

Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Lerchenfeld - Nahversorgungszentrum“

Im Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung vom 01.12.2023 zur vorläufigen Außervollzugsetzung des Bebauungsplans „Lerchenfeld – Nahversorgungszentrum“ werden mehrere Aspekte aufgegriffen, die das Nahversorgungskonzept und die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung betreffen. Im Folgenden wird auf die einzelnen Aspekte eingegangen:

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Standort EDEKA, Mühlenstraße:

Der bestehende EDEKA-Markt befindet sich in der Mühlenstraße direkt nördlich eines Ohre-Laufes. Wie aus der Abgrenzung des Nahversorgungskonzepts deutlich wird, liegt der Standort damit nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Hierfür sind folgende Aspekte zu nennen:

- **Von der** Bahnhofstraße/Hauptstraße ist der Markt nur über eine verwinkelte Kreuzung über die Mühlenstraße zu erreichen. Von der Kreuzung ist das Gebäude des EDEKA-Vollsortimenters nicht zu erkennen.
- Der Markt liegt nördlich eines Laufes der Ohre, der über eine Brücke überquert wird.
- Das Gebäude des Vollsortimenters befindet sich auf geringerem Höhenniveau unterhalb der Mühlenstraße.
- Weitere Einzelhandelsbetriebe zwischen dem EDEKA-Vollsortimenter und der Bahnhof- /Hauptstraße bestehen nicht.
- Ungeachtet der tatsächlichen Entfernung ist nicht von einer funktionalen Kopplung auszugehen.

Abbildung: Sichtachse vom Kreuzungsbereich Hauptstraße / Bahnhofstraße / Mühlenstraße in Richtung EDEKA



Diese Aspekte führen dazu, dass kein ausreichendes Kopplungspotenzial für das weitere Ortszentrum von Brome entfaltet werden kann. Somit ist der EDEKA-Bestandsstandort ein Standort des „One-Stop-Shoppings“, also ein eigenständiger Standort.

Die Zuordnungsthematik dieses EDEKA-Standortes zum zentralen Versorgungsbereich wurde u.a. auch intensiv mit dem Regionalverband Braunschweig diskutiert, die Argumente wurden auch vom Regionalverband mitgetragen.

Standort ALDI/REWE, Braunschweiger Straße

Laut Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung soll auch der Stadt von ALDI und REWE an der Braunschweiger Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen. Mit Blick auf die Lage im südlichen Gebiet des Fleckens Brome ist nicht zu erkennen, inwiefern ein Zusammenhang des Standorts zum zentralen Versorgungsbereich besteht. Die Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich beträgt rd. 450 m. Die Aussagen im Antrag sind zudem widersprüchlich, einerseits wird auf die Abgrenzung in der Auswirkungsanalyse verwiesen (Seite 22: „Hiervon geht auch die vom Vorhabenträger in Auftrag gegebene aktualisierte Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 02.08.2022 aus.“), andererseits werden auf der Folgeseite die Anbieter ALDI und REWE dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Die zur Glaubhaftmachung beigefügte Anlage 12 dokumentiert aber genau das Gegenteil, also einen zentralen Versorgungsbereich entlang der Bahnhofstraße und einen eigenständigen, deutlich südlich gelegenen Versorgungsstandort mit ALDI und REWE, dies entspricht letztlich der Zentren- und Standortstruktur des Nahversorgungskonzeptes.

