

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
BS 1	<p>Stadt Braunschweig (07.03.2019):</p> <p>anlässlich der Vorstellung des Projektes in Ihrem Haus am 21.02.2019 sind insbesondere auch Umfang und Auswirkungen der Randsortimente innerhalb des Vorhabens im Teilnehmerkreis z. T. kontrovers diskutiert worden. Dabei ging es im Kern zunächst darum, welche Sortimentsliste Gegenstand der Auswirkungsanalyse für die Ergänzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sein muss – die Liste lt. REHK oder die Sortimentsliste der Stadt Salzgitter. Dieser Frage sollte die GMA in ihrer ergänzenden Stellungnahme, die nunmehr mit Datum vom 06.03.2019 vorliegt, u.a. nachgehen.</p>		Allgemeine Erläuterungen
BS 2	<p>Die GMA zieht verschiedene Passagen aus der Begründung zum LROP sowie aus der „Arbeitshilfe Einzelhandel“ heran, um ihre Position zu untermauern, dass sich aus diesen rahmensetzenden Unterlagen „... nicht unmittelbar ablesen (lässt), ob die kommunale oder die regionale Sortimentsliste für den Ergänzungsbeschluss zum REHK anzuwenden ist.“ Gleichwohl kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass „Der systematische Zusammenhang mit dem Integrationsgebot sowie die Erläuterungen zu den zentrenrelevanten Sortimenten in Begründung zum LROP und Arbeitshilfe 2017 verdeutlichen (...), dass die kommunale Sortimentsliste Salzgitter maßgeblich ist.“ Dieser Zusammenhang erschließt sich mir nicht. In der Begründung zum LROP (Teil C, S. 27) heißt es vielmehr gegenteilig: „Das Integrationsgebot ist daher begrenzt auf Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Kernsortiment.“ Um ein solches Projekt handelt es sich bei den gewünschten Möbelmärkten gerade nicht. Insofern ist dieser konstruierte Zusammenhang hier irrelevant.</p>	<p>Das Integrationsgebot gilt gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 01 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 Satz 1 RROP für Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind. Da es sich bei dem Planvorhaben und ein Einzelhandelsgroßprojekt mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt, greift dieses Ziel der Raumordnung nicht.</p>	Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
BS 3	<p>Darüber hinaus wird in der einschlägigen Begründung zum LROP eine Liste von Sortimenten aufgeführt, die in der Regel als zentrenrelevant gelten. Der Landesgesetzgeber gibt damit zu erkennen, welche Sortimente aus raumordnerischer Sicht mindestens zu beachten sind. In dieser Liste finden sich u.a. die im Zusammenhang mit der Projektierung eines Möbelmarktes relevanten Sortimente „Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Teppiche (ohne Teppichböden) sowie Lampen/Leuchten“. Hierdurch wird m.E. deutlich unterstützt, dass für die Ergänzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes nur die raumordnerisch intendierte Sortimentsliste des REHK herangezogen werden kann.</p>	<p>Im Rahmen der Ergänzung zum REHK 2018 wird die regionale Sortimentsliste zur Anwendung gebracht.</p>	<p>Die Anregung ist im Entwurf des Konzeptes bereits berücksichtigt</p>
BS 4	<p>Wie Sie wissen, wendet die Stadt Braunschweig nicht nur eine vergleichsweise restriktive Liste zentrenrelevanter Sortimente bei der Prüfung von Einzelhandelsvorhaben an, sondern begrenzt den Umfang dieser Sortimente zusätzlich. So dürfen Einzelhandelsgroßprojekte in Braunschweig - z. B. bei den klassischen Möbelhäusern - Randsortimente im Umfang von 5 % der Geschoss- bzw., bei neueren B-Plänen, der Verkaufsfläche anbieten. Hinzu kommen noch 3 % Flächenanteil für sog. Freisortimente, die keinen direkten Bezug zum Kernsortiment aufweisen. In beiden Fällen werden als weitere (dritte) Steuerungsebene Flächenobergrenzen für einzelne Sortimentsbereiche im B-Plan festgesetzt, um Auswirkungen auf die Innenstadt sowie Zentrale Versorgungsbereiche in einem städtebaulich und funktional verträglichen Rahmen zu halten.</p> <p>Diese Anwendungspraxis mit der deutlichen Begrenzung der Randsortimente hat dazu geführt, dass die Stadt Braunschweig mit XXXLutz keine Einigung über die Ansiedlung eines zweiten Möbelhauses im Sondergebiet Otto-von-Guericke-Straße in Braunschweig erzielen konnte. Der städtebaulichen Ordnung sowie der Funktionsfähigkeit</p>		<p>Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen</p>

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	unserer Zentralen Versorgungsbereiche, sowie der weiteren Sondergebiete für den großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel, haben wir für eine verträgliche Stadtentwicklung Priorität eingeräumt. Insofern werden Sie nachvollziehen können, dass es die Stadt Braunschweig mit einiger Sorge sieht, wenn unmittelbar jenseits der Stadtgrenze dasselbe Möbelhaus - nun zudem mit einem noch deutlich umfangreicheren Randsortimentsanteil (rd. 19 % gemäß REHK-Liste) - angesiedelt werden soll.		
BS 5	Die Stadt Braunschweig verkennt dabei nicht die berechtigten Interessen des Oberzentrums Salzgitter, im Segment des Möbeleinzelhandels seiner Zentralitätsfunktion zukünftig besser gerecht werden zu wollen. Bei der raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens ist jedoch darauf zu achten, dass im Gebiet des Regionalverbandes - auch im Hinblick auf zukünftige Projekte - identische Kriterien angelegt werden. Eines dieser Kriterien muss zweifelsfrei die Anwendung der Sortimentsliste des REHK sein.	In der Ergänzung zum REHK wird hervorgehoben, dass die Regionale Sortimentsliste bei solchen Projekten anzuwenden ist.	Die Anregung ist im Entwurf des Konzeptes bereits berücksichtigt
BS 6	In mehreren obergerichtlichen Entscheidungen sind Standards für Verträglichkeitsuntersuchungen definiert worden. Insbesondere ist eine sog. worst-case-Untersuchung durchzuführen, um die Auswirkungen eines Vorhabens nicht zu unterschätzen. Im vorliegenden Fall bedeutet dies auch, dass die Aktionsflächen (entgegen der Aussage in der Fußnote der Ursprungs-Untersuchung, S. 23) definitiv in die Betrachtungen und Berechnungen einzubeziehen sind. Auch hier sollte im Sinne des worst-case-Ansatzes nicht (wie von GMA im Gespräch angeboten) eine hälftige Belegung dieser Flächen durch zentrenrelevante Sortimente unterstellt werden, sondern mindestens zweidrittel bis	Im Rahmen der Auswirkungsanalyse werden die Aktionsflächen zur Hälfte den zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet. Diese Annahme wurde vom Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig (ArL BS) bestätigt.	Der Anregung wird nicht gefolgt

