

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Abwägung	Vorschlag Verwaltung
IHK 1	<p>Industrie- und Handelskammer Braunschweig (22.02.2024): aus Anlass der geplanten kombinierten Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes im Osten von Salzgitter-Lebenstedt südlich der Kanalstraße hatten Sie am 07.02.24 einen Abstimmungstermin im Rahmen des RGB-Arbeitskreises Einzelhandel durchgeführt. Im Zuge dieses Abstimmungstermins wurde das Ansiedlungsvorhaben einschließlich der entsprechenden Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vorgestellt. Beabsichtigt ist demnach die Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von 23.000 m² und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes mit einer Verkaufsfläche von 7.200 m². Das Gesamtprojekt weist demnach eine Verkaufsfläche von 30.200 m² auf. Aufgrund der vorgesehenen Anteile an Randsortimenten ist die raumordnerische Zulässigkeit der Möbelmarktansiedlungen gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 06 b) LROP nur dann gegeben, wenn das Regionale Einzelhandelskonzept des Regionalverbandes Großraum Braunschweig geändert bzw. ergänzt wird und auf diesem Wege die Raumverträglichkeit eines Randsortiments bestätigt wird, das über die gegebene Randsortimentsbegrenzung des Abschnittes 2.3 Ziffer 06 a) LROP hinausreicht. In dem erwähnten Abstimmungsgespräch am 07.02.24 hatten Sie die Möglichkeit eingeräumt, zu den vorgesehenen Möbelmarktansiedlungen und zur geplanten Änderung bzw. Ergänzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes schriftlich Stellung zu nehmen. Hiervon machen wir als fachlich berührter Träger öffentlicher Belange mit diesem Schreiben gern Gebrauch.</p>	-	Allgemeine Erläuterungen
IHK 2	<p>Dabei weisen wir zunächst darauf hin, dass das in Rede stehende Projekt in exakt gleicher Dimensionierung und Sortimentszusammensetzung bereits im Jahr 2019 einen regionalen Abstimmungsprozess durchlaufen hat, der sich auf einen Standort im Westen von Salzgitter-Thiede an der Eisenhüttenstraße bezog. Der regionale Abstimmungsprozess mündete in eine entsprechende Ergänzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes, das die raumordnerische Zulässigkeit des Projektes am Standort Salzgitter-Thiede/Eisenhüttenstraße begründete. Die Realisierung des Projektes am nun vorgesehenen Standort Salzgitter-Lebenstedt/Südlich Kanalstraße erfordert eine nochmalige Anpassung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes. Statt in Salzgitter-Thiede/Eisenhüttenstraße wäre der Sonderstandort für die beiden Möbelmärkte in dem Konzept nunmehr in Salzgitter-Lebenstedt/Südlich Kanalstraße zu verorten. Zu bewerten ist somit lediglich die Standortverschiebung eines bereits im Regionalen Einzelhandelskonzept vermerkten Vorhabens.</p>	-	Allgemeine Erläuterungen
IHK 3	<p>Zu der seinerzeit noch am Standort Salzgitter-Thiede/Eisenhüttenstraße geplanten Ansiedlung hatten wir mit Schreiben vom 12.03.19 ausführlich Stellung genommen. In unserer damaligen Stellungnahme hatten wir Verständnis für die Absicht der Stadt Salzgitter geäußert, ihr Versorgungsangebot im Möbelbereich, das für ein Oberzentrum bisher recht spärlich ausfällt, auszubauen. Zugleich hatten wir den damals vorgesehenen Standort kritisiert, da er innerhalb des Stadtgebietes von Salzgitter ausgesprochen dezentral lag und sich abseits der Salzgitteraner Bevölkerungsschwerpunkte Lebenstedt und Bad befand. Stattdessen war er durch Lage und direkte Autobahnbindung deutlich in Richtung des benachbarten Oberzentrums Braunschweig sowie des Mittelzentrums Wolfenbüttel ausgerichtet. Da aber speziell in Braunschweig bereits eine hohe Konzentration von Möbelanbietern besteht, wäre die regionale Konzentration des Möbelangebotes durch eine Ansiedlung nahe der</p>	-	Allgemeine Erläuterungen

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Abwägung	Vorschlag Verwaltung
	<p>Stadtgrenze Salzgitter-Braunschweig nochmals verstärkt worden. Im Sinne ausgeglichen verteilter Versorgungsstrukturen hatten wir daher in unserem Schreiben vom 12.03.19 für einen Standort plädiert, der näher und zentraler an den Salzgitteraner Bevölkerungsschwerpunkten liegt. Mit dem aktuell vorgesehenen Standort Salzgitter-Lebenstedt/Südlich Kanalstraße ist ein solcher Standort nun gefunden worden. Aus unserer Sicht ist die beabsichtigte Standortverschiebung für das Ansiedlungsprojekt somit grundsätzlich zu begrüßen.</p>		
<p>IHK 4</p>	<p>Mögliche Auswirkungen der projektierten Möbelmarktansiedlung hatten wir in unserem Schreiben vom 12.03.19 bereits thematisiert. Dabei hatten wir angemerkt, dass die Dimension des geplanten Einzelhandelsprojektes mit einer Verkaufsfläche von 30.200 m² auch im regionalen Kontext ausgesprochen beachtlich ausfällt. Schließlich würde damit in Salzgitter einer der größten Möbelanbieter der Region entstehen. Zudem hatten wir darauf hingewiesen, dass für das Möbelmarktprojekt in Salzgitter ein außerordentlich hoher Randsortimentsanteil vorgesehen ist. Damals wie heute sollen von der Gesamtverkaufsfläche von 30.200 m² allein 7.180 m² auf das Angebot von Waren entfallen, die nicht dem Kernsortiment „Möbel, Kücheneinrichtung, Büromöbel, Matratzen, Bettwaren“ zuzuordnen