



Ansiedlung von XXXLutz / Mömax am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter – Ergänzende Stellungnahme zur GMA-Auswirkungsanalyse

Auftraggeber: Löwengrund Immobilien GmbH,
Böblingen

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar,
Niederlassungsleitung

Köln, am 06.03.2019

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38 – 0
Telefax: 0221 / 98 94 38 - 19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabenstellung / Hintergrund	4
2. Anwendung der kommunalen Sortimentsliste der Stadt Salzgitter bzw. der regionalen Liste des REHK 2018	5
3. Bewertung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen	12
3.1 Bewertung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Salzgitter	12
3.2 Bewertung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen in den Innenstädten von Braunschweig und Wolfenbüttel	13
4. Entwicklung der Zentralitäten im Oberzentrum Salzgitter	15
5. Kongruenzgebot	17
6. Fazit	18

1. Aufgabenstellung / Hintergrund

Die Löwengrund Immobilien GmbH, Böblingen, plant die Ansiedlung eines XXXLutz Einrichtungshauses und eines Mömax Möbelmitnahmemarktes mit zusammen rd. 30.000 m² Verkaufsfläche am Standort Salzgitter, Eisenhüttenstraße. Hierzu hat die GMA im Februar 2019 eine Auswirkungsanalyse¹ vorgelegt, welche die potenziellen wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung auf die zentralen Orte und ihre zentralen Versorgungsbereiche in Salzgitter und im Umland prüft. Darüber hinaus wird in der vorliegenden Auswirkungsanalyse auch die Übereinstimmung der Planung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, hier LROP-VO Niedersachsen 2017 und Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig 2018 (REHK 2018), geprüft.

Hintergrund der Ansiedlungsbestrebungen ist u. a. der ausgesprochen schwache Besatz an Möbel- und Einrichtungssortimenten im Oberzentrum Salzgitter. Derzeit ist in Salzgitter kein größeres Möbel- oder Einrichtungshaus ansässig; der SB-Möbel Markt Boss in Salzgitter-Lebenstedt mit ca. 3.200 m² Verkaufsfläche wird durch kleinere Spezialmöbelanbieter (z. B. Betten / Matratzen, Kolonialstilmöbel, Naturholzmöbel) ergänzt. Derzeit weist das Oberzentrum Salzgitter im Möbelsegment eine Zentralität von nur 32 auf², d.h. es sind erhebliche Kaufkraftabflüsse, vor allem nach Braunschweig, Wolfenbüttel und Wolfsburg, festzustellen (vgl. auch Ziffer 4 der vorliegenden Stellungnahme).

Die GMA-Auswirkungsanalyse 2019 prüft das von der Löwengrund Immobilien GmbH, Böblingen, vorgelegte Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept für XXXLutz mit 23.000 m² Gesamtverkaufsfläche und Mömax mit 7.200 m² Gesamtverkaufsfläche. Dabei hat sich herausgestellt, dass von dem Vorhaben in der vorgesehenen Verkaufsflächen- und Sortimentsdimensionierung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Orte bzw. zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Allerdings wird die im LROP Niedersachsen 2017, Integrationsgebot, vorgesehene Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente deutlich überschritten (LROP-VO 2017, 2.3.06; Buchstabe a)). Auch wird der Grundsatz des Kongruenzgebotes aufgrund der Lage des Planstandortes direkt an der Grenze des oberzentralen Kongruenzraumes des Oberzentrums Salzgitter nicht eingehalten (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse 2019, Kap. IV, 4.2).

Das LROP 2017 sieht im Integrationsgebot jedoch eine Ausnahmeregelung vor, nach der eine Überschreitung von 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente möglich ist, *„wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelass-*

¹ Im Folgenden mit GMA-Auswirkungsanalyse 2019 bezeichnet.

² Die Zentralität bzw. das Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis von 32 bedeutet, dass lediglich 32 % der Kaufkraft bei Möbeln der Einwohner von Salzgitter auch in Salzgitter gebunden wird. Rechnerisch fließen somit 68 % der Kaufkraft der Wohnbevölkerung von Salzgitter nach außen.

sene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt“ (LROP-VO 2017, 2.3.06; Buchstabe b)). Diesem letztgenannten Aspekt wird über die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprochen. Außerdem sind keine weiteren Einzelhandelnutzungen am Planstandort vorgesehen. Zum erstgenannten Aspekt der Abstimmung der raumverträglichen Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente soll ein Ergänzungsbeschluss zum REHK für den Großraum Braunschweig 2018 als verbindlichem regionalen Einzelhandelskonzept herbeigeführt werden.

Vor diesem Hintergrund fand am 21. Februar 2019 eine Sitzung des Arbeitskreises Regionales Einzelhandelskonzept der Region Braunschweig statt, bei der die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse und die Planung grundsätzlich diskutiert wurden. In diesem Zusammenhang wurden einige Fragestellungen angesprochen, auf die im Rahmen der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme eingegangen werden soll. Dies sind

- /// die mögliche Anwendung der Sortimentsliste des Regionales Einzelhandelskonzeptes für den Großraum Braunschweig 2018 für den anstehenden Ergänzungsbeschluss zum REHK,
- /// die detailliertere Auseinandersetzung der Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche insbesondere in den Sortimenten, die nach kommunaler Sortimentsliste der Stadt Salzgitter als nicht zentrenrelevant eingestuft sind, in anderen Städten und Gemeinden bzw. in der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes der Region Braunschweig 2018 jedoch als zentrenrelevant gewertet werden,
- /// die Zentralitätsentwicklung des Oberzentrums Salzgitter im Einrichtungssegment aufgrund der Ansiedlung
- /// eine Überprüfung des Kongruenzgebotes vor dem Hintergrund des REHK 2018; in der GMA-Auswirkungsanalyse 2019 wurde bislang auf die Vorgaben des LROP 2017 eingegangen.

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme soll die GMA-Auswirkungsanalyse 2019 ergänzen. Sie ist gemeinsam mit der Auswirkungsanalyse Grundlage für eine regionalplanerische Entscheidung zur Ausnahmeregelung in Ziel 2.3.06, LROP-VO 2017 (Integrationsgebot).

