

Aus gegebenen Anlass:

Die Stadt Braunschweig hat den Flächennutzungsplan "Rheinring/Elbestrasse" und dem Bebauungsplan HO48 vom 25.07.2018 einstimmig beschlossen.

Laut Flächennutzungsplan sind unter 1. und 2. das Rondell sowie die Gehwege neu anzulegen, damit ergibt sich automatisch eine öffentliche allgemeinfläche der Gehwege und dem Rondell, mit einem Nutzungsrecht für die Anwohner.

Auszug aus dem Bebauungsplan HO48 vom 25.07.2018

5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die private Platzfläche im Bereich des geplanten SB-Marktes wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit wird die Bedeutung dieses Raumes – neben der Erschließungsfunktion für Kunden und Anwohner als allgemein zugängliche Aufenthaltsfläche und Wegeverbindung von der Elbestrasse zu den nördlich angrenzenden Wohngebäuden Glanweg unterstützt. Es sind deshalb auch Nebenanlagen zulässig, die den Funktionen dieser Fläche dienen (s. Kap. 5.4).

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein Gehrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Damit wird die Erreichbarkeit der Gebäude Glanweg 4 bis 10 auch von der Nahestraße und den dort befindlichen öffentlichen Parkplätzen aus gesichert.



Politik
und Verwaltung
> POLITIK > RAT UND STADTBZIRKSRÄTE

TO: [Sitzung des Rates der Stadt Braunschweig](#)

TOP: Ö 30

Gremium: [Rat der Stadt Braunschweig](#)

Beschlussart: un geändert beschlossen

[Wortprotokoll](#)

[Beschluss](#)

[Abstimmungsergebnis](#)

Datum: DI, 04.09.2018

Status: öffentlich/nichtöffentlich

Zeit: 14:00 - 21:10

Anlass: Sitzung

Raum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Ort: Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig

[18-08631 131. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig
"Rheinring/Elbestrasse";
Stadtgebiet zwischen Rheinring, Nahestraße und
Elbestrasse
Planbeschluss](#)

Status: öffentlich

Vorlage-Art: Beschlussvorlage

Federführend: 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Beschluss:

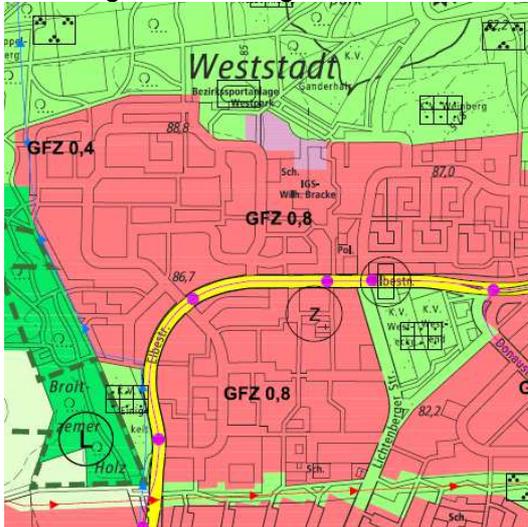
1. „Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß der Anlage Nr. 3 zu behandeln.
2. Für das oben bezeichnete Stadtgebiet wird die 131. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der anliegenden Fassung beschlossen.“

Abstimmungsergebnis:

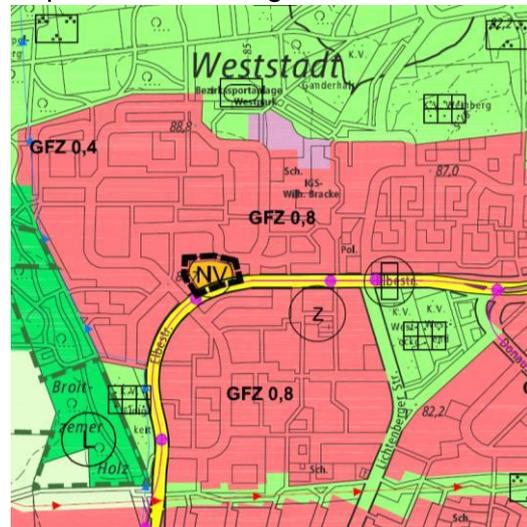
einstimmig beschlossen

Es gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktuellen Fassung. Die 131. Änderung hat zum Inhalt, dass zukünftig „Sonderbauflächen“ (Zweckbestimmung Nahversorgung) dargestellt werden.