sind. Dies entspricht einem Randsortimentsanteil von 23,8 Prozent. Abschnitt 2.3 Ziffer 06 a) LROP schränkt jedoch nur die zentrenrelevanten Randsortimente auf einen Anteil von 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 800 m² ein. Welche Sortimente als zentrenrelevant zu betrachten sind, ergibt sich aus den Sortimentslisten des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Regionalverbandes Großraum Braunschweig bzw. des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Salzgitter. Bei Anwendung der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sind bei XXXLutz 3.975 m² Verkaufsfläche und bei Mömax 1.735 m² Verkaufsfläche den zentrenrelevanten Randsortimenten zuzuordnen (siehe Tabelle 13 der aktuellen GMA-Auswirkungsanalyse). Zusammengenommen entfallen somit 5.710 m² Verkaufsfläche auf das Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten, was einem Anteil von 18,9 Prozent an der Gesamtverkaufsfläche entspricht. Bei Anwendung der „liberaleren“ Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Salzgitter sind bei XXXLutz 2.105 m² Verkaufsfläche und bei Mömax 870 m² Verkaufsfläche den zentrenrelevanten Randsortimenten zuzuordnen (siehe Tabelle 1 der aktuellen GMA-Auswirkungsanalyse). Zusammengenommen entfallen somit 2.975 m² Verkaufsfläche auf das Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten, was einem Anteil von 9,9 Prozent an der Gesamtverkaufsfläche entspricht. Auch wenn die Berechnungen bei Anwendung der regionalen bzw. der städtischen Sortimentsliste aufgrund unterschiedlicher Sortimentszuordnungen differierende Zahlenwerte ergeben, kann festgehalten werden, dass der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente bei dem hier in Rede stehenden Projekt ausgesprochen hoch ausfällt.</p>	<p>-</p>	<p>Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen</p>
<p>IHK 5</p>	<p>Bereits in unserem Schreiben vom 12.03.19 hatten wir angemerkt, dass die Ansiedlung größerer Möbelmärkte regelmäßig mit den Vorgaben des Abschnittes 2.3 Ziffer 06 a) LROP in Konflikt treten dürfte und dass wir die dort enthaltene Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortiments auf 800 m² Verkaufsfläche bei größeren Möbelmärkten für realitätsfremd halten. Für nicht realitätsfremd und für ausgesprochen sinnvoll erachten wir hingegen die in Abschnitt 2.3 Ziffer 06 a) LROP ebenfalls enthaltene Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments auf 10 Prozent. Daher hatten wir empfohlen, diesen Teil der Ziffer 06 a) unter Anwendung der Sortimentsliste des</p>	<p>Die Regelungen im LROP begrenzen zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10% und max. 800 m². Das heißt, eine Überschreitung der 800 m² ist per se unzulässig, außer die Untere Landesplanungsbehörde macht von dem Instrument eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes gemäß Kapitel 2.3 Ziffer 06 b) Gebrauch.</p> <p>Aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept hat sich gemäß LROP die Raumverträglichkeit des größeren Randsortiments zu ergeben und es muss sichergestellt sein, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p>

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Abwägung	Vorschlag Verwaltung
	<p>Regionalen Einzelhandelskonzeptes zum Maßstab der Beurteilung des Projektes in Salzgitter zu machen. Bei der vorgesehenen Gesamtgröße von 30.200 m² wäre somit der Handel von zentrenrelevanten Randsortimenten auf einer Verkaufsfläche von 3.020 m² möglich. Damit würde die in Abschnitt 2.3 Ziffer 06 a) LROP enthaltene Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments auf 800 m² immer noch um 2.220 m² überschritten werden. Nach unserer Auffassung würde eine solche Handhabung ausreichende Spielräume nicht nur im Fall von Salzgitter, sondern auch generell bei der Ansiedlung größerer Möbelmärkte eröffnen. Leider ist unserer Empfehlung im damaligen regionalen Abstimmungsverfahren nicht gefolgt worden. Dennoch möchten wir auch im aktuellen Abstimmungsverfahren hieran im Grundsatz festhalten.</p>	<p>das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.</p> <p>Eine Begrenzung auf pauschal 10% wäre weder rechtlich noch fachlich begründbar.</p>	
IHK 6	<p>Unsere Empfehlung zur Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente bezieht auch die vom Gutachter berechneten sortimentsbezogenen Umverteilungseffekte für die städtischen Zentren von Salzgitter-Lebenstedt, Salzgitter-Bad, Braunschweig und Wolfenbüttel mit ein. So reichen die berechneten Umverteilungsquoten teilweise bereits an die kritische Schwelle von 10 Prozent heran. Auch Umverteilungsquoten von 5 bis 8 Prozent betrachten wir mittlerweile mit Sorge, zumal die Innenstädte in den letzten Jahren nicht nur durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente an der städtischen Peripherie, sondern auch durch den Online-Handel und die Auswirkungen der Corona-Pandemie immer stärker unter Druck geraten sind. Angesichts dieser Vorbelastungen können sich Umverteilungsquoten in genannter Höhe zu Lasten der erwähnten Innenstädte also durchaus als problematisch erweisen. Bei der von uns vorgeschlagenen Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche unter Anwendung der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes würden nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Innenstädte zumindest abgemildert.