Entfernung des Standorts zum zentralen Versorgungsbereich und Integrationsgebot

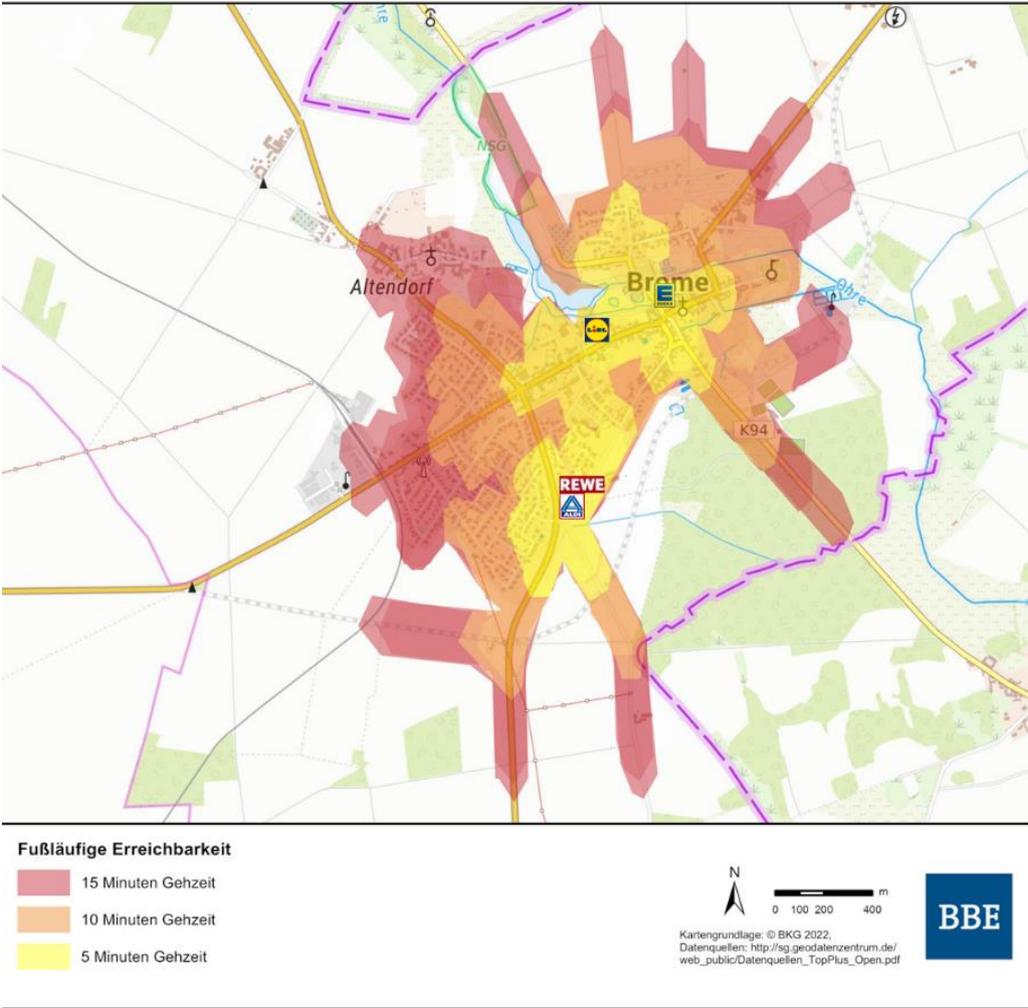
Gemäß Antrag auf Erlass beträgt die Entfernung des Projektstandorts zum zentralen Versorgungsbereich rd. 1,3 km. Nachvollziehbar ist diese Entfernungsangabe nicht, da es fußläufig bis zum westlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs mit u.a. der Raiffaisen-Tankstelle 750 m sind. Überdies wird ohnehin in der Auswirkungsanalyse darauf hingewiesen, dass das Integrationsgebot nicht vollumfänglich erfüllt wird, weshalb die Entfernung des Projektstandorts zum zentralen Versorgungsbereich für die landesplanerische Zulässigkeit keine Relevanz hat. Vielmehr wurde die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot herangezogen, die erfüllt wird.

