



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

Ergänzung Salzgitter-Lebenstedt,
„Südliche Kanalstraße“

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2024/076

**Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig (REHK),
Fortschreibung 2024**

Ergänzung „Südliche Kanalstraße“ in Salzgitter-Lebenstedt

Stand 12.07.2024

Änderungen zu der Fassung vom 23.04.2019 sind in Grau kenntlich gemacht

Regionalverband Großraum Braunschweig

Frankfurter Straße 2
38122 Braunschweig
0531 242 62 20

info@rv-bs.de

www.regionalverband-braunschweig.de/einzelhandelskonzept

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Ergänzung des REHK	1
2. Vorhabenbeschreibung.....	3
2.1 Räumliche Lage und Angebotssituation des Vorhabenstandorts.....	3
2.2 Verkaufsflächen der geplanten Möbelmarktansiedlung am Standort Salzgitter-Thiede.....	4
3. Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens.....	5
3.1 Zielabweichungsverfahren.....	6
3.2 Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 06 RROP 2008) – Ziel der Raumordnung	7
3.3 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	7
3.4 Kongruenzgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 04 RROP 2008) – Grundsatz der Raumordnung	8
3.5 Abstimmungsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 07 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 11 RROP 2008) – Ziel der Raumordnung	11
3.6 Beeinträchtigungsverbot (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP 2017; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RROP 2008) – Ziel der Raumordnung	11
3.7 Agglomerationsregelung (Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017) – Ziel der Raumordnung.....	15
4. Raumordnerische Gesamtabwägung.....	16
4.1 Festlegung der künftigen Angebotsstruktur	16
4.2 Gesamtabwägung.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planstandort im städtebaulichen Umfeld.....	4
Abbildung 2: Planstandort Südliche Kanalstraße und umliegender Einzelhandel.....	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2: Geplante Randsortimente	5
Tabelle 3: Umsatzanteile aus dem oberzentralen Kongruenzraum Salzgitter	9
Tabelle 4: Umverteilungseffekte.....	13
Tabelle 5: Maximale Verkaufsflächen.....	16

1. Anlass der Ergänzung des REHK

Das Oberzentrum Salzgitter beabsichtigt die Ansiedlung eines Einrichtungshauses und eines Möbelmitnahmemarktes (im Folgendem als Möbelmarktansiedlung bezeichnet) am Standort Südliche Kanalstraße im Stadtteil Lebenstedt (s. Kapitel 2.1).

Der Regionalverband Großraum Braunschweig begleitet das Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandelsgroßprojektes im Stadtgebiet der Stadt Salzgitter seit 2017. Ursprünglich war die Ansiedlung der Möbelmärkte im Stadtteil SZ-Thiede vorgesehen. In der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2017/2018 wurde der Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt „Eisenhüttenstraße“ in Salzgitter-Thiede westlich der Eisenhüttenstraße für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, wie z.B. Möbeln und Kücheneinrichtungen, vorgeschlagen. Der Möbelmarkt mit ca. 30.00 m² Verkaufsfläche wurde als raumordnerisch verträglich bewertet.

Aufgrund von zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen auf dem benachbarten Betriebsgelände kann die Planung am Standort Salzgitter-Thiede „Eisenhüttenstraße“ nicht weiterverfolgt werden. An der Ansiedlung eines Einrichtungshauses in Salzgitter soll aufgrund der geringen Zentralität des Oberzentrums im Sortiment Möbel/Küchen, Einrichtung festgehalten werden. Es besteht nunmehr das Erfordernis nach einem für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Möbel- und Einrichtungsbereich geeigneten Ersatzstandort im Stadtgebiet. Aufgrund des speziellen Sortimentes der Einzelhandelsbetriebe bestehen spezifische Anforderungen an einen geeigneten Standort hinsichtlich Lage, Verkehrsanbindung und Flächengröße.