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	dreiviertel der Flächen, weil aller Erfahrung nach gerade auf diesen Flächen eher selten Kernsortimente angeboten werden.		
PE 1	<u>Landkreis Peine (19.3.2019):</u> auf Grund Ihrer Übersendung per Mail vom 06.03.2019 der ergänzenden Stellungnahme zum Planvorhaben in SZ-Thiede, wurde diese Ausarbeitung den betroffenen Gemeinden innerhalb des Landkreises Peine sowie die Stadt Peine mit der Bitte um Stellungnahme bzw. Anmerkung zugesandt. Zu o.g. Planung nehme ich aus Sicht des Landkreises Peine wie folgt Stellung		Allgemeine Erläuterungen
PE 2	Gemeinde Ilsede: 1. Unter Ziffer 3.2.2 der Rubrik „Absatzwirtschaftliche Rahmendaten -Analyse der Angebots- und Nachfragesituation wird bezogen auf die Zone IV von wesentlichen Angebotsstandorten des Möbel- und Einrichtungshandels u.a. in Ilsede (Möbel Schulenburg und tjo Möbel) gesprochen. Im 2. Absatz wird davon ausgegangen, dass die Verkaufsfläche zwischen 3.000 – 5.000 m ² liegt. Diese Aussage ist nicht korrekt. Im Bebauungsplan für das Sondergebiet „Möbelmarkt“ ist eine Verkaufsfläche von bis zu 15.000 m ² festgesetzt und auch überwiegend ausgenutzt. Diese Festlegung	Im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Untersuchung ist es nicht möglich, jeden einzelnen Bebauungsplan hinsichtlich seiner Festsetzung zu überprüfen, sodass es hier zu Abweichungen kommen kann. Da die beiden angesprochenen Stand-	Der Anregung wird nicht gefolgt

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	<p>ist im Gutachten zu berücksichtigen.</p> <p>2. Aufgrund der falschen Annahme der Verkaufsfläche sind die Kaufkraftabflüsse aus Zone IV nicht richtig ermittelt. Diese Anmerkung ist ebenfalls im Gutachten zu berücksichtigen.</p>	<p>orte nicht innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereich liegen, sind diese als nicht schutzwürdig einzustufen. Auch die damit einhergehende Annahme der Kaufkraftabflüsse aus Zone IV würde sich dazu in Bezug auf den Möbelmarkt in Salzgitter eher verringern, sodass eine negativere Bewertung des Planvorhabens nicht entstehen würde.</p>	
PE 3	<p>Stadt Peine:</p> <p>Geplant ist die Ansiedlung eines XXXLutz Einrichtungshauses und eines Mömax Möbelmitnahmemarktes am Standort Salzgitter-Thiede, Eisenhüttenstraße. Durch dieses Vorhaben wird die im LROP 2017 (Integrationsgebot) als Ziel formulierte Schwelle von maximal 800 m² 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.</p>		Allgemeine Erläuterungen

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
PE 4	Den Unterlagen 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 vom dem geplanten Vorhaben in Salzgitter-Thiede keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Salzgitter bzw. im Umland und insbesondere in den Ober- bzw. Mittelzentren Braunschweig und Wolfenbüttel zu erwarten sind.		Allgemeine Erläuterungen
PE 5	Aufgrund der prognostizierten geringen Betroffenheit und nicht zu erwartenden negativen Auswirkungen werden seitens der Stadt Peine keine Bedenken vorgetragen.		Allgemeine Erläuterungen
IHK <u>1</u>	<u>Industrie- und Handelskammer Braunschweig (12.03.2019):</u> am 21.02.19 hatten Sie zu einer außerordentlichen Sitzung des Arbeitskreises Einzelhandel eingeladen. Die Sitzung diente dem Austausch über das Vorhaben zur kombinierten Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes an der Eisenhüttenstraße in Salzgitter-Thiede mit einer projektierten Verkaufsfläche von insgesamt 30.200 m ² . Zu dem Projekt wurde eine Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 06.02.19 sowie im Nachgang eine ergänzende Stellungnahme der GMA vom 06.03.19 vorgelegt. Aufgrund der vorgesehenen Anteile an Randsortimenten ist die raumordnerische Zulässigkeit der Möbelmarktsiedlungen gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 06 b) LROP 2017 nur dann gegeben, wenn das erst am 27.09.18 von der Verbandsversammlung des Regio-		Allgemeine Erläuterungen

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	<p>nalverbandes Großraum Braunschweig verabschiedete Regionale Einzelhandelskonzept (REHK 2018) 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 2017 hinausreicht. Als fachlich berührter Träger öffentlicher Belange nehmen wir gern zu den vorgesehenen Möbelmarktsiedlungen und der geplanten Änderung bzw. Ergänzung des REHK 2018 Stellung.</p>		
IHK 2	<p>Zunächst möchten wir deutlich machen, dass wir das Vorhaben der Stadt Salzgitter zur Verbesserung ihres Versorgungsangebots im Möbelsegment für sehr nachvollziehbar halten. Zu Recht wird seitens der Stadt und der GMA darauf hingewiesen, dass Salzgitter seiner oberzentralen Versorgungsfunktion im Möbel- und Einrichtungsbereich bisher kaum gerecht wird und sich das entsprechende Angebot in der Region stark auf die Stadt Braunschweig konzentriert. Die von der GMA für Salzgitter ermittelte Zentralität im Möbelsegment von 32 halten auch wir für realitätsnah. Eine Steigerung der Zentralität im Möbelsegment auf ein oberzentrales Niveau wurde demnach die Aktivierung erheblicher Verkaufsflächenpotenziale erfordern. Genau dies soll mit dem Großvorhaben in Salzgitter-Thiede geschehen, wobei die Dimension der projektierten Möbelmarktsiedlung mit einer Verkaufsfläche von 30.200 m² im regionalen Kontext ausgesprochen beachtlich ausfällt.</p> <p>Der GMA-Auswirkungsanalyse vom 06.02.19 (Übersichten 2 und 3) zufolge wurde demnach in Salzgitter-Thiede der zweitgrößte Möbelanbieter der Region entstehen.</p>	<p>Beim absatzwirtschaftlichen Transparenzrahmen wird vom status quo hinsichtlich der Einzelhandelsausstattung ausgegangen und im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel (bspw. Kaufkraftentwicklung, Entwicklung des Online-Handels, Entwicklung der Einwohnerzahlen) prognostiziert, wie sich der Einzelhandelsbestand in den nächsten 10 Jahren entwickeln wird. Parameter wie eine Zielzentralitäten bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt („was wäre angemessen für einen Landkreis/kreisfreie Stadt“). Es zeigt sich bei der Berechnung, dass auf der regionalen Ebene keine größeren absatz-</p>	Allgemeine Erläuterungen

