



Einzelhandelsentwicklungs- konzept (EEK) für die Stadt Salzgitter Fortschreibung 2017 / 2018 Endbericht zur Beschlussfassung 2019

Auftraggeber: Wirtschafts- und Innovations-
förderung Salzgitter GmbH

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar,
Niederlassungsleitung
Dipl.-Kfm. Dirk Riedel,
Wirtschaftsgeogr. M. A.

Köln, am 27.06.2019, 1. Änderung 06.11.2020

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Die GMA übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38-19
Telefax: 0221 / 98 94 38-19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im September 2016 erteilte die Wirtschafts- und Innovationsförderung Salzgitter GmbH (WIS) in Zusammenarbeit mit der Stadt Salzgitter der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Ziel der Analyse ist es, vor dem Hintergrund der bisherigen Einzelhandelsentwicklung in den Innenstädten und Ortschaften sowie vorliegender Anfragen für Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben in der Stadt Salzgitter ein Konzept zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen zu erarbeiten. Darüber hinaus sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2016 für den Einzelhandel wesentliche landesplanerische Vorgaben aktualisiert worden und nun auf kommunaler Ebene umzusetzen. Unter Berücksichtigung der Nachfrage- und Angebotssituation des Einzelhandels in der Stadt Salzgitter werden im vorliegenden kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept die Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel sowie Ziele und Grundsätze für die planungsrechtliche Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel aufgezeigt.

Für die Erarbeitung der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes standen der GMA Daten der WIS bzw. der Stadt Salzgitter, des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Niedersachsen sowie von MB Research zur Verfügung. Darüber hinaus erfolgten von November 2016 bis März 2017 eine Bestandsaufnahme des Einzelhandels im Stadtgebiet, telefonische Haushaltsbefragungen (zeitgleich mit einer Onlinebefragung) und Einzelhändlerbefragungen im Stadtgebiet sowie Passantenbefragungen in den beiden Innenstädten Lebenstedt und Bad. Die Ergebnisse wurden in vier Sitzungen in einem projektbegleitendem Arbeitskreis, bestehend aus Vertretern des Auftraggebers und der Stadt, aus Politik und Verwaltung, des Regionalverbandes Braunschweig, der Industrie- und Handelskammer, des Einzelhandelsverbandes sowie örtlicher Gewerbetreibender, diskutiert und abgestimmt. Die GMA bedankt sich bei allen Beteiligten für die konstruktive Mitarbeit.

Im Februar / März 2019 fand eine Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Fortschreibungsberichtes statt. Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen wurden gesichtet, kommentiert und – wo notwendig – entsprechende Hinweise und Ergänzungen im vorliegenden Endbericht eingefügt.

Im Rahmen der Abstimmung eines Bauleitplanverfahrens mit den übergeordneten Behörden, hier Regionalverband Braunschweig und ARL Braunschweig, zum Standort Aldi, Breslauer Straße in Salzgitter-Bad erfolgte eine erneute Bewertung dieses Standortes. Die mögliche Erweiterung von Aldi an diesem Standort ist durch eine Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes (Ziel 05 LROP Niedersachsen 2017) möglich. Die hierfür notwendigen Grundlagenarbeiten, eine Wirkungsanalyse der CIMA sowie eine gutachterliche Stellungnahme der GMA zur Standorteinordnung und Verkaufsflächenerweiterung des Vorhabens liegen mittlerweile vor und wurden abgestimmt. Daher wird im vorliegenden Bericht in Ergänzung zum Endbericht zur Beschlussfassung 2019 der Prüfstandort 27 Breslauer Straße neu bewertet und die entsprechenden Aussagen innerhalb des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes angepasst. Die Änderungen zum Endbericht zur Beschlussfassung 2019 sind in der vorliegenden Fassung farblich hervorgehoben.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Salzgitter und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch den Rat der Stadt dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 27.06.2019 / 1. Änderung 06.11.2020
KO/RLD-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	11
1. Aufgabenstellung	11
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	12
3. Methodische Vorgehensweise	13
3.1 Bestandserhebungen	14
3.2 Städtebauliche Analyse	16
3.3 Befragungen	16
3.4 Projektbegleitender Arbeitskreis	17
4. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	17
4.1 Bauplanungsrecht	17
4.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	18
4.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	18
4.1.3 Besonderes Städtebaurecht	19
4.2 Landesplanung	19
4.3 Regionalplanung	22
5. Wesentliche Strukturdaten der Stadt Salzgitter	23
II. Wesentliche Ergebnisse der Befragungen	28
1. Einzelhandelsbefragung	28
2. Haushaltsbefragung	30
2.1 Einkaufshäufigkeit in Salzgitter und in den Innenstädten	30
2.2 Gründe für und gegen einen Einkauf in den Innenstädten	32
2.3 Einkaufsorientierung nach Warengruppen	32
2.3.1 Kurzfristiger Bedarf	33
2.3.2 Mittelfristiger Bedarf	36
2.3.3 Langfristiger Bedarf	38
2.3.4 Fazit	40
3. Passantenbefragung	40
4. Bewertung des Einzelhandelsstandortes Stadt Salzgitter	42
4.1 Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten	43
4.1.1 City Lebenstedt	43
4.1.2 Innenstadt Bad	44
4.2 Ergänzungswünsche und Verbesserungsmaßnahmen	45

4.2.1	City Lebenstedt	45
4.2.2	Innenstadt Bad	46
III.	Angebots- und Nachfragesituation	48
1.	Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Salzgitter	48
2.	Einzelhandelsbestand in den Salzgitteraner Ortschaften	50
3.	Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Salzgitter seit 2006	50
4.	Nachfragesituation	54
4.1	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Salzgitter	54
4.2	Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in der Stadt Salzgitter	56
4.3	Kaufkraftströme	58
5.	Ausgewählte Versorgungskennziffern	60
5.1	Ausstattungskennziffern	60
5.2	Zentralitätskennziffer	62
IV.	Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Salzgitter	64
1.	Besonderheiten der Stadt Salzgitter als Einzelhandelsstandort	64
2.	Bevölkerungsprognose für das Marktgebiet bis zum Jahr 2025	67
3.	Kaufkraftprognose für den Salzgitteraner Einzelhandel bis zum Jahr 2025	67
4.	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	69
V.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Salzgitter	73
1.	Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	73
2.	Sortimentskonzept	76
2.1	Begriffsdefinition	77
2.2	Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	77
2.3	Sortimentsliste für die Stadt Salzgitter	78
3.	Standortkonzept	84
3.1	Standortstruktur	85
3.2	Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Salzgitter	95
3.2.1	Hauptzentrum City Lebenstedt	95
3.2.2	Hauptzentrum Innenstadt Bad	100
3.2.3	Nahversorgungszentrum Wildkamp	105
3.2.4	Nahversorgungszentrum Reppnersche Straße	108
3.2.5	Nahversorgungszentrum Berliner Straße	111

3.2.6 Nahversorgungszentrum Seeviertel	114
3.2.7 Nahversorgungszentrum Schölkegraben	117
3.2.8 Nahversorgungszentrum Fredenberg	120
3.2.9 Nahversorgungszentrum Burgundenstraße	123
3.2.10 Nahversorgungszentrum Gebhardshagen	126
3.2.11 Nahversorgungszentrum Panscheberg	130
3.3 Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten	133
3.3.1 John-F.-Kennedy-Straße / Theodor-Heuss-Straße	135
3.3.2 Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße	136
3.3.3 Braunschweiger Straße / An der Erzbahn	138
3.3.4 Braunschweiger Straße / Porschestraße	139
3.3.5 Schäferwiese	140
3.3.6 Eisenhüttenstraße	141
3.4 Sonstige Standortlagen (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Einzelhandelsentwicklungsstandorte)	142
3.4.1 ehemaliges Nahversorgungszentrum Stormstraße	143
3.4.2 ehemaliges Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Straße	145
3.4.3 ehemaliges Nahversorgungszentrum Ziester	147
3.4.4 ehemaliges Nahversorgungszentrum Lange Hecke	149
3.4.5 ehemaliges Nahversorgungszentrum Sonnenbergweg	151
4. Nahversorgungskonzept	153
4.1 Bewertung und Empfehlungen zur Nahversorgungsstruktur in Salzgitter	153
4.2 Sonstige Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung	161
4.2.1 Sonstiger Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung Lichtenberg	162
4.2.2 Sonstiger Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung Flachstöckheim	163
4.2.3 Sonstiger Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung Ringelheim	164
5. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung	166
5.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	166
5.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche Hauptzentren City Lebenstedt und Innenstadt Bad	166
5.1.2 Übrige zentrale Versorgungsbereiche / Nahversorgungszentren	167
5.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	168
5.2.1 Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten	168
5.2.2 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)	169

5.2.3 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete) und Sonstige Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung	170
6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	173
VI. Anhang	179
1. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	180
1.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	180
1.1.1 Starker Rückgang der Einzelunternehmen im Handel	181
1.1.2 Warenhäuser, Fachmärkte und Shoppingcenter	181
1.1.3 Internethandel	182
1.1.4 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel	183
1.2 Konsumentenverhalten im Wandel	185
1.2.1 Demographische Entwicklung	185
1.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel	186
1.2.3 Entwicklung der Motorisierung	186
1.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen	187
1.4 Mittelfristige Entwicklungstrends	188
2. Weitere Befragungsergebnisse	190
2.1 Einzelhandelsbefragung	190
2.2 Haushaltsbefragung	191
2.2.1 Personenmerkmale	191
2.2.2 Gründe für und gegen einen Einkauf in City Lebenstedt	191
2.2.3 Gründe für und gegen einen Einkauf in der Innenstadt Bad	193
2.2.4 Verkehrsmittelwahl	195
3. Prüfstandorte	197
3.1 Prüfstandort 1 Thiede Rittergut	208
3.2 Prüfstandort 2 Thiede Frankfurter Straße Nord	211
3.3 Prüfstandort 3 Thiede Frankfurter Straße Süd	213
3.4 Prüfstandort 4 Thiede Schäferberg	216
3.5 Prüfstandort 5 Thiede Eisenhüttenstraße	218
3.6 Prüfstandort 6 Lebenstedt Ludwig-Erhard-Straße	220
3.7 Prüfstandort 7a Lebenstedt Neißestraße / Berliner Straße	222
3.8 Prüfstandort 7b Lebenstedt Neißestraße / Festplatz	224
3.9 Prüfstandort 7c Lebenstedt Marienbruchstraße	226
3.10 Prüfstandort 8 Lebenstedt Konrad-Adenauer-Straße	228
3.11 Prüfstandort 9 Lebenstedt Schlosserstraße	230

3.12	Prüfstandort 10 Lebenstedt Peiner Straße Süd	232
3.13	Prüfstandort 11 Salder Peiner Straße	234
3.14	Prüfstandort 12 Salder Museumstraße	236
3.15	Prüfstandorte 13 Lebenstedt / Lichtenberg Theodor-Heuss-Straße / John-F.-Kennedy-Straße	239
3.16	Prüfstandort 14 Gebhardshagen Bahn / Nord-Süd-Straße	241
3.17	Prüfstandort 15 Gebhardshagen Wald / Nord-Süd-Straße	243
3.18	Prüfstandort 16 Gebhardshagen Am Berg / Mühlenbach	245
3.19	Prüfstandort 17 Gebhardshagen Sonnenbergweg	248
3.20	Prüfstandorte 18 Gebhardshagen Weddemweg Nord und Weddemweg	251
3.21	Prüfstandort 19 Gebhardshagen Rewe / Reichenberger Straße	254
3.22	Prüfstandort 20 Gebhardshagen NP / Hagenmarkt	257
3.23	Prüfstandort 21 Gebhardshagen Wasserburg	259
3.24	Prüfstandort 22 Bad Nord / Burgstraße	262
3.25	Prüfstandort 23 Bad Aldi / Hinter dem Salze	265
3.26	Prüfstandort 24 Bad Gittertor	268
3.27	Prüfstandort 25 Bad Friedrich-Ebert-Straße Süd	271
3.28	Prüfstandorte 26 Bad Braunschweiger Straße / Porschestraße	273
3.29	Prüfstandort 27 Bad Breslauer Straße (Anpassung 2020)	276
3.30	Prüfstandort 28 Bad Braunschweiger Straße / Vogelwinkel	279
3.31	Prüfstandort 29 Bad Lange Wanne	281
3.32	Prüfstandort 30 Ringelheim Alte Heerstraße	284
3.33	Prüfstandorte 31 Ringelheim Haverlahstraße	287
3.34	Prüfstandort 32 Lebenstedt Leibnizstraße	290

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d. h.	das heißt
f. / ff.	folgende Seite / folgende Seiten
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
LEP	Landesentwicklungsplan
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per anno
S.	Seite
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
sog.	so genannte
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VK	Verkaufsfläche
z. B.	zum Beispiel
zool. Bedarf	zoologischer Bedarf
z. T.	zum Teil
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Vor dem Hintergrund der bisherigen Einzelhandelsentwicklung in den Innenstädten und Ortschaften, vorliegender Anfragen für Erweiterungs- / Ansiedlungsvorhaben sowie nicht zuletzt aufgrund der veränderten landesplanerischen Rahmenbedingungen und Anforderungen der Rechtsprechung an Einzelhandelskonzepte hat die Wirtschafts- und Innovationsförderung Salzgitter GmbH (WIS) in Zusammenarbeit mit der Stadt eine Fortschreibung ihres kommunalen Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Grundlegende Entwicklungsstrategien und Steuerungsleitlinien stammen aus dem Jahr 2006¹, wesentliche Kennzahlen des Einzelhandels wurden im Jahr 2011 fortgeschrieben.²

Aufbauend auf einer Bestandsanalyse sowie verschiedenen weiteren primärstatistischen Untersuchungen (v. a. Befragungen) ist ein Konzept zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen zu erarbeiten, welches neben einer Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation die Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel, Empfehlungen für städtebauliche Maßnahmen, Vorschläge für eine eventuelle Neuabgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und zur Entwicklung einer Sortimentsliste sowie Vorgaben für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung aufzeigt.

Vor diesem Hintergrund umfasst der vorliegende Bericht im Wesentlichen folgende Inhalte:

- /// Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Salzgitter und seiner Entwicklung seit 2006, Darstellung ergänzender Angebote in den zentralen Bereichen und ausgewählten wesentlichen Versorgungsstandorten
- /// Analyse der gegenwärtigen und künftigen Nachfragesituation
- /// Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- /// Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Salzgitter (inkl. branchen- und standortbezogenen Entwicklungspotenzialen)
- /// Aktualisierung der Sortimentsliste (Sortimentskonzept)

¹ CIMA, Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Salzgitter, Juni 2006.

² CIMA, Kennzahlen des Einzelhandels der Stadt Salzgitter – Aktualisierung und Fortschreibung 2011, Oktober 2011.

- /// Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstiger Stand-
 ortlagen (z. B. Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte) (Standortkonzept)
- /// Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur, differenziert nach Ortschaf-
 ten bzw. Teilräumen der Stadt (Nahversorgungskonzept)
- /// Erarbeitung von Steuerungsempfehlungen bzw. Grundsätze zur planungsrechtlichen
 Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



GMA-Darstellung 2017

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mit Hilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird.

Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelsituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss des Rates der Stadt Salzgitter wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und stellt letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage.

Wesentliche Aspekte der Einzelhandelssteuerung sind der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche**³ im Sinne eines allgemeinen Planungsziels, den Einzelhandel im Gemeindegebiet – insbesondere zur Förderung der angestrebten Struktur der gemeindlichen Versorgungszentren – zu steuern. Dabei ist von einem realitätsnahen Maßstab auszugehen, der nicht nach theoretischen Möglichkeiten fragt, sondern die konkreten Gegebenheiten im Plangebiet zugrunde legt und auf dieser Grundlage die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

3. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des statistischen Landesamtes Niedersachsen sowie der WIS bzw. Stadt Salzgitter

³ vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

3.1 Bestandserhebungen

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen⁴ aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Salzgitteraner Stadtgebiet erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels⁵ wurde zwischen den Monaten November 2016 und März 2017 durchgeführt. Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der **GMA-Branchensystematik** (38 Sortimentsgruppen). Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in Tabelle 1 aufgeführten Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branchen	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren
Blumen, zool. Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf
Bücher, Schreib- und Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Elektrowaren	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Hausrat, Einrichtung, Möbel	Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik), Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen usw.

GMA-Darstellung 2017

⁴ Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

⁵ Dabei ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren.

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden Lagekategorien:

- / **zentrale Lagen:** Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
- / **siedlungsräumlich integrierte Lagen:** Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein wohnsiedlungsräumlicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in mehrere Himmelsrichtungen)
- / **siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (ein wohnsiedlungsräumlicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in maximal einer Himmelsrichtung)

Ergänzend wurden in den Bereichen mit Zentrumsansätzen bzw. verdichteter Nutzungsstrukturen auch **(private) Dienstleistungseinrichtungen sowie gastronomische und öffentliche Einrichtungen** erfasst. Hier erfolgte eine Aufnahme mit Zuordnung zu nachfolgenden Kategorien:⁶

Dienstleistungen, z. B.		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dentallabor ▪ Allgemeinarzt ▪ Zahnarzt ▪ Facharzt ▪ Massagepraxis ▪ Ergotherapie ▪ Krankenhaus ▪ Altenheim ▪ Rechtsanwalt ▪ Notar ▪ Architekt ▪ Ingenieur ▪ Makler ▪ Steuerberater ▪ Werbeagentur ▪ Personalservice 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fahrschule ▪ Reisebüro ▪ Friseur ▪ Kosmetikstudio ▪ Nagelstudio ▪ Sonnenstudio ▪ Tattoostudio ▪ Textil-Reinigung ▪ Waschsalon ▪ Änderungsschneiderei ▪ Schuh- / Schlüsseldienst ▪ Copy Shop ▪ Refill-Station ▪ Bank ▪ Sparkasse ▪ EC-Automat 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versicherung ▪ Bausparkasse ▪ Krankenkasse ▪ Fotograf ▪ Energie- / Wasserversorgung ▪ ÖPNV-Servicestelle ▪ Presse-Servicestelle / -niederlassung ▪ Post ▪ Postagentur ▪ Packstation ▪ Bestattungsinstitut ▪ EDV-Dienstleistungen ▪ Haus- und Grundstücksverwaltung
Gastronomie / Hotellerie, z. B.		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restaurant ▪ Café ▪ Eiscafé ▪ Kneipe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diskothek ▪ Club ▪ Bar ▪ Imbiss 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hotel ▪ Pension ▪ Systemgastronomie ▪ Lieferservice

⁶ Erfassung der Adressdaten ohne Nutzflächen.

Freizeit / Kultur, z. B.		
▪ Stadttheater	▪ Fitness-Studio	▪ Callshop
▪ Kleinkunsthöhne	▪ Kegelbahn	▪ Spielhalle
▪ Veranstaltungshalle	▪ Bowling-Center	▪ Wettbüro
▪ Stadtmuseum	▪ Schwimmbad	▪ Videothek
▪ Industriemuseum	▪ Tennis-Center	▪ Kulturzentrum
▪ Ausstellungsräume	▪ Jugendzentrum	▪ Kirche
▪ Galerie	▪ Internet- / Telecafé	▪ Gemeindehaus
▪ Kino		
Öffentliche Einrichtungen / soziale Infrastruktur, z. B.		
▪ Rathaus	▪ Finanzamt	▪ Polizei
▪ Arbeitsamt	▪ Gericht	▪ Feuerwehr
Bildungseinrichtungen, z. B.		
▪ Grundschule	▪ Kindergarten	▪ Bildungsinstitut
▪ Hauptschule	▪ Fachhochschule	▪ Volkshochschule
▪ Gymnasium	▪ Universität	▪ Stadtbibliothek
▪ Berufsschule o. ä.	▪ Musikschule	▪ Stadtteilbibliothek
▪ Nachhilfe		▪ Tanzschule
Handwerk / Gewerbe, z. B.		
▪ Elektroinstallation	▪ Schreiner	▪ Maler
▪ Sanitärinstallation	▪ Glaser	▪ Druckerei

Neben den genutzten Einheiten (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten in einer fortschreibungsfähigen Datei erfasst. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

3.2 Städtebauliche Analyse

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die **städtebaulichen Rahmenbedingungen** der verschiedenen Einzelhandelslagen im Salzgitteraner Stadtgebiet analysiert und bewertet. Ein besonderer Fokus lag dabei auf den **zentralen Lagen**. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune dar.

3.3 Befragungen

Zur Darstellung der Kaufkraftströme, zur Einschätzung der Einkaufs- und Verbrauchergewohnheiten sowie zur Bewertung des Einzelhandelsstandortes Stadt Salzgitter wurden

- /// eine **telefonische Haushaltsbefragung**,
- /// eine **Onlinebefragung**,
- /// eine **Einzelhändlerbefragung** sowie
- /// eine mündliche **Passantenbefragung**

in der Stadt Salzgitter durchgeführt. Die Befragungsergebnisse dienen zur Anreicherung der gutachterlichen Aussagen und verbessern den Informationsgehalt des Konzeptes. Die **telefonische Haushaltsbefragung** wurde mittels eines Fragebogens bei rd. 600 Personen bzw. Haushalten in der Stadt Salzgitter durchgeführt. Zeitgleich wurde der Fragebogen auch online über die **Homepages** der WIS sowie der Stadt Salzgitter interessierten Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung gestellt und durch Pressemitteilungen angekündigt. Die **mündliche Passantenbefragung** erfolgte in den beiden Innenstädten Lebenstedt und Bad an mehreren Freitagen und Samstagen im Juni 2017.

Darüber hinaus erfolgte eine **Befragung der örtlichen Einzelhändler** im April und Mai 2017 in Form eines schriftlichen Fragebogens.⁷ Ergänzend wurden auch **persönliche Expertengespräche** mit Vertretern von Interessenverbänden – nicht nur in Salzgitter (z. B. Industrie- und Handelskammer, Einzelhandelsverband, bereits in Salzgitter tätige Investoren / Projektentwickler) – Werbegemeinschaften und lokalen Gewerbetreibenden durchgeführt.

3.4 Projektbegleitender Arbeitskreis

Um die Fortschreibung möglichst transparent zu halten und einen breiten Konsens über zentrale Strategien und Maßnahmen der Einzelhandels- und Standortentwicklung herbeizuführen, fand eine moderierte Form der Erarbeitung statt. Für die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde ein **projektbegleitender Arbeitskreis**, bestehend aus Vertretern des Auftraggebers und der Stadt Salzgitter, aus Politik und Verwaltung, des Regionverbandes Braunschweig⁸, der Industrie- und Handelskammer, des Einzelhandelsverbandes sowie örtlicher Gewerbetreibender, eingerichtet. Zudem hatte die interessierte Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Auftaktveranstaltung im März 2017 über die Erarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu informieren.

4. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

4.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

⁷ Dieser war auch online über die Homepages der WIS bzw. Stadt Salzgitter aufrufbar.

⁸ ehem. Zweckverband Großraum Braunschweig.

4.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- /// Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten, in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie neuerdings auch in sog. urbanen Gebieten⁹ (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- /// Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:
- /// Liegen nicht nur unwesentliche Auswirkungen, z. B. auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden, vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

4.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

⁹ Vorschrift eingefügt durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/5 2/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Kraft getreten am 13.05.2017.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelage im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

4.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt. Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

Der Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² bedarf i. d. R. keiner planungsrechtlichen Steuerung wie der großflächige Einzelhandel.¹⁰ Die Zulässigkeit ist in Abhängigkeit vom Gebietstyp in der BauNVO geregelt.

4.2 Landesplanung

Landesplanerische Vorgaben zur Standortsteuerung des großflächigen Einzelhandels in Niedersachsen sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) dargelegt. Nach Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens hat das Kabinett am 04. Juli 2017 die

¹⁰ Gemäß § 11 Abs. 3 können im Einzelfall jedoch auch Auswirkungen bereits bei einer Geschossfläche von weniger als 1.200 m² (800 m² Verkaufsfläche) vorliegen. Hierbei ist insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betreibers zu berücksichtigen.

Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen beschlossen und ist am Tage nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt am 14. Juli 2017 in Kraft getreten.

Das LROP-VO definiert in Kapitel 2.3 Vorgaben zur „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“:

„Grundsatz 01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Ziel 02 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen)

Ziel 03 [...] In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

[Grundsatz] In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). [Ziel] Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs- / Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente

sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.

Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.

Ziel 04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

Ziel 05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.

Ziel 06 Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

- a. wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- b. wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Ziel 07 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot). [Grundsatz] Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. [...]

Ziel 08 Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

[...]

Ziel 10 Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mind. 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
- sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. [Grundsatz] Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. [Ziel] Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“

4.3 Regionalplanung

Für das Stadtgebiet Salzgitter trifft das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008¹¹ (RROP) weitergehende textliche und zeichnerische Festlegungen:

„(9) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen in den regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkten zulässig und auf diese zu konzentrieren.

Als regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte sind festgelegt:

[...]

Salzgitter-Lebenstedt, John-F.-Kennedy-Straße,

Salzgitter-Lebenstedt, Konrad-Adenauer-Straße,

Salzgitter-Bad, Braunschweiger Straße

Salzgitter-Thiede, Schäferwiese

[...]“

Mit Stand August 2018 liegt nunmehr die Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Großraum Braunschweig vor. Neben einer Angebots- und Nachfrageanalyse gibt das REHK einen absatzwirtschaftlichen Transparenzrahmen zur zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung in der Region, schreibt die Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung fort und leitet sog. Kongruenzräume für den periodischen und aperiodischen Bedarf ab. Letzteres stellt

¹¹ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008. Das Regionale Raumordnungsprogramm wird aktuell fortgeschrieben. Die darin festgelegten Ziele und Grundsätze sind durch die Stadt Salzgitter bei ihrer Einzelhandelssteuerung zu beachten bzw. zu berücksichtigen; der Zweckverband Großraum Braunschweig heißt jetzt Regionalverband Großraum Braunschweig.

eine Aufgabe dar, die das LROP der Regionalplanung aufgibt. Ferner schreibt es die regionale Sortimentsliste fort und erstellt Mindeststandards für die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. Nähere Informationen, in welcher Form die Ergebnisse des REHK in die Fortschreibung des RROP einfließen, liegen der GMA aktuell nicht vor.

5. Wesentliche Strukturdaten der Stadt Salzgitter

Die kreisfreie Stadt Salzgitter grenzt im Nordosten an die kreisfreie Stadt Braunschweig, im Osten und Westen an den Landkreis Wolfenbüttel, im Süden an den Landkreis Goslar, im Nordwesten an den Landkreis Hildesheim sowie im Norden an den Landkreis Peine. Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen wird der Stadt Salzgitter die **Funktion eines Oberzentrums in einem gemeinsamen oberzentralen Verbund mit den benachbarten Oberzentren Braunschweig** (ca. 24 km nordöstlich) **und Wolfsburg** (ca. 52 km nordöstlich) und in enger räumlicher Verflechtung zum Mittelzentrum Wolfenbüttel (ca. 17 km östlich) zugewiesen. Weitere relevante Zentren im Umland sind das Oberzentrum Hildesheim rd. 32 km westlich sowie die Mittelzentren Goslar (ca. 19 km südlich von Bad) und Peine (ca. 25 km nördlich von Lebenstedt). Die Entfernung zur Landeshauptstadt Hannover beträgt rd. 64 km.¹²

In der Stadt Salzgitter leben derzeit in 31 Stadtteilen rund **106.889 Einwohner**.¹³ Siedlungsstrukturell setzt sich die Stadt aus 31 Stadtteilen, die zu sieben Ortschaften zusammengefasst sind. Bevölkerungstärkster Stadtteil ist dabei Lebenstedt mit etwa 42% bzw. 45.120 Einwohnern. Im südlichen Stadtteil Bad leben etwa 20 % bzw. 21.330 Einwohner und Thiede im Nordosten der Stadt verzeichnet einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von etwa 10 % bzw. ca. 10.900 Einwohner. Gebhardshagen als viertgrößter Stadtteil verzeichnet aktuell einen Bevölkerungsanteil von ca. 7 % bzw. 7.000 Einwohner. Auf die übrigen Stadtteile entfallen mit zwischen 175 in Hohenrode und 3.300 in Lichtenberg deutlich weniger Einwohner.

Betrachtet man die **Einwohnerentwicklung** zwischen 2006 und 2016, lässt sich ein konstantes Bevölkerungsniveau (< + 0,1 %) feststellen. Für das Bundesland Niedersachsen insgesamt trat in der Dekade zwischen 2005 und 2015¹⁴ ein Rückgang der Bevölkerung von etwa 0,8 % ein. Die Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025 fällt mit ca. + 3,3 % positiv für die Stadt Salzgitter aus und liegt damit nur leicht unter der Vorausberechnung für das Bundesland Niedersachsen (ca. + 3,5 %).

¹² Quelle: Entfernungen gemäß Salzgitter, Statistisches Jahrbuch 2014.

¹³ Stadt Salzgitter, Referat für Wirtschafts-, Verbands- und Europaangelegenheiten, Statistik, Stand Juni 2017, nur Hauptwohnsitze.

¹⁴ Es liegen noch keine Bevölkerungsdaten für das Land Niedersachsen zum Stichtag 31.12.2016 vor.

Tabelle 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Salzgitter nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner 31.12.2006 ¹⁵		Einwohner 31.12.2016 ¹⁶		Veränderung 2006 – 2016	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Ortschaft Nord	45.707	43,1	47.358	44,6	+ 1.651	+ 3,6
Bruchmachersen	794	0,7	778	0,7	- 16	- 2,0
Engelstedt	830	0,8	779	0,7	- 51	- 6,1
Lebenstedt	42.505	40,1	44.354	41,8	+ 1.849	+ 4,4
Salder	1.578	1,5	1.447	1,4	- 131	- 8,3
Ortschaft Nordost	12.428	11,7	12.523	11,8	+ 95	+ 0,8
Beddingen	518	0,5	455	0,4	- 63	- 12,2
Sauingen	461	0,4	416	0,4	- 45	- 9,8
Thiede	10.582	10,0	10.862	10,2	+ 280	+ 2,6
Üfingen	867	0,8	790	0,7	- 77	- 8,9
Ortschaft Nordwest	5.481	5,2	5.562	5,2	+ 81	+ 1,5
Lesse	1.215	1,1	1.129	1,1	- 86	- 7,1
Lichtenberg	3.340	3,1	3.347	3,2	+ 7	+ 0,2
Osterlinde	432	0,4	421	0,4	- 11	- 2,5
Reppner	494	0,5	665	0,6	+ 171	+ 34,6
Ortschaft Ost	3.889	3,7	3.497	3,3	- 392	- 10,1
Bleckenstedt	690	0,7	656	0,6	- 34	- 4,9
Drütte	451	0,4	412	0,4	- 39	- 8,6
Hallendorf	1.676	1,6	1.632	1,5	- 44	- 2,6
Immendorf	460	0,4	411	0,4	- 49	- 10,7
Watenstedt	612	0,6	386	0,4	- 226	- 36,9
Ortschaft Süd	25.132	23,7	24.747	23,3	- 385	- 1,5
Bad	21.619	20,4	21.346	20,1	- 273	- 1,3
Gitter	782	0,7	774	0,7	- 8	- 1,0
Groß Mahner	644	0,6	524	0,5	- 120	- 18,6
Hohenrode	179	0,2	175	0,2	- 4	- 2,2
Ringelheim	1.908	1,8	1.928	1,8	+ 20	+ 1,0
Ortschaft Südost	4.000	3,8	3.618	3,4	- 382	- 9,6
Barum	914	0,9	725	0,7	- 189	- 20,7
Beinum	570	0,5	503	0,5	- 67	- 11,8
Flachstökheim	1.092	1,0	1.015	1,0	- 77	- 7,1
Lobmachersen	858	0,8	863	0,8	+ 5	+ 0,6
Ohlendorf	566	0,5	512	0,5	- 54	- 9,5
Ortschaft West	9.440	8,9	8.800	8,3	- 640	- 6,8
Calbecht	287	0,3	310	0,3	+ 23	+ 8,0
Engerode	262	0,2	228	0,2	- 34	- 13,0
Gebhardshagen	7.758	7,3	7.008	6,6	- 750	- 9,7
Heerte	1.133	1,1	1.254	1,2	+ 121	+ 10,7
insgesamt	106.077	100,0	106.105	100,0	+ 28	< + 0,1

¹⁵ Quelle: Stadt Salzgitter, Statistisches Jahrbuch 2006, nur Hauptwohnsitze.

¹⁶ Quelle: Stadt Salzgitter: Arbeitsmarkt, Bevölkerung und Umwelt, Monatsbericht 12 / 2016.

Bei einer **Gesamtfläche von ca. 224 km²** weist die Stadt Salzgitter eine für eine Großstadt vergleichsweise geringe Einwohnerdichte von nur ca. 477 Einwohnern je km² auf. Dies ist insbesondere auf den hohen Anteil von Vegetations- bzw. Landwirtschaftsflächen (ca. 69 %) zurückzuführen, während Siedlungsflächen lediglich ca. 21 % des Stadtgebietes einnehmen. Die übrige Fläche entfällt auf Verkehrsflächen (7 – 8 %) und auf Gewässerflächen (2 – 3 %).¹⁷ Auch die z. T. großen Entfernungen zwischen den einzelnen Stadtteilen verdeutlichen dies. So beträgt die Entfernung zwischen den Kernstädten Lebenstedt und Bad ca. 14 km sowie zwischen der Kernstadt Lebenstedt und dem Stadtteil Thiede ca. 13 km. Wengleich die Kernstädte Lebenstedt und Bad wesentliche Versorgungsfunktionen wahrnehmen, bedingen die großen räumlichen Entfernungen eine z. T. eher dezentrale Anordnung v. a. der Angebote zur Grundversorgung.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** ist im Wesentlichen durch die durch das nördliche Stadtgebiet verlaufende A 39 (Anschlussstellen Lichtenberg, Lebenstedt-Süd, Watenstedt, Lebenstedt-Nord, Thiede) sichergestellt. In nordsüdlicher Richtung verlaufend befindet sich östlich der Stadt die A 395, im Westen verläuft in ca. 15 km Entfernung die A 7 (Hamburg – Hannover – Kassel). Beide Bundesautobahnen verfügen über eine Anschlussstelle an die A 39 und sichern somit eine großräumige überregionale Erreichbarkeit. Im südlichen Stadtgebiet verlaufen ferner die Bundesstraßen B 6 und B 248. Außerdem verfügt Salzgitter über einen Anschluss an das regionale Schienennetz, wobei allerdings nur die Bahnhöfe in Bad und Ringelheim Durchgangsbahnhöfe darstellen, während der Bahnhof in Lebenstedt ein Kopfbahnhof ist. Eine Umsteigemöglichkeit zum Fernverkehr besteht im nahegelegenen Braunschweig, welches innerhalb von etwa 25 Minuten Fahrzeit erreicht werden kann. Innerorts verkehren verschiedene Buslinien und ermöglichen eine Erreichbarkeit aller Salzgitteraner Stadtteile mit dem ÖPNV, wobei das Liniennetz insbesondere auf die beiden größten Stadtteile Lebenstedt und Bad ausgerichtet ist.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort betrug Mitte 2016 in der Stadt Salzgitter 46.798 Personen. In Bezug auf die **Sozial- und Beschäftigtenstruktur** weist die Stadt Salzgitter seit dem Jahr 2006 einen leichten Anstieg der Beschäftigtenzahlen auf (+ 3,6 %).¹⁸ Salzgitter ist ein bedeutender Industriestandort, unter anderem haben die Salzgitter AG, VW-Werk Salzgitter, Alstom oder MAN ihren Sitz in der Stadt. Zudem kommen verschiedene Logistikunternehmen und Dienstleistungsfirmen, welche eine Vielzahl an Arbeitsplätzen schaffen. Aus diesem Grund verzeichnet die Stadt einen positiven Pendlersaldo von 10.290 Personen.¹⁹ Die Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) liegt mit ca. 10,5 % vergleichsweise hoch, wobei diese jedoch vor dem Hintergrund des positiven Pendlersaldos in Teilen zu relativieren ist. Anders als zum Beispiel das benachbarte

¹⁷ Quelle: Entfernungen gemäß Salzgitter, Statistisches Jahrbuch 2014.

¹⁸ Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.06.2016.

¹⁹ Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.06.2016.

Braunschweig zeichnet sich Salzgitter durch im Bundesvergleich sehr günstige Lebenshaltungskosten aus und wird daher auch als Wohnstandort geschätzt.

