

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des
Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wolfenbüttel
im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
entsprechend. § 4 Abs.2 BauGB

Nr. Töb
Stellungnahme
Beschlussempfehlung

1. Landkreis Wolfenbüttel **Stellungnahme vom 29.11.2018**

Zum Entwurf des EHZK nehme ich aus Sicht der von mir zu vertretenden öffentlichen Belange wie folgt Stellung:

Planungsabteilung

Der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wolfenbüttel bietet aufgrund einer umfassenden Markt- und Standortanalyse zahlreiche aus meiner Sicht positive Ansätze zur Weiterentwicklung und räumlichen Steuerung des Einzelhandels und insbesondere der Nahversorgung in Wolfenbüttel.

Vor diesem Hintergrund gebe ich lediglich den Hinweis, dass zwischen zeitlich am 27.09.2018 die Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2018 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig von dessen Verbandsversammlung beschlossen wurde. Das Konzept wurde ebenfalls vom Büro Stadt+Handel erarbeitet

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis auf das fortgeschriebene Regionale Einzelhandelskonzept wird gefolgt. Die entsprechenden Passagen im EHZK der Stadt Wolfenbüttel werden redaktionell angepasst. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich hierdurch nicht.

2. Regionalverband Großraum Braunschweig **Stellungnahme vom 28.11.2018**

Nach Durchsicht des mir vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wolfenbüttel habe ich keine Anregungen vorzubringen.

Es ist zu begrüßen, dass die Stadt Wolfenbüttel ihr kommunales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 fortgeschrieben hat.

In Kapitel 3 wird auf die Methodik des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingegangen. Demnach habe eine Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis mit Einbindung relevanter Akteure stattgefunden. Eine Beteiligung des Regionalverbandes Großraum Braunschweig wäre in diesem Zuge wünschenswert gewesen. Deshalb würden wir uns über eine Aufnahme und Beteiligung im Arbeitsprozess zukünftiger Fortschreibungen freuen.

Gleichzeitig bedanke ich mich nochmals für die von Ihnen bereitgestellten Einzelhandelsdaten der Stadt Wolfenbüttel für die Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes 2018 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Konzeptes ist nicht erforderlich. Die Stadt Wolfenbüttel wird den Regionalverband im Rahmen einer Weiterentwicklung des EHZK einbeziehen.

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des
Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wolfenbüttel
im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
entsprechend. § 4 Abs.2 BauGB

Nr. Töb
Stellungnahme
Beschlussempfehlung

3. IHK Braunschweig-Lüneburg **Stellungnahme vom 30.11.2018**

Für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wolfenbüttel bedanken wir uns herzlich. Gelegenheit zur Diskussion der städtischen Einzelhandelsentwicklung hatten wir als fachlich berührter Träger öffentlicher Belange ja bereits in der Phase der Entwurfserarbeitung im Rahmen verschiedener Arbeitsgruppensitzungen. Auch für diese Einbeziehung sagen wir Dank.

Den erarbeiteten Konzeptentwurf halten wir insgesamt für sehr gelungen. Er stellt eine aktuelle, an die heutigen rechtlichen Anforderungen angepasste, fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Basis für handelspolitische Entscheidungen der Stadt Wolfenbüttel dar. Die wesentlichen Inhalte des aktuellen Konzeptentwurfs sind aus unserer Sicht ausdrücklich zu befürworten. Zustimmung stellen wir dabei fest, dass mit den beschriebenen Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung, mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen, mit der Definition der Zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Stadtteilzentrum Forum, Nahversorgungszentren Auguststädter Markt, Neuer Weg, Danziger Straße und Lindener Straße), mit den Konzepten für die Nahversorgung und die ergänzenden Standorte, mit der Gestaltung der Sortimentslisten sowie mit der Benennung von Ansiedlungsleitsätzen eine klare Orientierung der künftigen Einzelhandelsentwicklung auf das Innenstadtzentrum und die sonstigen zentralen Einzelhandelslagen der Stadt Wolfenbüttel angestrebt wird. Aufbauend auf unserem generellen Einverständnis mit dem vorliegenden Entwurf möchten wir im Folgenden einzelne Punkte ansprechen und deren Überprüfung im weiteren Erarbeitungsprozess anregen.