Wohngebietsbezug des Standorts und Qualifizierung der Nahversorgung

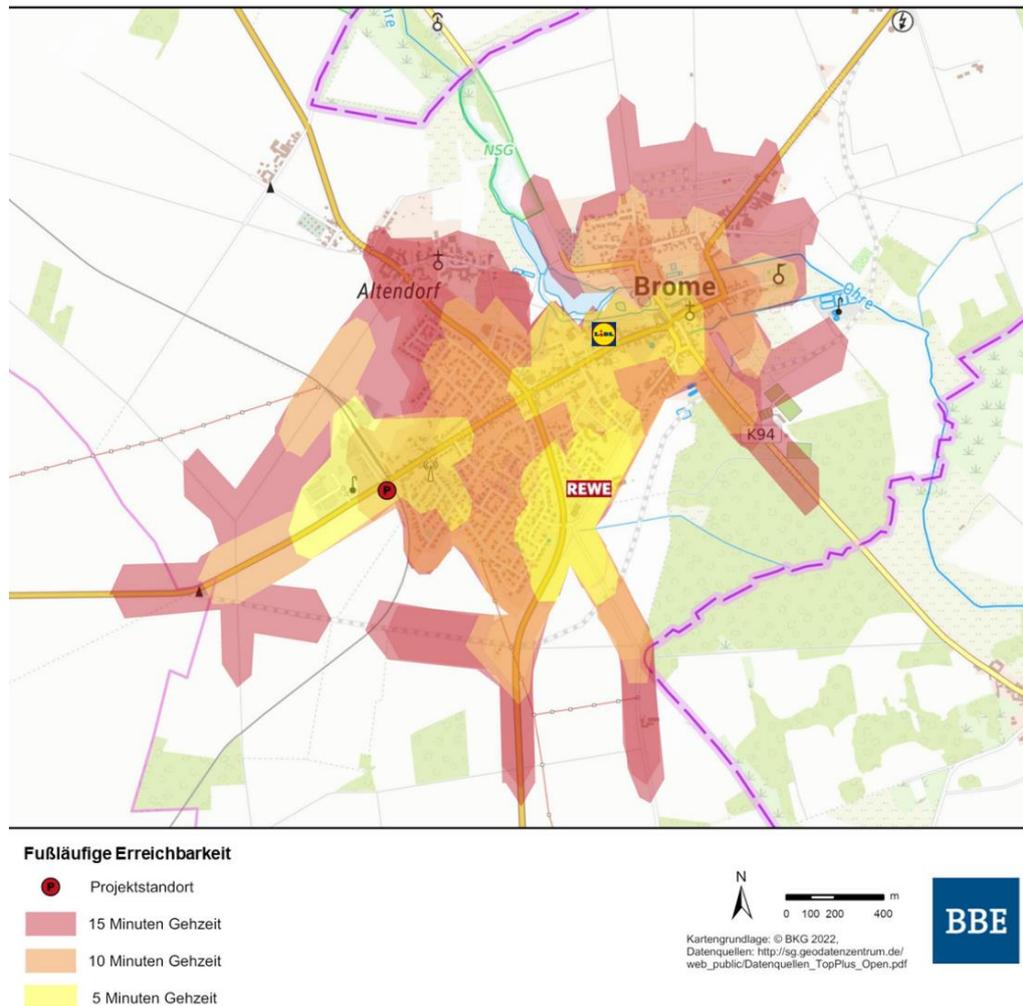
Wie aus Karte 3 in Abschnitt 5.1 der Auswirkungenanalyse deutlich wird, leben rd. 1.200 Personen im 700 m-Radius des Verlagerungsstandorts. Ganz unabhängig von der zusätzlichen Wohngebietsentwicklung liegt eine wohngebietsbezogene Lage des Standorts vor. Das zusätzlich geplante Wohngebiet wird den Wohngebietsbezug weiter verstärken.

In der nachfolgenden Gegenüberstellung der fußläufigen Nahversorgung in der Ist- und Plan-Situation aus dem Nahversorgungskonzept wird ersichtlich, dass mit der zukünftigen Verteilung der Lebensmittelmärkte im Kernort des Flecken Bromes für die gesamte Bevölkerung eine fußläufige Bevölkerung erreicht werden kann. Zusammen mit zwei modernen Lebensmittelmärkten von EDEKA und ALDI ist eine Qualifizierung der Nahversorgung zu erwarten.

Karte: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte – Ist-Situation



Karte: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte – Plan-Situation



Flächenproduktivitäten der Anbieter und Kaufkraftbindungsquote

Bei der Bewertung der Flächenproduktivitäten werden verschiedene Parameter für die jeweils konkreten Anbieter im Flecken Brome berücksichtigt. Ein alleiniger Verweis auf die Kaufkraft und die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Anbieter genügt nicht. So werden die höchsten Flächenproduktivitäten vor allem in Ballungsräumen mit einer hohen Bevölkerungszahl im Umfeld der Märkte erzielt. Beim Flecken Brome und dem weiteren Verflechtungsbereich handelt es sich jedoch um eine ländlich geprägte Gegend mit Abflüssen nach Wolfsburg und teilweise veralteten Konzepten, die folglich auch geringere Flächenproduktivitäten als im Bundesdurchschnitt erzielen. Demzufolge entsprechen die ermittelten Bindungsquoten den Kaufkraftströmen vor Ort. Diese wurden in Abschnitt 7 der Auswirkungsanalyse und Abschnitt 4.4 des Nahversorgungskonzepts differenziert erläutert. Hierbei zeigen sich Kaufkraftzu- und Abflüsse. Für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs wurde eine Kaufkraftbindung von rd. 80% geschätzt.