Nicht zuletzt spielt auch der **Tourismus** in Salzgitter eine gewisse Rolle, wobei v. a. Geschäftsreisen im Vordergrund stehen. Im Jahr 2014 wurden in Salzgitter ca. 46.100 Gästeankünfte und insgesamt knapp 136.000 Übernachtungen gezählt, sodass im Durchschnitt 3,0 Übernachtungen zu Buche stehen. Gegenüber dem Jahr 2004 konnten die Gästeankünfte somit um 19 – 20 % und die Zahl der Übernachtungen sogar um 76 – 77 % zulegen und liegen damit beide etwa wieder auf dem Niveau von 1994.²⁰

Übersicht 1: Strukturdaten der Stadt Salzgitter

Merkmal	Daten
Einwohner Gesamt (Juni 2017) ¹	106.889
Bisherige Einwohnerentwicklung	
- Stadt Salzgitter (2006 – 2016) ¹	+ 0,0 %
- Land Niedersachsen (2005 – 2015) ²	- 0,8 %
Einwohnerprognose ²	2015 – 2025
- Stadt Salzgitter	+ 3,3 %
- Land Niedersachsen	+ 3,5 %
Zentralörtliche Funktion	Oberzentrum im oberzentralen Verbund mit Braunschweig und Wolfsburg in engem räumlichen Zusammenhang mit dem Mittelzentrum Wolfenbüttel
einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau 2016 ³	Bundesdurchschnitt = 100
- Stadt Salzgitter	- leicht unterdurchschnittlich (95,6)
- Land Niedersachsen	- durchschnittlich (99,5)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2016 ⁴	ca. 46.798
Beschäftigtenentwicklung 2006 – 2016 ⁴	
- Stadt Salzgitter	- leicht zunehmend (+ 3,6 %)
Pendlersaldo (30.06.2016) ⁴	+ 10.290 (24.377 Einpendler – 14.087 Auspendler)
Arbeitslosenquote Juni 2017 ⁵	
- Stadt Salzgitter	10,5 %
- Land Niedersachsen	5,6 %

¹ Stadt Salzgitter

² Landesamt für Statistik Niedersachsen

³ MB Research 2016

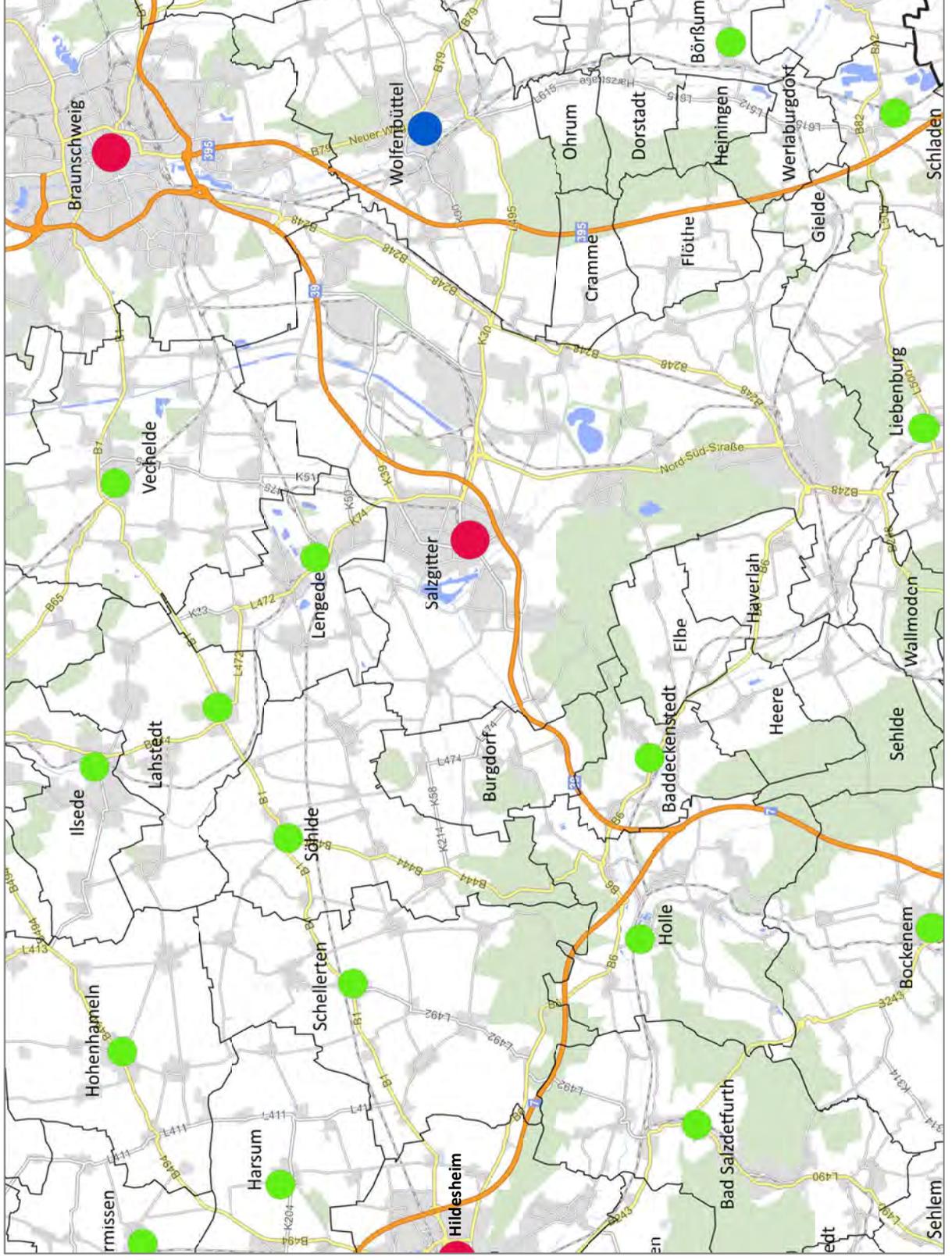
⁴ Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg

⁵ Stadt Salzgitter, Referat für Wirtschafts-, Verbands- und Europaangelegenheiten, Statistik

GMA-Zusammenstellung 2017

²⁰ Quelle: Stadt Salzgitter, Statistisches Jahrbuch der Stadt Salzgitter 2015.

Karte 1: Lage der Stadt Salzgitter und zentralörtliche Funktion



Legende

Zentrenkategorie

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planugn 16;
 GMA-Bearbeitung 2017

II. Wesentliche Ergebnisse der Befragungen²¹

1. Einzelhandelsbefragung

Zur Untermauerung des Konzeptes und frühzeitigen Einbindung aller Akteure wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung im April und Mai 2017 eine schriftliche Einzelhändlerbefragung durchgeführt. Insgesamt nahmen 43 Betriebe teil.

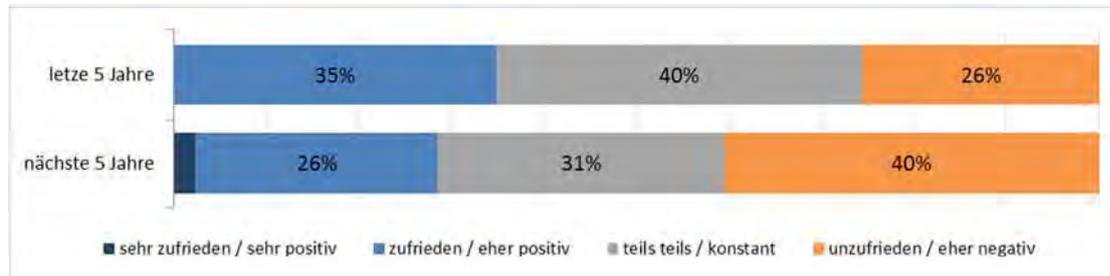
Der Fragebogen enthielt neben grundsätzlichen Fragen zum Betrieb auch Fragen zur Situation und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Salzgitter. Nachfolgend werden zunächst nur die Daten zu den befragten Betrieben (z. B. betriebliche Entwicklung) dargestellt; die Auswertung der Fragen zur Bewertung der Einzelhandelssituation in der Stadt Salzgitter erfolgt in Kapitel 4., Seite 41, in einer vergleichenden Gegenüberstellung mit den Ergebnissen der Haushaltsbefragung.

Die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Salzgitter ist stark durch mittelständische, inhabergeführte Betriebe geprägt. Von den 482 im Stadtgebiet erfassten Einzelhandelsbetrieben sind knapp drei Viertel inhabergeführt. Etwas mehr als ein Drittel der befragten Betriebe hat sich vor mehr als 50 Jahren in der Stadt Salzgitter angesiedelt, was auf eine gewisse Beständigkeit des Einzelhandelsbesatzes der Stadt hindeutet. 14 % der befragten Betriebe haben Salzgitter in den letzten 10 Jahren als Standort gewählt.

Die befragten Betriebe machten unter anderem Angaben zur Einschätzung ihrer bisherigen und zukünftigen **Geschäftsentwicklung**. Demnach überwiegt der Anteil der Befragten, die mit der Geschäftsentwicklung der vergangenen fünf Jahre zufrieden waren, den Anteil der Befragten, die mit der Entwicklung im gleichen Zeitraum unzufrieden waren (35 % gegenüber 26 %). 40 % der Händler bewertet die Geschäftsentwicklung der letzten fünf Jahre als ambivalent. Als Gründe für eine positive Entwicklung wurden insbesondere Investitionsmaßnahmen, Gewinnung von Neukunden sowie viele Stammkunden genannt. Im Gegensatz dazu wurden als Gründe für eine negative Entwicklung vor allem die zunehmenden Einkäufe im Internet, die Altersstruktur der Bevölkerung sowie die Schließung anderer Geschäfte im Standortumfeld angeführt. In Summe ist jedoch eine tendenziell positive Einschätzung ablesbar, die sich mit Blick auf die Zukunft etwas relativiert. Im Hinblick auf die Einschätzung der zukünftigen Geschäftsentwicklung zeigen die befragten Händler in der Stadt Salzgitter eine negativere Grundstimmung. Etwa 40 % der Befragten erwarten eine tendenziell rückläufige Entwicklung, rd. 31 % gehen von einer konstanten Entwicklung auf dem Niveau der Vorjahre aus und immerhin ca. 29 % der Befragten blicken positiv oder sehr positiv in die Zukunft.

²¹ Für eine ausführliche Betrachtung der Ergebnisse der Befragung siehe Anhang.

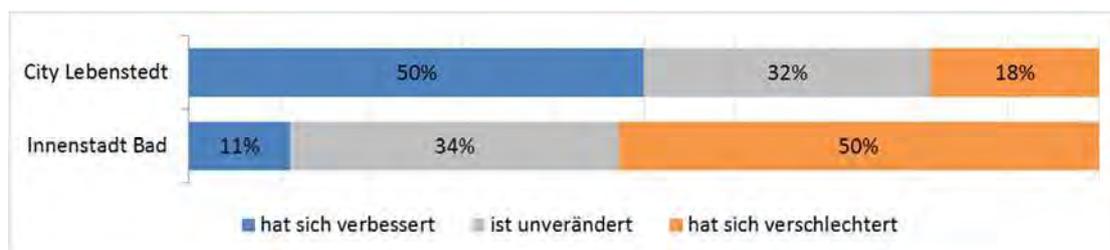
Abbildung 2: Zufriedenheit mit der Geschäftsentwicklung (letzte 5 Jahre) und Erwartung an die Geschäftsentwicklung (nächste 5 Jahre)



Quelle: GMA-Einzelhandelsbefragung 2017, n = 43.

Bei der Frage nach der Bewertung der **Entwicklung der Attraktivität** der City Lebenstedt bzw. der Innenstadt Salzgitter-Bad zeigt sich ein konträres Bild. Während die Hälfte der Händler der Meinung ist, dass sich die Attraktivität der City Lebenstedt in den letzten fünf Jahren erhöht hat, sind ebenfalls 50 % der Gesamtteilnehmer der Meinung, dass sich die Situation in der Innenstadt Bad im gleichen Zeitraum verschlechtert hat. Lediglich 11% der befragten Betriebe sehen eine Steigerung der Attraktivität in der Innenstadt Bad (vgl. Abbildung 3). Als Gründe für die positive Entwicklung in der City Lebenstedt nannten die Händler das Vorhandensein von mehr Geschäften und Filialisten, welche häufig auch einen Einkaufsmagnet darstellen (z. B. H&M) sowie das Gastronomieangebot. Das negative Empfinden bezüglich der Attraktivitätsentwicklung in der Innenstadt Bad begründeten die befragten Betriebe durch die hohe Anzahl an Leerständen bzw. Mindernutzungen sowie den Rückzug von Filialisten und altersbedingte Schließungen.

Abbildung 3: Bewertung der Veränderung der Attraktivität der Innenstädte (letzte 5 Jahre)



Quelle: GMA-Einzelhandelsbefragung 2017, n = 43.

Nicht zuletzt wurden die Einzelhändler auch nach ihren derzeitigen **Online-Aktivitäten** gefragt. Von den 43 teilnehmenden Einzelhandelsbetrieben verfügen 23 (ca. 53 %) über eine eigene Homepage bzw. 19 sind über die zentrale Homepage im Verbund mit anderen Filialen des Unternehmens im Internet vertreten. Über eine sog. „Visitenkarte“ auf der Homepage der jeweiligen Werbegemeinschaft verfügen fünf der befragten Betriebe, vier haben einen eigenen Social Media Auftritt. Elf Betriebe hingegen haben keine eigene Internetpräsenz.

2. Haushaltsbefragung

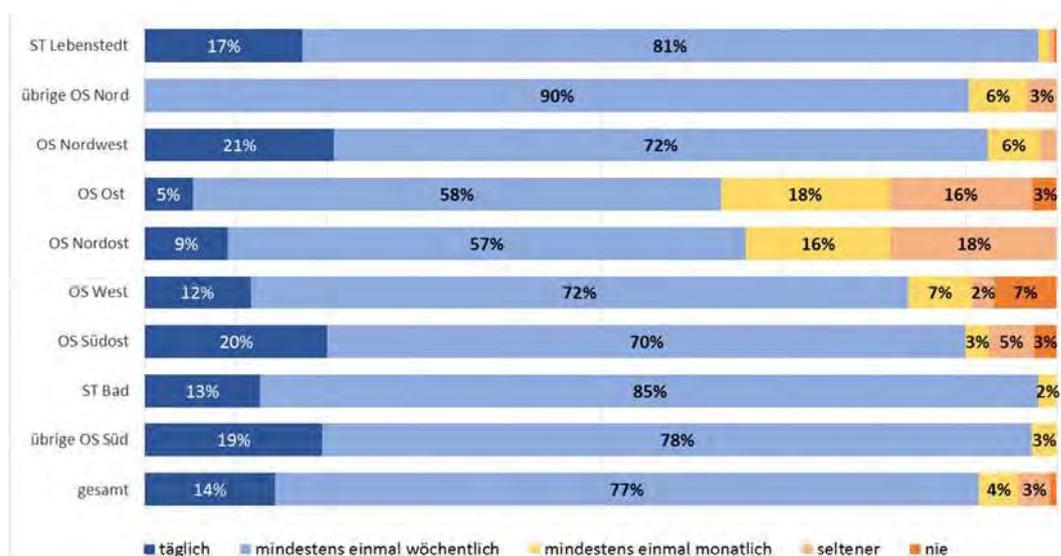
Mit Hilfe von telefonischen Haushaltsbefragungen, die im April und Mai 2017 im Stadtgebiet Salzgitter durchgeführt wurden, wurden zudem Erkenntnisse zum Einkaufsverhalten der Bürgerinnen und Bürger sowie zu Salzgitter als Einzelhandelsstandort gewonnen. Dabei konnten auch Meinungen und Anregungen zur Situation des Einzelhandels, zur Stadtbildgestaltung und zur Verkehrs- und Parkplatzsituation in der Stadt Salzgitter allgemein und in den beiden Innenstädten Lebenstedt und Bad abgegeben werden. Einwohner, die telefonisch nicht befragt wurden, hatten im gleichen Zeitraum online über die Internetseiten der Stadt Salzgitter sowie der WIS die Möglichkeit, den Fragebogen auszufüllen sowie Kritik, Wünsche, Vorstellungen und Anregungen zum Einzelhandel in Salzgitter zu äußern. Insgesamt haben sich im Rahmen der telefonischen Haushaltsbefragung 604 Personen und im Rahmen der Onlinebefragung 199 Personen beteiligt.

2.1 Einkaufshäufigkeit in Salzgitter und in den Innenstädten

Im Rahmen der Haushaltsbefragung (telefonisch / online) wurde zunächst die **Einkaufshäufigkeit** in der Gesamtstadt Salzgitter und in den beiden Innenstädten Lebenstedt und Bad ermittelt.

Von den befragten Salzgitteranern kauften etwa 91 % mindestens einmal pro Woche im Stadtgebiet ein, davon 14 % sogar täglich, und sind somit als „Stammkunden“ zu bezeichnen. Lediglich 4 % der Befragten der Gesamtstadt besuchen das Stadtgebiet seltener oder nie für einen Einkauf. Auf Ortschaftsebene ist festzuhalten, dass insbesondere Befragte aus den Ortschaften Ost und Nordost eher in Richtung Braunschweig und Wolfenbüttel orientiert sind und das Stadtgebiet Salzgitter seltener für einen Einkauf besuchen als Befragte aus den übrigen Ortschaften (vgl. Abbildung 4). Etwa ein Drittel aus diesen Ortschaften nutzt das Angebot des Stadtgebietes Salzgitter weniger als einmal wöchentlich oder sogar seltener. In den Stadtteilen Bad und Lebenstedt dagegen sind nahezu alle Befragten als Stammkunden zu bezeichnen.

Abbildung 4: Einkaufshäufigkeit in der Stadt Salzgitter

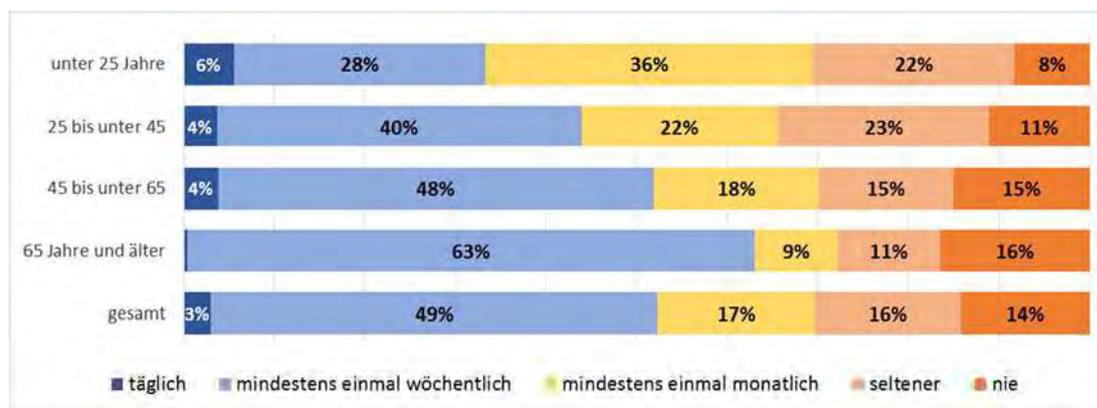


ST = Stadtteil, OS = Ortschaft; GMA-Haushaltsbefragung 2017, in % der Befragten, n = 803

Betrachtet man die Altersstruktur, so wird deutlich, dass Befragte über 65 Jahre zu über 90 % mindestens einmal wöchentlich bzw. täglich im Stadtgebiet Salzgitter einkaufen. Auffällig ist im Gegensatz dazu, dass insbesondere bei der jungen Altersgruppe bis 25 Jahre die Einkaufshäufigkeit deutlich geringer ausfällt. Nur knapp über die Hälfte kauft täglich oder mindestens einmal wöchentlich im Stadtgebiet ein.

Die **City Lebenstedt** wird von ca. 53 % der Befragten mindestens einmal wöchentlich zum Einkauf aufgesucht, davon insbesondere aus dem Stadtteil Lebenstedt (91 %) und aus den Ortschaften Nordwest (79 %), Ost (69 %), Nord (übrige Stadtteile ohne Lebenstedt, 67 %), Nordost (61 %) und West (37 %). Aus den südlichen Ortschaften Süd und Südost sind nur ca. 4 – 5 % der Befragten als Stammkunden zu bezeichnen, jedoch wird die City Lebenstedt von ca. 21 % der Teilnehmer mindestens einmal im Monat aufgesucht. Mit Blick auf die Altersstruktur ergibt sich, dass mehr als die Hälfte der über 65-jährigen die City Lebenstedt mindestens einmal wöchentlich für einen Einkauf besuchen (vgl. Abbildung 5). Ein umgekehrtes Bild ergibt sich bei den unter 25-jährigen: nur etwa ein Drittel der Befragten besucht die City mindestens einmal wöchentlich zum Einkauf. Insgesamt besuchen rund ein Drittel der Befragten die City Lebenstedt nur selten, 14 % davon nie.

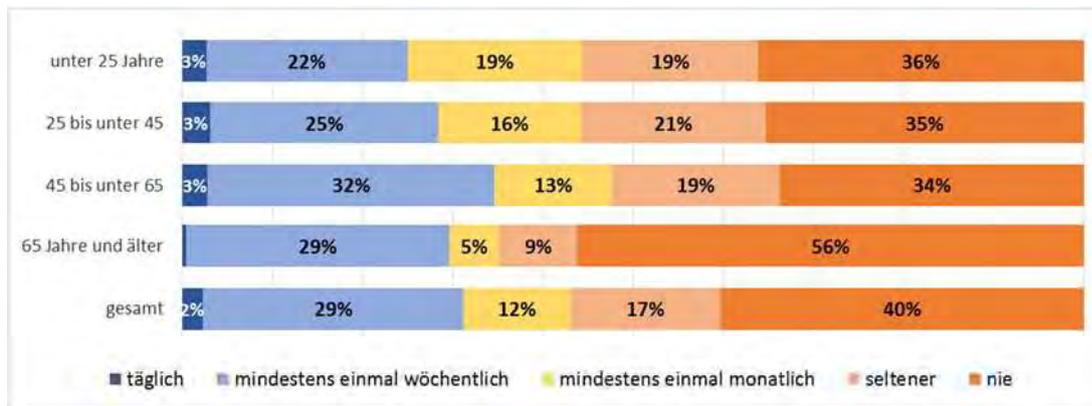
Abbildung 5: Einkaufshäufigkeit in der City Lebenstedt



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2017, in % der Befragten, n = 803

Bei der Betrachtung der Einkaufshäufigkeit in der **Innenstadt Bad** fällt auf, dass insgesamt nur knapp ein Drittel der Befragten aus der Stadt Salzgitter mindestens einmal wöchentlich oder täglich die Innenstadt zum Einkauf aufsucht, während 40 % diese nie zum Einkauf nutzen. Insbesondere die Ortschaften Süd und Südost sind stark auf die Innenstadt Bad ausgerichtet (85 % Stammkundenanteil), während der Anteil der Befragten aus den übrigen Ortschaften, die diese mindestens einmal monatlich aufsucht, mit 21 % etwa gleich hoch wie in der City Lebenstedt ausfällt. Im Gegensatz zu der Einkaufshäufigkeit in der City Lebenstedt geben hier 65% der über 65-jährigen an, die Innenstadt nur selten oder größtenteils nie für einen Einkauf zu besuchen.

Abbildung 6: Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt Bad



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2017, in % der Befragten, n = 803

2.2 Gründe für und gegen einen Einkauf in den Innenstädten

Die Einkaufshäufigkeit an einem bestimmten Ort ist abhängig von objektiven Standortrahmenbedingungen in Verbindung mit den subjektiv empfundenen Vor- und Nachteilen des Einkaufsortes. Diese wurden mit der Frage nach Gründen für oder gegen einen Einkauf in den beiden Innenstädten in der Stadt Salzgitter ermittelt:²²

- Für einen Einkauf in der **City Lebenstedt** sind aus Sicht der Befragten in erster Linie die Kopplungsmöglichkeiten (45 %) und das Angebot allgemein (41 %) ausschlaggebend. Knapp die Hälfte der Befragten (48 %) sieht keine Gründe gegen einen Einkauf in der City, auch wenn mehr als jeder Fünfte (22 %) mit dem Angebot unzufrieden ist.
- Auch für die **Innenstadt Bad** sprechen aus Sicht der Befragten insbesondere das vorhandene Angebot und die Kopplungsmöglichkeiten für einen Einkauf, auch wenn der Anteil mit jeweils 26 % geringer als in Lebenstedt ausfällt. Ein gleich hoher Anteil präferiert die Innenstadt Bad zudem v. a. aufgrund der räumlichen Nähe zum Wohnort.

2.3 Einkaufsorientierung nach Warengruppen

In der Regel weist das räumliche Einkaufsverhalten der Verbraucher für die einzelnen Sortimente deutliche Unterschiede auf. Güter des kurzfristigen Bedarfs werden i. d. R. in kurzen Zeitabständen nachgefragt. Sie sind mit den in Niedersachsen als periodisch bezeichneten Sortimenten nahezu deckungsgleich. Es ist festzuhalten, dass die Verbraucher bei Gütern des kurzfristigen Bedarfs eher auf das Angebot am Wohnort zurückgreifen, während mit zunehmender Langlebigkeit und Spezialisierung der Waren eine stärkere Orientierung auf größere – auch weiter entfernte – Einkaufsorte feststellbar ist. Um die Einkaufsorientierung der Befragten zu untersuchen, wurde im Rahmen der Haushaltsbefragung (telefonisch / online) nach dem jeweiligen Haupteinkaufsort für ausgewählte Sortimente gefragt. Bei der Bewertung der Ergebnisse ist zu beachten,

²² Für eine detaillierte Auflistung der Gründe für und gegen einen Einkauf in den beiden Innenstädten siehe Anhang.

dass die Nennungen der Einkaufsorte nicht darauf schließen lassen, dass die Befragten ausschließlich dort einkaufen; die Antworten sind vielmehr von folgenden Faktoren abhängig:

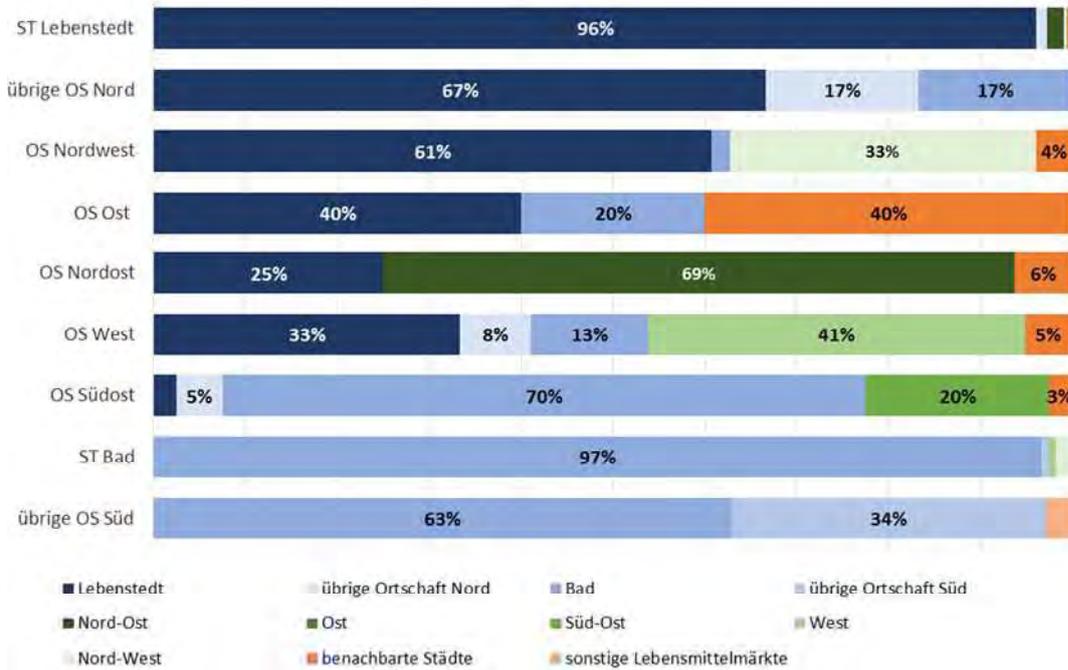
- /// Einzelhandelsversorgung am Wohnort,
- /// Ausstattung größerer Einkaufsorte im Umfeld,
- /// individueller Bedarf und Anspruch des Befragten,
- /// Verkehrsverbindungen und Mobilität des Befragten,
- /// Arbeitsort,
- /// spontanes Erinnerungsvermögen.

2.3.1 Kurzfristiger Bedarf

Im kurzfristigen Bedarf zeigt sich im Allgemeinen bei **Nahrungs- und Genussmitteln** eine starke Einkaufsorientierung auf den Wohnort. In Salzgitter wurde im Rahmen der Haushaltsbefragung differenziert nach den vorhandenen Lebensmittelstandorten gefragt. Ein sehr hoher Anteil von 98 % der Befragten tätigt nach eigenen Angaben den Lebensmitteleinkauf vorwiegend in der Stadt Salzgitter, darunter v. a. in Lebenstedt und Bad. Diese Zahl stellt einen kaum steigerbaren Wert dar, wenn man berücksichtigt, dass aufgrund von Pendler- und persönlicher Beziehungen ein gewisser Teil der Kaufkraft dauerhaft an andere Standorte außerhalb des Stadtgebietes fließt.

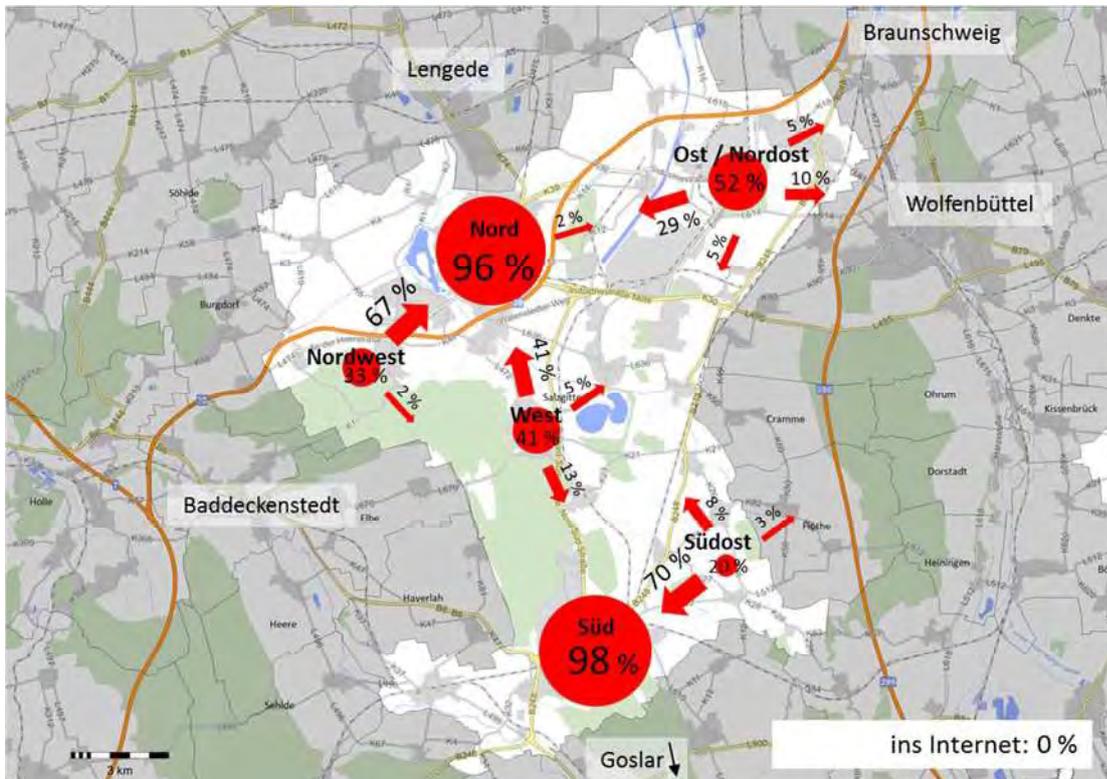
Je nach Wohnort der Befragten differenziert auch die Einkaufsorientierung ins Umland. Eine sehr geringe Einkaufsorientierung ins Umland weisen beispielsweise Bewohner der Ortschaften Nord und Süd auf, in denen der Großteil der Lebensmittelangebote liegt. Für die Ortschaft Nordwest fällt auf, dass 61 % der Bewohner ebenfalls im Stadtteil Lebenstedt einkauft und etwa ein Drittel der Bewohner vorwiegend den einzigen Lebensmittelmarkt in Nordwest (Netto Lichtenberg) aufsucht. Bewohner der Ortschaft Nordost weisen hingegen eine starke Orientierung auf den Stadtteil Thiede auf, die Angebote in Lebenstedt spielen nur für jeden vierten Befragten eine Rolle. Aufgrund der Nähe zu Wolfenbüttel und Braunschweig haben Lebensmittelmärkte außerhalb der Stadt Salzgitter für 6 % der Befragten eine Bedeutung, in der Ortschaft Ost ohne eigenen Lebensmittelmarkt sind es sogar 40 %. In der Ortschaft Südost nutzen 20 % der Bewohner das Angebot vor Ort (NP Flachstöckheim), während rd. 70 % in den Stadtteil Bad fahren. In der Ortschaft West spielen Angebote im eigenen Stadtteil und in Lebenstedt / Salder gleichermaßen eine Rolle (jeweils rd. 41 %), gefolgt von Bad (13 %).

Abbildung 7: Einkaufsorientierung bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2017, in % der Befragten, n = 803

Karte 2: Kaufkraftströme bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Salzgitter



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2017, n = 803; RegioGraph16, GMA-Bearbeitung 2017

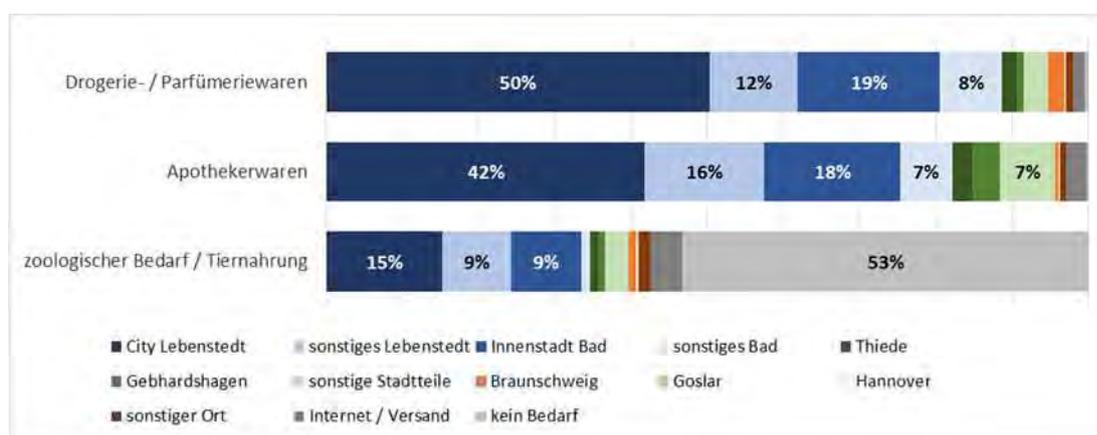
Im Sortiment **Drogerie- und Parfümeriewaren** ist eine starke Einkaufsorientierung (etwa die Hälfte der Befragten) auf die City Lebenstedt zu beobachten, wobei diese insbesondere von den Einwohnern in Lebenstedt und der übrigen Ortschaft Nord sowie der Ortschaft Ost ausgeübt wird. Die Innenstadt Bad spielt bei diesem Sortiment für 19 % der Befragten eine Rolle. Insgesamt zeigt sich eine untergeordnete Einkaufsorientierung auf benachbarte Städte und somit geringe Kaufkraftabflüsse.

Für **Apothekerwaren** suchen 42 % der Befragten bevorzugt die City Lebenstedt und 18 % der Befragten bevorzugt die Innenstadt Bad auf. Auch die Quartiere und Stadtteile außerhalb der Zentren in Lebenstedt und Bad weisen viele Apotheken auf, sodass diese Stadtteile eine hohe Einkaufsorientierung auf sich vereinen können. Auch für dieses Sortiment ist davon auszugehen, dass die Kaufkraft fast ausschließlich wohnortnah, d. h. innerhalb der Stadt Salzgitter, ausgegeben wird.

Beim Sortimentsbereich **zoologischer Bedarf und Tiernahrung** orientieren sich 24 % der Befragten auf den Standort Lebenstedt und 9 % der Befragten auf den Standort Bad. 53 % der Befragten haben bei diesem Sortiment keinen Bedarf.