Eine von der Stadt Salzgitter durchgeführte Standortalternativenprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Ansiedlung auf einer in Salzgitter-Lebenstedt gelegenen Fläche erfolgen soll. Für den neuen Standort muss erneut geprüft werden, ob das Projekt als raumordnerisch verträglich zu bewerten ist.

Das Planvorhaben ist ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP 2017)¹ 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

¹ In der Fassung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) der Bekanntmachung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378). Zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 2023 S. 103). Anmerkung: dieser Hinweis zum Bearbeitungsstand des LROP gilt für alle Textpassagen, die das LROP erwähnen.

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 Auswirkungenanalysen der GMA² für die geplante Möbelmarktsiedlung 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 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 Auswirkungenanalyse 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 Auswirkungenanalyse vom 28.06.2024 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 Auswirkungenanalyse.

² Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, 28.06.2024

2. Vorhabenbeschreibung

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

2.1 Räumliche Lage und Angebotssituation des Vorhabenstandorts

Der anvisierte Standort der Marktansiedlung liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Lebenstedt des Oberzentrums Salzgitter. liegt in zentraler Lage im Stadtgebiet am östlichen Rand der Ortslage SZ-Lebenstedt südlich der Kanalstraße und ist dieser räumlich-funktional zuzuordnen. Mit ca. 45.000 Einwohnern zählt SZ-Lebenstedt zu den einwohnerstärksten Stadtteilen und gehört zum zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums. Der Standort verfügt über eine sehr gute innerstädtische und überörtliche verkehrliche Erreichbarkeit. Er ist verkehrsgünstig westlich der Autobahn A 39 und nordwestlich des Autobahnanschlusses SZ-Watenstedt gelegen. Östlich an den Vorhabenbereich grenzt die Bundesautobahn A 39 an. Die Anschlussstelle SZ-Watenstedt befindet sich südlich des Vorhabenstandortes in unmittelbarer Nähe. Weitere Verkehrs- und Leitungstrassen begrenzen die Fläche im Norden, Süden und Westen. Die Vorhabenfläche ist im RROP 2008 auf drei Seiten von einem vorhandenen Siedlungsbereich umgeben.

Der Standort ist über die Kanalstraße erreichbar, die im Osten in den Stadtteil Hallendorf führt und im Westen in die Neißestraße übergeht. Die nächsten ÖPNV-Haltepunkte sind 620 m bzw. 650 m entfernt und werden von insgesamt 5 Buslinien angefahren.

Auf der westlich, in Richtung derzeitigem Siedlungsrand anschließenden Fläche plant die Stadt Salzgitter die Entwicklung eines nachhaltigen und zukunftsweisenden Gewerbegebietes für kleine und mittlere Unternehmen unter weitmöglicher Beibehaltung der Baum- und Gehölzbestände. Diese Flächen sind bereits teilweise in der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 als vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich nachrichtlich dargestellt. Es ist planerischer Wille der Stadt, Einzelhandelsnutzungen in dem Gewerbegebiet auszuschließen. Der Gewerbeflächenvorrat der Stadt Salzgitter hat sich gegenüber 2008 deutlich reduziert und wird absehbar aufgebraucht sein, so dass die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen erforderlich geworden ist.