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
		<p>wirtschaftlichen Verkaufsflächenpotenziale zu erwarten sind. Größere Neuansiedlungen werden somit wahrscheinlich ihren Umsatz v. a. über Umsatzumverteilungen generieren (was einzelfallbezogen zu werten ist).</p> <p>Im Kapitel 6.2 werden die aperiodischen Kongruenzräume abgegrenzt, einmal auf der Ebene der MZ und einmal auf der Ebene der OZ. Wobei jedes OZ auch einen mittelzentralen Kongruenzraum aufweist. Mittelzentren wird 75% der sortimentsrelevanten Kaufkraft im eigenen Mittelbereich zugewiesen, Oberzentren bekommen zusätzlich in ihrem Oberbereich 25% der sortimentsbezogenen Kaufkraft zugewiesen.</p> <p>Bei der Modellrechnung wird das gesamte sortimentsbezogene Kaufkraftpotenzial in einer Warengruppe durch eine marktübliche Flächenproduktivi-</p>	

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
		<p>tät geteilt. Hieraus ergibt sich dann eine Verkaufsflächengrößenordnung für einen Einzelbetrieb, die noch kongruent mit der zugewiesenen Versorgungsfunktion des jeweiligen Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes wäre. Die Möglichkeit für Einzelbetriebe 30% ihres Umsatzes außerhalb des Kongruenzraums zu generieren (gem. LROP), 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.</p> <p>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</p>	

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
		mindestens eines Möbelmarktes vorhanden ist. Als untere Variante hat das REHK für den Betriebstyp Möbelmarkt eine Gesamtverkaufsfläche von 37.500 m ² VKF und als obere Variante 48.800 m ² VKF modellhaft berechnet (vgl. REHK 2018, Kap. 7 S. 79).	
IHK 3	Im Zusammenhang mit der Dimensionierung ist auf eine für uns nicht verständliche Diskrepanz zum absatzwirtschaftlichen Transparenzrahmen des REHK 2018 hinzuweisen. Dort werden (auf Seite 55) für Salzgitter lediglich absatzwirtschaftliche Verkaufsflächenpotenziale für Möbel von maximal 700 m ² benannt. Auch wenn der absatzwirtschaftliche Transparenzrahmen des REHK 2018 lediglich eine Orientierungsgröße darstellt, ist die Differenz zwischen 700 m ² (absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial für Möbel in Salzgitter laut REHK 2018) und 30.200 m ² (Verkaufsfläche des Vorhabens in Salzgitter-Thiede) doch so beträchtlich, dass sie einer Aufklärung bedarf. Für entsprechende Hinweise wären wir dankbar.	Siehe vorherigen Punkt	Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
IHK 4	<p>Obwohl wir die Planungen der Stadt Salzgitter zur Verbesserung ihrer Versorgungsfunktion im Möbelbereich grundsätzlich befürworten, müssen wir zum Ausdruck bringen, dass wir den vorgesehenen Standort in Salzgitter-Thiede aus regionaler Perspektive für suboptimal halten. So liegt er innerhalb des Stadtgebietes von Salzgitter ausgesprochen dezentral und abseits der Salzgitteraner Bevölkerungsschwerpunkte Lebenstedt und Bad. Stattdessen ist er durch die Nahe und Anbindung über die A 39 deutlich in Richtung des benachbarten Oberzentrums Braunschweig sowie des Mittelzentrums Wolfenbüttel ausgerichtet. Wie von der GMA zutreffend geschildert wird, besteht in Braunschweig bereits eine hohe Konzentration von Möbelanbietern. Diese regionale Konzentration wird durch die geplante Großansiedlung nahe der Stadtgrenze nun nochmals verstärkt. Im Sinne ausgeglichener verteilter Versorgungsstrukturen wäre aus unserer Sicht ein Standort, der naher und zentraler an den Salzgitteraner Bevölkerungsschwerpunkten liegt, raumordnerisch sehr viel günstiger zu bewerten. Da der Stadtteil Thiede gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2008 aber als Teil des Oberzentrums Salzgitter anzusehen ist, steht das raumordnerische Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP 2017) einer solch umfangreichen Einzelhandelsansiedlung in Thiede nicht entgegen. Unseres Erachtens wäre jedoch im Rahmen der anstehenden Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms kritisch zu überprüfen, ob alle bisher mit oberzentralem Status belegten Stadtteile auch künftig noch als Teil des Oberzentrums Salzgitter gelten sollen.</p>	<p>Gemäß Abschnitt 1.1.1 Ziffer 4 Nr. 4 RROP 2008 gehört der Stadtteil Thiede zum Oberzentrum Salzgitter. Somit ist das Konzentrationsgebot erfüllt. Im Rahmen der gegenwärtigen Neuaufstellung des RROP werden sämtliche Ortsteile hinsichtlich ihrer Einstufung überprüft werden, so auch der Stadtteil Thiede. Da die Neuaufstellung noch im Erarbeitungsprozess ist, gilt nach wie vor das rechtskräftige RROP 2008.</p>	<p>Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen</p>

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
IHK 5	<p>Bei der Diskussion im Arbeitskreis Einzelhandel am 21.02.19 über die Möbelmarktansiedlung in Salzgitter-Thiede sind aus unserer Sicht im Wesentlichen zwei raumordnerisch relevante Punkte offen geblieben. Zum einen hatten wir darauf hingewiesen, dass sich die gutachterliche Abarbeitung des Kongruenzgebotes nicht exakt an den Anforderungen des REHK 2018 orientiert. Zum anderen wurde das Ausmaß der Randsortimente sowie deren Zentrenrelevanz thematisiert. Den erstgenannten Punkt hat die GMA in ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 06.03.19 unter Punkt 5 aufgegriffen. Den Ausführungen entnehmen wir, dass sich auch bei Ansatz des mehrstufigen Kongruenzraumes nach REHK 2018 (zwei Ebenen: mittelzentraler Kongruenzraum für Salzgitter mit einer zulässigen Abschöpfungsquote von 75 Prozent der Kaufkraft, überlagernd der oberzentrale Kongruenzraum für Salzgitter, mit einer zulässigen Abschöpfungsquote von 25 Prozent der Kaufkraft) die in Tabelle 12 der Auswirkungsanalyse vom 06.02.19 verzeichneten Werte nicht verändern würden. Das in der Auswirkungsanalyse beschriebene Ausmaß der Verletzung des Kongruenzgebotes bleibt demnach unverändert und durchaus beachtlich (Vorhabenumsatz wird in allen untersuchten Sortimenten zu mehr als 30 Prozent - im Sortiment Möbel, Bettwaren/Matratzen sogar fast zur Hälfte - außerhalb des Kongruenzraumes generiert). Wäre das Kongruenzgebot noch ein bindendes Ziel der Raumordnung, konnte die projektierte Möbelmarktansiedlung in Salzgitter-Thiede also nicht umgesetzt werden.</p> <p>Auch wenn das Kongruenzgebot nach der Fassung des LROP 2017 nur noch einen Grundsatz der Raumordnung darstellt, der auf kommunaler Ebene der Abwägung zugänglich ist, muss die ermittelte Verletzung des Kongruenzgebotes gerade auf Ebene der regionalen Abstimmung in die Bewertung einfließen. Dies halten wir auch im Rahmen</p>	<p>Da das Kongruenzgebot ist gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 03 LROP als Grundsatz einzustufen und ist somit der Abwägung zugänglich.</p> <p>Das Oberzentrum erfüllt gegenwärtig nicht seine Funktion im Bereich Möbel, sodass hier eine Überschreitung der 30% gerechtfertigt werden kann. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dieser Grundsatz vertiefend zu behandeln.</p>	<p>Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen</p>