2. Anwendung der kommunalen Sortimentsliste der Stadt Salzgitter bzw. der regionalen Liste des REHK 2018

Zur Ansiedlung des Vorhabens XXXLutz und Mömax in Salzgitter, Eisenhüttenstraße, soll ein Bebauungsplan nach § 11 Abs. 3 BauNVO aufgestellt werden, in welchem die zulässigen Verkaufs-

flächen und Sortimente dezidiert festgelegt werden. Es ist Konsens – so auch im Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept der Region Braunschweig –, dass für diesen kommunalen Bebauungsplan auch die Sortimentsliste der Stadt Salzgitter, dargelegt im Einzelhandelsentwicklungskonzept Salzgitter 2017 / 2018, zugrunde zu legen ist. Die nachfolgende Tabelle 1 stellt das Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept nach Salzgitteraner Liste dar.³ Demnach liegt die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in den beiden Märkten bei 2.975 m² und damit bei 9,9 % der Gesamtverkaufsfläche.

Für eine Ausnahme vom Integrationsgebot nach LROP-VO 2017, 2.3.06; Buchstabe b) soll ein Ergänzungsbeschluss zum REHK 2018 herbeigeführt werden. Im Arbeitskreis zum regionalen Einzelhandelskonzept am 21.02.2019 wurde diskutiert, ob für diesen Ergänzungsbeschluss die kommunale Sortimentsliste der Stadt Salzgitter zugrunde zu legen ist oder ob hierbei die regionale Sortimentsliste des REHK anzuwenden ist.

Die regionale Sortimentsliste unterscheidet sich in einigen projektrelevanten Sortimenten von der Liste des REHK 2018. Die in nachfolgender Tabelle 1 blau und kursiv dargelegten Sortimente sind gemäß Liste des REHK als zentrenrelevant, in Salzgitter jedoch als nicht zentrenrelevant eingestuft. Unter Anwendung der regionalen Liste wären bei XXXLutz nicht 2.105 m², sondern 3.975 m² Verkaufsfläche den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen⁴. Bei Mömax läge der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente unter Zugrundelegung der regionalen Sortimentsliste bei 1.725 m² Verkaufsfläche⁵ statt 870 m² Verkaufsfläche nach kommunale Liste Salzgitter.

An dieser Stelle ist bereits darauf hinzuweisen, dass GMA in der Auswirkungsanalyse 2019 bereits die **Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche** in Salzgitter und im Umland für **alle wesentlichen projektrelevanten Sortimente** geprüft hat; unabhängig von der Einstufung der Zentrenrelevanz in der jeweiligen kommunalen bzw. der regionalen Sortimentsliste. So sind in den Tabellen 9, 10 und 11 in der Auswirkungsanalyse die Umverteilungseffekte in den Städten Salzgitter, Braunschweig und Wolfenbüttel – bezogen auf die einzelnen Lagekategorien (zentrale Versorgungsbereiche, Sonderstandorte) – dargelegt. Diese Umverteilungswerte sind unabhängig von der Frage der Anwendung einer kommunalen oder regionalen Sortimentsliste zu sehen, da die Einstufung eines Sortimentes als zentrenrelevantes oder nicht zentrenrelevantes Sortiment keinen Parameter im Rechenmodell zu den Umverteilungswirkungen darstellt.

³ In der GMA-Auswirkungsanalyse 2019 sind die Aktionsflächen noch keiner Sortimentsgruppe zugeordnet. Nach Rücksprache mit der Landesplanung Niedersachsen (ARL Braunschweig) wurden diese Flächen zu je 50 % den zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

⁴ 2.105 m² + 980 m² für Haus- und Heimtextilien + 810 m² für Lampen / Leuchten + 80 m² für Sonnenschutz / Technik.

⁵ 870 m² + 570 m² für Haus- und Heimtextilien + 270 m² für Lampen / Leuchten + 25 m² für Sonnenschutz / Technik.

Tabelle 1: Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept (Zuteilung Aktionsflächen zu Sortimentsgruppen)

Sortiment (gemäß Sortimentsliste Salzgitter)	Verkaufsfläche in m ² (gerundet)		
	XXXLutz	Mömax	Summe
Möbel, Kücheneinrichtung, Büromöbel, Matratzen, Betten	18.000	5.020	23.020
<i>Haus- / Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche</i>	980	570	1.550
<i>Lampen / Leuchten, Beleuchtungskörper</i>	810	270	1.080
Teppiche, Teppichböden, Bodenbeläge (inkl. sonstige Baumarktartikel und <i>Sonnenschutz / Technik</i>)	680	280	960
sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente*	240	130	370
Aktionsfläche	185	60	245
Summe nicht zentrenrelevant	20.895	6.330	27.225
Hausrat, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Einrichtungszubehör (inkl. GPK)*	1.470	670	2.140
Kunst, Bilderrahmen	260	110	370
Sonstige zentrenrelevante Sortimente**	190	30	220
Aktionsfläche	185	60	245
Summe zentrenrelevant	2.105	870	2.975
maximale Verkaufsfläche gesamt	23.000	7.200	30.200

* u. a. Kinderwagen, Autositze, Gartenbedarf / **u. a. Bücher, Kleinelektro, Uhren, Babybedarf etc.

blau / kursiv: zentrenrelevante Sortimente nach Sortimentsliste REHK

Quelle: Sortimentsplan gemäß Auftraggeber, Stand: Juli 2018, Zuordnung gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Salzgitter – Fortschreibung 2017 / 2018 (Entwurf Januar 2019) / GMA-Darstellung 2019

Die **Begründung zum LROP 2017** zur Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot (LROP-VO 2017, 2.3.06; Buchstabe b)) gibt keine näheren Hinweise zur Fragestellung, welche Sortimentsliste für einen Ergänzungsbeschluss zum REHK zugrunde zu legen ist. Hier heißt es:

„Mit Buchstabe b wird den Trägern der Regionalplanung zur hinreichenden Sicherung raumordnerischer und städtebaulicher Flexibilität die Möglichkeit eröffnet, auf Basis regional abgestimmter Ziele ein größeres Randsortiment zuzulassen. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass je nach Art der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen auch mehr als 10 vom Hundert oder über 800 m² hinausgehende Randsortimentsfestlegungen raumverträglich sein können. Voraussetzung dafür ist, dass die Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und betroffenen Versorgungsstandorte im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens auf der Grundlage eines hinreichend konkreten und verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzeptes genügend bewertet werden können und die Raumverträglichkeit festgestellt wird. Aus den regionalen Einzelhandelskonzepten muss erkennbar sein, aus welchen Gründen ein größeres Randsortiment für erforderlich erachtet

wird. Zudem muss sichergestellt sein, dass die Einzelfallbewertung nur für das geprüfte Vorhaben gilt, d.h., dass die raumordnerische Zulässigkeit auf das geprüfte Vorhaben beschränkt bleibt. Eine derartige Beschränkung lässt sich mittels der Bauleitplanung oder über Grundbucheintrag herstellen. Deshalb ist die unter Buchstabe b, zweiter Halbsatz, genannte Bedingung zwingend.“⁶

Auch die **Arbeitshilfe des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz von September 2017**⁷ geht im Abschnitt zu Ziffer 06 des Integrationsgebotes nicht auf die Fragestellung der Anwendung einer regionalen oder kommunalen Sortimentsliste ein. Sie gibt jedoch Erläuterungen zu den Anforderungen an verbindliche regionale Einzelhandelskonzepte gemäß Ziffer 06 b):⁸

„5.32 Welche Anforderungen bestehen an verbindliche regionale Einzelhandelskonzepte gemäß Ziffer 06 b)?

Ein verbindliches regionales Einzelhandelskonzept gemäß Ziffer 06 b) beinhaltet eine planungsraumbezogene Analyse um festzustellen, welcher Verkaufsflächenumfang für das zentrenrelevante Randsortiment raumverträglich ist. Über einen raumordnerischen oder städtebaulichen Vertrag ist abzusichern, dass das als raumverträglich zugelassene zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Dies ist erforderlich, da nur für den raumordnerisch geprüften Vorhabentyp die Verträglichkeit für den zentralörtlichen Einzelhandel in der Standortgemeinde und in anderen Städten und Gemeinden des Einzugsbereichs ausreichend belegt wurde. Es ist daher auszuschließen, dass sich nach einer eventuellen Aufgabe des geprüften Einzelhandelsgroßprojektes andere Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht vergleichbarer Unternehmens- und Sortimentsstruktur ansiedeln, deren raumordnerische Vertretbarkeit u. U. nicht gegeben wäre....“⁹

In der Begründung zum LROP und auch in der Arbeitshilfe 2017 werden folgende Aussagen in Bezug auf die Bestimmung der zentrenrelevanten Sortimente getroffen. So heißt es in der Begründung zum LROP zum Integrationsgebot:

„Die Einteilung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in sog. Sortimentskatalogen oder Listen hat sich als Beurteilungs- und Entscheidungshilfe bewährt. Es ist jedoch zu beachten, dass sich die Sortimentsstruktur in keiner Handelsbranche statisch festlegen lässt. Die Erstellung einer abschließenden und landesweit dauerhaft gültigen Liste ist daher nicht möglich. Welche Sortimente in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sind, bedarf vielmehr einer Betrachtung im Einzelfall und daran anknüpfend einer näheren Konkretisierung durch die planende Gemeinde....“¹⁰

⁶ Begründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), S. 29.

⁷ Im Folgenden mit „Arbeitshilfe 2017“ bezeichnet.

⁸ Arbeitshilfe 2017, S. 57 / 58

⁹ Die Arbeitshilfe weist hier also im Wesentlichen auf die Verträglichkeit für den zentralörtlichen Einzelhandel im Einzugsgebiet hin, der auch im Rahmen der Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes geprüft wird.

¹⁰ Begründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), S. 27.

Die Arbeitshilfe 2017 ergänzt wie folgt:

„5.4 Wie werden zentrenrelevante Sortimente bestimmt?“

Die LROP-Begründung zu 2.3 05 S. 1 und 2 benennt in einer Liste Sortimente, die i. d. R. als zentrenrelevant einzustufen sind. Sofern Sortimente als zentrenrelevant bestimmt werden sollen, müssen sie auf regionaler bzw. örtlicher Ebene in sogenannten Sortimentslisten für jede Gemeinde abschließend bestimmt werden....

Auch in regionalen Einzelhandelskonzepten werden regelmäßig regionale Sortimentslisten vereinbart. Diese werden oftmals aus der gemeinsamen Erfassung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Region abgeleitet und bilden insofern eine hinreichend konkrete Grundlage zur Herleitung gemeindlicher Sortimentslisten.

Sofern keine kommunale Sortimentsliste vorliegt, muss sich die Bestimmung von Sortimenten als „zentrenrelevant“ auf die zentrumsprägende Bedeutung der tatsächlich im Ortszentrum/ in der Innenstadt vorhandenen Sortimente beziehen. Der alleinige Bezug auf eine regionale Liste bzw. die LROP- Liste reicht insofern nicht.“

Insgesamt lässt sich aus der Begründung zum LROP und der Arbeitshilfe 2017 nicht unmittelbar ablesen, ob die kommunale oder die regionale Sortimentsliste für den Ergänzungsbeschluss zum REHK anzuwenden ist. Der systematische Zusammenhang mit dem Integrationsgebot sowie die Erläuterungen zu den zentrenrelevanten Sortimenten in Begründung zum LROP und Arbeitshilfe 2017 verdeutlichen jedoch, dass die kommunale Sortimentsliste Salzgitter maßgeblich ist. Die regionale Sortimentsliste ist dagegen in den Städten und Gemeinden, die über keine eigenen kommunalen Einzelhandelskonzepte bzw. kommunalen Sortimentslisten verfügen, als Grundlage für eine kommunale Definition zentrenrelevanter Sortimente für die Bauleitplanung heranzuziehen – immer unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation. In denjenigen Städten und Gemeinden, die eigene kommunale Einzelhandelskonzepte und somit auch eine eigene, auf die jeweilige konkrete örtliche Situation eingehende Sortimentsliste erarbeitet haben, ist die jeweilige kommunale Sortimentsliste in der Bauleitplanung zugrunde zu legen.