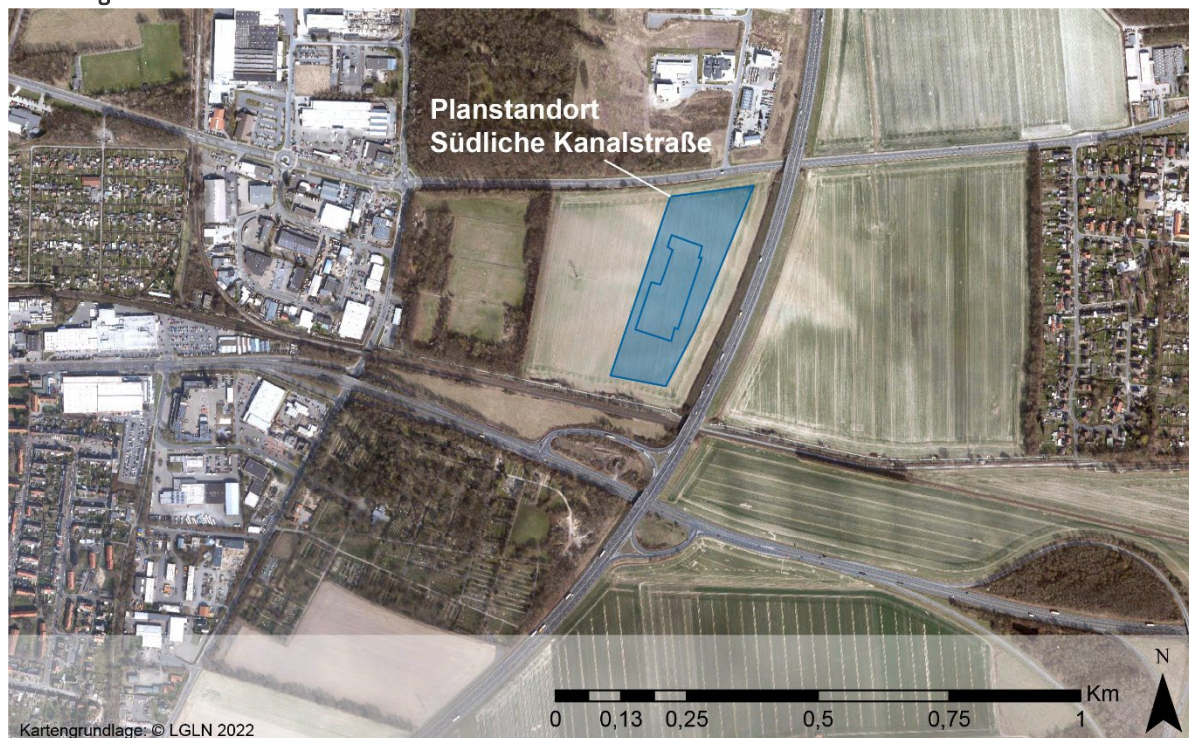
Die Vorhabenfläche für die geplanten Einzelhandelsbetriebe umfasst etwa 50.500 m², von denen nach derzeitigem Planungsstand maximal 40.000 m² durch die Bebauung versiegelt werden sollen. Der Abstand zwischen dem geplanten Baukörper und dem äußeren Fahrbahnrand der A 39 soll nach Angaben der Stadt Salzgitter mindestens 60 m betragen. Damit kann die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz erforderliche Bauverbotszone für Hochbauten von 40 m sicher eingehalten werden.

Für die geplante bauliche Nutzung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Sal 26 für SZ-Salder „Einrichtungshaus südlich der Kanalstraße“ in Verbindung mit der 104. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans durch die Stadt Salzgitter in Vorbereitung. Mit dieser Bauleitplanung sollen die notwendigen Voraussetzungen für eine zweckgerichtete Bebauung der Fläche geschaffen werden.

Derzeit wird das Gebiet ackerbaulich genutzt. Im RROP 2008 werden die Funktionen der Fläche über ein multifunktionales großflächiges Vorranggebiet Freiraumfunktionen gesichert. Das betroffene „Vorranggebiet Freiraumfunktionen SZ SZ 5 Hallendorf“ befindet sich zwischen den beiden Ortslagen von SZ-Lebenstedt und SZ-Hallendorf und liegt überwiegend östlich der Autobahn A 39. Das geplante Vorhaben berührt das Vorranggebiet in einem untergeordneten Teilbereich am südlichen Rand auf der westlichen Seite der A 39 (siehe Anlage 3, Kartenauszug RROP 2008).