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	dieses laufenden Abstimmungsverfahrens für zwingend erforderlich.		
IHK 6	<p>Zur in der Sitzung des Arbeitskreises Einzelhandel am 21.02.19 angesprochenen Thematik der Randsortimente ist zunächst einmal festzustellen, dass für das Möbelmarktprojekt in Salzgitter-Thiede ein ausgesprochen hoher Randsortimentsanteil vorgesehen ist. Von der Gesamtverkaufsfläche von 30.200 m² entfallen allein 7.180 m² auf das Angebot von Waren, die nicht dem Kernsortiment „Möbel, Kücheneinrichtung, Büromöbel, Matratzen, Bettwaren“ zuzuordnen sind (siehe Tabelle 1 der Auswirkungsanalyse vom 06.02.19). Dies entspricht einem Randsortimentsanteil von 23,8 Prozent. Abschnitt 2.3 Ziffer 06 a) LROP 2017 schränkt jedoch nur die <i>zentrenrelevanten</i> Randsortimente auf einen Anteil von 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 800 m² ein. Insofern stellt sich die Frage, welche Sortimente als zentrenrelevant zu betrachten sind. Seitens der Stadt Salzgitter wurde die Auffassung vertreten, es sei die relativ liberale kommunale Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Salzgitter anzuwenden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und die damit verbundene Sortimentsliste vom Rat der Stadt Salzgitter bisher noch nicht verabschiedet worden ist, formal also</p>		Allgemeine Erläuterungen

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	<p>noch gar keine Gültigkeit hat. Zudem haben wir im Rahmen der Arbeitskreissitzungen zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Salzgitter zur Kenntnis nehmen müssen, dass die Gestaltung der Sortimentsliste zumindest teilweise auch daran orientiert wurde, das Möbelmarktprojekt in Salzgitter-Thiede einschließlich seiner umfangreichen Randsortimente zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund betrachten wir die relativ liberale Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Salzgitter mit einer gewissen Skepsis. Dennoch teilen wir die Auffassung, dass bei einer „normalen“ Prüfung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu Einzelhandelsgroßprojekten die jeweilige kommunale Sortimentsliste anzuwenden ist.</p>		
IHK 7	<p>Im vorliegenden Fall handelt es sich allerdings nicht um eine solche „normale“ raumordnerische Prüfung. Vielmehr findet ein Ausnahmeverfahren gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 06 b) LROP 2017 statt, um die Vorgaben des Abschnittes 2.3 Ziffer 06 a) LROP 2017 außer Kraft zu setzen. Dies erfordert eine erhöhte Intensität der regionalen Abstimmung und diesbezüglich eine besondere Beachtung der Belange benachbarter, direkt betroffener Kommunen. Aufgrund ihrer Nähe zum geplanten Möbelmarktstandort in Salzgitter-Thiede waren hier insbesondere die Interessen der Stadt Braunschweig und der Stadt Wolfenbüttel zu berücksichtigen. Dabei ist dem Sachverhalt Rechnung zu tragen, dass deren in den jeweiligen Einzelhandelskonzepten enthaltene Sortimentslisten erkennbar restriktiver ausfallen (d.h., mehr Sortimente als zentrenrelevant einstufen) als die Salzgitteraner Sortimentsliste. Im Rahmen des laufenden Abstimmungsverfahrens sollten also die Sortimentslisten der Städte Braunschweig und Wolfenbüttel in die Betrachtung einbezogen werden. Dies kann unseres Erachtens auch dadurch geschehen, dass zur Beurteilung einer Abweichung von Abschnitt 2.3 Ziffer 06 a) LROP 2017 die Sortiments-</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung wurden ebenfalls die Städte Wolfenbüttel und Braunschweig einbezogen. Von diesen beiden Städten ist ebenfalls Stellungnahmen eingegangen.</p>	<p>Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen</p>

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	liste des REHK 2018 Anwendung findet.		
IHK 8	Die ergänzende Stellungnahme der GMA vom 06.03.19 trifft (auf Seite 6) auch Aussagen zum Ausmaß der zentrenrelevanten Randsortimente nach der Sortimentsliste des REHK 2018. Demnach sind unter Anwendung der regionalen Liste bei XXXLutz 3.975 m ² Verkaufsfläche und bei Mömax 1.725 m ² Verkaufsfläche den zentrenrelevanten Randsortimenten zuzuordnen. Zusammengenommen entfallen somit 5.700 m ² Verkaufsfläche auf das Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten, was einem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von 18,9 Prozent entspricht. Es muss festgehalten werden, dass der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente somit ausgesprochen hoch ausfällt.		Allgemeine Erläuterungen
IHK 9	Dass die Ansiedlung größerer Möbelmärkte mit den Regelungen des Abschnittes 2.3 Ziffer 06 a) LROP 2017 in Konflikt tritt, dürfte sicherlich die Regel sein. In diesem Zusammenhang merken wir an, dass wir die dort enthaltene Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortiments auf 800 m ² 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 2017 ebenfalls enthaltene Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments auf 10 Prozent. Nach unserer Auffassung	Die Regelungen im LROP begrenzen zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10% und max. 800 m ² . Das heißt, eine Überschreitung der 800 m ² ist per se unzulässig, außer der Träger der Regionalplanung macht von dem Instrument eines Regionalen Einzelhan-	Der Anregung wird nicht gefolgt

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	<p>sollte dieser Teil der Ziffer 06 a) auch Maßstab für die Beurteilung des Projektes in Salzgitter-Thiede sein. 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 eigentlich in Abschnitt 2.3 Ziffer 06 a) LROP 2017 enthaltene Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments immer noch um 2.220 m² überschritten werden. Nach unserer Auffassung sollte eine solche Handhabung ausreichende Spielräume nicht nur im Fall von Salzgitter-Thiede, sondern auch generell bei der Ansiedlung größerer Möbelmärkte eröffnen.</p>	<p>delskonzeptes Gebrauch. Eine Begrenzung auf pauschal 10% wäre weder rechtlich noch fachlich begründbar.</p>	
IHK 10	<p>Hinsichtlich der Auswirkungen des Angebots zentrenrelevanter Randsortimente (nach REHK 2018) durch die geplanten Möbelmärkte in Salzgitter-Thiede hat die GMA in ihrer Auswirkungsanalyse vom 06.02.19 Umverteilungseffekte berechnet. Demnach sind in den Innenstädten von Salzgitter-Lebenstedt, Salzgitter-Bad, Braunschweig und Wolfenbüttel durchaus spürbare Umsatzumverteilungen zu erwarten. So werden für die Sortimentsgruppe „Heimtextilien, Gardinen, Haus-, Bett- und Tischwäsche“ für die Innenstadt von Salzgitter-Bad Umsatzumverteilungen von 10 bis 11 Prozent und für die Innenstadt von Braunschweig Umsatzumverteilungen von 6 bis 7 Prozent prognostiziert. Für die Sortimentsgruppe „Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren“ werden für die Innenstadt von Salzgitter-Lebenstedt Umsatzumverteilungen von 8 bis 9 Prozent, für die Innenstadt von Salzgitter-Bad Umsatzumverteilungen von 7 bis 8 Prozent, für die Innenstadt von Wolfenbüttel Umsatzumverteilungen von 5 bis 6 Prozent und für die Innenstadt von Braunschweig Umsatzumverteilungen von 4 bis 5 Prozent vorausgesagt. Bei der Sortimentsgruppe „Bilder und Rahmen“ werden für die Innenstadt von Braunschweig Umsatzumverteilungen von 5 bis 6 Prozent berechnet. Damit reichen die Um-</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 zentra-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p>

