Weisses Ross
ÖPNV-Anbindung	Bus

Karte 87: Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof, Hamburger Straße



Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Der Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof/ Hamburger Straße ist lediglich auf Grund der südlich angrenzenden Wohnbebauung als integrierter Standort einzustufen. Östlich der beiden Lebensmittelbetriebe befindet sich aktuell am Standort Mittelweg ein Wohngebiet im Bau. Dieses wird insbesondere auch fußläufig angebunden, sodass sich die Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich noch weiter erhöht.

8.12.1.4 Nahversorgungsstützpunkt Schwarzer Berg, Am Schwarzen Berge

Anders als im bisherigen Zentrenkonzept Einzelhandel von 2010 wird das Nahversorgungszentrum Schwarzer Berg/ Ligusterweg nicht mehr als solches ausgewiesen. Zwischen dem Supermarktstandort Am Schwarzen Berge und Ligusterweg besteht kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang. Zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ist das Angebot in den beiden Teilbereichen nach aktuellen rechtlichen Anforderungen nicht ausreichend. Der Supermarktstandort wird als Nahversorgungsstützpunkt ausgewiesen.

Stadtbezirk	Nordstadt-Schunteraue
Betriebstyp(en)	Supermarkt
Verkaufsfläche	rd. 1.100 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	3.050/ 24.095 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 1,3 km, NVZ Siegfriedviertel, Nibelungenplatz
ÖPNV-Anbindung	Bus

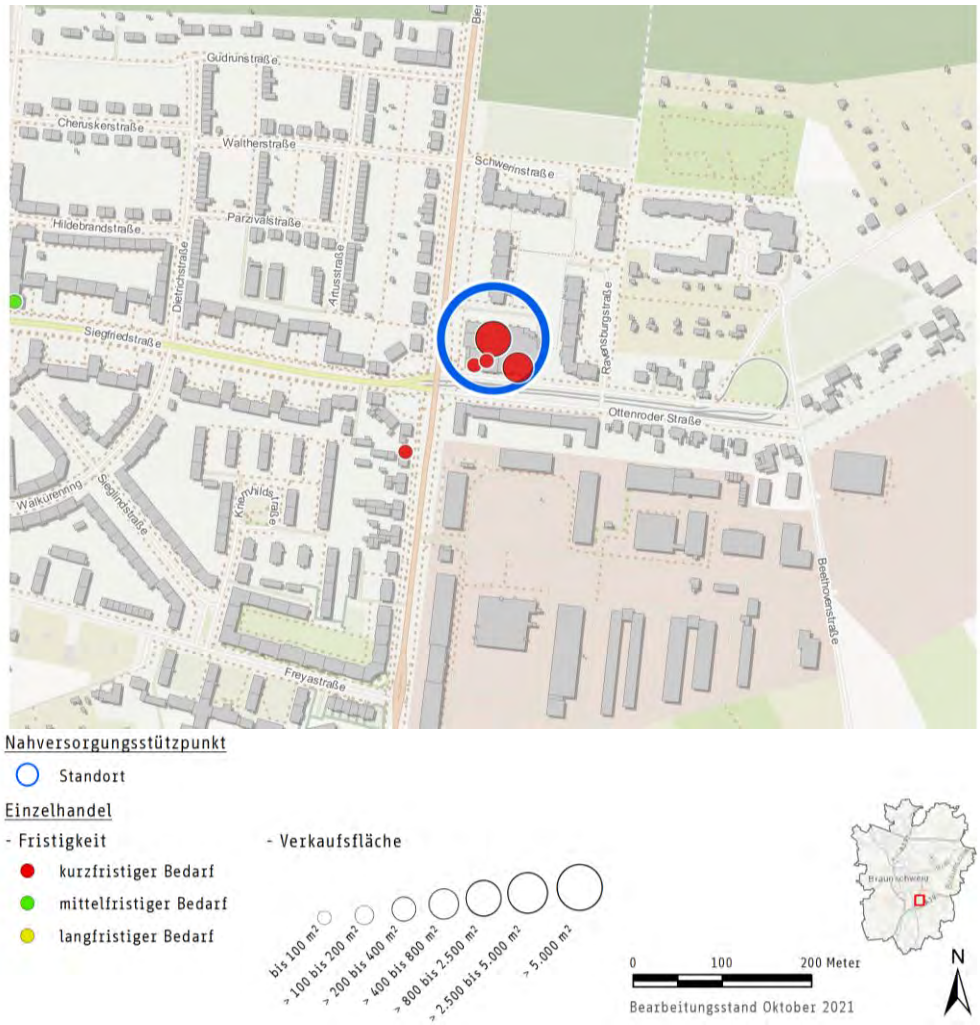
Karte 88: Nahversorgungsstützpunkt Schwarzer Berg, Am Schwarzen Berge

Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.12.1.5 Nahversorgungsstützpunkt Siegfriedviertel, Bienroder Weg

Stadtbezirk	Nordstadt-Schunteraue
Betriebstyp(en)	Lebensmitteldiscounter
Verkaufsfläche	rd. 900 m²
Einwohner 10-Minuten-Isochrone Fuß/Fahrrad	3.745/ 40.235 Einwohner
Entfernung nächstgelegenes Zentrum	rd. 0,9 km, NVZ Siegfriedviertel, Nibelungenplatz
ÖPNV-Anbindung	Stadtbahn/ Bus

Karte 89: Nahversorgungsstützpunkt Siegfriedviertel, Bienroder Weg

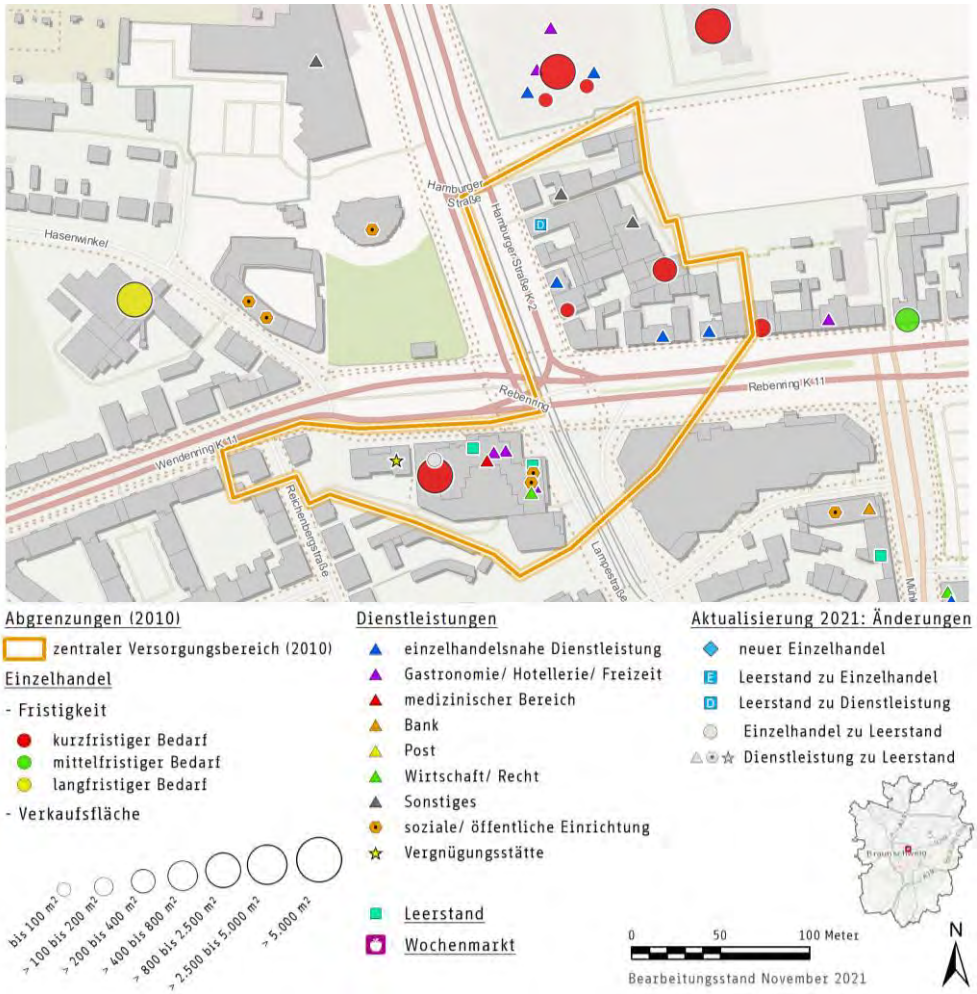


Quelle: eigene Darst.; Kartengrundl. Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.12.1.6 Ehemaliges Nahversorgungszentrum Nördliches Ringgebiet, Wendenring/ Lampestraße

Das bisherige Nahversorgungszentrum wird maßgeblich durch den Kreuzungsbereich Wendenring/ Lampestraße geprägt (vgl. Karte 90). Mit einem Supermarkt ist zwar ein Nahversorgungsangebot vorhanden, auf Grund der städtebaulichen Situation mit der Prägung durch Verkehrsachsen sollte der Bereich aber nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Anstelle des Nahversorgungszentrums wird der Nahversorgungsstützpunkt Nordbahnhof/ Hamburger Straße unmittelbar nördlich ausgewiesen (vgl. Kap. 8.12.1.3).

Karte 90: ehemaliges Nahversorgungszentrum Nördliches Ringgebiet, Wendenring/ Lampestraße



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Braunschweig, © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.12.2 Nahversorgungssituation auf Bezirksebene

8.12.2.1 Bisheriger Stadtbezirk Nordstadt

Der bisherige Bezirk Nordstadt grenzt im Norden an den Bezirk Mitte/ Innenstadt an und erstreckt sich über die statistischen Bezirke Altes/ Neues Hochschulviertel, Nordbahnhof, Schwarzer Berg und Siegfriedviertel.

Tab. 38:Kennzahlen Nordstadt

Einwohner	22.305
Anzahl Lebensmittelbetriebe	13
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	11.850 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	134%
Nahversorgungsanteil	99%

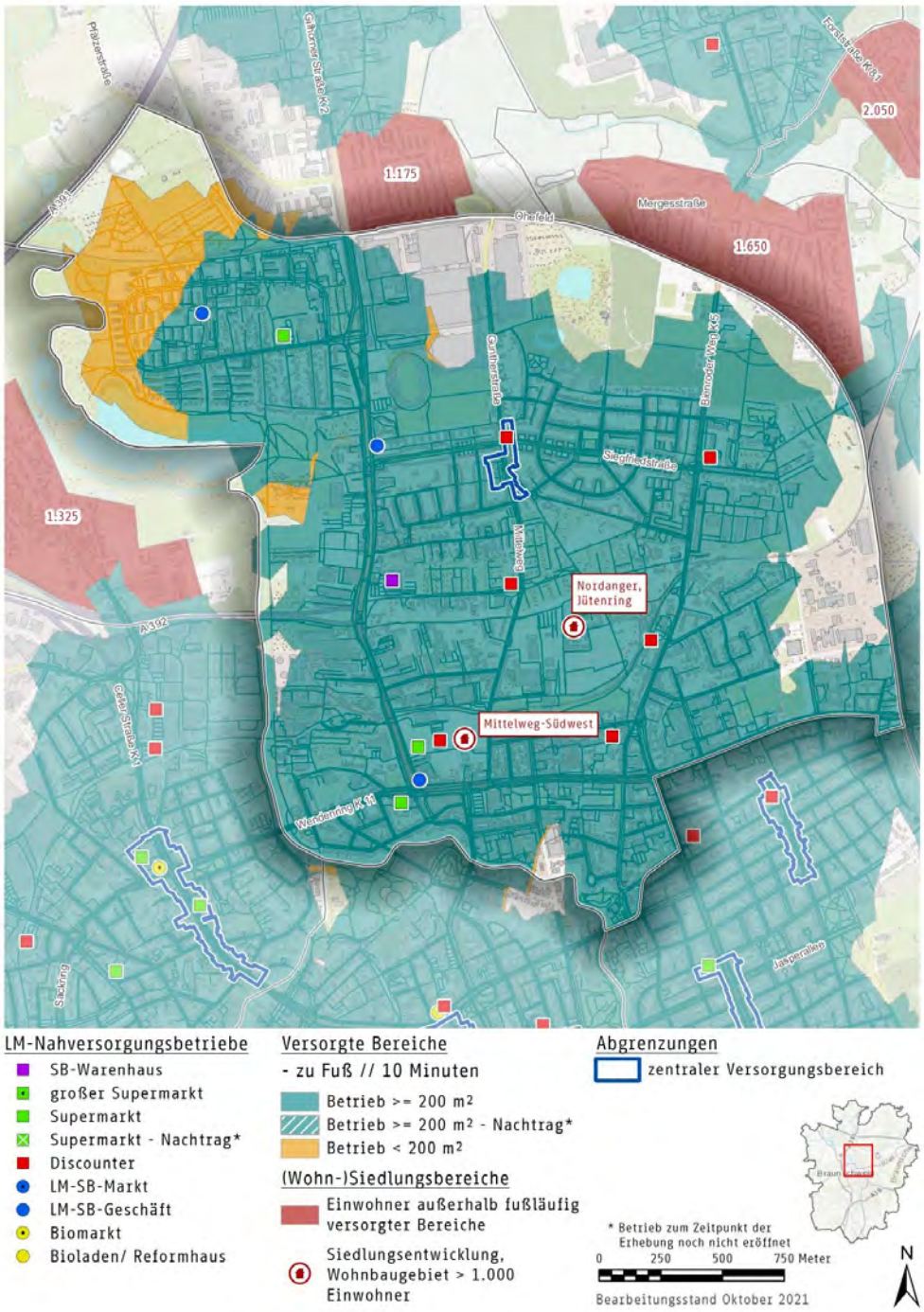
[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Auf Grund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel sind per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Diese sind unter anderem auf ein SB-Warenhaus zurückzuführen.
- Bei den Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot handelt es sich um ein SB-Warenhaus, drei Supermärkte, sechs Lebensmitteldiscounter und drei Lebensmittel-SB-Geschäfte.
- Einer dieser Betriebe befindet sich im Nahversorgungszentrum Siefgriedviertel/ Nibelungenplatz. Vier Betriebe sind an den Nahversorgungsstützpunkten Nordbahnhof/ Hamburger Straße, Schwarzer Berg und Siegfriedviertel/ Bienroder Weg angesiedelt. Fünf Betriebe befinden sich je an einem sonstigen integrierten Standort, drei Betriebe an nicht integrierten Standorten.
- Neben den Lebensmittel-SB-Geschäften ist insbesondere die Verkaufsfläche des Lebensmittelbetriebes im Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel, Nibelungenplatz mit etwa 400 m² sehr klein.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk liegt mit rd. 99% sehr hoch - für nahezu alle Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 91).

➢ Ein Potenzial beziehungsweise ein Erfordernis zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner nicht.

Karte 91: Nahversorgungssituation im Bezirk Nordstadt



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

- Die bestehenden Betriebe an den integrierten Standorten gilt es zu erhalten; Verkaufsflächenerweiterungen der bestehenden Lebensmittelbetriebe erscheinen mit Ausnahme des Betriebes im Nahversorgungszentrum nicht erforderlich, zumal auch das erwähnte SB-Warenhaus einen erheblichen Anteil der Kaufkraft bindet.
- ❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht hinsichtlich des Lebensmittelbetriebes im Nahversorgungszentrum Siegfriedviertel, Nibelungenplatz. Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums sollte eine Verkaufsflächenerweiterung geprüft werden.

8.12.2.2 Bisheriger Stadtbezirk Schunteraue

Der bisherige Bezirk Schunteraue grenzt im Norden an den Bezirk Nordstadt an und erstreckt sich über die statistischen Bezirke Kralenriede und Schuntersiedlung-West.

Tab. 39:Kennzahlen Schunteraue

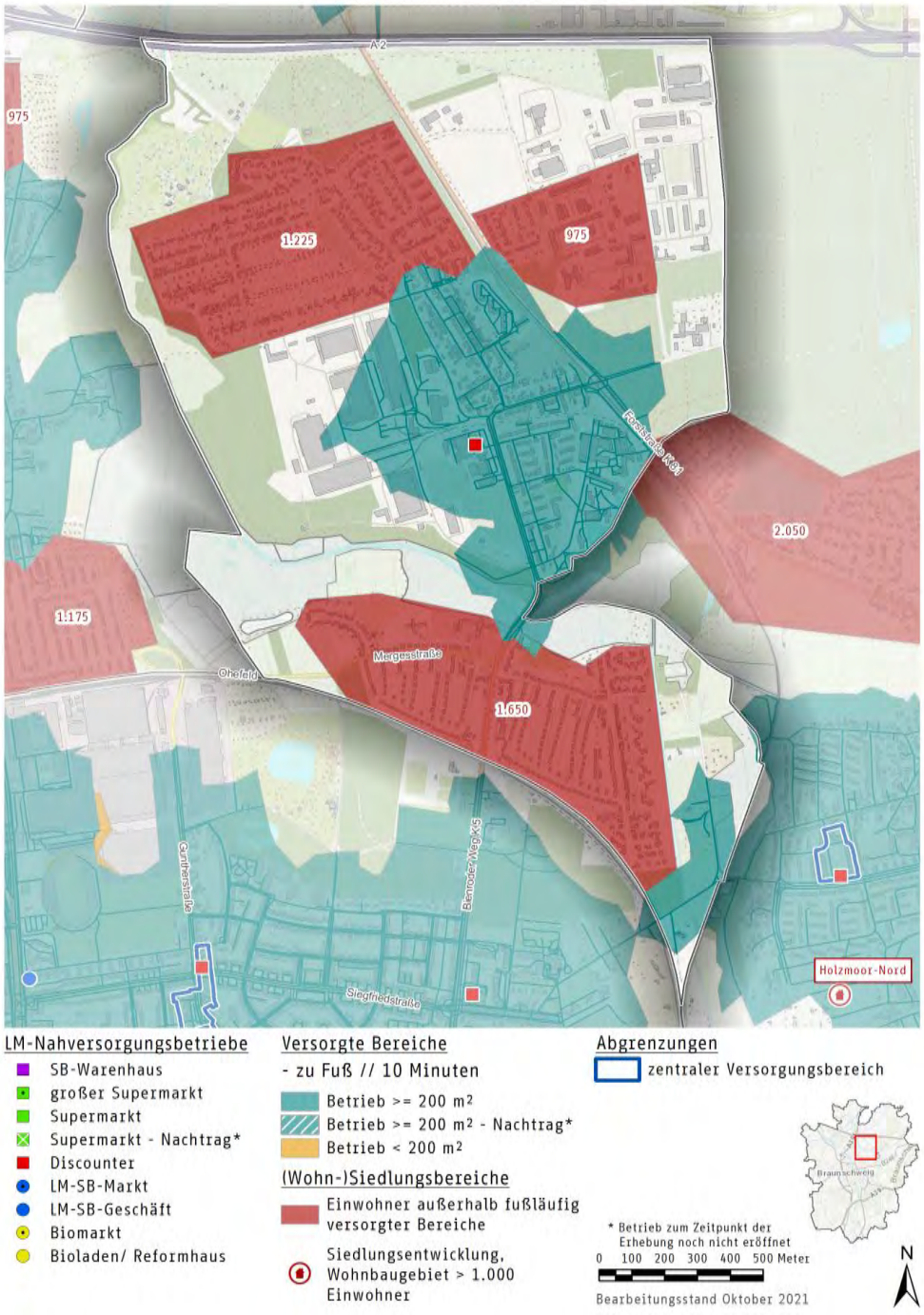
Einwohner	5.410
Anzahl Lebensmittelbetriebe	2
VKF Nahrungs-/ Genussmittel[1)]	1.125 m²
Bindungsquote Nahrungs-/ Genussmittel	63%
Nahversorgungsanteil	29%

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

- Am Nahversorgungsstützpunkt Kralenriede/ Bienroder Weg ist mit einem Lebensmitteldiscounter ein Betrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot vorhanden.
- Bei einer geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 63% sind per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Durch den zwischenzeitlichen Wegfall eines Lebensmittelbetriebs am oben genannten Nahversorgungsstützpunkt steigt der Kaufkraftabfluss im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel per Saldo noch weiter an - mehr als die Hälfte der Kaufkraft fließt aus dem Bezirk ab.
- Der Nahversorgungsanteil im Bezirk ist mit rd. 29% sehr gering - nur für einen kleinen Teil der Einwohner besteht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung (vgl. Karte 92). In den nördlichen und südlichen Siedlungsbereichen ist eine fußläufige Versorgung nicht gegeben.

Karte 92: Nahversorgungssituation im Bezirk Schunteraue



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

- Ein Potenzial zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation auf Grund nicht fußläufig nahversorgter Einwohner wird nicht gesehen, da die Anzahl der nicht versorgten Einwohner für die Ansiedlung eines zusätzlichen Betriebs, der den Betreiberanforderungen filialisierter Lebensmittelbetriebe entspricht, jeweils zu gering ist.
- Bei Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes am Nahversorgungsstützpunkt ist die Einhaltung der standortgerechten Dimensionierung zu prüfen. Dabei ist auf Grund der räumlichen Nachbarschaft der bereits bestehende Lebensmittelbetrieb mit zu berücksichtigen.
- Eine Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Betriebes zur Bestandssicherung erscheint in Anbetracht der aktuellen Verkaufsfläche nicht erforderlich, jedoch vor dem Hintergrund der Einwohner im Umfeld auch bei Berücksichtigung einer standortgerechten Dimensionierung grundsätzlich möglich. Dies wäre gegebenenfalls jedoch im Detail zu prüfen.

❖ Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht.

GLOSSAR

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%). (siehe auch Kaufkraftverbleib).

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).
Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs- und Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen haben sich zunehmend zu Handelsbetrieben gewandelt.

Fachdiscounter sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfes in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

Fachgeschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (zum Beispiel Kundendienst) anbieten.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, zum Beispiel Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, zum Beispiel Sport-, Baufachmarkt, oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, zum Beispiel Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen im Stadt- und Ortszentrum gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der

Möglichkeit einer fachlichen und sortimentsspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für zentrale Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftsbereich City, Stadtteil-/ Nahversorgungszentren) und sonstige integrierte Lagen dar.
Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne ausreichenden Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete und gewerblich geprägte Bereiche, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.
Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Entscheidend ist der unmittelbare Bezug zu zusammenhängender Wohnbebauung innerhalb baulich verdichteter Siedlungsbereiche mit wesentlichen Wohnanteilen. Standorte sollen nicht durch städtebauliche Barrieren mit erheblicher Trennwirkung (z.B. mehrspurige und/ oder stark frequentierte Hauptverkehrsstraßen, Bahngleise) von der Wohnbebauung getrennt sein. Bei Barrieren mit geringer Trennwirkung (z.B. Wohnstraßen) sind sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer erforderliche sowie insgesamt eine Fuß-/ Radwegeanbindung. Eingangsbereiche von Einzelhandelsbetrieben sollen zur Wohnbebauung hin orientiert sein.
Die Beurteilung, ob es sich um einen sonstigen integrierten Standort handelt, kann nur im Einzelfall auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten erfolgen.

Als **Innenstadt/ City** ist das Gebiet einer Stadt zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung der begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Ein-

zelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentliches Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt (und der Stadtteil- und Nahversorgungszentren) heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Stadt.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt (s.a. Nachfrage).
Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die IFH Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.
Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.
Der Umsatz in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse von außerhalb (Z): U = KK - A + Z.
Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete: V = KK - A.
Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb: U = V + Z.

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, das heißt die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt. (s.a. Kaufkraft)

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib)

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt).
Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereiches** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereichs umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereichs, aber angrenzend an diesen zu finden sind.
In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.
Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.
Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen[82].

