



*Regionales Einzelhandelskonzept (REHK)
für den Großraum Braunschweig,
Fortschreibung 2018*

Ergänzung Salzgitter-Thiede,
„Sonderstandort Eisenhüttenstraße“

Anlage 1 zu Ergänzungsvorlage Nr.: 2019/35-E

**Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig (REHK),
Fortschreibung 2018**

Ergänzung „Sonderstandort Eisenhüttenstraße“ in Salzgitter-Thiede

Regionalverband Großraum Braunschweig

Frankfurter Straße 2
38122 Braunschweig
0531 242 62 20

info@regionalverband-braunschweig.de

www.regionalverband-braunschweig.de/einzelhandelskonzept

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. Anlass der Ergänzung des REHK | 1 |
| 2. Vorhabenbeschreibung..... | 2 |
| 2.1 Räumliche Lage des Vorhabenstandorts | 2 |
| 2.2 Angebotssituation Schäferwiese | 3 |
| 2.3 Verkaufsflächen der geplanten Möbelmarktansiedlung am Standort Salzgitter-Thiede..... | 3 |
| 3. Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens..... | 4 |
| 3.1 Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 06 RROP 2008) – Ziel der Raumordnung | 5 |
| 3.2 Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 RROP 2008) in Verbindung mit der Regelung zu zentrenrelevanten Randsortimenten (Abschnitt 2.3 Ziffer 06 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 08 RROP 2008) – Ziel der Raumordnung | 5 |
| 3.3 Kongruenzgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 04 RROP 2008) – Grundsatz der Raumordnung | 6 |
| 3.4. Abstimmungsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 07 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 11 RROP 2008) – Ziel der Raumordnung | 8 |
| 3.5 Beeinträchtigungsverbot (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RROP 2008) – Ziel der Raumordnung | 9 |
| 3.6 Agglomerationsregelung (Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017) – Ziel der Raumordnung..... | 13 |
| 4. Raumordnerische Gesamtabwägung..... | 14 |
| 4.1 Festlegung der künftigen Angebotsstruktur | 14 |
| 4.2 Gesamtabwägung..... | 16 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Planstandort im städtebaulichen Umfeld | 3 |
| Abbildung 2: Planstandort Eisenhüttenstraße | 14 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Einzelhandelssituation an der Schäferwiese..... | 3 |
| Tabelle 2: Geplante Randsortimente | 4 |
| Tabelle 3: Umsatzanteile aus dem oberzentralen Kongruenzraum Salzgitter | 7 |
| Tabelle 4: Umverteilungseffekte..... | 11 |
| Tabelle 5: Maximale Verkaufsflächen..... | 15 |

1. Anlass der Ergänzung des REHK

Das Oberzentrum Salzgitter beabsichtigt die Ansiedlung eines Einrichtungshauses und eines Möbelmitnahmemarktes (im Folgendem als Möbelmarktansiedlung bezeichnet) am Standort Eisenhüttenstraße im Stadtteil Thiede (s. Kapitel 2.1). Das Planvorhaben ist ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP 2017) und unterliegt den Zielen der Raumordnung. Für die beiden Märkte ist eine Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 30.200 m² vorgesehen, wovon rund 5.710 m² auf zentrenrelevante Sortimente (s. Kapitel 2.3) gemäß der regionalen Sortimentsliste des REHK 2018 entfallen. Mit dieser Größenordnung wird die im LROP typisierende Grenze für zentrenrelevante Randsortimente deutlich überschritten:

Das LROP 2017 trifft in Abschnitt 2.3 Ziffer 06 folgende Zielsetzungen, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (u.a. Möbel-, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter) auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgefüges des Zentralen Ortes zulässig sind,

- a. wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- b. 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.

Für die geplante Möbelmarktansiedlung kommt die Zielsetzung gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 06 b LROP 2017 zum Tragen. Das bestehende REHK trifft keine Aussage zur Zulässigkeit eines größeren Randsortiments am geplanten Standort und zum geplanten Vorhaben. Insofern wird die Raumverträglichkeit des Vorhabens geprüft und im Fall eines positiven Prüfergebnisses das REHK entsprechend ergänzt.

In der Begründung zum LROP 2017 wird hierzu ausgeführt, „[...] dass den Trägern der Regionalplanung zur hinreichenden Sicherung raumordnerischer und städtebaulicher Flexibilität die Möglichkeit eröffnet [wird], 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, das heißt, dass die raumordnerische Zulässigkeit auf das geprüfte Vorhaben beschränkt bleibt [...].“

Als Grundlage für die raumordnerische Beurteilung dienen die Auswirkungsanalysen der GMA¹ für die geplante Möbelmarktansiedlung und das durch die Verbandsversammlung beschlossene Regionale Einzelhandelskonzept für den Regionalverband Großraum Braunschweig aus dem Jahr 2018. In dem REHK wird ein Überblick über die Einzelhandelsentwicklung sowie Entwicklungsperspektiven in der Region gegeben. Zur Beurteilung der städtebaulichen und ggf. raumordnerischen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens ist vorab festzustellen, dass die Rechtsprechung Marktgutachten als grundsätzlich geeignete Instrumente

¹ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter, 06.02.2019 sowie ergänzende Stellungnahme, 06.03.2019

anerkannt hat (BVerwG; Beschluss vom 03.08.2011 – 4 BN 15.11; Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08). Die Analyse der zu erwartenden Kaufkraftabflüsse ist dabei ein geeignetes Mittel die städtebaulichen und ggf. vorhandenen raumordnerischen Auswirkungen eines Vorhabens darzustellen.

Der Träger der Regionalplanung hat zunächst geprüft, ob die in die Auswirkungsanalyse eingeflossenen Parameter schlüssig und transparent erläutert sind und auf einer zutreffenden Ermittlung des Sachverhalts beruhen. Wesentlich dabei ist die Frage der zutreffenden Ermittlung des voraussichtlichen Umsatzes, die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie die Ermittlung der Bestandsdaten. Dies ist in der Auswirkungsanalyse vom 06.02.2019 plus der ergänzenden Stellungnahme vom 06.03.2019 geschehen.

Im Hinblick auf den Einzugsbereich wurde ebenfalls eine nachvollziehbare Abgrenzung getroffen. Dies unter der besonderen Konstellation, dass zwei Oberzentren (Salzgitter und Braunschweig) direkt nebeneinander liegen was so einmalig in Niedersachsen ist. Da für das Sortiment Möbel, welches vergleichsweise weniger häufig eingekauft wird und dem langfristigen Bedarfsbereich zugeordnet wird, die Kunden bereit sind, längere Wegstrecken zurückzulegen. Die Randsortimente stellen hier einen Mitnahmeeffekt des Möbelmarktes dar. Die Ansiedlung des Sortiments Möbel wäre in nicht-integrierter Lage prinzipiell möglich, jedoch bedürfen die Randsortimente einer genauen Betrachtung. Diese Annahme spiegelt sich in der Analyse passend wider. Auch die Berücksichtigung von überregional wirksamen Wettbewerbsstandorten unterstreicht die Anwendbarkeit der Auswirkungsanalyse.