Die nachfolgende Übersicht 1 zeigt beispielhaft die aktuelle Einordnung der projektrelevanten Sortimente in Salzgitter, Braunschweig, Wolfsburg und Wolfenbüttel sowie zum Vergleich in der Liste des REHK 2018 auf.

Hieraus wird ersichtlich, dass die einzelnen Städte und Gemeinden aufgrund ihrer jeweiligen konkreten örtlichen Gegebenheiten und Zielsetzungen sehr unterschiedliche Zuordnungen in den projektrelevanten Sortimenten getroffen haben. Während die Oberzentren Salzgitter und Wolfsburg einen Großteil der möbelhausrelevanten Sortimente als nicht zentrenrelevant einordnen, sind nach der Braunschweiger Liste außer dem Möbelkernsortiment und den Teppichböden / Bodenbelägen sämtliche projektrelevanten Sortimente als zentrenrelevant eingeordnet. Die Liste des REHK 2018 weist u. a. Lampen / Leuchten und Beleuchtungskörper als zentrenrelevant aus,

obwohl in diesem Sortiment gemäß REHK 2018 nur 6 % der Verkaufsflächen in der Region Braunschweig in sog. Versorgungskernen (zentralen Versorgungsbereichen) vertreten sind¹¹.

Übersicht 1: Zentrenrelevanz der projektrelevanten Sortimente in der Region

Sortiment	Zentrenrelevanz				
	Salzgitter	Braunschweig	Wolfenbüttel	Wolfsburg	REHK
Möbel, Kücheneinrichtung, Büromöbel, Matratzen, Bettwaren	---	---	---	---	---
Haus- / Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche	---	X	X	---	X
Lampen / Leuchten, Beleuchtungskörper	---	X	X	---	X
Teppiche, Teppichböden, Bodenbeläge (inkl. sonstige Baumarkt-artikel und Sonnenschutz / Technik)	---	(--)**	---	---	---*
Hausrat, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Einrichtungs-zubehör (inkl. GPK)	X	X	X	X	X
Kunst, Bilderrahmen	X	X	X	X	X

X = zentrenrelevant, --- = nicht zentrenrelevant

* Sonnenschutz zentrenrelevant

** Iose Teppiche zentrenrelevant; Teppichböden / Bodenbeläge nicht zentrenrelevant

Quelle: Sortimentsplan gemäß Auftraggeber, Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der jeweiligen Kommunen; GMA-Darstellung 2019

Die wesentlichen Unterschiede der kommunalen Sortimentsliste von Salzgitter und der regionalen Sortimentsliste im einrichtungsrelevanten Segment sind in den Sortimentsgruppen Heimtextilien, Gardinen, Haus-, Bett- und Tischwäsche bzw. Lampen / Leuchten, Leuchtmittel zu sehen. Beide Sortimentsgruppen sind im kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept Salzgitter 2017 / 2018 als nicht zentrenrelevant definiert, in der Liste des regionalen Einzelhandelskonzeptes als zentrenrelevant:

Lampen / Leuchten und Leuchtmittel sind nur zu 1,3 % der Verkaufsflächen in den Salzgitteraner zentralen Versorgungsbereichen vorhanden, 98,7 % der Verkaufsflächen in diesem Sortiment befindet sich in sog. sonstigen Lagen, schwerpunktmäßig an Einzelhandelsentwicklungsstandorten (Sonderstandorten). Auch in Zone III (Braunschweig, Wolfenbüttel) ist dieses Sortiment nur zu 3,6 % der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen (hier Innenstädte Braunschweig, Wolfenbüttel) vertreten;

¹¹ vgl. REHK 2018, S. 82.

96,4 % der Verkaufsflächen in diesem Sortiment sind auch hier an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässig, vor allem in Möbelhäusern und Bau- und Heimwerkermärkten. (vgl. Tabellen 3 und 4 der GMA-Auswirkungsanalyse 2019)

- Bei **Heimtextilien, Gardinen, Haus-, Bett- und Tischwäsche** ist in Zone III insbesondere aufgrund der starken Innenstadt Braunschweig ein Verkaufsflächenanteil von 43,3 % in zentralen Versorgungsbereichen festzuhalten; daher konnten in diesem Sortiment – anders als bei Lampen / Leuchten – auch Wettbewerbswirkungen in der Innenstadt Braunschweig ermittelt werden. In Salzgitter ist dieses Sortiment dagegen nur zu 21,3 % in den zentralen Versorgungsbereichen vertreten; hier sind lediglich Wettbewerbswirkungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bad nachweisbar. (vgl. Tabellen 3 und 4 sowie 9 und 10 der GMA-Auswirkungsanalyse 2019).

Zusammenfassend ist nochmals darauf hinzuweisen, dass GMA bereits in der Auswirkungsanalyse 2019 eine Prüfung der potenziellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Salzgitter und Umland für alle wesentlichen projektrelevanten Sortimente vorgenommen hat, unabhängig von der Einstufung der Zentrenrelevanz in der jeweiligen kommunalen bzw. der regionalen Sortimentsliste. Die in den Tabellen 9, 10 und 11 in der GMA-Auswirkungsanalyse dargestellten Umverteilungseffekte in den Städten Salzgitter, Braunschweig und Wolfenbüttel und ihren zentralen Versorgungsbereichen beziehen sich auf die jeweils geplanten Verkaufsflächen (vgl. Tabelle 1 der vorliegenden Stellungnahme) und sind losgelöst von der Frage der Anwendung der kommunalen Sortimentsliste Salzgitter bzw. der regionalen Sortimentsliste des REHK zu sehen. Die Einordnung der wirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet und die Auseinandersetzung mit der Frage, ob aus den Umsatzumverteilungseffekten auch städtebauliche Auswirkungen resultieren, erfolgt in der GMA-Auswirkungsanalyse 2019 in Kap. IV.3 und ergänzend unter Ziffer 3 der vorliegenden Stellungnahme. Demnach sind alle geprüften Sortimente in den geplanten Verkaufsflächendimensionierungen als städtebaulich verträglich zu sehen.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Zweck des Integrationsgebotes hinzuweisen, der in der Arbeitshilfe 2017 dargelegt ist:

„5.1 Was ist der Zweck des Integrationsgebotes?