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	<p>verteilungsquoten teilweise bereits an die kritische Schwelle von 10 Prozent heran. Auch Umverteilungsquoten von 5 bis 8 Prozent betrachten wir mittlerweile mit einer gewissen Sorge, zumal die Innenstädte heute nicht nur durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente an der städtischen Peripherie, sondern auch durch den Online-Handel immer starker unter Druck geraten. Zudem sind wir der Auffassung, dass im Rahmen des Verfahrens zur Gewährung einer Ausnahme gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 06 b) LROP 2017 nicht allein die Maßstäbe gelten können, die bei der „normalen“ Prüfung raumordnerischer Ge- und Verbote zu Einzelhandelsgroßprojekten angesetzt werden. Vielmehr sollten bei der Beurteilung eines Projektes, das gegen die Regelungen von Abschnitt 2.3 Ziffer 06 a) LROP 2017 und gleichzeitig gegen das raumordnerische Kongruenzgebot verstößt, strengere Maßstäbe gelten. Aus diesem Grunde halten wir die oben erwähnten Umverteilungsquoten zu Lasten der erwähnten Innenstädte durchaus für problematisch. Bei der von uns vorgeschlagenen Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche wurden die Auswirkungen auf die umliegenden Innenstädte zumindest gemildert.</p>	<p>ler 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</p>	

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
		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)	
IHK 11	Abschließend möchten wir noch anmerken, dass wir uns derzeit nur zu den vorliegenden Ansiedlungsplanungen für die Möbelmärkte in Salzgitter-Thiede und dem begonnenen Abstimmungsverfahren zur Anpassung an die geltenden raumordnerischen Regelungen äußern können.		Allgemeine Erläuterungen
IHK 12	Sofern aus dem laufenden Abstimmungsverfahren eine Änderung bzw. Ergänzung des REHK 2018 folgt, waren wir als fachlich berührter Träger öffentlicher Belange daran interessiert, auch hierzu in einer gesonderten Stellungnahme unsere Position einzubringen, zumal es sich vorliegend um einen Präzedenzfall hinsichtlich der Anwendung des Abschnittes 2.3 Ziffer 06 b) LROP 2017 handelt. Über eine entsprechende Einbeziehung wurden wir uns sehr freuen.		Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
WF 1	<p><u>Stadt Wolfenbüttel (20.03.2019):</u></p> <p>1. Verkaufsflächengröße und Festlegung des zentrenrelevanten Sortiments</p> <p>In der Auswirkungsanalyse wurde die Wahl der Sortimentsliste nicht thematisiert. Dies wird mit der ergänzenden Stellungnahme nachgeholt. Strittig ist die Frage, welche Sortimentsliste für das Vorhaben anzuwenden ist. Auf der einen Seite steht die des Regionalverbandes auf der anderen die kommunale Liste der Stadt Salzgitter. Diese Frage ist maßgeblich für die Definition des Randsortiments und der dafür vorgesehenen Flächen, und damit auch maßgeblich für die Bewertung der Auswirkungen auf die Zentrenstruktur.</p> <p>Die vom Gutachter vorgebrachte Argumentation zu diesem Punkt ist nicht überzeugend: Die Sortimentsliste des Regionalverbandes basiert auf der Musterliste für zentrenrelevante Sortimente des LROP 2017 (s. Begründung zu Ziff. 05, Satze 1 und 2). In der Arbeitshilfe Einzelhandel zum LROP des Landes ist unter 5.5 ausgeführt, dass die Liste „in kommunalen Konzepten grundsätzlich Anwendung finden sollte“. Abweichungen sind im Einzelfall möglich bei z.B. im Hinblick auf ihre Zentrenrelevanz untergeordneten Sortimenten. Dazu ergänzend ist in Pkt. 5.6 ausgeführt, dass die Erstellung kommunaler Sortimentslisten dabei nicht in das kommunale Belieben gestellt ist, sondern einer schlüssigen und widerspruchsfreien Planungskonzeption bedürfen.</p> <p>Es bliebe also vom Gutachter darzulegen, wieso im Oberzentrum Salzgitter Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung und Bettwäsche sowie Lampen planungspolitisch keine Zentrenbedeutung besitzen und wie dies mit den Ansprüchen an ein Oberzentrum konformgeht, einen breiten höher und hochwertigen aperiodischen</p>	<p>Es ist die regionale Sortimentsliste aus dem REHK 2018 anzuwenden. Dies ist in Abstimmung mit dem ArL BS so vorgesehen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt</p>

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	<p>Bedarf in den zentralen Versorgungsbereichen erfüllen zu können: Eine Beschränkung auf wenige Leitsortimente, z.B. Kleidung, Schmuck und Schuhe wäre ggf. für ein kleines Mittelzentrum nachvollziehbar, wo die Kaufkraft für weitere Sortimentsbereiche nicht ausreicht oder keine Flächenpotentiale verfügbar sind. Für ein Oberzentrum kann dies nicht gelten. Auch aus der Planungssystematik ergibt sich, dass die Sortimentsliste des Regionalverbandes zu verwenden ist, da nur so überhaupt eine regionalplanerische Steuerung und Gleichbehandlung der verschiedenen Einzelhandelsgroßvorhaben erfolgen kann. Denn es ist nicht so, wie in der ergänzenden Stellungnahme auf S. 9 ausgeführt, dass die regionale Sortimentsliste nur für den Fall anzuwenden ist, wenn keine kommunale vorliegt - in diesem Fall waren die tatsächlich im Zentrum vorhandenen Sortimente zu Grunde zu legen (vgl. hierzu Punkt 5.4 der Arbeitshilfe des Landes Niedersachsen zu Abschnitt 2.3 LROP). Die regionale Sortimentsliste ist entsprechend übergeordnet anzuwenden.</p>		
WF 2	<p>2. Integrationsgebot Die Verortung der Möbelmärkte in Thiede an einem festgestellten Sonderstandort für nicht-zentren-relevanten Einzelhandel gern. REHK ist grundsätzlich unkritisch und konform mit Ziel 2.3.05 LROP. Bedeutsam ist bei dem Vorhaben hingegen das Randsortiment mit zentrenrelevanten Artikeln. Wie oben ausgeführt, ist der Anteil der Verkaufsflächen für diese Sortimente mit insgesamt 2975 qm um fast ein vierfaches höher als im LROP zulässig. Mit der festgesetzten Grenze in Ziel 2.3.06 Buchstabe a. hat der Gesetzgeber sich nicht nur zum Bestand, sondern auch zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche positioniert. Und dies aus gutem Grund, denn schließlich hat die Dimensionierung und Zusammenstellung des Randsortiments unmittelbare Auswirkungen</p>	<p>Wie aus dem Gutachten der GMA hervorgeht sind keine wesentlich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Im Ergänzungsbeschluss zum REHK 2018 werden die einzelnen Ziele der Raumordnung aufgenommen, geprüft und vertiefend begründet.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt</p>