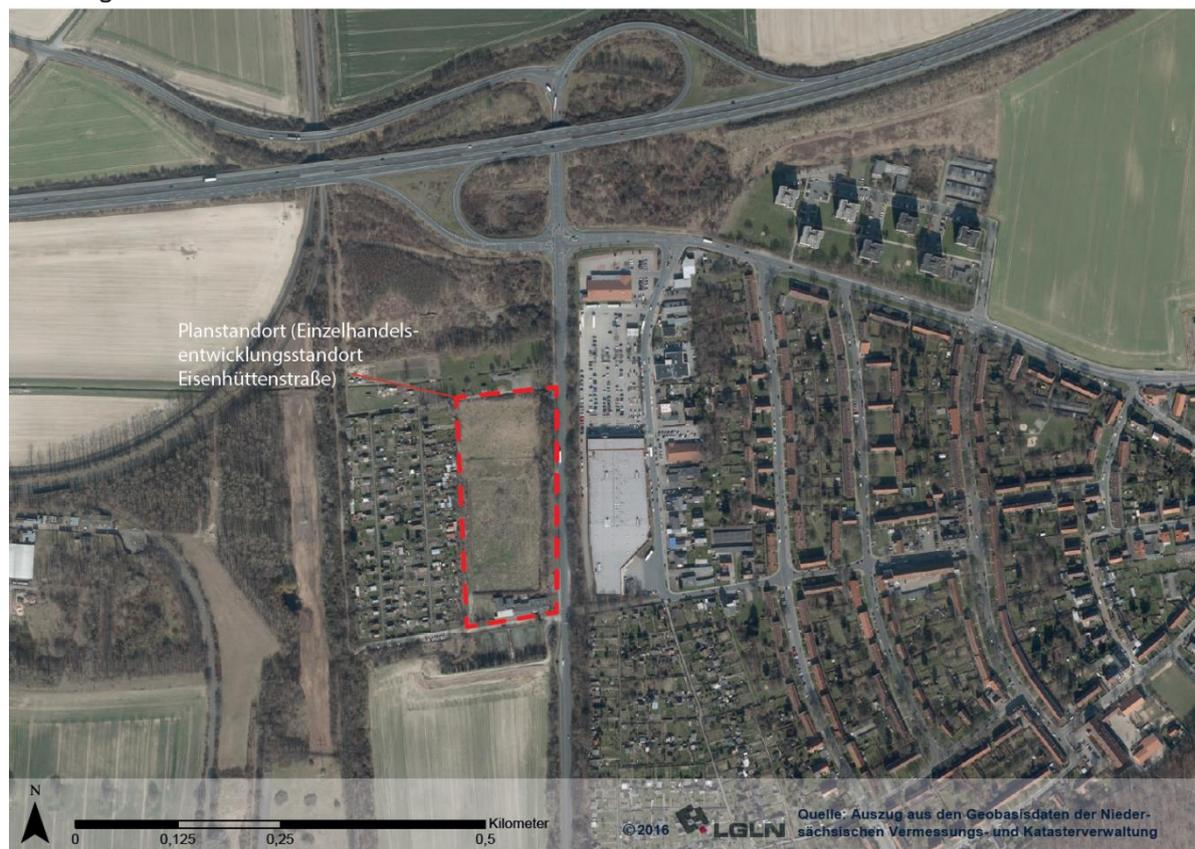
2. Vorhabenbeschreibung

Im nachfolgendem Kapitel wird die räumliche Lage sowie die gegenwärtige Angebotssituation am Planstandort genauer betrachtet.

2.1 Räumliche Lage des Vorhabenstandorts

Der Standort der Möbelmarktansiedlung liegt am westlichen Rand des Stadtteils Thiede in einer städtebaulichen Randlage. Verkehrlich ist der Standort über die L 618 an die nördlich gelegene A 39 angeschlossen (Autobahnabfahrt „Salzgitter-Thiede“). Westlich angrenzend an den Planstandort befinden sich Kleingärten, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 618 östlich angrenzend eine Einzelhandelsagglomeration, sowie dahinterliegend Wohnbebauung mit zum Teil verdichteten Strukturen. Der Bereich südlich des Planstandortes ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. In südöstlicher Richtung schließt sich eine weitere Kleingartennutzung an. Zudem besteht gegenüber dem Planvorhaben in der Eisenhüttenstraße eine ÖPNV-Haltestelle.

Abbildung 1: Planstandort im städtebaulichen Umfeld



Quelle: Eigene Bearbeitung nach LGLN 2016

2.2 Angebotssituation Schäferwiese

Die bereits unter Kapitel 2.1 angesprochene Einzelhandelssituation an der Schäferwiese stellt sich im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie im sonstigen kurzfristigen Bedarf gegenwärtig wie folgt dar:

Tabelle 1: Einzelhandelssituation an der Schäferwiese

| Sortimente | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in m ² |
|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 8 | 5.135 |
| Sonstiger kurzfristiger Bedarf | 6 | 3.760 |

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt + Handel 2018; Datengrundlage: Einzelhandelserhebung 2017

2.3 Verkaufsflächen der geplanten Möbelmarktansiedlung am Standort Salzgitter-Thiede

Im Rahmen der geplanten Möbelmarktansiedlung sind nachstehende Kern- und Randsortimente in Quadratmeter Verkaufsfläche am Standort Salzgitter-Thiede vorgesehen. Die Unterscheidung von Haupt- und Randsortimenten ist dabei geläufig und solange konzeptionell nicht zu beanstanden, wie das Kernsortiment

lediglich ergänzende Randsortiment von der in Anspruch genommenen Verkaufsfläche her deutlich untergeordnet bleibt². Die Gesamtverkaufsfläche der beiden Möbelmärkte beläuft sich auf 30.200 m² Verkaufsfläche. Davon sind ca. 24.500 m² für nicht-zentrenrelevante und rund 5.700 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente vorgesehen³.

Tabelle 2: Geplante Randsortimente

| Sortiment gemäß REHK 2018 | Verkaufsfläche in m ² | | |
|--|----------------------------------|---------------|--------------|
| | Einrichtungshaus | Mitnahmemarkt | Summe |
| Zentrenrelevant | | | |
| Haus-/ Bett-/ Tischwaren i. V. m. Hausrat/ Haushaltswaren | 980 | 570 | 1.550 |
| Lampen, Leuchten | 810 | 270 | 1.080 |
| Wohneinrichtungsbedarf/ Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände | 260 | 110 | 370 |
| Heimtextilien (Gardienen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz) | 1.550 | 695 | 2.245 |
| Sonstige zentrenrelevante Sortimente (u.a. Bücher, Kleinelektro, Uhren/ Schmuck, Babybedarf) | 190 | 30 | 220 |
| Aktionsware | 185 | 60 | 245 |
| Summe | 3.975 | 1.735 | 5.710 |

Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: Ergänzende Stellungnahme 06.03.2019, S. 7

Die einzelnen Sortimente werden im Rahmen der raumordnerischen Bewertung hinsichtlich ihrer Beeinträchtigung auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche in Kapitel 3.5 analysiert.

3. Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens

Für das Planvorhaben sind die Ziele und Grundsätze des LROP 2017 sowie des RROP 2008 anzuwenden. Ebenso müssen die Leitlinien des REHK 2018 beachtet werden. Für die Raumordnung gilt grundsätzlich, dass sie nicht in die Wettbewerbsfreiheit einzelner Unternehmen eingreifen darf (wirtschaftliches Neutralitätsgebot). Das Abprüfen der raumordnerischen Belange hat demgemäß im Sinne des überwiegenden Allgemeinwohls zu erfolgen. Schranken bei der Aufstellung eines REHK werden unter anderem sowohl durch die verfassungsrechtlich gewährleisteten Bau- und Gewerbefreiheit durch Art. 14 Abs. 1, 12 Abs. 1 GG – vorgegeben, als auch die in Art. 28 Abs. 2 GG verankerte kommunale Planungshoheit. Dazu sind europarechtliche Vorgaben wie die Niederlassungsfreiheit und Dienstleistungsfreiheit zu beachten.