Leitvorstellung der Raumordnung ist ein attraktiver und funktionsfähiger Handelsplatz „Innenstadt“ und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen. Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der Innenstädte bzw. Ortsmitten /-kerne sowie der Stadtteilzentren zu wahren und zu stärken.“¹²

¹² Arbeitshilfe 2017, S 45.

3. Bewertung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen

Bei der Bewertung des Umschlagens wirtschaftlicher bzw. wettbewerblicher Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird im Allgemeinen eine Größenordnung von ca. 10 % Umsatzverlust in einzelnen Sortimenten in den Zentren als Schwellenwert der Beeinträchtigung herangezogen. Dieser Schwellenwert ist jedoch nicht als starr zu sehen, sondern ist mit Blick auf die konkrete örtliche Situation einzuordnen. Insbesondere ist zu bewerten, ob die betroffenen Betriebe als Magnetbetriebe innerhalb des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches fungieren und ob in den einzelnen betroffenen Zentren ggf. Verschärfungen, z. B. im Sinne von erheblichen Leerstandsquoten, vorhanden sind. In der Regel wird ab einer Größenordnung von ca. 7 % Umverteilung eine nähere Auseinandersetzung mit dem jeweiligen betroffenen zentralen Versorgungsbereich gefordert, wobei auch die jeweilige Einordnung des betroffenen Sortiments in der kommunalen Sortimentsliste zu berücksichtigen ist.

Hinsichtlich der Umverteilungswirkungen, die durch das Vorhaben XXXLutz und Mömax in Salzgitter hervorgerufen werden, ist zunächst auf Kapitel IV., 2.2, Seite 47 ff. sowie Kapitel IV., 3., Seite 51 ff. in der GMA-Auswirkungsanalyse 2019 zu verweisen. Die Tabellen 9, 10 und 11 zeigen die Umverteilungswirkungen in den Städten Salzgitter, Braunschweig und Wolfenbüttel nach Lagekategorie auf. Als schützenswerte Lagen im Sinne des Städtebaus und der Landesplanung sind lediglich die zentralen Versorgungsbereiche zu sehen. Dezentral gelegene Lagen, z.B. Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte oder Sonderstandorte sind als städtebaulich nicht schützenswerte Standortlagen zu sehen, bei denen die potenziellen Auswirkungen als reine Wettbewerbswirkungen zu bewerten sind.

3.1 Bewertung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Salzgitter

Mit Blick auf die zentralen Versorgungsbereiche ist festzustellen, dass die höchsten Umverteilungsquoten in den projektrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen Salzgitter-Lebenstedt und Salzgitter-Bad festzuhalten sind. Sie liegen im Maximalfall bei ca. 12 % in Salzgitter-Bad im Bereich Möbel, Bettwaren / Matratzen bzw. ca. 10 – 11 % bei Heimtextilien, Gardinen, Haus-, Bett- und Tischwäsche. Bei Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren liegen sie mit ca. 7 – 8 % (Salzgitter-Bad) bzw. ca. 8 – 9 % (Salzgitter-Lebenstedt) unterhalb des Schwellenwertes von 10 %.

Möbel, Bettwaren / Matratzen sowie Heimtextilien, Gardinen, Haus-, Bett- und Tischwäsche sind in Salzgitter als nicht zentrenrelevant eingeordnet, d. h. hier bringt das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2017 / 2018 bereits zum Ausdruck, dass diese Sortimente für die zentralen Versorgungsbereiche keine wesentliche Attraktivitätsbedeutung mit sich bringen. Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Salzgitter-Bad sind hiervon einige Betriebe aus dem Bereich Betten,

Bettwaren, Matratzen bzw. Heimtextilien, Gardinen, Raumausstattung betroffen¹³. Dabei handelt es sich jeweils um klein- bis mittelflächige Anbieter mit hoher Beratungskompetenz, die überwiegend auf Zielkundschaft ausgerichtet sind und kaum Frequenzbringerfunktion für den zentralen Versorgungsbereich ausüben.

Wie auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept aufzeigt, ist in Salzgitter-Bad insbesondere der Fachmarktstandort Am Pflingstanger, u. a. mit Rewe, Penny, Rossmann als Hauptfrequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich zu sehen. Da im zentralen Versorgungsbereich mehrere Anbieter der betroffenen Sortimente ansässig sind, sind selbst im unwahrscheinlichen Fall eine Marktaustritts eines Anbieters keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder eine Einschränkung der Versorgungsfunktion zu befürchten. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass alle Anbieter über den zentralen Versorgungsbereich verteilt liegen (u.a. Klesmerplatz, Bahnhofplatz, Bohlweg, Marktplatz, d.h. auch kein Angebotsschwerpunkt in einem Teilraum des zentralen Versorgungsbereiches vorliegt).

Die Umverteilungswirkungen bei Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, die im zentralen Versorgungsbereich Salzgitter-Bad bei ca. 7 – 8 %, im zentralen Versorgungsbereich Salzgitter-Lebenstedt bei ca. 8 – 9 % liegen, lassen ebenfalls keine negativen städtebaulichen Auswirkungen befürchten. In beiden zentralen Versorgungsbereichen sind eine Reihe von Anbietern dieser Sortimente vorhanden, insbesondere in Lebenstedt auch Anbieter, die Waren mehrerer Branchen führen (u. a. Kaufhaus Elka, Kaufland, Das Depot, Woolworth). Bei diesen Anbietern sind i. d. R. nur Teilsortimente betroffen; es ist nicht von einer einzelbetrieblichen Gefährdung auszugehen. Somit sind insgesamt in Salzgitter keine negativen Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten.

Dies trifft auch auf die Nahversorgungszentren zu, in denen kaum Angebotsüberschneidungen mit dem projektrelevanten Sortiment für den Standort Eisenhüttenstraße vorliegen. Die Nahversorgungszentren in Salzgitter sind ganz schwerpunktmäßig durch den Lebensmitteleinzelhandel geprägt, der maximal auf Kleinstflächen Haushaltswaren oder Heimtextilien als Randsortiment führt.