1. Im vorliegenden Entwurf wird an zahlreichen Stellen der Begriff der "städtebaulich integrierten Lage" verwendet. Wir machen darauf aufmerksam, dass es sich bei der "städtebaulich integrierten Lage" um einen feststehenden und durch Rechtsprechung gefestigten Begriff handelt, an dem die Landesplanungsbehörden bei Einzelhandelsansiedlungen die Einhaltung des raumordnerischen Integrationsgebotes messen. Hierbei ist der Terminus von hoher Relevanz und kennzeichnet eine Lage innerhalb oder am Rande Zentraler Versorgungsbereiche. Im Konzeptentwurf wird der Begriff jedoch in einer abweichenden Bedeutung verwendet. Dies wird auch vereinzelt in Fußnoten erwähnt. So heißt es etwa auf Seite 111 (Fußnote 41): "Eine städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP Niedersachsen ist nicht gleichzusetzen mit dem in diesem Bericht verwendeten Begriff der städtebaulich integrierten Lage". Um unnötige Begriffsverwirrungen zu vermeiden, raten wir ausdrücklich an, für den im Konzeptentwurf maßgeblichen Bedeutungszusammenhang nicht den Begriff der "städtebaulich integrierten Lage", sondern einen anderen Terminus zu wählen. Dieser könnte beispielsweise "wohnsiedlungsorientierte Lage" lauten.
2. Im Kapitel 2.3 "Landesplanerische Regelungen" werden die raumordnerischen Rahmenbedingungen für die kommunale Einzelhandelsentwicklung angesprochen. Hier sollte unseres Erachtens nicht nur auf das Regionale Einzelhandelskonzept 2008, sondern auch auf die vorliegende Fortschreibung 2018 des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Großraum Braunschweig hingewiesen werden. Diese Fortschreibung enthält einen Orientierungsrahmen für die regionale Einzelhandelsentwicklung und beinhaltet auch einen "Gemeindesteckbrief" sowie einen "Steckbrief zum Versorgungskern" von Wolfenbüttel, der ggf. im städtischen Einzelhandelskonzept Erwähnung finden kann.

Nr. Töb
Stellungnahme
Beschlussempfehlung

3. In Kapitel 6.4 erfolgt die Abgrenzung von "zentrenrelevanten Sortimenten", "zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten" und "nicht-zentrenrelevanten Sortimenten". Bei der Gestaltung von Sortimentslisten halten wir es grundsätzlich für sinnvoll, die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente möglichst kurz zu halten, damit möglichst viele Sortimente für die Ansiedlung in zentraler Lage erhalten bleiben. Bei Durchsicht der Sortimentslisten ist uns aufgefallen, dass einzelne Sortimente wie "Campingartikel", "Heimtextilien", "Lampen/Leuchten", "Waffen/Jagdbedarf/Angeln" oder "Zoologischer Bedarf und lebende Tiere" den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet wurden. Andere kommunale Einzelhandelskonzepte oder auch das Regionale Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig treffen hier mitunter abweichende Zuordnungen. Vor diesem Hintergrund weisen wir darauf hin, dass aus unserer Sicht auch eine Aufnahme der genannten Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente möglich wäre.

Ungeachtet der zuvor erwähnten Punkte stellen wir fest, dass die Stadt Wolfenbüttel mit der Fortschreibung ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auch künftig verlässliche Rahmenbedingungen für die kommunale Handelsentwicklung einschließlich der Stabilisierung und Stärkung ihrer Innenstadt gewährleistet. Über eine von breiter Mehrheit getragene Verabschiedung des neugefassten Konzepts durch den Rat der Stadt Wolfenbüttel würden wir uns daher sehr freuen.

Beschlussempfehlung:

zu 1

Der Hinweis wird aufgenommen

Im Kapitel 3 „Methodik“ wird ein erklärender Passus ergänzt. Der Begriff der „städtebaulich integrierten Lage“ ist im allgemeinen stadtplanerischen Gebrauch älter als das LROP und es hat sich nach Aussage des Fachplaners eine nicht ganz deckungsgleiche inhaltliche Bedeutung entwickelt, derer man sich bewusst bleiben müsse. Entsprechend wird im Text wo nötig noch einmal redaktionell erklärend auf diese Begriffsproblematik eingegangen. Auswirkungen auf die inhaltlichen Ziele des EHZK ergeben sich nicht.

zu 2

Dem Hinweis wird gefolgt.