Ein REHK muss stets nachvollziehbar und in sich schlüssig sein. Dabei kommt es sowohl auf die Grundsätze

² Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 12.02.2014 – 2 D 13/14.NE und OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18.02.2013 – 2 D 38/12.NE Rn. 100

³ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter, 06.02.2019, S. 24 sowie Ergänzende Stellungnahme, 06.03.2019, S. 7

von Zweckmäßigkeit als auch auf die Verhältnismäßigkeit an. So müssen beispielsweise Zielverstöße in Bezug auf das konkret beabsichtigte Vorhaben tatsächlich vorliegen, eine abstrakte Gefahr ist hier nicht ausreichend.

Das REHK ist ein informelles Entwicklungskonzept des Trägers der Regionalplanung. Insofern kann es keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Trägern des Vorhabens entfalten. Es handelt sich auch nicht um einen Verwaltungsakt im Sinne des § 35 Verwaltungsverfahrensgesetzes. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ergibt sich jedoch eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Im folgenden Bauleitplanverfahren sind die im REHK aufgeführten maximalen Verkaufsflächen sortimentspezifisch festzuschreiben.

Bei den absatzwirtschaftlichen Rahmendaten im Untersuchungsraum konnte auf die erfolgte Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes im Verbandsgebiet im Rahmen des REHK 2018 zurückgegriffen werden, sodass hier eine regionale Vergleichbarkeit der Daten gegeben ist. Ebenso wurde der Kongruenzraum aus dem REHK und die dort verankerte Berechnungsmethode angewendet.⁴

3.1 Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 06 RROP 2008) – Ziel der Raumordnung

Der Standort des Planvorhabens befindet sich an der Eisenhüttenstraße im zentralen Siedlungsgebiet von Salzgitter.

Bewertung:

Das Konzentrationsgebot ist erfüllt.

3.2 Integrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 RROP 2008) in Verbindung mit der Regelung zu zentrenrelevanten Randsortimenten (Abschnitt 2.3 Ziffer 06 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 08 RROP 2008) – Ziel der Raumordnung

Bei dem Planstandort handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort gemäß LROP 2017. Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 06 LROP 2017 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten jedoch auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig.

Für das Planvorhaben ist eine Gesamtverkaufsfläche von 30.200 m² vorgesehen. Davon sind rund 24.500 m² VKF für nicht-zentrenrelevante Sortimente bestimmt. Die restlichen rund 5.700 m² VKF sind als zentrenrelevantes Randsortiment vorgesehen. Das LROP 2017 macht in Abschnitt 2.3 Ziffer 06 a die rechtsverbindliche Vorgabe, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zentrenrelevante Randsortimente von maximal 10 %, jedoch nicht mehr als 800 m² VKF insgesamt aufweisen dürfen. Ausnahmsweise kann diese Grenze gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 06 b LROP 2017 überschritten werden, wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

⁴ Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig – Fortschreibung 2018, S. 78f.

Bewertung:

Das Planvorhaben verfügt über ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment, somit ist das Integrationsgebot, welches sich auf Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bezieht, nicht anwendbar. Die Prüfung der Auswirkungen der zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt abschließend im Kapitel 3.3 und 3.5.

3.3 Kongruenzgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 04 RROP 2008) – Grundsatz der Raumordnung

Das Kongruenzgebot soll im Hinblick auf das Zentrale-Orte-System großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließen, die nach Lage, Umfang und Art nicht alleine der Versorgung des Verflechtungsbereichs der Standortkommune dienen, und zwar auch dann, wenn sie nicht das Beeinträchtungsverbot verletzen (BVerwG Urteil vom 16.12.2010, 4 C 8/10 Rn. 18). Bei großflächigen Möbelmärkten ist es zudem üblich, dass sie weit über den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde, auch über ein Oberzentrum hinaus, Kunden generieren. Das Kongruenzgebot muss allerdings dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entsprechen. Das heißt, als relevant sind wesentliche Überschreitungen des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches anzusehen.

Gemäß REHK 2018 wurden Kongruenzräume für den aperiodischen Bedarf für sämtliche Ober- und Mittelzentren im Großraum Braunschweig abgegrenzt (vgl. Kap. 7.2 REHK 2018). Kriterien waren neben der zentralörtlichen Gliederung, die verkehrliche Erreichbarkeit, grenzüberschreitende Verflechtungen, Marktgebiete der Ober- und Mittelzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte sowie der siedlungsräumliche Zusammenhang. Der entsprechende aperiodische Kongruenzraum für das Oberzentrum Salzgitter umfasst neben dem Stadtgebiet Salzgitter Bereiche in den Landkreisen Peine, Wolfenbüttel und Goslar sowie außerhalb des Verbandsgebietes randlich Teile der Landkreise Hildesheim, Göttingen und Northeim.⁵

Das REHK 2018 hat im Rahmen der Erarbeitung der Kongruenzräume festgestellt, dass für den oberzentralen Kongruenzraum aperiodisch im Bereich Salzgitter ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für die Etablierung mindestens eines Möbelmarktes vorhanden ist. Als untere Variante hat das REHK für den Betriebstyp Möbelmarkt eine Gesamtverkaufsfläche von 37.500 m² VKF und als obere Variante 48.800 m² VKF modellhaft berechnet.⁶

Bei der Modellrechnung wird das gesamte sortimentsbezogene Kaufkraftpotenzial in einer Warengruppe durch eine marktübliche Flächenproduktivität geteilt. Hieraus ergibt sich dann eine Verkaufsflächengrößenordnung für einen Einzelbetrieb, die noch kongruent mit der zugewiesenen Versorgungsfunktion der jeweiligen Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes wäre. Die Möglichkeit für Einzelbetriebe 30 % ihres Umsatzes außerhalb des Kongruenzraums zu generieren (gemäß LROP 2017), bleibt dabei unberücksichtigt. Der Wert ist dabei nicht als starre Grenze zu verstehen oder maximale Größenordnung, die ein Zentraler Ort in der Summe aufweisen kann, ein solcher Wert würde auch eine Kontingentierung darstellen, die rechtlich kritisch wäre.

Der Umsatzanteil des Planvorhabens mit Kunden aus dem oberzentralen Kongruenzraum liegt in allen Sortimenten unterhalb von 70 %, im Möbelkernsortiment bei ca. 53-54 % und bei den zentrenrelevanten Randsortimenten zwischen ca. 60 und 68 %⁷ (vgl. Tabelle 3).

⁵ Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig – Fortschreibung 2018, S. 78

⁶ Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig – Fortschreibung 2018, S. 79

⁷ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter, 06.02.2019, S. 57

Tabelle 3: Umsatzanteile aus dem oberzentralen Kongruenzraum Salzgitter

| Sortimente | Umsatz Vorhaben aus dem Kongruenzraum in Mio. € | Umsatz Vorhaben insgesamt | Anteil in % |
|--|---|---------------------------|-------------|
| Möbel, Bettwaren/ Matratzen | 16,3 | 30,5 | 53,4 |
| Heimtextilien, Gardinen, Haus-, Bett/ Tischwaren | 1,7 | 2,5 | 68,0 |
| Lampen und Leuchten, Leuchtmittel | 1,2 | 2,0 | 60,0 |
| Teppiche | 0,8 | 1,3 | 61,5 |
| GPK, Haushaltswaren | 2,7 | 4,0 | 67,5 |
| Bilder, Rahmen | 0,4 | 0,6 | 66,7 |

Quelle: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter, 06.02.2019, S. 56f.