In Abbildung 1 ist die Abgrenzung des Planstandorts dargestellt. Durch das an der westlichen Seite geplante Gewerbegebiet soll eine Agglomerationsbildung zwischen dem Möbelmarkt und dem schon vorhandenen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt an der Konrad-Adenauer-Straße verhindert werden.

Abbildung 1: Planstandort im städtebaulichen Umfeld



Quelle: Eigene Bearbeitung nach LGLN 2022

2.2 Verkaufsflächen der geplanten Möbelmarktansiedlung am Standort Salzgitter-Thiede

Im Rahmen der geplanten Möbelmarktansiedlung sind nachstehende Kern- und Randsortimente in Quadratmeter Verkaufsfläche am Standort Salzgitter-Lebenstedt 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 bleibt³. 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 vorgesehen⁴.

³ 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

⁴ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, 28.06.2024, S. 57

Tabelle 1: Geplante Randsortimente

Sortiment gemäß REHK 2018	Verkaufsfläche in m ²		
	Einrichtungshaus	Mitnahmemarkt	Summe
Zentrenrelevant			
Hausrat, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Einrichtungszubehör (inkl. GPK)	1.470	670	2.140
Haus-/ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche	980	570	1.550
Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper	810	270	1.080
Kunst, Bilderrahmen	260	110	370
Sonnenschutz/ Technik	80	25	105
Sonstige zentrenrelevante Sortimente (u.a. Bücher, Klein elektro, Uhren/ Schmuck, Babybedarf)	190	30	220
Aktionsware	185	60	245
Summe	3.975	1.735	5.710

Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, 28.06.2024, S. 57

Die einzelnen Sortimente werden im Rahmen der raumordnerischen Bewertung hinsichtlich ihrer Beeinträchtigung auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche in Kapitel 3.6 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 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.

3.1 Zielabweichungsverfahren

Für die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes und seiner Funktionen sind im RROP 2008 gemäß § 7 ROG Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Ziele der Raumordnung sind i.S. der §§ 3 Absatz 1 Nr. 2 und 7 Absatz 2 ROG abschließend abgewogen, Grundsätze der Raumordnung stellen gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 3 ROG Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen dar.

Das Vorhaben bzw. die geplante Bauleitplanung, Bebauungsplan Sal 26 für SZ-Salder „Einrichtungshaus südlich der Kanalstraße“ in Verbindung mit der 104. Änderung N.N. des Flächennutzungsplans, überlagert das in der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 als Ziel der Raumordnung festgelegte „Vorranggebiet Freiraumfunktionen SZ SZ 5 Hallendorf“ in einem untergeordneten Teilbereich. Das „Vorranggebiet Freiraumfunktionen SZ SZ 5 Hallendorf“ hat eine Gesamtgröße von ca. 52 ha. Die Überlagerung beträgt bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 4 ha.

Dieses Ziel der Raumordnung machte ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 NROG erforderlich, um eine Genehmigungsfähigkeit bzw. Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung für das Plangebiet herzustellen. Das erforderliche Verfahren wurde vom Regionalverband Großraum Braunschweig am 27.10.2022 in die Wege geleitet. Beteiligt wurden die Stadt Salzgitter zur Herstellung des Benehmens sowie zur Herstellung des Einvernehmens die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig. Geprüft wurden folgende Belange:

- Eigenständige Wahrnehmbarkeit von Ortsteilen / Siedlungszäsur
- Sicherung und Entwicklung siedlungsnaher Erholungsbereiche
- Schutz des Bereiches vor Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen
- Präzedenzwirkung des Vorhabens

Der Regionalverband Großraum Braunschweig befand in seiner Funktion als untere Landesplanungsbehörde in dem Bescheid vom 06.01.2023, dass nach Abwägung der betroffenen Belange die Abweichung vom Ziel „Vorranggebiet Freiraumfunktionen SZ SZ 5 Hallendorf“ am Vorhabenstandort raumordnerisch vertretbar ist.