Die entsprechenden Passagen im EHZK der Stadt Wolfenbüttel werden redaktionell angepasst. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich hierdurch nicht.

zu 3

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Wolfenbüttler Liste der zentrenrelevanten Sortimente wurde aus den vor Ort bestehenden Strukturen unter Berücksichtigung der Marktentwicklungen einzelner Sortimente abgeleitet. Sie wurde ergänzend im Rahmen der Arbeitsgruppe zum EHZK – auch unter

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des
Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wolfenbüttel
im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
entsprechend. § 4 Abs.2 BauGB

Nr. Töb
Stellungnahme
Beschlussempfehlung

Beteiligung der IHK – intensiv diskutiert und gemeinsam abgestimmt. Sie soll daher so erhalten bleiben.

4. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Stellungnahme vom 13.11.2018

zum Annexhandel von Handwerksbetrieben, der für bestimmte Gewerke mit Ladengeschäft typischerweise zur Betriebsausstattung zählt, finden wir im vorliegenden Entwurf keine weiterführenden Hinweise. Unsere Bedenken konzentrieren sich deshalb auf den Leitsatz IV auf Seite 144 des Entwurfs.

Die Forderungen aus dem dritten und dem vierten Punkt des Leitsatzes IV können zu erheblichen Einschränkungen bei Handwerksbetrieben führen. Die dazu im Entwurf enthaltenen Voraussetzungen für eine Zulässigkeit von Verkaufsflächen in Handwerksbetrieben sind nicht praxisorientiert, sondern stellen oftmals eine unverhältnismäßige Härte dar und sollten angepasst werden.

Eine starre Verkaufsflächenobergrenze von 10 Prozent kann Standortprobleme bei Handwerksbetrieben mit Angeboten zentrenrelevanter Waren verursachen, die nicht innerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen. Diese Bestandsbetriebe übernehmen aber dennoch bedeutende Aufgaben der örtlichen Grundversorgung mit Reparatur- und sonstigen Serviceleistungen. Für kleine Betriebe mit Ladengeschäft hat eine 10-Prozent-Obergrenze skurrile Auswirkungen. Bei Handwerksbetrieben z.B. der Raumausstattung, Orthopädietechnik, Elektro- und Nachrichtentechnik oder auch Bürotechnik mit Ladengeschäften liegen die Nutzungsflächen häufig bei 100 bis 300m². Eine Begrenzung auf 10 Prozent würde dazu führen, dass diese Betriebe lediglich über Verkaufsflächen von 10 m² verfügen dürften. Das entspricht nicht der gewerblichen Realität und ist ökonomisch nicht vertretbar. Zu berücksichtigen ist, dass Ausstellungsflächen oder Showrooms ebenso zu den Verkaufsflächen zählen. Oftmals überschreiten Bäckereibetriebe mit offener, für Kunden begehbarer Backstube oder Lehrbackzeile die 10 Prozent-Verkausflächengrenze. Diese Nutzungskonzepte sind mittlerweile etabliert und marktüblich.

Einzelne Betriebsstandorte alteingesessener Bäckereien befinden sich zur örtlichen Grundversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Diese Betriebe gefährden aber nicht die zentralen Versorgungsbereiche oder sonstigen Einzelhandelsstandorte. Die Standortwahl ist zu meist historisch begründet. Bei Familienbetrieben wohnen die Betriebsinhaber häufig am Betriebsstandort.

Von einer deutlichen Unterordnung kann auch bei z.B. kleinen Raumausstattungsbetrieben nicht ausgegangen werden, wenn Ausstellungsräume und kundenzugängliche Flächen für Schneiderarbeiten und Kundenberatungen mit zur Verkaufsfläche zählen. Diese bestehenden Handwerksbetriebe benötigen für die Existenzsicherung eine marktgerechte Flexibilität in ihren Nutzungskonzepten. Eine Reduzierung allein auf den bloßen Bestandschutz oder eine pauschale Verkaufsfläche von 10 Prozent wäre existenzgefährdend.

Deshalb bitten wir den Plangeber, auf eine deutliche Unterordnung der Verkaufsfläche zu verzichten und das Wort "deutlich" aus dem dritten Punkt des Leitsatzes IV herauszunehmen.