Bewertung:

Wie aus der vorangegangenen Tabelle ersichtlich wird, wird das Kongruenzgebot rechnerisch verletzt. Die ermittelten Werte zu den einzelnen Sortimenten stellen den Anteil der Umsätze dar, die am Planstandort durch die Kunden aus dem oberzentralen Kongruenzraum gemäß REHK 2018 erzielt werden. Die Gesamtsatzerwartung im jeweiligem Sortiment wird dem gegenübergestellt und in der letzten Spalte in Prozent dargestellt. Würden diese Werte jeweils über 70 % liegen, wäre das Kongruenzgebot für den aperiodischen Bedarf erfüllt.

Die Überschreitungen sind vor allem auf die einmalige Situation in Niedersachsen, der unmittelbaren Nachbarschaft der beiden Oberzentren Salzgitter und Braunschweig und einer deutlichen faktischen Überschneidung beider Einzugsbereiche zurückzuführen. Dazu kommt die Nähe des Planstandortes zur Stadtgrenze Braunschweigs. Das Nichteinhalten des Kongruenzgebotes führt jedoch nicht zu einer Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen oder integrierten Einzelhandelslagen (s. Beeinträchtigerungsverbot). Entwicklungsmöglichkeiten der weiteren Ober- und Mittelzentren werden durch das Ansiedlungsvorhaben nicht gefährdet. Wie den Gemeindesteckbriefen aus dem REHK 2018 zu entnehmen ist, sind speziell die beiden Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg in den Sortimenten Möbel und Lampen/ Leuchten gut aufgestellt.⁸ Diese Werte sind gemäß der Auswirkungsanalyse sortimentsbezogen am stärksten vom Kongruenzgebot betroffen. Doch aufgrund der attraktiven Innenstadt in Braunschweig ist hier ein Funktionsverlust der Innenstadt in allen aufgeführten Sortimenten nicht zu befürchten. Zudem liegen außerhalb des Einzugsgebietes die Umsatzrückgänge insgesamt auf einem sehr niedrigen, kaum nachweisbaren Niveau, somit sind auch wettbewerbliche Auswirkungen i.S. von Betriebsaufgaben außerhalb des Einzugsgebietes (z.B. im Oberzentrum Wolfsburg) auszuschließen. Ähnlich verhält es sich bei den Mittelzentren Goslar und Wolfenbüttel. Die oben genannten Sortimente sind zumeist in nicht integrierter Lage gemäß LROP vorhanden.⁹ So verfügen Goslar und Wolfenbüttel über z.T. kleinflächige Anbieter (3.000-5.000 m² VKF) mit Ausnahme von Möbel Schulenburg und Möbelhof Adersheim (jeweils ca. 15.000-20.000 m² VKF), die alle an autokundenorientierten bzw. dezentralen Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen. Zudem sind die Innenstädte der Mittelzentren wichtige und anziehende Handelsplätze: Der dichte Einzelhandelsbesatz in

⁸ Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig – Fortschreibung 2018, S. 114 u. 116

⁹ Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig – Fortschreibung 2018, S. 132 u. 151

der Innenstadt Wolfenbüttels kann nach Fertigstellung des Einkaufszentrums Löwentor im Herbst 2019 weiter verstärkt und belebt werden.

Gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 05 und 06 LROP 2017 ist rechtsverbindlich festgelegt, dass die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte in der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln ist. Für die Oberzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Speziell im Möbelkernsortiment werden in Salzgitter aktuell ca. 12,7 Mio. Euro Umsatz pro Jahr erzielt, die Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität) liegt somit bei lediglich 32 %¹⁰. Die Zentralität ist ein Maß für die Attraktivität eines Standortes als Einkaufsort. Sie gibt an, inwieweit der örtliche Einzelhandel in der Lage ist, überörtliche Kundschaft anzuziehen. Sie wird als Quotient aus Einzelhandelsumsätzen und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft (multipliziert mit 100) bestimmt. Bei einem Orientierungswert von 100 % ist von einer Vollversorgung auszugehen. Bei einem Wert von über 100 %, können Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Gemeindegebietes generiert werden. Liegt der Wert unter 100 %, sind deutliche Kaufkraftabflüsse in andere Gemeinden zu verzeichnen.

Dieser geringe Zentralitätswert zeigt einerseits eine deutliche Unterversorgung im Oberzentrum, andererseits einen erheblichen Kaufkraftabfluss aus dem Oberzentrum auf. Dies lässt sich durch die räumliche Lage der Stadt Salzgitter in Nachbarschaft zu mehreren attraktiven Oberzentren (v.a. Braunschweig und Wolfsburg) und Mittelzentren (v.a. Wolfenbüttel und Goslar) mit ausgeprägten Versorgungsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich begründen. Somit kann das Oberzentrum seiner Versorgungsfunktion hinsichtlich des Sortimentsbereichs Möbel nicht gerecht werden und verzeichnet im Sortimentsbereich Hausrat, Einrichtung, Möbel einen erheblichen Kaufkraftabfluss (mit ca. 40,6 Mio. Euro bzw. 68 %¹¹).

Durch die geplante Möbelmarktansiedlung kann die Stadt Salzgitter ihre Funktion als Oberzentrum in diesem Bereich wahrnehmen und verbessern und die Zentralität von 32 % auf künftig 103 % steigern¹².

Vor dem Hintergrund der bislang erheblichen Kaufkraftabflüsse im Möbel- und Einrichtungssegment aus dem Oberzentrum Salzgitter ist daher der rechnerische Verstoß gegen den Grundsatz des Kongruenzgebotes aperiodisch mit den sonstigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung und den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen des Oberzentrums Salzgitter abzuwägen. Aus den vorgenannten Aspekten und ermittelten Werten ist festzustellen, dass sich durch die Ansiedlung des geplanten Vorhabens keine Beeinträchtigung des Zentralen-Orte-Systems sowie der raumordnerisch zugewiesenen Funktionen der Nachbargemeinden in der Region ergibt, zumal das Vorhaben nach Lage, Art und Umfang der zentralörtlichen Hierarchiestufe des Oberzentrums Salzgitter entspricht. Daher ist die rechnerische Überschreitung des Kongruenzgebotes in diesem Fall als abwägungsfähig zu beurteilen.

3.4. Abstimmungsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 07 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 11 RROP 2008) – Ziel der Raumordnung

Eine frühzeitige, raumordnerische Abstimmung erfolgte zum einen durch Gespräche zwischen Regionalverband, Stadt Salzgitter und Amt für regionale Landesentwicklung und zum anderen durch die Erstellung einer

¹⁰ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter, 06.02.2019, S. 31

¹¹ Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) für die Stadt Salzgitter. Fortschreibung 2017/2018, Entwurf 18.01.2019, S. 58f.

