

Betreff:

Nachnutzung der Staples-Gebäude

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

01.06.2023

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur
Kenntnis)

Sitzungstermin

06.06.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

Frage 1

Das Grundstück Varrentrappstraße 14 liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Varrentrappstraße“, NP 34 (1998) und „Varrentrappstraße, 1. Änderung“, NP 43 (2006). Es gelten die Festsetzungen für das Sondergebiet SO 2 - Einzelhandel mit folgenden wesentlichen Inhalten:

- Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in den Angebotssektoren Bau, Garten, Fahrzeuge, Möbel und Einrichtungen mit den dazugehörigen jeweils definierten und in den Größenordnungen beschränkten Kern- und Randsortimenten. Ferner sind in diesen Betrieben in beschränktem Umfang Freisortimente zulässig, wobei zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen sind.
- Zulässig sind ferner in einem bestimmten Umfang nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.
- Ausnahmsweise sind auch Gewerbebetriebe zulässig, jedoch keine Kfz Verwertung und keine Vergnügungsstätten.

Das Grundstück Frankfurter Straße 246 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stobwasserstraße“, WE 74 (2009). Es gelten die Festsetzungen für das Sondergebiet SO - Handel mit folgenden wesentlichen Inhalten:

- Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in den Angebotssektoren Möbel und Einrichtungen, Gartenbedarf, Baubedarf, großartige Sportgeräte, Wohnwagen / Campingfahrzeuge, Kraftfahrzeuge und –zubehör mit den dazugehörigen jeweils definierten und in den Größenordnungen beschränkten Kern- und Randsortimenten. Ferner sind in diesen Betrieben in beschränktem Umfang Freisortimente zulässig, wobei zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen sind.
- Ausnahmsweise zulässig sind der Angebotssektor „Kleintiere und Tierhaltung, einige wenige Arten nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Gewerbebetriebe, jedoch keine Kfz- oder Schrottverwertung, Bordelle und vergleichbare Nutzungen sowie Vergnügungsstätten.

Das Zentrenkonzept Einzelhandel wirkt erst bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans steuernd und ist insofern für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Nutzungen auf den genannten Grundstücken nicht relevant.

Im Zentrenkonzept sind beide Standorte als Entwicklungsschwerpunkte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel definiert. Betriebe mit solchen Hauptsortimenten sollen

weiterhin an diesen nicht städtebaulich integrierten, aber noch relativ zentralen Standorten konzentriert werden, damit andere Gebiete dem eigentlichen Gewerbe vorbehalten bleiben. Die „Braunschweiger Liste“, die ein Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist, stellt die Sortimente dar, die im Regelfall an solchen Standorten für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zugelassen werden können. Dabei ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens in jedem konkreten Einzelfall eine standortabhängige Prüfung und Abwägung vorzunehmen.

Sollte sich abzeichnen, dass auf den ehemaligen Staples-Grundstücken kein Bedarf an Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten besteht, so lassen beide Bebauungspläne eine Nutzung als Gewerbebetrieb grundsätzlich zu und eröffnen damit eine Nachnutzung der leerstehenden Immobilien. Dabei kommt auch ein Abbruch der bestehenden älteren Gebäude zugunsten eines adäquaten Neubaus in Betracht.

Frage 2

In den vergangenen Monaten sind verschiedene unverbindliche Anfragen zu möglichen Nutzungen an die Verwaltung herangetragen worden. Bisher hat sich keine der Nutzungen konkretisiert. Es steht damit nicht fest, welche Nutzungen hier am Ende zum Tragen kommen.

Schmidbauer

Anlage/n:

Keine