Mit der Zulassung der Zielabweichung wird dem „Vorranggebiet Freiraumfunktionen“ Fläche entzogen. Die wesentlichen geschützten Funktionen bleiben in ihrer Gesamtheit jedoch substantiell erhalten. Die Überlagerung bzw. der Flächenentzug durch die Bauleitplanung bzw. das Vorhaben beträgt weniger als 8 % des gesamten „Vorranggebietes Freiraumfunktionen SZ SZ 5 Hallendorf“. Mit den Nebenbestimmungen wird weiterhin gewährleistet, dass dem weiteren Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorgebeugt wird und die Sicherung einer Freiraumvernetzungsmöglichkeit am östlichen Rand der Ortslage SZ-Lebenstedt erhalten bleibt.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Vorhaben nur unwesentliche Auswirkungen auf das Grundgerüst der Planung hat und aufgrund des Einzelfallcharakters durch die geänderten Umstände im Planungsraum keine Präzedenzwirkung entfaltet. Die Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben nicht berührt. Das Vorhaben steht der Planungskonzeption des RROP 2008 damit nicht entgegen. Der Zulassung der Abweichung der anvisierten Bauleitplanung von dem im RROP 2008 festgelegten Ziel konnte am 06.01.2023 raumordnerisch zugestimmt werden. Das einzuholende Einvernehmen mit der beteiligten Stelle sowie das Benehmen mit der betroffenen Gemeinde wurden ebenfalls hergestellt.

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

Die Lage des Standorts innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets von Salzgitter-Lebenstedt wurde vom Regionalverband Großraum Braunschweig in einer Stellungnahme vom 31.07.2023 nachgewiesen. Die Stellungnahme kommt zu folgendem Fazit:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Ansiedlungsvorhaben die Versorgung mit Gütern des spezialisierten Bedarfs verbessern wird und somit die zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums Salzgitter stärkt. Die Aufstellung der Bebauungspläne Sal 26 „Einrichtungshaus südlich der Kanalstraße“ und Sal 27 „Gewerbegebiet südlich der Kanalstraße“ dient dem Lückenschluss zwischen dem Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt „Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße“ und der sogenannten „KMU-Area“ und ist daher als logische Erweiterung des Zentralen Siedlungsgebietes anzusehen.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben befindet sich somit innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Oberzentrums Salzgitter und entspricht demnach dem raumordnerischen Ziel des Konzentrationsgebotes gemäß LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 04.

Im Rahmen der Neuaufstellung des RROP 3.0 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig wird der Planstandort künftig dem zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet.“⁵

Bewertung:

Das Konzentrationsgebot ist erfüllt.

3.3 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.

Bewertung:

Das Planvorhaben verfügt über ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment, somit ist das Integrationsgebot,

⁵ Stellungnahme des Regionalverband Großraum Braunschweig „Ansiedlung eines Möbelhauses in Salzgitter-Lebenstedt, Kanalstraße, hier: raumordnerische Stellungnahme zum zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter“ vom 31.07.2023

welches sich auf Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bezieht, nicht anwendbar. Die Prüfung der Auswirkungen der zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt abschließend im Kapitel 3.4 und 3.6.

3.4 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.⁶

Das Urteil 1 KN 63/20 des Nds. OVG vom 09.02.2023 besagt, dass Kongruenzräume aperiodisch mittel- und oberzentral unwirksam sind, wenn sie ausschließlich in Konzepten, wie dem REHK, definiert worden sind. Für die Berücksichtigung des Kongruenzgebotes aperiodisch mittel- und oberzentral gemäß LROP 2022 Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 3 müssen die Kongruenzräume mittel- und oberzentral im RROP festgelegt sein. Die Definition der Kongruenzräume im REHK 2018 reicht nicht aus, um diesen Grundsatz der Raumordnung im Großraum Braunschweig derzeit anwenden zu können. Trotzdem wurde das Kongruenzgebot für die Ansiedlung an der Südlichen Kanalstraße abgeprüft, falls sich während der Umsetzung des Projekts die Rechtslage verändern sollte.