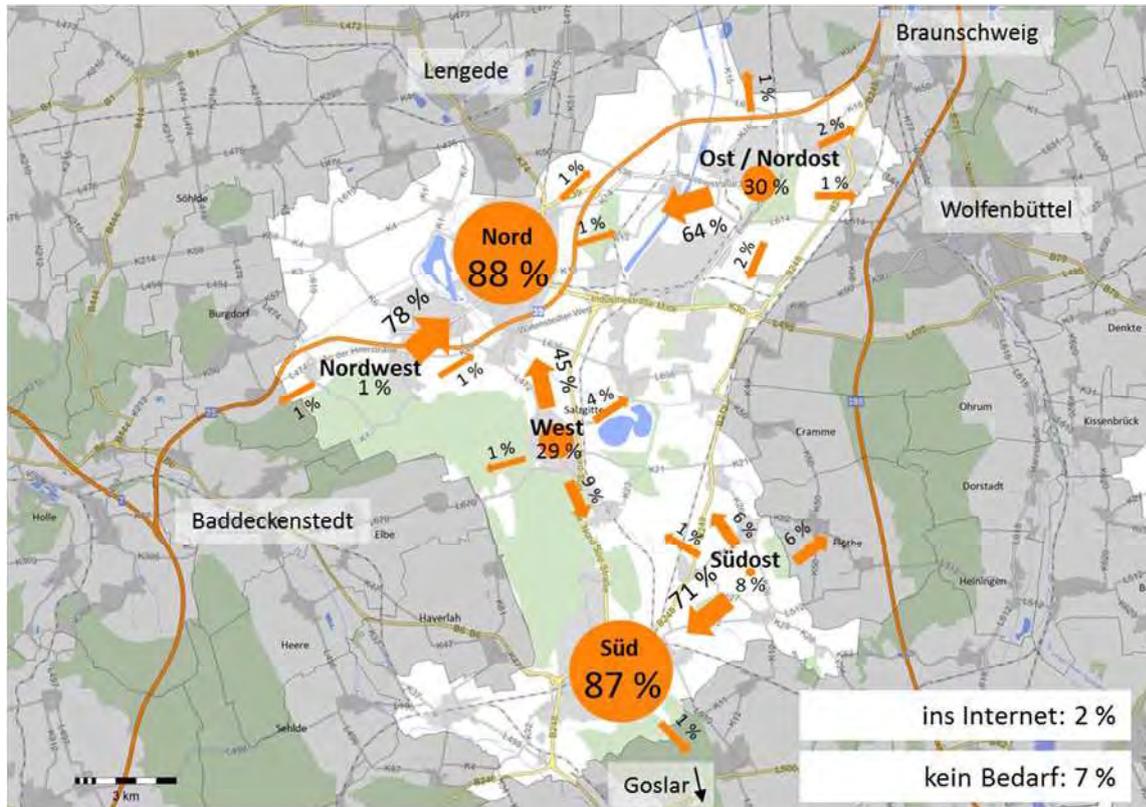
Die ermittelten Umfragewerte verdeutlichen, dass sowohl bei Nahrungs- / Genussmittel als auch den übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs eine hohe Einkaufsorientierung auf den Salzgitteraner Einzelhandel besteht und es nur geringe Kaufkraftabflüsse ins Umland gibt.

Abbildung 8: Einkaufsorientierung bei den übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2017, in % der Befragten, n = 803; RegioGraph16, GMA-Bearbeitung 2017

Karte 3: Kaufkraftströme bei den übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs in der Stadt Salzgitter

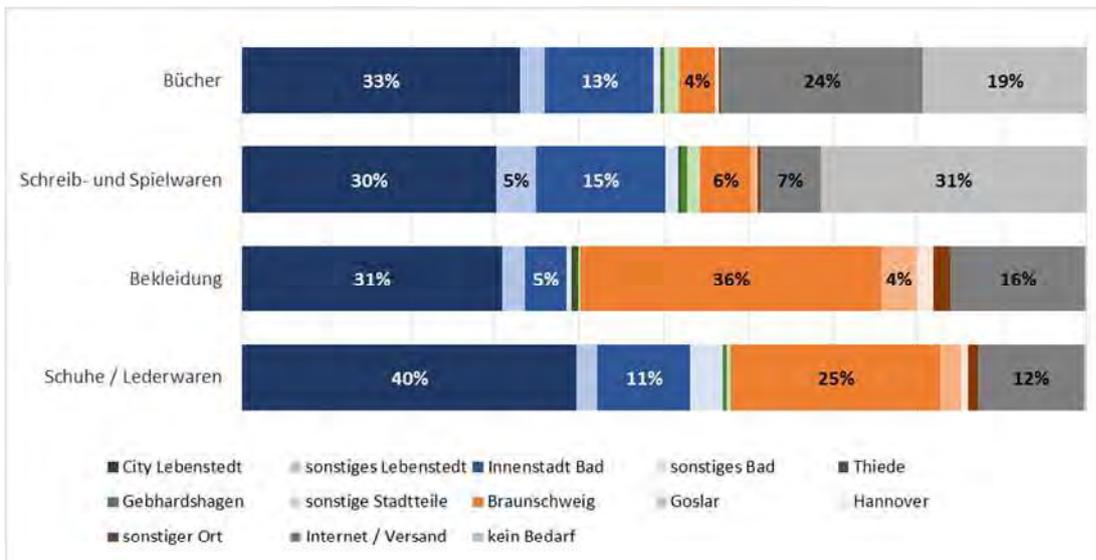


Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2017, n = 803; RegioGraph16, GMA-Bearbeitung 2017

2.3.2 Mittelfristiger Bedarf

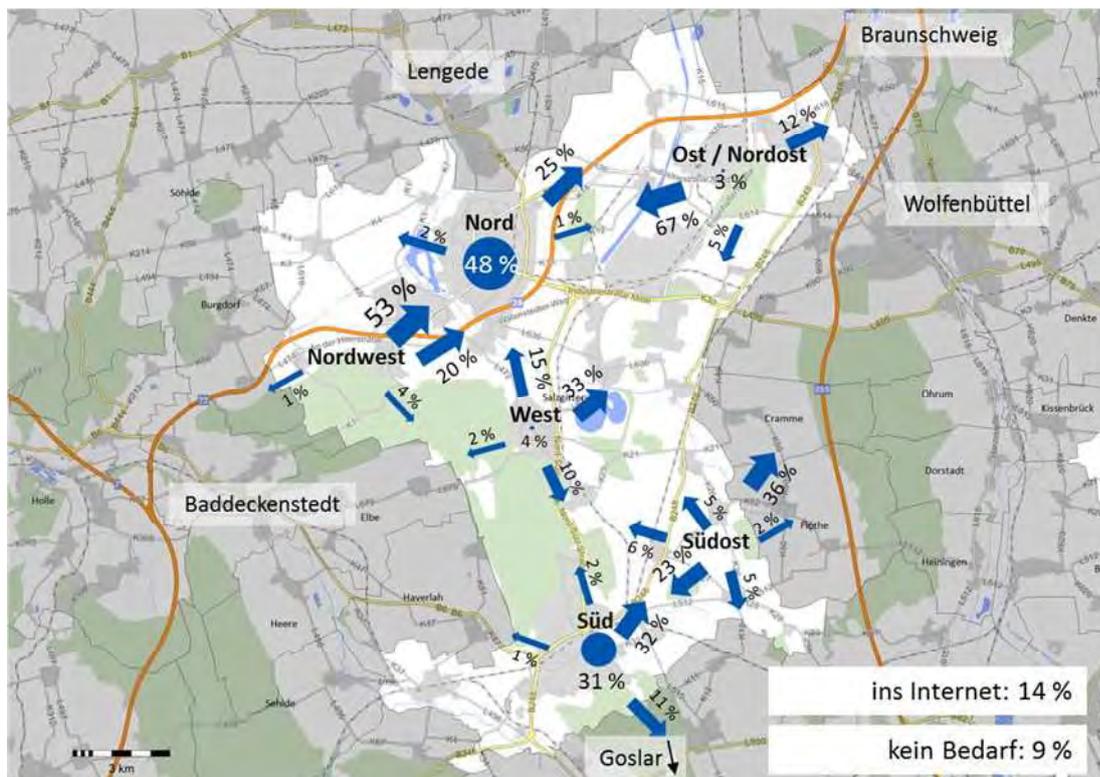
Bei den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfs** ist der Wettbewerb zu den umliegenden Einkaufsstädten erwartungsgemäß deutlich stärker ausgeprägt; umliegende Einkaufsziele wie Braunschweig und Goslar, aber auch das Internet treten hier stärker in Erscheinung (vgl. Abbildung 9). Insbesondere bei Schuhe / Lederwaren werden jedoch aufgrund der vergleichsweise guten Ausstattung auch Salzgitteraner Angebote wahrgenommen, ca. 58 % der Befragten kaufen diese Sortimente überwiegend vor Ort, dabei vor allem in der City Lebenstedt (40 %), ein.

Abbildung 9: Einkaufsorientierung bei den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2017, in % der Befragten, n = 803; RegioGraph16, GMA-Bearbeitung 2017

Karte 4: Kaufkraftströme bei den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs in der Stadt Salzgitter



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2017, n = 803; RegioGraph16, GMA-Bearbeitung 2017

Im Sortimentsbereich Bekleidung wird die City Lebenstedt von rd. 31 % und die Innenstadt Bad von rd. 5 % der Befragten erwähnt. 36 % der Bürgerinnen und Bürger bevorzugen das Angebot im naheliegenden Oberzentrum Braunschweig. Mit Marktanteilen von 24 % bei Büchern, 16 %

bei Bekleidung und 12 % bei Schuhen / Lederwaren wird auch der Onlinehandel stark frequentiert, wobei die Werte noch leicht unter den bundesdurchschnittlichen Marktanteilen des Onlinehandels in diesen Segmenten liegen.

Insgesamt ist die Versorgungsbedeutung in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs für ein Oberzentrum als unterdurchschnittlich einzustufen. Dies ist maßgeblich auf die räumliche Nähe von Salzgitter zum leistungsstarken Einzelhandel in Braunschweig sowie zu weiteren Oberzentren mit entsprechender Reichweite (Hildesheim, Hannover, Wolfsburg) zurückzuführen.

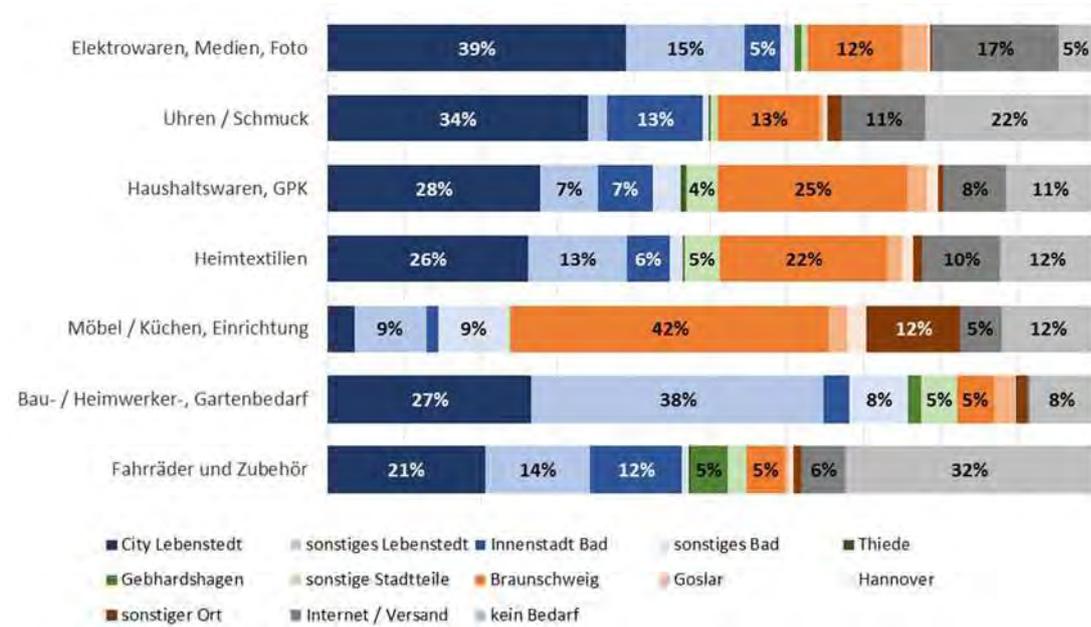
2.3.3 Langfristiger Bedarf

Der **langfristige Bedarfsgüterbereich** umfasst die Waren, die i. d. R. nur aperiodisch, d. h. in großen Zeitabständen, angeschafft werden und eine hohe Lebensdauer aufweisen. Die Versorgungsbedeutung der Stadt Salzgitter für die eigene Wohnbevölkerung ist in diesen Warengruppen ebenfalls überwiegend mittelmäßig ausgeprägt (vgl. Abbildung 10). Einzig in dem Segment Bau- / Heimwerkerbedarf wurde eine vergleichsweise hohe Einkaufsorientierung auf Standorte innerhalb Salzgitters ermittelt, weniger als 10 % der Befragten tätigen ihren Einkauf hier außerhalb des Stadtgebiets. Auch im Bereich Fahrräder und Zubehör sind geringe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die Warengruppe Elektro, Medien, Foto wird zwar zum einen am häufigsten im Internet erworben (rd. 17 %), zum anderen fragen etwa 39 % der Befragten dieses Sortiment in Salzgitter und hier insbesondere in Lebenstedt nach. Das Sortiment Möbel / Küchen, Einrichtung verzeichnet dagegen die stärkste Einkaufsorientierung ins Umland (64 %), alleine 42 % der Befragten fahren hierzu nach Braunschweig.

Die höchsten Kaufkraftabflüsse sind im langfristigen Bedarfsbereich – ähnlich wie im mittelfristigen Bedarfsbereich – gegenüber Braunschweig zu verzeichnen. Dem **Onlinehandel** kommt bei Elektrowaren mit 17 %, bei Uhren / Schmuck mit 11 % und Heimtextilien mit 10 % ebenfalls eine nennenswerte Bedeutung zu, jedoch liegen diese Werte größtenteils unter den durchschnittlichen Marktanteilen des Onlinehandels in Deutschland.

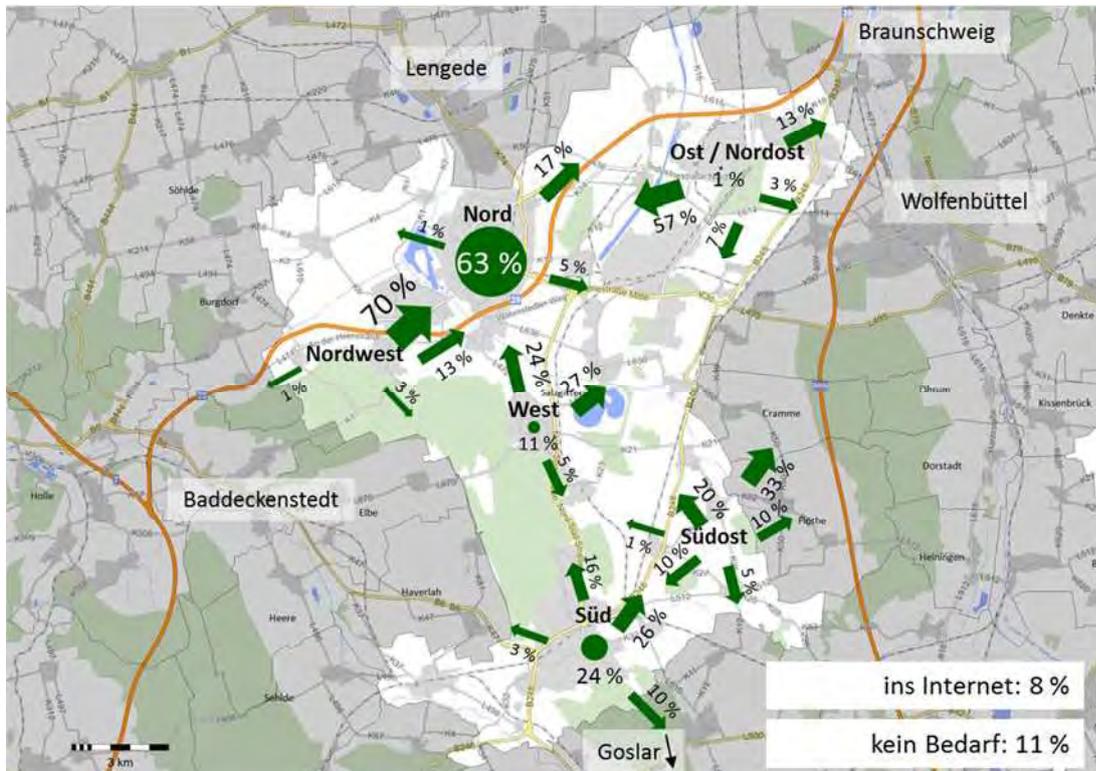
Insgesamt kaufen etwa 43 % der Befragten mindestens einmal monatlich oder häufiger im Internet ein. Ein Drittel gab an, das Internet nie zu Einkaufszwecken zu nutzen, davon insbesondere ältere Altersgruppen über 65 Jahren (ca. 73 %). Am häufigsten kaufen unter 25-Jährige im Internet ein. Knapp 70 % der Befragten dieser Altersgruppe gaben an, mindestens einmal wöchentlich online einzukaufen, 13 % sogar täglich. Demnach kommt dem Onlinehandel als Konkurrenz gegenüber dem stationären Handel in Salzgitter langfristig betrachtet eine erhebliche Bedeutung zu.

Abbildung 10: Einkaufsorientierung bei den Warengruppen des langfristigen Bedarfs



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2017, in % der Befragten, n = 803; RegioGraph16, GMA-Bearbeitung 2017

Karte 5: Kaufkraftströme bei den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs in der Stadt Salzgitter



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2017, n = 803; RegioGraph16, GMA-Bearbeitung 2017

2.3.4 Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit Ausnahme der Waren des kurzfristigen Bedarfs und bei Bau- und Heimwerkerbedarf in nahezu allen Warengruppen Abwanderungstendenzen von Kaufkraft aus der Stadt Salzgitter bestehen.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich ist insbesondere das Oberzentrum Braunschweig als Wettbewerbsstandort zu nennen, in dem 36 % der Befragten Bekleidung einkaufen. Einen Bedeutungsverlust erfährt das Sortiment Bücher durch den Onlinehandel, da 24 % der Befragten diese bevorzugt im Internet bestellen. Im langfristigen Bedarf wird die Minderausstattung des Oberzentrums Salzgitters im Möbel- und Einrichtungsbereich deutlich, da knapp zwei Drittel der Befragten diese Sortimente außerhalb des eigenen Wohnortes einkaufen.

Bei fast allen Warengruppen zeigt sich die hohe Ausstrahlungskraft des benachbarten, größeren Oberzentrums Braunschweig und – in abgeschwächtem Maße – der Mittelzentren Wolfenbüttel und Goslar. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit der Einkaufsstätten im Umland entscheiden die Kunden je nach Einkaufsbedürfnis, welchen Ort sie aufsuchen. In den Sortimenten des mittelfristigen und i. d. R. zentrenprägenden Bedarfsbereichs (v. a. Bücher, Bekleidung, Schuhe / Lederwaren) sowie in einigen Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereichs konnten darüber hinaus z. T. höhere Umsatzanteile durch den Onlinehandel festgestellt werden.

3. Passantenbefragung

Zur Einschätzung der Reichweite sowie zur Abfrage der Meinung der Besucherinnen und Besucher der beiden Innenstädte in der Stadt Salzgitter erfolgte im Juni und Juli 2017 eine Befragung in der City Lebenstedt und der Innenstadt Bad.²³ Insgesamt wurden 544 Interviews durchgeführt.

Von den befragten Besucherinnen und Besuchern wohnen 464 bzw. rd. 85 % im Stadtgebiet Salzgitter, wobei der Anteil in den beiden Innenstädten variiert. So betrug der Anteil der Salzgitteraner Bürgerinnen und Bürger an allen befragten Besucherinnen und Besuchern...

/// in der City Lebenstedt ca. 82 – 83 % und

/// in der Innenstadt Bad ca. 89 – 90 %.

Die mit Abstand höchsten Kundenanteile (ca. 51 % bzw. 66 %) erreichen die Innenstädte bei Einwohnern des jeweils eigenen Stadtteils, gefolgt von den angrenzenden Stadtteilen und Ortschaften. Jedoch spielt die jeweils andere Innenstadt für Bewohner des Stadtteils Bad und Lebenstedt für immerhin ca. 3 % bzw. 7 % der Einwohner eine Rolle. Die auswärtigen Kunden verteilen sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Herkunftsorte, wobei die City Lebenstedt

²³ Die Befragung fand in der City Lebenstedt an folgenden Tagen statt:

v. a. für Einwohner der Stadt Braunschweig (ca. 2 – 3 % Kundenanteil) sowie der Landkreise Peine, Gifhorn, Hildesheim und Wolfenbüttel eine (untergeordnete) Versorgungsbedeutung einnimmt. Die Innenstadt Bad spricht zudem neben dem Landkreis Wolfenbüttel, dessen Gemeinden westlich und östlich an die Stadt Salzgitter angrenzen, auch in untergeordnetem Maße Einwohner des Landkreises Goslar an. Für die Innenstadt Bad ist bereits festzustellen, dass ihre Ausstrahlung – im Gegensatz zur City Lebenstedt – nicht das gesamte Stadtgebiet erreicht, sondern im Wesentlichen das südliche Stadtgebiet und unmittelbar angrenzende Kommunen der Landkreise Wolfenbüttel und Goslar.

Zu berücksichtigen ist, dass die Befragungen in den Innenstädten stattfanden. An anderen Standorten, die das Marktgebiet des Einzelhandels maßgeblich mitprägen (z. B. dezentrale Standorte in Lebenstedt an der Peiner Straße und John-F.-Kennedy-Straße, Fachmarktstandorte in Thiede, Schäferwiese und Bad, An der Erzbahn) wurde nicht befragt.

Differenziert nach den einzelnen Befragungsstandorten zeigt sich folgendes Bild:

Tabelle 3: Kundenanteile – City Lebenstedt und Innenstadt Bad im Vergleich

City Lebenstedt			Innenstadt Bad		
Wohnort	EW*	Kundenanteil in %	Wohnort	EW*	Kundenanteil in %
Stadt Salzgitter	106.105	82,7	Stadt Salzgitter	106.105	89,9
davon: Lebenstedt	44.354	50,9	davon: Bad	21.346	65,7
davon: Bruchmachtersen	778	6,9	davon: Lebenstedt	44.354	7,1
davon: Lichtenberg	3.347	4,6	davon: Beinum	503	4,0
davon: Engelnstedt	779	4,0	davon: Groß Mahner	524	3,0
davon: Gebhardshagen	7.008	3,5	davon: Barum	725	2,0
davon: Bad	21.346	2,9	davon: Ringelheim	1.928	2,0
davon: Heerte	1.254	1,7	davon: Engerode	228	1,0
davon: Hallendorf	1.632	1,2	davon: Calbecht	310	1,0
davon: Salder	1.447	1,2	davon: Ohlendorf	512	1,0
davon: Thiede	10.862	1,2	davon: Flachstöckheim	1.015	1,0
davon: Üfingen	790	1,2	davon: Gebhardshagen	7.008	1,0
davon: übrige Stadtteile	12.508	3,5	davon: Lobmachtersen	863	1,0
Auswärtige	-	17,3	Auswärtige	-	10,1
davon: Braunschweig	251.364	2,3	davon: LK Wolfenbüttel	120.981	3,0
davon: LK Peine	132.320	2,3	davon: LK Goslar	139.791	1,0
davon: LK Gifhorn	174.205	1,2	davon: LK Gifhorn	174.205	1,0
davon: LK Hildesheim	277.055	1,2	-	-	-
davon: LK Wolfenbüttel	120.981	0,6	-	-	-
davon: sonstige	-	9,8	davon: sonstige / k. A.	-	5,0
insgesamt	-	100,0	insgesamt	-	100,0

* = Einwohner; Quelle: GMA-Kundenwohnererhebung 06-07 / 2017; Rundungsdifferenzen möglich

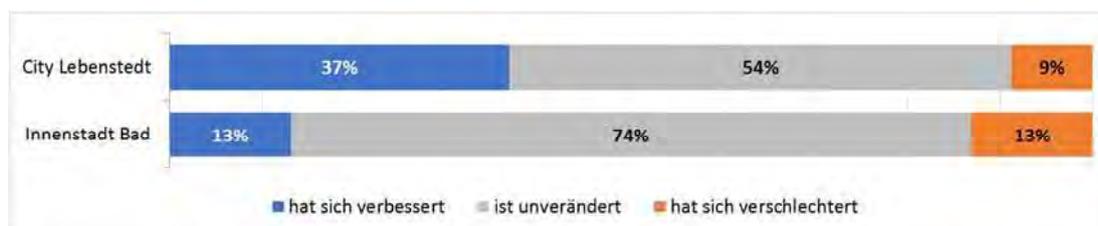
Die City Lebenstedt wird von 57 % der Befragten für den Einkauf aufgesucht, 44 % nannten Bummeln als Grund. Ein Gastronomiebesuch ist für 22 % der Befragten, Arbeiten bzw. Schule für 19 % und Dienstleistungen für 17 % ein Motiv für den Innenstadtbesuch. Nicht zuletzt spielen auch der Behördenbesuch für 15 % und der Wochenmarkt für 8 % der Innenstadtbesucher eine Rolle.

In der Innenstadt Bad ist ebenfalls der Einkauf für 53 % der Befragten das Hauptmotiv, gefolgt von Bummeln (43 %). Ein Gastronomiebetrieb wird von 25 %, Dienstleistungen von 24 % der Befragten in der Innenstadt Bad aufgesucht. Demgegenüber spielen Arbeit bzw. Schule (17 %), der Behördenbesuch (12 %) sowie der Wochenmarkt (2 %) eine geringere Rolle als in Lebenstedt.

Bei der Frage nach der wahrgenommenen Veränderung schneiden die beiden Innenstädte unterschiedlich ab. Für 36 % der befragten Innenstadtbesucher in Lebenstedt hat sich die City Lebenstedt in den vergangenen fünf Jahren positiv entwickelt, in Bad sahen dies nur 13 % so. Als Gründe werden in Lebenstedt insbesondere die höhere Anzahl an Geschäften bzw. mehr Angebote (35 % bzw. 23 % der Antworten) sowie die optischen Verbesserungen (19 %) genannt, in Bad v. a. die optische Gestaltung der Innenstadt (23 %).

13 % der Befragten und damit ein ebenso hoher Anteil wie bei der positiven Wahrnehmung hat in Bad eine Verschlechterung der Innenstadt wahrgenommen, in Lebenstedt sind es 9 %. Mit großem Abstand wird in Bad die Zunahme von Leerständen (67 % der Antworten) genannt, in Lebenstedt missfällt die Veränderung des Publikums (50 %).

Abbildung 11: Bewertung der Veränderung der Attraktivität der Innenstädte durch die befragten Innenstadtbesucher (letzte 5 Jahre)



Quelle: GMA-Einzelhandelsbefragung 2017, n = 544.

4. Bewertung des Einzelhandelsstandortes Stadt Salzgitter

Im Rahmen der Haushaltsbefragung (telefonisch / online), der Passantenbefragung und der Einzelhandelsbefragung beschäftigte sich ein Fragenblock mit der Bewertung der Einzelhandelsituation in Salzgitter. Des Weiteren wurden mögliche Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung (seitens der Stadt bzw. der Einzelhändler) sowie gewünschte Angebotsergänzungen in Salzgitter abgefragt. Nachfolgend werden Ergebnisse z. T. in einer vergleichenden Gegenüberstellung von Haushalts-, Passanten- und Einzelhandelsbefragung dargestellt.

Die Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten wurden anhand vorgegebener Kriterien einer Bewertung unterzogen, um die Zufriedenheit der Verbraucher mit der Qualität des Salzgitteraner Einzelhandelsangebotes zu ermitteln und diese Ergebnisse mit der Selbsteinschätzung durch den örtlichen Einzelhandel zu vergleichen. Den Befragten stand jeweils eine Bewertungsskala von 1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft zur Verfügung.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung lassen z. T. größere Unterschiede bei der Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten zwischen der City Lebenstedt und der Innenstadt Bad erkennen (vgl. nachfolgende Ausführungen).

4.1 Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten

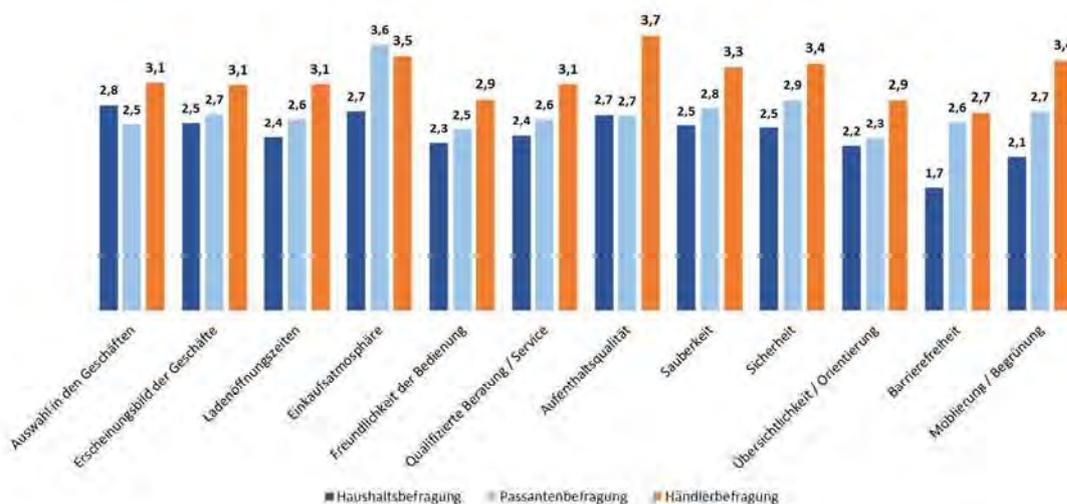
4.1.1 City Lebenstedt

In der City Lebenstedt schneiden bei der Haushaltsbefragung die Auswahl in den Geschäften (Note 2,8) sowie Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre (jeweils 2,7) am schlechtesten ab. Bestnoten verteilt die Mehrzahl der Befragten für die Barrierefreiheit (1,7) sowie Möblierung / Begrünung (2,1) und Übersichtlichkeit / Orientierung (2,2). Insgesamt fällt der Notendurchschnitt mit Bewertungen fast durchgängig besser als die Note 2,5 positiv aus.

Im Gegensatz dazu bewerteten die Passanten die City Lebenstedt etwas schlechter. Besonders kritisiert wurde auch hier die Einkaufsatmosphäre (Note 3,6), am besten schnitt die Freundlichkeit der Bedienung (2,5) ab.

Deutlich kritischer schauen die Händler auf die City Lebenstedt. Aufenthaltsqualität (3,7) und Einkaufsatmosphäre (3,5) werden am schlechtestens bewertet, die einzigen Noten unter 3,0 werden an die Barrierefreiheit (2,7) sowie Freundlichkeit der Bedienung und Übersichtlichkeit / Orientierung (jeweils 2,9) vergeben.

Abbildung 12: Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten in der City Lebenstedt (Schulnoten)



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, GMA-Passantenbefragung 2017, GMA-Händlerbefragung 2017

4.1.2 Innenstadt Bad

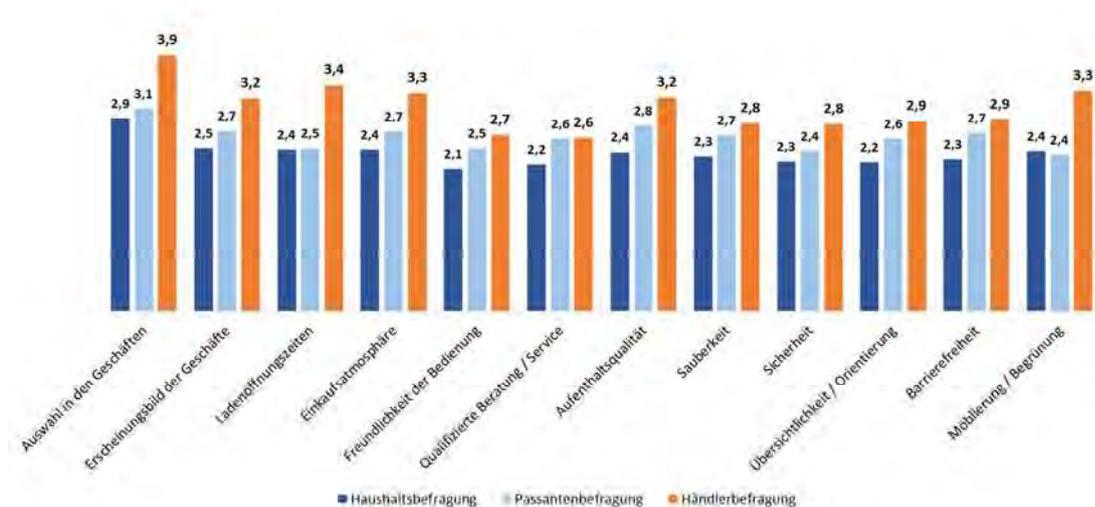
Die Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt Bad werden insgesamt tendenziell etwas besser bewertet als in der City Lebenstedt, wobei es deutliche Unterschiede gibt. Während v. a. insbesondere die Auswahl in den Geschäften von Passanten und Händlern deutlich schlechter als in Lebenstedt bewertet werden (Noten 3,1 bzw. 3,9), von den Händlern zudem auch die Ladenöffnungszeiten (3,4), schneiden die Aspekte Einkaufsatmosphäre und Sicherheit unter allen Befragten besser ab. Die größte Differenz zur City Lebenstedt weisen hier die Noten der Passanten auf, die bereits heute als Kundinnen und Kunden des Einzelhandels in Bad angesehen werden können. Dies spricht dafür, dass dieser Aspekt von den Besuchern in Bad besonders geschätzt wird.

Auffällig ist, dass sowohl Händler als auch Passanten und Haushalte im Durchschnitt der Auswahl in den Geschäften in der Innenstadt Bad die schlechteste Note geben. Während die Haushalte diese mit 2,9 bewerten, vergeben die Händler eine ganze Note schlechter (3,9). Insgesamt treten auch hier die Einzelhändler als kritischste Gruppe auf.

Die im Rahmen der Haushaltsbefragung befragten Salzgitteraner hingegen vergeben ebenso wie für die City Lebenstedt im Durchschnitt die besten Noten. Besonders positiv werden dabei die Freundlichkeit der Bedienung (2,1) sowie die qualifizierte Beratung / Service (2,2) bewertet. Städtebauliche Aspekte wie Übersichtlichkeit / Orientierung (2,2) sowie Sauberkeit / Sicherheit und Barrierefreiheit (jeweils 2,3) schneiden ebenfalls gut ab.

Etwas kritischer zeigen sich die Passanten. Neben der schon angesprochenen Kritik an der Auswahl in den Geschäften werden Aufenthaltsqualität (2,8) sowie Erscheinungsbild, Einkaufsatmosphäre, Sauberkeit und Barrierefreiheit (jeweils 2,7) als verbesserungswürdig gesehen. Bestnoten werden an die Kategorien Möblierung / Begrünung und Sicherheit (jeweils 2,4) vergeben.

Abbildung 13: Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt Bad (Schulnoten)



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, GMA-Passantenbefragung 2017, GMA-Händlerbefragung 2017

4.2 Ergänzungswünsche und Verbesserungsmaßnahmen

Alle Teilnehmer wurden zudem nach Verbesserungsvorschlägen für den Einzelhandel in den jeweiligen Innenstädten gefragt. Einen Großteil der Nennungen entfallen auf einzelhandelsbezogene sowie stadtgestalterische Themen. Auffällig ist, dass sich die Haushalte im Rahmen der Befragung v. a. mehr einzelhändlerische Angebote wünschen, während die Händler und die in den Innenstädten angetroffenen Kunden mehrheitlich stadtgestalterische Themen ansprechen. Die getroffenen Anmerkungen werden nachstehend für die drei Befragungen thematisch gegliedert.

4.2.1 City Lebenstedt

Im Vordergrund der Vorschläge für Maßnahmen in der City Lebenstedt stehen v. a.

- /// mehr Einzelhandelsangebote allgemein, v. a. des Bekleidungssegments (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)
- /// mehr Cafés mit Außengastronomie, v. a. am Monument und Begrünung allgemein
- /// kostengünstigeres Parken.

Tabelle 4: Verbesserungsvorschläge für den Einkaufsstandort City Lebenstedt

Anzahl Nennungen bzw. Anregungen, mögliche Verbesserungsmaßnahmen	Haushaltsbefragung	Onlinebefragung	Passantenbefragung	Händlerbefragung	gesamt
Einzelhandel	375	158	20	7	560
allgemein	195	89	19	1	304
mehr Geschäfte / Auswahl allgemein	115	49	14	-	178
mehr Qualität / weniger Billigläden	27	27	1	1	56
einheitliche / längere Öffnungszeiten	26	2	4	-	32
Kauf- / Warenhaus	23	3	-	-	26
Modernisierung / Sanierung der Geschäfte	4	8	-	-	12
kurzfristiger Bedarf	26	17	-	-	43
Fischladen	16	-	-	-	16
weiterer Lebensmittelmarkt	9	9	-	-	18
Blumen, zoologischer Bedarf	-	6	-	-	6
sonstige	1	2	-	-	3
mittelfristiger Bedarf	121	41	-	6	168
Bekleidung (v. a. allgemein, Kinder- und Herrenbekleidung)	89	24	-	2	115
Sportbekleidung und -schuhe	19	10	-	2	31
Schuhe, Lederwaren	10	4	-	2	16
Bücher, Schreib- und Spielwaren	3	3	-	-	6
langfristiger Bedarf	33	11	1	-	45
Haushaltswaren, Heimtextilien, Geschenkartikel	27	9	-	-	36

Anzahl Nennungen bzw. Anregungen, mögliche Verbesserungsmaßnahmen	Haushaltsbefragung	Onlinebefragung	Passantenbefragung	Händlerbefragung	gesamt
Möbel	2	1	-	-	3
Sonstige	4	1	1	-	6
Gastronomie	22	34	18	5	79
mehr Cafés (mit Außengastronomie)	14	11	6	2	33
mehr Gastronomie allgemein	8	18	-	1	27
weniger Imbisse	-	5	4	1	10
Discothek / Bar	-	-	8	1	9
Städtebau / Verkehr	204	121	88	22	435
mehr Begrünung, bessere Aufenthaltsqualität	40	33	14	3	90
Parkplatzsituation (mehr und günstigere Parkplätze)	40	12	12	5	69
Leerstand verringern	26	7	2	3	38
Pflasterung der Fußgängerzone / Änderung Bodenbelag	22	5	-	1	28
Sauberkeit, mehr Mülleimer	16	10	6	-	32
bessere Stadtbildgestaltung allgemein	13	20	-	-	33
mehr öffentliche Toiletten	12	-	2	1	15
Verkehrssituation allgemein	8	3	-	1	12
mehr Sitzgelegenheiten	6	6	3	-	15
mehr Angebote für Kinder und Jugendliche (z. B. Spielplatz)	6	2	18	2	28
Baustellen verringern	5	-	6	-	11
Sicherheit verbessern	4	5	8	1	18
ÖPNV verbessern	2	4	-	-	6
weniger Wettbüros und Spielcasinos	-	2	2	-	4
Weihnachtsmarkt verbessern (größer, bessere Dekoration)	-	-	-	2	2
sonstiges (v.a. Taubenproblematik, Markt, Fahrradstellplätze)	4	12	15	3	34

Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2017, GMA-Einzelhandelsbefragung 2017, GMA-Passantenbefragung 2017, Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich

4.2.2 Innenstadt Bad

Bei der Frage nach Verbesserungsvorschlägen in der Innenstadt Bad wurde der Fokus von den Befragten insbesondere auf einzelhandelsbezogene sowie verkehrliche Themen gelenkt:

- / ein vielfältigeres Angebot und mehr Auswahl im Einzelhandel allgemein, auch hier v. a. im Bekleidungssegment wird gewünscht
- / Anzahl und Kosten der Parkplätze in der Innenstadt Bad
- / Belegung und Attraktivität der Fußgängerzone und Gestaltung der Plätze.