Derzeitige Darstellung im FNP



Geplante Darstellung im FNP



Kartengrundlage Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig,
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz, Abt. Geoinformation

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Am zentralen Nahversorgungsstützpunkt Weststadt-Rheinring ist geplant, den Gebäudekomplex des Einkaufszentrum Gildeturm abzubauen und dort einen Supermarkt mit einer Bäckereifiliale neu zu bauen.

Raumordnungsvorgaben

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) und im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum in Südost-Niedersachsen mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

Zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen legt das RROP fest, dass die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element der kommunalen Daseinsvorsorge in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln ist. Nach den Festlegungen in den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Großraum Braunschweig ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die Planung ist mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar und von daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Damit steht die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms und ist im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Einzelhandel

Im Planbereich ist von der Grundstückseigentümerin, der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² sowie eine Bäckereifiliale geplant. Es handelt sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S. von § 11 (3) BauNVO. Daher wurde gutachterlich untersucht, ob negative Auswirkungen auf die Verwirklichungen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind (Regelvermutung). Die bestehenden kleineren Ladeneinheiten in den Wohngebäuden Rheinring 65 und Glanweg 2 sollen erhalten bleiben.

Nach der Vorgabe des Landesraumordnungsprogramms 2017 (LROP) sind Betriebe mit über 800 m² Verkaufsfläche als nicht raumbedeutsame Nahversorger zulässig, sofern der Verkaufsflächenanteil nachversorgungsrelevanter/periodischer Sortimente – insbesondere Lebensmittel und Drogeriewaren – mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche betragen und das Einzugsgebiet überwiegend aus dem fußläufigen Einzugsbereich besteht.

Zur Prüfung der Zulässigkeit des neuen Supermarktes mit vorgelagerter Bäckereifiliale wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt. Es kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung (nichtraumbedeutsamer Nahversorger) dient. I.d.R. weist ein Supermarkt in der beabsichtigten Größenordnung von 1.500 m² Verkaufsfläche einen Verkaufsflächenanteil in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie von deutlich mehr als 90% auf; die erste Voraussetzung der LROP-Vorgaben ist damit erfüllt. Zusätzlich wird der erforderliche Verkaufsflächenanteil von mindesten 90 % periodischer Sortimente der Gesamtverkaufsfläche im parallelen Bebauungsplan Rheinring/Elbestraße HO 48 festgesetzt.

Die zweite Voraussetzung wird wie folgt präzisiert: **Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen**, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50% mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Darüber hinaus ist bei der Umsatzprognose zu berücksichtigen, dass typischerweise in Bezug auf diejenigen Kunden, die aus dem fußläufigen Einzugsbereich stammen, eine maximale Kaufkraftbindung von 40-50% erreicht werden kann.

Am Planstandort leben im 700 Meter-Bereich rd. 8.000 Einwohner, im 1.000 Meter-Bereich rd. 12.400 Einwohner.

Der Planumsatz des beabsichtigten Supermarktes beträgt im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel, in Abhängigkeit der veranschlagten Flächenleistung, in der unteren Variante rd. 6,0 Mio. € bzw. in der oberen Variante rd. 8,3 Mio. €. Zur Generierung dieses Umsatzes werden folgende Einwohnerzahlen - unter Berücksichtigung der lokalen, sortimentsbezogenen Kaufkraft und Betrachtung unterschiedlich veranschlagter Kaufkraftbindungsquoten des Supermarktes - benötigt:

- Kaufkraftbindung 40% rd. 6.975 bzw. 9.775 Einwohner (untere bzw. obere Variante),
- Kaufkraftbindung 50% rd. 5.575 bzw. 7.800 Einwohner (untere bzw. obere Variante).