3.2 Bewertung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen in den Innenstädten von Braunschweig und Wolfenbüttel

Die **Innenstadt von Braunschweig** ist in den projektrelevanten Sortimenten, die in Braunschweig als zentrenrelevant gelten (Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Bilder / Rahmen, Heimtextilien / Gardinen / Haus-, Bett-, Tischwäsche) mit Umverteilungswirkungen von ca. 4 – 7 % betroffen (vgl. Tabelle 10, GMA-Auswirkungsanalyse 2019).

¹³ Unter anderem Einrichtungs- und Gardinenhaus Wulfen, Betten Eggert, Stoffparadies Hemmers, Pieper Gardinen.

Angesichts der Leistungsfähigkeit der Braunschweiger Innenstadt sind bei den vorliegenden Umverteilungswirkungen zwischen 4 % und maximal 7 % in den genannten Sortimenten keine städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten. Als Magnetbetrieb in diesen Sortimenten kann Karstadt mit seinem Spezialhaus für einrichtungsrelevante Sortimente gesehen werden, aber auch Galeria Kaufhof, Depot, maison du monde sowie im etwas niedrigpreisigeren Segment Woolworth, Xenos und TK Maxx führen die entsprechenden Sortimente auf mittelgroßen Verkaufsflächen. Insgesamt ist in der Innenstadt Braunschweig ein attraktiver Mix aus inhabergeführten Fachgeschäften und national wie international agierenden Filialisten sowie einem Shopping Center vorhanden. In Zusammenschau mit dem überwiegend attraktiven historischen Stadtbild und der Vielzahl an ergänzenden Dienstleistungen, Gastronomie und kulturellen Nutzungen ist die Innenstadt von Braunschweig als sehr leistungsfähig zu sehen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind angesichts der ermittelten Umverteilungswirkungen folglich nicht zu erwarten.

Auch Lampen und Leuchten, Leuchtmittel sowie Teppiche gelten in Braunschweig als zentrenrelevant, hier lassen sich jedoch mit Mitteln der prognostischen Marktforschung keine Auswirkungen nachweisen. Dies hängt damit zusammen, dass der ganz eindeutige Angebotsschwerpunkt innerhalb der Stadt Braunschweig in diesen beiden Sortimentsgruppen an dezentralen Standorten mit umfangreichen Angeboten der Möbelhäuser und Baumärkte liegt. Wie Tabelle 10 in der GMA Auswirkungsanalyse 2019 aufzeigt, sind hier auch die höchsten Umverteilungsquoten festzuhalten.

Ähnliches gilt für die **Innenstadt von Wolfenbüttel**, die im zentrenrelevanten Sortiment Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren mit einer Umverteilungsquote von max. 5 – 6 % betroffen ist¹⁴. Auch wenn zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Besichtigungen in der Wolfenbütteler Innenstadt eine größere Baustelle am Schlossplatz vorhanden war, die zu diesem Zeitpunkt die Erreichbarkeit der Fußgängerzone aus Westen etwas einschränkte, so ist doch insgesamt von einer attraktiven Einzelhandelslage auch in den kommenden Jahren auszugehen. Die vorliegende Baustelle am Schlossplatz inkl. der Neuerrichtung eines Geschäftshauses am Löwentor (ehem. Hertie) wird in absehbarer Zeit behoben sein¹⁵ und zur weiteren Aufwertung der Innenstadt beitragen. Auch hier ist somit nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Innenstadt von Wolfenbüttel auszugehen.

¹⁴ In allen anderen zentrenrelevanten Sortimenten nach Wolfenbütteler Liste liegen Wettbewerbswirkungen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze.

¹⁵ siehe auch Presseartikel der Wolfenbütteler Zeitung vom 12.02.2019: „Der Wolfenbütteler Schlossplatz steht vor der Fertigstellung.“

4. Entwicklung der Zentralitäten im Oberzentrum Salzgitter

Im REHK 2018 wurde eine geringe Zentralität des Oberzentrums Salzgitter festgestellt, gerade im Vergleich zu den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg (vgl. REHK S. 44). Im gesamten aperiodischen Bedarf weist Salzgitter eine Zentralität von 94 auf, während Braunschweig (174) und Wolfsburg (153) erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus ihrem jeweiligen Umland, auch aus Salzgitter, verzeichnen (vgl. REHK S. 45).

Insbesondere im Möbel- und Einrichtungssegment ist die Zentralität im Oberzentrum Salzgitter aktuell sehr niedrig. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2017 / 2018 wurde für die gesamte Warengruppe Hausrat / Einrichtung / Möbel ein Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis (Zentralität) von 42 ausgewiesen, d. h. rechnerisch bindet der Einzelhandel in Salzgitter in dieser Warengruppe nur rund 42 % der Kaufkraft der Bevölkerung von Salzgitter. Betrachtet man die einzelnen projektrelevanten Sortimente innerhalb dieser Warengruppe, so ergeben sich für Möbel (32), Kunst / Bilder / Bilderrahmen (45) sowie Lampen / Leuchten (58) und Haus- und Heimtextilien (74) unterdurchschnittliche Zentralitätswerte.

Lediglich bei Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren sowie Teppichen und Baumarktartikeln ist eine Zentralität in Salzgitter von über 100 und damit Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland festzuhalten. Dies ist bei Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltsware jedoch v. a. dem Niedrigpreissegment mit einer Reihe von leistungsfähigen Bau- und Heimwerkermärkten sowie SB-Warenhäusern und Renovierungsfachmärkten / Einrichtungsfachmärkten (tedox, Hammer Heimtex) geschuldet. Ein attraktives Fachangebot ist auch bei Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren kaum vorhanden; ein klassisches Haushaltswarenfachgeschäft mit einem umfassenden Angebot an Tafelgeschirr, Bestecken und Kücheneinrichtung ist nicht ansässig.

Mit der Ansiedlung der Anbieter XXXLutz und Mömax kann somit eine eindeutige Angebotslücke im Oberzentrum Salzgitter geschlossen werden.