</p>	<p>Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %. 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.</p> <p>Erhebliche städtebauliche Folgen werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Ansiedlungsvorhabens Umsatzumverteilungen von über 10 % ausgelöst werden. Wengleich 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)</p> <p>Für die aktuelle Änderung des REHK wurde eine komplette Neuarbeitung der Auswirkungsanalyse angefertigt, in deren Rahmen auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Online-Handels berücksichtigt wurden. So erfolgte in 2022 eine komplette Neu-Erhebung der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet, und es wurde vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen gerade in den Innenstädten eine Neubewertung der wettbewerblichen Wirkungen des Vorhabens vorgenommen.</p> <p>Kapitel IV.3 der Auswirkungsanalyse untersucht die Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und stellt nachvollziehbar dar, dass weiterhin keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf diese zu erwarten sind.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Abwägung	Vorschlag Verwaltung
Stadt Peine 1	Stadt Peine (04.03.2024) geplant ist die Ansiedlung eines XXXLutz Einrichtungshauses und eines Mömax Möbelmitnahmemarktes am Standort Salzgitter-Lebenstedt, südlich der Kanalstraße. Durch dieses Vorhaben wird die im LROP 2017 (Integrationsgebot) als Ziel formulierte Schwelle von maximal 800 m ² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente überschritten. Das LROP 2017 sieht jedoch eine Ausnahmeregelung vor. Weiterhin wird der Grundsatz des Kongruenzgebotes (LROP 2017) aufgrund der Lage des Planstandortes direkt an der Grenze des oberzentralen Kongruenzraums des Oberzentrums Salzgitter nicht eingehalten. Dieser Grundsatz ist jedoch einer Abwägung zugänglich. Entsprechende Untersuchungen wurden durchgeführt.	-	Allgemeine Erläuterungen
Stadt Peine 2	Vorgelegt wurden in dieser Sache eine Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA).	-	Allgemeine Erläuterungen
Stadt Peine 3	Dieser Auswirkungsanalyse ist zu entnehmen, dass die Stadt Peine hinsichtlich des Einzugsgebietes des o. g. Einzelhandelsvorhabens in der äußersten Zone IV liegt. Von dem im REHK 2018 festgelegten oberzentralen Kongruenzraum ist das Stadtgebiet von Peine lediglich im Südosten (Ortschaft Schmedenstedt) betroffen. Die Unterlagen zeigen weiterhin auf, dass keine Schädigungen von zentralen Versorgungsbereichen, integrierten Einzelhandelslagen sowie keine Beeinträchtigungen der zentralörtlichen Versorgungsaufgaben der Ober- und Mittelzentren der Region durch das Vorhaben zu erwarten sind.	-	Allgemeine Erläuterungen
Stadt Peine 4	Aufgrund der prognostizierten geringen Betroffenheit und nicht zu erwartenden Schädigungen oder Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche in der Region werden seitens der Stadt Peine keine Bedenken vorgetragen.	-	Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen
Stadt BS 1	Stadt Braunschweig (01.03.2024) Sie haben die Stadt Braunschweig mit Schreiben vom 10. Januar 2024 und im Arbeitskreis Einzelhandel der Region am 07. Februar 2024 darüber informiert, dass das Oberzentrum Salzgitter der Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes im Stadtteil SZ-Salder nahe Lebenstedt beabsichtigt. Die Verkaufsfläche soll insgesamt 30.200 m ² betragen. 2018/19 war das gleiche Vorhaben in SZ-Thiede geplant, wo nun allerdings die entsprechende Fläche nicht mehr zu Verfügung steht.	-	Allgemeine Erläuterungen
Stadt BS 2	Da die Möbelmarktansiedlung gegen die Regelung zum zentrenrelevanten Randsortiment des Landesraumordnungsprogramms 2017 verstößt, kann und soll die Verträglichkeit des Randsortimentes aus Sicht des RGB wie bereits 2018/19 für den Standort in SZ-Thiede durch eine Änderung des REHK ermöglicht werden. Gemäß der gutachterlichen Auswirkungsanalyse geht von dem Vorhaben formal keine zentrenschädigende Wirkung aus. Die Gutachterin äußerte am 07. Februar 2024, dass sich die Rahmenbedingungen des Vorhabens seit 2019 auch nicht geändert hätten.	Bei dem Termin am 07. Februar 2024 wurde die Aussage, dass sich die Rahmenbedingungen nicht geändert hätten, nicht getroffen. Stattdessen wurde eingehend darüber informiert, dass die Verkaufsflächengröße und die Sortimentsstruktur unverändert beibehalten werden und sich somit die Eckdaten gegenüber der ursprünglichen Planung nicht geändert haben (siehe Protokoll vom 07.02.24, S. 2).	Allgemeine Erläuterungen

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Abwägung	Vorschlag Verwaltung
Stadt BS 3	Kernaufgabe des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist es, die Einzelhandelsfunktion der ober- und mittelzentralen Innenstädte zu stärken. Zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung und Schuhe, aber auch Hausrat und Einrichtungszubehör, Haus-, Bett- und Tischwäsche und Heimtextilien wie Gardinen und Dekostoffe dürfen gemäß REHK unbegrenzt nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstädte angeboten werden, außerhalb nur kleinflächig oder als Randsortiment, begrenzt auf 10 % der Verkaufsfläche und maximal 800 m ² . Dieses Vorhaben überschreitet die REHK-Grenzen allerdings mehr als deutlich mit 5.710 m ² Verkaufsfläche Randsortimente – entsprechend 19 % der Gesamtverkaufsfläche.	-	Allgemeine Erläuterungen