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.⁷

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.

⁶ Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig – Fortschreibung 2018, S. 78

⁷ Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig – Fortschreibung 2018, S. 79

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. 62 und 67 %⁸ (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 2: Umsatzanteile aus dem oberzentralen Kongruenzraum Salzgitter

Sortimente	Umsatz Vorhaben aus dem Kongruenzraum in Mio. €	Umsatz Vorhaben insgesamt	Anteil in %
Möbel, Bettwaren/ Matratzen	16,6	30,9	53,7
Heimtextilien, Gardinen, Haus-, Bett/ Tischwaren	2,0	3,0	66,9
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	1,3	2,0	61,8
Teppiche	0,9	1,4	61,4
GPK, Haushaltswaren	2,6	4,0	64,9
Bilder, Rahmen	0,4	0,6	66,7

Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, 28.06.2024, S. 61

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. 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.⁹ Diese Werte sind gemäß der Auswirkungsanalyse sortimentsbezogen am stärksten vom Kongruenzgebot betroffen. Doch trotz eines Absinkens der Zentralität in Braunschweig von heute 200 % auf zukünftig 179 %, kann das Oberzentrum noch immer seine Versorgungsfunktion erfüllen.

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

⁸ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, 28.06.2024, S. 61

⁹ Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig – Fortschreibung 2018, S. 114 u. 116

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. 10,6 Mio. Euro Umsatz pro Jahr erzielt, die Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität) liegt somit bei lediglich 26 %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 (74 %¹¹). Durch die geplante Möbelmarktsiedlung kann die Stadt Salzgitter ihre Funktion als Oberzentrum in diesem Bereich wahrnehmen und verbessern und die Zentralität von 26 % auf künftig 96 % 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. Die Ergänzung des REHK für den Großraum Braunschweig 2018 hat in 2019 bereits die rechnerische Überschreitung des Kongruenzgebots der Ansiedlung des geplanten Vorhabens am Standort Eisenhüttenstraße als abwägungsfähig beurteilt. Da sich der neue Standort an der Südlichen Kanalstraße noch weiter entfernt von der Stadtgrenze zu Braunschweig befindet als der ursprüngliche Standort, ist diese Bewertung weiterhin gültig. 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. 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

¹⁰ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, 28.06.2024, S. 30

¹¹ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, 28.06.2024, S. 40

¹² Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, 28.06.2024, S. 63

Innenstädte der Mittelzentren wichtige und anziehende Handelsplätze.

3.5 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 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Einrichtungshauses und des Möbelmitnahmemarktes am Standort Südliche Kanalstraße in Salzgitter. Weitere Abstimmungsgespräche 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 Teilnehmenden die Möglichkeit gegeben, schriftlich Stellung zu dem Planvorhaben zu nehmen. Insgesamt sind vier Stellungnahmen eingegangen (IHK Braunschweig, Stadt Braunschweig, Stadt Peine und Stadt Wolfenbüttel) 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.

- der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente
- die Auswirkungen auf umliegende Zentrale Versorgungsbereiche anderer Gemeinden
- die vermeintliche Einmaligkeit der Verkaufsflächengröße in der Region
- die Aktualität der in der Auswirkungsanalyse verwendeten Daten

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.

3.6 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, das 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. Diesbezüglich 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 200 %, nach einer erfolgreichen Realisierung des Planvorhabens würde sie auf künftig 179 % 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

¹³ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, 28.06.2024, S. 63

werden kann.