Die nachfolgende Tabelle 2 stellt die Entwicklung der Zentralitätswerte in Salzgitter und Braunschweig als der am stärksten von Wettbewerbswirkungen betroffenen Stadt im Einzugsgebiet dar. Dabei wurden in Salzgitter die aktuellen Umsätzen nach Sortimenten mit der am Planstandort Eisenhüttenstraße zu erwartenden Umsatzleistung addiert und die zu erwartenden Umsatzverluste bei den bestehenden Anbietern subtrahiert. Der sich hieraus ergebende Umsatz nach Ansiedlung wurde schließlich mit der aktuellen Kaufkraft im jeweiligen Sortiment gegenübergestellt¹⁶. In Braunschweig wurden vom aktuellen Bestandsumsatz die Umverteilungswirkungen

¹⁶ Rechenbeispiel: Umsatz Möbelkernsortiment in Salzgitter aktuell 12,7 Mio. € + Umsatzerwartung im Möbelkernsortiment am Planstandort 30,5 Mio. € – Umverteilung in Salzgitter 2,15 Mio. € = 41,05 Mio. €. Dieser Umsatz, gegenübergestellt mit der aktuellen Kaufkraft in Salzgitter in Höhe von 39,7 Mio. €, ergibt eine Zentralität nach Ansiedlung von XXXLutz und Mömax von 103.

abgezogen und dieser Umsatz nach Ansiedlung in Salzgitter der aktuellen Kaufkraft in Braunschweig gegenübergestellt.¹⁷

Tabelle 2: Änderungen der Zentralitäten in den projektrelevanten Sortimenten in Salzgitter und Braunschweig nach Ansiedlung XXXLutz / Mömax (Modellrechnung)

Sortiment	Salzgitter		Braunschweig	
	Zentralität aktuell	Zentralität nach Ansiedlung Salzgitter	Zentralität aktuell	Zentralität nach Ansiedlung Salzgitter
Möbelkernsortiment	32	103	206	184
Vorhänge / Gardinen, Haus- und Heimtextilien	75	102	119	110
Lampen / Leuchten	58	99	117	105
Teppiche	118	132	81	78
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	129	159	204	195
Kunst, Bilder, Bilderrahmen	47	73	106	99

GMA-Zusammenstellung 2019

Unter Zugrundelegung der vorliegenden Berechnungen zu den Umsatzumverteilungseffekten in der GMA-Auswirkungsanalyse 2019 ist festzuhalten, dass die Zentralität im Möbelsegment in Salzgitter nach Ansiedlung der Vorhaben in der projektierten Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption von 32 auf ca. 103 steigen würde, die Zentralität bei Möbeln im Oberzentrum Braunschweig von derzeit ca. 206 auf ca. 184 sinken würde. Ähnlich ist das Verhältnis bei Vorhängen / Gardinen, Heimtextilien, Lampen / Leuchten sowie Kunst / Bilderrahmen. In allen drei Sortimenten würde die Zentralität von Salzgitter deutlich ansteigen, bei Kunst / Bilderrahmen dennoch mit rd. 73 immer noch einen Zentralitätswert von deutlich unter 100 erreichen. Auch bei Vorhängen / Gardinen, Heimtextilien sowie Lampen / Leuchten würden die Zentralitätswerte auf 102 bzw. 99 steigen, also gerade einmal die rechnerische Kaufkraftbindung in Salzgitter vervollständigen. In allen genannten Sortimenten ist auch das Oberzentrum Braunschweig derzeit sehr gut aufgestellt und würde bei Realisierung des Vorhabens in Salzgitter zwar an Zentralität verlieren, dies jedoch nur in einem moderaten Umfang. Auch würde Braunschweig weiterhin in den wesentlichen Einrichtungssortimenten noch Zentralitäten von zum Teil deutlich über 100 erreichen, mit

¹⁷ Rechenbeispiel: Umsatz Möbelkernsortiment in Braunschweig aktuell 208,6 Mio. € – Umverteilung in Braunschweig 22,1 Mio. € = 186,5 Mio. €. Dieser Umsatz gegenübergestellt mit der aktuellen Kaufkraft in Braunschweig in Höhe von 101,4 Mio. € ergibt eine Zentralität nach Ansiedlung von XXXLutz und Mömax von 184.

Ausnahme von Teppichen, bei denen heute in Braunschweig eine vergleichsweise niedrige Zentralität vorliegt, und bei Kunst / Bilder / -rahmen, wo ein ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis vorliegt.¹⁸

5. Kongruenzgebot

Die GMA-Auswirkungsanalyse 2019 hat sich bezüglich des Kongruenzgebotes (Grundsatz der Raumordnung) bislang nur mit den Vorgaben der Landesplanung (LPRO-VO 2017, 2.3.03) befasst (vgl. Auswirkungsanalyse S. 56 – 59). Im REHK 2018 wurde aufgrund der spezifischen siedlungsstrukturellen Verhältnisse im Großraum Braunschweig und dem zentralörtlichen System mit drei Oberzentren in räumlicher Nähe und neun Mittelzentren eine Spezifizierung vorgenommen. Demnach dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben in Oberzentren maximal 25 % der Kaufkraft im aperiodischen Bedarf im jeweiligen Kongruenzraum (hier oberzentraler Kongruenzraum Salzgitter) abschöpfen (vgl. REHK 2018, S. 78), damit den Mittelzentren, deren mittelzentrale Verflechtungsbereiche ja innerhalb der oberzentralen Verflechtungsbereiche der Oberzentren liegen, noch ausreichend Spielraum für ihren Einzelhandel des aperiodischen Bedarfs gelassen wird.

Wie das Marktanteilkonzept der GMA darlegt (vgl. Auswirkungsanalyse Tabelle 7), liegt die Kaufkraftabschöpfung (=Marktanteil) über alle geprüften Sortimenten lediglich in Zone I (Stadt Salzgitter) bei 24 %, und damit nahe am Schwellenwert von 25 %. In allen anderen Zonen des Einzugsgebietes liegen die Marktanteile deutlich niedriger. Auch wenn nur ein Teilbereich des betrieblichen Einzugsgebietes dem oberzentralen Kongruenzraum zuzuordnen ist (vgl. Auswirkungsanalyse Karte 5), so zeigen die insgesamt niedrigen Marktanteile im überörtlichen Einzugsgebiet über alle geprüften Sortimenten (Zone II: 13 – 14 %, Zone III: 4 – 5 %; Zone IV: 2 – 3 %) sowie der gesamte Marktanteil über alle Einzugsgebietszonen und Sortimente von 7 – 8 % eine Übereinstimmung mit dem Kongruenzgebot des REHK 2018 auf.

