

**Betreff:****Änderung Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)  
Stellungnahme Stadt Braunschweig****Organisationseinheit:**Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation**Datum:**

08.03.2024

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

**Sitzungstermin**

13.03.2024

**Status**

Ö

**Beschluss:**

Zur Änderung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Ansiedlungsvorhaben XXXLutz / mömaX in Salzgitter-Salder gibt die Stadt Braunschweig die beigefügte Stellungnahme ab.

**Sachverhalt:****Beschlusszuständigkeit**

Die Beschlusszuständigkeit des Ausschusses für Planung und Hochbau ergibt sich aus § 6 Ziffer 4b der Hauptsatzung. Danach wurde die Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses gem. § 76 Abs. 2. Satz 1 NKomVG für die Dauer der Wahlperiode für die Zustimmung zu städtischen Stellungnahmen in nicht-verkehrlichen und nicht-umweltrechtlichen Planfeststellungsverfahren auf den Ausschuss für Planung und Hochbau übertragen. In diesem Beschlusskontext ist auch die Zustimmung zur Änderung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes einzuordnen.

**Gegenstand**

Der Regionalverband Großraum Braunschweig hat die Verwaltung informiert, dass das Oberzentrum Salzgitter die Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes südlich der Kanalstraße im Stadtteil SZ-Salder nahe Lebenstedt beabsichtigt. Die Verkaufsfläche soll insgesamt 30.200 m<sup>2</sup> betragen. 2018/19 war das gleiche Vorhaben in SZ-Thiede geplant, wo nun allerdings die entsprechende Fläche nicht mehr zur Verfügung steht.

Da die Möbelmarktansiedlung gegen die Regelung zum zentrenrelevanten Randsortiment des Landesraumordnungsprogramms 2017 verstößt, kann und soll die Verträglichkeit des Randsortimentes aus Sicht des RGB wie bereits 2018/19 für den Standort in SZ-Thiede durch eine Änderung des REHK ermöglicht werden (s. „Ergänzung '19“ in <https://www.regionalverband-braunschweig.de/einzelhandelskonzept/>). Gemäß der gutachterlichen Auswirkungsanalyse geht von dem Vorhaben formal keine zentren schädigende Wirkung aus. Die Gutachterin äußerte in einer Anhörung am 07.02.2024, dass sich die Rahmenbedingungen des Vorhabens seit 2019 auch nicht geändert haben sollen.

Die Kommunalverwaltungen erhalten die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 15.03.2024. Die IHK fordert in ihrer Stellungnahme, dass der Anteil zentrenrelevanter Sortimente auf maximal 10 % (3.020 m<sup>2</sup>) der Verkaufsfläche begrenzt werden soll. Dies ist auch die Hauptforderung der Stellungnahme der Stadt Braunschweig.

Der weitere Sachverhalt kann der Stellungnahme in der Anlage entnommen werden.

Leuer

**Anlage/n:**

24-23270\_REHK\_Aenderung\_XXXLutz-Salzgitter>Anl\_1\_von\_RGB

24-23270\_REHK\_Aenderung\_XXXLutz-Salzgitter>Anl\_2\_Stn\_Stadt

**Von:** [Angerer, Andrea](#)  
**An:** [Neumann, Anni](#)  
**Betreff:** Einladung Arbeitskreis Einzelhandel  
**Datum:** Mittwoch, 10. Januar 2024 14:36:03  
**Anlagen:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Oberzentrum Salzgitter beabsichtigt die Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshaus und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes im Stadtteil SZ-Lebenstedt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 30.200 m<sup>2</sup>. Ursprünglich war eine Ansiedlung in SZ-Thiede geplant, wo nun allerdings die entsprechende Fläche nicht mehr zur Verfügung steht.

Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 06 LROP 2017 würde die Möbelmarktansiedlung gegen die Regelung zum zentrenrelevanten Randsortiment verstößen. Eine Verträglichkeit des Randsortimentes kann sich demgemäß nur durch ein regionales Einzelhandelskonzept ergeben.