Bei der Frage, ob zentrale Versorgungsbereiche gefährdet werden können, sind auch allgemeine sozioökonomische 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 3: Umverteilungseffekte

Sortimente	ZVB SZ- Lebenstedt	ZVB SZ-Bad	Braunschweig Innenstadt	Wolfenbüttel Innenstadt
Möbel, Kücheneinrichtung, Büromöbel, Matratzen, Bettwaren	n.n.	n.n.	4-5 %	4-5 %
Haus-/Heimtextilien, Gardi- nen und Zubehör, Raum- ausstattung, Bettwäsche	12-13 %	10-11 %	7-8 %	n.n.
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	-	-	n.n.	-
Teppiche	-	-	n.n.	n.n.
GPK, Haushaltswaren	8-9 %	7-8 %	5-6 %	5-6 %
Bilder, Rahmen	n.n.	n.n.	5-6 %	n.n.

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

Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, 28.06.2024, S. 47 f.

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. Während sie im Sortiment Möbel, Bettwaren / Matratzen in Salzgitter-Bad gutachterlich nicht nachweisbar sind, liegen sie bei Heimtextilien, Gardinen, Haus-, Bett/ Tischwaren bei ca. 11 %. In Salzgitter-Lebenstedt liegen sie bei Heimtextilien, Gardinen, Haus-, Bett/ Tischwaren sogar bei ca. 13 %. Diese stellen auch die Maximalwerte bei den

¹⁴ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, 28.06.2024, S. 47 f.

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 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. 13 % für Salzgitter-Lebenstedt als verträglich anzusehen.

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 Möbel, Haus-/Heimtextilien, Gardinen, Bettwäsche sowie GPK, Haushaltswaren und Bilder, Rahmen sind Umsatzverteilungsquoten bis maximal 8 % 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. Nur in den Sortimenten Möbel sowie Haushaltswaren/GPK 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 oder Peine liegen die Umverteilungsquoten im Möbelkernsortiment und bei den Randsortimenten bei ca. 3 - 4 %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. Wolfenbüttel) 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

¹⁵ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, 28.06.2024, S. 52

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. 13 %, 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.

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

Der Standortbereich Südliche Kanalstraße grenzt sich deutlich vom vorhandenen Einzelhandel an der Konrad-Adenauer-Straße ab, wie in Abbildung 2 zu sehen ist. Eine zusätzliche Barrierewirkung soll durch ein Gewerbegebiet mit Einzelhandelsausschluss erreicht werden, welches für die Freifläche zwischen der Südlichen Kanalstraße und dem Einzelhandelsstandort der Konrad-Adenauer-Straße geplant ist (s. Kapitel 2.1).

Abbildung 2: Planstandort Südliche Kanalstraße und umliegender Einzelhandel



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2024) CC BY 4.0
 Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG (2024); Datengrundlage: Stadt + Handel 2017

Bewertung:

Eine Agglomeration gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017 mit dem Einzelhandelsstandort der Konrad-Adenauer-Straße besteht somit nicht.

4. Raumordnerische Gesamtabwägung

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

4.1 Festlegung der künftigen Angebotsstruktur

Die Auswirkungsanalyse der GMA stuft die in Kapitel 2.2 genannten Verkaufsflächengrößen und Sortimente als raumverträglich ein. Die raumordnerische Betrachtung sieht diese ebenfalls als verträglich an (vgl. Kapitel 4). Aus Sicht des Regionalverbandes Großraum Braunschweig in seiner Funktion als untere Landesplanungsbehörde ist es erforderlich, die künftigen maximalen Verkaufsflächen für den Standort Salzgitter-Lebenstedt „Südliche Kanalstraße“ 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 4: Maximale Verkaufsflächen

Versorgungsfunktion	Sonderstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (Möbel- und Einrichtungshaus)
Standortprofil	Oberzentrum Salzgitter (Stadtteil Lebenstedt)
Angebotsstruktur (Festlegung)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Gesamt-VKF wird auf dauerhaft maximal 30.200 m² VKF begrenzt¹⁶. 2. Die Summe der unten genannten zentrenrelevanten Randsortimente darf dabei insgesamt 5.710 m² VKF nicht übersteigen¹⁷. 3. Für das Einrichtungshaus dürfen die zentrenrelevanten Sortimente¹⁸ <ul style="list-style-type: none"> • Hausrat, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Einrichtungszubehör (inkl. GPK)

¹⁶ Gemäß regionaler Sortimentsliste Großraum Braunschweig, S. 180 ff.