[82] Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Braunschweig

VKF in m²	Anzahl	Anteil	VKF in m²[1)]	Anteil
bis 50 m²	619	45,1%	18.321	3,5%
51 bis 100 m²	260	18,9%	18.797	3,6%
101 bis 200 m²	156	11,4%	21.964	4,2%
201 bis 400 m²	117	8,5%	33.710	6,5%
401 bis 800 m²	113	8,2%	68.395	13,1%
801 bis 2000 m²	60	4,4%	65.595	12,6%
ab 2000 m²	48	3,5%	294.516	56,5%
Gesamt	***1373***	***100%***	***521.298***	***100%***

[1)]: Werte auf 25 m² gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung Oktober/ November 2020; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Einzelhandelsangebot in der Stadt Braunschweig: Kaufkraft inkl. Online-Handel

Sortimente	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	97.800	549,8	563,4	98%
Lebensmittelhandwerk	4.200	67,2	76,7	88%
Drogerie/ Parfümerie	17.900	86,6	75,1	115%
Apotheke	3.500	220,3	183,9	120%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	4.625	19,0	20,4	93%
Blumen/ Zoo	9.000	24,4	29,3	83%
kurzfristiger Bedarf	**137.025**	**967,3**	**948,9**	**102%**
Bekleidung und Zubehör	73.800	310,0	141,9	218%
Schuhe/ Lederwaren	11.650	34,6	38,3	90%
Sport/ Freizeit	14.625	41,5	42,9	97%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	18.775	40,2	35,8	112%
Bücher	4.525	22,1	24,5	90%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	18.950	25,9	18,3	141%
Haus-/ Heimtextilien	12.025	22,1	19,4	114%
mittelfristiger Bedarf	**154.350**	**496,4**	**321,2**	**155%**
Uhren/ Schmuck	2.700	21,7	20,5	106%
Foto/ Optik	4.300	28,5	24,3	117%
Medien	8.450	94,1	92,4	102%
Elektro/ Leuchten	12.700	46,8	48,7	96%
Teppiche/ Bodenbeläge	9.600	16,6	9,5	175%
Bau-/ Gartenmarkt	73.625	145,5	161,4	90%
Möbel	105.775	180,1	96,1	187%
Sonstiges	12.750	73,7	125,8	59%
langfristiger Bedarf	**229.925**	**607,1**	**578,7**	**105%**
Summe	***521.300***	***2.070,7***	***1.848,8***	***112%***

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

Tab. A - 3: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025 und 2030 in Mio. €

Sortiment / Jahr	2025	2030
Nahrungs-/ Genussmittel	555,5	573
Drogerie/ Parfümerie	66,0	68
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	14,1	15
Blumen/ Zoo	25,5	26
kurzfristiger Bedarf	**661,1**	**682**
Bekleidung und Zubehör	80,4	83
Schuhe/ Lederwaren	22,7	23
Sport/ Freizeit	32,7	34
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	20,6	21
Bücher	16,9	17
GPK/ Geschenke/ Hausrat	14,7	15
Haus-/ Heimtextilien	13,7	14
mittelfristiger Bedarf	**201,8**	**208**
Uhren/ Schmuck	15,9	16
Foto/ Optik	17,4	18
Medien	52,5	54
Elektro/ Leuchten	29,0	30
Teppiche/ Bodenbeläge	7,9	8
Bau-/ Gartenmarkt	147,7	152
Möbel	90,6	94
Sonstiges	105,8	109
langfristiger Bedarf	**466,8**	**482**
Summe	***1.329,8***	***1.373***

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

Quelle: EHI; IFH; Statistisches Landesamt für Statistik Niedersachsen; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Tab. A - 4: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2025	2030
Nahrungs-/ Genussmittel	975	3.400
Drogerie/ Parfümerie	500	975
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	75	200
Blumen/ Zoo	75	300
kurzfristiger Bedarf	**1.625**	**4.875**
Bekleidung und Zubehör	-1.250	-2.725
Schuhe/ Lederwaren	100	375
Sport/ Freizeit	575	950
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	725	1.200
Bücher	75	200
GPK/ Geschenke/ Hausrat	-25	425
Haus-/ Heimtextilien	100	400
mittelfristiger Bedarf	**300**	**825**
Uhren/ Schmuck	75	150
Foto/ Optik	125	225
Medien	75	275
Elektro/ Leuchten	225	550
Teppiche/ Bodenbeläge	0	225
Bau-/ Gartenmarkt	1.350	3.200
Möbel	6.250	9.025
Sonstiges	225	550
langfristiger Bedarf	**8.325**	**14.200**
Summe	***10.250***	***19.900***

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

Quelle: eigene Berechnungen

Tab. A - 5: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2025	2030
Nahrungs-/ Genussmittel	975	3.400
Drogerie/ Parfümerie	1.475	2.950
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	300	625
Blumen/ Zoo	225	600
kurzfristiger Bedarf	**2.975**	**7.575**
Bekleidung und Zubehör	-1.250	-2.725
Schuhe/ Lederwaren	475	1.175
Sport/ Freizeit	1.000	1.850
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	725	1.200
Bücher	200	425
GPK/ Geschenke/ Hausrat	-25	425
Haus-/ Heimtextilien	525	1.275
mittelfristiger Bedarf	**1.650**	**3.625**
Uhren/ Schmuck	175	325
Foto/ Optik	200	375
Medien	75	275
Elektro/ Leuchten	625	1.325
Teppiche/ Bodenbeläge	300	875
Bau-/ Gartenmarkt	4.775	10.225
Möbel	9.825	16.325
Sonstiges	575	1.250
langfristiger Bedarf	**16.550**	**30.975**
Summe	***21.175***	***42.175***

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

Quelle: eigene Berechnungen

Tab. A - 6: Verkaufsflächenspielraum bis 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Jahr / Sortiment	2025	2030
Nahrungs-/ Genussmittel	-1.975	-3.350
Drogerie/ Parfümerie	475	875
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	50	100
Blumen/ Zoo	-125	-175
kurzfristiger Bedarf	**-1.575**	**-2.550**
Bekleidung und Zubehör	-2.925	-6.150
Schuhe/ Lederwaren	-75	-50
Sport/ Freizeit	200	200
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	-125	-400
Bücher	-25	-25
GPK/ Geschenke/ Hausrat	-500	-750
Haus-/ Heimtextilien	-50	-25
mittelfristiger Bedarf	**-3.500**	**-7.200**
Uhren/ Schmuck	25	25
Foto/ Optik	-25	-50
Medien	-175	-300
Elektro/ Leuchten	-25	-25
Teppiche/ Bodenbeläge	-100	-75
Bau-/ Gartenmarkt	675	1.825
Möbel	3.850	4.125
Sonstiges	-50	-75
langfristiger Bedarf	**4.175**	**5.450**
Summe	***-900***	***-4.300***

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

Quelle: eigene Berechnungen

Tab. A - 7: Zentrenrelevante Randsortimente mit/ ohne Bezug zum Kernsortiment sowie unzulässige Sortimente

zentrenrelevante Sotimente	Bau-/ Garten -markt	Garten -markt	Möbel-markt	Tep-pich-fachm.	Kü-chen-fachm.	Matrat -zen-fachm.	Fachm. Auto-zubeh.	Fachm. Bad/ Sanit.
Arzneimittel								
Bastel-, Geschenkartikel								
Bekleidung aller Art [..]								
Blumen (Schnittbl. Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)								
Bücher								
Campingartikel								
Drogeriewaren inkl. Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel								
Elektroartikel								
Elektrogroßgeräte								
Elektrokleingeräte								
Fahrräder, E-Bikes/ Pedelecs								
Fotogeräte, Videokameras und Zubehör, optische Geräte								
Gardinen, Innenjalousien, [..]								
Glas, Porzellan, Keramik								
Haushaltswaren, Bestecke								
Haus-, Heimtextilien, Stoffe								
Kunstgew./ Bilder u. Rahmen								
Kurzw., Handarbeitsart., Wolle								
Lederw, Taschen, Koffer, [..]								
Musikinstrumente, Musikalien								
Nahrungs-/ Genussmittel								
Optik, Akustik, Sanitäts- und Orthopädiewaren								
Parfümerieartikel/ Kosmetika								
Sammlerbriefmarken, Münzen								
Papier/ Bürobed./ Schreibwaren								
Schuhe und Zubehör								
Spielwaren								
Sportartikel einschl. -geräte								
Tiernahrung								
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren								
Unterhaltungselektr., Comp. Kommunikationselektr. Soft-ware, Bild- und Tonträger								
Zeitungen/ Zeitschriften								
Zooartikel u. lebende Tiere								

zentrenrelevantes Randsortiment mit Bezug zum Kernsortiment

zentrenrelevantes Randsortiment ohne Bezug zum Kernsortiment, üblicherweise angeboten; max. 25 m² innerhalb Gesamtfläche zentrenrelevanter Randsortimente insgesamt

unzulässiges Sortiment

Gesprächsleitfaden Experteninterviews Braunschweig 2021

Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt!! Die Bestimmungen des Datenschutzes werden eingehalten!!

Interviewer:	
Termin:	
Gesprächspartner:	
Name Geschäft:	
Adresse:	
Lage:	

Corona-Pandemie:

1. Wie schätzen Sie die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie in der Innenstadt von Braunschweig ein? Welche Handlungsbedarfe ergeben sich daraus
   - für den stationären Einzelhandel?
   - für weitere Akteure/ Nutzungen? (z.B. Gastronomen, Dienstleister, Kulturschaffende, Immobilieneigentümer, öffentliche Verwaltung, Büronutzungen/ Wirtschaft, Wohnen, öffentlicher Raum)

2. Wie schätzen Sie die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie in den Stadtteilen/ sonstigen Zentren ein? Welche Handlungsbedarfe ergeben sich daraus
   - für den stationären Einzelhandel?
   - für weitere Akteure/ Nutzungen?

3. Welche Chancen/ Potenziale können sich ggf. auf Grund pandemiebedingter Veränderungen für die Innenstadt sowie für die Stadtteile/ sonstigen Zentren/ ergeben?

Online-Handel/ Digitalisierung:

1. Welche Chancen bzw. Risiken bringt der Online-Handel für den stationären Einzelhandel in Braunschweig mit sich?

2. Welche Maßnahmen können die genannten Risiken minimieren bzw. die genannten Chancen vergrößern?

Einzelhandelssituation:

1. Beschreiben Sie kurz wichtige zurückliegende Entwicklungen des Einzelhandelsstandortes Braunschweig in den letzten Jahren aus Ihrer Sicht (maximal seit 1990).

2. Was finden Sie gut an der Einzelhandelssituation in Braunschweig? (z.B: Auswahl/ Angebot, Angebot Dienstleistungen/ Gastronomie/ öffentliche Einrichtungen, Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parken/ ÖPNV, Mieten, Leerstände)

3. Was finden Sie schlecht an der Einzelhandelssituation in Braunschweig? (z.B: Auswahl/ Angebot, Angebot Dienstleistungen/ Gastronomie/ öffentliche Einrichtungen, Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit/ Verkehr/ Parken/ ÖPNV, Mieten, Leerstände)

4. Wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Braunschweig, auch differenziert nach Innenstadt, sonstige Zentren, weiteren Standorten?

5. Wie schätzen Sie das Einzugsgebiet der Stadt Braunschweig hinsichtlich des Einzelhandels ein? (welche Städte gehören dazu bzw. bilden die äußere Grenze?)

Für Experteninterviews mit HändlerInnen

1. Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil (Summe = 100%)			
Braunschweig		**LK Helmstedt**	
Salzgitter		**LK Wolfenbüttel**	
Wolfsburg		**LK Peine**	
LK Gifhorn		**Sonstige**	
LK Goslar			

2. Wie groß ist die Gesamtverkaufsfläche ihres Betriebs?

3. Wie hoch war Ihr Bruttoumsatz 2020 und/ oder wie hat sich der Umsatz gegenüber 2019 verändert (prozentual oder absolut)?

4. Gibt es Änderungsabsichten? (z.B. hinsichtlich Verkaufsfläche, Sortimenten)

Stadt Braunschweig

Stand: 10.06.2022

Aktualisierung Zentrenkonzept Stadt Braunschweig

Änderungsanträge zur Aktualisierung des Zentrenkonzepts Einzelhandel für Braunschweig Stadtbezirksräte

Beschluss Stadtbezirksrat 322, Nördliche Schunter-/Okeraue vom 03.05.2022	Empfehlung der Verwaltung / des Gutachters
1. Der Standort "Rühme-Am Denkmal" soll im Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum, zumindest als Nahversorgungsstützpunkt beibehalten werden. Begründung siehe unten. Die Ausweisung als Nahversorgungszentrum bzw. Nahversorgungsstützpunkt dient der Sicherung der Nahversorgung der Bewohner von Rühme. Der Standort "Rühme-Am Denkmal" ist das Ergebnis erheblicher, gemeinsamer interfraktioneller Anstrengungen in den 90er-Jahren durch Aufstellung von Bebauungsplänen und Aufnahme als Nahversorgungszentrum in das Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig. Er ist der einzige maßgebliche Standort zur Versorgung des Ortsteils Rühme mit Lebensmitteln und periodischem Bedarf. Er weist ein Wohnumfeld auf, die Zahl der Wohneinheiten hat gegenüber dem Stand des bestehenden Zentrenkonzeptes sogar zugenommen. Der bisherige Entwurf der Fortschreibungen des Zentrenkonzeptes i. d. F. hat den Standort "Rühme-Am Denkmal" vollständig als zentralen Versorgungsbereich aus dem Zentrenkonzept gestrichen und ihn auch nicht als Nahversorgungsstützpunkt beibehalten. Der dagegen gerichteten Stellungnahme der Gewerbehof Celler Straße GmbH & Co. 2. Immobilien KG ist die Verwaltung nicht gefolgt, sondern hat lediglich Formulierungen geringfügig geändert. Zukünftige Investitionen von Mietern und die Verlängerung auslaufender Mietverträge hängen jedoch von einer Beibehaltung des Standortes im Zentrenkonzept ab. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass selbst geringe Änderungen im Interesse einer Modernisierung und zeitgemäßen Gestaltung der Märkte nicht mehr zugelassen werden kön-	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Die Nahversorgungsfunktion für die Bewohner von Rühme wird nicht in Abrede gestellt, zur Wahrnehmung der Nahversorgungsfunktion ist eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum bzw. Nahversorgungsstützpunkt nicht erforderlich. Der entscheidende rechtlich bindende Grund, weshalb der Standort nicht als zentraler Versorgungsbereich bzw. Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden kann, ist die mangelnde städtebauliche Integration ("[…] ein zentraler Versorgungsbereich [setzt] eine integrierte Lage voraus" BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, Az. 4 C 2.08). Es handelt sich um einen überwiegend gewerblich geprägten Standort. Wohnbebauung grenzt zwar in geringem Umfang nördlich und östlich an, von einer integrierten Lage in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit einem angrenzenden wesentlichen Wohnanteil im Umfeld kann jedoch nicht die Rede sein. Zudem fehlen städtebauliche Qualitäten, der Standort weist den Charakter eines Fachmarktzentrums auf. Der Verweis auf das geringe Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsbereich dient vor allem zur Verdeutlichung, dass es sich um einen autokundenorientierten Standort handelt, der in erheblichem Umfang auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb angewiesen ist und entsprechend nur eingeschränkt der wohnungsnahen Nahversorgung dient. Durch das am Standort vorhandene Lebensmittelangebot (Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel) werden rein rechnerisch rd. 4.260 Einwohner versorgt. Demgegenüber leben im fußläufigen Einzugsbereich lediglich rd. 730 Einwohner. Städtebaulich integrierte Lagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB

nen, auch wenn bestehende Baugenehmigungen und bestehende Bebauungspläne fortgelten. Das würde etwa die geringfügige Erweiterung von Lagerflächen, eine Außenbestuhlung von Cafés oder die bauliche Gestaltung der Baukörper mit Vordächern oder Eingangsbereichen betreffen. Darüber hinaus wäre der Standort schlechter gegen konkurrierende Einzelhandelsvorhaben geschützt, weil der Schutz gegenüber konkurrierenden Einzelhandelsvorhaben im unbeplanten Innenbereich auf zentrale Versorgungsbereiche beschränkt ist und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine gezielte Herausnahme des Standortes aus dem Zentrenkonzept sein Gewicht in der Abwägung verringert. Die Mieter am Standort "Rühme-Am Denkmal" haben deshalb bereits erhebliche Bedenken geäußert. Ferner haben mehrere Bürger aus Rühme ihre Sorgen zum Ausdruck gebracht, dass der einzige maßgebliche Nahversorgungsstandort im Ortsteil Rühme beeinträchtigt werden könnte. Der entscheidende von der Verwaltung angeführte Grund für die Herausnahme des Standortes aus dem Zentrenkonzept, eine relativ geringe Anzahl von Einwohnern im fußläufigen 10 Minuten Radius, überzeugt demgegenüber nicht. Es gibt keine von der Rechtsprechung aufgestellte Mindestanzahl von Anwohnern im fußläufigen Einzugsbereich von 10 Minuten als rechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums oder Nahversorgungsstützpunktes in einem Zentrenkonzept. Vielmehr kommt es auf eine Gesamtschau aller Umstände und vorrangig auf die Funktion eines Standortes für die Nahversorgung an. Diese Funktion nimmt der Standort "Rühme-Am Denkmal" für den Ortsteil von Rühme unabhängig von der Anzahl der Einwohner im fußläufigen 10-Minuten-Radius wahr. Im Übrigen haben sich die Anforderungen der Rechtsprechung seit Aufstellung des bestehenden Zentrenkonzeptes, in dem der Standort als Nahversorgungszentrum ausgewiesen ist, nicht geändert. Was damals richtig war und dem allgemeinen politischen Konsens aller Fraktionen entsprach, ist daher rechtlich heute nicht anders zu bewerten. Die Beibehaltung des Standortes ist aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktion für den Ortsteil Rühme ohne Alternative.	"verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich […]" LROP Niedersachsen, Erläuterung zu Ziffer 05, Sätze 1 und 2, Integrationsgebot. Da auch die Kriterien für Nahversorgungsstützpunkte eine städtebaulich integrierte Lage voraussetzen, ist eine entsprechende Ausweisung ebenfalls nicht möglich. Ansässige Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz, sodass die Versorgungsfunktion in Rühme auch zukünftig gewährleistet ist. Eine Modernisierung der Betriebe für eine zeitgemäße Gestaltung ist auch ohne Ausweisung als Nahversorgungszentrum oder Nahversorgungsstützpunkt möglich. Insbesondere die Erweiterung von Lagerflächen, Flächen für Außengastronomie oder die Gestaltung mit Vordächern oder der Eingangsbereiche sind weiterhin möglich, solange keine wesentliche Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt. Auf Grund der bereits umfangreichen Verkaufsflächenausstattung erscheint zur Sicherung des Fortbestands der Betriebe aber keine Erweiterung der Verkaufsflächen erforderlich. Für die Bindungswirkung des gesamten Zentrenkonzeptes ist es wichtig, am Standort „Rühme-Am Denkmal“ weder Nahversorgungszentrum noch -stützpunkt auszuweisen. Sonst würde ein Präzedenzfall für künftige Fehlentwicklungen geschaffen werden. Wenn künftig umfangreicher zusätzlicher Wohnungsbau z.B. südlich des Standortes mit einer entsprechenden fußläufigen Anbindung entsteht und angemessene städtebauliche Qualitäten geschaffen werden, kann der Standort als städtebaulich integriert eingestuft werden. Damit wäre eine Ausweisung des Bereichs südlich der Straße Am Denkmal als Nahversorgungszentrum möglich.

2. Für Veltenhof soll auch künftig die Nahversorgung im Ort sichergestellt werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Entwurf des Zentrenkonzeptes weist den Standort Veltenhof/ Sandhofenstraße als Nahversorgungsstützpunkt aus und trägt damit bestmöglich zur Sicherung der Nahversorgung in Veltenhof bei.
3. Im gesamten Bereich an der Hauptstraße und im Aschenkamp in Wenden soll der Einzelhandel / die Nahversorgung erhalten bleiben. Dazu muss auch die Formulierung auf Seite 269 "Das Stadtteilzentrum erstreckt sich in einer Bandstruktur entlang der Hauptstraße zwischen Im Winkel im Norden und der Einmündung Am Brühl im Süden." geändert werden. Statt "Im Winkel" muss es heißen "An den Ohewiesen", statt "Am Brühl" muss es heißen "Salgenholzweg". Außerdem entfällt damit auch der letzte Satz auf Seite 269: "Gegenüber der bisherigen Abgrenzung wurde das Zentrum in seiner räumlichen Ausdehnung auf den Bereich mit der höchsten funktionalen Dichte für eine zukünftig kompakte Struktur reduziert." Begründung zu Punkt 3: Inzwischen gibt es auch einen Nahversorger an der Hauptstraße nördlich der Straße "Im Winkel", der gut angenommen wird, und insbesondere für Thune und Harxbüttel und den nördlichen Bereich des Bezirks zu einem festen Bestandteil geworden ist. Deshalb sollte dieser Nahversorger in die Bandstruktur einbezogen werden.	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Ein wesentliches Kriterium zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist die räumlich-funktionale Konzentration von Versorgungsangeboten mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder dieser Bereiche erfolgt dort, wo städtebauliche oder funktionale Brüche bestehen. "Die Abgrenzung tatsächlich vorhandener zentraler Versorgungsbereiche hat sich regelmäßig an dem Vorhandensein von Einzelhandelsnutzungen zu orientieren" (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels des LROP Niedersachsen). Zwischen dem Lebensmitteldiscounter nördlich der Straße "Im Winkel" und dem nördlichen Rand der dargestellten reduzierten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Wenden/ Hauptstraße besteht ein deutlicher funktionaler Bruch. Über eine Distanz von rd. 250 Metern sind mittlerweile nur noch Wohnnutzungen vorhanden, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen fehlen. Entsprechend kann dieser Bereich nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist auch mit dem Ziel erfolgt, ein kompaktes Zentrum mit einer möglichst hohen funktionalen Dichte zu schaffen. Eine weitere räumliche Ausdehnung des Zentrums, auch nach Süden, wo nur eine geringe Besatzdichte besteht, kann nicht empfohlen werden. Die Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Versorgungsbereiches genießen Bestandsschutz. Bei den Betrieben südlich der Abgrenzung handelt es sich um Läden, die der Gebietsversorgung dienen und nach den Steuerungsgrundsätzen auch in sonstigen integrierten Lagen, außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sind. Der Lebensmitteldiscounter nördlich "Im Winkel" befindet sich an einem sonstigen integrierten Standort. Entsprechend kann über den Bestandsschutz hinaus auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche geprüft werden, sodass auch außerhalb der Abgrenzung des Zentrums entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

4. Sollte ein weiterer Nahversorger im Bereich Wenden-West erforderlich sein, zusätzlich zum Bereich Hauptstraße / Aschenkamp, soll ein Standort im Bereich Wenden-West, 2. Bauabschnitt - an der Veltenhöfer Straße (mit Erschließung über die Veltenhöfer Straße) gewählt werden.	**Der Hinweis wird aufgenommen.** Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbauentwicklung Wenden-West erscheint der genannte Standort an der Veltenhöfer Straße grundsätzlich als geeignet für einen ggf. erforderlichen Nahversorgungsbetrieb. Dies wird im Bebauungsplan-Verfahren geprüft, mit dem Stadtbezirksrat beraten und geklärt.
Beschluss Stadtbezirk 310, Westliches Ringgebiet vom 18.05.2022	**Empfehlung der Verwaltung / des Gutachters**
1. „Wir beantragen, dass der Frankfurter Platz und die Frankfurter Straße bis zum Knotenbereich mit der Luisenstraße und der Cammannstraße mit der dort vorhandenen Versorgungsstruktur für den Südbereich des westlichen Ringgebietes als weiteres Stadtteilzentrum ausgewiesen wird." Begründung: Der Bereich Celler Straße/Weißes Roß erfüllt ausschließlich Versorgungsfunktionen und hat für den südlichen Bereich des westlichen Ringgebietes keine Zentrumsfunktion. Diese nimmt der Frankfurter Platz mit der Frankfurter Straße für den Süden war. Außer der Versorgungsfunktion übernimmt der Bereich aber auch soziale Funktionen. Er ist Treffpunkt und Veranstaltungsort für vielfältige Veranstaltungen.	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Im Bereich des Frankfurter Platzes, entlang der Frankfurter Straße bis zum Kreuzungsbereich mit der Luisenstraße/ Cammannstraße ist mit einem kleinflächigen Lebensmittelmarkt am Frankfurter Platz ein Nahversorgungsangebot vorhanden, das durch einzelne Dienstleistungsangebote ergänzt wird sowie wenige, sehr kleinflächige Einzelhandelsangebote. Entlang der Frankfurter Straße bis zur Luisenstraße überwiegen Wohnnutzungen, hier ist der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vollständig unterbrochen, sodass mit dem Knotenbereich an der Luisenstraße kein gemeinsames Zentrum gebildet werden kann (vgl. Verwaltungsempfehlung hier auf S. 3 zu Nr. 3, Abgrenzung des Stadtteilzentrums Wenden-Hauptstraße). Auf Grund des geringen Einzelhandelsbesatzes und der geringen Nutzungsdichte ist die Abgrenzung des Bereiches als zentraler Versorgungsbereich rechtlich nicht möglich. Am Standort fehlen im Sinne des Bundesverwaltungsgerichts-Urteils vom 11.10.2007 vorhandene Einzelhandelsnutzungen mit einer Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus (s. Zentrenkonzept-Bericht, S. 29).
2. „Wir beantragen, allen im Konzept im Bereich des westlichen Ringgebietes dokumentierten Verbrauchermärkten, Supermärkten wie Discountern, die Funktion „Nahversorgungsstützpunkt" zuzuweisen" Begründung: Es gibt für uns keine nachvollziehbaren Argumente, warum einem Einzelbetrieb an der Juliusstraße diese Funktion zugewiesen werden soll, allen anderen aber nicht. Alle Marktstandorte haben für das weitläufige und dicht bewohnte westliche Ringgebiet eine wichtige Versorgungsfunktion und sind in ihrem Bestand, mit der Option zur Erweiterung und/oder Qualitätsverbesserung zu erhalten.	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Die Ausweisung von Nahversorgungsstützpunkten erfolgt mit dem Ziel, insbesondere in peripher gelegenen Stadtbereichen ohne zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Nahversorgungsstrukturen ein Nahversorgungsangebot sicherzustellen. Die Ausweisung ist nach Kriterien erfolgt (vgl. Kap. 6.2.2). Die Ausweisung aller Lebensmittelbetriebe im westlichen Ringgebiet als Nahversorgungsstützpunkt ist nicht erforderlich. Neben der Versorgung durch zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstützpunkte sollen