Stadt BS 4	Häufig wird im tatsächlichen Betrieb die genehmigte Fläche für zentrenrelevante Sortimente bei Möbel- und Baumärkten deutlich überschritten. Die Bauordnung der Stadt Braunschweig kontrolliert die Einhaltung und hat bspw. an der Hansestraße bei mehreren Betrieben die Einhaltung zulässiger Rand- und Freisortimente angeordnet. Das Verwaltungsgericht Braunschweig hat diese Praxis am 13. Dezember 2023 im Fall Globus Hansestraße voll bestätigt (Urteil 2 A 336/19). Es bleibt Aufgabe der Verwaltung, die Einhaltung der zulässigen Sortimente durchzusetzen. Dies vorausgeschickt nimmt die Stadt Braunschweig wie folgt Stellung:	-	Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen
Stadt BS 5	Das Neuansiedlungsvorhaben in Salzgitter ist grundsätzlich nachvollziehbar, da damit die bestehende Versorgungslücke des Oberzentrums bei Möbeln und weiteren Einrichtungssortimenten geschlossen werden kann. Allerdings ist der beabsichtigte Umfang der zentrenrelevanten Sortimente – aus Sicht der Stadt Braunschweig – deutlich zu groß.	-	Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen
Stadt BS 6	Anders als seitens der Gutachterin am 07. Februar 2024 behauptet, haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Einzelhandel und auch der Einzelhandelsbestand seit 2019 deutlich verändert. Besonders die Corona-Schutzmaßnahmen, ausufernde Energiekosten sowie inflationsgetriebene Preissteigerungen in Verbindung mit deutlicher Konsumzurückhaltung der Bürgerinnen und Bürger haben z. B. in Braunschweig zu diversen Geschäftsaufgaben beigetragen. Überlagert und verschärft wird die Situation durch den Rückzug von Projektentwicklern und investitionsbereiten Handelsbetrieben. Das Projekt Burggasse steht dafür exemplarisch. Allein die Schließung von zwei Galeria-Standorten in Braunschweig und das Leerziehen der Burgpassage haben die Verkaufsfläche seit Oktober 2020 um knapp 30.000 m ² reduziert. Insgesamt nahm die zentrenrelevante Verkaufsfläche nach einer neu vorliegenden Vollerhebung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt im Januar 2024 seit 2017 um etwas mehr als 20 % ab. Bei den für das Vorhaben wichtigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 des Gutachtens ging die Verkaufsfläche seit 2017 sogar um mehr als 25 % zurück.	Dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht geändert hätten, wurde am 07. Februar 2024 nicht geäußert (vgl. Punkt „Stadt BS 2“, Protokoll vom 07.02.2024). Der Verkaufsflächenrückgang in Braunschweig ist in der Auswirkungsanalyse dokumentiert und berücksichtigt. Dieser ist insbesondere auf die Schließung der beiden Galeria-Häuser am Bohlweg und in der Poststraße zurückzuführen, darauf wird in Kapitel IV.3.2. der Auswirkungsanalyse eingegangen. Außerdem sind z. B. die Flächen des Anbieters Xenos größtenteils in TEDI-Märkten aufgegangen. Im Jahr 2022 wurden in der Braunschweiger Innenstadt bei Haushaltswaren / GPK etwa 4.300 m ² Verkaufsfläche weniger erhoben als in 2018, dies entspricht etwa der relevanten Fläche in den beiden weggefallenen Galeria-Häusern (ca. 4.150 m ² VKF). Dennoch wurde dieses Sortiment als Haupt-, Teil- oder Randsortiment in 57 Betrieben in der Braunschweiger Innenstadt angetroffen, das sind sogar mehr als in 2018 (45 Betriebe). Insgesamt ist eine stärkere Mischung der Sortimente festzustellen, auch in Fachgeschäften. Die Bewertung der städtebaulichen Effekte berücksichtigt bereits diese u. a. durch die Corona-Pandemie / den Ukraine-Krieg / Inflation bzw. wirtschaftliche Unsicherheit hervorgerufenen Entwicklungen in den jeweiligen Innenstädten des Untersuchungsraums.	Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Abwägung	Vorschlag Verwaltung
Stadt BS 7	<p>Es ist – auch in Braunschweig – üblich, dass solche Einrichtungshäuser und Mitnahmemärkte über Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente verfügen. Der geplante Umfang des Vorhabens in Salzgitter ist nach unserer Einschätzung in der Region jedoch einmalig.</p>	<p>Der geplante Umfang der Randsortimente des Vorhabens in Salzgitter ist in der Region nicht einmalig, sondern stellt eine übliche Größenordnung dar, vergleichbar mit den Möbelstandorten u. a. in Braunschweig und Wolfsburg.</p> <p>Vergleichbare Projekte in der Region in Bezug auf die Verkaufsflächengröße (zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant) sind in Braunschweig Porta und XXXLutz in Verbindung mit Mömax sowie in Wolfsburg Buhl XXXL. (Stadt+Handel 2017, GMA 2022).</p> <p>Filialisierte Möbelhäuser führen üblicherweise an den unterschiedlichen Standorten größtenteils identische Randsortimente, da sie nach Möglichkeit das gesamte Sortiment eines Formats abbilden wollen. Unter den vergleichbaren Möbelhäusern mit über 5.000 m² Verkaufsfläche im Untersuchungsraum der Auswirkungsanalyse wiesen zum Erhebungszeitpunkt nur Porta, Möbelhof Adersheim und Junges Wohnen bei Möbel Buhl (Mömax) weniger als 10 % zentrenrelevante Randsortimente gem. Sortimentsliste des REHK auf.</p>	Allgemeine Erläuterungen