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	<p>auf die Zentren, die nach seiner Aussage die Überschreitung im Einzelfall rechtfertigen wurden.</p> <p>Vom Gutachten wird festgestellt, dass hochwertige Haushaltswaren in den zentralen Versorgungsbereichen von Salzgitter nicht mehr angeboten wurden und sich daher mit dem neuen Vorhaben nicht überschneiden (Ergänzende Stellungnahme, S. 15). Es wäre an dieser Stelle vom Gutachter darzustellen, wieso ein stark zentrenwirksames Sortiment künftig in maßgeblichem Umfang auf einem nicht-integrierten Sonderstandort untergebracht werden soll. Denn für die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche entfällt dieses Sortiment damit künftig. Die Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Zentren Salzgitters werden nachhaltig geschwächt, die aller benachbarten Kommunen ebenfalls. Dies lässt sich schwerlich mit Marktkonkurrenz der Zentren begründen oder rechtfertigen, da hier für einen Bewerber an einem Sonderstandort Sonderkonditionen geschaffen werden sollen.</p> <p>Im gültigen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Salzgitter aus dem Jahr 2006, erstellt durch die CIMA GmbH, Lüneburg, ist der Sortimentsbereich Haushaltswaren als aperiodischer Bedarf noch von eindeutig zentrenrelevanter Bedeutung aufgeführt und entsprechend soll eine Verlagerung an nicht integrierte Sonderstandorte verhindert werden (S. 102). Die schlüssige und widerspruchsfreie Planungskonzeption, von dieser Bewertung abzurücken, ist entsprechend darzustellen. Ansonsten ist eine Abweichung entsprechend Ziel 2.3.06 Buchstabe b nicht zulässig.</p>		

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
WF 3	<p>3. Kongruenzgebot</p> <p>Gemas LROP (Ziel 2.3.03) ist ein Umsatz außerhalb des Oberzentralen Kongruenzraumes bis zu 30 % möglich. Eine Überschreitung der Schwelle von 30% ist möglich, wenn sie nur geringfügig ist. Dies ist hier nicht der Fall. Mit einem Anteil des Umsatzes außerhalb des Kongruenzraums vom 46,6 % (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 57) liegt der Wert deutlich über den möglichen 30 %. Die Vorgabe aus dem LROP wird um 64,4 % überschritten. Für eine solch massive Überschreitung der landesplanerischen Grundsätze liefert das Gutachten keine Grundlage.</p> <p>Bei der Berechnung wurden das Oberzentrum Braunschweig und das Mittelzentrum Wolfenbüttel dabei in der Zone III zusammengefasst. Dabei ist jedoch für unterschiedliche Teilbereiche von völlig unterschiedlichen Auswirkungen auszugehen: Durch die Konzentration einer breiten Palette von Möbelmärkten auf Braunschweiger Stadtgebiet nördlich der Innenstadt - einschließlich eines XXXL-Lutz Einrichtungshauses und eines Möma-Markes - ist für das Braunschweiger Stadtgebiet etwa nördlich der Bahnstrecke Hannover- Berlin praktisch nicht mit einer Kaufkraftumverteilung nach Salzgitter Thiede zu rechnen. Hier ergibt sich schlicht keine Änderung oder Verbesserung der Angebotssituation durch den neuen Marktteilnehmer, der einfach zu weit entfernt liegt. Die Umverteilung wird sich hingegen überproportional auf den relativ einwohnerschwachen Süden Braunschweigs und auf die Stadt Wolfenbüttel konzentrieren. Die Kaufkraftumverteilung wird hier entsprechend deutlicher ausfallen als die in Tabelle 7 der Auswirkungsanalyse für die Gesamtzone benannten 4-5 %.</p> <p>Damit werden auch die Auswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt Wolfenbüttel drastischer ausfallen als in Tabelle 11 der Auswirkungsanalyse dargestellt. Die</p>	<p>Im Ergänzungsbeschluss zum REHK 2018 werden die einzelnen Ziele der Raumordnung aufgenommen, geprüft und vertiefend begründet.</p>	<p>Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen</p>

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	<p>gleichwertige Einbeziehung dieser Bereiche in die Berechnung der Umverteilung ist daher methodisch fragwürdig und zu überprüfen. In der Auswirkungsanalyse wird an anderer Stelle diese Einschätzung geteilt (s. S. 54): Demnach sind die Auswirkungen auf die Möbelhandelsagglomeration Braunschweig gering, während für den Standort Adersheim bereits auf Grundlage der jetzigen Berechnung mit einer Umverteilungswirkung von 11-12 % eine betriebliche Gefährdung absehbar ist (Auswirkungsanalyse, S. 54/55).</p>		
WF 4	<p>4. Beeinträchtigungsverbot Ergänzend zum Kongruenzgebot ist das Ziel 2.3.08 LROP (Beeinträchtigungsverbot) zu berücksichtigen, das ausdrücklich nicht allein die Umsatzumverteilung, sondern die gesamte Nachfrageentwicklung und die Entwicklung der Kaufkraftkennziffern für die einzelnen Sortimente im Einzugsbereich für die Bewertung zu Grunde legt. Im absatzwirtschaftlichen Transparenzrahmen des REHK von 2018 sind die Entwicklungsoptionen des Einzelhandels unter den aktuellen Rahmenbedingungen ausgeführt und die daraus resultierenden Anforderungen an die Flächenentwicklung. Diese sind bis auf den periodischen Bedarf fast durchweg stagnierend. Für den Bereich Möbel ist für den gesamten Großraum ein zusätzliches Flächenpotential von 6000 qm ermittelt worden. D.h. neue Marktakteure werden sich an fast jedem Standort zu nahezu 100 % durch Kaufkraftumverteilungen etablieren. Dabei fallen die Umverteilungen umso drastischer aus, je größer das Vorhaben ist und umso starker sind jeweils auch die umliegenden Mittel- und Oberzentren betroffen. Die Stadt Wolfenbüttel weist darauf hin, dass das Mittelzentrum Wolfenbüttel gern,</p>	<p>Im Ergänzungsbeschluss zum REHK 2018 werden die einzelnen Ziele der Raumordnung aufgenommen, geprüft und vertiefend begründet.</p>	<p>Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen</p>