Tabelle 5: Verbesserungsvorschläge für den Einkaufsstandort Innenstadt Bad

Anzahl Nennungen bzw. Anregungen, mögliche Verbesserungsmaßnahmen	Haushaltsbefragung	Onlinebefragung	Passantenbefragung	Händlerbefragung	gesamt
Einzelhandel	258	85	72	12	427
allgemein	134	37	72	6	249
vielfältigeres Angebot / mehr Auswahl	103	18	61	4	186
mehr Qualität / weniger Billigläden	16	14	-	2	32
Einkaufszentrum, Kaufhaus	10	2	8	-	20
bessere Öffnungszeiten	5	3	2	-	10
sonstiges	-	-	1	-	1
kurzfristiger Bedarf	4	6	-	-	10
Drogerie	3	1	-	-	4
Lebensmittelmarkt	1	5	-	-	6
mittelfristiger Bedarf	87	33	-	5	125
Bekleidung	73	29	-	3	105
Schuhe und Sportartikel	11	3	-	2	16
Schreib- und Spielwaren	3	1	-	-	4
langfristiger Bedarf	33	9	-	1	43
Elektromarkt	20	6	-	-	26
Haushaltswaren, Geschenkartikel	8	-	-	1	9
Baumarkt	3	3	-	-	6
Sonstige	2	-	-	-	2
Gastronomie	17	8	12	1	38
mehr Gastronomie allgemein	10	6	2	-	18
Café / Biergarten mit Außenfläche	7	-	4	-	11
Fastfood-Restaurant	-	-	3	-	3
Sonstiges	-	2	3	1	6
Städtebau / Verkehr	134	22	46	19	221
mehr und günstigere Parkplätze	33	2	2	-	37
Fußgängerzone beleben (z. B. Öffnung Pkw)	26	1	-	2	29
Leerstände beheben	21	4	2	3	30
mehr Begrünung	13	1	4	4	22
bessere Stadtbildgestaltung allgemein (v. a. Sauberkeit & Gebäudesanierung)	13	6	7	1	27
mehr Veranstaltungen und Aktionen	10	1	14	2	27
Übersichtlichkeit und Struktur verbessern	6	-	-	-	6
Verkehrssituation allgemein	6	1	4	-	11
mehr Sitzgelegenheiten	4	1	4	-	9
Sauberkeit erhöhen, mehr Mülleimer	-	-	5	1	6
Sonstiges (z. B. offener Wasserlauf)	2	5	4	6	17

Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2017, GMA-Einzelhandelsbefragung 2017, GMA-Passantenbefragung 2017, Anzahl der Nennungen, Mehrfachnennungen möglich

III. Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Salzgitter

Zwischen November 2016 und März 2017 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine Erhebung des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Salzgitter durchgeführt (vgl. Tabelle 6). Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in der Stadt Salzgitter **insgesamt**:

- /// 482 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- /// ca. 148.450 m² Verkaufsfläche
- /// ca. 482,4 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

Der Hauptwarengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- /// 188 Betriebe (= ca. 39 % aller Betriebe)²⁴
- /// ca. 49.120 m² Verkaufsfläche (= ca. 33 % der Gesamtverkaufsfläche)²⁵
- /// ca. 221,4 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 46 % des Gesamtumsatzes)²⁶

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfallen:

- /// 294 Betriebe (= ca. 61 % aller Betriebe)
- /// ca. 99.330 m² Verkaufsfläche (= ca. 67 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 261,0 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 54 % des Gesamtumsatzes).

²⁴ Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt.

²⁵ bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen und der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

²⁶ bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen und der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Salzburg)

Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche**		Umsatz** (brutto)	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	188	39	49.120	33	221,4	46
Gesundheit, Körperpflege	46	10	7.680	5	42,4	9
Blumen, zool. Bedarf	20	4	2.775	2	10,1	2
kurzfristiger Bedarf insgesamt	254	53	59.575	40	273,9	57
Bücher, Schreib- / Spielwaren	24	5	2.260	2	12,4	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	66	14	21.135	14	63,0	13
mittelfristiger Bedarf insgesamt	90	19	23.395	16	75,4	16
Elektrowaren, Medien, Foto	29	6	6.790	5	31,9	7
Hausrat, Einrichtung, Möbel	33	7	21.000	14	26,1	5
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	17	4	30.805	21	55,0	11
Optik / Uhren, Schmuck	33	7	1.765	1	10,3	2
sonstige Sortimente***	26	5	5.120	3	9,8	2
langfristiger Bedarf insgesamt	138	29	65.480	44	133,1	28
Nichtlebensmittel (Nonfood) insgesamt	294	61	99.330	67	261,0	54
Einzelhandel insgesamt	482	100	148.450	100	482,4	100

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen (z. B. Lebensmittelmärkte, Bau- / Heimwerkermarkt) wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet

*** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autobehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

GMA-Erhebungen 11/2016 bis 03/2017 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

2. Einzelhandelsbestand in den Salzgitteraner Ortschaften

Differenziert man nach den einzelnen **Stadtteilen** in Salzgitter, ist der Verkaufsflächenschwerpunkt im Stadtteil Lebenstedt, gefolgt vom Stadtteil Bad, zu finden. Insgesamt ist in Lebenstedt rund die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe sowie der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verortet (bzw. knapp zwei Drittel der Verkaufsfläche inkl. Fredenberg, vgl. Tabelle 7). Die drittgrößte Bedeutung kommt dem Stadtteil Thiede mit ca. 12.000 m² Verkaufsfläche bzw. etwa 7 % der Betriebe und etwa 8 % der Verkaufsfläche zu. Deutlich weniger Betriebe (ca. 6 %) sind in Gebhardshagen mit lediglich weniger als 2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ansässig. Auf das übrige Stadtgebiet entfallen etwa 8 % der Betriebe (bzw. knapp 12 % inkl. der Anbieter in Fredenberg), die über ca. 3 % (bzw. ca. 18 % inklusive der Anbieter in Fredenberg) der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verfügen, was auf verhältnismäßig große Betriebe in dezentraler Lage in Fredenberg zurückzuführen ist. In zahlreichen Stadtteilen ist kein Einzelhandelsangebot vorhanden.

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

Stadtteil	Betriebe		Verkaufsfläche*		Umsatz* (brutto)	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Lebenstedt (in Klammern ohne Fredenberg)**	244 (226)	50,6 (46,9)	94.560 (72.350)	63,7 (48,7)	280,3 (230,4)	58,1 (47,8)
Bad	140	29,0	34.985	23,6	118,2	24,5
Thiede	32	6,6	12.000	8,1	52,3	10,8
Gebhardshagen	28	5,8	2.480	1,7	10,0	2,1
sonstige Stadtteile (in Klammern mit Fredenberg)**	38 (56)	7,9 (11,6)	4.425 (26.635)	3,0 (17,9)	21,6 (71,5)	4,5 (14,8)
Salzgitter gesamt	482	100,0	148.450	100,0	482,4	100,0

* bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

** Die Siedlung Fredenberg ist laut amtlicher Statistik dem Stadtteil Lebenstedt zuzuordnen, weist jedoch aufgrund der siedlungsräumlich getrennten Lage westlich des Bachlaufs der Fuhse den Charakter eines eigenständigen Stadtteils auf. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2006 wies Fredenberg unter dem übrigen Stadtgebiet aus, weshalb aus Gründen der Vergleichbarkeit mit 2006 auch die Werte für Lebenstedt ohne bzw. für die sonstigen Stadtteile mit Fredenberg in Klammern ergänzt werden.

GMA-Erhebungen 11/2016 bis 03/2017 (ca. Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

3. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Salzgitter seit 2006

Die zwischen November 2016 und März 2017 im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durchgeführte Erhebung des Einzelhandels im Salzgitteraner Stadtgebiet

ermöglicht eine vergleichende Betrachtung und Bewertung mit den Einzelhandelsdaten aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Salzgitter der CIMA aus dem Jahr 2006²⁷.

Da diesem Gutachten jedoch z. T. eine andere Branchensystematik zugrunde liegt, ist eine Vergleichbarkeit für manche Sortimente nur begrenzt gegeben. Dennoch wurde versucht, eine Vergleichbarkeit herzustellen:

- Waren im Jahr 2006 im Stadtgebiet noch knapp 165.000 m² **Gesamtverkaufsfläche** vorhanden, waren es im Jahr 2016 noch ca. 148.500 m². Dies entspricht einem Rückgang von ca. 11 % in zehn Jahren. Zum einen ist dies auf die betriebsbedingte Insolvenz von Praktiker / Max Bahr im Bau- / Heimwerkersegment, die Schlecker-Pleite im Bereich Gesundheit / Körperpflege sowie die betriebsbedingte Insolvenz von ProMarkt im Bereich Elektrowaren zurückzuführen. Auch im Möbelsegment gab es in diesem Zeitraum Rückzüge einzelner Anbieter. Unter methodischen Gesichtspunkten ist anzumerken, dass Baustoffhändler und Holzhandlungen, die sich in erster Linie an gewerbliche Kunden richten oder nicht über Verkaufsflächen im engeren Sinne verfügen, in der GMA-Systematik nicht zum Einzelhandel gezählt werden.

Abbildung 14: Entwicklung der Verkaufsflächen in m² nach Branchen seit 2006

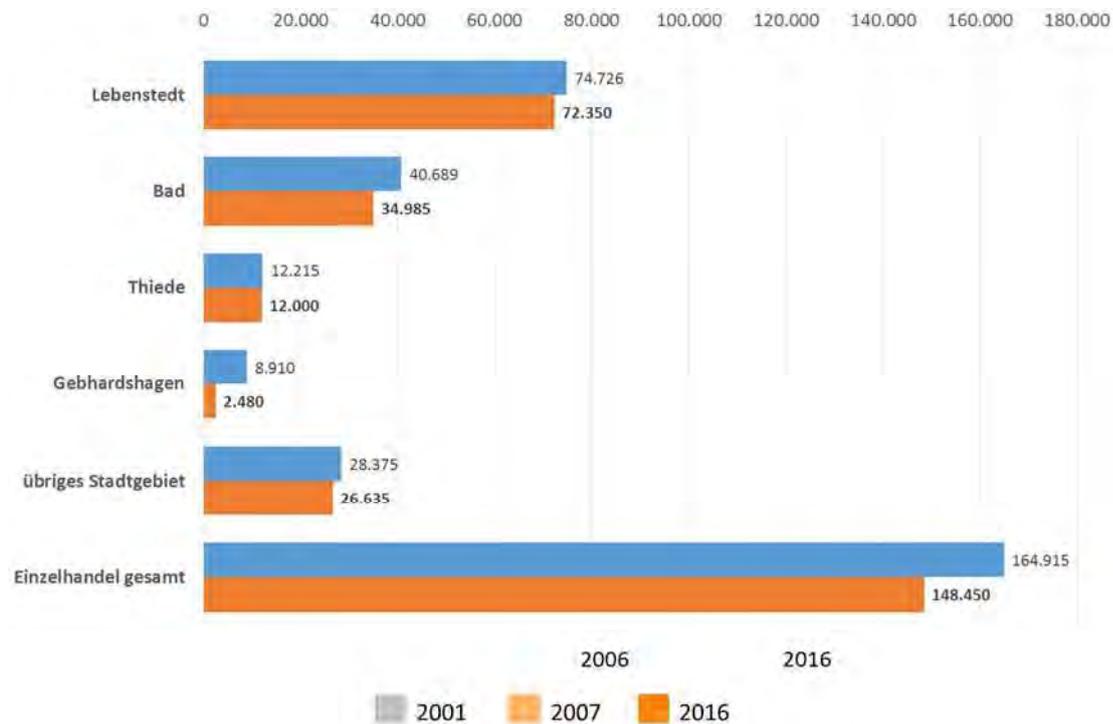


Quelle: CIMA 2006, 2011; GMA-Erhebungen 2016 / 2017

²⁷ CIMA, Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Salzgitter, 2006; eine Vergleichbarkeit mit der Fortschreibung wesentlicher Kennziffern des Einzelhandels in der Stadt Salzgitter (CIMA, Wesentliche Einzelhandelskennziffern in der Stadt Salzgitter, 2011) ist hingegen nur begrenzt möglich, da die Darstellung des Einzelhandelsbestandes lediglich für die einzelnen Ortschaften sowie die beiden Innenstädte Lebenstedt und Bad hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche erfolgte.

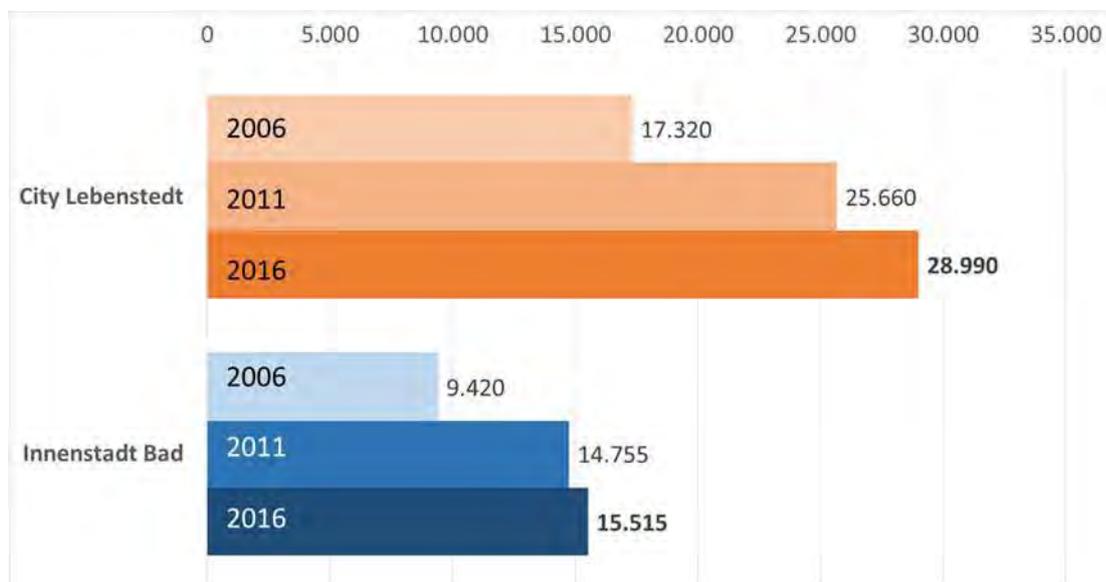
- /// Der **Umsatz** wurde im Jahr 2006 von der CIMA mit ca. 530 Mio. € angegeben und lag damit rund 10 % über dem aktuell berechneten Wert. Auch hier sind die Rückgänge insbesondere auf die drei o. g. Branchen zu beziehen, jedoch fanden Umsatzrückgänge auch in weiteren Branchen mit typisch mittelzentraler Versorgungsbedeutung (z. B. Elektrowaren, Bücher) statt, wo es ebenfalls zu einigen Marktberichtigungen kam, nicht zuletzt auch aufgrund von Marktanteilsverlusten an den Onlinehandel.
- /// Differenziert nach **Stadtteilen** ist festzustellen, dass Verkaufsflächenrückgänge in allen Stadtteilen zu beobachten waren, jedoch in unterschiedlicher Größenordnung (vgl. Abbildung 15).
- /// Während in **Lebenstedt** die Verkaufsfläche um ca. 2.400 m² zurückging (ca. - 3 %), betrug der Verkaufsflächenrückgang im Stadtteil **Bad** ca. 5.700 m² (ca. - 13 %). Zu erklären ist dies in erster Linie mit Verkaufsflächenrückgängen außerhalb der Innenstadt. Während hier großflächige Anbieter weggefallen sind, konnten die zentralen Versorgungsbereiche / Innenstädte in den Stadtteilen Lebenstedt und Bad noch deutliche Verkaufsflächengewinne verzeichnen (vgl. Abbildung 16). Diese betragen in der Innenstadt Lebenstedt ca. 12.700 m² (+ ca. 60 %), hervorgerufen insbesondere durch die Realisierung des Einkaufszentrums City-Carree sowie die Entwicklung von Geschäftshäusern mit mittel- bis großflächigen Angeboten in den Blumentriften. In der Innenstadt Bad ist im gleichen Zeitraum ein Verkaufsflächenzuwachs von ca. 6.100 m² (+ ca. 65 %) zu verzeichnen, der insbesondere auf das Fachmarktzentrum Am Pfingstanger entfällt.
- /// Im Stadtteil **Thiede** liegt die Verkaufsflächenausstattung nur geringfügig unter dem Wert von 2006 (- ca. 200 m² bzw. rd. 2 %). Demgegenüber war im Stadtteil **Gebhardshagen** ein sehr nennenswerter Verkaufsflächenrückgang in Höhe von ca. 6.400 m² (ca. - 65 %) zu verzeichnen, der auf den Rückzug des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi am Sonnenbergweg, die Schließung eines großflächigen Polstermöbelanbieters in dezentraler Standortlage, die betriebsbedingte Insolvenz von Schlecker sowie die Schließung diverser kleinflächiger Betriebe zurückzuführen ist.
- /// Der Verkaufsflächenrückgang im **übrigen Stadtgebiet** liegt mit ca. 1.700 m² (ca. - 6 %) wiederum auf einem geringen Niveau, verdeutlicht jedoch die Konzentrationstendenzen der vergangenen Dekade. Einzelne Stadtteile konnten sogar Verkaufsflächenzuwächse verzeichnen, z. B. Flachstökheim mit der Ansiedlung des Anbieters NP. Eine weitergehende Differenzierung nach einzelnen Ortschaften bzw. Stadtteilen ist jedoch nicht möglich, da im alten Einzelhandelskonzept keine Unterscheidung erfolgte.

Abbildung 15: Verkaufsflächen in m² nach Stadtteilen und Entwicklung seit 2006



Quellen: CIMA 2006, 2011; GMA-Erhebungen 2016 / 2017

Abbildung 16: Verkaufsflächen in m² in den Innenstädten und Entwicklung seit 2006



Quellen: Abgrenzung der Zentren gemäß CIMA 2006, Quelle: CIMA 2006; GMA-Erhebungen 2016 / 2017

4. Nachfragesituation

4.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Salzgitter

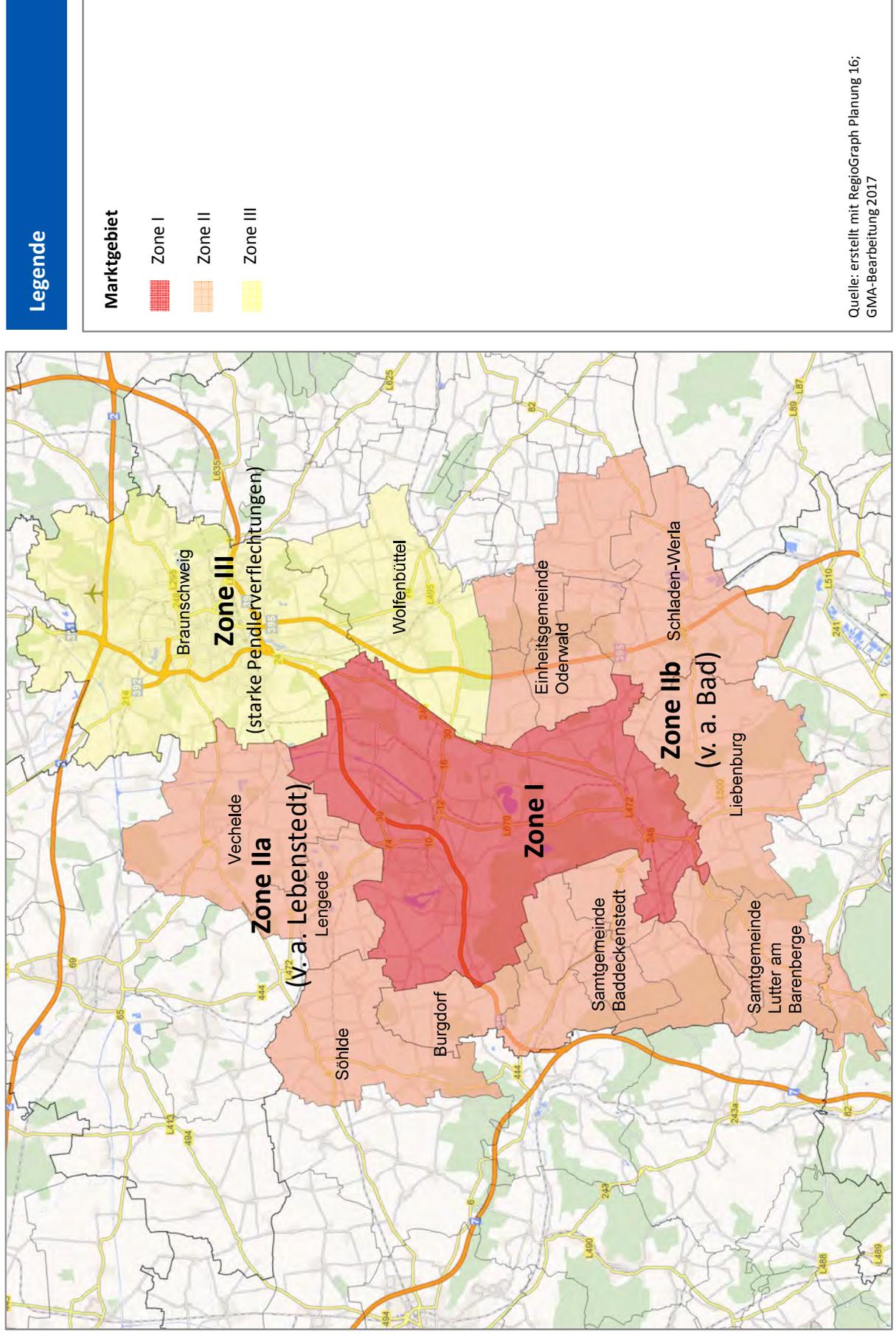
Die Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandelsplatzes Salzgitter stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Salzgitter wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation in der Stadt Salzgitter
- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland
- /// Ergebnisse der Händlerbefragung, der telefonischen Haushalts- und Onlinebefragung sowie der Passantenbefragung (siehe Kapitel II., Seite 27 ff. und Anhang)
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Salzgitter und im Umland
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Salzgitter und im Umland und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte.

Vor dem Hintergrund der Angebotssituation in der Stadt Salzgitter und der regionalen Wettbewerbssituation (v. a. Braunschweig) ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsbedeutung im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Salzgitter sowie die angrenzenden Kommunen bezieht. Im Rahmen der GMA-Passantenbefragung wurde in den Innenstädten ein Anteil auswärtiger Kunden von ca. 10 – 11 % in Lebenstedt sowie ca. 3 – 4 % in Bad angetroffen.²⁸ Darüber hinaus gibt es weitere oberzentrale Einrichtungen in der Stadt Salzgitter in den zentralen Stadtteilen Lebenstedt und Bad (z. B. Bau- und Heimwerkermärkte) sowie im nordöstlichen Stadtteil Thiede (v. a. real SB-Warenhaus), die das Marktgebiet der Stadt Salzgitter mitprägen.

²⁸ vgl. Kapitel II., Seite 27 ff.

Karte 6: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Salzgitter



Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel der Stadt Salzgitter folgendes Marktgebiet abgrenzen:²⁹

Tabelle 8: Marktgebiet der Stadt Salzgitter

Zone	Administrative Einheit	Einwohner
I	Stadt Salzgitter	106.112
II	Vechelde	16.738
II	Lengede	12.900
II	Söhlde	7.796
II	Samtgemeinde Baddeckenstedt	10.574
II	Samtgemeinde Lutter am Barenberge	4.046
II	Liebenburg	8.059
II	Einheitsgemeinde Schladen-Werla	8.789
II	Einheitsgemeinde Oderwald	6.866
II	Zone II gesamt	75.768
III	Stadt Wolfenbüttel	52.269
III	Stadt Braunschweig	251.364
III	Zone III gesamt	303.633
-	überörtliches Marktgebiet gesamt	379.401
-	Marktgebiet gesamt	485.513

Quellen: Stadt Salzgitter (Stand: 31.12.2016), Statistisches Landesamt Niedersachsen, Stand: 31.12.2015
 GMA-Darstellung 2017

4.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in der Stadt Salzgitter

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 5.570 €.

Davon entfallen auf

- /// Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.035 € p. a.
- /// Nichtlebensmittel ca. 3.535 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten sind zur Berechnung der Kaufkraft die lokalen Kaufkraftkoeffizienten zu berücksichtigen. Für die einzelnen Stadtteile in der Stadt Salzgitter³⁰ liegen diese zwischen 91,3 und 94,7 und damit unter dem Bundesdurchschnitt.³¹ Für die umliegenden Städte

²⁹ Quellen Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Stand: 31.12.2015.

³⁰ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2016 auf Postleitzahlebene (Stadt Salzgitter) bzw. auf Gemeindeebene (überörtliches Marktgebiet).

³¹ Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

und Gemeinden variieren die Kaufkraftkoeffizienten zwischen 83,4 in Lutter am Barenberge und 106,3 in der Stadt Braunschweig.

Unter Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für die Stadt Salzgitter ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. **565,1 Mio. €** und für das gesamte Marktgebiet von rd. 2,7 Mrd. €. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Kaufkraft der Bevölkerung für periodische Sortimente im überörtlichen Marktgebiet gar nicht und die Kaufkraft der Bevölkerung für aperiodische Sortimente in Zone III nur teilweise bei der möglichen Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Salzgitter angerechnet werden kann.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert, verteilt sich das Kaufkraftvolumen im Marktgebiet der Stadt Salzgitter wie in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Salzgitteraner Einzelhandels in Mio. €

Branche	Stadt Salzgitter	Zone II	Zone III	Marktgebiet insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	206,4	152,7*	650,3*	1.009,4*
Gesundheit, Körperpflege	41,1	30,4*	129,4*	200,9*
Blumen, zoologischer Bedarf	14,1	10,4*	44,4*	68,9*
kurzfristiger Bedarf insgesamt	261,6	193,5*	824,1*	1.279,1
Bücher, Schreib- / Spielwaren	26,6	19,7	83,7**	130,0
Bekleidung, Schuhe, Sport	70,7	52,3	222,7**	345,7
mittelfristiger Bedarf insgesamt	97,3	72,0	306,4**	475,7
Elektrowaren, Medien, Foto	54,5	40,3	171,6**	266,4
Hausrat, Einrichtung, Möbel	61,5	45,5	193,6**	300,6
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	50,0	37,0	157,5**	244,5
Optik / Uhren, Schmuck	11,9	8,8	37,4**	58,1
Sonstige Sortimente***	28,3	20,9	89,2**	138,4
langfristiger Bedarf insgesamt	206,2	152,5	649,3**	1.008,0
Nichtlebensmittel insgesamt	358,7	265,3	1.129,5**	1.753,5
Einzelhandel insgesamt	565,1	418,0	1.779,8**	2.762,9

* Die Kaufkraft für periodische Sortimente bzw. diese Warengruppen im überörtlichen Marktgebiet darf bei der möglichen Entwicklung des Salzgitteraner Einzelhandels nicht berücksichtigt werden

** Die Kaufkraft für aperiodische Sortimente bzw. diese Warengruppen in Zone III darf bei der möglichen Entwicklung des Salzgitteraner Einzelhandels nur teilweise berücksichtigt werden

*** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchsgüter)

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

4.3 Kaufkraftströme

Bei der Berechnung der Kaufkraftströme wird ermittelt, welcher Anteil der Kaufkraft der Wohnbevölkerung durch den Salzgitteraner Einzelhandel vor Ort gebunden wird (Kaufkraftbindung), wie viel Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte³² außerhalb des Stadtgebietes fließt (Kaufkraftabfluss) und wie hoch der Umsatz des Einzelhandels in der Stadt Salzgitter mit auswärtigen Kunden ist (Kaufkraftzufluss).

Zur Ermittlung der Kaufkraftbewegungen konnte auch auf die Ergebnisse der Haushalts- / Online-, Passanten- und Einzelhandelsbefragungen zurückgegriffen werden (vgl. auch Kapitel II., Seite 27 ff.).

Durch Gegenüberstellung der Umsatzleistung durch die Wohnbevölkerung der Stadt Salzgitter mit dem Kaufkraftpotenzial in Salzgitter lässt sich die **Kaufkraftbindung** bezogen auf die Wohnbevölkerung ermitteln.

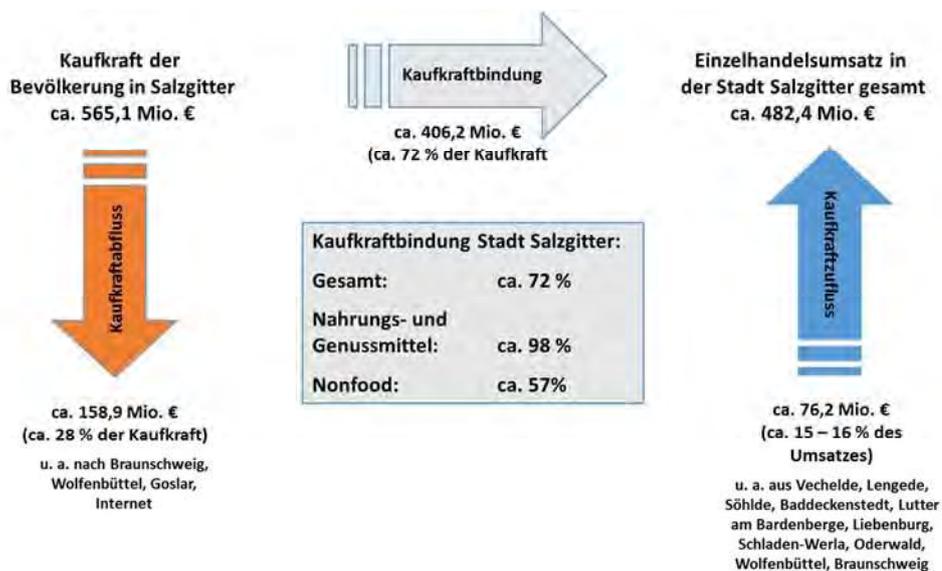
Für den Einzelhandel der Stadt Salzgitter insgesamt stellt sich die Bilanz wie folgt dar:

ca. 406,2 Mio. €	Umsatz mit der Wohnbevölkerung in Salzgitter
+ ca. 76,2 Mio. €	Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden)
= ca. 482,4 Mio. €	Gesamtumsatz des Einzelhandels in der Stadt Salzgitter

ca. 406,2 Mio. € Umsatz Wohnbevölkerung : ca. 565,1 Mio. € Kaufkraft Wohnbevölkerung

= ca. 72 % Kaufkraftbindung.

Abbildung 17: Kaufkraftstrombilanz in der Stadt Salzgitter



GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

³² inkl. Online- und Versandhandel.

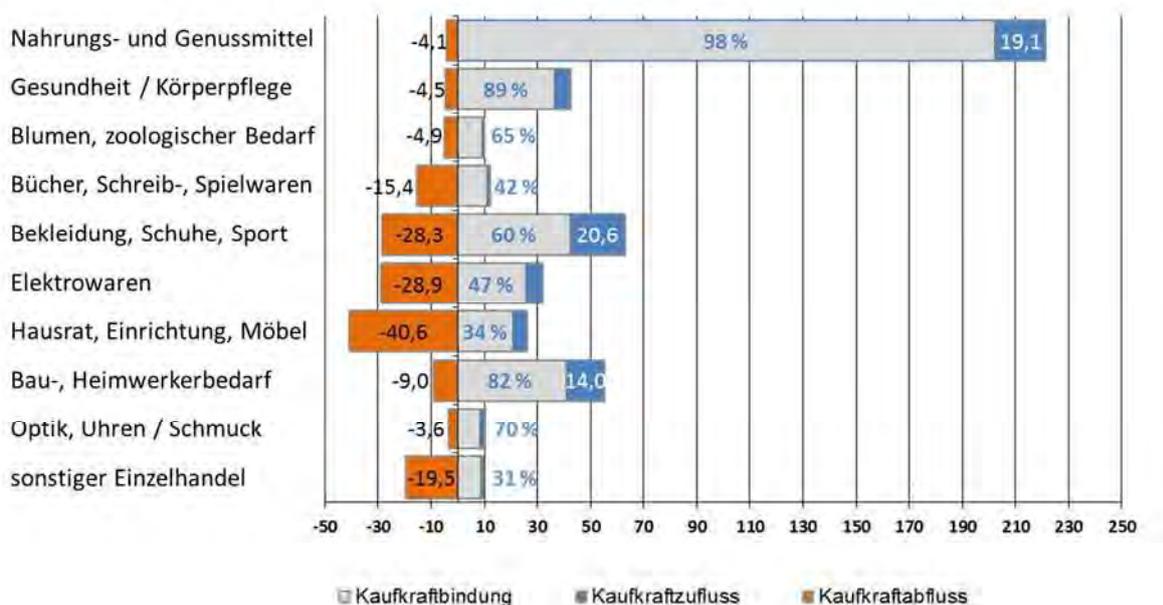
Der Einzelhandel in der Stadt Salzgitter bindet gegenwärtig ca. 72 % der vorhandenen Kaufkraft, d. h. ca. 28 % der örtlichen Kaufkraft fließt an andere Einkaufsorte außerhalb des Stadtgebietes ab. Demgegenüber kann der Einzelhandel in der Stadt Salzgitter einen Umsatzanteil von etwa 15 – 16 % (ca. 76,2 Mio. €) verbuchen, der auf auswärtige Kunden entfällt.

Bei den Kaufkraftbewegungen bestehen sortimentspezifisch jedoch große Unterschiede (vgl. Abbildung 18):

- Die höchste bzw. beste Kaufkraftbindungsquote wird im **kurzfristigen Bedarfsbereich** und hier insbesondere im Nahrungs- und Genussmittelsektor erreicht (ca. 98 %), gefolgt von Gesundheit / Körperpflege (ca. 89 %). Die nahezu vollständige Kaufkraftbindung bei Nahrungs- und Genussmitteln verdeutlicht die quantitativ grundsätzlich gute Ausstattung. Diese Quote ist kaum noch steigerbar, da ein Teil der Einwohner aufgrund von Pendlerbeziehungen o. ä. naturgemäß an anderen Standorten einkauft. Auch die Kaufkraftbindungsquote bei Gesundheit / Körperpflege ist als gut zu bezeichnen und ist insbesondere bei den vorhandenen Apotheken und Sanitätsanbietern hoch. Demgegenüber bestehen bei Drogerie- und Parfümeriewaren noch kleinere Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Salzgitter, obwohl auch die Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte von der Schlecker-Pleite profitiert haben. Hier ist die Ausstattung mit sechs Drogeriemärkten noch als (leicht) unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Im Bereich Pflanzen, zoologischer Bedarf sind Kaufkraftabflüsse sowohl bei Schnittblumen / Pflanzen als auch beim zoologischen Bedarf zu verzeichnen, wo diese Sortimente neben kleinflächigen Blumenanbietern in nur zwei Tierfachmärkten, einem Spezialanbieter sowie nur auszugsweise (v. a. Tiernahrung) in den Lebensmittel- und Drogeriemärkten abgedeckt werden.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden Kaufkraftbindungsquoten von ca. 42 % bei Büchern, Schreib- und Spielwaren sowie ca. 60 % bei Bekleidung, Schuhe, Sport erreicht. Insbesondere bei Büchern, Schreib- und Spielwaren sind hohe Kaufkraftabflüsse in andere Oberzentren und teilweise ins Internet festzustellen. Dagegen ist im Bereich Bekleidung und Schuhe ein noch guter, für ein Oberzentrum jedoch eher unterdurchschnittlicher Betriebstypenmix aus Kaufhäusern, Fachmärkten und Fachgeschäften vorhanden, während die Kaufkraft insbesondere im Sportsegment mangels Angeboten in größerem Umfang abwandert. Grundsätzlich stellen die Kaufkraftbindungsquoten in diesen Warengruppen noch steigerbare Werte dar.
- Sehr unterschiedliche Kaufkraftbindungsquoten werden im **langfristigen Bedarfsbereich** erzielt, wo sich die Werte zwischen 31 und 82 % bewegen. Während die Kaufkraftbindung im Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf mit 82 % gut ist, erreicht der Kaufkraftabfluss bei Hausrat, Möbeln und Einrichtungsbedarf mit ca. 40,6 Mio. € bzw.