Stadt BS 8	<p>Aus diesen Gründen fordert die Stadt Braunschweig bei allem Verständnis für die grundsätzliche Motivation der Stadt Salzgitter, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - das GMA-Gutachten bezüglich der Umsatzkennziffern (s. Fußnote S. 43) aktualisiert bzw. ergänzt wird: Die Daten sind 10 Jahre alt. Seither sind die Umsätze im Möbelhandel um 20 % gestiegen – wahrscheinlich deutlich stärker als die Verkaufsfläche, 	<p>Die verwendeten Daten sind nicht 10 Jahre alt, dies betrifft nur die Fußnote aus einem Whitepaper von 2014, in der konkret auf die Flächenproduktivitäten verschiedener Möbelanbieter eingegangen wird. Diese vergleichende Übersicht des EHI erscheint nicht periodisch und ist derzeit nicht mit aktuelleren Zahlen verfügbar.</p> <p>Gegenüber 2014 sind allerdings die Verkaufsflächen in Deutschland stärker gestiegen als die Umsätze, d. h. die Flächenproduktivitäten sind tendenziell gesunken.</p> <p>Aufgrund der veränderten wettbewerblichen Situation und der Entwicklung des Onlinehandels hat die GMA durch das Marktanteilkonzept in 2022 auch geringfügig andere Umsätze ermittelt als in 2018. So fallen die Flächenproduktivitäten für das Vorhaben in 2022 (insg. ca. 1.436 €/m²) meist etwas höher aus als in 2018 (insg. ca. 1.400 €/m²). Die XXXLutz-Gruppe hat die ermittelten Flächenproduktivitäten bestätigt, somit liegen diese weiterhin innerhalb des Durchschnitts für XXXLutz- / bzw. Mömax-Märkte.</p>	Der Anregung wird teilweise gefolgt
Stadt BS 9	<ul style="list-style-type: none"> - der Regionalverband die Vorschädigung der Zentralen Versorgungsbereiche der Ober- und Mittelzentren seit 2017 bzw. 2020 angemessen berücksichtigt, 	<p>Mit der erneuten Bestandsaufnahme, Wettbewerbsbetrachtung und Auswirkungsermittlung in der Auswirkungsanalyse von 2022 sind alle vorhandenen Flächenrückgänge und potenzielle Vorschädigungen zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt worden.</p>	Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen
Stadt BS 10	<ul style="list-style-type: none"> - das REHK nur insoweit geändert wird, dass dieses Vorhaben nur bis zu 10 % und maximal 3.020 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gemäß REHK ermöglicht werden kann und 	<p>Hierfür gibt es keine rechtliche oder fachliche Grundlage. Die städtebauliche Verträglichkeit des untersuchten Randsortiments ist gewährleistet. Das LROP sieht in Kapitel 2.3 Ziffer 06 b) unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit eines größeren Randsortiments vor (vgl. „IHK 5“).</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt
Stadt BS 11	<ul style="list-style-type: none"> - die Stadt Salzgitter sich verpflichtet, die Einhaltung der Sortimentsbegrenzungen zu überwachen und durchzusetzen. 	<p>Das Handeln der öffentlichen Verwaltung unterliegt bestimmten Prinzipien. Dazu gehören insbesondere die aus dem Rechtsstaatsprinzip abgeleiteten Verfassungsgrundsätze, aber auch sonstige Handlungsvorgaben und Verfahrensbestimmungen des VwVfG.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweise ich insbesondere auf den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung (Art. 20 Abs. 3 GG). Nach diesem Grundsatz sind alle Verwaltungsmaßnahmen an Gesetz und Recht gebunden.</p>	Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Abwägung	Vorschlag Verwaltung
Stadt Wolfenbüttel 1	<p>Stadt Wolfenbüttel (28.02.2024)</p> <p>von Seiten der Stadt Wolfenbüttel werden gegen die aktuell eingeleitete Änderung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes vom 03.08.2018 zur Genehmigung eines Möbelmarktvorhabens in Salzgitter-Lebenstedt mit insgesamt 30.000 qm Verkaufsfläche, davon knapp 10 % zentrenrelevanter Sortimente, erhebliche Bedenken geäußert. Dies unbeachtet der Tatsache, dass auch von Seiten der Stadt Wolfenbüttel gesehen wird, dass die Stadt Salzgitter im Sortiment Möbel deutlich keinen ihrer zentralen Funktion entsprechend Einzelhandelsbesatz aufweist.</p>	-	Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen
Stadt Wolfenbüttel 2	Das Vorhaben aber widerspricht in Umfang und Ausgestaltung den Vorgaben der Raumordnung gem. Ziff. 2.3 Landesraumordnungsprogramm (LROP) und damit auch den Zielen des REHK.	Wird durch den ganzen Prozess der Ergänzung des REHK aufgegriffen. Gemäß Kapitel 2.3 Ziffer 06 a) LROP ist Vorhaben nicht zulässig. Deswegen wurde geprüft, ob Voraussetzungen zur Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß Kapitel 2.3 Ziffer 6 b) erfüllt sind. Prüfung hat ergeben, dass Raumverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden kann.	Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen
Stadt Wolfenbüttel 3	<p>Die aktuell vorliegende Auswirkungsanalyse des Büros GMA, Köln, vom 13.12.2023 ist in zentralen Punkten überarbeitungsbedürftig und bildet keine ausreichende Grundlage für eine Abwägung der Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung sowie für eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Im Einzelnen wird hierzu auf folgende Punkte eingegangen:</p>	-	Allgemeine Erläuterungen