¹² Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter, 06.02.2019, S. 59

Auswirkungsanalyse (plus ergänzende Stellungnahme) zur Ansiedlung des Einrichtungshauses und des Möbelmitnahmemarktes am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter. Weitere Abstimmungsgesprächen fanden zwischen Vertretern der Wirtschafts- und Innovationsförderung Salzgitter GmbH (WIS), der Stadt Salzgitter, dem Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig (ArL) sowie dem Regionalverband Großraum Braunschweig statt. Eine übergemeindliche Abstimmung erfolgte mit der Einberufung des Arbeitskreises Einzelhandel. Dort wurde den Teilnehmern die Möglichkeit gegeben, schriftlich Stellung zu dem Planvorhaben zu nehmen. Insgesamt sind fünf Stellungnahmen eingegangen (IHK Braunschweig, Stadt Braunschweig, Stadt Peine, Stadt Wolfsburg, Stadt Wolfenbüttel und Landkreis Peine) und wurden in einer Synopse erfasst und ausgewertet (s. Anlage). Die Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten dienen dem Zweck, die vorliegende raumbedeutsame Maßnahme hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zu überprüfen und mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der Raumordnung aufeinander abzustimmen (Raumverträglichkeitsprüfung).

Die vorgebrachten Punkte waren u.a.

- Anwendung der regionalen Sortimentsliste
- Detailliertere Auseinandersetzung mit dem Kongruenzgebot und Erklärung für den Verstoß gegen diesen Grundsatz
- Agglomeration mit dem Standort „Schäferwiese“ beachten
- Vermeidung eines Präzedenzfalls
- Generelle Ausnahmeregelung für das gesamte Verbandgebiet treffen

Diese eingereichten Punkte wurden im Rahmen der oben genannten Synopse aufgenommen und abgewogen (s. Anlage).

Bewertung:

Das raumordnerische Abstimmungsgebot ist als erfüllt anzusehen. Die städtebauliche Abstimmung erfolgt schließlich im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung.

3.5 Beeinträchtigungsverbot (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RROP 2008) – Ziel der Raumordnung

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das heißt, mit dem Steuerungsinstrumentarium der Raumordnung sollen zentrale Versorgungsbereiche geschützt werden. Von der Schutzwirkung nicht erfasst werden dezentrale Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Im LROP 2017 sind Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (also ab einem Schwellenwert von 800 m² VKF) nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Bei Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß LROP gibt es eine solche Begrenzung nicht.

Eine Steuerung erfolgt aber über eine typisierende Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente im LROP auf maximal 800 m² Verkaufsfläche. Gleichzeitig ergibt sich eine Ausnahmeregelung über ein REHK, dass sicherstellen soll, dass zentrenrelevante Randsortimente nicht zu einer Gefahr für zentrale Versorgungsbereiche führen (vgl. Kapitel 1). Diese Gefahrenschwelle kann mit Blick auf die Verschiedenheit von Vorhaben

mit zentrenrelevantem Kernsortiment und solchen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment deutlich höher angesetzt werden. Diesbezügliche maximal zulässige Schwellenwerte definiert das LROP hingegen nicht, sondern überlässt dies der Einzelfallprüfung im Rahmen eines REHK.

Von maßgeblicher Bedeutung bei der raumordnerischen Prüfung ist, dass die zentrenrelevanten Randsortimente lediglich ergänzenden Charakter haben. Damit sind solche Einzelhandelsvorhaben nicht von vornherein auf die direkte Konkurrenz zu Einzelhandelsbetrieben in zentralen Versorgungsbereichen ausgerichtet. Zumindest solange das zentrenrelevante Sortiment einen gewissen Umfang nicht überschreitet, werden sich die Kunden nicht veranlasst sehen, statt im zentralen Versorgungsbereich einen Einzelhandelsbetrieb mit entsprechendem Kernsortiment, ein Großvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu besuchen, das im Kern nicht zentrenrelevante Sortimente anbietet.

Der oben genannte Schwellenwert von 10 % liefert hier eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben. Hierbei wird angenommen, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. der benachbarten Städte und Gemeinden von weniger als 10 % keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich zieht. Demnach sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit betroffener zentraler Versorgungsbereiche bzw. schützenswerter Standortbereiche lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art. Erhebliche städtebauliche Folgen werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Ansiedlungsvorhabens Umsatzumverteilungen von über 10 % ausgelöst werden. Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, muss die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Auswirkungen sind im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden. Es wird deutlich, dass die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr auch immer aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten. (vgl. BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07)

Wird zudem die derzeitige Zentralität Braunschweigs im Möbelkernsortiment betrachtet, beläuft sich diese auf 205 %, nach einer erfolgreichen Realisierung des Planvorhabens würde sie auf künftig 184 % sinken¹³. Das Oberzentrum könnte somit immer noch voll seiner Versorgungsfunktion nachkommen. Sonderstandorte, wie die Hansestraße in Braunschweig, werden in der Betrachtung nicht weiter berücksichtigt, da sie als nicht integrierte Lagen i. S. d. LROP 2017 gelten und raumordnerisch nicht schutzwürdig sind. Schlussendlich ist keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines Zentralen Ortes zu erwarten. Der 10 %-Wert kann nicht pauschal im Sinne einer Zumutbarkeitsschwelle angewendet werden. Vielmehr sind generelle Entwicklungen des Einzelhandels in den Innenstädten z.B. der zunehmende Konkurrenzdruck durch den Internethandel, individuelle lokale Verhältnisse, welche eine Verschärfung der Konkurrenzsituation in den Innenstädten zur Folge haben oder teilweise geringe Gewinnmargen im Einzelhandel, zu berücksichtigen. Die 10 %-Schwelle ist daher vor allem als Indiz dafür zu sehen, dass eine tiefergehende Analyse des vorliegenden Einzelfalls notwendig wird. Diese kann ergeben, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte auch bereits bei Werten deutlich darunter oder aber erst darüber angenommen werden kann.

Bei der Frage, ob zentrale Versorgungsbereiche gefährdet werden können, sind auch allgemeine sozioöko-

¹³ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter, 06.02.2019 2019, S. 59

nomische Rahmenbedingungen mit in die Abwägung einzustellen. So hat sich das Regionale Einzelhandelskonzept 2018 (Stand: 03.08.2018) in Kapitel 4 intensiv mit den angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Großraum Braunschweig auseinandergesetzt. Diese folgen im Wesentlichen dem bundesweiten Trend wie oben beschrieben: zu nennen sind hier u.a. die fortschreitenden Konzentrationsprozesse im Einzelhandel, der hohe Kostendruck auf den inhabergeführten Einzelhandel durch zunehmendes Flächenwachstum bei stagnierenden Umsätzen und ein zunehmender Konkurrenzdruck durch den Internet-handel.

Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten entsprechen demnach den maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel. Der gutachterlichen Worst-Case-Betrachtung¹⁴ wurde insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass neue Kaufkraftpotenziale ebenso wenig ergebnismindernd angerechnet wurden wie eine „Rückholung“ von Kaufkraftpotenzialen. Dabei wurde gleichzeitig angenommen, dass sich das Planvorhaben erfolgreich am Markt positionieren kann.

Tabelle 4: Umverteilungseffekte

| Sortimente | ZVB SZ- Lebenstedt | ZVB SZ-Bad | Braunschweig Innenstadt | Wolfenbüttel Innenstadt |
|--|-----------------------|------------|----------------------------|----------------------------|
| Möbel, Bettwaren/ Matratzen | - | 12 % | 4 % | 4-5 % |
| Heimtextilien, Gardinen, Haus-, Bett/ Tischwaren | n.n. | 10-11 % | 6-7 % | n.n. |
| Lampen und Leuchten, Leuchtmittel | n.n. | n.n. | n.n. | - |
| Teppiche | - | - | n.n | n.n. |
| GPK, Haushaltswaren | 8-9 % | 7-8 % | 4-5 % | 5-6 % |
| Bilder, Rahmen | n.n. | n.n. | 5-6 % | n.n. |

n.n. = Auswirkungen nicht gutachterlich nachweisbar; - = kein Angebot vorhanden

Quelle: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter, 06.02.2019, S. 49f.