68 % den höchsten Wert (Kaufkraftbindungsquote nur ca. 34 %). Hier macht sich bemerkbar, dass – trotz eines Möbeldiscounters sowie einiger Fachmärkte und Fachgeschäfte im Stadtgebiet – ein größeres Möbelhaus (Möbelvollsortimenter) fehlt, obwohl die Stadt Salzgitter marktseitig die Standortrahmenbedingungen für einen größeren Möbelanbieter aufweist. Hier dürfte der meiste Teil der Kaufkraft an die attraktiven Angebotsstandorte in Braunschweig, Wolfenbüttel und Wolfsburg abfließen (u. a. XXXLutz, IKEA, Porta, Mömax, Poco, Möbelhof Adersheim, Möbel Buhl³³).

Abbildung 18: Kaufkraftzu- und -abflüsse in der Stadt Salzgitter in Mio. € und Kaufkraftbindungsquoten in %



GMA-Berechnungen 2017

5. Ausgewählte Versorgungskennziffern

5.1 Ausstattungskennziffern

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Salzgitter.

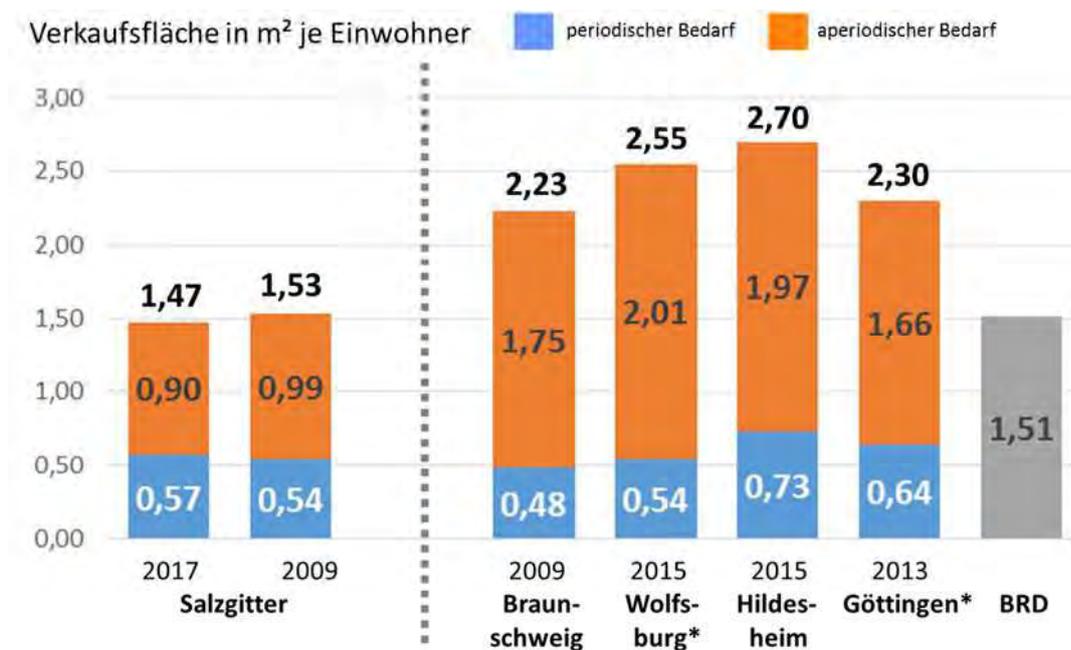
Hierzu ist anzumerken, dass dieser Kennziffernvergleich lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern kann. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt.

³³ Der Anbieter Buhl in Wolfsburg wurde aktuell von der XXXLutz-Gruppe übernommen.

Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt in Kapitel IV., Seite 63 ff.

Der **Vergleich der Verkaufsflächenausstattung** in Salzgitter mit den umliegenden – mit Ausnahme von Hildesheim, das eine vergleichbare Einwohnerausstattung aufweist – einwohnerstärkeren Oberzentren zeigt, dass in der Stadt Salzgitter eine vergleichsweise unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung besteht.³⁴ Während die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln noch durchschnittlich ist, liegt die Verkaufsflächenausstattung bei Nichtlebensmitteln deutlich unter dem Vergleichsniveau.

Abbildung 19: Relative Verkaufsflächenausstattung der Stadt Salzgitter im Vergleich mit umliegenden Oberzentren



* periodischer Bedarf: nur die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege

Quelle: GMA-Erhebung 2016 / 2017; kommunale Einzelhandelskonzept der jeweiligen Städte (in Klammern: Jahr der Erstellung / Veröffentlichung)

Hier macht sich insbesondere das Fehlen größerer Anbieter in einzelnen Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs bemerkbar, die aktuell in der Stadt Salzgitter nicht vertreten sind (z. B. Möbelhaus). Demgegenüber wird das Angebot in den anderen Oberzentren in der

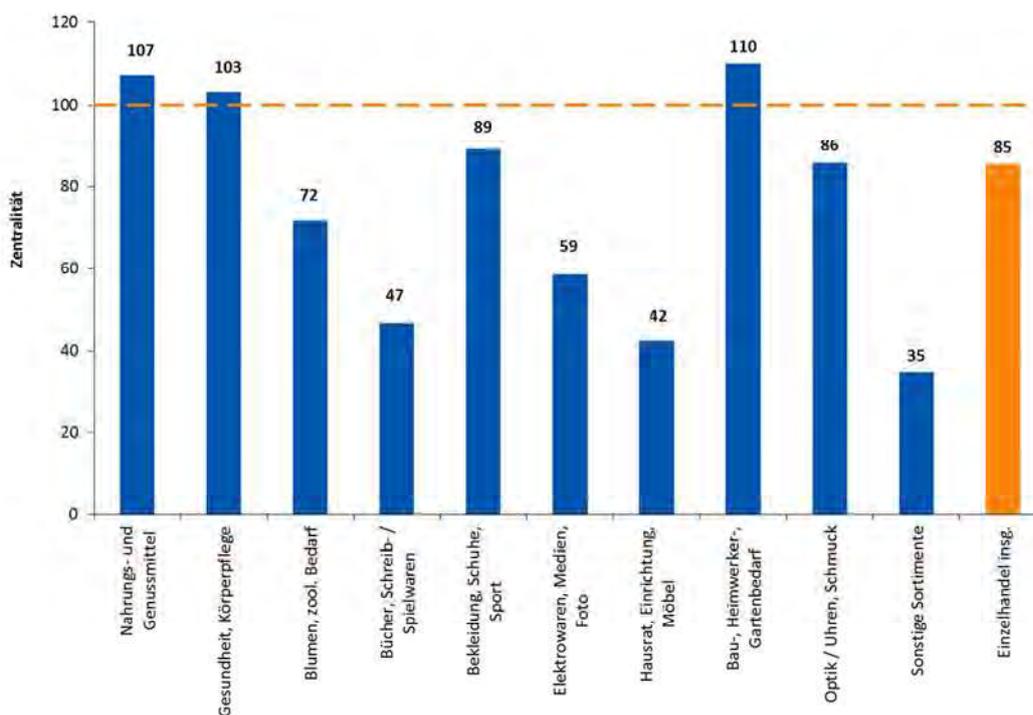
³⁴ Die hier zugrunde gelegten Daten basieren zum einen auf den jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepten, die bis ins Jahr 2009 zurückreichen, und zum Teil auf anderen Erhebungssystematiken (z. B. bereinigte / unbereinigte Verkaufsflächen in Mehrbranchenunternehmen). Aus diesem Grunde ist eine direkte Vergleichbarkeit nicht gegeben, sondern die Darstellung liefert nur Anhaltswerte.

Region bei Nichtlebensmitteln auch stark durch flächenintensive Angebotsformen geprägt, so dass zwischen den einzelnen Oberzentren zum Teil sehr große Unterschiede beim direkten Vergleich der Verkaufsflächenausstattung bestehen.

5.2 Zentralitätskennziffer

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität³⁵ von 85 zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Salzgitter insgesamt weniger Umsätze getätigt werden, d. h. dass per Saldo die Kaufkraftabflüsse aus dem Salzgitteraner Stadtgebiet die -zuflüsse überwiegen (vgl. Abbildung 20). Dies hat auch die Berechnung der Kaufkraftströme in der Stadt Salzgitter (vgl. Kapitel 4.3, Seite 57 ff.) gezeigt. Damit ist die Zentralität gegenüber 2006 um 13 Punkte (2006: 98) und gegenüber 2011 um 10 Punkte (2011: 95) gesunken. Hier macht sich neben den vollzogenen Betriebsschließungen in den vergangenen Jahren auch die Abwanderung von Kaufkraft in den Onlinehandel bemerkbar.

Abbildung 20: Einzelhandelszentralität der Stadt Salzgitter



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet)

Angesichts der bereits dargestellten räumlichen Lage der Stadt Salzgitter in Nachbarschaft zu mehreren attraktiven Oberzentren (v. a. Braunschweig) und Mittelzentren (v. a. Wolfenbüttel, Goslar) mit ausgeprägten Versorgungsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich werden in einigen Sortimenten des Nichtlebensmittelsektors nur vergleichsweise geringe Zentra-

³⁵ Die Einzelhandelszentralität stellt den in 2016 getätigten Einzelhandelsumsatz der in 2016 vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

litätswerte erreicht. So ist z. B. im Bereich Hausrat, Einrichtung, Möbel ein erheblicher Kaufkraftabfluss nach Braunschweig mit einem umfassenden Angebot an Möbelhäusern festzuhalten. Im Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf (110) sowie im Nahrungs- und Genussmittelsegment (107) ist der Zentralitätswert am höchsten. In den übrigen Warengruppen sind grundsätzlich noch Steigerungsmöglichkeiten gegeben, wobei dies selbstverständlich vor dem Hintergrund zu sehen ist, dass auch perspektivisch eine vollständige Kaufkraftbindung nicht erreichbar ist, sondern es in erster Linie um die Sicherung und um die gezielte Ergänzung des vorhandenen Angebots gehen muss (vgl. auch nachfolgende Ausführungen in Kapitel IV., Seite 63 ff.).

IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Salzgitter

1. Besonderheiten der Stadt Salzgitter als Einzelhandelsstandort

Im Vergleich mit den anderen Oberzentren in Niedersachsen³⁶ sind die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Stadt Salzgitter durch folgende **Besonderheiten** gekennzeichnet:

- /// Hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl rangiert die Stadt Salzgitter als Oberzentrum mit ca. 106.100 Personen nach Hannover (ca. 532.000 Einwohner), Braunschweig (ca. 251.000 Einwohner), Oldenburg (ca. 164.000 Einwohner), Osnabrück (ca. 162.000 Einwohner), Wolfsburg (ca. 124.000 Einwohner) und Göttingen (ca. 119.000 Einwohner) auf dem **siebten Platz der größten Städte Niedersachsens**. Von den weiteren Oberzentren in Niedersachsen weisen vier geringere Einwohnerzahlen als Salzgitter auf (Hildesheim: ca. 102.000 Einwohner, Wilhelmshaven: ca. 76.000 Einwohner, Lüneburg: ca. 75.000 Einwohner, Celle: ca. 70.000 Einwohner).
- /// Eng mit der Einwohnerzahl verbunden ist das „innere“ Nachfragepotenzial für den Einzelhandel in der Stadt Salzgitter. Starke Pendlerverflechtungen, v. a. mit dem benachbarten Oberzentrum Braunschweig, sowie dem weiteren Umland bedeuten auf der einen Seite Kaufkraftzuführungseffekte, die angesichts eines positiven Pendlersaldos von ca. 10.290 Beschäftigten nicht unerheblich ausfallen dürften. Auf der anderen Seite bedeutet gerade die Nähe zu dem deutlich einwohnerstärkeren und im Einzelhandelssegment in zahlreichen Branchen besser ausgestatteten Braunschweig, dass derzeit ein **wesentlicher Teil der Kaufkraft aus Salzgitter abfließt und somit Potenziale zur Rückholung dieser Kaufkraft vorhanden sind** (s. auch Befragungsergebnisse).
- /// Die durchschnittliche Entfernung zu den beiden nächstgelegenen Oberzentren Braunschweig (ca. 24 km) und Hildesheim (ca. 32 km) beträgt etwa 28 Kilometer, während andere Oberzentren in Niedersachsen durchschnittlich etwa 52 Kilometer von den jeweils benachbarten beiden Oberzentren entfernt liegen und damit auf ein viel größeres Umland reflektieren können als Salzgitter. In südlicher Richtung stellt der Harz eine natürliche topographische Grenze dar. Andererseits ergeben sich aufgrund der räumlichen Nähe zu den anderen Oberzentren Braunschweig sowie Wolfsburg innerhalb des oberzentralen Verbundes und in enger Verflechtung mit dem Mittelzentrum Wolfenbüttel **intensive Austauschbeziehungen**, die dem stationären Einzelhandel in Salzgitter zugutekommen können.

³⁶ Braunschweig, Celle, Göttingen, Hannover, Hildesheim, Lüneburg, Oldenburg, Osnabrück, Wilhelmshaven, Wolfsburg.

- Außerhalb des oberzentralen Verbundes strahlt der örtliche Einzelhandel auf umliegende Kommunen mit eher **niedriger Einwohnerdichte** und zudem **sehr unterschiedlichem Kaufkraftniveau** aus. Während in nördlicher Richtung tendenziell überdurchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraftvolumina vorhanden sind, ist in südlicher Richtung ein deutliches Gefälle zu beobachten. Dieser Ökonomie folgt auch die Einwohnerentwicklung: Während für den Süden sowohl in der Vergangenheit als auch zukünftig mit Einwohnerrückgängen (s. Kapitel I., 5. Seite 22 ff. und IV., 2., Seite 66) zu rechnen ist, nimmt die Einwohnerzahl und damit auch die Potenzialbasis im Norden zu. Dieser Umstand ist bei der Entwicklung der beiden Zentren Lebenstedt und Bad zu berücksichtigen. Gleichzeitig bedeuten die sehr unterschiedlichen Kaufkraftniveaus, dass der Einzelhandel am Standort Salzgitter auf eine sehr heterogene Kundschaft trifft, was eine adäquate Zielgruppenansprache tendenziell erschwert.
- Aufgrund des leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus haben in der Vergangenheit – auch größtenteils dem bundesweiten Trend folgend – zahlreiche Discounter ihre Expansion innerhalb des Stadtgebietes vorangetrieben, sodass heute ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittliches Angebot eher niedrigpreisiger Betriebsformen in der Stadt vorhanden ist (vgl. auch Kapitel III., Seite 47 ff.), während mittel- und hochpreisige Anbieter bei einem Engagement in der Region bislang den Fokus in erster Linie auf die Stadt Braunschweig legen. Sowohl vor dem Hintergrund der zahlreichen Einpendler als auch aufgrund der im Bundesdurchschnitt geringen Lebenshaltungskosten (und einem damit einhergehenden höheren verfügbaren Einkommen) dürften jedoch auch in Salzgitter **Potenziale für qualitativere Einzelhandel** vorhanden sein, der teilweise schon im Stadtgebiet vertreten ist. Dennoch sollte sich die Einzelhändlerschaft in Salzgitter nicht mit dem Braunschweiger Einzelhandel messen wollen, sondern über eine eigene Kunden- und Zielgruppenansprache profilieren.
- Die **Verkehrslage** der Stadt Salzgitter ist mit mehreren Autobahnanschlüssen an die A 39 sowie die überregional bedeutsamen B 6 und B 248 als gut zu bezeichnen. Auch innerhalb des Stadtgebietes sind die Pkw-Fahrzeiten durch gut ausgebaute (Schnell-) Straßen kurz. Zwar besteht kein direkter Anschluss an Bundesautobahnen von nationaler Bedeutung (z. B. A 2 Hannover – Berlin und A 7 Hamburg – Hannover – Kassel, die einige Kilometer am Stadtgebiet vorbeiführen), jedoch ist mit der durch das Stadtgebiet verlaufenden A 39 (A 7 / Hildesheim – A 2 / Braunschweig – Wolfsburg) eine großräumige Verkehrsachse mit entsprechenden Streukundenpotenzialen vorhanden. Nicht optimal ist die Anbindung im Schienenverkehr, wo der Kopfbahnhof im einwohnerstärksten Stadtteil Lebenstedt nicht die Erreichbarkeit aus Richtung Süden, Westen und Norden aufweist, wie es wünschenswert wäre. Des Weiteren bedingt die räumli-

che Nähe und teilweise bessere verkehrliche Anbindung der Harzregion, für die teilweise die Stadt Salzgitter als Oberzentrum de facto Versorgungsfunktionen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich mit übernehmen könnte, zum angebotsstärkeren Oberzentrum Braunschweig, dass Pendler- und Einkaufsverkehre zum Teil an Salzgitter vorbeilaufen. Damit ist die Partizipation des Einzelhandels in der Stadt Salzgitter an der Kaufkraft umliegender Kommunen nicht so ausgeprägt wie in anderen Oberzentren, auf die das Verkehrsnetz weitgehend alleine ausgerichtet ist.³⁷ Dennoch übernimmt der Einzelhandel in Salzgitter auch heute für Teile der umliegenden Gemeinden wesentliche Versorgungsfunktionen.

- /// **Wesentliche, aktuelle Standortanforderungen** verschiedener großflächiger Einzelhandelsvertriebsformen (z. B. Möbelhaus, Bau- und Heimwerkermarkt) werden in Salzgitter **erfüllt**.³⁸ Dennoch konzentrieren sich oberzentrale Einzelhandelsformate auf die noch verkehrsgünstiger gelegenen Standorte v. a. in Braunschweig.³⁹ Dementsprechend verfügen Braunschweig und die anderen Oberzentren im näheren Umkreis über eine deutlich höhere Ausstattung (absolut und je Einwohner) beim mittel- und langfristigen Bedarfsbereich bzw. bei den aperiodischen Sortimenten (vgl. auch Kapitel III., Seite 47 ff.). Hier wäre es wünschenswert, mit einem entsprechenden Angebot dieser Entwicklung entgegenwirken zu können, um weitere Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet Salzgitter zu vermeiden.
- /// Nicht zuletzt ist anzuführen, dass das Vorhandensein zweier Innenstädte entlang der oberzentralen Achse (Bad – Gebhardshagen – Lebenstedt – Thiede) **kurze Wege für die Bevölkerung beim Einkauf** bedeutet. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass sich Handelsunternehmen heute – dem bundesweiten Trend folgend – auf wenige, aber nachfragestarke Standorte konzentrieren. Die beiden Innenstädte Lebenstedt und Bad haben sich lange Zeit gleichwertig entwickelt. Mit der Standortwahl vieler Filialisten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs und der Etablierung eines größeren Einkaufszentrums in der Innenstadt Lebenstedt (City Carree), während sich großformatige Einzelhandelsangebote aus dem Innenstadtkern in Bad zurückgezogen haben (z. B. Karstadt-Schließung), wurde diese Entwicklung teilweise zu Lasten der Innenstadt Bad durchbrochen. Insofern ergeben sich hier jedoch auch noch in beiden Innenstädten Nachholbedarfe und Weiterentwicklungsmöglichkeiten.

³⁷ Die A 395 führt hingegen am Stadtgebiet vorbei nach Braunschweig.

³⁸ z. B. benötigen Möbelvollsortimenter heute üblicherweise 25.000 m² Verkaufsfläche und mehr und bevorzugen daher autokundenorientierte Standortlagen mit weiten Einzugsgebieten.

³⁹ z. B. Hansestraße (IKEA, Hammer, Poco, Porta, Globus); Frankfurter Straße (real, Fressnapf, Staples, Hornbach).

Wie zu erkennen ist, spielt der stationäre Einzelhandel in der Stadt Salzgitter derzeit hinsichtlich mancher Sortimente und Betriebstypen nicht die Rolle, die er in Salzgitter als Oberzentrum spielen könnte, und birgt noch zahlreiche Potenziale für eine Weiterentwicklung. Insbesondere das vorhandene Kaufkraftpotenzial in der siebtgrößten Stadt Niedersachsens, die prinzipiell guten verkehrlichen Rahmenbedingungen und die engen Verflechtungen innerhalb des starken Wirtschaftsraums Großraum Braunschweig sind maßgebliche Faktoren, die dazu beitragen, dass sich der Einzelhandel am Standort Salzgitter künftig positiv weiterentwickeln kann. Auch wenn mit der Stadt Braunschweig ein gut ausgestattetes weiteres Oberzentrum in unmittelbarer Nachbarschaft liegt, gibt es doch Hinweise darauf, dass der Einzelhandelsstandort Salzgitter bislang unterschätzt wird.

2. Bevölkerungsprognose für das Marktgebiet bis zum Jahr 2025

Für den Zeitraum zwischen 2006 und 2016 war – wie in Kapitel I., 5., Seite 22 ff. dargestellt – für die Stadt Salzgitter eine weitgehend konstante Bevölkerungsentwicklung ($< +0,1\%$) zu verzeichnen. Bis zum **Prognosejahr 2025** ist für die Stadt Salzgitter von einem leichten Bevölkerungsanstieg im Stadtgebiet um ca. 3,3 % auszugehen.⁴⁰

Im überörtlichen Marktgebiet der Stadt Salzgitter ist ebenfalls mit einem Bevölkerungsanstieg zu rechnen, der im Wesentlichen auf die Städte Braunschweig und Wolfenbüttel sowie die beiden nördlich gelegenen Gemeinden Vechelde und Lengede entfällt. Demgegenüber ist die Bevölkerungsentwicklung in den übrigen Gemeinden des überörtlichen Einzugsgebietes rückläufig. Während davon auszugehen ist, dass die Bevölkerung in der Zone II um ca. 1.800 Personen zurückgehen wird, wird sie in der Zone III (Braunschweig, Wolfenbüttel) um ca. 18.800 Einwohner zunehmen.⁴¹

3. Kaufkraftprognose für den Salzgitteraner Einzelhandel bis zum Jahr 2025

Die Entwicklung der Kaufkraftvolumina im Marktgebiet der Stadt Salzgitter bis zum Jahr 2025 steht vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum.

Das der GMA-Kaufkraftprognose zugrunde liegende Szenario des Verbraucherverhaltens lässt sich wie folgt skizzieren:

⁴⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, kleinräumige Bevölkerungsprognose, Basisjahr 2015.

⁴¹ Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, kleinräumige Bevölkerungsprognose, Basisjahr 2015.

- / Die Verbraucher verhalten sich für die Dauer des Prognosezeitraums „normal“, d. h. es werden keine größeren Veränderungen des aktuellen Ausgabe- und Sparverhaltens erwartet.
- / Die Preise für Dienstleistungen werden schneller ansteigen als die Preise im Einzelhandel. Als Folge dieser Entwicklung wird der Ausgabenanteil des Einzelhandels am verfügbaren Einkommen leicht zurückgehen.
- / Die Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel steigen nominal von derzeit ca. € 5.570 auf ca. € 5.680 im Jahr 2025.
- / Die Bevölkerungszahl in der Stadt Salzgitter wird perspektivisch noch leicht zunehmen; Grundlage für die Einschätzung der Bevölkerungszahl im Jahr 2025 ist die Prognose des Statistischen Landesamtes Niedersachsen.

Tabelle 10: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Salzgitteraner Einzelhandels bis 2025 (Prognose)

Branche	2016	2025	Veränderung	
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in %
Stadt Salzgitter	565,1	567,2	+ 2,1	+ 0,4 %
Gemeinde Vechelde	97,4	106,8	+ 9,4	+ 9,7 %
Gemeinde Lengede	74,2	78,0	+ 3,8	+ 5,1 %
Gemeinde Söhlde	42,4	41,2	- 1,2	- 2,8 %
Samtgemeinde Baddeckenstedt	56,4	53,9	- 2,5	- 4,4 %
Samtgemeinde Lutter am Bardenberge	21,9	20,0	- 1,9	- 8,7 %
Gemeinde Liebenburg	44,1	38,9	- 5,2	- 11,8 %
Einheitsgemeinde Schladen-Werla	45,4	43,1	- 2,3	- 5,1 %
Einheitsgemeinde Oderwald	36,0	36,3	+ 0,3	+ 0,8 %
Zone II gesamt	417,8	418,2	+ 0,4	+ 0,1 %
Stadt Braunschweig	1.477,1	1.589,0	+ 111,9	+ 7,6 %
Stadt Wolfenbüttel	302,8	320,3	+ 17,5	+ 5,8 %
Zone III gesamt	1.779,9	1.909,3	+ 129,4	+ 7,3 %
überörtliches Marktgebiet gesamt	2.197,7	2.327,5	+ 129,8	+ 5,9 %
Marktgebiet gesamt	2.762,8	2.894,7	+ 131,9	+ 4,8 %

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen) auf Basis der Bevölkerungsprognose des Statistisches Landesamtes Niedersachsen, Basisjahr 2015

In der **Stadt Salzgitter** kann unter Verwendung dieser Kriterien im Jahr 2025 mit einem Kaufkraftvolumen von **ca. 567 Mio. €** gerechnet werden. Dies entspricht für das im Jahr 2025 erwartete Kaufkraftvolumen einem nominalen Anstieg um ca. 2,1 Mio. € (+ 0,4 %).

Im **überörtlichen Marktgebiet** ist vor dem Hintergrund tendenziell steigender Einwohnerzahlen ebenfalls ein Anstieg des Kaufkraftvolumens zu erwarten. Hier kann ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Höhe von über **2,3 Mrd. €** prognostiziert werden, welches etwa 130 Mio. € über dem heutigen Niveau (ca. 2,2 Mio. €) liegt. Von dem Gesamtvolumen entfallen ca. 418 Mio. € auf die Zone II und ca. 1,9 Mrd. € auf die Zone III.

4. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Im Hinblick auf die aktuelle branchenbezogene Einzelhandelsausstattung sowie mögliche Entwicklungspotenziale sind unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Stadt Salzgitter und das Marktgebiet die in nachfolgender Übersicht dargestellten Bewertungen und Empfehlungen zu treffen. Diese werden nachstehend zunächst für die Gesamtstadt Salzgitter formuliert:

Übersicht 2: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale (Stadt Salzgitter)

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> quantitativ insgesamt leicht überdurchschnittliche Ausstattung, wobei Lebenstedt, Bad und Thiede über eine hohe Ausstattung verfügen, während die kleineren Stadtteile z. T. nur gering versorgt sind (s. dazu Kapitel V., 4., Seite 150 ff.) unter qualitativen Gesichtspunkten insgesamt deutliches Übergewicht von Discountern gegenüber Vollsortimentern im Stadtgebiet, zudem verfügen einzelne Anbieter über geringe Verkaufsflächengrößen und sind nicht mehr zeitgemäß aufgestellt (v. a. NP Gebhardshagen, NP Ringelheim, NP Wildkamp, NP Schölkegraben, nahkauf Bad) 	<ul style="list-style-type: none"> verbesserte Ausstattung, Modernisierung / Erweiterung von Märkten mit Nachholbedarf mit derzeit deutlich unter 800 m² VK (s. dazu Kapitel V., 4., Seite 150 ff.) Sicherung der vorhandenen wohnnahen Versorgung in den Stadtteilen (v. a. in Gebhardshagen, Ringelheim), aber auch in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen im Stadtteil Lebenstedt (z. B. Wildkamp, Schölkegraben) ggf. Ergänzung mit weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten / -spezialgeschäften Sicherstellung der ÖPNV-Anbindung nicht versorgter Stadtteile an Lebensmittelmärkte
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> quantitativ insgesamt unterdurchschnittliche Ausstattung aktuell sechs Drogeriefachmärkte im Stadtgebiet ansässig (5 x Rossmann, 1 x dm), nach Schlecker-Pleite jedoch nicht mehr in Gebhardshagen; Ergänzung um je eine Parfümerie in den Innenstädten Lebenstedt und Bad insgesamt 31 Apotheken in allen größeren Ortsteilen (Lebenstedt, Bad, Thiede, Gebhardshagen, Barum, Fredenberg, Hallendorf, Lichtenberg, Ringelheim) vorhanden Ergänzung um etwa ein halbes Dutzend Sanitätshäuser mit Schwerpunkt in den Innenstädten Lebenstedt und Bad 	<ul style="list-style-type: none"> Ansiedlung von ein bis zwei Drogeriemärkten grundsätzlich noch darstellbar, v. a. nach Schlecker-Pleite, wobei Ansiedlung in Gebhardshagen wünschenswert wäre Ergänzung um weitere kleinteilige Anbieter möglich (z. B. Parfümerie, Sanitätswaren)
Blumen, zoologischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> quantitativ deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung bei Blumen, leicht unterdurchschnittlich bei zoologischem Bedarf im Bereich Schnittblumen / Zimmerpflanzen zahlreiche kleinflächige Fachgeschäfte vorhanden Angebot im zoologischen Bedarf wird aktuell durch zwei Fachmärkte und einen Kleinanbieter abgedeckt 	<ul style="list-style-type: none"> Potenzial für weitere Anbieter gegeben (z. B. weiterer Zoofachmarkt) Neuaufstellung / Verlagerung veralteter Standorte (z. B. Fressnapf Marienbruchstraße)

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Bücher, Schreib- und Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"> ■ quantitativ insgesamt deutlich unterdurchschnittliche Angebot bei Zeitungen / Zeitschriften, Büchern, Schreibwaren und Spielwaren ■ Konzentration der Angebote in den Innenstädten Lebenstedt und Bad, Ergänzungen mit Kiosken / Zeitungen / Zeitschriften / Schreibwaren / Post in Fredenberg, Gebhardshagen und Thiede sowie auf den Teilflächen der Lebensmittelmärkte ■ ausschließlich Betriebe bis zu einer Größe von 300 m² VK vertreten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Diversifizierung / Erweiterung des Angebotes (in den Zentren) grundsätzlich möglich ■ Fehlen einer größeren Buchhandlung und eines größeren Spielwarenanbieters (aktuell ist mit Spiele Max im City Carree in Lebenstedt ein neuer Anbieter hinzuzutreten)
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> ■ quantitativ insgesamt deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächen-ausstattung für ein Oberzentrum ■ vor dem Hintergrund der polyzentrischen Struktur jedoch vielseitige Angebote (Herren-, Damen- und Kindermode, Schuhe, Lederwaren, Brautmode) in inhabergeführtem und fachmarktorientiertem Besatz vorhanden, mit C&A, H&M und woolworth (2 x, Lebenstedt und Fredenberg) auch vier Kaufhäuser vorhanden; zudem Teilflächen in SB-Warenhäusern ■ Konzentration des Angebotes auf die Innenstädte Lebenstedt und Bad, wobei Filialisten schwerpunktmäßig in Lebenstedt vertreten sind; jedoch auch dezentrale Fachmarktstandorte (z. B. An der Erzbahn Bad, Schäferwiese Thiede), vereinzelt auch in den kleineren Ortschaften (Flachstöckheim, Gebhardshagen, Ringelheim) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung, Stärkung und Erweiterung des Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen, v. a. in den Hauptzentren, keine weitere Ansiedlung von Fachmärkten mit diesem innerstädtischen (Leit-) Sortiment in dezentralen Standortlagen ■ Ergänzung v. a. im Bereich Sportbekleidung (und -schuhe) wünschenswert, Ansiedlung in einer der beiden Innenstädte Lebenstedt und / oder Bad anzustreben ■ Diversifizierung und Ergänzungen bei Bekleidung und Schuhe grundsätzlich möglich; Lenkung auf die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Lebenstedt und Innenstadt Bad
Elektrowaren, Medien, Foto	<ul style="list-style-type: none"> ■ quantitativ unterdurchschnittliche Ausstattung ■ Angebot im Wesentlichen durch die zwei Elektronikfachmärkte Media Markt (Innenstadt Lebenstedt) und Expert in dezentraler Standortlage geprägt, ergänzt um zahlreiche kleinflächige Anbieter in Lebenstedt, Bad und Gebhardshagen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Angebotsergänzung bzw. Neuansiedlungen mit Spezialanbietern grundsätzlich noch darstellbar ■ Lenkung auf die Innenstädte Lebenstedt und / oder Bad anzustreben

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Hausrat, Einrichtung, Möbel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ insgesamt deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung in dieser Warengruppe, v. a. im klassischen Möbelsegment, da ein größerer Anbieter fehlt (größter Anbieter aktuell Möbel SB Boss, ca. 3.600 m² VK) ▪ übriges Angebot mit Ausnahme der Anbieter Depot, Dänisches Bettenlager (2 x) und Matratzen Concord ausschließlich inhabergeführt geprägt, mit geringen Betriebsgrößenstrukturen und damit begrenztem Verkaufsflächenangebot ▪ Schwerpunkt der kleinflächigen Anbieter in den Innenstädten, der größeren Anbieter in dezentralen Standortlagen in Lebenstedt und Bad 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (größerer) Möbelanbieter wünschenswert, deutliche Versorgungslücke und vordringlicher Handlungsbedarf. Hier liegen entsprechende Planungen zur Ansiedlung von XXXL und Mömax am Standort Eisenhüttenstraße vor. ▪ Entwicklung im Bereich der Spezialanbieter möglich (z. B. Fachmarkt für Küchen o. ä.)
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ insgesamt quantitativ auch nach der Praktiker-Pleite nur leicht unterdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung mit mehreren, größtenteils filialisierten Großflächenanbietern (v. a. Globus, OBI, Werkers Welt, Hammer, Tedox; im Gartenmarktbereich v. a. Gartencenter Nordharz) ▪ Ergänzung um Baustoff-, Eisenwaren-, Fliesen-, Sanitär- und weitere Pflanzenanbieter, sodass insgesamt gute Ausstattung mit annäherndem Vollsortiment vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung des bestehenden Angebots ▪ Ergänzung um weitere Fach- und Spezialanbieter (z. B. Raiffeisenmarkt, Holz o. ä.) grundsätzlich möglich, jedoch kein akuter Handlungsbedarf
Optik, Uhren / Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mit 21 Optikern / Hörgeräteakustikern sowie einem Dutzend Uhren / Schmuck-Anbietern unter quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten gute Ausstattung vorhanden ▪ eindeutiger Schwerpunkt in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt Lebenstedt und Innenstadt Bad, Ergänzung um Anbieter in Thiede, Gebhardshagen und Lesse 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifizierung / Ergänzung im Bereich Uhren / Schmuck in den Innenstädten grundsätzlich noch möglich, jedoch kein akuter Handlungsbedarf
sonstige Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantitativ unterdurchschnittliche Ausstattung, überdurchschnittlich allenfalls bei Discountern / Sonderpostenmärkten (u. a. MacGeiz, TEDi) und Second-Hand-Anbietern ▪ z. T. spezialisierte Anbieter vorhanden (z. B. Autoteile, Münzen, Angeln), kein Musikhandel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzungen um z. B. Fahrrad- / Sportgeräteanbieter, Autoteile-Fachmarkt o. ä. grundsätzlich noch möglich, jedoch kein akuter Handlungsbedarf ▪ Lenkung weiterer Anbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten auf zentrale Versorgungsbereiche anzustreben

GMA-Empfehlungen 2017

Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollte das Hauptaugenmerk auf die Bestandssicherung und ggf. Modernisierung gelegt werden.

V. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Salzgitter

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Salzgitter ist die Verabschiedung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist. Dabei werden die Zielvorstellungen aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2006 im Folgenden überprüft und fortgeschrieben bzw. ergänzt, sollten jedoch grundsätzlich ihre Gültigkeit behalten.

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung werden formuliert:

/// Oberziel: Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Salzgitter

- **Erhalt / Sicherung und zielgerichteter Ausbau** des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit Handlungsbedarf
- **Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung** im Stadtgebiet, soweit möglich in Branchen des mittel- und langfristigen Bedarfs auch (zusätzliche) Bindung auswärtiger Kunden
- ➔ **Wirtschaftsförderung und Schaffung von Investitionen durch marktorientierte Angebotsplanung**

/// Ziel 1: Schutz und Stärkung der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche

- Stärkung der **Innenstädte** Lebenstedt und Bad als dominierende Einkaufslagen durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes sowie ergänzender Nutzungen
- Stärkung der **Nahversorgungszentren** Wildkamp, Reppnersche Straße, Berliner Straße, Seeviertel⁴², Schölkegraben, Fredenberg⁴³, Burgundenstraße, Gebhardshagen⁴⁴ und Panscheberg als städtebaulich integrierte quartiers- und stadtteilbezogene Versorgungszentren durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes (z. B. Verkaufsflächenerweiterungen kleiner Lebensmittelmärkte)

⁴² ehem. zentraler Versorgungsbereich Gesemannstraße.

⁴³ ehem. zentraler Versorgungsbereich Gaußstraße.

⁴⁴ ehem. zentraler Versorgungsbereich Hagenmarkt.