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	<p>aktuellem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wolfenbüttel von 2018 für das Segment Möbel lediglich einen Zentralitätsfaktor von 0,86 besitzt und seine mittelzentralen Aufgaben hier nur teilweise ausfüllen kann. Von daher waren die genannten betriebsgefährdenden Wirkungen einer Neuansiedlung von weitreichenden versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Stadt Wolfenbüttel als Mittelzentrum.</p>		
WF 5	<p>5. Raumordnerische und planungspolitische Ziele und Grundsätze</p> <p>Wie vorher ausgeführt, wird das geplante Großvorhaben in einen praktisch gesättigten Markt platziert. Es bleibt zu fragen, ob die damit verbundenen Zentralisierungswirkungen in diesem Segment des Einzelhandels den aktuellen Anforderungen an die Landesplanung und weiteren Politikfeldern noch entsprechen:</p> <p>Dies betrifft vor allem</p> <ul style="list-style-type: none">▪ die Sicherung des zentralen Orte-Systems einer breiten Versorgung in der Fläche (Ziel 2.2.03-05 des LROP)▪ die Reduzierung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen (Klimaziele der EU, EU-Lärmschutzrichtlinie)▪ die stetige Erhöhung des Unterhaltungsaufwands für die Verkehrsinfrastruktur, die mit der Verkehrszunahme einhergeht und die inzwischen objektiv nicht mehr zu leisten ist bei einer Bewertung nach diesen Maßgaben geht es ausdrücklich nicht um das Einzelvorhaben. Es geht aber sehr wohl um die hierdurch geforderte räumliche und sozioökonomische Struktur. Es ist zu entscheiden, welche Entwicklung der Großraum Braunschweig dauerhaft nehmen soll. Es ist unstrittig, dass das Oberzentrum Salzgitter Defizite in der Kaufkraftbindung im Sortiment Möbel aufweist und hier eine Entwicklung mög-	<p>Die Stadt Salzgitter weist mit einer Zentralität von 32 % im Bereich Möbel ein deutliches Versorgungsdefizit auf, sodass eine Rechtfertigung des Planvorhabens unter dem Aspekt der Versorgungsfunktion als Oberzentrum gewährleistet ist. Damit wird auch dem zentralen Orte-System entsprochen.</p>	<p>Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen</p>

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	lich sein muss. Dies kann jedoch nicht durch solche Einzelhandelsgroßstrukturen, in Verbindung mit der Verletzung der Grundsätze der Regional- und Landesplanung, geschehen.		
WF 6	6. Weiteres Vorgehen Die Stadt Wolfenbüttel geht von einer gutachterlichen Würdigung der angesprochenen methodischen Fragen aus und erwartet eine entsprechende planungspolitische Beurteilung durch die Gremien des Regionalverbandes Großraum Braunschweig.		Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen
WOB <u>1</u>	<p>Stadt Wolfsburg (20.03.2019):</p> <p>bezugnehmend auf Ihre E-Mails vom 25. Februar 2019 und 06. März 2019 erhalten Sie die nachfolgende gemeinsame Stellungnahme der Stadt Wolfsburg und der WMG Wolfsburg zur geplanten Ansiedlung eines XXXLutz-Einrichtungshauses und eines Mömax-Möbelmitnahmemarktes im Stadtteil Salzgitter-Thiede.</p> <p>Zu beurteilendes Vorhaben</p> <p>Die Löwengrund Immobilien GmbH, Böblingen, plant die Ansiedlung eines XXXLutz Einrichtungsmarktes sowie eines Mömax Möbelmitnahmemarktes mit zusammen rd. 30.000 qm Verkaufsfläche am Standort Eisenhüttenstraße in Salzgitter-Thiede. Hierzu hat die GMA mit Datum 6. Februar 2019 eine Auswirkungsanalyse vorgelegt und diese mit Datum 6. März ergänzt.</p>		Allgemeine Erläuterungen

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
WOB 2	<p>Betroffenheit der Stadt Wolfsburg</p> <p>Die vorliegenden Gutachten definieren die Stadt Wolfsburg als eine außerhalb des in vier Zonen gegliederten Einzugsgebietes liegende Kommune. Insofern sind wesentliche negative wettbewerbliche Auswirkungen für die Stadt Wolfsburg nicht zu erwarten.</p>		Allgemeine Erläuterungen
WOB 3	<p>Das Integrationsgebot gem. Abschnitt 2.3 Ziff. 05 LROP</p> <p>Das geplante Einzelhandelsgroßprojekt mit seinen zentrenrelevanten Kernsortimenten befindet sich außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage im Stadtteil Thiede und widerspricht daher dem Integrationsgebot des Abschnittes 2.3 Ziff. 05 LROP. Der Ausnahmetatbestand gem. Abschnitt 2.3 Ziff. 06a kann keine Anwendung finden, da die vorgesehen Schwelle von 800 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente mit insgesamt 2.975 qm deutlich überschritten wird. Je nach Zugrundlegung der Sortimentsliste wird ebenso die 10% Grenze Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente deutlich überschritten. Hält nach dem Maßstab der Sortimentsliste der Stadt Salzgitter das geplante Vorhaben mit 2.975 qm (= 9.9%) diese Maximalgrenze ein, so überschreitet bei Anwendung der Regionsliste das Vorhaben die 10% Grenze mit insgesamt 5.700 qm Verkaufsfläche, entsprechend 18,9%, mehr als deutlich. Wegen dieser erheblichen Abweichung soll von der Regelung des Abschnitts 2.3 Ziff. 06 b Gebrauch gemacht werden. Danach ist ein größeres zentrenrelevantes Randsortiment möglich, wenn sich dessen Raumverträglichkeit aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept ergibt und wenn sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.</p>	<p>In der Ergänzung zum REHK wird hervorgehoben, dass die Regionale Sortimentsliste bei solchen Projekten anzuwenden ist.</p> <p>Im Ergänzungsbeschluss zum REHK 2018 werden die einzelnen Ziele der Raumordnung aufgenommen, geprüft und vertiefend begründet.</p>	Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	<p>Mit dem vom Regionalverband eingeleiteten Verfahren zur Ergänzung des regionalen Einzelhandelskonzeptes soll dem Abschnitt 2.3 Ziff. 06 b LROP entsprochen und das größere zentrenrelevante Randsortiment und damit das Vorhaben möglich gemacht werden.</p> <p>Die in der Sitzung des AK Einzelhandel am 21. Februar aufgeworfene Frage, welche Sortimentsliste Anwendung finden muss, wurde von Seiten der Vertreterin des Amtes für regionale Landesentwicklung dahingehend beantwortet, dass die regionale Sortimentsliste zu Grund zu legen ist. Dies wird von den Gutachtern nicht aufgegriffen. Sowohl das Gutachten vom 6. Februar als auch die ergänzenden Ausführungen vom 6. März gehen stattdessen von der örtlichen Sortimentsliste der Stadt Salzgitter aus. Insofern erscheinen die dargestellten Auswirkungen in den einzelnen Sortimenten auf die Einzelhandelslagen zwar nachvollziehbar und im Wesentlichen verträglich, jedoch ist die Überschreitung der im LROP genannten Grenzen für zentrenrelevante Kernsortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Lagen mit 5.700 qm Verkaufsfläche (LROP: 800 qm) bzw. mit einem Flächenanteil von 18,9% (LROP: 10%), erheblich.</p>		
WOB 4	<p>Agglomeration gern. Abschnitt 2.3 Ziffer 02</p> <p>Die Auswirkungsanalyse erläutert auf Seite 55 f., dass die beiden neu anzusiedelnden Möbelmärkte und deren Sortimente an der Eisenhüttenstraße nicht zur Agglomeration der Einzelhandelsbetriebe am Standort Schäferwiese (REAL, Rossmann etc.) hinzu zu rechnen sind. Dies wird im Wesentlichen damit begründet, dass die Schäferwiese über die Danziger Straße erschlossen wird und damit zwei getrennt anzufahrende Pkw Stellplatzanlagen vorhanden sind.</p> <p>Nach diesseitiger Meinung wird damit jedoch nicht gewürdigt, dass es zum einen eine</p>	<p>Eine Agglomeration gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017 mit dem Einzelhandelsstandort Schäferwiese (u.a. real, Aldi, Lidl, Rossmann) besteht nicht. Die Eisenhüttenstraße und die östliche Bepflanzung stellen eine deutliche Barrierewirkung dar. Zudem sind die Märkte der Schäfer-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p>