Oberzentrum Salzgitter

Im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche in Salzgitter ist festzustellen, dass die höchsten Beeinträchtigungen in den Stadtteilen Salzgitter-Bad und in Salzgitter-Lebenstedt bestehen. So liegen sie im Sortiment Möbel, Bettwaren / Matratzen in Salzgitter-Bad bei ca. 12 % und bei Heimtextilien, Gardinen, Haus-, Bett/ Tischwaren bei ca. 11 %. Diese stellen auch die Maximalwerte bei den Auswirkungen dar. Wie eingangs beschrieben, stellt dieser Wert eine Orientierung zur Bewertung der Auswirkung von Einzelhandelsgroßvorhaben dar und bedarf zudem einer individuellen lokalen Betrachtung. In Anbetracht der Ausstattung des zentralen Versorgungsbereiches von Salzgitter-Bad zeigt sich, dass viele klein- und mittelflächige Anbieter vorhanden sind, die teils eine hohe Beratungskompetenz bieten und auf Grund ihrer Verkaufsflächengrößen

¹⁴ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter, 06.02.2019, S. 44f.

nicht als Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich dienen. Da sich die Umsatzverteilung in diesen beiden Bereichen auf mehrere Betriebe verteilt, ist aus raumordnerischer Sicht die Umsatzverteilungsquote von maximal ca. 12 % für Salzgitter-Bad als verträglich anzusehen.

Im Stadtteil Lebenstedt liegen die Auswirkungen unterhalb des Schwellwertes von 10 %. Im Sortiment Glas / Porzellan / Keramik und Haushaltswaren liegt die Umverteilungsquote bei etwa 8-9 % und im ZVB Salzgitter-Bad ist diese bei ca. 7-8 % zu erwarten. Diese Umverteilung verteilt sich ebenfalls auf verschiedene Anbieter im Innenstadtbereich (u.a. Kaufhaus Elka, Kaufland, Das Depot, Woolworth), sodass ein Marktaustritt nicht zu befürchten ist. Daher ist aus raumordnerischer Sicht ebenso in diesem Sortiment eine Verträglichkeit gegeben.

Oberzentrum Braunschweig

Bei Betrachtung des zentralen Versorgungsbereiches der Braunschweiger Innenstadt sind keine relevanten Auswirkungen durch die Festlegungen der Ergänzung des REHK zu erwarten. Bei allen zentrenrelevanten Sortimenten liegen die Umverteilungsquoten deutlich unter 10%. Weder im Sortiment Lampen und Leuchten, Leuchtmittel noch im Sortiment Teppiche lassen sich prognostische Auswirkungen nachweisen. Lediglich im Bereich Heimtextilien, Gardinen, Haus-, Bett- /Tischwäsche, Möbel, Bettwaren / Matratzen sowie GPK, Haushaltswaren sind Umsatzverteilungsquoten bis maximal 7 % zu erwarten.

Dies ist anhand der Leistungsfähigkeit der Braunschweiger Innenstadt zu erklären. Es besteht ein attraktiver Mix aus inhabergeführten Fachgeschäften der durch nationale und internationale Filialisten positiv ergänzt wird. Im Zusammenspiel mit den zahlreichen gastronomischen Betrieben, den Dienstleistungen sowie den kulturellen Angeboten wird die Leistungsfähigkeit der Innenstadt unterstrichen. Durch die Neueröffnung des Konrad Koch Quartiers und weiteren Aufwertungsmaßnahmen wie in der Burgpassage oder dem Welfenhof wird diese nochmals erhöht. Demnach sind unter dem raumordnerischen Gesichtspunkt keine negativen Auswirkungen aufgrund der Ergänzung des REHK zu befürchten.

Mittelzentrum Wolfenbüttel

Ein ähnliches Bild gilt für die Innenstadt von Wolfenbüttel. Auch hier liegt eine attraktive Innenstadt vor, die mit der Neuausrichtung des Löwentores (ehem. Hertie) eine weitere Aufwertung erfahren wird. Nur in den Sortimenten Heimtextilien, Gardinen, Haus-, Bett- /Tischwäsche, Möbel, Bettwaren / Matratzen sowie GPK, Haushaltswaren sind Umsatzverteilungsquoten bis maximal 6 % zu erwarten. Somit wird der Schwellenwert von 10 % deutlich unterschritten, sodass keine negativen raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten sind.

Weitere Mittelzentren

In den umliegenden Wettbewerbsstandorten wie Goslar liegen die Umverteilungsquoten im Möbelkernsortiment bei ca. 4-5 % und bei den Randsortimenten zwischen 5 und 7 %. In der Stadt Peine oder der Kommune Ilsede mit weiteren Möbelhäusern liegen die jeweiligen Auswirkungen sowohl im Möbelkernsortiment als auch bei zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb von 5 %.¹⁵ Aus raumordnerischer Sicht werden die dargestellten Werte, als verträglich eingestuft.

Gründe für diese Werte sind, dass es kaum projektrelevante Angebote in den Innenstädten gibt (z.B. Wol-

¹⁵ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter, 06.02.2019, S. 51

fenbüttel) oder der Einzelhandelsplatz so stark ist, dass die Umsatzverluste kaum zu spüren sind (Innenstadt Braunschweig) und so als raumordnerisch nicht relevant einzustufen sind.

Es ist festzuhalten, dass durch das Planvorhaben in den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Mittel- und Oberzentren wie Braunschweig und Wolfenbüttel keine wesentlich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Auch die zentrenrelevanten Randsortimente in Summe von rund 5.710 m² weisen keine gravierenden Umsatzumverteilungsauswirkungen auf, sondern bleiben unter dem Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung gemäß Vorgaben des LROP 2017 und Arbeitshilfe (Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP 2017, S. 66).

Im Bereich Salzgitter liegt die Umverteilungsquote in einem Sortiment zwar bei ca. 12 %, aufgrund des breit aufgestellten Angebots und teils spezialisierten Angebots ist keine Einschränkung zu erwarten.

Perspektivische Angebotserweiterungen in den einzelnen zentrenrelevanten Sortimenten sind damit in allen benannten zentralen Versorgungsbereichen weiterhin grundsätzlich möglich. Ergänzend sei dazu anzumerken, dass sich Standortanforderungen expandierender Handelsunternehmen äußerst unterschiedlich darstellen. Aus marktanalytischen Gesichtspunkten existiert zudem kein verbindlicher Richtwert, bis zu welchem Grad von Umsatzumverteilungen Neuansiedlungen noch wahrscheinlich sind und ab wann nicht mehr.