Dem Argument, einzelnen Standorten müsse die Versorgungsfunktion und damit Standortsicherung entzogen werden, weil sie die heutigen rechtlichen Standortvoraussetzungen nicht mehr erfüllen, kann in keiner Weise gefolgt werden. Diese neuen landesrechtlichen Regeln sind praxisfremd und nicht am Bürger orientiert. Insbesondere die abwertende Beurteilung des Verbrauchermarktstandortes am Madamenweg durch die Verwaltung kann nicht mitgetragen werden. Der Hinweis auf den Nahversorgungstützpunkt an der Juliusstraße ist wenig zweckdienlich und bürgerunfreundlich. Wir stimmen der Stellungnahme des Markbetreibers hinsichtlich der zukünftigen steigenden Bedeutung des Standortes in Verbindung mit der Realisierung der Baugebiete „Feldstraße“ und „An der Schölke“ vollumfänglich zu. (Seiten 25 und 26, Anlage 1)	Lebensmittelbetriebe innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche explizit zu einer flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung beitragen (vgl. Kap. 6.5). Der Standortkatalog (vgl. Tab. 7, Kap. 6.3) verdeutlicht, dass hinsichtlich Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Erweiterungen von Verkaufsflächen für Betriebe an Nahversorgungsstützpunkten dieselben Vorgaben gelten (standortgerechte Dimensionierung) wie für Lebensmittelbetriebe an sonstigen integrierten Standorten (im Zusammenhang mit Wohnbebauung). Es ist nicht beabsichtigt, Standorten mit Nahversorgungsfunktion, die Versorgungsfunktion zu entziehen.
3. Wir beantragen folgende Ergänzung des Konzeptes für den Bereich Gartenstadt: Die Verwaltung wird beauftragt, für die Gartenstadt mit geeigneten Anbietern eine kleinteilige Nahversorgungstruktur zu realisieren. Begründung: Für die Gartenstadt sollte es nicht so einfach hingenommen werden, dass die Situation so bleibt. Wenn die Lebensmittelkonzerne hier wegen fehlender Einwohnerzahlen nicht investieren wollen, dann sollte daran gearbeitet werden, ob nicht eine Kombination aus Bäckerei Café, Toto, Lotto, Zeitschriften, Kiosk, Poststelle mit Geldautomaten, landwirtschaftliche Selbstvermarktung eine kleinteilige Versorgungsstruktur eingerichtet werden kann, die auch als Begegnungspunkt für die Menschen im Stadtteil Gartenstadt dient.	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Der Wunsch nach zumindest kleinteiligen Versorgungsangeboten für die Gartenstadt und vergleichbare Stadtteile ist verständlich. Eine Neuorganisation und das Management von Nahversorgungsstandorten ist jedoch bisher nicht Auftrag der Verwaltung und in den bisherigen Organisationsstrukturen nicht zu leisten: es müssten geeignete Liegenschaften, Investoren und Betreiber gefunden werden und die Bereitschaft in der Bevölkerung, Geschäfte zu betreiben oder zu übernehmen ist stark rückläufig.
Beschluss Stadtbezirksrat 211, Braunschweig-Süd vom 19.05.2022	**Empfehlung der Verwaltung / des Gutachters**
1. Die Altenhilfeplanung ist bei dem Zentrenkonzept Einzelhandel mit zu berücksichtigen.	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Siehe Stellungnahme zu Nr. 4
2. Vorratsflächen für Einzelhandel bis zum Jahr 2030 sind im Zentrenkonzept auszuweisen.	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Das Zentrenkonzept weist potenzielle Zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstützpunkte nur aus, wenn Standortplanungen bereits vorliegen (s. Rahmenplan Donauviertel), da es sonst ggf. alternativen,

	auch geeigneten Standortentwicklungen entgegenstehen würde. Der Bericht empfiehlt dagegen (unverbindlich) Ansiedlungen an geeigneten Standorten, wie bei Leiferde. Diese Empfehlungen sind bei Projektplanungen zu beachten. Die Standortentwicklung von Nahversorgern wird kaum durch die Ausweisung von Nahversorgungsstützpunkten gesteuert sondern wesentlich durch Bauleitplanung, die Ziele der Raumordnung und Rechtsprechung.
3. Der ÖPNV ist im Zentrenkonzept Einzelhandel zu berücksichtigen.	**Dem Vorschlag wird teilweise entsprochen.** Die Lage der Zentralen Versorgungsbereiche hat sich seit Jahrzehnten wenig verändert. Sie sind wesentliche Zielorte bei Bestand und Weiterentwicklung des ÖPNV-Liniennetzes – aktuell im Zuge des Mobilitätsentwicklungsplans. Die Verwaltung hat dazu bereits die vollständigen Einzelhandelsstandorte zur Verfügung gestellt. Das bestehende ÖPNV-Liniennetz wird in wesentlichen Karten zum Zentrenkonzept Einzelhandel nach Ratsbeschluss mit dargestellt. Weiter s. Stellungnahme zu Nr. 4.
4. Stellungnahmen aus den weiteren Dezernaten zur Sicherung und Umsetzung werden gefordert, weil das Zentrenkonzept nur in der Säule, nicht fachbereichsübergreifend erklärt wurde.	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Das Zentrenkonzept Einzelhandel war und ist auch künftigt kein integrierter Plan sondern ein Fachkonzept, dass entsprechend rechtlich bindenden Vorgaben und Analyse lokaler Einzelhandelsdaten Steuerungsgrundsätze für die Ansiedlung und Weiterentwicklung von großflächigen privatwirtschaftlichen Einzelhandelsvorhaben enthält. Diese werden seit über 3 Jahrzehnten mit geringem Handlungsspielraum und behutsam aktualisiert, absehbar aufgrund des Nachfragerückgangs tendenziell leider reduziert. Die Lage der Zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandel hat sich seit Jahrzehnten nur wenig verändert. Die Kombination mit Sozialen Einrichtungen ist grundsätzlich erstrebenswert, aufgrund der Beharrlichkeit bestehender Zentren auch meist vorhanden.
5. Interessenten für Genossenschaftsanteile, Nachbarschaftsläden und Lebensmittelautomaten sind im Zentrenkonzept mit aufzuführen.	**Dem Vorschlag wird entsprochen.** Das Zentrenkonzept steuert die Entwicklung von ergänzenden Angeboten nicht, dennoch werden folgende Textbausteine in den Bericht aufgenommen: Kap. 6.5, S. 113 (neu): „In Siedlungsbereichen ohne Nahversorgungsangebote mit geringen Einwohnerzahlen können auch alternative Versorgungsmöglichkeiten wie Hofläden und Verkaufsautomaten sowie Liefer- und Fahrdienste ein Angebot schaffen. Grundsätzlich gehören unter anderem auch

	Dorf- und Nachbarschaftsläden oder Selbstbedienungsläden ohne Personal zu diesen Alternativen. Allerdings sind entsprechende Angebote in Braunschweig auch in den dörflich geprägten peripheren Siedlungsbereichen nur schwer zu realisieren und wirtschaftlich zu betreiben, da in allen betroffenen Stadtbereichen die Entfernungen zu einem herkömmlichen Lebensmittelmarkt mit umfassendem Angebot gering sind und in Konkurrenz zu alternativen Angeboten stehen.“ Auch in Kapitel 8 zur konkreten Nahversorgungssituation in den Bezirken wird an geeigneten Stellen der folgende Satz ergänzt: „In Siedlungsbereichen ohne Nahversorgungsangebote mit geringen Einwohnerzahlen können auch alternative Versorgungsmöglichkeiten wie Hofläden und Verkaufsautomaten sowie Liefer- und Fahrdienste ein Angebot schaffen.
6. Im Hinblick auf ein mögliches Baugebiet Deiweg ist die Nahversorgungssituation in Leiferde zu verbessern.	**Der Vorschlag bestätigt die Empfehlung des Zentrenkonzept-Entwurfes.** Siehe Handlungsempfehlung in Kap. 8.5.2.2 des Berichtes
7. Es wird um eine Gesamtdarstellung des neuen Stadtbezirk Braunschweig-Süd gebeten, da die Darstellung noch in der alten Struktur war.	**Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.** Die Stadtbezirksgrenzen wurden nach der Analyse geändert. Der Bericht ist in Kapitel 8 bereits nach den neuen Stadtbezirken gegliedert. Lediglich zur jeweiligen Nahversorgungssituation wurde die alte Struktur zugunsten eines detaillierteren Lagebildes beibehalten.
8. Interessierte Neuanfängen sollen dem Stadtbezirksrat bekanntgegeben werden.	**Dem Vorschlag ist bereits entsprochen.** *Gemeint sind wahrscheinlich Bauvoranfragen oder -anträge zu Einzelhandelsvorhaben.* Die Liste der Bauanträge und Bauvoranfragen wird den Bezirksbürgermeisterinnen und -bürgermeistern sowie Fraktionsvorsitzenden unter Einhaltung des Datenschutzes regelmäßig zur Verfügung gestellt.
9. Aufwertungen der vorhandenen Zentren soll gleichermaßen wie in der Innenstadt durchgeführt werden.	**Dem Vorschlag kann teilweise entsprochen werden.** Die Braunschweiger Innenstadt soll mit Mitteln des Landes-Förderprogramms „Resiliente Innenstädte“ (s. Drucksache 22-18302) aufgewertet werden. Die Rolle von Stadtteilzentren ist mit der Versorgungsfunktion und regionsweiten Strahlkraft einer Innenstadt nicht vergleichbar. Nach Beschlussfassung des aktualisierten Zentrenkonzeptes ist vorgesehen, anhand der Handlungsempfehlungen des Gutachters Stadtteilzentren mit dem dringendsten Hand-

	lungsbedarf zu identifizieren, die Förderfähigkeit von strukturellen und gestalterischen Aufwertungsmaßnahmen zu klären und für ausgewählte Stadtteilzentren eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Anschließend erhalten die Ratsgremien einen Vorgehensvorschlag (siehe DS 18-08544, I-SEK, Seite 46).
10. Umsetzungen sollen im zweiten Quartal mit dem Stadtbezirk beraten werden.	**Dem Vorschlag kann teilweise entsprochen werden.** Gemeint ist die Umsetzung der Handlungsempfehlungen zu den Zentren und der Nahversorgungssituation in Kapitel 8 des Zentrenkonzeptes. Mehrere Bezirksräte wünschen ihre zeitnahe Umsetzung. Die Rolle von Stadtteilzentren ist mit der Versorgungsfunktion und regionsweiten Strahlkraft einer Innenstadt nicht vergleichbar. Nach Beschlussfassung des aktualisierten Zentrenkonzeptes ist vorgesehen, anhand der Handlungsempfehlungen des Gutachters Stadtteilzentren mit dem dringendsten Handlungsbedarf zu identifizieren, die Förderfähigkeit von strukturellen und gestalterischen Aufwertungsmaßnahmen zu klären und für ausgewählte Stadtteilzentren eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Anschließend erhalten die Ratsgremien einen Vorgehensvorschlag (siehe DS 18-08544, I-SEK, Seite 46).

Aktualisierung Zentrenkonzept Stadt Braunschweig

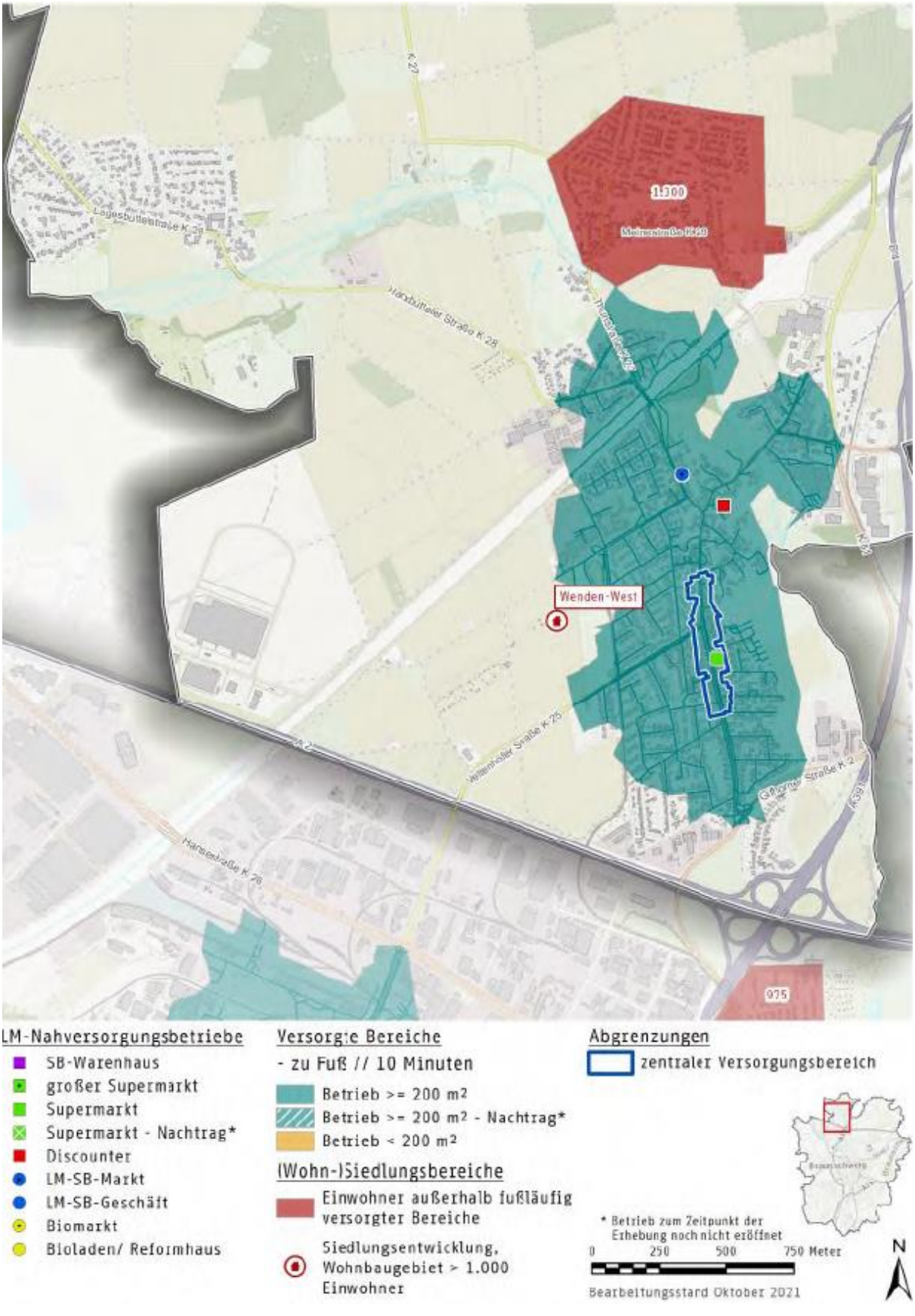
Weitere wesentliche Hinweise aus den Stadtbezirksräten ohne Änderungsantrag

Diverse Stadtbezirksräte	**Empfehlung der Verwaltung / des Gutachters**
Kleinere Stadtteile wie Riddagshausen, Harxbüttel und Stiddien und andere Siedlungsbereiche ohne Lebensmittelgeschäfte, wie Stöckheim-Süd sollten bei den Karten zur Nahversorgungssituation farblich hervorgehoben werden.	**Dem Vorschlag wird entsprochen.** Bisher sind nur Wohnsiedlungen ohne Nahversorgung mit mindestens 1.000 Einwohnern rot dagestellt, weil hier das Versorgungsdefizit besonders groß ist. Nach Beschluss des Zentrenkonzeptes werden die Karten zur Nahversorgungssituation entsprechend dem Beispiel in Anlage 2 ergänzt, sodass auch kleinere unterversorgte Bereiche farblich hervorgehoben werden. Bei Stöckheim-Süd werden die perspektivischen Bewohner des bestehenden Baugebietes berücksichtigt. Damit sind hier auch über 1.000 Einwohner nicht fußläufig nahversorgt.
In Kapitel 8 des Berichtes zur Nahversorgungssituation in den Bezirken fehlen häufig Handlungsempfehlungen für Bereiche ohne fußläufige Nahversorgungsangebote. Formulierungen wie „Ein Potential zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation besteht nicht …“ oder „Ein Handlungserfordernis seitens der Stadt Braunschweig besteht aktuell nicht“ werden als unbefriedigend angesehen.	**Dem Hinweis wird entsprochen.** Die Potentialanalysen und Handlungsempfehlungen zur Nahversorgungssituation in den Bezirken wird im Sinne der folgenden Beispiele in den Kapiteln 8.X.2.1 angepasst: <u>Beispiel für ganze Stadtteile ohne Nahversorgungsangebote (hier Gartenstadt):</u> Westliches Ringgebiet Kap. 8.7.2.1, S. 221 … ➢ Eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb im Bereich Gartenstadt wäre im Sinne des Zentrenkonzeptes grundsätzlich erstrebenswert, ist jedoch auf Grund der aktuellen Ansiedlungsstrategien der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe und eines fehlenden geeigneten Grundstücks absehbar unwahrscheinlich. … ❖ Der Fokus sollte auf der Erhaltung des insgesamt guten Nahversorgungsangebots im Stadtteilzentrum und in den sonstigen integrierten Lagen liegen. Für nicht versorgte Bereiche können z.B. Hofläden und Verkaufsautomaten sowie Liefer- oder Fahrdienste alternative Angebote schaffen. Bei eventuellen Ansiedlungsvorhaben ist gutachterlich nachzuweisen, dass das Vorhaben vorwiegend der Versorgung des

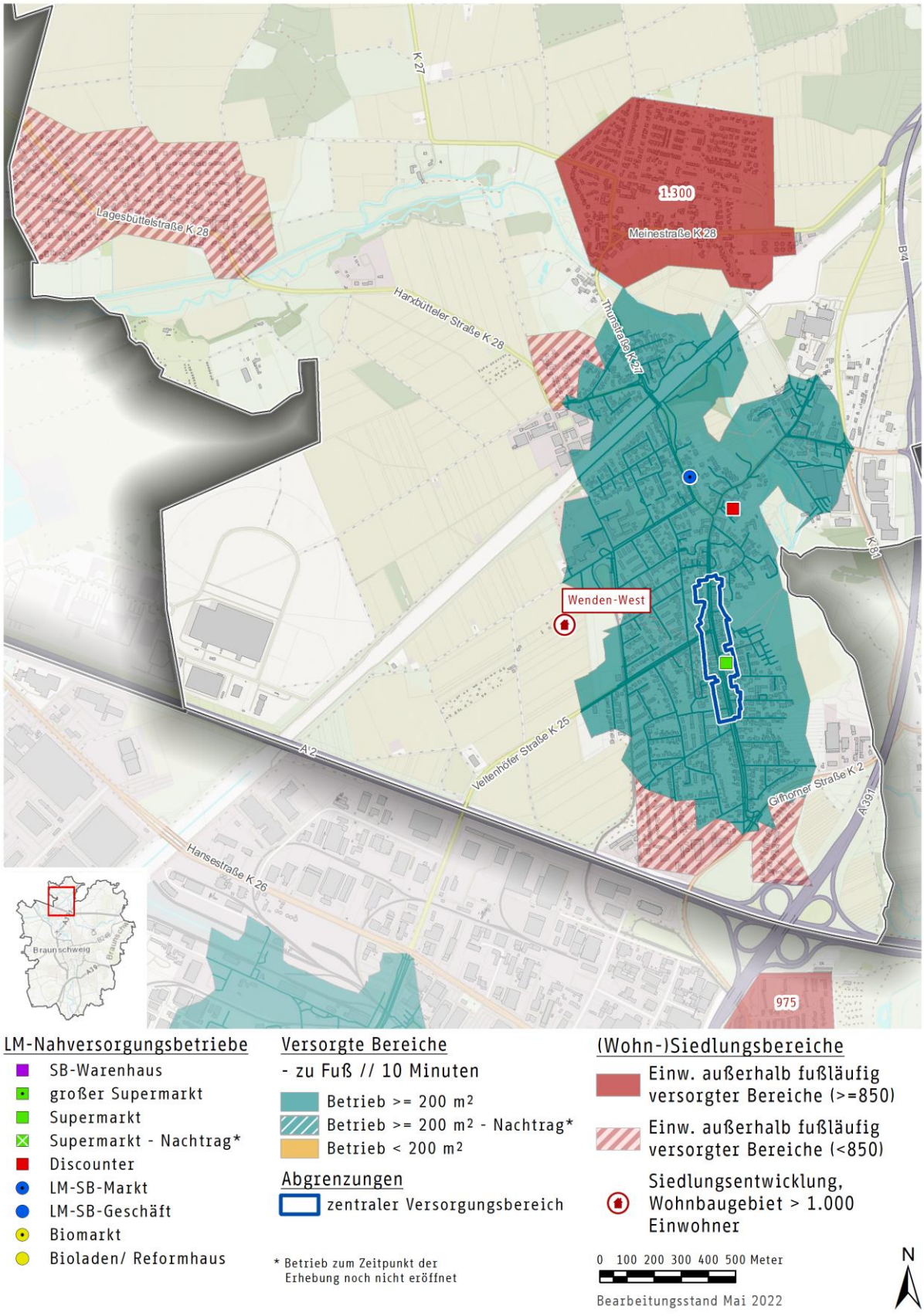
	Gebietes dient, städtebaulich integriert liegt und bestehende Nahversorgungsstrukturen nicht wesentlich schädigt. <u>Beispiel für Stadtteile mit randständigem Nahversorgungsangebot und größeren Siedlungsteilen ohne Nahversorgung:</u> Hondelage Kap. 8.3.2.1, S. 159 … ➢ Eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation durch zusätzliche Lebensmittelbetriebe wäre im Sinne des Zentrenkonzeptes grundsätzlich erstrebenswert, ist jedoch auf Grund der aktuellen Ansiedlungsstrategien der Betreiber filialisierter Lebensmittelbetriebe unwahrscheinlich. Für deren Verkaufsflächenanforderungen leben zu wenig Einwohner in den bisher nicht fußläufig versorgten Bereichen. Außerdem müsste ein geeignetes Grundstück verfügbar sein. … ❖ Für nicht versorgte Bereiche können z.B. Hofläden und Verkaufsautomaten sowie Liefer- oder Fahrdienste alternative Angebote schaffen. Eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes vom Rand in den Kern des Siedlungsbereiches könnte die fußläufige Nahversorgung im Sinne des Zentrenkonzeptes deutlich verbessern. Bei eventuellen Ansiedlungsvorhaben ist gutachterlich nachzuweisen, dass das Vorhaben vorwiegend der Versorgung des Gebietes dient, städtebaulich integriert liegt und bestehende Nahversorgungsstrukturen nicht wesentlich schädigt.