Ausstattungskennziffern

Die Diskussion um Ausstattungskennziffern auf Seite 25 des Antrages sind fehlerhaft und nicht nachvollziehbar. Dies beginnt bereits mit dem angeblichen Bundesdurchschnitt von 0,41 m² je Einwohner, für welchen keine Quelle benannt wird. Tatsächlich weist das EHI Köln in den Handelsdaten 2023 allein rd. 36,8 Mio. m² Verkaufsfläche allein in den rd. 36.900 Lebensmittelgeschäften in Deutschland aus, dies wären bereits 0,44 m² je Einwohner, zuzurechnen sind jetzt noch die Verkaufsflächen von rd. 45.000 Bäckerfilialen und weiteren rd. 17.150 Fleischerfilialen sowie von den Lebensmittelangeboten bei branchenfremden Anbietern. Erst dann wäre ein Vergleich mit der Flächenausstattung gemäß Tabelle 5 im Nahversorgungskonzept für Nahrungs- und Genussmittel korrekt. Die vorgenommene Gegenüberstellung ist fachlich falsch und nicht aussagekräftig. Zielführender ist es, sich die tatsächlichen Kundenströme und die resultierende Kaufkraftbindung anzusehen.

Versorgungsdefizit

Auf Seite 44 der Auswirkungsanalyse wurde ausführlich erläutert, dass mit dem Vorhaben einem perspektivischen Versorgungsdefizit entgegengewirkt werden kann.

Entwicklungsmöglichkeiten des zweiten Grundzentrums der Samtgemeinde Rühren

Im Antrag auf Erlass wird die nicht belegte Behauptung aufgestellt, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des zweiten Grundzentrums Rühren mit dem Projektvorhaben deutlich eingeschränkt wird. Hierzu ist festzustellen, dass sich die Stadt Rühren aufgrund der geringeren Entfernung nach Wolfsburg in Bezug zur Bevölkerungszahl deutlich positiver entwickelt hat und sich damit auch die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel verbessern. Warum die Rühener Bevölkerung Angebotsstrukturen im Flecken Brome aufsuchen sollte, erschließt sich nicht, wenn in kürzerer Distanz und Zeit diverse Lebensmittelmärkte sowie darüberhinausgehende Angebote in der Stadt Wolfsburg erreichbar sind. Durch die starken Pendlerverflechtungen aus Rühren nach Wolfsburg besteht ohnehin eine Kundenbindung zu den dortigen Nahversorgungsangeboten. Das Vorhaben im Flecken Brome hat somit keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten von Rühren.

Nachnutzungsmöglichkeiten für die Bestandsstandorte

Laut Antrag auf Erlass bleibt der Umstand der Nachnutzung der bestehenden Märkte im Flecken Brome im Nahversorgungskonzept „gänzlich unberücksichtigt“. Auf diesen Aspekt wurde jedoch in Abschnitt 9.2 der Auswirkungsanalyse eingegangen. Die im Antrag auf Erlass behauptete Überversorgung an Lebensmittelmärkten wird es nicht geben, da eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt an den bestehenden Standorten nicht zu erwarten ist. Dies leitet sich aus der begrenzt steigerungsfähigen Bindungsquote und des bereits vorhandenen Besatzes ab, auf den auch im Antrag auf Erlass an anderer Stelle verwiesen wird.

Potenzialflächen für die Ansiedlung oder Erweiterung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Die Erweiterung des EDEKA-Marktes am bestehenden Standort wurde umfassend vom Flecken Brome geprüft, eine Umsetzung gab es in den vergangenen Jahren nicht und wurde trotz Angebot des Fleckens Brome nicht aufgegriffen. Auch für alle weiteren geprüften Standorte konnte keine Realisierungschance abgeleitet werden.

Der Standort des ALDI-Marktes an der Braunschweiger Straße befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Folglich existiert keine Potenzialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

~~Verstehende Stellungnahme dient als Beurteilungsgrundlage für Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren~~
Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz

Gesamtleitung

5. März 2024



i. V. Richard Engel

Projektleitung