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

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

	<p>insgesamt max. 1.470 m² VKF betragen;</p> <ul style="list-style-type: none">• Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper <p>insgesamt max. 810 m² VKF betragen;</p> <ul style="list-style-type: none">• Kunst, Bilderrahmen <p>insgesamt max. 260 m² VKF betragen;</p> <ul style="list-style-type: none">• Haus- / Heimtextilien, Gardienen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche <p>insgesamt max. 980 m² VKF betragen;</p> <ul style="list-style-type: none">• Sonstige zentrenrelevante Sortimente (u.a. Bücher, Kleinelektro, Uhren/ Schmuck, Babybedarf) <p>insgesamt max. 190 m² VKF betragen;</p> <ul style="list-style-type: none">• Aktionsware <p>insgesamt max. 185 m² VKF betragen.</p> <p>4. Für den Möbelmitnahmemarkt dürfen die zentrenrelevanten Sortimente¹⁹</p> <ul style="list-style-type: none">• Hausrat, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Einrichtungszubehör (inkl. GPK) <p>insgesamt max. 670 m² VKF betragen;</p> <ul style="list-style-type: none">• Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper <p>insgesamt max. 270 m² VKF betragen;</p> <ul style="list-style-type: none">• Kunst, Bilderrahmen <p>insgesamt max. 110 m² VKF betragen;</p> <ul style="list-style-type: none">• Haus- / Heimtextilien, Gardienen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche <p>insgesamt max. 570 m² VKF betragen;</p> <ul style="list-style-type: none">• Sonstige zentrenrelevante Sortimente (u.a. Bücher, Kleinelektro, 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 umlie-</p>
--	--

¹⁹ Gemäß regionaler Sortimentsliste Großraum Braunschweig, Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig – Fortschreibung 2018, S. 180 ff.

	gende zentrale Versorgungsbereiche analysiert. Das Ergebnis zeigt, dass die dargestellten Randsortimente einen raumverträglichen Umfang darstellen ²⁰ .
Entwicklungsperspektive	Das Verkaufsflächenangebot der zentrenrelevanten Sortimente am Sonderstandort Südliche Kanalstraße wird auf die dargestellten Verkaufsflächen begrenzt. Eine evtl. Verschiebung ist nicht möglich. 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.
Ziel	Ziel der Ergänzung des REHK ist es, dass die Stadt Salzgitter ihre Funktion als Oberzentrum im Segment Möbel wahrnehmen und erfüllen kann.

Quelle: Eigene Darstellung nach Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, 28.06.2024, S. 56 f.

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 der am Arbeitskreis Einzelhandel beteiligten Teilnehmer ist bewertend folgendes festzustellen:

Die Verträglichkeitsanalyse hat gezeigt, dass die regionalen wettbewerblichen Effekte insgesamt überschaubar sind²¹. 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 26 % auf künftig 96 % 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.

²⁰ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, 28.06.2024, S. 56 f.

²¹ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes in Salzgitter-Lebenstedt, Südliche Kanalstraße, 28.06.2024, S. 66 f.

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) bzw. 112 % (gemäß Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig²²) 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, hat die Stadt ihr kommunales Einzelhandelskonzept²³ fortgeschrieben.

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 sichergestellt, 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.

²² Zentrenkonzept Einzelhandel für die Stadt Braunschweig 2022. Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Braunschweig vom 05. Juli 2022. Teil 1. S. 51

²³ Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) für die Stadt Salzgitter. Fortschreibung 2017 / 2018. Endbericht zur Beschlussfassung 2019. 27.06.2019