Beschluss zur Aktualisierung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel Braunschweig
Anlage 2: Beispiel für Änderung der Karten zur Nahversorgungssituation

Bisherige Karte 83: Nahversorgungssituation im Bezirk Wenden-Thune-Harxbüttel



Künftige Karte 83: Nahversorgungssituation im Bezirk Wenden-Thune-Harxbüttel



Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

22-19055
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Braunschweiger Baulandmodell Wohnen -Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur-

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation	17.06.2022

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	23.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	28.06.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	05.07.2022	Ö
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)	01.09.2022	Ö

Beschluss:

1. Auf der Grundlage des Baulandpolitischen Grundsatzbeschlusses (DS 21-15042) ist zur Bereitstellung und Entwicklung von Bauland für mehr bezahlbaren Wohnraum das „Braunschweiger Baulandmodell Wohnen“ als Richtlinie zur Umsetzung einer sozialgerechten Bodennutzung und der hierfür erforderlichen strategischen Flächenvorsorge anzuwenden.

2. Für die konsequente Umsetzung des Baulandmodells Wohnen ist verwaltungsseitig unmittelbar eine zentrale Prozesssteuerungseinheit zu bilden. Der erforderliche personelle Mehrbedarf der Fachdienststellen der Verwaltung ist in dem in der Begründung erläuterten Umfang stufenweise bereitzustellen und im Haushalts- und Stellenplan 2023-24 vollständig zu berücksichtigen.

3. Weiterhin ist die bislang nebenamtlich geführte GGB als In-house-fähiger Erschließungsträger und Projektentwicklungsgesellschaft der Stadt zu stärken, operativ entsprechend neu auszurichten und zeitnah sowohl mit einer hauptamtlichen Geschäftsführung als auch mit dem für die Erfüllung ihres erweiterten Aufgabenspektrums erforderlichen Fachpersonal auszustatten.

   Der Gesamtmittelbedarf für den projektbezogenen und für den strategischen Flächenerwerb sowie für Ausgleichsflächen liegt pro Jahr bei bis zu 13 Mio. Euro/a. Notwendige Finanzmittel werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Haushaltslage und den Zuständigkeiten ab dem Haushaltsjahr 2023 fortlaufend in den Haushalt der Kernverwaltung bzw. in den Haushalt der GGB eingestellt. Die GGB benötigt für den projektbezogenen Grunderwerb und die Realisierung von Baugebieten einen entsprechenden Kreditrahmen.

Sachverhalt:
Mit der Einführung des „Baulandmodells Wohnen“ und der entsprechenden Bereitstellung der personellen und finanziellen Ressourcen wird die Stadt Braunschweig eine aktive Bauland- und Bodenpolitik umsetzen und insbesondere bezahlbaren Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung schaffen, sowie den vom Rat beschlossenen Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus am gesamtstädtischen Wohnungsneubau sichern. Zugleich sollen die durch städtebauliche Planung und Maßnahmen herbeigeführten Bodenwertsteigerungen für gemeinwohlorientierte Zwecke der Baulandentwicklung und des Wohnungsbaus verwendet werden.

Das Baulandmodell Wohnen basiert auf dem baulandpolitischen Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 23. März 2021 und dient der strategischen Ausrichtung von Flächenvorsorge und Baulandentwicklung. Zur Erreichung der Ziele ist ein verstärktes Engagement der Stadt auf dem Grundstücksmarkt durch eine aktive Bodenpolitik und eine liegenschaftliche Partizipation der Stadt bei der Baulandschaffung notwendig, um Entwicklungsoptionen für die Zukunft offen zu halten.

Mit dem Braunschweiger Baulandmodell Wohnen sollen vor allem folgende wohnungs- und bodenpolitischen Ziele verfolgt werden:

- Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung: Zur bedarfsgerechten quantitativen Wohnraumversorgung soll bis 2025 Baurecht für 6.000 Wohneinheiten und bis zum Jahr 2030 für weitere 2.000 Wohneinheiten geschaffen werden.

- Dämpfung der Wohnungs- und Bodenpreise.

Die Aufstellung des Baulandmodells Wohnen folgt dem gesetzlichen Auftrag gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, dass die Bauleitplanung neben zahlreichen anderen Zielen auch „*eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten*“ soll.

Das Baulandmodell Wohnen regelt die Verpflichtungen der Planungsbegünstigten und den Ablauf des Baulandentwicklungsprozesses bei Anwendung des Modells. Es führt zu Gleichbehandlung und Transparenz und schafft Planungssicherheit sowohl für die Planungsbegünstigten als auch für die Stadt Braunschweig.

Teil A- Richtlinie
Die „*Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur* "(Braunschweiger Baulandmodell Wohnen) liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei, wird mitbeschlossen.

1. **Ziele, Grundsätze und Anwendungsbereich der Richtlinie**
Das Baulandmodell Wohnen ist darauf ausgerichtet, eine sozialgerechte, nachhaltige und städtebaulich qualifizierte Baulandentwicklung für das Wohnen mit einem Vorrang der Innen- gegenüber der Außenentwicklung sicherzustellen. In der Außenentwicklung wird ein Planverfahren erst dann in Gang gesetzt, wenn die Stadt mindestens 50% der Flächen im künftigen Baugebiet (ohne vorhandene städtische Verkehrsflächen) erworben oder durch Kaufoptionen gesichert hat. Zugleich müssen sich die Planungsbegünstigten durch eine Grundzustimmung zu den Regeln des Baulandmodells Wohnen bekannt haben. Bei Vorhaben mit Planerfordernis im Innenbereich wird das Modell analog angewendet, wenn zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ein Bebauungsplan aufgestellt wird und signifikante Bodenwertsteigerungen entstehen.

Das Baulandmodell Wohnen findet hinsichtlich der Errichtung von Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen keine Anwendung auf Bebauungspläne oder Baurechtssatzungen für isolierte Einzelvorhaben, bei denen Baurecht

- für weniger als 1.200 m² Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke oder
- für weniger als 12 Wohneinheiten (WE)

geschaffen wird.

2. **Struktur, Verfahrensschritte und Planungsbegünstigte**
Ausgehend von dem Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss des Rates vom 23. März 2021 wird in Braunschweig unter dem Baulandmodell Wohnen eine Kombination einer liegenschaftlichen Beteiligung durch mindestens 50 %-igen städtischen Flächenerwerb, eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB mit den Planungsbegünstigten sowie eines Bebauungsplans oder einer sonstigen Baurechtssatzung zur Schaffung von neuem Planungsrecht für Wohnzwecke durch die Stadt verstanden.

Planungsbegünstigte: Es handelt sich dabei grundsätzlich um die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. die Verfügungsberechtigten der zur Überplanung vorgesehenen Flächen, auf deren Flächen neues Baurecht durch Bebauungsplan oder eine sonstige Baurechtssatzung für Wohnzwecke geschaffen werden soll. Öffentliches Planungsrecht bewirkt regelmäßig Bodenwertsteigerungen, die zukünftig bis maximal 2/3 der bewirkten Bodenwertsteigerung zur Finanzierung der ursächlichen Folgekosten der Baugebietsentwicklung verwendet werden. Die Stadt wird mit ihren Grundstücken wie alle anderen Eigentümerinnen und Eigentümer behandelt, kann indessen durch Selbstverpflichtungen weitergehende Bindungen sowie höhere Kosten und Lasten für ihre Grundstücke übernehmen.

3. **Grunderwerb und städtebauliche Kalkulation**
Der Erwerbspreis wird nach einheitlichen Grundsätzen durch die Stadt mit einem standardisierten städtebaulichen Kalkulationsmodell ermittelt.
Ausgehend vom jeweiligen amtlichen Bodenrichtwert für baureife vollerschlossene Grundstücke für vergleichbare Baugebiete werden alle anfallenden Kosten für Maßnahmen und Anlagen abgezogen, die für die Entwicklung von baureifen Grundstücken sowie für die Herstellung und Errichtung der erforderlichen städtebaulichen Infrastruktur notwendig sind. So wird der Ankaufspreis für die Grundstücke transparent und nachvollziehbar ermittelt. Das städtebauliche Kalkulationsmodell gilt für alle Baugebiete in gleicher Weise.
Der Ausgangswert wird in der projektbezogenen Grundzustimmung vor Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan festgelegt.

4. **Verpflichtungen der Planungsbegünstigten**
Bevor die Aufstellung eines Bebauungsplans beginnt, muss sich der Eigentümer mit der Richtlinie zum Baulandmodell einverstanden erklären und sie durch Unterzeichnung einer sog. **Grundzustimmung** anerkennen. Dazu zählt:

- Er verkauft mindestens 50 Prozent seiner Fläche zum ermittelten Erwerbspreis an die Stadt.
- Alle Flächen für öffentliche Zwecke (Straßen, Grünflächen, Kitas usw.) werden kostenfrei an die Stadt abgetreten.
- Gemäß Ratsbeschluss ist zukünftig die zu schaffende Wohnfläche zu 30 Prozent als öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau herzustellen.
- Für das mittlere Preissegment ist ein Anteil von mindestens 10% der Wohnfläche im Bereich des Mietwohnungsbaus und des Eigenheimbaus zu errichten. Diese Verpflichtung ist in der Richtlinie verankert, soll aber aufgrund der ebenfalls vorgesehenen 30%-tigen Förderquote des sozialen Wohnungsbaus einer fortlaufenden Evaluierung unterzogen werden.
- Maximal die Hälfte des freifinanzierten Wohnungsbaus darf in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.
- Es muss innerhalb einer festgelegten Frist gebaut werden.

- Die Nutzung des Bodens für Wohnzwecke ist festgeschrieben.
- Die ursächlichen Folgekosten der Wohngebietsentwicklung (Herstellung der Erschließung, Begrünung, Kita usw.) sind bis zu zwei Dritteln der ermöglichten Bodenwertsteigerung von den Planungsbegünstigten zu tragen.

Ist die Grundzustimmung erfolgt, kann ein Bebauungsplan aufgestellt und mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der Erschließung, sozialen Wohnungsbau, Baupflichten etc. verbindlich regelt.

5. **Grundstücksvergabe**
Durch eine gezielte Vergabe von Grundstücken der Stadt sollen gebietsspezifische Ziele mit Hilfe von Konzeptvergaben verwirklicht werden.

6. **Bauverpflichtungen**
Die zeitnahe Verwirklichung der durch einen Bebauungsplan oder durch eine sonstige Baurechtssatzung der Stadt geschaffenen neuen Baurechte liegt im öffentlichen Interesse, denn durch eine zügige und flächendeckende Umsetzung der Planung können der benötigte Wohnraum geschaffen sowie Baulücken und spekulative Bodenbevorratung im Plangebiet vermieden werden.

Dazu werden für die Baugrundstücke der Stadt bei der Vermarktung eine Bauverpflichtung und eine Nutzungsbindung im Kaufvertrag mit dem Käufer vereinbart. Für die Flächen der privaten Planungsbegünstigten werden die Bauverpflichtungen und Bindungen im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1. Satz 2 Nr. 2 BauGB zwischen Stadt und dem Planungsbegünstigten geregelt.

Details zu allen o.g. Punkten regelt die *„Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur“* im Anhang.

Teil B- Umsetzung
Zur Umsetzung des Baulandmodells müssen effiziente Umsetzungsstrukturen durch die Stärkung der GGB sowie durch projektorientierte Organisationsstrukturen und Personalaufstockung in der Stadtverwaltung geschaffen werden. Die GGB erhält mit den Zielvorgaben des Baulandmodells (Planungsrecht für 6.000 WE bis 2025 und für weitere 2.000 WE bis 2030) einen integrierten umfassenden Handlungsauftrag.

Stärkung der GGB und der Verwaltung
Im Auftrag der Stadt soll die Grundstücksgesellschaft (GGB) nun zukünftig alle operativen Aufgaben zur Entwicklung von Flächen für städtebauliche Zwecke im Stadtgebiet von Braunschweig übernehmen. Dazu gehören Neu- und Bestandsentwicklungen im Außen- und Innenbereich der Stadt insbesondere für Zwecke des Wohnungsbaus, für sozial und funktionsgemischte Quartiere und für Gemeinbedarfseinrichtungen. Zu diesem Zweck ist die bislang nebenamtlich geführte GGB als In-house-fähiger Erschließungsträger und Projektentwicklungsgesellschaft der Stadt zu stärken, operativ entsprechend neu auszurichten und zeitnah sowohl mit einer hauptamtlichen Geschäftsführung als auch mit dem für die Erfüllung ihres erweiterten Aufgabenspektrums erforderlichen Fachpersonal auszustatten.

Die Verwaltung muss sich im strategischen und hoheitlichen Bereich personell verstärken, um ihre Auftraggeber- Rolle gegenüber der GGB sowie die Prozesssteuerung stringent übernehmen zu können.

Während des Aufbaus der GGB kann sich die Stadt der Einbindung von Entwicklungsgesellschaften (NLG, DSK) bedienen.

Personalbedarf in der Verwaltung
Zur Umsetzung des Baulandmodells sind von der Verwaltung qualitativ neue strategische und steuernde Aufgaben wahrzunehmen. Daher sind für die konsequente Umsetzung des Baulandmodells Wohnen folgende Stellen innerhalb der Verwaltung zu schaffen:

Zentrale Steuerung und Umsetzung des Baulandmodells bei FB 61:

- 1,5 Stellen Prozesssteuerung (neue Aufgaben, daher unmittelbar aus der HH- Reserve),
- eine Stelle zur Strategie- und Programmentwicklung,
- eine Stelle für die Städtebauliche Kalkulation,
- eine Stelle für die Konzeptvergaben.

Weitere Stellen zur Deckung des Mehraufwandes in der Verwaltung:

- eine Stelle für die Grundstücksankäufe (FB 20),
- eine Stelle für die Verkehrsplanung (FB 66),
- eine Stelle für die Belange des Naturschutzes, des Immissionsschutzes, der Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung (FB 68)
- eine Stelle für die Grünplanung (Ref. 0617).

Die Schaffung der Planstellen erfolgt aufgrund der aktuellen Arbeitsmarktlage ohne Befristung. Die Evaluation der Personalausstattung sollte nach maximal 5 Jahren unter Berücksichtigung der dann aktuellen Bedarfe erfolgen.

Finanzmittelbedarf Außen- und Innenentwicklung
Der Gesamtmittelbedarf für den projektbezogenen und für den strategischen Flächenerwerb sowie für Ausgleichsflächen liegt pro Jahr bei **ca. 11,75 – 14,5 Mio. Euro,** für die gesamte Baulandentwicklung einschließlich der investiven Maßnahmen im Bereich der Infrastruktur bei **ca. 45 Mio. Euro**. Mit der Entwicklung der erworbenen Flächen zu Bauland erfolgt eine Refinanzierung der o. g. Kosten.

Die GGB benötigt für den projektbezogenen Grunderwerb und die Realisierung von Baugebieten einen entsprechenden Kreditrahmen. Für die Abteilung Liegenschaften sind für den strategischen Grunderwerb die notwendigen Haushaltsmittel bereitzustellen.

Die genannten erforderlichen Finanzmittel und Stellen sowie deren Bereitstellung stehen unter dem allgemeinen Vorbehalt, dass die Haushaltslage weitere Ausgaben zulässt. Sofern für den erforderlichen Kreditrahmen bei der GGB eine Weitergabe von Krediten über den Kernhaushalt erfolgen kann und soll („Experimentierklausel“, derzeit befristet bis 2023) oder eine Bürgschaft durch die Stadt erforderlich wird, stehen diese wie auch die Kredite im Kernhaushalt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht. Für die Anwendung der Experimentierklausel ist zudem eine gesonderte Zulassung durch das Nds. Ministerium für Inneres und Sport einzuholen. Für die Gewährung von Bürgschaften sowie die Anwendung der Experimentierklausel können außerdem beihilfe- und steuerrechtliche Aspekte relevant werden.

Fazit
Das Baulandmodell Wohnen ist Teil einer integrierten vorausschauenden Bodenpolitik der Stadt Braunschweig mit einer Flächenvorsorge für Wohnen, für öffentliche Infrastruktur und naturschutzfachlichen Ausgleich und wird durch eine langfristig ausgerichtete strategische Bodenvorratspolitik unterstützt. Mit der Entscheidung des Rates entsprechende finanzielle und personelle Ressourcen zur Umsetzung des Baulandmodells zur Verfügung zu stellen, werden die Weichen für eine nachhaltige und sozialgerechte Bodennutzung gestellt.

Die strategische Flächenvorsorge für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen wird aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen separat mit dem „Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe“ geregelt.

Leuer

Anlage/n:
Braunschweiger Baulandmodell Wohnen
„Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur“ (Langfassung)

Das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen

Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur

E N T W U R F Stand 8.6.2022

Impressum
Stadt Braunschweig
Dezernat für Stadtplanung, Verkehr, Tiefbau und Bau
Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig
Tel.: 0531 470 2205
Email: dezernat3@Braunschweig.de

Projektleitung
Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation
Michaela Springhorn

Geschäftsführung
Abteilung Integrierte Entwicklungsplanung,
Georg Dirks

in Zusammenarbeit mit der **Projektgruppe Integriertes Flächenmanagement:**
Renate Bosse, Georg Dirks, Ruth Dirks, Manfred Dicks, Matthias Heilmann, Christine Jekel, Hermann Klein, Magnus Kucharek, Jörg Meyer, Frank Opitz, Detlef Pottgießer Vera Ptacek, Anne Rodemeyer, Thomas Schmidt, Katja Sellmann, Claudio Gris Rueda, Tobias Vollmer, Michael Walther

Beratung
Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Institut für Städtebau und Flächenmanagement ISF
Brigitte-Schröder-Straße 9
53123 Bonn
Tel.: 0228 92996747
Email: isf.koette@t-online.de

Braunschweig im Juni 2022

Inhalt

Präambel 4
1. Ziele, Grundsätze und Anwendungsbereich der Richtlinie 4
2. Struktur, Verfahrensschritte und Leistungsverpflichtete 6
3. Grunderwerb und städtebauliche Kalkulation 7
4. Verpflichtungen der Planungsbegünstigten 8
4.1 Planungsvereinbarung 8
4.2 Flächenabtretungen 9
4.3 Kostenbeteiligungen 9
4.4 Bindungen für den Wohnungsbau 10
5. Angemessenheitsprüfung 10
6. Grundstücksvergabe 12
7. Bauverpflichtungen 14
8. Steuerung des Verfahrensablaufs 15
9. Anwendung der Richtlinie im Innenbereich 16
Inkrafttreten 18

Präambel

Mit dem „Baulandmodell Wohnen“ beabsichtigt die Stadt Braunschweig, eine aktive Bauland- und Bodenpolitik umzusetzen und insbesondere bezahlbaren Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen sowie den vom Rat beschlossenen Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus am gesamtstädtischen Wohnungsneubau zu sichern. Zugleich sollen die durch städtebauliche Planung und Maßnahmen herbeigeführten Bodenwertsteigerungen dazu verwendet werden, die Kosten der Baulandentwicklung einschließlich der städtebaulichen Infrastruktur zu finanzieren.

Das Baulandmodell Wohnen basiert auf dem baulandpolitischen Grundsatzbeschluss der Stadt Braunschweig vom 23. März 2021 und dient der strategischen Ausrichtung von Flächenvorsorge und Baulandentwicklung. Zur Erreichung der Ziele ist ein verstärktes Engagement der Stadt auf dem Grundstücksmarkt durch eine aktive Bodenpolitik und eine liegenschaftliche Partizipation der Stadt bei der Baulandschaffung notwendig, um Entwicklungsoptionen für die Zukunft offen zu halten.

Mit dem Braunschweiger Baulandmodell Wohnen sollen vor allem folgende wohnungs- und bodenpolitischen Ziele verfolgt werden:

- Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung: Zur bedarfsgerechten quantitativen Wohnraumversorgung soll bis 2025 Baurecht für 6.000 Wohneinheiten und bis zum Jahr 2030 für weitere 2.000 Wohneinheiten geschaffen werden.
- Dämpfung der Wohnungs- und Bodenpreise: Der rasante Anstieg der Baulandpreise für Wohnbauland für Einfamilienhäuser (mittlere Lage) allein im Zeitraum zwischen 2015-2020 um 51 % und für Mehrfamilienhäuser um 93 % hat die Situation auf dem Wohnungsmarkt verschärft.[1]

Das Baulandmodell Wohnen ist daher Teil einer integrierten vorausschauenden Bodenpolitik der Stadt Braunschweig mit einer Flächenvorsorge für Wohnen, für öffentliche Infrastruktur und naturschutzfachlichen Ausgleich und wird durch eine langfristig ausgerichtete strategische Bodenvorratspolitik unterstützt. Die strategische Flächenvorsorge für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen wird aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen separat mit dem „Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe“ geregelt.

Die Aufstellung des Baulandmodells Wohnen folgt dem gesetzlichen Auftrag gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, dass die Bauleitplanung neben zahlreichen anderen Zielen auch „*eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten*“ soll.

Das Baulandmodell Wohnen regelt die Verpflichtungen der Planungsbegünstigten und den Ablauf des Baulandentwicklungsprozesses bei Anwendung des Modells. Es führt zu Gleichbehandlung und Transparenz und schafft Planungssicherheit sowohl für die Planungsbegünstigten als auch für die Stadt Braunschweig.

1. Ziele, Grundsätze und Anwendungsbereich der Richtlinie

Das Baulandmodell Wohnen ist darauf ausgerichtet, eine sozialgerechte, nachhaltige und städtebaulich qualifizierte Baulandentwicklung für das Wohnen mit einem Vorrang der Innen- gegenüber der Außenentwicklung sicherzustellen. In der Außenentwicklung wird ein Planverfahren erst dann in Gang gesetzt, wenn die Stadt mindestens 50% der Flächen im künftigen Baugebiet (ohne vorhandene städtische Verkehrsflächen) erworben oder durch Kaufoptionen gesichert hat. Zugleich müssen sich die

[1] Stadt Braunschweig, Referat Stadtentwicklung und Statistik, 2021.

Planungsbegünstigten durch eine Grundzustimmung zu den Regeln des Baulandmodells Wohnen bekannt haben. Bei Vorhaben mit Planerfordernis im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) wird das Modell analog angewendet, wenn zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ein Bebauungsplan aufgestellt wird und signifikante Bodenwertsteigerungen entstehen (siehe Kapitel 9).

Generelle Ziele:

- Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung
- Verbesserung des Wohnungsangebots für bestimmte Zielgruppen (Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, Familien, Baugenossenschaften, …)
- Vermarktung städtischer Grundstücke zur Schaffung von
    - Mietwohnraum
    - Wohneigentum (Eigentumswohnungen, kostengünstige Reihenhäuser)
    - gemeinschaftlichen Wohnformen
- Preisdämpfung auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt
- Soziale Ausgewogenheit und Nachhaltigkeit von Quartiersentwicklungen

Grundsätze des Baulandmodells Wohnen:

- Gleichbehandlung und Transparenz: Das Baulandmodell Wohnen gilt grundsätzlich für jedes Baugebiet, das durch Bebauungsplanung entwickelt wird und ist mit seinen einheitlichen Regeln sowohl auf Flächen privater Eigentümer als auch Flächen der öffentlichen Hand anzuwenden.
- Ursächlichkeit und Angemessenheit: Die durch Planung und Maßnahmen bewirkten Bodenwertsteigerungen bei den Planungsbegünstigten sollen zur Finanzierung der Entwicklungs- und städtebaulichen Folgekosten des geplanten Baugebietes eingesetzt werden. Die Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten erfolgt maximal bis zu einer Höhe von 2/3 der Bruttowertsteigerung des Bodenwertes. Mindestens 1/3 der Bruttobodenwertsteigerung verbleibt den Planungsbegünstigten als Investitionsanreiz. Die Ermittlung des Bodenwertzuwachses erfolgt durch eine städtebauliche Kalkulation anhand pauschalierter Kostenkennwerte.
- Verlässlichkeit und Planungssicherheit: Kosten, Lasten und Verfahrensschritte werden einheitlich und frühzeitig im Prozess der Baulandentwicklung geregelt, so dass Kostensicherheit und Rechtssicherheit für alle Planungsbegünstigten und für die Stadt gewährleistet sind.