Dementsprechend kann im vierten Punkt des Leitsatzes IV die Verkaufsflächenobergrenze von max. 10 Prozent entfallen. Dafür sollte bei Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen eine Festsetzung für den Annexhandel {"Handwerkerklausel"} als Ausnahmeregelung aufgenommen werden:

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des
Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wolfenbüttel
im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
entsprechend. § 4 Abs.2 BauGB

Nr. Töb
Stellungnahme
Beschlussempfehlung

„Allgemein zulässig ist der Einzelhandel im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb, wobei die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet sein muss.“

Begründung:

„Allgemein ist untergeordneter Annexhandel eine in der Rechtsprechung ausjudizierte typische Gegen Ausnahme von Einzelhandelsausschlüssen und als solcher in der sozialen und ökonomischen Realität etabliert (vgl. OVG Münster, Urteil vom 12.02.2014-2 D 13/14.NE -; BVerwG, Urteil vom 27.03.2013-4 CN 6.11-; OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013-2 D 103/12.NE). Das Merkmal der untergeordneten Verkaufsfläche, das auf den Begriff der Unterordnung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO rekurriert, kann je nach konkreter Planungssituation die Funktion einer expliziten, absoluten oder relativen Verkaufsflächenbeschränkung für den Annexhandel übernehmen. Ausnahmevoraussetzung soll sein, dass die Verkaufsfläche des Annexhandels der Betriebsfläche des im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetriebes oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein muss. Zum anderen müssen die im Wege des Annexhandels angebotenen Waren einen Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück vorweisen können, sodass sie ein bloßes „Anhängsel der Hauptnutzung sind, der Hauptnutzung also ihre prägende Wirkung verbleibt“ (für den Westdeutschen Handwerkskammertag WHKT und die Handwerkskammer Münster nach Dr. Beutling, Kanzlei Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Köln).

Weil bei einer Verkaufsfläche ab 800 m² per se eine Großflächigkeit vorliegt, kann aus handwerklicher Sicht mit der Unterordnung der Verkaufsfläche und der vorgeschlagenen Festsetzung auf eine 10-Prozent-Obergrenze verzichtet werden. Die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade bittet um Berücksichtigung der handwerklichen Belange.

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt und in Abstimmung mit dem Gutachterbüro im Leitsatz IV des EHZK (s. S. 144)

- *wird beim dritten Spiegelstrich das Wort „deutlich“ gestrichen und*
- *entfällt der vierte Spiegelstrich ersatzlos.*

Die Änderungsvorschläge betreffen nur einen verhältnismäßig geringen Teil der Betriebe und sind für das Gesamtkonzept und die Wirksamkeit des EHZK nicht maßgeblich. Für den Einzelbetrieb können sie aber eine unverhältnismäßige und ungewollte Härte darstellen und insofern sind die Hinweise der HWK berechtigt. Grundsätzlich bleibt die Unterordnung von Verkaufsflächen an den Endverbraucher bei handwerklichen Betrieben (Annexhandel) gewährleistet und unterliegt dem Ausnahmetatbestand. Dieser ist für handwerkliche Kleinbetriebe mit einer entsprechend kleinen Verkaufsfläche überwiegend anzunehmen.

Zu den Anmerkungen und Befürchtungen der HWK ist aber noch anzumerken, dass Ausstellungsflächen, Show-Rooms, Beratungsflächen etc. nach aktueller Rechtspre-

Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des
Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wolfenbüttel
im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
entsprechend. § 4 Abs.2 BauGB

Nr. Töb
Stellungnahme
Beschlussempfehlung

chung ausdrücklich nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet werden. Des Weiteren fallen die angesprochenen Bäckereien außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche unter den Leitsatz 2 und es ist somit grundsätzlich weiterhin möglich, diese in integrierten Lagen auch außerhalb dieser Bereiche anzusiedeln.

5.	IWW	keine Stellungnahme
6.	Handelsverband Harz-Heide e.V.	keine Stellungnahme
7.	Stadt Braunschweig	keine Stellungnahme
8.	Stadt Salzgitter	Stellungnahme vom 03.12.2018 <i>keine Anregungen oder Bedenken</i>
9.	Gemeinde Cremlingen	keine Stellungnahme
10.	Samtgemeinde Sickte	keine Stellungnahme
11.	Samtgemeinde Oderwald	keine Stellungnahme
12.	Samtgemeinde Elm-Asse	keine Stellungnahme
13.	Gemeinde Schladen-Werla	keine Stellungnahme
14.	Stadt Goslar	keine Stellungnahme
15.	Stadt Helmstedt	keine Stellungnahme