Bewertung:

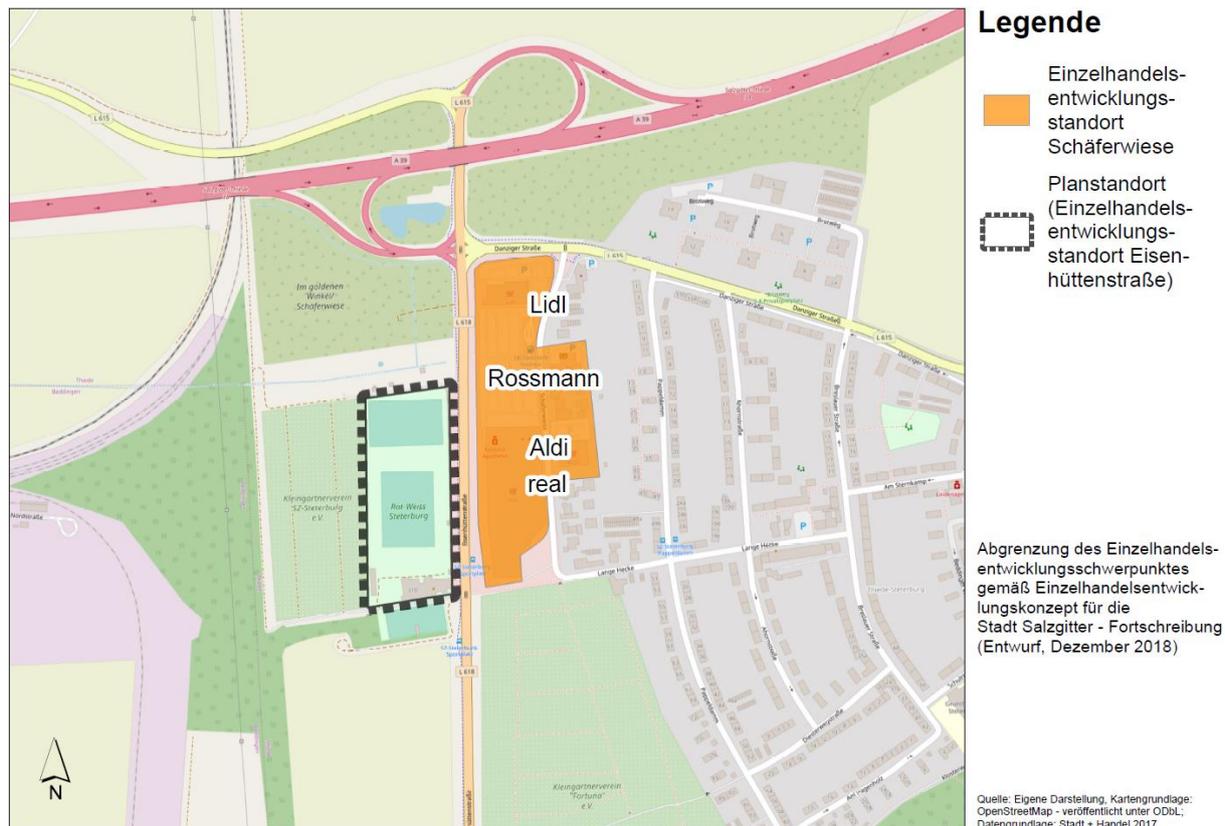
Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

3.6 Agglomerationsregelung (Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017) – Ziel der Raumordnung

Der Standortbereich des Planvorhabens an der Eisenhüttenstraße grenzt sich deutlich vom langjährigen etablierten Einzelhandelsstandort Schäferwiese, u.a. mit dem real SB-Warenhaus, den Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl sowie dem Drogeriemarkt Rossmann, ab (s. Abbildung 2). Einerseits erfolgt eine optische Trennung der zwei Standorte, andererseits erfolgen die Zufahrten zum Planvorhaben und zum Standort Schäferwiesen über unterschiedliche Straßen (verkehrliche Trennung). Der Fußweg, der zukünftig beide Standorte verbinden wird, soll nicht für den Pkw-Verkehr geöffnet werden. Zudem stellen die Eisenhüttenstraße und die östliche Bepflanzung eine deutliche Barrierewirkung dar. Ebenso ist kein gemeinsamer Parkplatz vorhanden.¹⁶

¹⁶ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter, 06.02.2019, S. 34f.

Abbildung 2: Planstandort Eisenhüttenstraße



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter ODbL; Datengrundlage: Stadt + Handel 2017

Bewertung:

Eine Agglomeration gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017 mit dem Einzelhandelsstandort Schäferwiese besteht somit nicht.

4. Raumordnerische Gesamtabwägung

Die nachfolgende Angebotsstruktur und die raumordnerische Beurteilung fußt auf die landesplanerischen Vorgaben, dem REHK 2018 sowie den Auswirkungenanalysen der GMA. Die Festsetzung der Angebotsstruktur basiert auf der regionalen Sortimentsliste des REHK 2018.

4.1 Festlegung der künftigen Angebotsstruktur

Die Auswirkungenanalyse der GMA stuft die in Kapitel 3.2 genannten Verkaufsflächengrößen und Sortimente als raumverträglich ein. Die raumordnerische Betrachtung sieht diese ebenfalls als verträglich an (vgl. Kapitel 4). Aus Sicht der Raumordnung ist es notwendig, die künftigen maximalen Verkaufsflächen für den Standort Salzgitter-Thiede „Eisenhüttenstraße“ als Flächenobergrenzen für das gesamte Vorhaben sowie die zentrenrelevanten Randsortimente festzuschreiben, um eine Ausweitung dieser Sortimente für die Zukunft auszuschließen.

Demzufolge ist die durch die Stadt Salzgitter vorgelegte Planung aus Sicht der Raumordnung sowohl unter Beachtung der Ziele und Grundsätze sowie weiteren Erfordernisse der Raumordnung als auch unter Berücksichtigung der vorgetragenen fachlichen Belange raumverträglich, sofern das Vorhaben auf die nachfolgend festgelegten maximalen Verkaufsflächen beschränkt bleibt:

Tabelle 5: Maximale Verkaufsflächen

| | |
|-------------------------------|--|
| Versorgungsfunktion | Sonderstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (Möbel- und Einrichtungshaus) |
| Standortprofil | Oberzentrum Salzgitter (Stadtteil Thiede) |
| Angebotsstruktur (Festlegung) | <p>1. Die Gesamt-VKF wird auf dauerhaft maximal 30.200 m² VKF begrenzt¹⁷.</p> <p>2. Die Summe der unten genannten zentrenrelevanten Randsortimente darf dabei insgesamt 5.710 m² VKF nicht übersteigen¹⁸.</p> <p>3. Für das Einrichtungshaus dürfen die zentrenrelevanten Sortimente¹⁹</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haus-/ Bett-/ Tischwaren i. V. m. Hausrat/ Haushaltswaren insgesamt max. 980 m² VKF betragen; • Lampen, Leuchten insgesamt max. 810 m² VKF betragen; • Wohneinrichtungsbedarf/ Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände insgesamt max. 260 m² VKF betragen; • Heimtextilien (Gardienen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz) insgesamt max. 1.550m² VKF betragen; • Sonstige zentrenrelevante Sortimente (u.a. Bücher, Klein elektro, Uhren/ Schmuck, Babybedarf) insgesamt max. 190 m² VKF betragen; • Aktionsware insgesamt max. 185 m² VKF betragen. <p>4. Für den Möbelmitnahmemarkt dürfen die zentrenrelevanten Sortimente²⁰</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haus-/ Bett-/ Tischwaren i. V. m. Hausrat/ Haushaltswaren |

¹⁷ Gemäß regionaler Sortimentsliste Großraum Braunschweig, S. 180ff.

¹⁸ Gemäß regionaler Sortimentsliste Großraum Braunschweig, S. 180ff.

¹⁹ Gemäß regionaler Sortimentsliste Großraum Braunschweig, S. 180ff.