Anwendungsvoraussetzungen:

Die „*Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur* " ist für alle Vorhaben anzuwenden,

- für die ein Bebauungsplan oder eine sonstige Baurechtssatzung für die Schaffung von neuem Baurecht erforderlich ist,
- mit dem unter anderem zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll,
- die einen Infrastrukturaufwand und ggf. Infrastrukturfolgekosten bei der Stadt auslösen und
- zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung führen.

Das Baulandmodell Wohnen findet hinsichtlich der Errichtung von Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen keine Anwendung auf Bebauungspläne oder Baurechtssatzungen für isolierte Einzelvorhaben, bei denen Baurecht

- für weniger als 1.200 m² Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke oder
- für weniger als 12 Wohneinheiten (WE)

geschaffen wird.

Bei Bebauungsplänen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen können Folgekostenverträge unter Beachtung der gesetzlichen Finanzierungsregelungen abgeschlossen werden.

2. Struktur, Verfahrensschritte und Leistungsverpflichtete

Ausgehend von dem Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss des Rates vom 23. März 2021 wird in Braunschweig unter dem Baulandmodell Wohnen eine Kombination einer liegenschaftlichen Beteiligung durch mindestens 50 %igen städtischen Flächenerwerb, eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB mit den Planungsbegünstigten sowie eines Bebauungsplans oder einer sonstigen Baurechtssatzung zur Schaffung von neuem Planungsrecht für Wohnzwecke durch die Stadt verstanden (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Bausteine des Braunschweiger Baulandmodells

Ziel ist, dass die Stadt zukünftig möglichst in vielen Fällen vor Planungsbeginn das Eigentum an allen benötigten Flächen erwirbt oder den dinglich gesicherten Zugriff erhält. Die Entwicklung von neuem Wohnbauland und die Schaffung von neuem Wohnraum nach dem Baulandmodell erfolgen in Braunschweig künftig daher auf Basis der verbindlichen Regeln dieser Richtlinie. Neben den Möglichkeiten des Planungsrechts und der städtebaulichen Verträge beabsichtigt die Stadt, durch gezielte Grundstücksvergaben den quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarf zu decken. Das Baulandmodell

Wohnen umfasst alle Aufgaben und Schritte einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme vom Grunderwerb bis zur Verwirklichung der Baurechte (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Aufgaben und Arbeitsschritte des Baulandmodells

Die Stadt schließt städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB mit den Leistungsverpflichteten ab. Es handelt sich dabei grundsätzlich um die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. die Verfügungsberechtigten der zur Überplanung vorgesehenen Flächen, die nachfolgend als „Planungsbegünstigte“ bezeichnet werden und auf deren Flächen neues Baurecht durch Bebauungsplan oder eine sonstige Baurechtssatzung für Wohnzwecke geschaffen werden soll. Je nach Sachlage und Wunsch der Beteiligten können an deren Stelle auch die Erwerberinnen und Erwerber verpflichtet werden.

Die Stadt wird mit ihren Grundstücken wie alle anderen Eigentümerinnen und Eigentümer behandelt, kann indessen durch Selbstverpflichtungen weitergehende Bindungen sowie höhere Kosten und Lasten für ihre Grundstücke übernehmen.

3. Grunderwerb und städtebauliche Kalkulation

Der Regelfall für die Verwirklichung der wohnungspolitischen Ziele im Rahmen des Baulandmodells Wohnen bei der Baugebietsentwicklung im bisherigen Außenbereich ist der kommunale Zwischenerwerb zur liegenschaftlichen Beteiligung der Stadt. Die Stadt Braunschweig setzt das Planungsverfahren für den Bebauungsplan daher erst dann in Gang, wenn sie mindestens 50% der Flächen im Projektgebiet erworben oder einen dinglich gesicherten Zugriff hat. Der Erwerbspreis wird nach einheitlichen Grundsätzen durch die Stadt mit einem standardisierten städtebaulichen Kalkulationsmodell ermittelt (vgl. Abbildung 3).

Baulandwert (Bodenrichtwert = baureifes Land)		
-	**Planungskosten**	Bebauungsplan, Gutachten
-	**Sozialer WoBau**	Auswirkungen auf Bodenwert
-	**Flächen für öffentliche Zwecke**	Pauschale Flächenabtretung
-	**Technische Infrastruktur**	Erschließung, Entwässerung
-	**Soziale Infrastruktur**	Kindergarten, Krippe, Grundschule
-	**Grüne Infrastruktur**	Ausgleichsmaßnahmen, Grünflächen, Spielplätze
-	**Grunderwerbsnebenkosten**	Notar, Grundbuch, Steuern
-	**Entwicklungszeit, Verzinsung, Risiko**	Durchschnittlicher Ansatz
Erwerbspreis (Ausgangswert = werdendes Bauland)		

Abbildung 3: Kalkulationsmodell zur Ermittlung des Erwerbspreis durch die Stadt Braunschweig

Ausgehend vom jeweiligen amtlichen Bodenrichtwert für baureife vollerschlossene Grundstücke für vergleichbare Baugebiete werden alle anfallenden Kosten für Maßnahmen und Anlagen abgezogen, die für die Entwicklung von baureifen Grundstücken sowie für die Herstellung und Errichtung der erforderlichen städtebaulichen Infrastruktur notwendig sind. So wird der Ankaufspreis für die Grundstücke transparent und nachvollziehbar ermittelt. Das städtebauliche Kalkulationsmodell gilt für alle Baugebiete in gleicher Weise.

Der Ausgangswert wird durch die kommunale Bewertungsstelle der Stadt Braunschweig oder – falls erforderlich – durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg anhand pauschalierter Werte ermittelt. Der Ausgangswert wird in der projektbezogenen Grundzustimmung vor Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan festgelegt (vgl. Abbildung 5).

4. Verpflichtungen der Planungsbegünstigten

4.1 Planungsvereinbarung

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich in einer Planungsvereinbarung, die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, für erforderliche Gutachten sowie für die Verfahrenskosten (insbesondere Öffentlichkeitsbeteiligung) für das Plangebiet zu übernehmen.

Sofern ein planerisches Qualifizierungsverfahren (z.B. Wettbewerb) für das Gebiet erforderlich ist, tragen die Planungsbegünstigten anteilig diese Kosten.

4.2 Flächenabtretungen

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für folgende Anlagen und Einrichtungen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt abzutreten:

- Erschließungsanlagen gemäß § 127 BauGB
- Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet gemäß § 1a BauGB
- ursächliche soziale Infrastruktur (insbesondere Kindergarten, Krippe, ggf. Grundschule)

Nach dem Prinzip der Kausalität sind die Flächen nur insoweit von den Planungsbegünstigten aufzubringen, als die Anlagen und Einrichtungen zur Erschließung bzw. Versorgung des Gebietes erforderlich sind.

Sofern die Stadt die Flächen für die erforderlichen Anlagen und Einrichtungen außerhalb des Plangebiets bereitstellt, haben die Planungsbegünstigten die Grundstücksbeschaffungskosten zu tragen.

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, an einem Bodenordnungsverfahren zur Neuordnung des Planungsgebiets teilzunehmen, soweit dieses erforderlich ist. Die Flächenbereitstellung durch die Planungsbegünstigten für alle erforderlichen öffentlichen technischen, grünen und sozialen Infrastrukturen erfolgt im Verhältnis des Anteils ihres Grundstücks an allen Grundstücken im Planungsgebiet (Solidaritätsprinzip).

4.3 Kostenbeteiligungen

Für die Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten sind das Koppelungsverbot und das Gebot der Kausalität gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB strikt zu beachten. Danach tragen die Planungsbegünstigten grundsätzlich alle Kosten, die von ihrem Bauvorhaben ausgelöst werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind. Die Planungsbegünstigten verpflichten sich daher, die Kosten für die Realisierung des Baugebietes und ursächliche Infrastrukturanlagen zu übernehmen, insbesondere für

- Anlagen der internen Verkehrserschließung, der Regenwasserableitung und des Regenwassermanagements gemäß Abwasserentsorgungsvertrag,
- Anlagen der äußeren Verkehrserschließung, der Regenwasserableitung und des Regenwassermanagements gemäß Abwasserentsorgungsvertrag,
- Lärmschutzanlagen,
- Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB,
- Spielplätze,
- Grünflächen,
- ursächliche soziale Infrastruktur (insbesondere Kindergarten, Krippe und Grundschulplätze) sowie für die
- Freilegung und Herrichtung von Grundstücken.

Die Stadt Braunschweig ermittelt mit einem standardisierten Berechnungsverfahren die Anzahl der erforderlichen zusätzlichen Plätze in Krippen, Kindergärten und Grundschulen aufgrund des jeweiligen Wohnungsbauvorhabens. Das Verfahren ermittelt den Platzbedarf anhand der entstehenden Geschossfläche Wohnen, der sich daraus ableitenden Anzahl der Wohneinheiten und der anhand von Erfahrungswerten ermittelten durchschnittlichen Belegungsdichte. Die vorhandenen Kinderbetreuungsplätze im Einzugsbereich des Baugebiets werden angerechnet. Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die Kosten der sozialen Infrastruktur nach Maßgabe der jeweils geltenden Ausbau- und Kostenstandards der Stadt zu übernehmen.

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die Kosten für die verkehrliche und regenwassertechnische Erschließung gemäß Abwasserentsorgungsvertrag, die Immissionsschutzanlagen, die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB, die Kinderspiel- und Jugendplätze und die öffentlichen Grünflächen zu 100 % zu tragen.

4.4 Bindungen für den Wohnungsbau

Die Planungsbegünstigten übernehmen folgende Bindungen für den Wohnungsbau:

- Ein Anteil von 30% der möglichen Wohnfläche (Geschossfläche – 30 % Konstruktionsfläche) ist als öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß der Niedersächsischen Wohnraumförderbestimmungen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) mit einer Bindungsdauer von z.Zt. 35 Jahren zu errichten.
- Für das mittlere Preissegment ist ein Anteil von mindestens 10% der Wohnfläche (Geschossfläche – 30 % Konstruktionsfläche) im Bereich des Mietwohnungsbaus (Preiswerter Mietwohnungsbau PMW) und des Eigenheimbaus (Preiswerter Eigenheimbau z.B. kosten- und flächensparende Reihenhäuser, Stadthäuser oder Wohneigentum PWE) zu errichten.

Zielgruppen des PMW und des PWE sind die Haushalte, die die Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau um bis zu 75 % überschreiten. Die Bindungsdauer beim Mietwohnungsbau und beim Eigenheimbau ist in Anlehnung an die zum Zeitpunkt der Grundzustimmung geltenden Regelungen des NWoFG i.V.m. den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) festzusetzen (z. Zt. 35 Jahre für Haushalte mit geringem Einkommen).

Die Stadt Braunschweig und die Planungsbegünstigten übernehmen jeweils die Bindungen für den Wohnungsbau gemäß dieser Richtlinie anteilig für ihre Grundstücke.

5. Angemessenheitsprüfung

Neben dem Koppelungsverbot und dem Gebot der Kausalität ist für städtebauliche Folgekostenverträge auch das Prinzip der Angemessenheit zu beachten. Danach sind die Kosten nicht nur insoweit von den Planungsbegünstigten aufzubringen, als die Anlagen zur Erschließung bzw. Versorgung des Gebietes erforderlich sind. Sondern die vereinbarten Bindungen und Belastungen der Planungsbegünstigen müssen in ihrer Gesamtheit auch angemessen sein.

Die Planungsbegünstigten übernehmen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit die vorgenannten Kosten und Bindungen nach Maßgabe des Braunschweiger Baulandmodells Wohnen. Dazu gehört auch die Verpflichtung, ihre Grundstücke gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb einer angemessenen Frist gemäß den vertraglichen Regelungen zu bebauen.

Für die Prüfung der Angemessenheit bildet die Bodenwertsteigerung der Grundstücke der Planungsbegünstigten, die durch die städtebauliche Planung und Maßnahmen bewirkt wird, den Bezugsmaßstab. Die (Brutto-)Bodenwertsteigerung ermittelt sich aus der Differenz des Bodenwertes vor der Entwicklung (**Ausgangswert**) und dem Bodenwert nach der Planung und Herstellung aller Erschließungsmaßnahmen (**Baulandwert**) (vgl. Abbildung 4). Ausgangs- und Baulandwert entsprechen bewusst nicht dem Anfangs- und Endwert des besonderen Städtebaurechts im BauGB.

Die Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten gilt als angemessen, wenn mindestens 1/3 der durch öffentliches Planungsrecht bewirkten Bodenwertsteigerung bei den Planungsbegünstigten als Investi-

tionsanreiz verbleibt. Maximal 2/3 der bewirkten Bodenwertsteigerung sollen zur Finanzierung der ursächlichen Folgekosten der Baugebietsentwicklung verwendet werden. Bis zu dieser Höhe werden die Planungsbegünstigten an den entstehenden ursächlichen Kosten beteiligt (Kappungsgrenze) (vgl. Abbildung 4). Sollte die Summe der aus der Richtlinienanwendung entstehenden wirtschaftlichen Belastungen die Höhe von 2/3 der planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerung überschreiten, wird die wirtschaftliche Beteiligung der Planungsbegünstigten durch diese Kappungsgrenze gedeckelt.

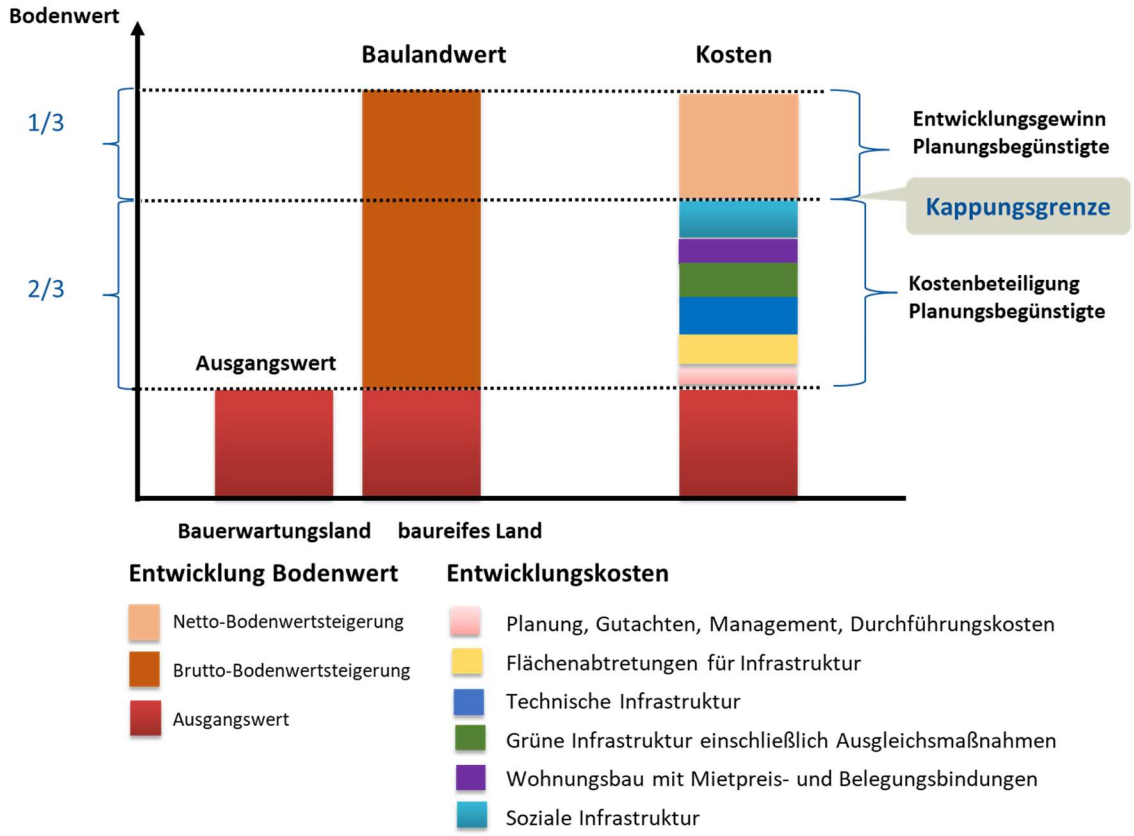


Abbildung 4: Schema der Angemessenheitsprüfung auf Basis der Bodenwertsteigerungen und der ursächlichen Kosten der Baulandentwicklung

Liegen die Entwicklungskosten des Baugebietes unterhalb dieser Kappungsgrenze, verbleibt den Planungsbegünstigten ein entsprechend größerer Anteil an der Bodenwertsteigerung.

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung werden alle kostenrelevanten Verpflichtungen der Planungsbegünstigten berücksichtigt, die durch die Regelungen gemäß Kapitel 4 dieser Richtlinie entstehen. Für die Bereitstellung der Flächen für die öffentliche Infrastruktur durch die Planungsbegünstigten wird der Ausgangswert der Flächen angerechnet. Für die Grundstücke des Wohnungsbaus mit Mietpreis- und Belegungsbindungen werden die Mindereinnahmen gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsbau aufgrund der Mietpreisbindungen als Kosten sowie die Förderungen nach dem NWoFG berücksichtigt.

Ausgangs- und Baulandwert werden jeweils durch die kommunale Bewertungsstelle der Stadt Braunschweig oder – falls erforderlich – durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg anhand pauschalierter Kostenansätze ermittelt. Anfallende Kosten für eine verwaltungsexterne Wertermittlung sind von den Planungsbegünstigten zu tragen. Der Ausgangswert wird in der projektbezogenen Grundzustimmung vor Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan festgelegt.

Die Angemessenheitsprüfung bezieht sich auf den Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages.

Soweit die Planungsbegünstigten die vorgenannten Lasten übernommen haben, werden keine weiteren Leistungen gefordert. Insbesondere wird kein Erschließungsbeitrag im Sinne der §§ 127ff BauGB erhoben.

Die Stadt verwendet die auf sie entfallende Netto-Bodenwertsteigerungen für gemeinwohlorientierte Zwecke der Baulandentwicklung und des Wohnungsbaus.

6. Grundstücksvergabe

Durch eine gezielte Vergabe von Grundstücken der Stadt und der privaten Planungsbegünstigten sollen folgende gebietsspezifischen Ziele verwirklicht werden:

- Erhöhung der bedarfsgerechten Angebotsvielfalt in den Baugebieten
- Umsetzung konkreter Vorgaben für die Qualitäts- und Mengenziele durch z.B.
    - barrierearme Wohnqualitäten
    - bezahlbares Wohnen
    - familienfreundliches Wohnen
    - Wohnungsangebote für ansässige Bürger
    - studentisches Wohnen
    - alters- und behindertengerechtes Wohnen
    - Wohnen im Eigentum (z. B. Eigentumswohnungen, Bauträgermaßnahmen)
    - gemeinschaftliches Wohnen (z.B. im Eigentum, zur Miete, in Genossenschaften)
    - besondere städtebauliche, freiraumplanerische und/oder architektonische Qualitäten (Mehrfachbeauftragungen)
    - Klima schützendes und Energie sparendes Wohnen

Grundsätzlich sind für städtische Grundstücke nachfolgende Vermarktungs- und Vergabewege anzuwenden:

- Vermarktung von EFH- und MFH-Grundstücken durch qualitätsbasierte Bewerbungs- und Auswahlverfahren (z.B. Konzeptvergabe für MFH-Grundstücke)
- Vermarktung von Grundstücken für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte durch Anhandgabeverfahren
- vorzugsweise Vergabe von Erbbaurechten für
    - Geschosswohnungsbau, freifinanzierter Mietwohnungsbau
    - Geschosswohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen
    - Genossenschaftlicher Wohnungsbau
    - sonstige Grundstücke mit besonderer städtebaulicher oder infrastruktureller Bedeutung

Bei zweistufigen Bewerbungs- und Auswahlverfahren ist eine Verpflichtungserklärung über die Erfüllung der städtischen Zielvorgaben für das ausgeschriebene Grundstück Voraussetzung für die Teilnahme am weiteren Verfahren.

EFH-Grundstücke

- Die Stadt Braunschweig verpflichtet sich, städtische Grundstücke für EFH bevorzugt an Haushalte bzw. Familien, die die Einkommensgrenzen nach den NWoFG um nicht mehr als 75 % überschreiten, zu vergeben. Angestrebt wird ein Anteil von 35 % der städtischen EFH-Grundstücke. Das Kaufangebot für die vorgenannten Haushalte und Familien wird für 2 Jahre nach Vermarktungsbeginn aufrechterhalten.
- Verkaufsbedingungen: Fester Vermarktungspreis und Vergabe nach sozialen Kriterien
- Für Familien mit Kindern können Fördermöglichkeiten wie z.B. ein Abschlag vom Kaufpreis optional eingesetzt werden.
- Die Vermarktung von EFH-Grundstücken an Bauträger (max. Anteil von 30 % an allen EFH-Grundstücken) erfolgt optional durch Konzeptvergabe anhand städtischer Kriterien wie z.B. Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Energie, Planung und Gestaltung.

MFH-Grundstücke

(1) Die Vergabe von MFH-Grundstücken erfolgt vorzugsweise in Form von Erbbaurechten an Wohnungsbaugesellschaften und Bauträger
   - Im Regelfall wird eine Konzeptvergabe zur Grundstücksvermarktung mit dem Ziel der Qualifizierung der Bebauung und Nutzung durchgeführt. Die Vermarktung erfolgt daher nicht zum Höchstpreis, sondern anhand von Qualitätskriterien wie z.B. Wirtschaftlichkeit, Gestaltung und Planung, Ökologie und Energiekonzept, Anteil und bauliche Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus, inhaltliche Konzeption (soziale Mischung, Wohnmodelle), Alleinstellungsmerkmale
   - Zur Dämpfung der Wohnkosten wird das Auswahlkriterium „Höhe der Startmiete im freifinanzierten Wohnungsbau“ eingeführt.

(2) Grundstücke für Baugruppen und gemeinschaftsorientierte Bau- und Wohnprojekte werden vorzugsweise in Form von Erbbaurechten für folgende Zwecke vergeben:
   - gemeinschaftsorientiertes Wohnen zur Miete („Investorenmodell“) oder
   - genossenschaftliches Wohneigentum zur Selbstnutzung oder
   - selbstgenutztes Wohneigentum für Baugruppen bzw. Baugemeinschaften

   Für die Vergabe der Grundstücke ist ein gestuftes Verfahren mit folgenden Schritten vorgesehen:

   a. Interessenbekundungsverfahren
   b. Ausschreibung und Bewerberauswahl
   c. Anhandgabe (z.B. 12 Monate)

Grundsätzlich werden pro Baugebiet 1-2 geeignete Grundstücke als temporäres Angebot für 1 Jahr vorgehalten.

Grundsätzlich erfolgt die Vermarktung der städtischen Grundstücke eines Baugebietes auf der Grundlage eines vorausgehenden städtischen Beschlusses zur gebietsbezogenen Vermarktung und Preisfestsetzung. Der Vermarktungspreis orientiert sich am Verkehrswert unter Berücksichtigung der generellen und gebietsspezifischen Ziele für die Grundstücksnutzung. Weitere Einzelheiten für die Grundstücksvergabe regelt eine Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Stadt Braunschweig.

7. Bauverpflichtungen

Die zeitnahe Verwirklichung der durch einen Bebauungsplan oder durch eine sonstige Baurechtssatzung der Stadt geschaffenen neuen Baurechte liegt im öffentlichen Interesse, denn durch eine zügige und flächendeckende Umsetzung der Planung können der benötigte Wohnraum geschaffen sowie Baulücken und spekulative Bodenbevorratung im Plangebiet vermieden werden.