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	<p>direkte fußläufige Verbindung zwischen beiden Einzelhandelsbereichen gibt und zum anderen beide Bereiche lediglich durch die Eisenhüttenstraße voneinander getrennt sind, auch wenn die Bebauung der Schäferwiese der Eisenhüttenstraße „den Rücken zukehrt“. In der Wahrnehmung werden beide Bereiche als eine Einheit, als ein Einkaufsbereich wahrgenommen. Absatzwirtschaftlich macht dies auch Sinn, da damit erheblich mehr Frequenz erzeugt werden kann. Insofern würde neben der allgemeinen Wahrnehmung auch das Marketing sich künftig entsprechend auf die neue Konstellation einstellen. Viele Kundinnen und Kunden werden auch nur einen Stellplatz anfahren, aber beide Bereiche für einen Einkauf besuchen, ohne den Pkw umständlich wieder neu zu parken. Insofern ist der gesamte Bereich Eisenhüttenstraße/Schäferwiese als Agglomeration zu werten.</p>	<p>wiese zu gleichnamigen Straße ausgerichtet und stehen rückseitig zur Eisenhüttenstraße und dem geplanten Planvorhaben. Eine direkte Pkw-Verbindung oder ein gemeinsamer Parkplatz ist nicht vorhanden.</p>	
WOB 5	<p>Das Verfahren nach Abschnitt 2.3 Ziff. 06 b LROP</p> <p>Das hier eingeleitete Verfahren zur Ergänzung des regionalen Einzelhandelskonzeptes gern. Abschnitt 2.3 Ziff. 06 b LROP wirft einige Fragen auf, welche in der Sitzung des beim AK Einzelhandel nicht hinreichend beantwortet wurden. Dies bezieht sich im Wesentlichen darauf, was mit weiteren künftigen Vorhaben geschieht, für die gutachterlich nachgewiesen keine negativen wettbewerblichen und damit städtebaulichen Auswirkungen verbunden sind, welche jedoch gleichzeitig mehr als 800 qm an zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Lagen anbieten bzw. dieses auf mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche tun wollen.</p> <p>Welche generellen Maßstäbe sollen für eine Ergänzung des regionalen Einzelhandelskonzeptes gelten? Soll das regionale Einzelhandelskonzept künftig für jedes Vorhaben dieser Art einzeln ergänzt werden? Oder besteht die Möglichkeit, das Konzept um eine entsprechende Standortkategorie bzw. eine generelle Regelung zu ergänzen? Solche</p>	<p>Die Ergänzung des REHK ist raumordnerisch erforderlich, da das Oberzentrum Salzgitter seine Einzelhandelsfunktion im Segment Möbel derzeit nicht erfüllen kann. Diese Ausgangslage ist in den anderen beiden Oberzentren nicht gegeben.</p> <p>Somit wird eine Präcedenzwirkung verhindert. Dies wird in der Ergänzung zum REHK 2018 nochmals tiefergehend begründet werden.</p>	<p>Der/die Hinweis(e) wird/werden zur Kenntnis genommen</p>

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	<p>Vorhaben dürften keinen Einzelfall bilden, sondern häufiger auftreten. Damit sind diese Fragestellungen von grundsätzlicher Bedeutung.</p> <p>Seitens der Stadt Wolfsburg wird daher eine grundsätzliche Anpassung des regionalen Einzelhandelskonzeptes zum Umgang mit Fragestellungen dieser Art als unabdingbar gesehen und eine entsprechende Ergänzung erwartet.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Wolfsburg stellen sich diese Fragen im Besonderen, da hier im Fachmarktzentrum Heinenkamp ein großflächiger Einrichtungsfachmarkt des Betreibers TEDOX angesiedelt werden soll, welcher eine Gesamtverkaufsfläche von 3.200 qm hat. Hiervon sind 10% zentrenrelevant. Die Verträglichkeit wurde über ein Fachgutachten belegt. Das Vorhaben an sich hält alle Ge- und Verbote des LROP ein. Einzig die Tatsache, dass sich über die Hinzurechnung von Verkaufsflächen von Bestandsfachmärkten in der Agglomeration mehr als 800 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ergeben, hat bislang zu einer negativen Einschätzung seitens des Amtes für regionale Landesentwicklung geführt.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das bereits vorlegte Verträglichkeitsgutachten, weitere zur Verfügung gestellte Unterlagen sowie auf die geführten Gespräche zu dieser Thematik hin, in denen die Stadt und die WMG u. a. auf die Tatsache hingewiesen haben, dass es keinen verträglicheren Standort im Stadtgebiet gibt.</p> <p>Da die wettbewerblichen Auswirkungen der TEDOX Ansiedlung nur sehr gering sind und im Vergleich zur etwa zehnmal so großen XXXLutz Ansiedlung in Salzgitter-Thiede kaum ins Gewicht fallen, fordert die Stadt Wolfsburg den Regionalverband auf, das geplante Vorhaben TEDOX genehmigungsrechtlich gegenüber der geplanten XXXLutz Ansiedlung in Salzgitter gleichzustellen und der Verbandsversammlung das Ansiedlungsvorhaben</p>		

Anlage 2 zu Beschlussvorlage Nr.: 2019/35

Regionalverband Großraum Braunschweig

Beteiligung an Auswirkungsanalyse und ergänzende Stellungnahme Planvorhaben Möbelmarkt Salzgitter-Thiede

Stand : 25.03.2019

Synopse der Änderungsvorschläge

Nr.	Anregungen Teilnehmer AK Einzelhandel	Erläuterung Verwaltung	Vorschlag Verwaltung
	TEDOX und die damit verbundene ein Ergänzung des regionalen Einzelhandelskonzeptes in einer Beschlussvorlage zur Beratung vorzulegen.		