Dieses Ergebnis steht auch in Einklang mit den Aussagen des REHK 2018. Im Rahmen der Modellrechnungen zum Kongruenzgebot für aperiodische Sortimente wurde für Salzgitter ein möglicher Verkaufsflächenrahmen für ein Möbelhaus in Höhe von 37.500 m² (untere Variante) bis 48.800 m² (obere Variante) ermittelt, dies sogar ohne Berücksichtigung von zulässigen Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Kongruenzraumes von 30 % (vgl. REHK 2018, S. 78 / 79).

¹⁸ Aus Gutachtersicht ist es nicht zielführend, für einzelne Sortimente eine Art Zielzentralität zu definieren, die nicht überschritten werden darf und die mindestens zu erreichen wäre. Bei einer solchen Betrachtungsweise bleibt unberücksichtigt, dass die Neuansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes ja auch immer Wettbewerbswirkungen in der jeweiligen Standortkommune auslöst. Letztlich darf das Bau- und Planungsrecht nur steuern, wo Wettbewerb stattfindet, nicht ob Wettbewerb stattfindet. Entscheidend ist also, ob von einem Einzelhandelsgroßprojekt negative Auswirkungen auf städtebaulich schützenswerte Standorte in der Ansiedlungskommune oder in Nachbarkommunen ausgelöst werden.

6. Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Oberzentrum Salzgitter seiner oberzentralen Versorgungsfunktion im Möbel- und Einrichtungssegment derzeit nur sehr eingeschränkt nachkommen kann. Mit Blick auf die vorliegenden Angebotsstrukturen in Salzgitter sind lediglich bei Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren sowie Teppichen und Baumarktartikeln eine Zentralität von über 100 und damit Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland festzuhalten. Insbesondere im Möbelkernsortiment liegt die Zentralität in Salzgitter mit 32 derzeit absolut auf einem unterdurchschnittlichen Wert. Auch bei Kunst / Bilder / Bilderrahmen (Zentralität 45) sowie Lampen / Leuchten (Zentralität 58) und Haus- und Heimtextilien (Zentralität 74) sind deutliche Kaufkraftabflüsse aus Salzgitter festzuhalten.

Insgesamt herrscht heute ein sehr starkes Ungleichgewicht in der Versorgungssituation im Möbel- und Einrichtungssegment zwischen dem deutlich größeren Oberzentrum Braunschweig mit seinen Möbelstandorten (u. a. Porta, XXXLutz, IKEA, Homann, Mömax, Poco, Küchenfachmärkte, weitere Discounter) und dem Oberzentrum Salzgitter.

Unter Zugrundelegung der vorliegenden Berechnungen zu den Umsatzumverteilungseffekten in der Auswirkungsanalyse der GMA vom Februar 2019 ist festzuhalten, dass die Zentralität im Möbelsegment in Salzgitter nach Ansiedlung der Vorhaben in der projektierten Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption von 32 auf ca. 103 steigen würde, die Zentralität bei Möbeln im Oberzentrum Braunschweig von derzeit ca. 206 auf ca. 184 sinken würde. Ähnlich ist das Verhältnis bei den sonstigen einrichtungsrelevanten Randsortimenten. Insgesamt würde die Ansiedlung in Salzgitter, Eisenhüttenstraße, in der vorgesehenen Projektkonzeption somit nicht zu einem „Umkippen“ eines regionalen Ungleichgewichtes in dem Sinne führen, dass im Anschluss Salzgitter überdimensioniert ausgestattet wäre und Braunschweig deutlich an Zentralität verlieren würde. Vielmehr würde ein derzeit sehr starkes regionales Ungleichgewicht etwas ausgeglichener gestaltet, und das Oberzentrum Salzgitter könnte seiner oberzentralen Versorgungsfunktion besser nachkommen.

Damit sich in Salzgitter grundsätzlich ein zeitgemäßes und damit auch nachhaltig am Markt agierendes Möbelhaus ansiedeln kann, sind neben dem Möbelkernsortiment auch in einem gewissen Rahmen zentrenrelevante Randsortimente notwendig. Eine Begrenzung auf 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Sortimente würde sich nicht in die aktuelle Wettbewerbssituation mit bestehenden Möbel- und Einrichtungshäusern einpassen, die über erheblich mehr Verkaufsfläche bei zentrenrelevanten Randsortimenten verfügen. Ein solches Möbelhaus hätte von vornherein massive Wettbewerbsnachteile. Die vorliegende Verkaufsflächen- und Projektkonzeption ist grundsätzlich eine typische Konzeption für einen Möbelvollsortimenter und einen SB-Möbelmitnahmemarkt, wobei letztgenannter Betriebstyp i. d. R. einen etwas höheren Verkaufsflächenanteil für zentrenrelevante Sortimente aufweist als ein Vollsortimentseinrichtungshaus.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse hat aufgezeigt, dass auch bei Überschreiten der 800 m²-Schwelle für zentrenrelevante Randsortimente bzw. der 10 %-Schwelle (unter Zugrundelegung der Sortimentsliste des REHK) vom Vorhaben in Salzgitter keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Salzgitter bzw. im Umland, insbesondere in den Ober- bzw. Mittelzentren Braunschweig und Wolfenbüttel zu erwarten sind. Der Schwerpunkt der Wettbewerbswirkungen erfolgt gegenüber dezentralen Standorten und insbesondere gegenüber den Sonderstandorten Hansestraße und Wendebrück in Braunschweig. Die Auswirkungen innerhalb der Region gehen daher v. a. zu Lasten dieser dezentralen Standorte. Eine Ausnahme vom Ziel der 10 % bzw. 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente, wie sie das LROP 2017 als Ausnahmeregel vom Integrationsgebot auch vorsieht, kann aus Gutachtersicht im REHK in den geprüften Größenordnungen festgesetzt werden, ohne dass davon Auswirkungen auf das zentrale Orte-System bzw. die zentralen Versorgungsbereiche in der Region ausgehen.