- Schaffung von **Investitionssicherheit** durch verbindliche Bauleitplanung (v. a. Ausschluss zentrenrelevanter Kernsortimente an autokundenorientierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche)

→ Schutz und die Weiterentwicklung der städtebaulich integrierten Lagen / zentralen Versorgungsbereiche mit ihren z. T. historisch gewachsenen Strukturen fördert die Treffpunktfunktion und lebt wesentlich von den dort ansässigen Einzelhandelsgeschäften

→ entspricht den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen, Ziele 04 und 05 (vgl. Kapitel I., 4.2, Seite 18 ff.)

/// Ziel 2: Sicherung und ggf. Weiterentwicklung von geeigneten Standorten für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel (mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten)

- **Sicherung und Stärkung** der regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (John-F.-Kennedy-Straße / Theodor-Heuss-Straße, Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße, Braunschweiger Straße / An der Erzbahn, Braunschweiger Straße / Porschestraße, Schäferwiese, sowie künftig Eisenhüttenstraße)

- **Konzentration** der Ansiedlung / Weiterentwicklung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf bereits eingeführte Standorte und unmittelbar angrenzende Bereiche

→ an autokundenorientierten Standorten soll der Einzelhandel mit nahversorgungs- und rein zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung maßvoll begrenzt werden, kann in Branchen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten jedoch ausgebaut werden, zumal sich diese häufig aufgrund ihres hohen Flächenverbrauchs in den zumeist kleinteilig strukturierten städtebaulich integrierten Lagen nicht stadt- und ortsverträglich unterbringen lassen.

→ entspricht den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen, Ziele 04 und 06

/// Ziel 3: Schutz und städtebauliche Entwicklung von geeigneten Standorten für die wohnortnahe Versorgung mit Angeboten des periodischen Sortimentsbereiches innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

- Erhalt und ggf. Weiterentwicklung der nahversorgungsrelevanten Angebote in den **zentralen Versorgungsbereichen** als Frequenzbringer für den weiteren nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel sowie ergänzende Nutzungen
 - Erhalt / bestandssichernde Maßnahmen und ggf. Weiterentwicklung der nahversorgungsrelevanten Angebote an den **Sonstigen Standorten mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Lichtenberg, Flachstöckheim, Ringelheim)
 - **Ausschluss großflächigen Einzelhandels / Festsetzung bestehender Betriebe** mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonstigen Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung
- ➔ Stadt der kurzen Wege: Die Nahversorgung soll – auch mit Blick auf demografische Rahmenbedingungen und immobile Bevölkerungsgruppen – wohnortnah organisiert sein, wesentliche Angebote der Nahversorgung sollen im Idealfall fußläufig und ansonsten – wo dies nicht möglich ist – mit dem ÖPNV und dem Pkw auf kurzem Wege erreichbar sein
- ➔ entspricht den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen, Ziele 05 und ggf. 10

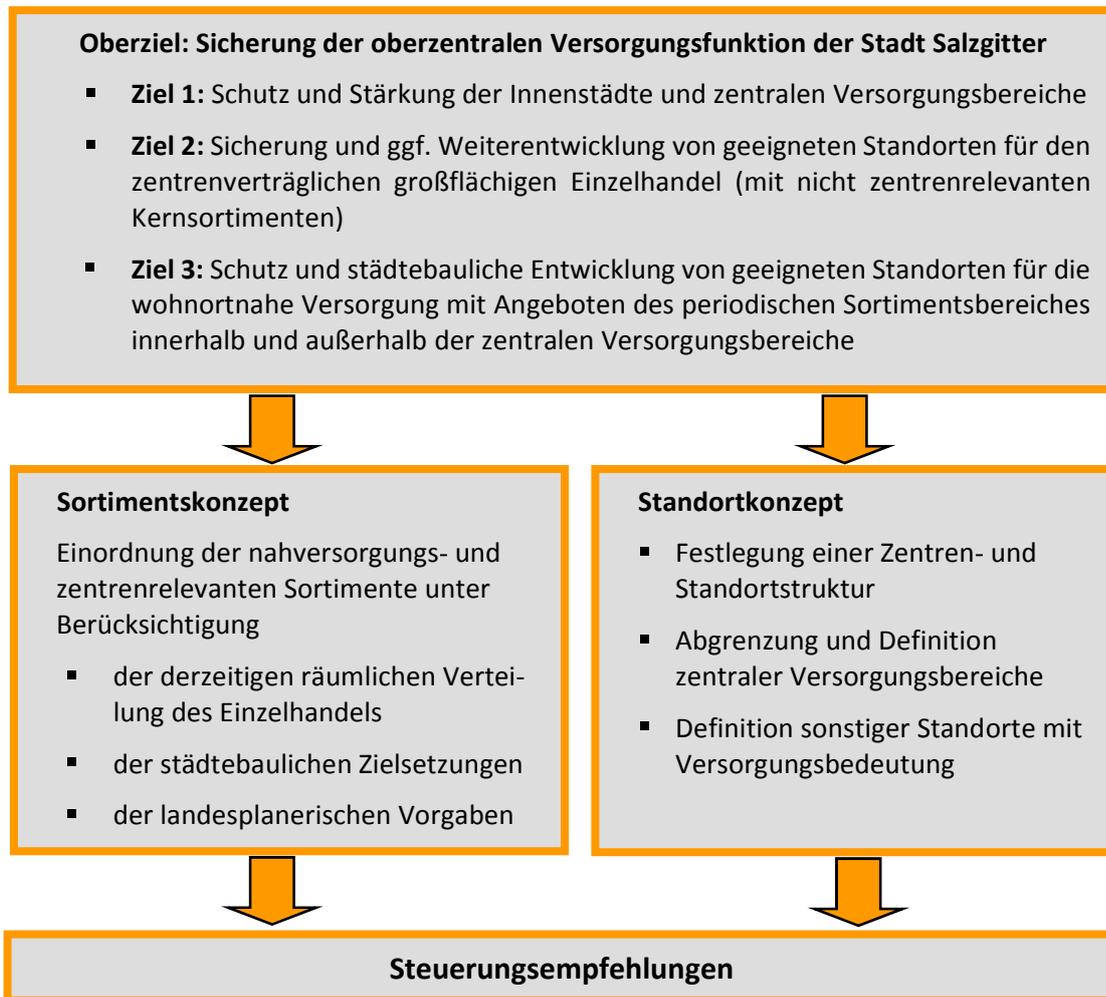
Neben den o. g. Zielen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen sind bei Planungen von Einzelhandelsgroßprojekten in der Stadt Salzgitter auch die übrigen Ziele zu beachten (z. B. Kongruenzgebot).⁴⁵

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept umfasst folgende Bausteine (vgl. Abbildung 21):

- // **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, rein zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels innerhalb der Stadt Salzgitter.
- // **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Salzgitter formuliert.

⁴⁵ s. LROP-VO Niedersachsen 2017, Kapitel 2.3.

Abbildung 21: Ziele und Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes



GMA-Darstellung 2017

Neben diesen beiden wesentlichen Konzeptbausteinen zur Steuerung des v. a. großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche trifft das **Nahversorgungskonzept** ergänzende Empfehlungen, die über die auf die zentralen Versorgungsbereiche „scharf gestellten“ Regelungen hinausgehen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass neben dem zentrenrelevanten Einzelhandel in den Zentren auch ein möglichst flächendeckendes Netz an nahversorgungsrelevantem Einzelhandel gesichert und entwickelt werden soll, der sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen, aber auch außerhalb dieser Bereiche wohnungsnah oder wohnortnah vorhanden sein darf bzw. soll.

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweite-

rungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

2.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe:

- /// Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).
- /// Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende und Frequenz erzeugende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Diese sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.
- /// Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Kriterien:

- // Transportierbarkeit (An- und Ablieferung)
- // Flächenbedarf
- // Bedeutung für die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufserlebnis / Magnetfunktion)
- // städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Salzgitter
- // räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet.

Demnach sind Sortimente als **zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant** einzustufen, wenn sie

- // Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt / Ortsmitte beitragen
- // für einen leichten Transport geeignet sind (ohne Pkw)
- // geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen
- // Bestandteil des innerstädtischen Branchenmixes sind
- // Synergien zu anderen Sortimenten in der Innenstadt / Ortsmitte aufzeigen (z. B. Schuhe und Bekleidung).

Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind darüber hinaus Warengruppen zuzuordnen,

- // die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- // die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche)
- // bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Hingegen können Sortimente dem **nicht zentrenrelevanten** Bereich zugeordnet werden, wenn

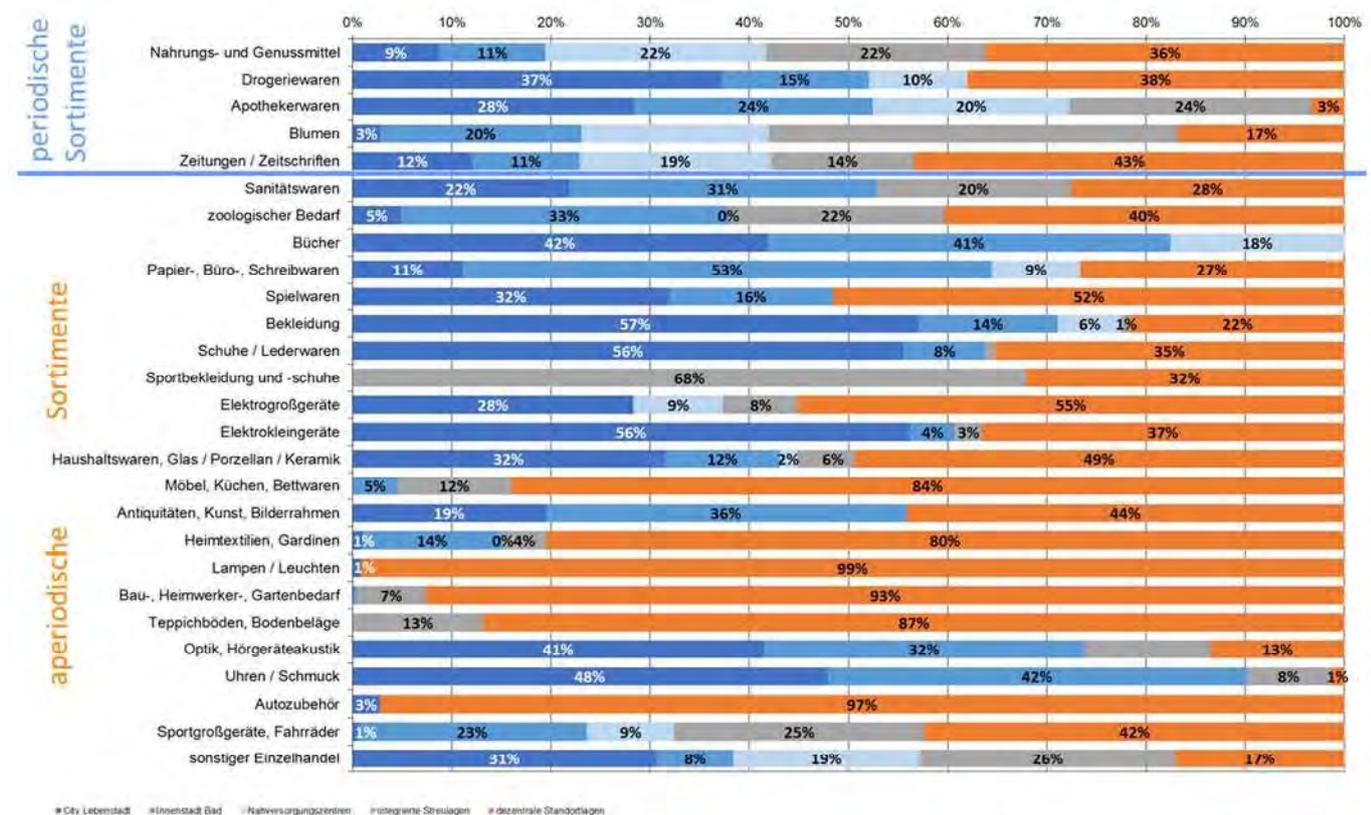
- // hohe Flächenansprüche bestehen
- // die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert
- // eine nur geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen besteht (z. B. Möbel)
- // keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können
- // sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

2.3 Sortimentsliste für die Stadt Salzgitter

Die nachfolgende Übersicht 4 stellt einen Vorschlag zur zukünftigen Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Salzgitter dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Salzgitter orientiert (vgl. Abbildung 22), sondern auch städtebauliche Zielset-

zungen sowie die im Landesraumordnungsprogramm⁴⁶ genannten zentrenrelevanten Sortimente berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Demgegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, aus der Sortimentsliste der zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Salzgitter herausgenommen werden.

Abbildung 22: Verteilung der Sortimente in der Stadt Salzgitter nach Lagekategorien



GMA-Erhebung und -Darstellung 2017; Einstufung der Sortimente nach neuer Standorthierarchie

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu

⁴⁶ Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) Kapitel 2.3; Begründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP).

den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Im Folgenden werden die einzelnen Sortimente gemäß der oben aufgeführten Kriterien den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl. Abbildung 22 und Übersicht 3).

Übersicht 3: Sortimentsliste für die Stadt Salzgitter (zusammenfassende Darstellung)

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p>davon nahversorgungsrelevant (= periodisch)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Nahrungs- und Genussmittel</u> inkl. Lebensmittelhandwerk und <u>Feinkost</u>, Tabakwaren, <u>Getränke</u>, Reformwaren ▪ <u>Drogerieartikel</u>, <u>Kosmetika</u>, <u>Parfümeriewaren</u> (Gesundheits- und Körperpflegeartikel inkl. Wasch- und Putzmittel) ▪ Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel ▪ (Schnitt-)<u>Blumen</u> ▪ Zeitungen / <u>Zeitschriften</u> <p>davon rein zentrenrelevant (= aperiodisch)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren ▪ <u>Bücher</u>, <u>Papier</u> / <u>Büroorganisation</u> bzw. -bedarf / <u>Schreibwaren</u> inkl. Schulbedarf, <u>Bastelartikel</u> ▪ <u>Spielwaren</u> ▪ <u>Bekleidung</u>, <u>Wäsche</u> (inkl. <u>Baby- und Kinderartikel</u> ohne Kinderwagen, Kindersitze) ▪ <u>Schuhe</u>, <u>Lederwaren</u> ▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, <u>Sportartikel</u> (ohne Sportgroßgeräte) ▪ <u>Unterhaltungselektronik (TV, HiFi)</u> und <u>Kommunikationselektronik</u> (nur Kleingeräte), <u>Elektrohaushaltswaren</u> (nur Kleingeräte), <u>Foto / Film / Video</u>, Fotogeräte, Videokameras, optische Erzeugnisse und Zubehör, <u>Ton- / Bildträger</u>, Computer ▪ <u>Hausrat</u>, <u>Haushaltswaren</u>, <u>Wohnaccessoires</u>, <u>Einrichtungszubehör</u> (inkl. <u>Glas / Porzellan / Keramik</u>) ▪ <u>Kunst</u>, <u>Kunstgewerbe</u>, <u>Bilderrahmen</u>, <u>Antiquitäten</u> ▪ <u>Wolle</u>, <u>Kurzwaren</u>, <u>Strickwaren</u>, <u>Handarbeiten</u> / <u>Stoffe</u> ▪ (Augen-) <u>Optik</u>, Hörgeräteakustik ▪ <u>Uhren</u>, <u>Schmuck</u>, <u>Silberwaren</u> ▪ <u>Fahrräder</u> und <u>Fahrradzubehör</u>, <u>Angelartikel</u>, <u>Jagdartikel</u>, <u>Jagdbedarf</u> ▪ <u>Musikalien</u>, <u>Musikinstrumente</u>, <u>Briefmarken</u> 	<p>(= aperiodisch)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Tiere</u>, <u>Zoobedarf</u>, <u>Tierpflegemittel</u>, <u>Tier-nahrung</u> ▪ <u>Elektrohaushaltswaren</u> (nur Großgeräte) / „weiße Ware“** ▪ Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter) ▪ Antennen, Satellitenanlagen ▪ Möbel, Kücheneinrichtung, Büromöbel ▪ <u>Haus- und Heimtextilien</u>, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche ▪ <u>Lampen / Leuchten</u>, <u>Beleuchtungskörper</u> ▪ Matratzen, Bettwaren ▪ Teppiche, Teppichböden, Bodenbeläge ▪ Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf ▪ Baustoffe, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Holz / Naturhölzer ▪ Zimmer-, Beet-, Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf, Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik / Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune ▪ Kinderwagen, Kindersitze ▪ Kfz- / Motorradzubehör, Reifen ▪ Sportgroßgeräte (ohne Fahrräder und Fahrradzubehör), <u>Campingartikel</u>, Boote und Zubehör

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2017, der stadtplanerischen Absichten sowie der landes- und regionalplanerischen Vorgaben; * = nicht abschließende Auflistung

___ = zentrenrelevant gemäß LROP; ___ = zentrenrelevant gemäß RROP (wird überarbeitet);

___ = zentrenrelevant gemäß LROP und RROP;

abc = andere Einordnung als 2006.

Die Sortimentsliste der Stadt Salzgitter unterscheidet sich in einigen Sortimenten von der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Großraum Braunschweig. Dies ist jedoch unschädlich, da die regionale Sortimentsliste nach Aussagen des Regionalverbandes Großraum Braunschweig lediglich Richtcharakter hat, Leitsortimente darstellt und kommunale Sortimentslisten als Grundlagen für die Bauleitplanung einer Stadt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit Vorrang vor der regionalen Liste haben.⁴⁷

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Bauleitplanung zentrenrelevante Sortimente an dezentralen / nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden. Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- /// die positive Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen
- /// die negative Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Salzgitter zukünftig gesteuert werden kann.

Sowohl im Vergleich zur Sortimentsliste aus dem Jahr 2006 als auch im Vergleich zu der in der Begründung zum LROP Niedersachsen 2017 und dem RROP für den Großraum Braunschweig 2008 enthaltenen Sortimentsliste zeigen sich z. T. Unterschiede bei der Zuordnung zu den nahversorgungs-, (rein) zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Daher ist zu den Unterschieden bei der Zuordnung auf folgende Punkte gesondert hinzuweisen:

- /// **Nahrungs- und Genussmittel** (inkl. Feinkost und Getränke) werden im vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept grundsätzlich als nahversorgungsrelevant eingestuft. Gemäß LROP Niedersachsen 2017 ist dieses periodische Sortiment hingegen in der Regel zentrenrelevant. Erst über die Ausnahmeregelung in Ziel 05 sowie die Regelungen in Ziel 10 wird berücksichtigt, dass Nahrungs- und Genussmittel üblicherweise in Betriebstypen angeboten werden, die hinsichtlich ihres Flächenbedarfs sowie sonstiger Standortanforderungen (u. a. verkehrliche Erreichbarkeit für den Kunden- und Lieferverkehr) in manchen Fällen nur schwer in zentrale Versorgungsbereiche zu inte-

⁴⁷ Diese mündlichen Erläuterungen wurden vom Regionalverband Großraum Braunschweig am 29.08.2018 im Rahmen eines Abstimmungstermins zu einem Einzelhandelsgroßprojekt in Salzgitter gegenüber Vertretern der Stadtverwaltung Salzgitter getätigt.

grieren sind (städtebauliche Gründe) oder aufgrund des Fehlens eines zentralen Versorgungsbereiches möglichst wohnungsnah (aus siedlungsstrukturellen Gründe innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes) bzw. wohnortnah (außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes in ländlich geprägten Stadtteilen) im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung grundsätzlich angesiedelt werden sollen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, werden Nahrungs- und Genussmittel – ebenso wie Drogerieartikel, Kosmetika und Parfümerieartikel, Apothekerwaren / pharmazeutische Artikel, (Schnitt-)Blumen sowie Zeitungen / Zeitschriften – als nahversorgungsrelevant bezeichnet. Es ist damit – wie alle anderen nahversorgungsrelevanten Sortimente auch – gleichzeitig zentrenrelevant. Auch für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel soll somit zunächst die „Zentrenpflicht“ bestehen. Die Zulässigkeit von großflächigen Neuansiedlungen und Erweiterungen kann jedoch im Hinblick auf die Sicherstellung einer ausgewogenen und wohnungs- bzw. wohnortnahen Versorgungsstruktur innerhalb der Stadt Salzgitter ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (in integrierten Lagen) möglich sein. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu untersuchen.

- Die Sortimente **Drogerieartikel, Kosmetika, Parfümeriewaren**, die gemäß Begründung zum LROP 2017 (Drogerieartikel, Kosmetika) bzw. RROP 2008 (Parfümeriewaren) ebenfalls als i. d. R. zentrenrelevant eingestuft werden, sind als ergänzendes Angebot der Nahversorgung ebenfalls von hoher Bedeutung, weshalb sie aus den gleichen Gründen wie Nahrungs- und Genussmittel als nahversorgungsrelevant eingestuft werden.
- Im Bereich der Blumen und Pflanzen wird weiterhin zwischen **(Schnitt-)Blumen** sowie **Zimmer, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen** unterschieden. (Schnitt-)Blumen werden (auch in Salzgitter) überwiegend in Fachgeschäften an integrierten Standorten – häufig auch Nahversorgungszentren – angeboten, während Zimmer-, Beet- und Balkonpflanzen und Außenpflanzen zum Großteil in Bau- und Gartenfachmärkten zu finden sind. Da letztere aufgrund ihrer Verkaufsflächendimensionierung an autokundenorientierten Standorten ansässig sind, werden Zimmer-, Bett- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen dem nicht zentrenrelevanten Segment zugeordnet, während das gemäß LROP 2017 als in der Regel zentrenrelevant bezeichnete Blumensortiment als nahversorgungsrelevant bezeichnet wird.
- Eine ebenfalls starke Orientierung auf alle in Salzgitter vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Lagen zeigt das Sortiment **Zeitschriften**, das nach der Landesliste in der Regel zentrenrelevant ist. Da es für die Nahversorgung ebenfalls eine Rolle spielt und unter planerischen Gesichtspunkten wohnungs- bzw. wohnortnah angeboten werden sollte, wird es ebenfalls als nahversorgungsrelevant eingestuft.

- /// Das Sortiment **Büroorganisation** wurde in der Sortimentliste 2006 als nicht zentrenrelevant eingestuft. Dieses wird – wie das gesamte Sortiment Papier, Bürobedarf und Schreibwaren (inkl. Schulbedarf) – nunmehr als rein zentrenrelevant eingestuft, da dieses Sortiment bevorzugt in den Innenstädten Lebenstedt und Bad angeboten werden sollte.
- /// Hingegen soll das Sortiment **Haus- und Heimtextilien** – genau wie 2006 – nicht zentrenrelevant bleiben. Auch die Sortimentsliste des RROP 2008 stuft dieses Sortiment nicht als zentrenrelevant ein, während die Begründung zum LROP 2017 eine Zuordnung zu den in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten vornimmt. Auch das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig 2018 ordnet dieses Sortiment den zentrenrelevanten Sortimenten zu. Der GMA-Vorschlag ist zum einen darauf zurückzuführen, dass dieses Sortiment heute bereits zu 80 % an auto-kundenorientierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet sind und zum anderen keine wesentliche Expansion von Betreibern dieser Sortimente in Innenstädten in Deutschland beobachtet wird. Mit dieser Vorgehensweise wird zudem die Ansiedlungsmöglichkeit für ein Vollsortimentsmöbelhaus (s. Entwicklungsperspektiven, Kapitel IV., Seite 63 ff.) mit entsprechenden Randsortimenten verbessert. Umgekehrt würde bei einer Änderung der Einstufung dieses Sortimentes als (rein) zentrenrelevant den innerstädtischen Einzelhändlern und auch potenziellen Investoren das Signal gegeben, dass solche Sortimente nur in der Innenstadt erwünscht sind und auch gefördert werden sollten. Hier ist ein kommunalpolitischer Abwägungsspielraum vorhanden, wobei empfohlen bzw. auf die Möglichkeit hingewiesen wird, dass auch für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an auto-kundenorientierten Standorten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept festgeschrieben werden kann, das die Verkaufsfläche nicht nur für zentrenrelevante Randsortimente, sondern auch für nicht zentrenrelevante Sortimente begrenzt.
- /// **Elektrohaushaltswaren**, sofern es sich um **Großgeräte** handelt, sollen – ebenso wie 2006 – weiterhin nicht zentrenrelevant bleiben, obwohl diese gemäß Landesliste als in der Regel zentrenrelevant einzustufen sind. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass dieses Sortiment – anders als Elektrokleingeräte – bereits heute zu 63 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten wird, zum anderen, dass derartige Sortimente zumeist großvolumige Produkte sind, die bevorzugt mit dem Pkw transportiert werden. Zur Abgrenzung der Elektro-Großgeräte von -Kleingeräten wird die Gliederung der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 des Statistischen Bundesamtes herangezogen. Demnach sind die nachfolgenden Elektrohaushaltswaren als Großge-

räte zu klassifizieren: Herde, Öfen, Kühlschränke, Gefriertruhen, Kühl-Gefrier-Kombinationen, Spülmaschinen, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Staubsauger, Bohnermaschinen, Nass-Trocken-Sauger, Sonnenbänke. Bei den übrigen Elektrohaushaltswaren – ebenso wie bei der gesamten Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto / Film / Video, Fotogeräten, Videokameras, optischen Erzeugnissen und Zubehör, Ton- / Bildträger und Computer – handelt es sich um (rein) zentrenrelevante Sortimente.

- /// Alle Anbieter, welche das Sortiment **Teppiche, Teppichböden** führen, befinden sich in Salzgitter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Hinsichtlich der Markt- und Standortentwicklung ist festzustellen, dass dieses Sortiment aktuell sowie zukünftig im Wesentlichen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als Randsortiment verortet sein wird. Da die Waren zudem in der Regel mit dem Pkw transportiert werden und nicht prägend für das innerstädtische Einkaufserlebnis sind, wurden Teppiche, Teppichböden – entgegen der Landesliste – den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Ähnlich verhält es sich auch bei **Lampen / Leuchten**, das in Salzgitter von keinem Anbieter als Kernsortiment geführt wird. Als Randsortiment wird es derzeit fast vollständig außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten (Möbelanbieter, Baumärkte), was auch künftig so zu erwarten ist.
- /// Die Sortimente **Sportgroßgeräte** (2006 den Sportartikeln zugeordnet und damit zentrenrelevant) und **Campingartikel (gemäß Begründung zum LROP i. d. R. zentrenrelevant)** sollen in Salzgitter auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können. Hier ist in Salzgitter aktuell kein Anbieter in integrierten Lagen vorhanden, während Anbieter von Fahrräder und Zubehör auch in zentralen Versorgungsbereichen ansässig sind. Unter Berücksichtigung des Sortimentscharakters, der geringen funktionalen Verbindung mit den sonstigen Innenstadtnutzungen und der generellen Markt- und Standortentwicklung in diesen Branchen werden Sportgroßgeräte und Campingartikel somit als nicht zentrenrelevant eingestuft, während Fahrräder und Zubehör rein zentrenrelevant sind.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einord-

nung der bestehenden Einkaufslagen in der Stadt Salzgitter in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben festgelegt und räumlich abgegrenzt.

3.1 Standortstruktur

Unter Berücksichtigung ausgewählter Kriterien wird die Zentren- und Standortstruktur innerhalb der Stadt Salzgitter wie folgt fortgeschrieben (vgl. Abbildung 23):

Abbildung 23: Zentren- und Standortkonzept Stadt Salzgitter

Hauptzentren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ City Lebenstedt ▪ Innenstadt Bad 	<p>Zentrale Versorgungsbereiche gemäß gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO</p> <p>Schutz und Stärkung der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche (Ziel 1)</p>
Nahversorgungszentren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wildkamp ▪ Reppnersche Straße ▪ Berliner Straße ▪ Seeviertel ▪ Schölkegraben ▪ Fredenberg ▪ Burgundenstraße ▪ Gebhardshagen ▪ Panscheberg 	<p>wohnnortnahe, im Wesentlichen fußläufig erreichbare Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung</p> <p>Schutz und städtebauliche Entwicklung für die wohnortnahe Versorgung mit Angeboten des periodischen Sortimentsbereichs (v. a. an sonstigen Standorten mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung) (Ziel 3)</p>
Sonstige Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lichtenberg ▪ Flachstöckheim ▪ Ringelheim 	<p>autokundenorientierte Standorte des (i. W. großflächigen) Einzelhandels</p> <p>Sicherung und ggf. Weiterentwicklung für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel (mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten) (Ziel 2)</p>
sonstige integrierte Lagen		<p>autokundenorientierte Standorte des (z. T. großflächigen) Einzelhandels</p> <p>Bestandssicherung, konsequenter Ausschluss von Einzelhandel (entsprechend Zielen 1, 2 und 3)</p>
Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ John-F.-Kennedy-Straße / Theodor-Heuss-Straße ▪ Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße ▪ Braunschweiger Straße / An der Erzbahn ▪ Braunschweiger Straße / Porschestraße ▪ Schäferwiese ▪ Eisenhüttenstraße (perspektivisch) 	<p>autokundenorientierte Standorte des (z. T. großflächigen) Einzelhandels</p> <p>Bestandssicherung, konsequenter Ausschluss von Einzelhandel (entsprechend Zielen 1, 2 und 3)</p>
sonstige nicht integrierte Lagen		<p>autokundenorientierte Standorte des (z. T. großflächigen) Einzelhandels</p> <p>Bestandssicherung, konsequenter Ausschluss von Einzelhandel (entsprechend Zielen 1, 2 und 3)</p>

GMA-Darstellung 2018

Als **zentraler Versorgungsbereich** im Sinne der einschlägigen Rechtsvorschriften sind die Innenstädte von Lebenstedt und Bad (Hauptzentrum) sowie neun Nahversorgungszentren in einzelnen Stadtteilen und Quartieren zu klassifizieren. Die zentralen Versorgungsbereiche gelten als schutzwürdige Einkaufslagen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung:

- Dabei nehmen die **Hauptzentren Innenstadt Lebenstedt sowie Innenstadt Bad** gesamtstädtische Versorgungsfunktionen wahr. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten vorrangig auf die Hauptzentren gelenkt werden. Grundsätzlich gelten hier keine Beschränkungen im Hinblick auf mögliche Einzelhandelsansiedlungen, d. h. sowohl großflächige als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, rein zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich möglich. Die Neuansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte aber die Nahversorgung in den Stadtteilen und Quartieren nicht gefährden.
- Demgegenüber sind die **Nahversorgungszentren** (Wildkamp, Reppnersche Straße, Berliner Straße, Seeviertel⁴⁸, Schölkegraben, Fredenberg⁴⁹, Panscheberg, Burgundenstraße, Gebhardshagen⁵⁰) stark auf die Versorgung der Bevölkerung der jeweiligen Stadtteile bzw. Quartiere mit periodischen Sortimenten ausgerichtet, z. T. auch angrenzender Quartiere, Stadtteile und Kommunen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, der eine maßgebliche Rolle für die Belegung des jeweiligen Teilraums spielt. Ergänzt wird das Angebot durch einzelne nicht großflächige Betriebe mit rein zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. In den Nahversorgungszentren können grundsätzlich großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ohne Beschränkung angesiedelt werden, wobei eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche, Sonstige Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung und benachbarte Kommunen erforderlich ist⁵¹. Das Angebot kann ergänzt werden durch Betriebe mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten, großflächige Betriebe mit diesen Warengruppen sollen jedoch nicht zulässig sein.

⁴⁸ ehem. Nahversorgungszentrum Gesemannstraße.

⁴⁹ ehem. Nahversorgungszentrum Gaußstraße.

⁵⁰ ehem. Nahversorgungszentrum Hagenmarkt.

⁵¹ Im Sinne des LROP Niedersachsen 2017 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, zu denen auch Lebensmittel zählen, nur in sog. städtebaulich integrierten Lagen zulässig.

- Die **Sonstigen Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung** in den Ortschaften Lichtenberg, Flachstökheim und Ringelheim sind als integrierte Ergänzungsstandorte für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu bewerten. Sie weisen einen Bezug zu Wohngebietslagen auf und dienen zum einen der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung der im jeweiligen Stadtteil lebenden Einwohner, zum anderen der wohnortnahen Versorgung für umliegende Stadtteile. Sie liegen (z. T. deutlich) außerhalb eines fußläufigen Radius von 700 m um vorhandene zentrale Versorgungsbereiche, welche die Versorgung sicherstellen könnten, und spielen daher für die Grundversorgung der im jeweiligen Teilraum lebenden Bevölkerung eine große Rolle. Aufgrund der geringen Nutzungsdichte bzw. des Umfangs der ergänzenden Angebote ist jedoch die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums in Lichtenberg, Flachstökheim und Ringelheim nicht gerechtfertigt. Aus diesem Grund besteht kein Schutz im Sinne des Bau- und Planungsrechtes. Trotzdem ist ein hohes Augenmerk auf die Bestandssicherung und ggf. -erweiterung zu legen. Bei den weiteren Lebensmittelmarkt-Standorten Netto Wildkamp, Lidl Ludwig-Erhard-Straße, Lidl Kurt-Schumacher-Ring, Netto Dr.-Wilhelm-Höck-Ring sowie Rewe Reichenberger Straße ist jeweils ein zentraler Versorgungsbereich mit Lebensmittelmarkt in einem fußläufigen Radius von bis zu 1.000 m um den Lebensmittelmarkt vorhanden. Bei den übrigen Standorten der vorhandenen Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet handelt es sich um wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte / autokundenorientierte Standorte, sodass diese ebenfalls keine Nahversorgungsfunktion im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung übernehmen. Sie werden daher weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Sonstige Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung abgegrenzt.
- Bei den **Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkten** des großflächigen Einzelhandels (John-F.-Kennedy-Straße / Theodor-Heuss-Straße, Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße, Braunschweiger Straße / An der Erzbahn, Schäferwiese, Eisenhüttenstraße) handelt es sich um sonstige Standorte mit großflächigem Einzelhandelsbesatz bzw. im Falle der Eisenhüttenstraße um einen Standort, der bereits für ein konkretes Einzelhandelsgroßprojekt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Möbelvollsortimenter und Mitnahmemöbelmarkt) vorgesehen ist. Es sind **trotz grundsätzlicher ÖPNV-Anbindung weitgehend** autokundenorientierte Standorte mit überwiegend mittelgroßen und / oder großflächigen Fachmärkten, welche für die Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Salzgitter und z. T. darüber hinaus eine gewisse Bedeutung haben. Diese Bedeutung erkennt auch das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den

Diese sind nicht automatisch mit zentralen Versorgungsbereichen gleichzusetzen. Im Falle einer Neuan siedlung oder Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in einem Nahversorgungszentrum laut Einzelhandelsentwicklungskonzept ist somit auch zu prüfen, ob es sich um einen großflächigen Betrieb i.S.d LROP 2017 handelt.

Großraum Braunschweig an, welches große Teile dieser Lagen als regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte ausweist.⁵² Aufgrund der städtebaulich und wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lage und ihres Gefahrenpotenzials für zentrale Versorgungsbereiche⁵³ sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Sie sollen vorrangig als Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen. Die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Betriebe sowie die nahversorgungs- und / oder rein zentrenrelevanten Sortimente sind – mit Ausnahme von zentrenrelevanten Randsortimenten neu anzusiedelnder Betriebe, die Gegenstand eines separaten Bauleitplanverfahrens sind – bestandsorientiert festzuschreiben. Dabei sind zur Bestandssicherung auch geringfügige Erweiterungen **auch in die Großflächigkeit hinein** möglich.⁵⁴

- /// Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet verteilt, die weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Sonderstandorte einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um sog. **sonstige Lagen**, wozu sowohl wohnsiedlungsräumlich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Streulagen) als auch dezentrale Bereiche (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete) zählen. Aufgrund einer fehlenden räumlichen Konzentration handelt es sich hier i. d. R. um Streulagen bzw. Solitärstandorte.