Stadt Wolfenbüttel 4	In der Darstellung der positiven Entwicklung der Möbelbranche in Kap. 3 ist die Phase von 2010 bis 2020 beschrieben mit dem dauerhaft niedrigen Bauzinsniveau und einer durchweg prosperierenden Wirtschaft (s. S. 14). Mit der Corona-Pandemie, vor allem aber seit dem Beginn des Ukraine-Krieges hat sich dies dauerhaft geändert. Auch hat das Thema Klimawandel, Flächen- und Energieverbrauch durch die Extremwetterjahre seit 2018 einen ganz anderen Stellenwert bekommen. Diese Entwicklungen sind in der Auswirkungsanalyse überhaupt nicht thematisiert.	Das allgemeine Einleitungskapitel der Auswirkungsanalyse wurde überarbeitet. Die Folgen der Corona-Pandemie, des Ukraine-Krieges und der damit verbundenen wirtschaftlichen Unsicherheiten werden nun behandelt. In der Bewertung der wettbewerblichen Effekte in 2022 waren diese Aspekte bereits berücksichtigt.	Der Anregung wird gefolgt
Stadt Wolfenbüttel 5	Die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung als Grundlage für die Nachfragesituation (s. S. 17) ist sehr positiv angenommen und rein quantitativ: Faktisch baut das Bevölkerungswachstum in Salzgitter wie auch der gesamten Region v.a. auf Zuzug aus dem Ausland und dabei in hohem Maße Flüchtlingen (ab 2015 Syrien, seit 2022 Ukraine) auf. Diese Bevölkerungsteile werden absehbar frühestens mittel- bis langfristig über Finanzmittel verfügen, die im sonst üblichen Umfang in den Konsum von Möbeln fließen. Die einfache Gleichung Bevölkerungswachstum = Kaufkraftwachstum greift hier zu kurz. Die Kaufkraftgenerierung für das Vorhaben wird sich daher viel stärker auf den Bevölkerungsbestand im Einzugsbereich ausrichten müssen.	Die Kaufkraftermittlung erfolgt nicht durch die „einfache Gleichung“, wie von der Stadt Wolfenbüttel benannt. Stattdessen werden, wie in der Auswirkungsanalyse dargestellt, die Bevölkerungsstruktur und deren Veränderung über die örtlichen Kaufkraftkoeffizienten gemäß MB Research abgebildet, bei denen die Einkommenssteuerstatistik herangezogen wird.	Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen
Stadt Wolfenbüttel 6	<p>Die Einordnung der Stadt Wolfenbüttel in die Zone III des Einzugsgebietes und damit die Gleichsetzung der Wettbewerbssituation mit der der Stadt Braunschweig, wie auf S. 27 ausgeführt, ist schlicht falsch: Während in Braunschweig allenfalls die südwestlichen Stadtteile wie Leiferde, Rünningen oder Geitelde deutlich im Einzugsgebiet des neuen Standortes liegen, ist das übrige Stadtgebiet praktisch nicht betroffen, da es weiterhin günstiger zum XXXLutz-Standort Wendebück liegt. Von den rund 250.000 Einwohnern Braunschweigs wären also allenfalls 10-12.000 Einwohner nach SZ-Lebenstedt orientiert. Entsprechend ist der „innerbetriebliche Kannibalisierungseffekt“ (Kaufkraftverlagerung), der auf S. 48f mit 14-15 % sehr hoch angesetzt ist, zu erläutern.</p> <p>Logischer wäre es stattdessen, bis auf die o.g. Stadtteile das</p>	<p>Die Auswirkungsanalyse begründet auf S. 26 die Einordnung der Städte Braunschweig und Wolfenbüttel in die gemeinsame Zone III.</p> <p>Die Zone III (Braunschweig und Wolfenbüttel) entspricht von der Entfernung her der Zone II, während wegen des erhöhten Wettbewerbs allerdings deutlich geringere Marktanteile zu erwarten sind als in der übrigen Zone II. Daher werden diese Städte in eine eigene Zone eingeordnet. Diese Begründung ist auch S. 27 der Analyse zu entnehmen.</p> <p>Eine Darstellung der Städte Wolfenbüttel und Braunschweig und ihrer Lage in Bezug auf Isochrone findet sich in der nachträglich angefertigten Karte 1 (siehe Anhang). Dort ist zu erkennen, dass beide Städte nahezu vollständig innerhalb der 30</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Abwägung	Vorschlag Verwaltung
	<p>Oberzentrum Braunschweig der Zone IV zuzuordnen, auch wenn sich die Analyse ansonsten an Kommunalgrenzen orientiert. Alternativ bleibt darzulegen, warum aus dem Oberzentrum Braunschweig mit einem sehr guten Angebot und einem XXXLutz-Standort ein höherer Kaufkraftanteil nach SZ-Lebenstedt abfließen soll als z. B. aus der räumlich genauso weit entfernten und über Pendlerverflechtungen weit einseitiger mit Salzgitter verknüpften Gemeinde Ilsede. Es fehlt andersherum eine validierte Begründung, warum im übrigen Einzugsbereich eine Zone II überall unmittelbar an eine Zone IV grenzt.</p>	<p>Min.-Isochrone liegen und deshalb eine gemeinsame Einordnung in die Zone III plausibel ist.</p>	
<p>Stadt Wolfenbüttel 7</p>	<p>Im Hinblick auf die o.g. innerbetrieblichen Kaufkraftverlagerungen, die durch das Vorhaben hervorgerufen werden, ist darauf hinzuweisen, dass die XXXLutz-Gruppe mittlerweile auch die ehemaligen Schulenburg-Möbelmärkte in Goslar und im unmittelbar benachbarten Gadenstedt (Gemeinde Ilsede) übernommen hat. Diese innerbetrieblichen Kanibalisierungseffekte sind in den o.g. Berechnungen der Auswirkungsanalyse nicht berücksichtigt. Entsprechend ist die aus den Einzugsbereichen dieser beiden Märkte nach SZ-Lebenstedt abfließende Kaufkraft deutlich geringer.