Für die Zulassung des Vorhabens gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 06 b) LROP 2017 ist nach Rücksprache mit ML und ArL eine Ergänzung zum bestehenden Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig 2018 notwendig. Dazu muss es in einem Beteiligungs- und Abstimmungsprozess regional abgestimmt werden. Deshalb soll am

**07. Februar 2024**  
**um 10.30 Uhr**  
**im Großen Besprechungsraum (1.44) des Regionalverbandes**

der AK Einzelhandel einberufen werden.

Die Teilnehmenden des Arbeitskreises sollen an diesem Termin einerseits genaue Auskünfte über die anstehende Planung erhalten und über die Anwendung der gesetzlichen Vorgaben gemäß Landes- und Regionalplanung informiert werden, um einen regionalen Konsens der Teilnehmenden des Arbeitskreises zum Planvorhaben im Stadtteil SZ-Lebenstedt zu erhalten. In der Folge soll die Ergänzung des REHK erarbeitet werden und dem Ausschuss für Regionalentwicklung sowie der Verbandsversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Ich bitte Sie um Rückmeldung, ob Sie am Arbeitskreis Einzelhandel teilnehmen werden. Bitte teilen Sie uns die Namen und die Anzahl der Teilnehmenden ihrer Institution mit.

Bitte richten Sie ihre Rückmeldung bis **31.01.2024** an: [anni.neumann@rv-bs.de](mailto:anni.neumann@rv-bs.de)

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.  
Andrea Angerer

Teamleitung Siedlungsentwicklung  
**Abteilung Regionalentwicklung**  
Telefon 0531 24262-23  
[andrea.angerer@rv-bs.de](mailto:andrea.angerer@rv-bs.de)



Regionalverband Großraum Braunschweig  
Frankfurter Str. 2 | 38122 Braunschweig  
[www.regionalverband-braunschweig.de](http://www.regionalverband-braunschweig.de)

Folgen Sie uns auf LinkedIn 

Bitte prüfen Sie, ob diese Mail ausgedruckt werden muss.

Postanschrift: Stadt Braunschweig, Postfach 3309, 38023 Braunschweig

**Regionalverband Großraum Braunschweig**

Frau Andrea Angerer  
Frankfurter Straße 2  
38122 Braunschweig

Stadtplanung und Geoinformation  
Integrierte Entwicklungsplanung  
Platz der Deutschen Einheit 1

Name: Herr Mensink

Zimmer: A2. 84

Telefon: 0531 / 470-2540  
Bürgertelefon/Vermittlung: 0531 470-1  
oder Behördennummer 115  
Fax: 0531 / 470-942545  
E-Mail: hermann.mensink@braunschweig.de

Tag und Zeichen Ihres Schreibens

(Bitte bei Antwort angeben)  
Mein Zeichen

Tag

10.01.2024

61.31-F1

01.03.2024

**Änderung Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für Ansiedlungsvorhaben XXXLutz / mömaX in Salzgitter-Salder – Stellungnahme Stadt Braunschweig**

Sehr geehrte Frau Angerer,

Sie haben die Stadt Braunschweig mit Schreiben vom 10. Januar 2024 und im Arbeitskreis Einzelhandel der Region am 07. Februar 2024 darüber informiert, dass das Oberzentrum Salzgitter die Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes im Stadtteil SZ-Salder nahe Lebenstedt beabsichtigt. Die Verkaufsfläche soll insgesamt 30.200 m<sup>2</sup> betragen. 2018/19 war das gleiche Vorhaben in SZ-Thiede geplant, wo nun allerdings die entsprechende Fläche nicht mehr zur Verfügung steht.

Da die Möbelmarktansiedlung gegen die Regelung zum zentrenrelevanten Randsortiment des Landesraumordnungsprogramms 2017 verstößt, kann und soll die Verträglichkeit des Randsortimentes aus Sicht des RGB wie bereits 2018/19 für den Standort in SZ-Thiede durch eine Änderung des REHK ermöglicht werden. Gemäß der gutachterlichen Auswirkungsanalyse geht von dem Vorhaben formal keine zentren schädigende Wirkung aus. Die Gutachterin äußerte am 07. Februar 2024, dass sich die Rahmenbedingungen des Vorhabens seit 2019 auch nicht geändert hätten.