²⁰ Gemäß regionaler Sortimentsliste Großraum Braunschweig, Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig – Fortschreibung 2018, S. 180ff.

| | |
|-------------------------|--|
| | <p>insgesamt max. 570 m² VKF betragen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lampen, Leuchten <p>insgesamt max. 270 m² VKF betragen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohneinrichtungsbedarf/ Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände <p>insgesamt max. 110 m² VKF betragen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heimtextilien (Gardienen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz) <p>insgesamt max. 695 m² VKF betragen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sonstige zentrenrelevante Sortimente (u.a. Bücher, Klein elektro, Uhren/ Schmuck, Babybedarf) <p>insgesamt max. 30 m² VKF betragen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktionsware <p>insgesamt max. 60 m² VKF betragen.</p> <p>Die einzelnen Sortimente wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse hinsichtlich ihrer Beeinträchtigung auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche analysiert. Das Ergebnis zeigt, dass die dargestellten Randsortimente einen raumverträglichen Umfang darstellen²¹.</p> |
| Entwicklungsperspektive | <p>Das Verkaufsflächenangebot der zentrenrelevanten Sortimente am Sonderstandort Eisenhüttenstraße wird auf die dargestellten Verkaufsflächen begrenzt. Eine evtl. Verschiebung ist nicht möglich.</p> <p>Die Ansiedlung weiterer klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist sowohl im Gebiet des noch aufzustellenden Bebauungsplans für das Vorhaben auszuschließen, als auch im näheren und weiteren Umfeld um den Standort.</p> |
| Ziel | <p>Ziel der Ergänzung des REHK ist es, dass die Stadt Salzgitter ihre Funktion als Oberzentrum im Segment Möbel wahrnehmen und erfüllen kann.</p> |

Quelle: Eigene Darstellung nach Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter, 06.02.2019, S. 48ff.

4.2 Gesamtabwägung

Unter Berücksichtigung der im LROP 2017 und RROP 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung, möglicher wirtschaftlicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie der Abwägung der Stellungnahmen

²¹ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter, 06.02.2019, S. 48ff. sowie Ergänzende Stellungnahme, 06.03.2019, S. 12ff.

der am Arbeitskreis Einzelhandel beteiligten Teilnehmer ist bewertend folgendes festzustellen:

Die Verträglichkeitsanalyse sowie die ergänzende Stellungnahme hat gezeigt, dass die regionalen wettbewerblichen Effekte insgesamt überschaubar sind und vor allem zu Lasten der Sonderstandorte in Braunschweig gehen.²² Von dem Planvorhaben sind in der projektierten Größenordnung trotz der rund 5.710 m² VKF für zentrenrelevante Randsortimente keine negativen raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen im Einzugsgebiet zu erwarten. Eine Gefährdung innerstädtischer Einzelhandelslagen und zentraler Versorgungsbereiche ist auszuschließen, auch die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten ist nicht gefährdet. Vielmehr dient das Planvorhaben das Angebotsdefizit im Oberzentrum Salzgitter zu beheben, Kaufkraftabflüsse ins Umland zu reduzieren und damit die oberzentrale Versorgungsfunktion von Salzgitter zu stärken. Die Zentralität von Salzgitter im Möbelkernsortiment kann damit von heute 32 % auf künftig 103 % gesteigert werden. Entsprechend der oberzentralen Versorgungsfunktion Salzgitters sollen umfangreiche Angebote im gehobenen und spezialisierten höheren Bedarf – wozu auch das Sortiment Möbel gehört – für den gesamten oberzentralen Verflechtungsbereich vorgehalten werden. Somit sind Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und damit Zentralitätswerte von über 100 % aus raumordnerischer Perspektive gewollt.

Eine Vorbildwirkung kommt dem Ansiedlungsvorhaben nicht zu, da es sich hier aufgrund der geringen Zentralität Salzgitters um einen Ausnahmefall handelt, der in den anderen Ober- und Mittelzentren in der Region nicht gegeben ist. Ein raumordnerisch nicht erwünschtes „Windhundrennen“ um Großvorhaben zwischen den Zentren kann somit ausgeschlossen werden.

Es ist auch nicht erkennbar, dass das am stärksten betroffene Oberzentrum Braunschweig durch das Vorhaben in raumordnerisch relevanter Hinsicht in seiner oberzentralen Funktion beeinträchtigt wird. Bei der Zentralitätskennziffer 138 % (Einzelhandelsgesamtzentralität gemäß REHK 2018) ist ersichtlich, dass auch nach wie vor in erheblichem Umfang Kaufkraft aus dem Umland angezogen wird, trotz des fortschreitenden Strukturwandels im Einzelhandel. Dem hingegen wird erkennbar, dass das Oberzentrum Salzgitter hier deutlich nach unten abweicht. Um die Attraktivität Salzgitters zu erhalten bzw. weiter auszubauen, ist die Stadt Salzgitter derzeit selbst aktiv dabei, ihr kommunales Einzelhandelskonzept fortzuschreiben und die zentralen Versorgungsbereiche weiter auszugestalten.

Zudem sind die gutachterlich ermittelten Umsatzumverteilungsquoten tendenziell eher überhöht, da von einer Worst-Case-Betrachtung ausgegangen wird.

Die Ergänzung entspricht auch den im REHK 2018 verankerten Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung (s. Kapitel 6), wonach die mittel- und oberzentralen Handelsfunktionen und eine attraktive Handelslandschaft in der Region gesichert und entwickelt werden sollen.

Hinsichtlich der räumlichen Angebotssituation lässt sich entsprechend festhalten, dass sich die projektrelevanten Angebotsflächen im Einzugsgebiet insgesamt stark auf dezentrale Standortlagen konzentrieren. Lediglich in den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg ist ein signifikantes Angebot – jedoch keine relevanten Hauptwettbewerber bzw. Magnetbetriebe – auch in den Innenstädten vorhanden. In den Grundzentren sowie in den Mittelzentren ist ein nur vereinzelt und sehr eingeschränktes untersuchungsrelevantes Angebot vorzufinden. Insgesamt ist somit zu erwarten, dass das Vorhaben die Wettbewerbsauseinandersetzung in erster Linie mit großflächigen Anbietern – insbesondere anderen Möbelhäusern und Baumärkten – an dezentralen Standorten führen wird.

Durch die Ergänzung des REHK werden die zentrenrelevanten Randsortimente begrenzt. Damit wird sicher-

²² Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter, 06.02.2019, S. 61 sowie Ergänzende Stellungnahme, 06.03.2019, S. 12 u. 19

gestellt, dass der absolute Umfang zentrenrelevanter Randsortimente nicht mehr auf bloße Mitnahmeeffekte angelegt ist, sondern nicht in selbständige Konkurrenz zu entsprechenden Angeboten in zentralen Versorgungsbereichen tritt. So kann das Ziel des Erhalts und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Rechnung getragen werden. Die Ergänzung des REHK ist auch konform mit anderen konzeptionellen Bestandteilen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2018. Damit wird sichergestellt, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsflächen auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt und kein Präzedenzfall geschaffen wird.

Die derzeit bekannten Einzelhandelsdaten und die absehbaren Entwicklungen wurden sachgerecht gutachterlich dargelegt. Eine andere Entwicklung – in jedwede Richtung – ist damit nicht ausgeschlossen; drängt sich aber im Rahmen der derzeitigen Erkenntnismöglichkeiten nicht auf.

Damit ist das in Salzgitter geplante Vorhaben als raumverträglich zu beurteilen.



REGIONALVERBAND
Großraum Braunschweig

www.regionalverband-braunschweig.de