</p>	<p>Die ergänzend angefertigte gutachterliche Beurteilung ergibt, dass „durch die Umflagung der Möbelmärkte in Goslar und Ilsede (2023/2024) als Märkte der XXXLutz-Gruppe von einer Umsatzsteigerung der Märkte ausgegangen werden kann. Grundsätzlich werden diese Märkte auch mehr Kunden aus dem Oberzentrum Salzgitter und dessen Umland ansprechen als bisher. Demzufolge wird dem Vorhaben in Salzgitter perspektivisch weniger Kaufkraft aus Goslar / Ilsede und Umland zufließen, weshalb die geplanten Märkte in Salzgitter etwas geringere Umsätze erwirtschaften werden als in der Auswirkungsanalyse 2022 ermittelt – diese bildet also einen worst case ab. Gleichzeitig wird die Ansiedlung von XXXLutz und Mömax in Salzgitter dafür sorgen, dass weniger Kaufkraft aus Salzgitter abfließt (erhöhte Kaufkraftbindung), weshalb wiederum die Umsatzrückgänge in Goslar und Ilsede geringfügig höher ausfallen werden als bisher angenommen. Diese Entwicklung war in 2022 noch nicht absehbar. Mit ca. 3 – 4 % fallen die Umsatzrückgänge in der Zone IV jedoch bereits sehr niedrig aus, daher wird das Vorhaben nicht zu einer unverträglichen Belastung der Standorte Goslar und Ilsede führen. In der Tat handelt es sich in diesem Fall um innerbetriebliche Kanibalisierungseffekte innerhalb der XXXLutz-Gruppe, weshalb die Umsatzrückgänge nochmals weniger ins Gewicht fallen, da weniger externe Wettbewerber betroffen sein werden.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt</p>
<p>Stadt Wolfenbüttel 8</p>	<p>Die Kaufkraft des geplanten Vorhabens wird sich vor diesen Hintergründen weit stärker aus dem Nahbereich und den umliegenden Zentren generieren als die Auswirkungsanalyse der GMA darstellt. Dies betrifft im besonderen Maße die Stadt Wolfenbüttel, die als benachbartes und relativ kaufkraftstarkes Mittelzentrum viel deutlicher betroffen sein wird als ausgeführt. Damit wird die mittelzentrale Funktion der Stadt, die gemäß REHK ebenfalls die Versorgung ihres Einzugsbereichs im Produkten des mittel- und langfristigen Bedarfs beinhaltet, absehbar drastischer beschädigt als beschrieben. Es fehlt in diesem Zusammenhang in der Auswirkungsanalyse eine Darlegung, warum die zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen sich ausschließlich auf das Oberzentrum Braunschweig konzentriert und nicht das übrige zentralörtliche Gefüge der Region berücksichtigt wird (s. S. 39f). Dazu weist die Stadt Wolfenbüttel darauf hin, dass die Kaufkraftbindung der Stadt im Segment Möbel bereits deutlich unter 100 % liegt (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfenbüttel (Stadt+Handel, 2019, S. 65)).</p>	<p>In der Auswirkungsanalyse werden alle wesentlichen Wettbewerbsstandorte in den Zonen II und III beschrieben, es gibt jedoch keine Wettbewerbsstandorte in der Zone II. In der Zone III wurde nicht nur Braunschweig, sondern auch Wolfenbüttel nach Lagen detailliert betrachtet (vgl. Seite 50 der Auswirkungsanalyse). In der Zone III (Braunschweig, Wolfenbüttel) sind mit ca. 5 – 6 % deutlich geringere Marktanteile zu erwarten als in der Zone II (15 – 16 %), weil diese Städte stark auf den Möbelstandort Braunschweig bzw. Wolfenbüttel ausgerichtet sind und auch bleiben werden. Der Fokus auf das angrenzende Oberzentrum Braunschweig, wie es von der Stadt Wolfenbüttel bemängelt wird, entsteht durch die Wettbewerbsstellung von Braunschweig für die Region.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept Wolfenbüttel (Stadt+Handel, 2019) basiert auf einer Einzelhandelserhebung aus 2015, partiell aktualisiert in 2018. Die Zentralität bei Möbeln wird mit 86 % angegeben, die Verkaufsfläche mit 12.640 m². In 2022 hat die GMA eine Verkaufsfläche von 15.115 m² (+ 2.475 m²/ + 19,5 %) in Wolfenbüttel erhoben und daraus eine etwas höhere Zentralität von 98 % ermittelt. Angesichts dieses Verkaufsflächenanstiegs und der Umsatzentwicklung im Möbelhandel (vgl. Punkt Stadt BS 8) erscheint die ermittelte, leicht gestiegene Zentralität plausibel.</p>	<p>Wählen Sie ein Element aus.</p>

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Abwägung	Vorschlag Verwaltung
Stadt Wolfenbüttel 9	Allgemein ist nicht nachvollziehbar bei diesem Vorhaben ist der hohe Anteil des zentrenrelevanten Nebensortiments, der je nach Berechnungsgrundlage zwischen 9,9 % (Liste zentrenrelevanter Sortimente der Stadt Salzgitter) und knapp 18 % (Liste des Regionalverbands) beträgt. Einen Möbelmarkt, der seinen Umsatz (bei Nebensortimenten durchweg überproportional) maßgeblich aus zentrenrelevanten Sortimenten oder bis hin zu Autositzen generieren will, fehlt im Grunde die regionalplanerische Legitimation als Möbelmarkt. Die Stadt Wolfenbüttel hält die Argumentation für falsch, von aktuell fehlenden Angeboten in den Versorgungszentren auf eine geringe Beeinträchtigung zu schließen und zentrenrelevante Sortimente verstärkt im Außenbereich zuzulassen (s. S. 31 ff). Vergleiche hierzu auch das Urteil des OVG Lüneburg vom 09.02.2023 / 1 LC 83/22.	