Dazu werden für die Baugrundstücke der Stadt bei der Vermarktung eine Bauverpflichtung und eine Nutzungsbindung im Kaufvertrag mit dem Käufer vereinbart. Für die Flächen der privaten Planungsbegünstigten werden die Bauverpflichtungen und Bindungen im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1. Satz 2 Nr. 2 BauGB zwischen Stadt und dem Planungsbegünstigten geregelt.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Verpflichtungen und Bindungen:

(1) Bauverpflichtung

Die Planungsbegünstigten gehen eine Bauverpflichtung von in der Regel 2-3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Fertigstellung der Erschließung (Baustraße) ein.

Die Erwerber von Baugrundstücken gehen eine Bauverpflichtung von in der Regel 2-3 Jahren ab Besitzübergang der baureifen Grundstücke ein.

In Abhängigkeit von der Größe und Komplexität des Bauvorhabens können die vorgegebenen Fristen angepasst werden.

Die Bauverpflichtung des Erwerbers bzw. des Planbegünstigten gilt als erfüllt, sobald die von der Bauordnungsbehörde bestätigte Bauabnahme erfolgt ist und gegenüber der Stadtplanungsabteilung bestätigt wurde. Adäquate und abgestufte Fristen mit prüfbaren Umsetzungsstufen werden im Kaufvertrag festgelegt.

Zur Durchsetzung der Baurechte sind als Sanktionierungen von Vertragsverletzungen grundsätzlich vorzusehen:

- Vertragsstrafen
- Rück-, An- und Vorkaufskaufrechte der Stadt
- Nachzahlungsklauseln

Diese Handlungsoptionen der Stadt werden im Grundstückskaufvertrag bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt sowie im Grundbuch dinglich gesichert.

(2) Nutzungsbindungen

Für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus werden folgende Nutzungsbindungen vereinbart:

- Der Käufer darf das Vertragsgrundstück vor bezugsfertiger Bebauung weder ganz noch teilweise veräußern, im Erbbaurecht vergeben oder einem Dritten am Grundstück eine eigentümerähnliche Stellung verschaffen.
- Der Käufer hat mindestens eine Wohneinheit des zu errichtenden Gebäudes auf die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Hauptwohnung als Haupt- und Dauerwohnsitz (= Mittelpunkt der Lebensführung) selbst zu nutzen.
- Ausnahmen zur Regelung z.B. von persönlichen Härtefällen sind möglich.

(3) Aufteilungsverbot

Um ein ausreichendes Angebot an Mietwohnungen langfristig zu sichern, ist für einen Anteil von 50% des freifinanzierten Mietwohnungsbaus ein schuldrechtliches Aufteilungsverbot (gesichert im Grundbuch) mit einer Bindungsdauer von 30 Jahren zu vereinbaren. Das Verbot bezieht sich auf Teilungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Alternativ können die Grundstücke auch an städtische Wohnungsbaugesellschaften und die ansässigen Baugenossenschaften als Bestandshalter mit entsprechenden Bindungen für ein Aufteilungsverbot vergeben werden.

8. Steuerung des Verfahrensablaufs

Zur Umsetzung des Braunschweiger Baulandmodells Wohnen werden die hoheitlichen Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens bzw. sonstiger Baurechtssatzungen in Abhängigkeit von der Mitwirkung der Planungsbegünstigten durchgeführt (vgl. Abbildung 5). Das Planungsverfahren wird erst unter zwei Voraussetzungen in Gang gesetzt:

(1) Die Stadt hat einen Anteil von mindestens 50 % der Flächen des Baugebietes abzüglich der bereits vorhandenen städtischen Erschließungsflächen erworben oder sich das Zugriffsrecht darauf gesichert.
(2) Die Planungsbegünstigten erklären sich grundsätzlich mit der Anwendung der Verfahrensgrundsätze des Braunschweiger Baulandmodells Wohnen und dessen Regelungen einverstanden.

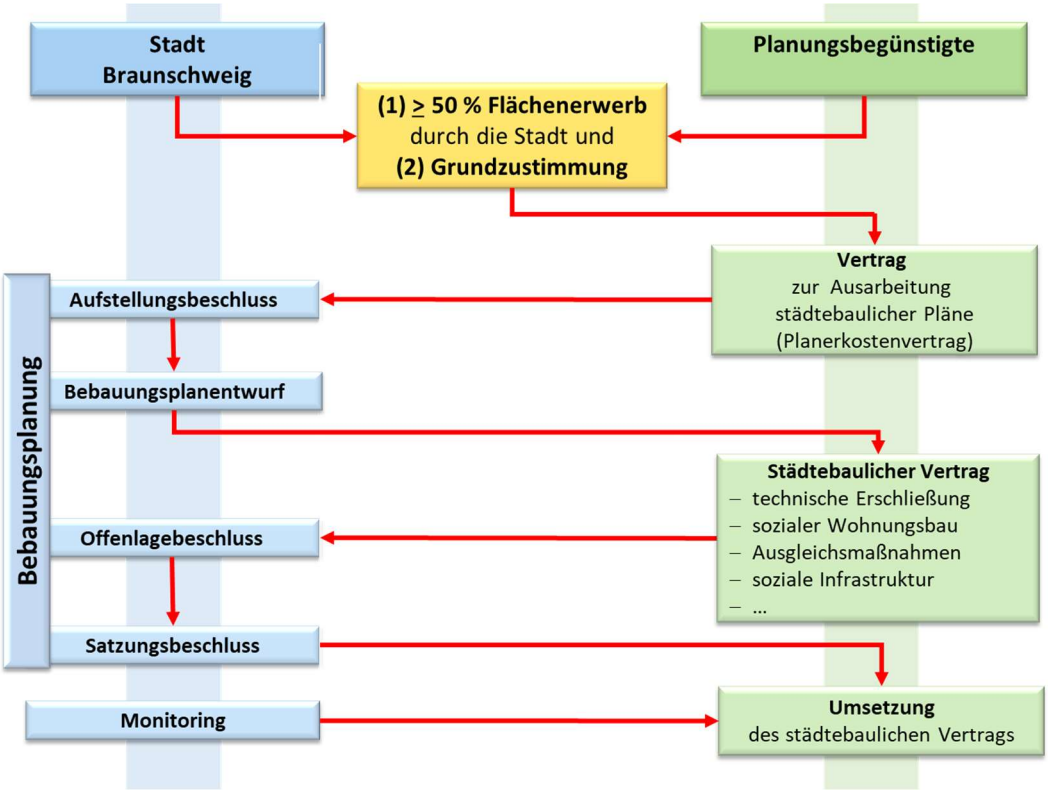


Abbildung 5: Verfahrensablauf mit Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans und Abschluss städtebaulicher Verträge

Diese Grundzustimmung schafft für die Stadt Braunschweig die Sicherheit, dass Planungskapazitäten effizient eingesetzt werden und mit erheblichem Aufwand geschaffenes Baurecht für bezahlbares Wohnen auch verwirklicht wird. Zugleich wird mit den Planungsbegünstigten vor dem Aufstellungsbeschluss ein Planerkostenvertrag abgeschlossen, in dem sich diese zur Übernahme der anteiligen Planungskosten gemäß Kapitel 4.1 bereit erklären.

Der städtebauliche Vertrag mit den Regelungen der Übernahme von Kosten und Lasten gemäß Abschnitt 4 dieser Richtlinie ist abzuschließen, bevor der Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst wird.

Falls für die Neuordnung der Grundstücke im Projektgebiet weder ein einvernehmliches gesetzliches Umlegungsverfahren nach dem BauGB noch eine private Bodenordnung durchgeführt wird, sind die Flächenbereitstellungen durch die Planungsbegünstigten in der Grundzustimmung vorzusehen und durch Auflassungsvormerkungen zu sichern.

9. Anwendung der Richtlinie im Innenbereich

Das Baulandmodell Wohnen mit den vorstehenden Regelungen findet analog auch zur Entwicklung von Flächen mit Planerfordernis im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) Anwendung. Wie in der Außenentwicklung ist die Anwendung des Baulandmodells im Innenbereich an folgenden kumulativen Voraussetzungen gebunden:

(1) Es wird zusätzlicher Wohnraum durch einen neuen Bebauungsplan bzw. durch eine neue Baurechtssatzung erstmals ermöglicht.

(2) Es kommt zu signifikanten Bodenwertsteigerungen aufgrund der Planung, der Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie der neuen sozialen Infrastruktur im Pangebiet.

(3) Die Anforderungen an den Mindestumfang des neuen Wohnraums gemäß Kapitel 1 werden erfüllt.

(4) Die Planungsbegünstigten sind mitwirkungsbereit und stimmen den Regelungen des Baulandmodells grundsätzlich zu.

Darüber hinaus sind bei der Anwendung des Baulandmodells im Innenbereich folgende Besonderheiten zu beachten:

- *Liegenschaftliche Beteiligung der Stadt*

Im Regelfall erfolgt die Baugebietsentwicklung im Innenbereich auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB zwischen dem oder den Planungsbegünstigten einerseits und der Stadt andererseits. Auf einen projektbezogenen Zwischenerwerb von Flächen im Plangebiet durch die Stadt kann dann verzichtet werden, wenn die boden- und wohnungspolitischen Ziele der Stadt sowie die Refinanzierung der Entwicklungs- und Infrastrukturkosten durch einen städtebaulichen Vertrag in gleicher Weise wie durch einen Zwischenerwerb erreicht werden können. Eine liegenschaftsrechtliche Beteiligung der Stadt ist auch im Innenbereich unter bestimmten Voraussetzungen sinnvoll und möglich. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wird erst dann von der Stadt gefasst, wenn die Planungsbegünstigten den Regeln des Baulandmodells schriftlich zugestimmt haben (Grundzustimmung).

- *Planungskosten*

Die Planungskosten sind anteilig von den Planungsbegünstigten zu tragen.

- *Flächenabtretung*

Die Planungsbegünstigten stellen die erforderlichen Flächen für die technische Erschließung, für die städtebaulichen Grünflächen sowie für die ursächliche soziale Infrastruktur der Stadt bzw. dem Bedarfsträger unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zur Verfügung. Die Flächen werden ggf. im Rahmen einer freiwilligen Grundstücksneuordnung nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB oder einer hoheitlichen Bodenordnung nach § 45 ff. BauGB bereitgestellt. Die Anrechnung der Flächenabtretung erfolgt zum kalkulierten Ausgangswert der Flächen.

- *Kostentragungen*

Im Innenbereich wird das vorhandene Planungsrecht gemäß §§ 30 und 34 BauGB bei neuen Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten nicht berücksichtigt. Lediglich bei der Überplanung der Innenbereichsflächen tragen die Planungsbegünstigten insoweit die Kosten für die Entwicklung, für kostenrelevante Bindungen für den Wohnungsbau und für die städtebauliche Infrastruktur, als durch diese Planung erstmals zusätzlicher Wohnraum ermöglicht wird und wenn es zu signifikanten Bodenwertsteigerungen kommt. Werden Art und Maß der baulichen Nutzung im gesamten Planungsgebiet oder in Teilen davon nicht geändert und weisen daher das Gebiet oder Teile davon keine Bodenwertsteigerung auf, so sind diese Gebietsteile bei der Übernahme von Kosten und kostenrelevanten Bindungen gemäß Kapitel 4 dieser Richtlinie nicht zu berücksichtigen. Eine Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur erfolgt ausschließlich für neue Geschossfläche Wohnen.

- *Bindungen für den Wohnungsbau*

Grundlage für die Vereinbarungen zu den Mietpreis- und Belegungsbindungen bildet der gesamte Umfang der im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder der sonstigen Baurechtssatzung vorgesehenen zusätzlichen Geschossfläche Wohnen. Bereits vorhandener Wohnraum, der auch künftig erhalten bleibt, wird bei Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht berücksichtigt.

- *Soziale Infrastruktur*

Sofern auf der Grundlage der §§ 30 oder 34 BauGB bereits bestehendes Planungsrecht für eine Wohnnutzung geändert werden soll, beschränkt sich die Ermittlung des Bedarfs und der Folgekosten für zusätzlich erforderliche soziale Infrastruktur ausschließlich auf jenen Teil des neuen Planungsrechts, der zusätzlichen Wohnraum erstmals ermöglicht. Bestehende indessen nicht genutzte Kapazitäten in vorhandenen Einrichtungen sozialer Infrastruktur sind bei der Bilanzierung des Neubedarfs zu berücksichtigen. Weiterhin wird bereits vorhandener Wohnraum, der auch künftig erhalten bleibt, bei der Ermittlung des zusätzlichen Bedarfs und der entstehenden Folgekosten für soziale Infrastruktur nicht berücksichtigt.

- *Angemessenheitsprüfung*

Der Grundansatz des Baulandmodells für die Angemessenheitsprüfung besteht darin, dass die zu erwartende planungs- und maßnahmenbedingte Bodenwertsteigerung aus der Differenz zwischen dem Baulandwert nach der Gebietsentwicklung und Ausgangswert vor der Gebietsentwicklung ermittelt werden. Der Ausgangswert wird dabei durch Abzug aller Entwicklungs- und Folgekosten für das Gebiet vom Baulandwert abgeleitet (deduktive Kalkulation). Die Stadt wird die Angemessenheitsprüfung bei der Entwicklung von Flächen im Innenbereich ebenfalls gemäß Kapitel 5 der Richtlinie vornehmen. Indessen werden die typischerweise zusätzlichen Aufwendungen und Kosten der Innenentwicklung wie z.B. für die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Ordnungsmaßnahmen zur Grundstücksfreilegung und -herrichtung sowie für die Anpassung der Erschließung berücksichtigt. Den Planungsbegünstigten obliegt es, ihre wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und ggf. nachzuweisen.

- *Hoheitliche Verfahren und Instrumente*

Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB als wesentliche Steuerungskomponente des Baulandmodells können bei der Entwicklung von Flächen im Innenbereich gemäß §§ 30 und 34 BauGB immer nur unter den vorgenannten kumulativen Voraussetzungen abgeschlossen werden. Bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Planungsbegünstigten bzw. fehlender Verkaufsbereitschaft ihrer Grundstücke kann das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen im Innenbereich auch bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen nicht für die Verwirklichung der boden- und wohnungspolitischen Ziele angewendet werden.

Grundsätzlich besteht in diesen Fällen indessen die Möglichkeit, die Anwendung des Baulandmodells Wohnen durch die verfügbaren hoheitlichen Instrumente und Verfahren des BauGB zu ermöglichen und deren Ziele verwirklichen. Dafür stehen insbesondere eine Baulandumlegung (§ 45 ff. BauGB) für die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse oder eine Sanierungsmaßnahme (§ 136 ff. BauGB) oder eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 ff. BauGB) als städtebauliche Gesamtmaßnahme mit vielfältigen bodenpolitischen Handhaben zur Umsetzung zur Verfügung. Ob die Instrumente für die Verwirklichung der bodenpolitischen und wohnungspolitischen Ziele des Baulandmodells zweckmäßig und rechtlich zulässig sind, ist anhand der rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sorgfältig zu prüfen. Dabei sind insbesondere auch die Komplexität der Problemlagen sowie die städtebaulichen Ziele und die sich daraus ergebenden Handlungserfordernisse im Plangebiet sowie die Zügigkeit der Durchführung zu berücksichtigen.

Inkrafttreten

Die vorliegende Richtlinie tritt mit Beschluss des Rates in Kraft.

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

22-19055-01
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Braunschweiger Baulandmodell Wohnen -Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur-

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation	21.06.2022

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	22.06.2022	Ö
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	23.06.2022	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	28.06.2022	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	05.07.2022	Ö
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)	01.09.2022	Ö

Beschluss:

1. Auf der Grundlage des Baulandpolitischen Grundsatzbeschlusses (DS 21-15042) ist zur Bereitstellung und Entwicklung von Bauland für mehr bezahlbaren Wohnraum das „Braunschweiger Baulandmodell Wohnen“ als Richtlinie zur Umsetzung einer sozialgerechten Bodennutzung und der hierfür erforderlichen strategischen Flächenvorsorge anzuwenden.

2. Für die konsequente Umsetzung des Baulandmodells Wohnen ist verwaltungsseitig unmittelbar eine zentrale Prozesssteuerungseinheit zu bilden. Der erforderliche personelle Mehrbedarf der Fachdienststellen der Verwaltung ist in dem in der Begründung erläuterten Umfang stufenweise bereitzustellen und im Haushalts- und Stellenplan 2023-24 vollständig zu berücksichtigen.

3. Weiterhin ist die bislang nebenamtlich geführte GGB als In-house-fähiger Erschließungsträger und Projektentwicklungsgesellschaft der Stadt zu stärken, operativ entsprechend neu auszurichten und zeitnah sowohl mit einer hauptamtlichen Geschäftsführung als auch mit dem für die Erfüllung ihres erweiterten Aufgabenspektrums erforderlichen Fachpersonal auszustatten.

   Der Gesamtmittelbedarf für den projektbezogenen und für den strategischen Flächenerwerb sowie für Ausgleichsflächen liegt pro Jahr bei bis zu 13 Mio. Euro. Notwendige Finanzmittel werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Haushaltslage und den Zuständigkeiten ab dem Haushaltsjahr 2023 fortlaufend in den Haushalt der Kernverwaltung bzw. in den Haushalt der GGB eingestellt. Die GGB benötigt für den projektbezogenen Grunderwerb und die Realisierung von Baugebieten einen entsprechenden Kreditrahmen.

Sachverhalt:

Ein redaktioneller Fehler auf Seite 5 der Ursprungsvorlage wird hiermit berichtigt:

Personalbedarf in der Verwaltung
Zur Umsetzung des Baulandmodells sind von der Verwaltung qualitativ neue strategische und steuernde Aufgaben wahrzunehmen. Daher sind für die konsequente Umsetzung des Baulandmodells Wohnen folgende Stellen innerhalb der Verwaltung zu schaffen:

Zentrale Steuerung und Umsetzung des Baulandmodells bei FB 61:

- 1,5 Stellen Prozesssteuerung (neue Aufgaben, daher unmittelbar aus der HH-Reserve),
- eine Stelle zur Strategie- und Programmentwicklung,
- eine Stelle für die Städtebauliche Kalkulation,
- eine Stelle für die Konzeptvergaben.

Weitere Stellen zur Deckung des Mehraufwandes in der Verwaltung:

- eine Stelle für die Grundstücksankäufe (FB 20),
- eine Stelle für die Verkehrsplanung (FB 66),
- **1,5** Stellen für die Belange des Naturschutzes, des Immissionsschutzes, der Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung (FB 68),
- eine Stelle für die Grünplanung (Ref. 0617).

Leuer

Anlage/n:
Braunschweiger Baulandmodell Wohnen
„Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur“ (Langfassung)

Das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen

Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur

Stand 8.6.2022

Impressum
Stadt Braunschweig
Dezernat für Stadtplanung, Verkehr, Tiefbau und Bau
Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig
Tel.: 0531 470 2205
Email: dezernat3@Braunschweig.de

Projektleitung
Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation
Michaela Springhorn

Geschäftsführung
Abteilung Integrierte Entwicklungsplanung,
Georg Dirks

in Zusammenarbeit mit der **Projektgruppe Integriertes Flächenmanagement:**
Renate Bosse, Georg Dirks, Ruth Dirks, Manfred Dicks, Matthias Heilmann, Christine Jekel, Hermann Klein, Magnus Kucharek, Jörg Meyer, Frank Opitz, Detlef Pottgießer Vera Ptacek, Anne Rodemeyer, Thomas Schmidt, Katja Sellmann, Claudio Gris Rueda, Tobias Vollmer, Michael Walther

Beratung
Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
Institut für Städtebau und Flächenmanagement ISF
Brigitte-Schröder-Straße 9
53123 Bonn
Tel.: 0228 92996747
Email: isf.koette@t-online.de

Braunschweig im Juni 2022

Inhalt

Präambel 4
1. Ziele, Grundsätze und Anwendungsbereich der Richtlinie 4
2. Struktur, Verfahrensschritte und Leistungsverpflichtete 6
3. Grunderwerb und städtebauliche Kalkulation 7
4. Verpflichtungen der Planungsbegünstigten 8
4.1 Planungsvereinbarung 8
4.2 Flächenabtretungen 9
4.3 Kostenbeteiligungen 9
4.4 Bindungen für den Wohnungsbau 10
5. Angemessenheitsprüfung 10
6. Grundstücksvergabe 12
7. Bauverpflichtungen 14
8. Steuerung des Verfahrensablaufs 15
9. Anwendung der Richtlinie im Innenbereich 16
Inkrafttreten 18

Präambel

Mit dem „Baulandmodell Wohnen“ beabsichtigt die Stadt Braunschweig, eine aktive Bauland- und Bodenpolitik umzusetzen und insbesondere bezahlbaren Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen sowie den vom Rat beschlossenen Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus am gesamtstädtischen Wohnungsneubau zu sichern. Zugleich sollen die durch städtebauliche Planung und Maßnahmen herbeigeführten Bodenwertsteigerungen dazu verwendet werden, die Kosten der Baulandentwicklung einschließlich der städtebaulichen Infrastruktur zu finanzieren.

Das Baulandmodell Wohnen basiert auf dem baulandpolitischen Grundsatzbeschluss der Stadt Braunschweig vom 23. März 2021 und dient der strategischen Ausrichtung von Flächenvorsorge und Baulandentwicklung. Zur Erreichung der Ziele ist ein verstärktes Engagement der Stadt auf dem Grundstücksmarkt durch eine aktive Bodenpolitik und eine liegenschaftliche Partizipation der Stadt bei der Baulandschaffung notwendig, um Entwicklungsoptionen für die Zukunft offen zu halten.

Mit dem Braunschweiger Baulandmodell Wohnen sollen vor allem folgende wohnungs- und bodenpolitischen Ziele verfolgt werden:

- Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung: Zur bedarfsgerechten quantitativen Wohnraumversorgung soll bis 2025 Baurecht für 6.000 Wohneinheiten und bis zum Jahr 2030 für weitere 2.000 Wohneinheiten geschaffen werden.
- Dämpfung der Wohnungs- und Bodenpreise: Der rasante Anstieg der Baulandpreise für Wohnbauland für Einfamilienhäuser (mittlere Lage) allein im Zeitraum zwischen 2015-2020 um 51 % und für Mehrfamilienhäuser um 93 % hat die Situation auf dem Wohnungsmarkt verschärft.[1]

Das Baulandmodell Wohnen ist daher Teil einer integrierten vorausschauenden Bodenpolitik der Stadt Braunschweig mit einer Flächenvorsorge für Wohnen, für öffentliche Infrastruktur und naturschutzfachlichen Ausgleich und wird durch eine langfristig ausgerichtete strategische Bodenvorratspolitik unterstützt. Die strategische Flächenvorsorge für Gewerbe, Industrie und Forschungseinrichtungen wird aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen separat mit dem „Braunschweiger Baulandmodell Gewerbe“ geregelt.

Die Aufstellung des Baulandmodells Wohnen folgt dem gesetzlichen Auftrag gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, dass die Bauleitplanung neben zahlreichen anderen Zielen auch „*eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten*“ soll.

Das Baulandmodell Wohnen regelt die Verpflichtungen der Planungsbegünstigten und den Ablauf des Baulandentwicklungsprozesses bei Anwendung des Modells. Es führt zu Gleichbehandlung und Transparenz und schafft Planungssicherheit sowohl für die Planungsbegünstigten als auch für die Stadt Braunschweig.

1. Ziele, Grundsätze und Anwendungsbereich der Richtlinie

Das Baulandmodell Wohnen ist darauf ausgerichtet, eine sozialgerechte, nachhaltige und städtebaulich qualifizierte Baulandentwicklung für das Wohnen mit einem Vorrang der Innen- gegenüber der Außenentwicklung sicherzustellen. In der Außenentwicklung wird ein Planverfahren erst dann in Gang gesetzt, wenn die Stadt mindestens 50% der Flächen im künftigen Baugebiet (ohne vorhandene städtische Verkehrsflächen) erworben oder durch Kaufoptionen gesichert hat. Zugleich müssen sich die

[1] Stadt Braunschweig, Referat Stadtentwicklung und Statistik, 2021.

Planungsbegünstigten durch eine Grundzustimmung zu den Regeln des Baulandmodells Wohnen bekannt haben. Bei Vorhaben mit Planerfordernis im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) wird das Modell analog angewendet, wenn zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums ein Bebauungsplan aufgestellt wird und signifikante Bodenwertsteigerungen entstehen (siehe Kapitel 9).