Der Vergleich dieser Einwohnerzahlen mit der Anzahl der Bewohner im 700 Meter-Bereich (rd. 8.000 Einwohner, s.o.) zeigt, dass bei einer Kaufkraftbindung von 40% rechnerisch rd. 82% bzw. 115% (obere bzw. untere Variante) des Umsatzes des Planvorhabens aus dem fußläufigen Bereich generiert werden können. In Relation zum 1.000 Meter-Bereich (rd. 12.400 Einwohner, s.o.) können sogar rechnerisch rd. 127% bzw. 178% (obere bzw. untere Variante) des Planumsatzes aus dem **fußläufigen Bereich generiert werden.**

Hinsichtlich des Konzentrationsgebotes ist festzustellen, dass das Planvorhaben auf Grund seiner Lage innerhalb des Stadtgebietes und seiner Dimensionierung keine signifikante überörtliche Bedeutung aufweist. Da es sich zudem um einen Versorgungsstandort in räumlichem Zusammenhang mit Wohnbebauung handelt, wäre das Konzentrationsgebot unabhängig davon erfüllt.

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes ist festzuhalten, dass das Planvorhaben nicht auf Kaufkraftzuflüsse von mehr als 30% von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsraumes der Stadt Braunschweig angewiesen ist bzw. die Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsraumes nach den Ergebnissen der Umsatzumverteilungsberechnungen deutlich unter 30% betragen. Das Kongruenzgebot wird somit ebenfalls erfüllt.

Im Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig ist der Planstandort unter der Abgrenzung und räumlichen Verteilung zentraler Versorgungsbereiche als Zentraler Nahversorgungsstützpunkt klassifiziert. Damit dient der Standort, als einer von insgesamt 23 vorhandenen Nahversorgungsstützpunkten, einem möglichst flächendeckenden Netz der Nahversorgung für das gesamte Stadtgebiet. Das Planvorhaben entspricht somit den übergeordneten Zielen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels des Standortkonzeptes der Stadt Braunschweig und trägt zum Ziel der Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Nordwesten des Stadtbezirkes Weststadt bei.

Städtebauliche Anordnung

Um die neuen Nutzungen unterzubringen, soll das bestehende Nahversorgungszentrum abgebrochen werden. Dieses Nahversorgungszentrum ist sehr klein und verfügt nur über ein geringes Angebot. Darüber hinaus ist es mittlerweile durch Leerstände gekennzeichnet. Insbesondere fehlt ein attraktives Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs. Städtebaulich ist die starke Abkehr des Zentrums zu öffentlichen Räumen zu bemängeln: Das Zentrum öffnet sich weder zur Elbestraße noch zur Nahestraße; die drei Eingänge sind als solche kaum zu erkennen.

Der neue SB-Markt soll der Wohnbebauung Glanweg vorgelagert werden. In einem weiteren vorgelagerten Gebäude sollen Arztpraxen eingerichtet werden. **Dazwischen ist eine offene Platzfläche geplant, die dem Aufenthalt und der Kommunikation dienen soll. Diese ist durch eine großzügige Treppen- und Rampenanlage von der Kreuzung Rheinring/ Elbestraße/ Saalestraße aus gut erreichbar.** Das künftige Nahversorgungszentrum öffnet sich dadurch gegenüber dem Stadtquartier und **wird besser an die öffentlichen Räume angebunden.** Damit wird die Weststadt in diesem Bereich deutlich aufgewertet.

1.

Verkehrerschließung

Die Erschließung des SB-Marktes soll von der Elbestraße aus erfolgen, um den Kunden- und Lieferverkehr aus dem Wohngebiet herauszuhalten. **Im Plangebiet sind Fußwege für die Anwohner und Kunden anzulegen, die als klare Wegeverbindungen das angrenzende Wohngebiet an die Elbestraße - als eine der Hauptverkehrsstraßen in der Weststadt mit ÖPNV-Haltestellen - anschließen.**

2.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen auf die Kreuzungen Nahestraße / Rheinring / Elbestraße und Rheinring / Elbestraße / Saalestraße) und deren Leistungsfähigkeit festzustellen.