Es keine rechtlichen oder fachlichen Gründe für eine pauschale Festlegung der Randsortimente auf 10 % (vgl. „IHK 6“). Außerdem existieren in der Region weitere Möbelhäuser mit vergleichbaren Randsortimenten (vgl. „Stadt BS 7“). Knapp 71 % des Umsatzes werden aus dem Möbelkernsortiment stammen (vgl. S. 44 der Auswirkungsanalyse). Hinzu kommen die Umsätze in den zentrenrelevanten Randsortimenten und den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten (hier insbesondere Teppiche). Flächenseitig entfallen ca. 76 % der Flächen auf das Möbelkernsortiment (vgl. S. 23 Auswirkungsanalyse). Die Angebote der Randsortimente in Salzgitter fehlen nicht, sie sind anders strukturiert. In SZ-Lebenstedt werden sie primär in Mehrbranchenbetrieben wie Woolworth, TEDI und Kaufland angeboten, diese Betriebe sind durch das Vorhaben nicht gefährdet. In SZ-Bad sind die verbliebenen Anbieter hoch spezialisiert und von hoher Beratungsqualität geprägt, so dass diese ebenfalls nicht gefährdet werden. Darüber hinaus ist grundsätzlich in Salzgitter ein Rückgang der vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe festzustellen, auch vor dem Hintergrund der Entwicklung des Onlinehandels sowie der angestiegenen Inflation in Folge des Ukraine-Kriegs. Daher dient das Vorhaben XXXLutz / Mömax einer gesamtstädtischen Verbesserung der Angebote im Einrichtungssektor und der Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt.	Der Anregung wird nicht gefolgt
Stadt Wolfenbüttel 10	Mit solchen Planungen nimmt man den Zentren endgültig die Chance zur Wiederansiedlung maßgeblicher Sortimente und damit ihre Weiterentwicklung. Verwiesen sei in diesem Sinne auch auf die finanziellen Anstrengungen des Bundes und des Landes, die über die Städtebauförderung für die Vitalisierung der Zentren und Nebenzentren aufgewendet werde (in Niedersachsen 67 Mio. € allein im Jahr 2022).	Die Raumverträglichkeit des geplanten Vorhabens wird durch die Auswirkungsanalyse nachvollziehbar nachgewiesen.	Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen
Stadt Wolfenbüttel 11	Ein darüber hinaus maßgeblicher Punkt, der die Überarbeitung erforderlich macht, ist die bei der Auswirkungsanalyse verwendete Datengrundlage: So werden Kaufkraftziffern und –verteilung aus dem Jahr 2022 verwendet, um die Verträglichkeit des Vorhabens zu beurteilen. Für den errechneten Umsatz des Vorhabens sowie den Vergleich zu anderen Standorten wird aber auf mehr als zehn Jahre alte Zahlen zurückgegriffen, die in den Jahren 2011 bzw. 2014 veröffentlicht wurden (vgl. S. 14, Fußnote 10, S. 43, Fußnote 33). Zwischen 2014 und 2022 aber ist allein der Gesamtumsatz um über 12 % gestiegen. Da die regionalplanerische Bewertung der Änderung ganz zentral auf Berechnungen der Kaufkraftumverteilung mit diesen Daten beruht, müssen die beiden zeitlich übereinstimmen. Andernfalls ist eine sachgerechte Bewertung des Vorhabens für keinen Beteiligten oder Betroffenen möglich.	Bei dem errechneten Umsatz für das Vorhaben und den Wettbewerb wird nicht auf über 10 Jahre alte Zahlen zurückgegriffen. Die auf den Seiten 13 und 44 der Analyse zitierte Flächenproduktivität für XXXLutz und Mömax diente dazu, die Leistungsfähigkeit des Vorhabens im Vergleich zu anderen Standorten von XXXLutz und Mömax einzuordnen. Aktuellere Zahlen sind derzeit nicht veröffentlicht. Die XXXLutz-Gruppe hat die ermittelten Flächenproduktivitäten bestätigt, somit liegen diese weiterhin innerhalb des Durchschnitts für XXXLutz- / bzw. Mömax-Märkte. Außerdem hat sich die Umsatzprognose für das Vorhaben in 2022 gegenüber der Analyse aus 2018 aufgrund der aktuellen Entwicklungen verändert. So fallen die Flächenproduktivitäten für das Vorhaben in 2022 (insg. ca. 1.436 €/m ²) meist etwas höher aus als in 2018 (insg. ca. 1.400 €/m ²). Der prognostizierte Vorhabenumsatz fällt mit ca. 43,5 Mio. € sogar um eine Million höher aus als in 2018 (ca. 42,5 Mio. €).	Der Anregung wird nicht gefolgt
Stadt Wolfenbüttel 12	Aus Sicht der Stadt Wolfenbüttel ist daher eine Überarbeitung des Verträglichkeitsgutachtens für die weitere regionalplanerische Diskussion und die Fortsetzung des Anpassungsverfahrens unbedingt erforderlich. Dies sollte schon allein aus Gründen der Rechtssicherheit erfolgen, da eine juristisch angreifbare Entscheidung weder im Sinne des Regionalverbandes sein kann noch am Ende der Stadt Salzgitter bei ihren Entwicklungsvorhaben weiterhilft.	Eine Überarbeitung der Auswirkungsanalyse ist erfolgt.	Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Abwägung	Vorschlag Verwaltung
Stadt Wolfenbüttel 13	Die Stadt beantragt daher, das hier erfolgte Anpassungsverfahren des REHK bis zum Vorliegen einer überarbeiteten Verträglichkeitsuntersuchung auszusetzen.	Die überarbeitete Fassung der Auswirkungsanalyse liegt vor.	Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen
Stadt Wolfenbüttel 14	Abschließend ist aus der Sicht der Stadt Wolfenbüttel ein grundsätzlicher Punkt in die Abwägung einzubeziehen und zu entscheiden: Es ist bei Abweichungsanträgen für Einzelvorhaben von den Regelwerken der Regionalplanung (in diesem Fall vom REHK) sachgerechter, die zentralen Gutachten nicht vom Vorhabenträger, sondern grundsätzlich vom Regionalverband oder unter seiner Federführung erstellen zu lassen (und dies ggf. über Planungskostenverträge zu regeln). Damit ist ein objektiver Blick auf die Vorhaben gewährleistet, da der Regionalverband als Verwaltungsträger neutral an jedes Vorhaben heranzugehen hat: Das REHK selbst wurde schließlich auch vom Regionalverband selbst beauftragt.	Bei der GMA handelt es sich um ein anerkanntes Gutachterbüro. Die Vorgehensweise entspricht der allgemein üblichen Vorgehensweise in der Region.	Der Anregung wird nicht gefolgt