Generelle Ziele:

- Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung
- Verbesserung des Wohnungsangebots für bestimmte Zielgruppen (Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, Familien, Baugenossenschaften, …)
- Vermarktung städtischer Grundstücke zur Schaffung von
    - Mietwohnraum
    - Wohneigentum (Eigentumswohnungen, kostengünstige Reihenhäuser)
    - gemeinschaftlichen Wohnformen
- Preisdämpfung auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt
- Soziale Ausgewogenheit und Nachhaltigkeit von Quartiersentwicklungen

Grundsätze des Baulandmodells Wohnen:

- Gleichbehandlung und Transparenz: Das Baulandmodell Wohnen gilt grundsätzlich für jedes Baugebiet, das durch Bebauungsplanung entwickelt wird und ist mit seinen einheitlichen Regeln sowohl auf Flächen privater Eigentümer als auch Flächen der öffentlichen Hand anzuwenden.
- Ursächlichkeit und Angemessenheit: Die durch Planung und Maßnahmen bewirkten Bodenwertsteigerungen bei den Planungsbegünstigten sollen zur Finanzierung der Entwicklungs- und städtebaulichen Folgekosten des geplanten Baugebietes eingesetzt werden. Die Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten erfolgt maximal bis zu einer Höhe von 2/3 der Bruttowertsteigerung des Bodenwertes. Mindestens 1/3 der Bruttobodenwertsteigerung verbleibt den Planungsbegünstigten als Investitionsanreiz. Die Ermittlung des Bodenwertzuwachses erfolgt durch eine städtebauliche Kalkulation anhand pauschalierter Kostenkennwerte.
- Verlässlichkeit und Planungssicherheit: Kosten, Lasten und Verfahrensschritte werden einheitlich und frühzeitig im Prozess der Baulandentwicklung geregelt, so dass Kostensicherheit und Rechtssicherheit für alle Planungsbegünstigten und für die Stadt gewährleistet sind.

Anwendungsvoraussetzungen:

Die „*Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur* " ist für alle Vorhaben anzuwenden,

- für die ein Bebauungsplan oder eine sonstige Baurechtssatzung für die Schaffung von neuem Baurecht erforderlich ist,
- mit dem unter anderem zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll,
- die einen Infrastrukturaufwand und ggf. Infrastrukturfolgekosten bei der Stadt auslösen und
- zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung führen.

Das Baulandmodell Wohnen findet hinsichtlich der Errichtung von Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen keine Anwendung auf Bebauungspläne oder Baurechtssatzungen für isolierte Einzelvorhaben, bei denen Baurecht

- für weniger als 1.200 m² Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke oder
- für weniger als 12 Wohneinheiten (WE)

geschaffen wird.

Bei Bebauungsplänen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen können Folgekostenverträge unter Beachtung der gesetzlichen Finanzierungsregelungen abgeschlossen werden.

2. Struktur, Verfahrensschritte und Leistungsverpflichtete

Ausgehend von dem Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss des Rates vom 23. März 2021 wird in Braunschweig unter dem Baulandmodell Wohnen eine Kombination einer liegenschaftlichen Beteiligung durch mindestens 50 %igen städtischen Flächenerwerb, eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB mit den Planungsbegünstigten sowie eines Bebauungsplans oder einer sonstigen Baurechtssatzung zur Schaffung von neuem Planungsrecht für Wohnzwecke durch die Stadt verstanden (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Bausteine des Braunschweiger Baulandmodells

Ziel ist, dass die Stadt zukünftig möglichst in vielen Fällen vor Planungsbeginn das Eigentum an allen benötigten Flächen erwirbt oder den dinglich gesicherten Zugriff erhält. Die Entwicklung von neuem Wohnbauland und die Schaffung von neuem Wohnraum nach dem Baulandmodell erfolgen in Braunschweig künftig daher auf Basis der verbindlichen Regeln dieser Richtlinie. Neben den Möglichkeiten des Planungsrechts und der städtebaulichen Verträge beabsichtigt die Stadt, durch gezielte Grundstücksvergaben den quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarf zu decken. Das Baulandmodell

Wohnen umfasst alle Aufgaben und Schritte einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme vom Grunderwerb bis zur Verwirklichung der Baurechte (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Aufgaben und Arbeitsschritte des Baulandmodells

Die Stadt schließt städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB mit den Leistungsverpflichteten ab. Es handelt sich dabei grundsätzlich um die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. die Verfügungsberechtigten der zur Überplanung vorgesehenen Flächen, die nachfolgend als „Planungsbegünstigte“ bezeichnet werden und auf deren Flächen neues Baurecht durch Bebauungsplan oder eine sonstige Baurechtssatzung für Wohnzwecke geschaffen werden soll. Je nach Sachlage und Wunsch der Beteiligten können an deren Stelle auch die Erwerberinnen und Erwerber verpflichtet werden.

Die Stadt wird mit ihren Grundstücken wie alle anderen Eigentümerinnen und Eigentümer behandelt, kann indessen durch Selbstverpflichtungen weitergehende Bindungen sowie höhere Kosten und Lasten für ihre Grundstücke übernehmen.

3. Grunderwerb und städtebauliche Kalkulation

Der Regelfall für die Verwirklichung der wohnungspolitischen Ziele im Rahmen des Baulandmodells Wohnen bei der Baugebietsentwicklung im bisherigen Außenbereich ist der kommunale Zwischenerwerb zur liegenschaftlichen Beteiligung der Stadt. Die Stadt Braunschweig setzt das Planungsverfahren für den Bebauungsplan daher erst dann in Gang, wenn sie mindestens 50% der Flächen im Projektgebiet erworben oder einen dinglich gesicherten Zugriff hat. Der Erwerbspreis wird nach einheitlichen Grundsätzen durch die Stadt mit einem standardisierten städtebaulichen Kalkulationsmodell ermittelt (vgl. Abbildung 3).

Baulandwert (Bodenrichtwert = baureifes Land)		
-	**Planungskosten**	Bebauungsplan, Gutachten
-	**Sozialer WoBau**	Auswirkungen auf Bodenwert
-	**Flächen für öffentliche Zwecke**	Pauschale Flächenabtretung
-	**Technische Infrastruktur**	Erschließung, Entwässerung
-	**Soziale Infrastruktur**	Kindergarten, Krippe, Grundschule
-	**Grüne Infrastruktur**	Ausgleichsmaßnahmen, Grünflächen, Spielplätze
-	**Grunderwerbsnebenkosten**	Notar, Grundbuch, Steuern
-	**Entwicklungszeit, Verzinsung, Risiko**	Durchschnittlicher Ansatz
Erwerbspreis (Ausgangswert = werdendes Bauland)		

Abbildung 3: Kalkulationsmodell zur Ermittlung des Erwerbspreis durch die Stadt Braunschweig

Ausgehend vom jeweiligen amtlichen Bodenrichtwert für baureife vollerschlossene Grundstücke für vergleichbare Baugebiete werden alle anfallenden Kosten für Maßnahmen und Anlagen abgezogen, die für die Entwicklung von baureifen Grundstücken sowie für die Herstellung und Errichtung der erforderlichen städtebaulichen Infrastruktur notwendig sind. So wird der Ankaufspreis für die Grundstücke transparent und nachvollziehbar ermittelt. Das städtebauliche Kalkulationsmodell gilt für alle Baugebiete in gleicher Weise.

Der Ausgangswert wird durch die kommunale Bewertungsstelle der Stadt Braunschweig oder – falls erforderlich – durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg anhand pauschalierter Werte ermittelt. Der Ausgangswert wird in der projektbezogenen Grundzustimmung vor Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan festgelegt (vgl. Abbildung 5).

4. Verpflichtungen der Planungsbegünstigten

4.1 Planungsvereinbarung

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich in einer Planungsvereinbarung, die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, für erforderliche Gutachten sowie für die Verfahrenskosten (insbesondere Öffentlichkeitsbeteiligung) für das Plangebiet zu übernehmen.

Sofern ein planerisches Qualifizierungsverfahren (z.B. Wettbewerb) für das Gebiet erforderlich ist, tragen die Planungsbegünstigten anteilig diese Kosten.

4.2 Flächenabtretungen

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für folgende Anlagen und Einrichtungen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt abzutreten:

- Erschließungsanlagen gemäß § 127 BauGB
- Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet gemäß § 1a BauGB
- ursächliche soziale Infrastruktur (insbesondere Kindergarten, Krippe, ggf. Grundschule)

Nach dem Prinzip der Kausalität sind die Flächen nur insoweit von den Planungsbegünstigten aufzubringen, als die Anlagen und Einrichtungen zur Erschließung bzw. Versorgung des Gebietes erforderlich sind.

Sofern die Stadt die Flächen für die erforderlichen Anlagen und Einrichtungen außerhalb des Plangebiets bereitstellt, haben die Planungsbegünstigten die Grundstücksbeschaffungskosten zu tragen.

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, an einem Bodenordnungsverfahren zur Neuordnung des Planungsgebiets teilzunehmen, soweit dieses erforderlich ist. Die Flächenbereitstellung durch die Planungsbegünstigten für alle erforderlichen öffentlichen technischen, grünen und sozialen Infrastrukturen erfolgt im Verhältnis des Anteils ihres Grundstücks an allen Grundstücken im Planungsgebiet (Solidaritätsprinzip).

4.3 Kostenbeteiligungen

Für die Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten sind das Koppelungsverbot und das Gebot der Kausalität gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB strikt zu beachten. Danach tragen die Planungsbegünstigten grundsätzlich alle Kosten, die von ihrem Bauvorhaben ausgelöst werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind. Die Planungsbegünstigten verpflichten sich daher, die Kosten für die Realisierung des Baugebietes und ursächliche Infrastrukturanlagen zu übernehmen, insbesondere für

- Anlagen der internen Verkehrserschließung, der Regenwasserableitung und des Regenwassermanagements gemäß Abwasserentsorgungsvertrag,
- Anlagen der äußeren Verkehrserschließung, der Regenwasserableitung und des Regenwassermanagements gemäß Abwasserentsorgungsvertrag,
- Lärmschutzanlagen,
- Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB,
- Spielplätze,
- Grünflächen,
- ursächliche soziale Infrastruktur (insbesondere Kindergarten, Krippe und Grundschulplätze) sowie für die
- Freilegung und Herrichtung von Grundstücken.

Die Stadt Braunschweig ermittelt mit einem standardisierten Berechnungsverfahren die Anzahl der erforderlichen zusätzlichen Plätze in Krippen, Kindergärten und Grundschulen aufgrund des jeweiligen Wohnungsbauvorhabens. Das Verfahren ermittelt den Platzbedarf anhand der entstehenden Geschossfläche Wohnen, der sich daraus ableitenden Anzahl der Wohneinheiten und der anhand von Erfahrungswerten ermittelten durchschnittlichen Belegungsdichte. Die vorhandenen Kinderbetreuungsplätze im Einzugsbereich des Baugebiets werden angerechnet. Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die Kosten der sozialen Infrastruktur nach Maßgabe der jeweils geltenden Ausbau- und Kostenstandards der Stadt zu übernehmen.

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die Kosten für die verkehrliche und regenwassertechnische Erschließung gemäß Abwasserentsorgungsvertrag, die Immissionsschutzanlagen, die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB, die Kinderspiel- und Jugendplätze und die öffentlichen Grünflächen zu 100 % zu tragen.

4.4 Bindungen für den Wohnungsbau

Die Planungsbegünstigten übernehmen folgende Bindungen für den Wohnungsbau:

- Ein Anteil von 30% der möglichen Wohnfläche (Geschossfläche – 30 % Konstruktionsfläche) ist als öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß der Niedersächsischen Wohnraumförderbestimmungen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) mit einer Bindungsdauer von z.Zt. 35 Jahren zu errichten.
- Für das mittlere Preissegment ist ein Anteil von mindestens 10% der Wohnfläche (Geschossfläche – 30 % Konstruktionsfläche) im Bereich des Mietwohnungsbaus (Preiswerter Mietwohnungsbau PMW) und des Eigenheimbaus (Preiswerter Eigenheimbau z.B. kosten- und flächensparende Reihenhäuser, Stadthäuser oder Wohneigentum PWE) zu errichten.

Zielgruppen des PMW und des PWE sind die Haushalte, die die Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau um bis zu 75 % überschreiten. Die Bindungsdauer beim Mietwohnungsbau und beim Eigenheimbau ist in Anlehnung an die zum Zeitpunkt der Grundzustimmung geltenden Regelungen des NWoFG i.V.m. den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) festzusetzen (z. Zt. 35 Jahre für Haushalte mit geringem Einkommen).

Die Stadt Braunschweig und die Planungsbegünstigten übernehmen jeweils die Bindungen für den Wohnungsbau gemäß dieser Richtlinie anteilig für ihre Grundstücke.

5. Angemessenheitsprüfung

Neben dem Koppelungsverbot und dem Gebot der Kausalität ist für städtebauliche Folgekostenverträge auch das Prinzip der Angemessenheit zu beachten. Danach sind die Kosten nicht nur insoweit von den Planungsbegünstigten aufzubringen, als die Anlagen zur Erschließung bzw. Versorgung des Gebietes erforderlich sind. Sondern die vereinbarten Bindungen und Belastungen der Planungsbegünstigen müssen in ihrer Gesamtheit auch angemessen sein.

Die Planungsbegünstigten übernehmen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit die vorgenannten Kosten und Bindungen nach Maßgabe des Braunschweiger Baulandmodells Wohnen. Dazu gehört auch die Verpflichtung, ihre Grundstücke gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb einer angemessenen Frist gemäß den vertraglichen Regelungen zu bebauen.

Für die Prüfung der Angemessenheit bildet die Bodenwertsteigerung der Grundstücke der Planungsbegünstigten, die durch die städtebauliche Planung und Maßnahmen bewirkt wird, den Bezugsmaßstab. Die (Brutto-)Bodenwertsteigerung ermittelt sich aus der Differenz des Bodenwertes vor der Entwicklung (**Ausgangswert**) und dem Bodenwert nach der Planung und Herstellung aller Erschließungsmaßnahmen (**Baulandwert**) (vgl. Abbildung 4). Ausgangs- und Baulandwert entsprechen bewusst nicht dem Anfangs- und Endwert des besonderen Städtebaurechts im BauGB.

Die Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten gilt als angemessen, wenn mindestens 1/3 der durch öffentliches Planungsrecht bewirkten Bodenwertsteigerung bei den Planungsbegünstigten als Investi-

tionsanreiz verbleibt. Maximal 2/3 der bewirkten Bodenwertsteigerung sollen zur Finanzierung der ursächlichen Folgekosten der Baugebietsentwicklung verwendet werden. Bis zu dieser Höhe werden die Planungsbegünstigten an den entstehenden ursächlichen Kosten beteiligt (Kappungsgrenze) (vgl. Abbildung 4). Sollte die Summe der aus der Richtlinienanwendung entstehenden wirtschaftlichen Belastungen die Höhe von 2/3 der planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerung überschreiten, wird die wirtschaftliche Beteiligung der Planungsbegünstigten durch diese Kappungsgrenze gedeckelt.

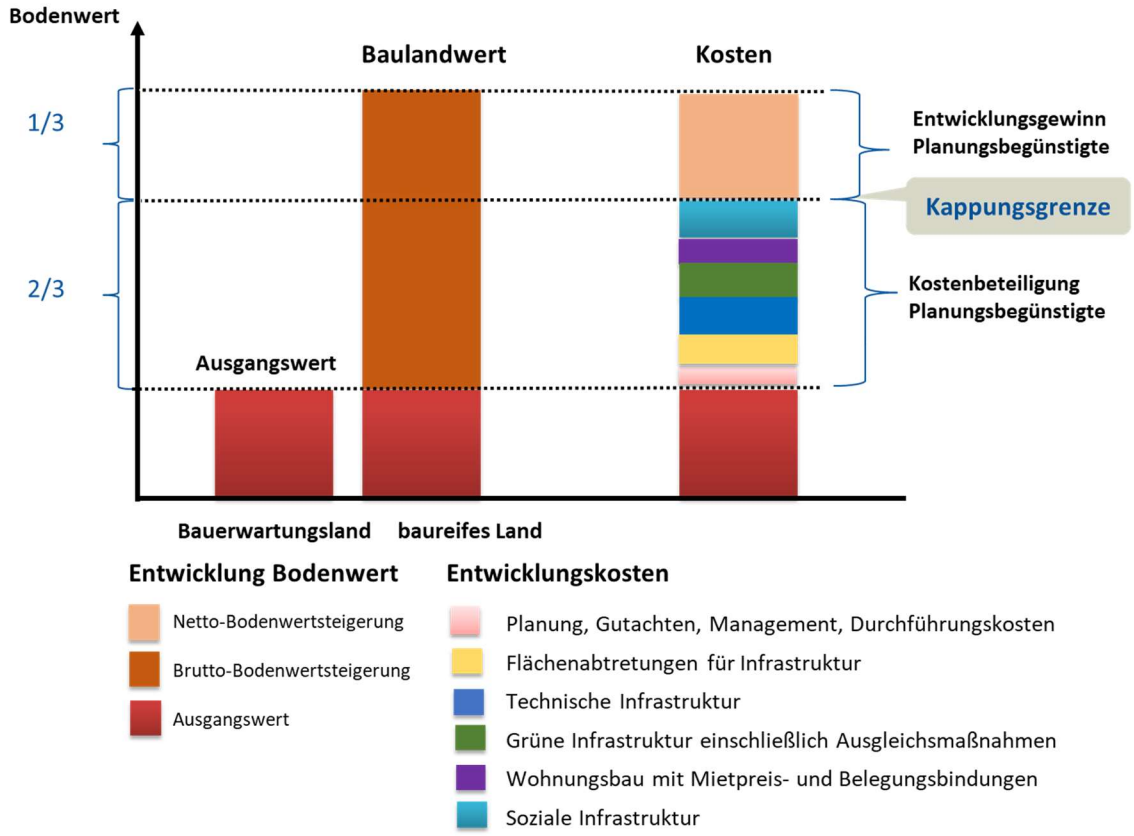


Abbildung 4: Schema der Angemessenheitsprüfung auf Basis der Bodenwertsteigerungen und der ursächlichen Kosten der Baulandentwicklung

Liegen die Entwicklungskosten des Baugebietes unterhalb dieser Kappungsgrenze, verbleibt den Planungsbegünstigten ein entsprechend größerer Anteil an der Bodenwertsteigerung.

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung werden alle kostenrelevanten Verpflichtungen der Planungsbegünstigten berücksichtigt, die durch die Regelungen gemäß Kapitel 4 dieser Richtlinie entstehen. Für die Bereitstellung der Flächen für die öffentliche Infrastruktur durch die Planungsbegünstigten wird der Ausgangswert der Flächen angerechnet. Für die Grundstücke des Wohnungsbaus mit Mietpreis- und Belegungsbindungen werden die Mindereinnahmen gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsbau aufgrund der Mietpreisbindungen als Kosten sowie die Förderungen nach dem NWoFG berücksichtigt.

Ausgangs- und Baulandwert werden jeweils durch die kommunale Bewertungsstelle der Stadt Braunschweig oder – falls erforderlich – durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg anhand pauschalierter Kostenansätze ermittelt. Anfallende Kosten für eine verwaltungsexterne Wertermittlung sind von den Planungsbegünstigten zu tragen. Der Ausgangswert wird in der projektbezogenen Grundzustimmung vor Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan festgelegt.

Die Angemessenheitsprüfung bezieht sich auf den Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages.

Soweit die Planungsbegünstigten die vorgenannten Lasten übernommen haben, werden keine weiteren Leistungen gefordert. Insbesondere wird kein Erschließungsbeitrag im Sinne der §§ 127ff BauGB erhoben.

Die Stadt verwendet die auf sie entfallende Netto-Bodenwertsteigerungen für gemeinwohlorientierte Zwecke der Baulandentwicklung und des Wohnungsbaus.

6. Grundstücksvergabe

Durch eine gezielte Vergabe von Grundstücken der Stadt und der privaten Planungsbegünstigten sollen folgende gebietsspezifischen Ziele verwirklicht werden:

- Erhöhung der bedarfsgerechten Angebotsvielfalt in den Baugebieten
- Umsetzung konkreter Vorgaben für die Qualitäts- und Mengenziele durch z.B.
    - barrierearme Wohnqualitäten
    - bezahlbares Wohnen
    - familienfreundliches Wohnen
    - Wohnungsangebote für ansässige Bürger
    - studentisches Wohnen
    - alters- und behindertengerechtes Wohnen
    - Wohnen im Eigentum (z. B. Eigentumswohnungen, Bauträgermaßnahmen)
    - gemeinschaftliches Wohnen (z.B. im Eigentum, zur Miete, in Genossenschaften)
    - besondere städtebauliche, freiraumplanerische und/oder architektonische Qualitäten (Mehrfachbeauftragungen)
    - Klima schützendes und Energie sparendes Wohnen

Grundsätzlich sind für städtische Grundstücke nachfolgende Vermarktungs- und Vergabewege anzuwenden:

- Vermarktung von EFH- und MFH-Grundstücken durch qualitätsbasierte Bewerbungs- und Auswahlverfahren (z.B. Konzeptvergabe für MFH-Grundstücke)
- Vermarktung von Grundstücken für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte durch Anhandgabeverfahren
- vorzugsweise Vergabe von Erbbaurechten für
    - Geschosswohnungsbau, freifinanzierter Mietwohnungsbau
    - Geschosswohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen
    - Genossenschaftlicher Wohnungsbau
    - sonstige Grundstücke mit besonderer städtebaulicher oder infrastruktureller Bedeutung

Bei zweistufigen Bewerbungs- und Auswahlverfahren ist eine Verpflichtungserklärung über die Erfüllung der städtischen Zielvorgaben für das ausgeschriebene Grundstück Voraussetzung für die Teilnahme am weiteren Verfahren.

EFH-Grundstücke

- Die Stadt Braunschweig verpflichtet sich, städtische Grundstücke für EFH bevorzugt an Haushalte bzw. Familien, die die Einkommensgrenzen nach den NWoFG um nicht mehr als 75 % überschreiten, zu vergeben. Angestrebt wird ein Anteil von 35 % der städtischen EFH-Grundstücke. Das Kaufangebot für die vorgenannten Haushalte und Familien wird für 2 Jahre nach Vermarktungsbeginn aufrechterhalten.
- Verkaufsbedingungen: Fester Vermarktungspreis und Vergabe nach sozialen Kriterien
- Für Familien mit Kindern können Fördermöglichkeiten wie z.B. ein Abschlag vom Kaufpreis optional eingesetzt werden.
- Die Vermarktung von EFH-Grundstücken an Bauträger (max. Anteil von 30 % an allen EFH-Grundstücken) erfolgt optional durch Konzeptvergabe anhand städtischer Kriterien wie z.B. Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Energie, Planung und Gestaltung.

MFH-Grundstücke

(1) Die Vergabe von MFH-Grundstücken erfolgt vorzugsweise in Form von Erbbaurechten an Wohnungsbaugesellschaften und Bauträger
   - Im Regelfall wird eine Konzeptvergabe zur Grundstücksvermarktung mit dem Ziel der Qualifizierung der Bebauung und Nutzung durchgeführt. Die Vermarktung erfolgt daher nicht zum Höchstpreis, sondern anhand von Qualitätskriterien wie z.B. Wirtschaftlichkeit, Gestaltung und Planung, Ökologie und Energiekonzept, Anteil und bauliche Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus, inhaltliche Konzeption (soziale Mischung, Wohnmodelle), Alleinstellungsmerkmale
   - Zur Dämpfung der Wohnkosten wird das Auswahlkriterium „Höhe der Startmiete im freifinanzierten Wohnungsbau“ eingeführt.

(2) Grundstücke für Baugruppen und gemeinschaftsorientierte Bau- und Wohnprojekte werden vorzugsweise in Form von Erbbaurechten für folgende Zwecke vergeben:
   - gemeinschaftsorientiertes Wohnen zur Miete („Investorenmodell“) oder
   - genossenschaftliches Wohneigentum zur Selbstnutzung oder
   - selbstgenutztes Wohneigentum für Baugruppen bzw. Baugemeinschaften

   Für die Vergabe der Grundstücke ist ein gestuftes Verfahren mit folgenden Schritten vorgesehen:

   a. Interessenbekundungsverfahren
   b. Ausschreibung und Bewerberauswahl
   c. Anhandgabe (z.B. 12 Monate)

Grundsätzlich werden pro Baugebiet 1-2 geeignete Grundstücke als temporäres Angebot für 1 Jahr vorgehalten.