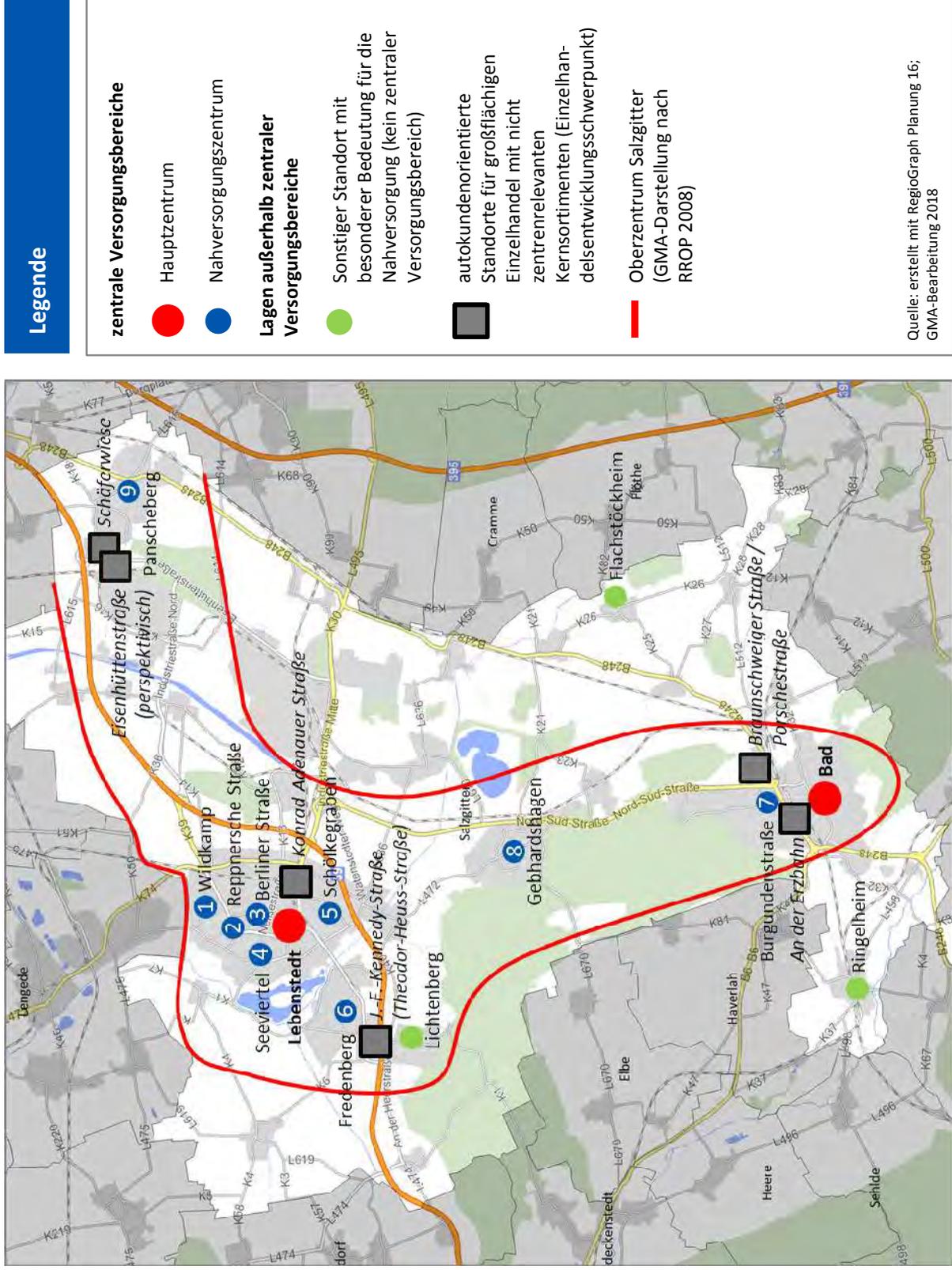
Nachfolgend wird zunächst eine ausführliche fachliche Einordnung des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich“ vorgenommen. Anschließend werden die in Abbildung 23 und Karte 7 dargestellten Standortbereiche im Einzelnen näher beschrieben.

⁵² Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) wird aktuell fortgeschrieben.

⁵³ sofern dort zentrenrelevante Sortimente ansässig sind bzw. angesiedelt werden sollen.

⁵⁴ Der Umfang einer geringfügigen Erweiterung stellt keine allgemeingültige Größenordnung dar, sondern ist aus der Untersuchung des konkreten Einzelfalls abzuleiten (s. Kapitel V., 5. Steuerungsempfehlungen). **Dabei sind die Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 zu beachten.**

Karte 7: Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Salzgitter



Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

In der Rechtsprechung wurden jedoch durch das Oberverwaltungsgericht NRW⁵⁵ verschiedene Kriterien zur Bestimmung von zentralen Versorgungsbereichen festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht⁵⁶ (BVerwG) bestätigt wurden.

So ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Innenstadt), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- /// planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- /// sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- /// nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.⁵⁷

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden⁵⁸ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.⁵⁹

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen bedeutsam sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 24).

⁵⁵ vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

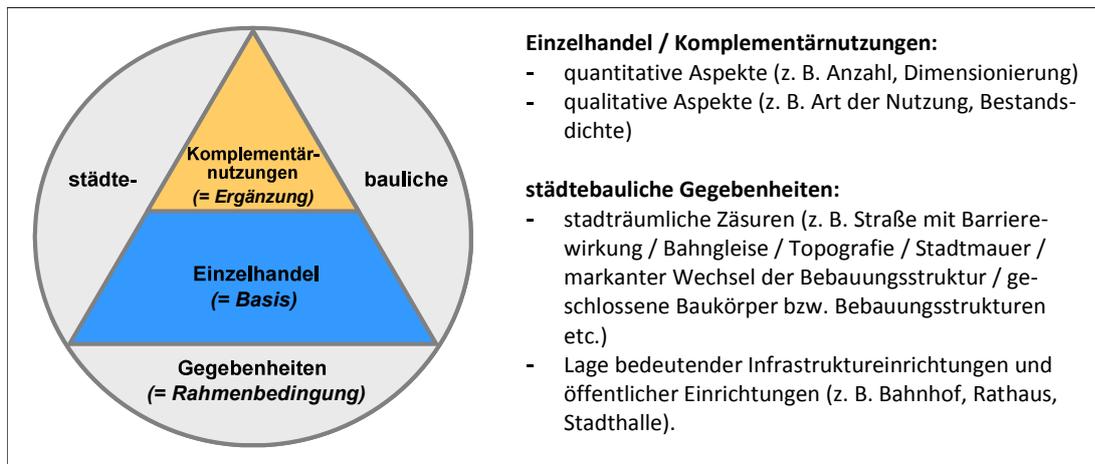
⁵⁶ vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07 sowie vom 17.12.2003 – 4 C 2/08.

⁵⁷ d. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

⁵⁸ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

⁵⁹ d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Abbildung 24: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung 2017

Zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden die wesentlichen Kriterien wie folgt bewertet (siehe Übersicht 4):

Übersicht 4: Überprüfung zentraler Versorgungsbereiche

Prüfschema Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche

Kriterien	Lage		Nahversorgungszentren						
	06 City Lebenstedt	10 Innenstadt Bad	01 Wildkamp	02 Repp- nersche Straße	03 Berliner Straße	04 Gesemann- straße	05 Storm- straße	07 Schöke- graben	
Städtebauliche Kriterien									
<i>integrierte Lage</i>									
<i>fußläufige Erreichbarkeit</i>									
<i>gute ÖPNV-Anbindung</i>									
<i>ausreichende PKW-Erreichbarkeit (inkl. Parken)</i>									
<i>keine Barrieren / Zäsuren zu Wohngebieten</i>									
Funktionale Kriterien									
<i>Versorgung über den Nahbereich hinaus</i>									
<i>Handelsbesatz mit Magnetfunktion</i>									
<i>Branchenmix</i>									
<i>ergänzender kleinteiliger Einzelhandel</i>									
<i>ergänzende Komplementärnutzungen (Multifunktio- nalität)</i>									
<i>Dichte der Nutzungen, Kompaktheit</i>									
<i>funktionale Überschneidung mit anderen Versorgungslagen</i>									
<i>Stabilität / Leistungsfähigkeit</i>									
<i>Entwicklung / Potenzialflächen</i>									
Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ?	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓

Prüfschema Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche

Kriterien	Lage		Nahversorgungszentren												
	08 Gauß- straße	09 Bur- gunden- straße	11 Friedrich- Ebert-Str.	12 Ziester	13 Lange Hecke	14 Pansche- berg	15 Hagen- markt	16 Sonnen- bergweg							
Städtebauliche Kriterien															
<i>integrierte Lage</i>															
<i>fußläufige Erreichbarkeit</i>															
<i>gute ÖPNV-Anbindung</i>															
<i>ausreichende PKW-Erreichbarkeit (inkl. Parken)</i>															
<i>keine Barrieren / Zäsuren zu Wohngebieten</i>															
Funktionale Kriterien															
<i>Versorgung über den Nahbereich hinaus</i>															
<i>Handelsbesatz mit Magnetfunktion</i>															
<i>Branchenmix</i>															
<i>ergänzender kleinteiliger Einzelhandel</i>															
<i>ergänzende Komplementäernutzungen (Multifunktionalität)</i>															
<i>Dichte der Nutzungen, Kompaktheit</i>															
<i>funktionale Überschneidung mit anderen Versorgungslagen</i>															
<i>Stabilität / Leistungsfähigkeit</i>															
<i>Entwicklung / Potenzialflächen</i>															
Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ?	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗

Prüfschema Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche

Kriterien	Lage	Sonstige ausgewählte Lagen							Ortskern Ringelheim
		Konrad-Adenauer-Straße	Theodor-Heuss-Straße	Peiner Straße	An der Erzbahn	östl. BS Straße / Porschestr.	Schäferwiese Thiede	Ortskern Lichtenberg	
Städtebauliche Kriterien									
<i>integrierte Lage</i>		Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Green
<i>fußläufige Erreichbarkeit</i>		Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green
<i>gute ÖPNV-Anbindung</i>		Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green
<i>ausreichende PKW-Erreichbarkeit (inkl. Parken)</i>		Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Yellow
<i>keine Barrieren / Zäsuren zu Wohngebieten</i>		Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Green
Funktionale Kriterien									
<i>Versorgung über den Nahbereich hinaus</i>		Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Yellow
<i>Handelsbesatz mit Magnetfunktion</i>		Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Yellow
<i>Branchenmix</i>		Yellow	Yellow	Yellow	Green	Red	Green	Green	Green
<i>ergänzender kleinteiliger Einzelhandel</i>		Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Green
<i>ergänzende Komplementärnutzungen (Multifunktionalität)</i>		Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Yellow	Yellow	Yellow
<i>Dichte der Nutzungen, Kompaktheit</i>		Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Red
<i>funktionale Überschneidung mit anderen Versorgungslagen</i>		Red	Yellow	Yellow	Red	Red	Green	Yellow	Green
<i>Stabilität / Leistungsfähigkeit</i>		Green	Green	Green	Green	Yellow	Green	Green	Yellow
<i>Entwicklung / Potenzialflächen</i>		Yellow	Yellow	Yellow	Green	Green	Yellow	Yellow	Red
Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ?		Red X	Red X	Red X	Red X	Red X	Red X	Red X	Red X

3.2 Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Salzgitter

3.2.1 Hauptzentrum City Lebenstedt

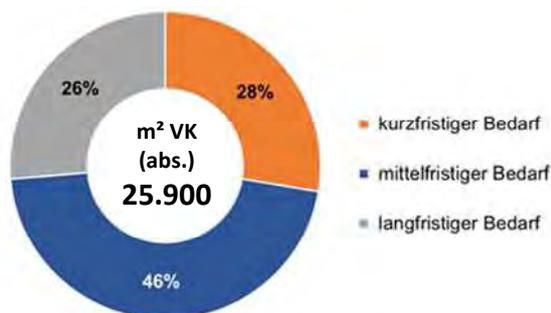
Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. €	EW 2006	EW 2016	Tendenz	NuG	Nonfood	EH ges.
▪ Stadtteil Lebenstedt	42.505	44.354	↗	86,4	150,0	236,4
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1
Versorgungsgebiet (VG)	184.482	181.873	↘	1.009,4	1.753,4	2.762,8
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1
▪ Vechede, Lengede, Söhlde, SG Baddeckenstedt, SG Lutter am Bardenberge, Liebenburg, Schladen-Werla, EG Oderwald	78.405	75.768	↘	803,0	1.394,7	2.197,7

Ausstattung nach Branchen	Betriebe		Verkaufsfläche		Zentralität im VG
	abs.	in %	abs.	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	23	20 %	4.320	17 %	7
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	12	10 %	k. A.	11 %	16
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1	1 %	k. A.	< 1 %	4
kurzfristiger Bedarfsbereich	36	31 %	7.160	28 %	8
Bücher, Schreib- / Spielwaren	5	4 %	565	2 %	5
Bekleidung, Schuhe, Sport	30	26 %	11.355	44 %	29
mittelfristiger Bedarfsbereich	35	30 %	11.920	46 %	23
Elektrowaren, Medien, Foto	14	12 %	2.710	10 %	17
Hausrat, Einrichtung, Möbel	6	5 %	1.350	5 %	4
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	-	-	-	-	-
Optik / Uhren, Schmuck	18	16 %	905	3 %	26
sonstige Sortimente	7	6 %	1.855	7 %	7
langfristiger Bedarfsbereich	45	39 %	6.820	26 %	8
Einzelhandel insgesamt	116	100 %	25.900	100 %	11

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



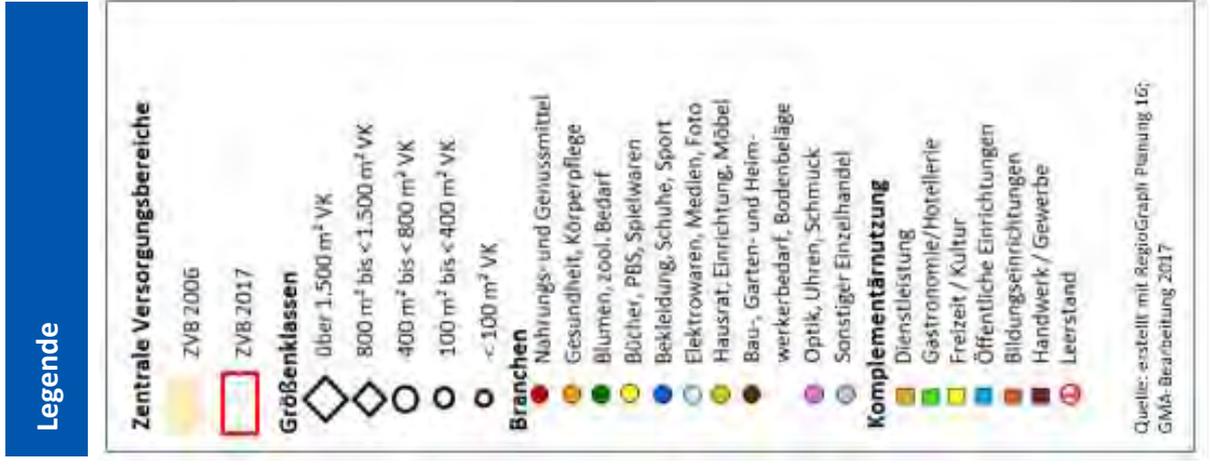
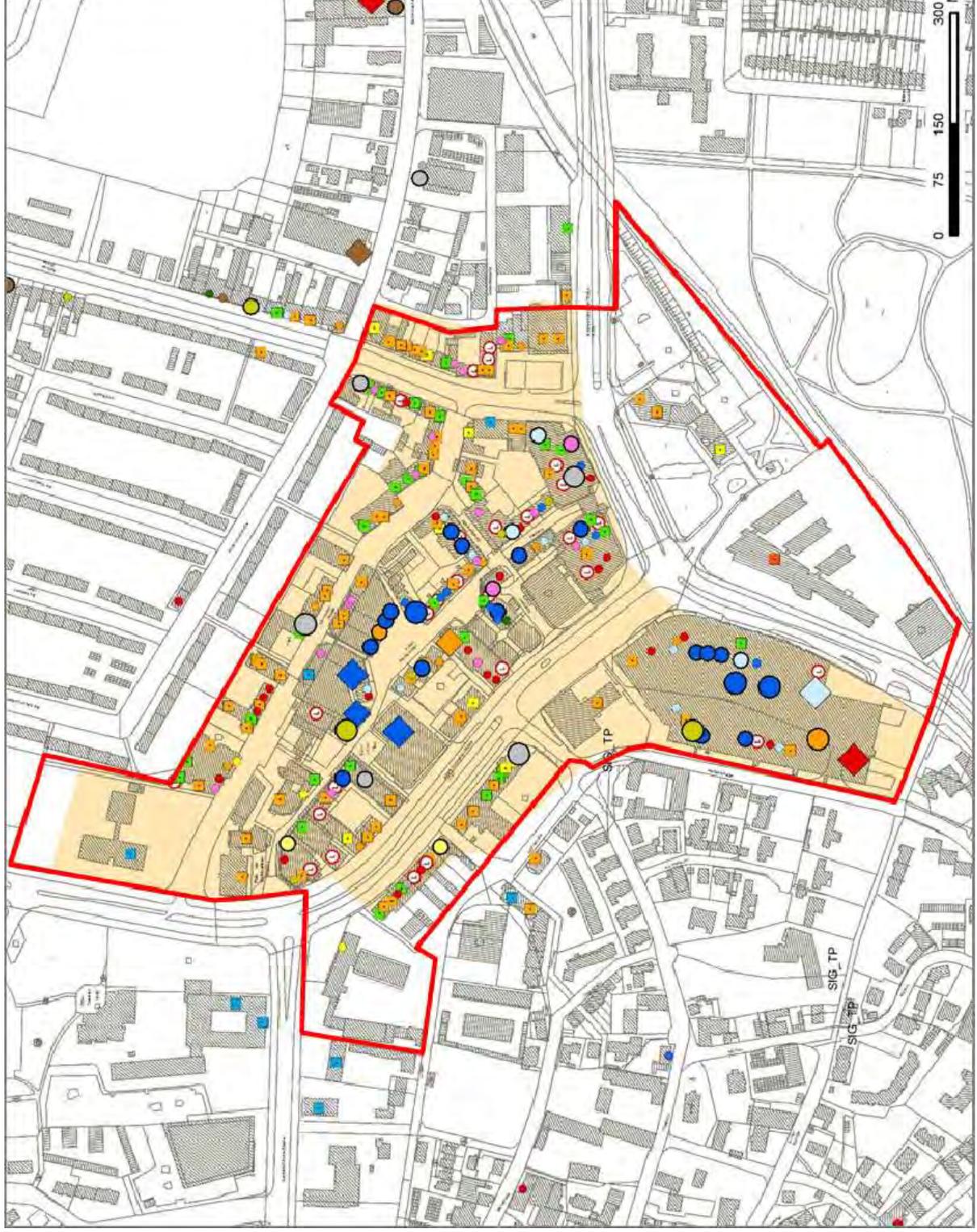
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² Kaufland, C&A, Media Markt, H&M
- 800 bis unter 1.500 m² Rossmann, Woolworth
- 400 bis unter 800 m² dm, ABC Schuhe, Elka, kik, Fashion Outlet Imhanex, Depot, TEDI
- bis unter 400 m² u. a. Reformhaus, Douglas, 2 Sanitätshäuser, Spielwaren Vedes, 2
- Buchhandlungen, verschiedene Bekleidungs- und Schuhfachgeschäfte und
- fachmärkte, 5 Optiker, 4 Hörgeräteakustiker, 6 Juweliere
- Wochenmarkt in der Chemnitzer Straße (dienstags und freitags jeweils 8 – 13 Uhr)

Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich City Lebenstedt (Hauptzentrum)



Charakteristik

- // Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet Salzgitter sowie die angrenzenden Kommunen (Vechelde, Lengede, Söhlde, SG Baddeckenstedt, SG Lutter am Bardenberge, Liebenburg, Schladen-Werla, EG Oderwald)
- // 28 Einzelhandelsbetriebe mehr und eine fast doppelt so hohe Verkaufsfläche im Vergleich mit der Innenstadt Bad verdeutlichen höhere Versorgungsbedeutung im gesamtstädtischen Kontext und tendenziell größer strukturierte Einzelhandelsflächen, z. T. durch moderne Betriebstypen (z. B. Shopping Center, Textilkauflhäuser)⁶⁰
- // Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel im mittelfristigen Bedarf (46 % Verkaufsflächenanteil), Verteilung der übrigen Verkaufsfläche zu etwa gleichen Teilen auf den kurz- und langfristigen Bedarfsbereich
- // Ergänzung des Einzelhandels um 64 Dienstleistungsbetriebe (v. a. 7 Bank- / Sparkassenfilialen, 3 Versicherungen, 2 Rechtsanwälte, 1 Notar, 5 Reisebüros, 5 Änderungsschneidereien, 12 Friseure, 2 Kosmetikstudios, 4 Nagelstudios), 34 Gastronomiebetriebe (6 Restaurants / Pizzerien, 7 Cafés, 3 Eiscafés, 5 Kneipen, 9 Imbisse), zehn Freizeit- / Kultureinrichtungen (1 Kino, 4 Spielhallen / Wettbüros, 2 Fitnessstudios, 1 Kirchengemeinde, 1 türkisches Kulturzentrum, 1 Sonnenstudio), sieben öffentliche Einrichtungen (u. a. Rathaus, Stadtbibliothek, Jobcenter, Bundesamt für Strahlenschutz)
- // mit 27 Leerständen hohe Leerstandsquote (10 %)
- // **aktueller Entwicklungsstand:** grundsätzlich positive Entwicklung mit Etablierung eines Shopping Centers im Südwesten und Weiterentwicklung der Innenstadt im nördlichen Bereich; Nachholbedarf in der südlichen Innenstadt und in der Chemnitzer Straße

Entwicklung seit 2006 bzw. 2011

- // Rückgang um vier Einzelhandelsbetriebe, damit im Wesentlichen konstante Entwicklung gegenüber 2006
- // deutlich positive Verkaufsflächenentwicklung seit 2006 um knapp 8.400 m² (+ 48 %), insbesondere aufgrund der Entwicklung des Einkaufszentrums City Carree im südwestlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs; gegenüber dem Jahr 2011 per Saldo konstante Verkaufsflächenentwicklung

Städtebau und Verkehr

- // zentraler Versorgungsbereich v. a. in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung von Wohngebieten mit überwiegend Mehrfamilienhäusern umgeben, in südlicher Richtung Wohngebiete erst südlich des Bahnhofs und südlich des Stadtparks (ca. 300 m)
- // grundsätzlich gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger; wesentliche ÖPNV-Haltestellen mit Bahnhof Salzgitter-Lebenstedt und Bushaltestellen Salzgitter-Lebenstedt Bahnhof/ZOB am südlichen Ende der Fußgängerzone direkt am Innenstadtrand gelegen; weitere wichtige Bushaltestelle mit Rathaus Lebenstedt am nördlichen Ende der Fußgängerzone ebenfalls direkt am Innenstadtrand gelegen
- // Konrad-Adenauer-Straße und Albert-Schweitzer-Straße mit hoher Verkehrsbelastung, fußläufige Erreichbarkeit aus den direkt an den zentralen Versorgungsbereich angrenzenden Wohngebieten jedoch über mehrere ampelgeregelter Kreuzungen / Übergänge unproblematisch
- // hoher Parkdruck rund um das Zentrum, v. a. im südlichen Bereich (z. B. Parkhaus Citytor-Center)
- // überwiegend neuere Bausubstanz in städtebaulichen Ensembles in mehreren Baublöcken zwischen den äußeren Erschließungsstraßen Ludwig-Erhard-Straße im Norden, Berliner Straße im Osten, Konrad-Adenauer-Straße im Süden und Albert-Schweitzer-Straße im Westen
- // aufgrund der guten Erreichbarkeit für das gesamte Stadtgebiet und angrenzende Kommunen sowie die Möglichkeiten zur Etablierung auch mittel- und großflächiger Betriebseinheiten grundsätzlich gut für Einzelhandel aller Bedarfsstufen geeignet, direkte Versorgungsfunktion für knapp 182.000 Einwohner.

⁶⁰ ohne den geplanten Supermarkt (ca. 2.000 m² VK) am nördlichen Ende der Chemnitzer Straße.

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- // Lage im Wesentlichen innerhalb der Nachkriegs-Innenstadt Lebenstedt, zwischen Albert-Schweitzer-Straße im Westen (einschließlich erster Baureihe), Ludwig-Erhard-Straße und Chemnitzer Straße im Norden, Berliner Straße im Osten und Konrad-Adenauer-Straße (einschließlich City Carree) im Süden
- // zentraler Versorgungsbereich umfasst damit im Wesentlichen die vorhandenen Nutzungen sowie angrenzende Bereiche einschließlich des ZOB und des Bahnhofsvorplatzes, die für die verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem ÖPNV die wesentlichen Haltepunkte darstellen
- // mit dem derzeit durch die Post genutzten Gelände an der Joachim-Campe-Straße, einem im Norden gelegenen Grundstück sowie dem südlich der Konrad-Adenauer-Straße gelegenen Bereich perspektivisch Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ggf. möglich (z. B. im Norden mit großflächigem Magnetbetrieb aus dem zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich), damit auch Verlängerung der Hauptlaufwege sowohl im Norden als auch Süden möglich
- // Abgrenzung entspricht im Wesentlichen der von 2006 (parzellenscharf), zuzüglich der Nutzungen südlich der Konrad-Adenauer-Straße bis zum Bahnhof und einschließlich des Post-Grundstücks im Nordwesten

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- Bestandsorientierte Festsetzung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) Sortimente im Umfeld des Zentrums, v. a. in den regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkten John-F.-Kennedy-Straße / Konrad-Adenauer-Straße und Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße
- Prüfung der Möglichkeiten zur Etablierung weiterer zentrenprägender Nutzungen im nördlichen Innenstadtbereich zur Erhöhung der Frequentierung der Innenstadt und weiteren Ausformung der Haupteinkaufslage zwischen den zwei Anziehungspunkten Einkaufszentrum City Carree im Südwesten über C&A / H&M im zentralen Innenstadtbereich bis hin zum nördlichen Innenstadtrand (Rathaus)
- Priorisierung der Weiterentwicklung in den Einzelhandelslagen der Bereiche City Carree – Citytor-Center / Fischzug – In den Blumentriften und Chemnitzer Straße, ggf. unter Einbeziehung randlich gelegener Potenzialflächen
- Eine Verkaufsflächenerweiterung des City Carrees bis zu einer Obergrenze von 14.000 m² ist als verträglich zu erachten (s. CIMA-Gutachten 2008). Im Falle einer konkreten Planung ist durch ein Einzelhandelsgutachten die Verträglichkeit der Erweiterung / Entwicklung sortimentspezifisch nachzuweisen.
- stärkere Vermarktung der Leerstände durch die Eigentümer, insbesondere in der Fußgängerzone (Fischzug) und in den nördlichen Blumentriften
- Etablierung weiterer Nutzungen und Ergänzung des Branchenmixes auch über den Einzelhandel hinaus zur Belebung der Innenstadt zu allen Tageszeiten
- Etablierung ergänzender Nutzungen und Profilierung einzelner Innenstadtbereiche (z. B. Hotellerie / Außen-gastronomie In den Blumentriften)
- Profilierung als das kompakte Zentrum im Norden Salzgitters mit allen Bedarfsstufen und allen Betriebstypen
- Prüfung zur Schaffung weiterer Dienstleistungsangebote durch den Einzelhandel, ggf. in gemeinsamer Organisation (z. B. Lieferservice)

Fotos



Eingang zur Fußgängerzone Fischzug und Citytor-Center



Einkaufszentrum City Carree



Fußgängerzone Fischzug



Créteil-Passage



Fußgängerzone In den Blumentriften



Fußgängerzone In den Blumentriften
(Monumentenplatz)



Chemnitzer Straße mit Wochenmarkt



Nördlicher Eingang zur Fußgängerzone (In den
Blumentriften)

GMA-Aufnahmen 2017

3.2.2 Hauptzentrum Innenstadt Bad

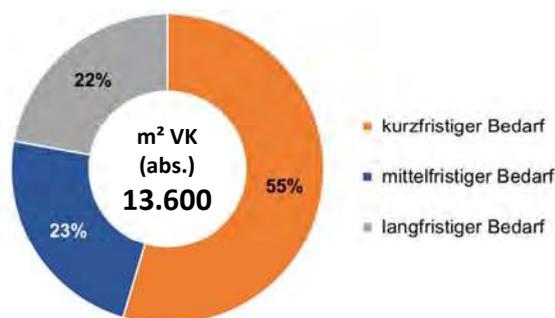
Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. €	EW 2006	EW 2016	Tendenz	NuG	Nonfood	EH ges.
▪ Stadtteil Bad	21.619	21.346	↘	41,5	72,2	113,7
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1
Versorgungsgebiet (VG)	77.020	73.205	↘	142,1	246,7	388,8
▪ Ortschaften Süd, Südost und West	38.572	37.165	↘	72,2	125,4	197,6
▪ SG Baddeckenstedt (ohne Burgdorf), SG Lutter am Bardenberge, Liebenburg, Schladen-Werla, EG Oderwald	38.448	36.040	↘	69,9	121,3	191,2

Ausstattung nach Branchen	Betriebe		Verkaufsfläche		Zentralität im VG
	abs.	in %	abs.	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	19	22 %	5.225	38 %	14
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	10	11 %	1.350	10 %	24
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	4	5 %	850	6 %	29
kurzfristiger Bedarfsbereich	33	38 %	7.425	55 %	16
Bücher, Schreib- / Spielwaren	9	10 %	595	4 %	14
Bekleidung, Schuhe, Sport	16	18 %	2.565	19 %	15
mittelfristiger Bedarfsbereich	25	28 %	3.160	23 %	15
Elektrowaren, Medien, Foto	3	3 %	k. A.	1 %	2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	10	11 %	1.350	10 %	10
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	1	1 %	k. A.	1 %	1
Optik / Uhren, Schmuck	10	11 %	605	4 %	44
sonstige Sortimente	6	7 %	820	6 %	9
langfristiger Bedarfsbereich	30	34 %	3.015	22 %	8
Einzelhandel insgesamt	88	100 %	13.600	100 %	13

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



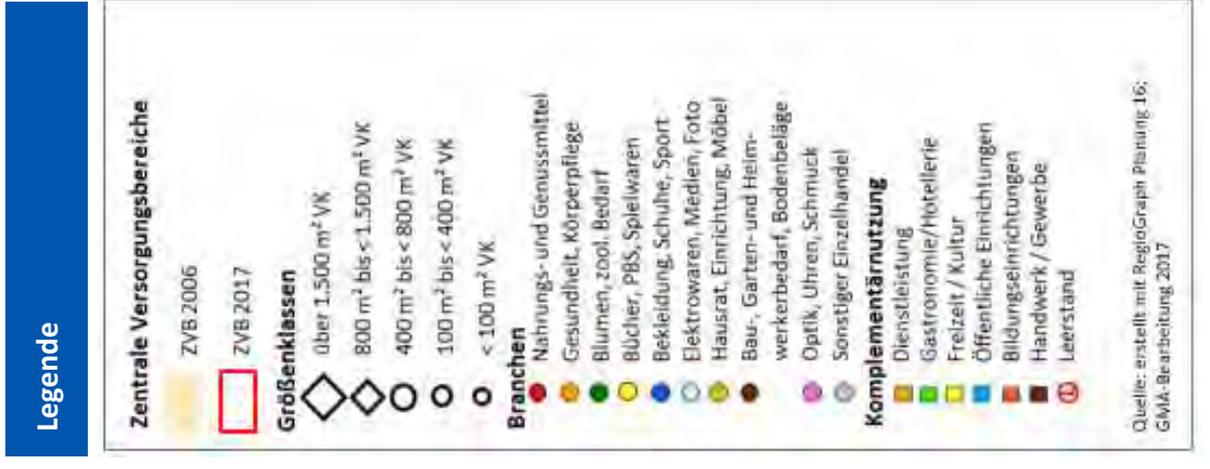
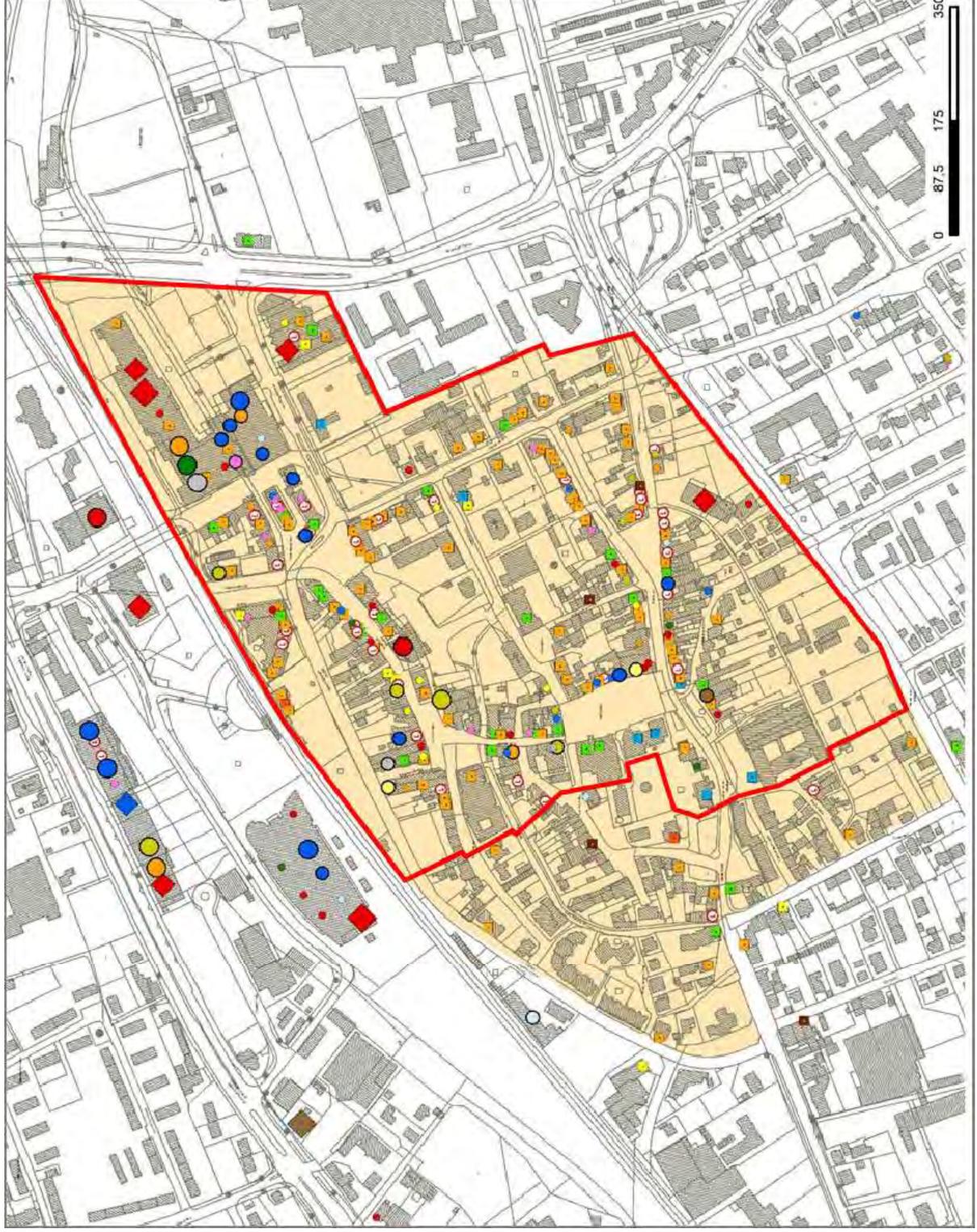
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² Aldi (Hinter dem Salze), Rewe, Trinkgut
- 400 bis unter 800 m² Penny (Am Pflingstanger), Rossmann, Futterhaus, City Markt, kik, TEDI, Einrichtung- und Gardinenhaus Wulfen
- bis unter 400 m² u. a. Reformhaus, Feinkost, Weber Parfümerie, 3 Sanitätshäuser, 3 Blumenläden, Spielwaren Klaper, 3 Buchhandlungen, Ernstings Family, Jeans Fritz, 2x NKD, Hochzeitslädchen, Schuh Pape, Stoffe Hemmers, 4 Optiker, 2 Hörgeräteakustiker, 4 Juweliere, Tretlager
- Wochenmarkt auf dem Marktplatz (mittwochs und samstags jeweils 8 – 13 Uhr)

Karte 9: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bad (Hauptzentrum)



Charakteristik

- /// Versorgungsfunktion für das südliche Stadtgebiet (Ortschaften Süd, Südost und West) sowie die angrenzenden Kommunen in der Samtgemeinde Baddeckenstedt (ohne Burgdorf), der Samtgemeinde Lutter am Bardenberge, Liebenburg, Schladen-Werla sowie der Einheitsgemeinde Oderwald
- /// 24 Einzelhandelsbetriebe weniger und nur rund die Hälfte der Verkaufsfläche im Vergleich mit der City Lebenstedt verdeutlichen geringere Versorgungsbedeutung im gesamtstädtischen Kontext und tendenziell kleinteilig strukturierten Einzelhandel
- /// Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel im kurzfristigen Bedarf (55 % Verkaufsflächenanteil), Verteilung der übrigen Verkaufsfläche zu etwa gleichen Teilen auf den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- /// Ergänzung des Einzelhandels um 84 Dienstleistungsbetriebe (v. a. 6 Bank- / Sparkassenfilialen, 10 Versicherungen, 2 Allgemeinmediziner, 2 Zahnärzte, 1 Radiologe, 7 Physiotherapeuten, 2 Heilpraktiker, 12 Friseure, 3 Kosmetiksalons, 2 Thaimassagestudios, 2 Sonnenstudios, 5 Fahrschulen, 3 Bestatter, 2 Reisebüros, 2 Tattoostudios), 23 Gastronomiebetriebe (v. a. 7 Restaurants, 4 Imbisse, 3 Eiscafé, 2 Cafés, 1 Hotel), sieben Freizeit- / Kultureinrichtungen (3 Fitnessstudios, 2 Spielhallen, 1 Pfarramt, 1 Mietertreff), sieben öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Polizei, Bibliothek, St.-Elisabeth-Krankenhaus, Jugendbüro, Energieversorger), zwei Bildungseinrichtungen (Grundschule, Schülerhilfe) sowie einen Handwerksbetrieb (Maler)
- /// mit 33 Leerständen hohe Leerstandsquote (14 %)
- /// **aktueller Entwicklungsstand:** grundsätzlich positive Entwicklung in den Bereichen Am Pflingstanger und Marktplatz, mit Abwertung in den Lagen dazwischen (Marktstraße, Klesmerplatz und Vorsalzer Straße)

