

*Betreff:***Beschluss zur Aktualisierung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel für Braunschweig***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

*Datum:*

28.06.2022

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehdorf-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 Röhme 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 Konzeptaussagen 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