Kernaufgabe des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist es, die Einzelhandelsfunktion der ober- und mittelzentralen Innenstädte zu stärken. Zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung und Schuhe, aber auch Hausrat und Einrichtungszubehör, Haus-, Bett- und Tischwäsche und Heimtextilien wie Gardinen und Dekostoffe dürfen gemäß REHK unbegrenzt nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstädte angeboten werden, außerhalb nur kleinflächig oder als Randsortiment, begrenzt auf 10 % der Verkaufsfläche und maximal 800 m<sup>2</sup>. Dieses Vorhaben

überschreitet die REHK-Grenzen allerdings mehr als deutlich mit 5.710 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Randsortimente – entsprechend 19 % der Gesamtverkaufsfläche.

Häufig wird im tatsächlichen Betrieb die genehmigte Fläche für zentrenrelevante Sortimente bei Möbel- und Baumärkten deutlich überschritten. Die Bauordnung der Stadt Braunschweig kontrolliert die Einhaltung und hat bspw. an der Hansestraße bei mehreren Betrieben die Einhaltung zulässiger Rand- und Freisortimente angeordnet. Das Verwaltungsgericht Braunschweig hat diese Praxis am 13. Dezember 2023 im Fall Globus Hansestraße voll bestätigt (Urteil 2 A 336/19). Es bleibt Aufgabe der Verwaltung, die Einhaltung der zulässigen Sortimente durchzusetzen.

Dies vorausgeschickt nimmt die Stadt Braunschweig wie folgt Stellung:

Das Neuansiedlungsvorhaben in Salzgitter ist grundsätzlich nachvollziehbar, da damit die bestehende Versorgungslücke des Oberzentrums bei Möbeln und weiteren Einrichtungssortimenten geschlossen werden kann. Allerdings ist der beabsichtigte Umfang der zentrenrelevanten Sortimente – aus Sicht der Stadt Braunschweig – deutlich zu groß.

Anders als seitens der Gutachterin am 07. Februar 2024 behauptet, haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Einzelhandel und auch der Einzelhandelsbestand seit 2019 deutlich verändert. Besonders die Corona-Schutzmaßnahmen, ausufernde Energiekosten sowie inflationsgetriebene Preissteigerungen in Verbindung mit deutlicher Konsumzurückhaltung der Bürgerinnen und Bürger haben z. B. in Braunschweig zu diversen Geschäftsaufgaben beigetragen. Überlagert und verschärft wird die Situation durch den Rückzug von Projektentwicklern und investitionsbereiten Handelsbetrieben. Das Projekt Burggasse steht dafür exemplarisch. Allein die Schließung von zwei Galeria-Standorten in Braunschweig und das Leerziehen der Burgpassage haben die Verkaufsfläche seit Oktober 2020 um knapp 30.000 m<sup>2</sup> reduziert. Insgesamt nahm die zentrenrelevante Verkaufsfläche nach einer neu vorliegenden Vollerhebung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt im Januar 2024 seit 2017 um etwas mehr als 20 % ab. Bei den für das Vorhaben wichtigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 des Gutachtens ging die Verkaufsfläche seit 2017 sogar um mehr als 25 % zurück.

Es ist – auch in Braunschweig – üblich, dass solche Einrichtungshäuser und Mitnahmemärkte über Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente verfügen. Der geplante Umfang des Vorhabens in Salzgitter ist nach unserer Einschätzung in der Region jedoch einmalig.

Aus diesen Gründen fordert die Stadt Braunschweig bei allem Verständnis für die grundsätzliche Motivation der Stadt Salzgitter, dass

- das GMA-Gutachten bezüglich der Umsatzkennziffern (s. Fußnote S. 43) aktualisiert bzw. ergänzt wird: Die Daten sind 10 Jahre alt. Seither sind die Umsätze im Möbelhandel um 20 % gestiegen – wahrscheinlich deutlich stärker als die Verkaufsfläche,
- der Regionalverband die Vorschädigung der Zentralen Versorgungsbereiche der Ober- und Mittelzentren seit 2017 bzw. 2020 angemessen berücksichtigt,
- das REHK nur insoweit geändert wird, dass dieses Vorhaben nur bis zu 10 % und maximal 3.020 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gemäß REHK ermöglicht werden kann und
- die Stadt Salzgitter sich verpflichtet, die Einhaltung der Sortimentsbegrenzungen zu überwachen und durchzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen  
i. V.

Leuer