Grundsätzlich erfolgt die Vermarktung der städtischen Grundstücke eines Baugebietes auf der Grundlage eines vorausgehenden städtischen Beschlusses zur gebietsbezogenen Vermarktung und Preisfestsetzung. Der Vermarktungspreis orientiert sich am Verkehrswert unter Berücksichtigung der generellen und gebietsspezifischen Ziele für die Grundstücksnutzung. Weitere Einzelheiten für die Grundstücksvergabe regelt eine Richtlinie zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Stadt Braunschweig.

7. Bauverpflichtungen

Die zeitnahe Verwirklichung der durch einen Bebauungsplan oder durch eine sonstige Baurechtssatzung der Stadt geschaffenen neuen Baurechte liegt im öffentlichen Interesse, denn durch eine zügige und flächendeckende Umsetzung der Planung können der benötigte Wohnraum geschaffen sowie Baulücken und spekulative Bodenbevorratung im Plangebiet vermieden werden.

Dazu werden für die Baugrundstücke der Stadt bei der Vermarktung eine Bauverpflichtung und eine Nutzungsbindung im Kaufvertrag mit dem Käufer vereinbart. Für die Flächen der privaten Planungsbegünstigten werden die Bauverpflichtungen und Bindungen im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1. Satz 2 Nr. 2 BauGB zwischen Stadt und dem Planungsbegünstigten geregelt.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Verpflichtungen und Bindungen:

(1) Bauverpflichtung

Die Planungsbegünstigten gehen eine Bauverpflichtung von in der Regel 2-3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Fertigstellung der Erschließung (Baustraße) ein.

Die Erwerber von Baugrundstücken gehen eine Bauverpflichtung von in der Regel 2-3 Jahren ab Besitzübergang der baureifen Grundstücke ein.

In Abhängigkeit von der Größe und Komplexität des Bauvorhabens können die vorgegebenen Fristen angepasst werden.

Die Bauverpflichtung des Erwerbers bzw. des Planbegünstigten gilt als erfüllt, sobald die von der Bauordnungsbehörde bestätigte Bauabnahme erfolgt ist und gegenüber der Stadtplanungsabteilung bestätigt wurde. Adäquate und abgestufte Fristen mit prüfbaren Umsetzungsstufen werden im Kaufvertrag festgelegt.

Zur Durchsetzung der Baurechte sind als Sanktionierungen von Vertragsverletzungen grundsätzlich vorzusehen:

- Vertragsstrafen
- Rück-, An- und Vorkaufskaufrechte der Stadt
- Nachzahlungsklauseln

Diese Handlungsoptionen der Stadt werden im Grundstückskaufvertrag bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt sowie im Grundbuch dinglich gesichert.

(2) Nutzungsbindungen

Für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus werden folgende Nutzungsbindungen vereinbart:

- Der Käufer darf das Vertragsgrundstück vor bezugsfertiger Bebauung weder ganz noch teilweise veräußern, im Erbbaurecht vergeben oder einem Dritten am Grundstück eine eigentümerähnliche Stellung verschaffen.
- Der Käufer hat mindestens eine Wohneinheit des zu errichtenden Gebäudes auf die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Hauptwohnung als Haupt- und Dauerwohnsitz (= Mittelpunkt der Lebensführung) selbst zu nutzen.
- Ausnahmen zur Regelung z.B. von persönlichen Härtefällen sind möglich.

(3) Aufteilungsverbot

Um ein ausreichendes Angebot an Mietwohnungen langfristig zu sichern, ist für einen Anteil von 50% des freifinanzierten Mietwohnungsbaus ein schuldrechtliches Aufteilungsverbot (gesichert im Grundbuch) mit einer Bindungsdauer von 30 Jahren zu vereinbaren. Das Verbot bezieht sich auf Teilungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Alternativ können die Grundstücke auch an städtische Wohnungsbaugesellschaften und die ansässigen Baugenossenschaften als Bestandshalter mit entsprechenden Bindungen für ein Aufteilungsverbot vergeben werden.

8. Steuerung des Verfahrensablaufs

Zur Umsetzung des Braunschweiger Baulandmodells Wohnen werden die hoheitlichen Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens bzw. sonstiger Baurechtssatzungen in Abhängigkeit von der Mitwirkung der Planungsbegünstigten durchgeführt (vgl. Abbildung 5). Das Planungsverfahren wird erst unter zwei Voraussetzungen in Gang gesetzt:

(1) Die Stadt hat einen Anteil von mindestens 50 % der Flächen des Baugebietes abzüglich der bereits vorhandenen städtischen Erschließungsflächen erworben oder sich das Zugriffsrecht darauf gesichert.
(2) Die Planungsbegünstigten erklären sich grundsätzlich mit der Anwendung der Verfahrensgrundsätze des Braunschweiger Baulandmodells Wohnen und dessen Regelungen einverstanden.

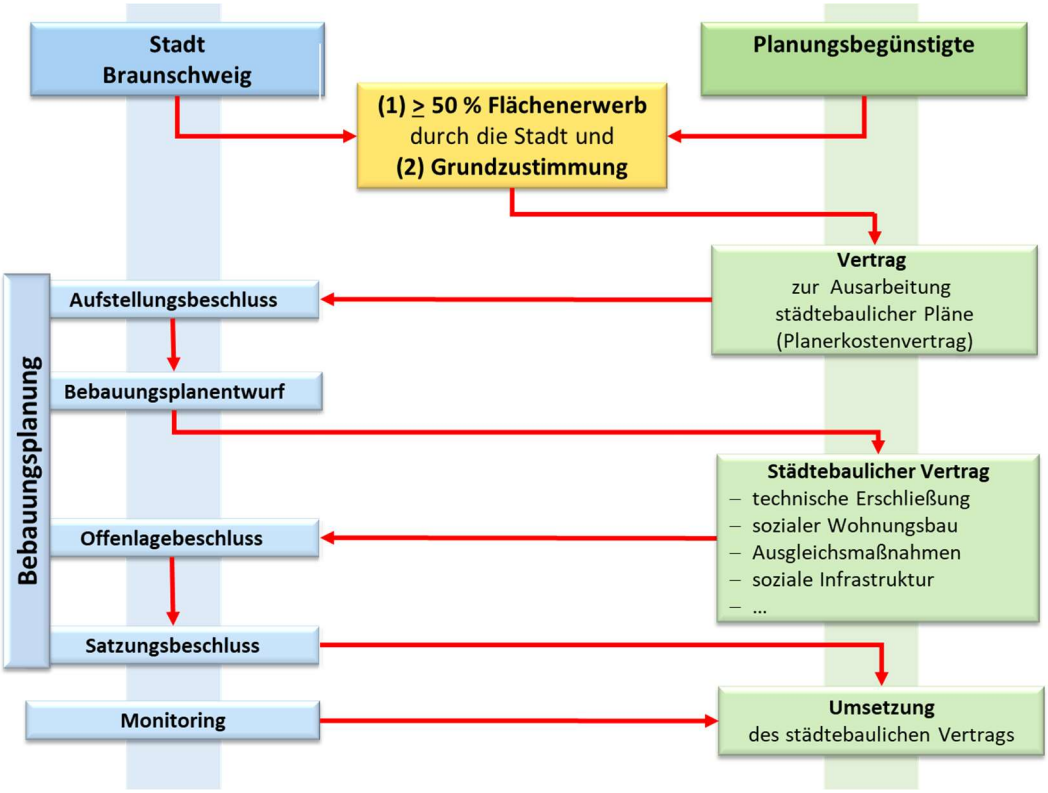


Abbildung 5: Verfahrensablauf mit Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans und Abschluss städtebaulicher Verträge

Diese Grundzustimmung schafft für die Stadt Braunschweig die Sicherheit, dass Planungskapazitäten effizient eingesetzt werden und mit erheblichem Aufwand geschaffenes Baurecht für bezahlbares Wohnen auch verwirklicht wird. Zugleich wird mit den Planungsbegünstigten vor dem Aufstellungsbeschluss ein Planerkostenvertrag abgeschlossen, in dem sich diese zur Übernahme der anteiligen Planungskosten gemäß Kapitel 4.1 bereit erklären.

Der städtebauliche Vertrag mit den Regelungen der Übernahme von Kosten und Lasten gemäß Abschnitt 4 dieser Richtlinie ist abzuschließen, bevor der Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst wird.

Falls für die Neuordnung der Grundstücke im Projektgebiet weder ein einvernehmliches gesetzliches Umlegungsverfahren nach dem BauGB noch eine private Bodenordnung durchgeführt wird, sind die Flächenbereitstellungen durch die Planungsbegünstigten in der Grundzustimmung vorzusehen und durch Auflassungsvormerkungen zu sichern.

9. Anwendung der Richtlinie im Innenbereich

Das Baulandmodell Wohnen mit den vorstehenden Regelungen findet analog auch zur Entwicklung von Flächen mit Planerfordernis im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) Anwendung. Wie in der Außenentwicklung ist die Anwendung des Baulandmodells im Innenbereich an folgenden kumulativen Voraussetzungen gebunden:

(1) Es wird zusätzlicher Wohnraum durch einen neuen Bebauungsplan bzw. durch eine neue Baurechtssatzung erstmals ermöglicht.

(2) Es kommt zu signifikanten Bodenwertsteigerungen aufgrund der Planung, der Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie der neuen sozialen Infrastruktur im Pangebiet.

(3) Die Anforderungen an den Mindestumfang des neuen Wohnraums gemäß Kapitel 1 werden erfüllt.

(4) Die Planungsbegünstigten sind mitwirkungsbereit und stimmen den Regelungen des Baulandmodells grundsätzlich zu.

Darüber hinaus sind bei der Anwendung des Baulandmodells im Innenbereich folgende Besonderheiten zu beachten:

- *Liegenschaftliche Beteiligung der Stadt*

Im Regelfall erfolgt die Baugebietsentwicklung im Innenbereich auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB zwischen dem oder den Planungsbegünstigten einerseits und der Stadt andererseits. Auf einen projektbezogenen Zwischenerwerb von Flächen im Plangebiet durch die Stadt kann dann verzichtet werden, wenn die boden- und wohnungspolitischen Ziele der Stadt sowie die Refinanzierung der Entwicklungs- und Infrastrukturkosten durch einen städtebaulichen Vertrag in gleicher Weise wie durch einen Zwischenerwerb erreicht werden können. Eine liegenschaftsrechtliche Beteiligung der Stadt ist auch im Innenbereich unter bestimmten Voraussetzungen sinnvoll und möglich. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wird erst dann von der Stadt gefasst, wenn die Planungsbegünstigten den Regeln des Baulandmodells schriftlich zugestimmt haben (Grundzustimmung).

- *Planungskosten*

Die Planungskosten sind anteilig von den Planungsbegünstigten zu tragen.

- *Flächenabtretung*

Die Planungsbegünstigten stellen die erforderlichen Flächen für die technische Erschließung, für die städtebaulichen Grünflächen sowie für die ursächliche soziale Infrastruktur der Stadt bzw. dem Bedarfsträger unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zur Verfügung. Die Flächen werden ggf. im Rahmen einer freiwilligen Grundstücksneuordnung nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB oder einer hoheitlichen Bodenordnung nach § 45 ff. BauGB bereitgestellt. Die Anrechnung der Flächenabtretung erfolgt zum kalkulierten Ausgangswert der Flächen.

- *Kostentragungen*

Im Innenbereich wird das vorhandene Planungsrecht gemäß §§ 30 und 34 BauGB bei neuen Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten nicht berücksichtigt. Lediglich bei der Überplanung der Innenbereichsflächen tragen die Planungsbegünstigten insoweit die Kosten für die Entwicklung, für kostenrelevante Bindungen für den Wohnungsbau und für die städtebauliche Infrastruktur, als durch diese Planung erstmals zusätzlicher Wohnraum ermöglicht wird und wenn es zu signifikanten Bodenwertsteigerungen kommt. Werden Art und Maß der baulichen Nutzung im gesamten Planungsgebiet oder in Teilen davon nicht geändert und weisen daher das Gebiet oder Teile davon keine Bodenwertsteigerung auf, so sind diese Gebietsteile bei der Übernahme von Kosten und kostenrelevanten Bindungen gemäß Kapitel 4 dieser Richtlinie nicht zu berücksichtigen. Eine Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur erfolgt ausschließlich für neue Geschossfläche Wohnen.

- *Bindungen für den Wohnungsbau*

Grundlage für die Vereinbarungen zu den Mietpreis- und Belegungsbindungen bildet der gesamte Umfang der im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder der sonstigen Baurechtssatzung vorgesehenen zusätzlichen Geschossfläche Wohnen. Bereits vorhandener Wohnraum, der auch künftig erhalten bleibt, wird bei Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht berücksichtigt.

- *Soziale Infrastruktur*

Sofern auf der Grundlage der §§ 30 oder 34 BauGB bereits bestehendes Planungsrecht für eine Wohnnutzung geändert werden soll, beschränkt sich die Ermittlung des Bedarfs und der Folgekosten für zusätzlich erforderliche soziale Infrastruktur ausschließlich auf jenen Teil des neuen Planungsrechts, der zusätzlichen Wohnraum erstmals ermöglicht. Bestehende indessen nicht genutzte Kapazitäten in vorhandenen Einrichtungen sozialer Infrastruktur sind bei der Bilanzierung des Neubedarfs zu berücksichtigen. Weiterhin wird bereits vorhandener Wohnraum, der auch künftig erhalten bleibt, bei der Ermittlung des zusätzlichen Bedarfs und der entstehenden Folgekosten für soziale Infrastruktur nicht berücksichtigt.

- *Angemessenheitsprüfung*

Der Grundansatz des Baulandmodells für die Angemessenheitsprüfung besteht darin, dass die zu erwartende planungs- und maßnahmenbedingte Bodenwertsteigerung aus der Differenz zwischen dem Baulandwert nach der Gebietsentwicklung und Ausgangswert vor der Gebietsentwicklung ermittelt werden. Der Ausgangswert wird dabei durch Abzug aller Entwicklungs- und Folgekosten für das Gebiet vom Baulandwert abgeleitet (deduktive Kalkulation). Die Stadt wird die Angemessenheitsprüfung bei der Entwicklung von Flächen im Innenbereich ebenfalls gemäß Kapitel 5 der Richtlinie vornehmen. Indessen werden die typischerweise zusätzlichen Aufwendungen und Kosten der Innenentwicklung wie z.B. für die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Ordnungsmaßnahmen zur Grundstücksfreilegung und -herrichtung sowie für die Anpassung der Erschließung berücksichtigt. Den Planungsbegünstigten obliegt es, ihre wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und ggf. nachzuweisen.

- *Hoheitliche Verfahren und Instrumente*

Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB als wesentliche Steuerungskomponente des Baulandmodells können bei der Entwicklung von Flächen im Innenbereich gemäß §§ 30 und 34 BauGB immer nur unter den vorgenannten kumulativen Voraussetzungen abgeschlossen werden. Bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Planungsbegünstigten bzw. fehlender Verkaufsbereitschaft ihrer Grundstücke kann das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen im Innenbereich auch bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen nicht für die Verwirklichung der boden- und wohnungspolitischen Ziele angewendet werden.

Grundsätzlich besteht in diesen Fällen indessen die Möglichkeit, die Anwendung des Baulandmodells Wohnen durch die verfügbaren hoheitlichen Instrumente und Verfahren des BauGB zu ermöglichen und deren Ziele verwirklichen. Dafür stehen insbesondere eine Baulandumlegung (§ 45 ff. BauGB) für die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse oder eine Sanierungsmaßnahme (§ 136 ff. BauGB) oder eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 ff. BauGB) als städtebauliche Gesamtmaßnahme mit vielfältigen bodenpolitischen Handhaben zur Umsetzung zur Verfügung. Ob die Instrumente für die Verwirklichung der bodenpolitischen und wohnungspolitischen Ziele des Baulandmodells zweckmäßig und rechtlich zulässig sind, ist anhand der rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sorgfältig zu prüfen. Dabei sind insbesondere auch die Komplexität der Problemlagen sowie die städtebaulichen Ziele und die sich daraus ergebenden Handlungserfordernisse im Plangebiet sowie die Zügigkeit der Durchführung zu berücksichtigen.

Inkrafttreten

Die vorliegende Richtlinie tritt mit Beschluss des Rates in Kraft.

Absender:
CDU-Fraktion im Rat der Stadt

22-18704
Anfrage (öffentlich)

Betreff:
Heizenergie in Städtischen Liegenschaften - Energetische Sanierung

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	28.04.2022

Beratungsfolge:		*Status*
Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)	22.06.2022	Ö

Sachverhalt:

Die Bundesregierung beabsichtigt den Umstieg von fossilen zu so genannten erneuerbaren Energieträgern auch im Bereich der Heizenergie. So sollen bis zum Jahr 2030 mindestens 50% der Wärme aus erneuerbaren Energien kommen (zurzeit sind es bundesweit lediglich rund 14%). Im „Richtungsbeschluss zum Klimaschutzkonzept 2.0“ hat der Rat in seiner Sitzung am 5.Oktober des vergangenen Jahres verlangt, „Klimaneutralität so schnell wie möglich, nach Möglichkeit bis 2030“ (vgl. DS.-Nr. 21-16510-03) umzusetzen.

Im Rahmen des Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung – Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier" werden seit dem 1. April 2021 höhere Förderzuschüsse und zinsgünstige Förderdarlehen an Kommunen ausgezahlt. Darüber hinaus wurde die Förderung auf neue Themenfelder ausgeweitet, wie zum Beispiel die so genannte grüne Infrastruktur, Digitalisierung sowie klimafreundliche Mobilität. Damit wurde der quartiersbezogene Klimaschutz gestärkt und mit Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel verknüpft.

Da dies alles insbesondere auch die Heizenergie in städtischen Liegenschaften betrifft, ist eine frühzeitige Berücksichtigung dieser Vorgaben, u. a. bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen und die Kenntnis des erforderlichen Umfangs der Maßnahmen nötig.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

Welche Liegenschaften der Stadt werden derzeit mit a) fossilen und b) regenerativen Energieträgern beheizt – gegebenenfalls mit der Kennzeichnung von Nah- oder Fernwärme – und wie hoch liegt der jeweilige Jahres-Primärenergiebedarf?

Mit welcher Zeitplanung sollen diejenigen Liegenschaften mit fossilen Energieträgern energetisch saniert und dabei auf regenerative Wärmeerzeugung umgestellt werden?

Für welche Objekte gibt es bereits zugesagte oder geplante Förderungen, zum Beispiel im Rahmen der Umsetzung des Bundesförderprogrammes „Energetische Stadtsanierung – Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier"?

Anlagen:
keine

TOP 13.2

Absender:
AfD-Fraktion im Rat der Stadt

22-18841
Anfrage (öffentlich)

Betreff:
Anfrage zu den beabsichtigten Ausmaßen des Braunschweiger "Festivalgeländes"

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	23.05.2022

Beratungsfolge:		*Status*
Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)	22.06.2022	Ö

Sachverhalt:
In der Ratssitzung am 24.5. sollte die Suche nach einem "Festival- oder Open-Air-Gelände [auch für Großveranstaltungen], bei dem zudem die lärmemissionsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden" beschlossen werden.
Die notwendige Grundstücksgröße, verkehrstechnische Erschließung sowie die Versorgung mit Energie und Wasser, aber auch Entsorgungskapazitäten limitieren die Optionen innerhalb des Stadtgebietes deutlich; dabei ist unklar, in welchen Dimensionen "Großveranstaltungen" zukünftig beabsichtigt sind: die Vorgabe eines Höchstwertes bzw. einer Zielgröße wäre sinnvoll.

Wir fragen daher:
a) welche maximale Flächengröße in Hektar für die Ausrichtung von "Großveranstaltungen" geplant bzw. gesucht wird, evtl. anhand von Vergleichen mit anderen Städten und ähnlichen Projekten?
b) welche emissionsrechtlichen, baurechtlichen, verkehrlichen, versorgungstechnischen und nachbarschaftlichen Vorschriftenwerke berücksichtigt werden müssen; bitte alle relevanten Rechtsordnungen auflisten.
c) welche größtmögliche Besucherzahl für die Fläche aus a) und die Vorgaben aus b) realisiert werden könnte?

Anlagen: keine

Absender:
CDU-Fraktion im Rat der Stadt

22-19036
Anfrage (öffentlich)

Betreff:
Infektionsschutzampeln und Lüftungseinrichtungen an Braunschweiger Schulen

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	09.06.2022

Beratungsfolge:		*Status*
Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)	22.06.2022	Ö

Sachverhalt:

Es ist Konsens bei allen Betroffenen – egal, ob Schülerinnen und Schüler, Eltern, Lehrer oder Politik –, dass erneute Schulschließungen auf jeden Fall verhindert werden müssen. Bereits im August des vergangenen Jahres hatte die CDU-Fraktion deshalb einen Antrag zu Lüftungseinrichtungen an Braunschweiger Schulen (DS.-Nr. 21-16814) gestellt und darin unter anderem gefordert alle Klassenräume schnellstmöglich mit einer so genannten Infektionsschutzampel auszustatten. Diese wurde 2021 von der Firma fabmaker GmbH in Zusammenarbeit mit der TU Braunschweig entwickelt und mit einer großen Studie in mehr als 1.000 Räumen begleitet.

Die Infektionsschutzampel misst neben dem CO2-Gehalt der Luft zahlreiche weitere Parameter (Temperatur, relative Luftfeuchte etc.) und verarbeitet sie unter Berücksichtigung der Raumgröße. Ein deutlich sichtbares Lüftungssignal erzeugt nicht nur ein Sicherheitsgefühl bei den Betroffenen, sondern sorgt durch gezieltes Lüften stets für eine akzeptable Lufthygiene und wirksame Infektionsprävention – nicht nur gegenüber Corona-Viren. Sie stellt damit eine kostengünstige Alternative zu Lüftungsanlagen bzw. -geräten dar.

In der Stellungnahme der Verwaltung (DS.-Nr. 21-16814-01) zum oben genannten Antrag der CDU-Fraktion hieß es, dass bei solchen Räumen, welche ausreichende Werte bei der lüftungstechnischen Bewertung erreichen, aber nahe des Grenzbereichs liegen, intelligente Raumluftgüteampeln vorgesehen sind. Diese könnten auf die individuellen Gegebenheiten in den Klassenräumen reagieren. Insgesamt sollten nach Einschätzung der Verwaltung 200 dieser Geräte in den Schulen zum Einsatz kommen. Darüber hinaus wurde noch einmal darauf abgehoben, dass von den rund 2.000 Klassenräumen (Grundschulen, Förderschulen, allgemeinbildende und berufsbildende Schulen in Summe) etwa 200 Räume mit einer Lüftungsanlage nach dem Göttinger Modell ausgestattet werden sollten. Die Umsetzung sollte in insgesamt vier Priorisierungen noch im Jahr 2021 erfolgen.

Da wir alle nicht einschätzen können, wie sich Corona über den Herbst hinaus entwickelt, benötigen wir Lösungsmöglichkeiten für einen sicheren Unterricht an unseren Braunschweiger Schulen. Auch der Niedersächsische Städtetag hat in einem aktuellen Brief vom 23. Mai dieses Jahres an den Niedersächsischen Kultusminister gebeten, das Corona-Schutzpaket Schule neu aufzulegen und dabei vor allem Infektionsschutzampeln als Lösungsmöglichkeiten für ein gutes Raumklima in den Schulen empfohlen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Wie ist der Umsetzungsstand des angekündigten Einbaus von insgesamt 200 Fensterlüftern nach dem Göttinger Modell?

2. Wie viele Infektionsschutzampeln sind inzwischen im Einsatz und sind diese im dauerhaften Einsatz?

3. Wie hoch ist der Bedarf an zusätzlichen Fensterlüftern und Infektionsschutzampeln und wann erfolgt deren Beschaffung?

Anlagen:
keine