Entwicklung seit 2006 bzw. 2011

- /// Rückgang um zwei Einzelhandelsbetriebe, damit im Wesentlichen konstante Entwicklung gegenüber 2006
- /// deutlich positive Verkaufsflächenentwicklung seit 2006 um knapp 4.200 m² (+ 44 %), insbesondere aufgrund der Entwicklung des Fachmarktzentrum Am Pflingstanger im nordöstlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs; gegenüber dem Jahr 2011 rückläufige Verkaufsflächenentwicklung um ca. 1.150 m² bzw. ca. 8 %, v. a. aufgrund der Weiterentwicklung der überwiegend autokundenorientierten Standortlage An der Erzbahn

Städtebau und Verkehr

- /// zentraler Versorgungsbereich v. a. in südlicher und westlicher Richtung von Wohngebieten mit sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäusern umgeben, in nördlicher Richtung Wohngebiete erst nördlich der Braunschweiger Straße (ca. 200 m Entfernung) und durch Unter- / Überquerung der Bahntrasse und der Braunschweiger Straße erreichbar
- /// grundsätzlich gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger, mit dem MIV v. a. aus Norden (Nord-Süd-Straße), Nordosten (B 248) und Westen (B 6); wesentliche ÖPNV-Haltestellen mit Bahnhof Salzgitter-Bad und Bushaltestellen Salzgitter-Bad Bahnhof am nördlichen Innenstadtrand gelegen
- /// Straßen Schützenplatz / Petershagener Straße mit mäßiger Verkehrsbelastung, Straße Hinter dem Salze mit hoher Verkehrsbelastung, fußläufige Erreichbarkeit aus den direkt an den zentralen Versorgungsbereich angrenzenden Wohngebieten unproblematisch
- /// hoher Parksuchverkehr auf der Stellplatzanlage Am Pflingstanger, deutlich geringerer Parkdruck auf den Stellplatzanlagen nördlich des Bahnhofs / An der Erzbahn; kleinere Stellplatzanlagen im zentralen Versorgungsbereich verteilt (z. B. Petershagener Straße, Wall) und außerhalb der Fußgängerzone Parken z. T. straßenbegleitend oder in Schräg- und Senkrechtaufstellung möglich
- /// überwiegend historische Bausubstanz mit zahlreichen Fachwerkhäusern, was das Angebot adäquater Laden Größen und -zuschnitte tendenziell verringert; einzige mittel- und großflächige Ladeneinheiten wurden im nordöstlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs am Standort Am Pflingstanger mit direkter Anbindung an die Altstadt geschaffen
- /// aufgrund der grundsätzlich städtebaulich attraktiven Innenstadt und guten Erreichbarkeit für die südlichen Stadtteile Salzgitters und angrenzender Kommunen (v. a. Samtgemeinde Baddeckenstedt ohne Burgdorf, Samtgemeinde Lutter am Bardenberge, Liebenburg, Schladen-Werla und Einheitsgemeinde Oderwald) grundsätzlich gut für Einzelhandel aller Bedarfsstufen geeignet, wobei der Entwicklung aufgrund des Einwohnerpotenzials mit ca. 73.200 Einwohnern und der Wettbewerbssituation (v. a. Goslar) Grenzen gesetzt sind

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- // Lage im Wesentlichen innerhalb der historischen Altstadt, einschließlich der südlich der Bahntrasse gelegenen wesentlichen Weiterentwicklungen des Einzelhandels entlang der Straße Am Pfingstanger (v. a. Fachmarktzentrum, trinkgut), welche für die Frequentierung der Innenstadt eine hohe Bedeutung einnehmen
- // zentraler Versorgungsbereich umfasst die Lauflagen zwischen neu gestaltetem Marktplatz und Fachmarktzentrum Am Pfingstanger (Marktstraße, Klesmerplatz, Vorsalzer Straße, Schützenplatz) sowie die sonstigen durch Einzelhandel geprägten Bereiche südlich der Bahntrasse (Bohlweg, Kaiserstraße, Vöppstedter Tor) und wird damit im Wesentlichen durch die Bahntrasse im Norden, Nord-Süd-Straße im Osten und die Straße Hinter dem Salze im Süden begrenzt; ohne den überwiegend durch Wohnen geprägten westlichen Altstadtbereich mit nur vereinzelt Nutungen
- // innerhalb der engen Altstadtgrundrisse kaum Potenzialflächen vorhanden, bestehende Betriebe grundsätzlich mit zeitgemäßen Marktauftritten; ggf. Potenzialfläche im südwestlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs für Magnetbetriebe (aktuell: Gärtnerei, z. B. für verlagerten Lebensmittelmarkt) unter direkter fußläufiger Anbindung an Marktplatz geeignet
- // Abgrenzung entspricht im östlichen Bereich der von 2006, im westlichen Bereich Ausnahme der kaum durch Einzelhandel geprägten Teile der Altstadt, sodass zentraler Versorgungsbereich im Wesentlichen auf die Lauflagen kompaktiert wird

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- ➔ Bestandsorientierte Festsetzung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) Sortimente im Umfeld des Zentrums, v. a. in den regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkten An der Erzbahn und Braunschweiger Straße / Porschestraße
- ➔ Prüfung der Möglichkeiten zur Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus dem Standortbereich An der Erzbahn oder Aldi Hinter dem Salze (hingegen keine Verlagerung eines Lebensmittelmarktes vom Standort Am Pfingstanger innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs) auf die Potenzialfläche unter direkter fußläufiger Anbindung an den Marktplatz zur Schaffung zweier attraktiver Ankerpunkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zwischen dem Fachmarktzentrum Am Pfingstanger im Nordosten und mindestens einem großflächigen Betrieb im Südwesten
- ➔ Kompaktierung der Einzelhandelslagen auf die Bereiche Am Pfingstanger – Schützenplatz – Vorsalzer Straße – Klesmerplatz – Marktstraße – Marktplatz / - Südwand / - Bohlweg)
- ➔ Prüfung zur Öffnung der Straße Vöppstedter Tor für den MIV, ggf. im Einrichtungsverkehr
- ➔ Prüfung der Zusammenlegung von Leerständen zur Schaffung zeitgemäßer Flächen und stärkere Vermarktung der Leerstände durch die Eigentümer, insbesondere am Schützenplatz und in der Vorsalzer Straße
- ➔ Prüfung zur weitgehenden Vereinheitlichung der Ladenöffnungszeiten
- ➔ Etablierung ergänzender Nutzungen und Schaffung von Aufenthaltsbereichen (z. B. Außengastronomie Klesmerplatz), einhergehend mit städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen (z. B. oberirdischer Bachlauf)
- ➔ Profilierung als das kompakte Zentrum im Süden Salzgitters mit qualitätsorientiertem, inhabergeführten Facheinzelhandel
- ➔ Prüfung zur Schaffung weiterer Dienstleistungsangebote durch den Einzelhandel, ggf. in gemeinsamer Organisation (z. B. Lieferservice)

Fotos



Passage zwischen Fachmarktzentrum Am Pflingstanger und Schützenplatz



Schützenplatz, Blick nach Südwesten



Schützenplatz, Blick nach Osten



Vorsalzer Straße, Blick nach Osten



Vorsalzer Straße auf Höhe des City Marktes



Klesmerplatz, Blick nach Südosten



Marktstraße, Blick nach Norden



Neu gestalteter Marktplatz

3.2.3 Nahversorgungszentrum Wildkamp

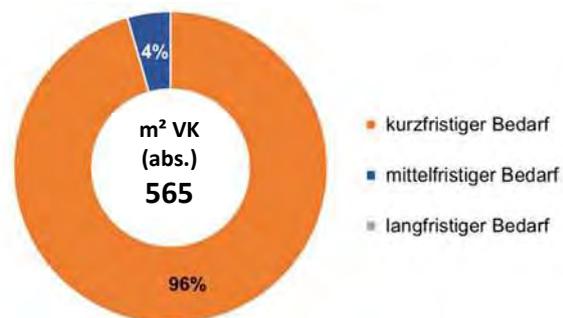
Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. €	EW 2006	EW 2016	Tendenz	NuG	Nonfood	EH ges.
▪ Stadtteil Lebenstedt	42.505	44.354	↗	86,4	150,0	236,4
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1
Versorgungsgebiet (VG)	4.966	4.608	↘	9,0	15,6	24,6
▪ nordöstlicher Stadtteil Lebenstedt	4.966	4.608	↘	9,0	15,6	24,6

Ausstattung nach Branchen	Betriebe		Verkaufsfläche		Zentralität im VG
	abs.	in %	abs.	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	3	50 %	455	81 %	22
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	1	17 %	k. A.	10 %	23
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1	17 %	k. A.	5 %	20
kurzfristiger Bedarfsbereich	5	83 %	k. A.	96 %	22
mittelfristiger Bedarfsbereich	1	17 %	k. A.	4 %	3
langfristiger Bedarfsbereich	-	-	-	-	< 1
Einzelhandel insgesamt	6	100 %	565	100 %	11

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² -
- 400 bis unter 800 m² NP
- bis unter 400 m² 1 Bäckerei, 1 Metzgerei, 1 Apotheke, 1 Blumenladen, 1 Zeitschriften- / Tabakladen
- Wochenmarkt -

Charakteristik

- // Versorgungsfunktion für den nordöstlichen Bereich des Stadtteils Lebenstedt (statistischer Bezirk Krähenriede)
- // Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche deutlich unter dem Durchschnitt eines Nahversorgungszentrums in Salzgitter gelegen
- // Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel im kurzfristigen Bedarf, Ergänzung um einen Presse- / Lotto-Toto-Laden
- // Ergänzung des Einzelhandels um drei Dienstleistungsbetriebe (Sparkasse, Physiotherapie, Friseur), einen Gastronomiebetrieb (Eiscafé) sowie eine Freizeit- / Kultureinrichtung (Kirche / Pfarramt)
- // kein Leerstand (Leerstandsquote: 0 %)

aktueller Entwicklungsstand: stabil, Magnetbetrieb NP mit kleiner Verkaufsfläche

Karte 10: Zentraler Versorgungsbereich Wildkamp (Nahversorgungszentrum)



Legende

Zentrale Versorgungsbereiche

ZVB 2006

ZVB 2017

Größenklassen

- ◇ über 1.500 m² VK
- ◇ 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzung

- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung 16;
 GMA-Bearbeitung 2017

Entwicklung seit 2006

- // Rückgang um einen Einzelhandelsbetrieb (Fachhandel für Hörgeräte mit Betriebsaufgabe), Blumenladen nach der GMA-Erhebung zudem ebenfalls mit Betriebsaufgabe (noch in den Daten enthalten), sonst keine wesentlichen Änderungen gegenüber 2006

Städtebau und Verkehr

- // zentraler Versorgungsbereich in allen Richtungen von Wohngebieten mit sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäusern umgeben, gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger (ÖPNV-Haltestellen Ladenzentrum und Kranichdamm unmittelbar vorgelagert)
- // Straßen Wildkamp und Kranichdamm mit mäßiger Verkehrsbelastung, Querung gefahrlos möglich
- // sehr knappe Bemessung der Stellplätze des Magnetbetriebes NP, Parken ansonsten straßenbegleitend und in Senkrechtaufstellung am Kranichdamm möglich
- // Bausubstanz mit Ausnahme der östlichen Ladeneinheit (ehem. Blumenladen) entspricht dem Baujahr der Entstehung des Quartiers, teilweise modernisiert
- // aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Wohnquartiers mit weiteren ergänzenden Nutzungen im Umfeld (v. a. Schule, Kindergarten) grundsätzlich gut für quartiersbezogenen Einzelhandel geeignet, jedoch aufgrund der Lage abseits von regional / lokal bedeutsamen Verkehrsachsen und aufgrund des Nachfragepotenzials von weniger als 5.000 Einwohnern im Quartier mit schwierigen Standortrahmenbedingungen

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- // zentrale Lage im Quartier, Anbieter NP westlich am Wildkamp gelegen, östlich Ladeneile mit introvertiertem kleinen Platzbereich; Trennung durch Kirche / Pfarramt, jedoch kompakt und fußläufig erlebbar
- // zentraler Versorgungsbereich umfasst die ansässigen Nutzungen zwischen Wildkamp im Westen, Kranichdamm im Süden und Mammutring im Osten (d. h. ohne Schule und Kindergarten)
- // keine Potenzialflächen vorhanden, obwohl NP-Markt mit nur geringer Verkaufsflächengröße und geringer Anzahl eigener Kundenstellplätze
- // Abgrenzung entspricht im Wesentlichen der von 2006 (parzellenscharf)

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- Beschränkung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) Sortimente im Umfeld des Zentrums (Ausnahme: andere Nahversorgungszentren)
- Prüfung der Möglichkeiten zur Sicherung des NP-Marktes, sonst kein zentraler Versorgungsbereich mehr

Fotos



NP-Markt mit kleiner Verkaufsfläche



Ladeneile, Blick von Osten

GMA-Aufnahmen 2017

3.2.4 Nahversorgungszentrum Reppnersche Straße

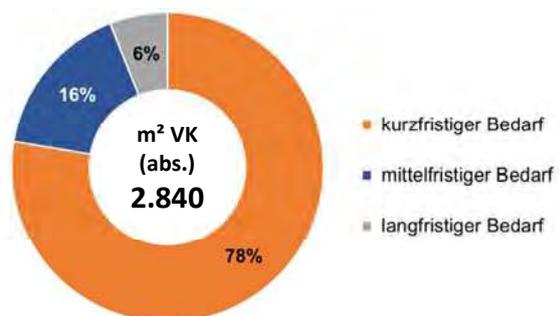
Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. €	EW 2006	EW 2016	Tendenz	NuG	Nonfood	EH ges.
▪ Stadtteil Lebenstedt	42.505	44.354	↗	86,4	150,0	236,4
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1
Versorgungsgebiet (VG)	6.379	6.185	↘	12,0	20,9	32,9
▪ nördlicher Stadtteil Lebenstedt (ca.)	4.859	4.750	↘	9,2	16,1	25,3
▪ Stadtteile Engelnstedt, Bleckenstedt	1.520	1.435	↓	2,8	4,8	7,6

Ausstattung nach Branchen	Betriebe		Verkaufsfläche		Zentralität im VG
	abs.	in %	abs.	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	5	63 %	2.205	78 %	68
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	-	-	-	-	24
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-	16
kurzfristiger Bedarfsbereich	5	63 %	2.205	78 %	59
mittelfristiger Bedarfsbereich	2	25 %	k. A.	16 %	22
langfristiger Bedarfsbereich	1	13 %	k. A.	6 %	3
Einzelhandel insgesamt	8	100 %	2.840	100 %	32

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



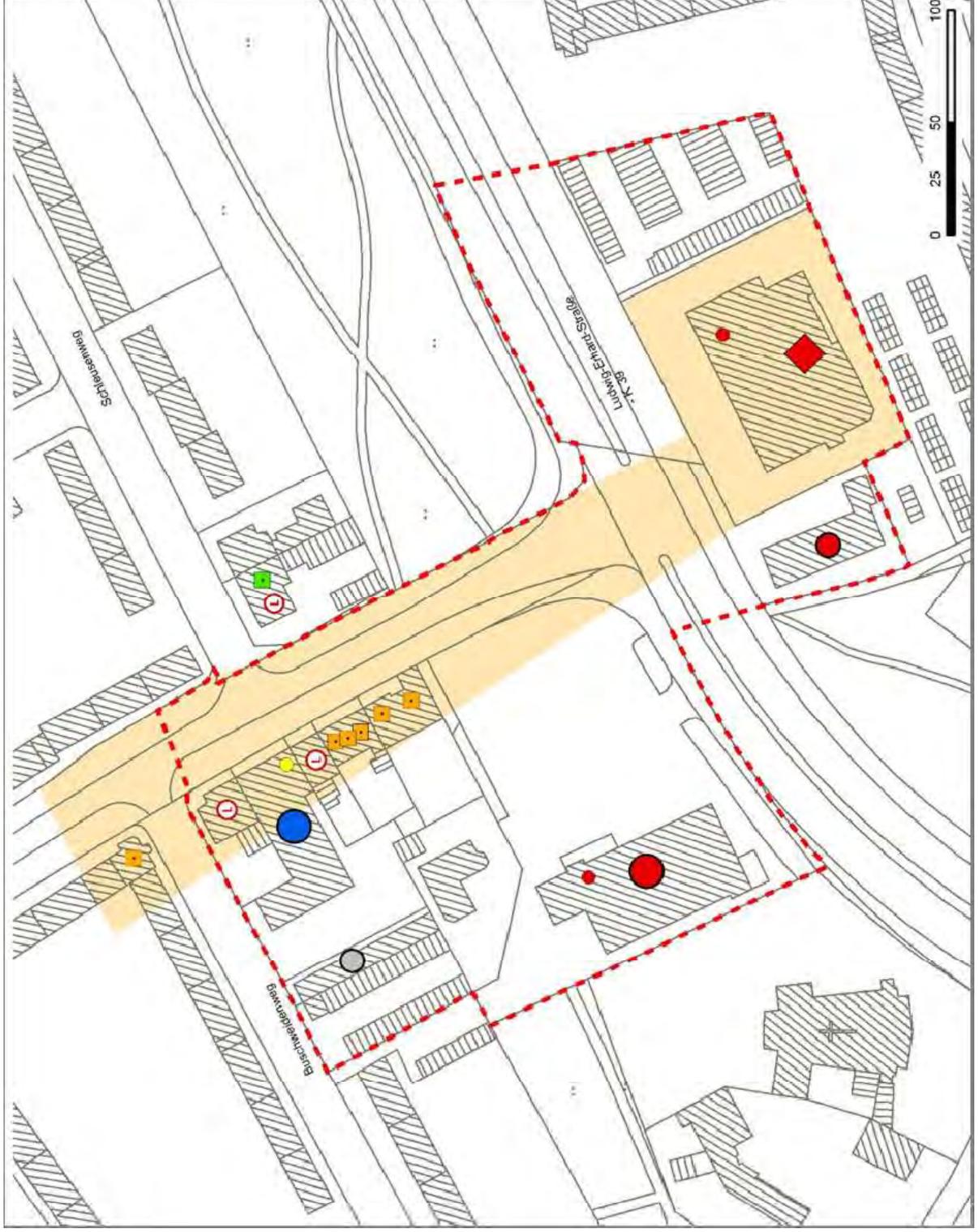
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² Rewe
- 400 bis unter 800 m² Penny, kik
- bis unter 400 m² 2 Bäckereien, 1 Zeitschriften- / Tabakladen, 1 Gebrauchtmöbelbörse
- Wochenmarkt -

Charakteristik

- // Versorgungsfunktion für den nördlichen Bereich des Stadtteils Lebenstedt (statistische Bezirke Abschnitt VI, teilweise Abschnitte V, VIII und IX)
- // Anzahl der Betriebe unter dem Durchschnitt, Verkaufsfläche deutlich über dem Durchschnitt eines Nahversorgungszentrums in Salzgitter gelegen
- // Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel im kurzfristigen Bedarf, Ergänzung um einen Presse- / Lotto-Toto-Laden, einen Textilfachmarkt (kik) sowie eine Gebrauchtmöbelbörse
- // Ergänzung des Einzelhandels um sechs Dienstleistungsbetriebe (Postshop, Zahnarzt, Rechtsanwalt, Versicherung, Friseur, Änderungsschneiderei)
- // zwei Leerstände (Leerstandsquote: 13 %)
- // **aktueller Entwicklungsstand:** südlicher Bereich positiv, nördlicher Bereich mit Nachholbedarf

Karte 11: Zentraler Versorgungsbereich Reppnersche Straße (Nahversorgungszentrum)



Entwicklung seit 2006

- // Zunahme von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsfläche sowie Dienstleistungen, insbesondere durch Bebauung eines Teils der Parkanlage im Kreuzungsbereich für den Erhalt des Magnetbetriebs Penny, Nachnutzung der Altfläche Penny durch einen kik Textildiscounter
- // durch Umfirmierung von Minimal in Rewe und Verlagerung / Modernisierung von Penny beide Magnetbetriebe grundsätzlich leistungsfähig

Städtebau und Verkehr

- // zentraler Versorgungsbereich in allen Richtungen von Wohngebieten mit überwiegend Mehrfamilienhäusern umgeben, gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger (ÖPNV-Haltestellen in der Reppnersche Straße vorhanden)
- // Ludwig-Erhard-Straße vierspurig und mit starker Verkehrsbelastung, Querung ampelregelt möglich; Reppnersche Straße mit mäßiger Verkehrsbelastung, Querung gefahrlos möglich
- // ausreichende Bemessung der Stellplätze des Magnetbetriebes Penny, knapp bemessene Stellplatzanlage des Magnetbetriebs Rewe, Parken außerdem straßenbegleitend entlang der Reppnersche Straße möglich
- // Bausubstanz mit Ausnahme von Penny und Rewe überwiegend aus der Zeit der Entstehung des Quartiers, insbesondere Ladenzeile in der Reppnersche Straße deutlich in die Jahre gekommen
- // aufgrund der Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger am Eingang der Wohngebietsammelstraße grundsätzlich gut für Einzelhandel geeignet, kompakte Ausdehnung, jedoch hohe Trennwirkung der Ludwig-Erhard-Straße

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- // kompaktes Zentrum zwischen Rewe im Süden und Einmündung Buschweidenweg im Norden
- // zentraler Versorgungsbereich umfasst die ansässigen Nutzungen zwischen Buschweidenweg im Norden und Rewe im Süden einschließlich von Potenzialflächen
- // Potenzialflächen im Norden des Zentrums (Gebrauchtmöbelbörse) für evtl. Weiterentwicklung vom Penny-Parkplatz aus (dann ggf. Rückbau der Ladenzeile) sowie östlich an Rewe angrenzend (Garagenhof) für evtl. Erweiterung des Rewe Supermarktes; beide Magnetbetriebe jedoch aktuell zeitgemäß aufgestellt
- // gegenüber 2006 Erweiterung der Abgrenzung um Potenzialflächen sowie Herausnahme der Nutzung nördlich der Einmündung Buschweidenweg

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- Beschränkung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) Sortimente im Umfeld des Zentrums (Ausnahme: andere Nahversorgungszentren)
- Prüfung der Möglichkeiten zur städtebaulichen Aufwertung des Zentrums, v. a. im nördlichen Bereich

Fotos



Modernisierter Penny-Markt



Ladenzeile (u. a. kik) in der Reppnersche Straße

3.2.5 Nahversorgungszentrum Berliner Straße

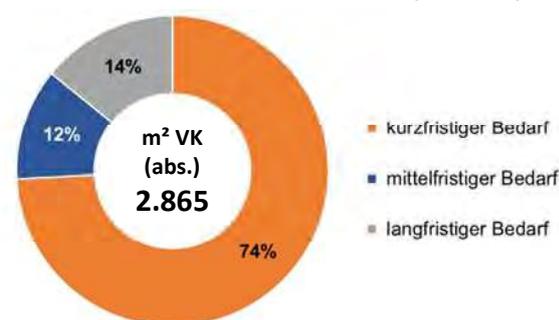
Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. €	EW 2006	EW 2016	Tendenz	NuG	Nonfood	EH ges.
▪ Stadtteil Lebenstedt	42.505	44.354	↗	86,4	150,0	236,4
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1
Versorgungsgebiet (VG)	5.810	6.122	↑	11,9	20,7	32,6
▪ östlicher Stadtteil Lebenstedt (ca.)	5.810	6.122	↑	11,9	20,7	32,6

Ausstattung nach Branchen	Betriebe		Verkaufsfläche		Zentralität im VG
	abs.	in %	abs.	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	11	58 %	k. A.	72 %	53
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	1	5 %	k. A.	2 %	24
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-	6
kurzfristiger Bedarfsbereich	12	63 %	2.125	74 %	46
mittelfristiger Bedarfsbereich	4	21 %	335	12 %	25
langfristiger Bedarfsbereich	3	16 %	405	14 %	12
Einzelhandel insgesamt	19	100 %	2.865	100 %	30

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



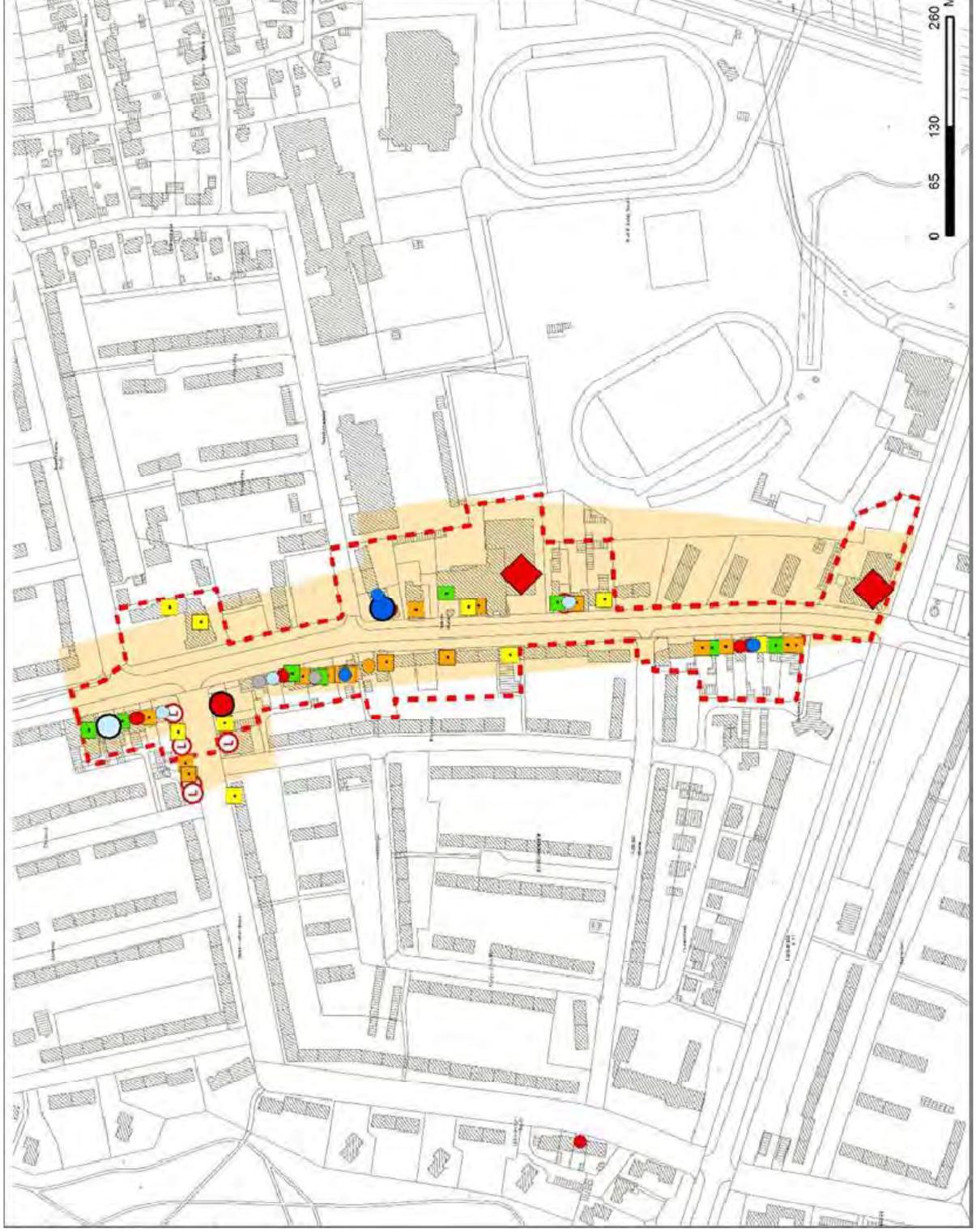
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² Trinkgut
- 400 bis unter 800 m² Netto
- bis unter 400 m² 1 kleiner Lebensmittelmarkt, 1 Laden für Shisha-Zubehör, 3 Kioske, 2 Bäckereien, 2 Metzgereien, 1 Apotheke, 4 Bekleidungsgeschäfte, 2 Elektrofachgeschäfte, 1 Fahrradfachgeschäft
- Wochenmarkt -

Charakteristik

- /// Versorgungsfunktion für den östlichen Bereich des Stadtteils Lebenstedt (statistische Bezirke Abschnitte IV und V)
- /// Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche deutlich über dem Durchschnitt eines Nahversorgungszentrums in Salzgitter gelegen
- /// Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel im kurzfristigen Bedarf, Ergänzung um vier Bekleidungsfachgeschäfte (u. a. Braut- und Abendmode), zwei Elektrofachgeschäfte, ein Fahrradfachgeschäft
- /// Ergänzung des Einzelhandels um 24 Dienstleistungsbetriebe (v. a. 2 Allgemeinmediziner, 4 Versicherungen, 4 Friseure, 2 Fahrschulen, 2 Reisebüros), zehn Gastronomiebetriebe (v. a. 2 Restaurants, 5 Imbisse), elf Freizeit- / Kultureinrichtungen (v. a. Kirche, Moschee, 2 Spielotheken, 2 Wettbüros), ein Wahlkreisbüro
- /// sechs Leerstände (Leerstandsquote: 8 %)
- /// **aktueller Entwicklungsstand:** rückläufig, Netto modernisiert, übriges Zentrum mit Nachholbedarf

Karte 12: Zentraler Versorgungsbereich Berliner Straße (Nahversorgungszentrum)



Legende

- Zentrale Versorgungsbereiche**
- ZVB 2006
 - ZVB 2017
- Größenklassen**
- über 1.500 m² VK
 - 800 m² bis < 1.500 m² VK
 - 400 m² bis < 800 m² VK
 - 100 m² bis < 400 m² VK
 - < 100 m² VK
- Branchen**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheit, Körperpflege
 - Blumen, zool. Bedarf
 - Bücher, PBS, Spielwaren
 - Bekleidung, Schuhe, Sport
 - Elektronik, Medien, Foto
 - Hausrat, Einrichtung, Möbel
 - Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
 - Optik, Uhren, Schmuck
 - Sonstiger Einzelhandel
- Komplementärnutzung**
- Dienstleistung
 - Gastronomie/Hotellerie
 - Freizeit / Kultur
 - Öffentliche Einrichtungen
 - Bildungseinrichtungen
 - Handwerk / Gewerbe
 - Leerstand

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planning 16r
 GMA-Bearbeitung 2017

Entwicklung seit 2006

- // deutliche Zunahme von Leerständen insbesondere im nördlichen Bereich des Zentrums, wo nach dem betriebsbedingten Rückzug von Schlecker außer einem großflächigen Getränkemarkt (Trinkgut) auch kein Magnetbetrieb mehr vorhanden ist
- // Übernahme des Betreibers Plus im Süden des Zentrums durch die Firma Netto, VK-Erweiterung und Modernisierung

Städtebau und Verkehr

- // zentraler Versorgungsbereich im Norden, Westen und Süden von Wohngebieten mit überwiegend Mehrfamilienhäusern umgeben, gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger (ÖPNV-Haltestellen entlang der Berliner Straße mit den Haltestellen Neißestraße, Duzumer Straße und Lutherkirche vorhanden)
- // Berliner Straße mit mäßiger bis starker Verkehrsbelastung, Querung in den ampelgeregelten Kreuzungsbeereich der Berliner Straße mit Martin-Luther-Straße und Neißestraße möglich
- // knappe Bemessung der Stellplätze des Magnetbetriebes Netto im Süden des Zentrums, Parken außerdem straßenbegleitend entlang der Berliner Straße sowie in Nebenstraßen möglich
- // Bausubstanz überwiegend aus der Zeit der Entstehung des Quartiers
- // aufgrund der Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger grundsätzlich gut für Einzelhandel geeignet, jedoch aufgrund der großen Längsausdehnung in Nord-Süd-Richtung und der Verkehrsbelastung der Berliner Straße nur schwer fußläufig erlebbar und mit geringer Aufenthaltsqualität

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- // langgezogenes Zentrum für die zwischen Ludwig-Erhardt-Straße im Norden und Westen sowie Neißestraße im Süden gelegenen Wohnquartiere
- // zentraler Versorgungsbereich umfasst die ansässigen Nutzungen zwischen Lutherkirche im Norden und Netto im Süden
- // Potenzialflächen im Wesentlichen auf bebauten Grundstücken, z. B. im zentralen Bereich rund um den trinkgut Getränkemarkt vorhanden
- // gegenüber 2006 Herausnahme der wohnlich geprägten Bereiche im südöstlichen Bereich des Zentrums

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- Beschränkung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) Sortimente im regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße
- Prüfung der Möglichkeiten zur städtebaulichen Aufwertung des Zentrums, v. a. im nördlichen Bereich, und ggf. Kompaktierung und Rückbau dieses großen Zentrums im nördlichen Bereich

Fotos



Lutherkirche im Norden des Zentrums



Abgängige Nutzungen (rechts) in der Berliner Straße

3.2.6 Nahversorgungszentrum Seevierviertel

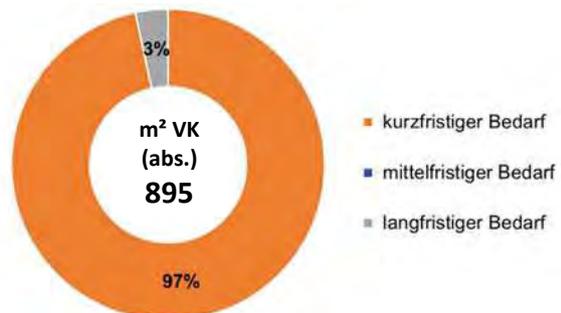
Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. €	EW 2006	EW 2016	Tendenz	NuG	Nonfood	EH ges.
▪ Stadtteil Lebenstedt	42.505	44.354	↗	86,4	150,0	236,4
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1
Versorgungsgebiet (VG)	8.934	8.900	→	17,3	30,0	47,3
▪ nordwestlicher Stadtteil Lebenstedt (ca.)	8.440	8.235	↘	16,0	27,8	43,8
▪ Stadtteil Reppner	494	665	↑	1,3	2,2	3,5

Ausstattung nach Branchen	Betriebe		Verkaufsfläche		Zentralität im VG
	abs.	in %	abs.	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	5	71 %	825	92 %	23
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	1	14 %	k. A.	4 %	17
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-	4
kurzfristiger Bedarfsbereich	6	86 %	k. A.	97 %	21
mittelfristiger Bedarfsbereich	-	-	-	-	1
langfristiger Bedarfsbereich	1	14 %	k. A.	3 %	1
Einzelhandel insgesamt	7	100 %	895	100 %	10

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² -
- 400 bis unter 800 m² Penny
- bis unter 400 m² 1 Bäckerei, 1 Metzgerei, 1 Tabakladen, 1 Tee und Presse, 1 Apotheke, 1 Geschenkeladen
- Wochenmarkt -

Charakteristik

- // Versorgungsfunktion für den nordwestlichen Bereich des Stadtteils Lebenstedt (statistische Bezirke Abschnitt VII und X sowie tlw. Abschnitte VIII und IX) sowie den gut angebundenen Stadtteil Reppner
- // Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche unter dem Durchschnitt eines Nahversorgungszentrums in Salzgitter gelegen
- // Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel im kurzfristigen Bedarf, Ergänzung um einen Geschenkeladen
- // Ergänzung des Einzelhandels um neun Dienstleistungsbetriebe (Geldautomat, Versicherung, Internist, Physiotherapie, 2 Friseure, Kosmetiksalon, Fußpflege, Hundesalon, Bestattungen) und einen Gastronomiebetrieb (Restaurant)
- // kein Leerstand (Leerstandsquote: 0 %)
- // **aktueller Entwicklungsstand:** positive Entwicklung durch Penny-Erweiterung und Stadtbaumaßnahmen

Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Seeviertel (Nahversorgungszentrum)



Legende

- Zentrale Versorgungsbereiche**
- ZVB 2006
 - ZVB 2017
- Größenklassen**
- über 1.500 m² VK
 - 800 m² bis < 1.500 m² VK
 - 400 m² bis < 800 m² VK
 - 100 m² bis < 400 m² VK
 - < 100 m² VK
- Branchen**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheit, Körperpflege
 - Blumen, zool. Bedarf
 - Bücher, PBS, Spielwaren
 - Bekleidung, Schuhe, Sport
 - Elektronik, Medien, Foto
 - Hausrat, Einrichtung, Möbel
 - Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
 - Optik, Uhren, Schmuck
 - Sonstiger Einzelhandel
- Komplementärnutzung**
- Dienstleistung
 - Gastronomie/Hotellerie
 - Freizeit / Kultur
 - Öffentliche Einrichtungen
 - Bildungseinrichtungen
 - Handwerk / Gewerbe
 - Leerstand

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planning 16;
 GMA-Bearbeitung 2017

Entwicklung seit 2006

- // Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (v. a. Schlecker), insbesondere Nachnutzung durch Dienstleistungsbetriebe, Rückgang der Leerstände durch Aufwertungsmaßnahmen
 - // Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Penny-Marktes, Sicherung dieses für das Zentrum wichtigen Magnetbetriebs
 - // Bezeichnung 2006: Nahversorgungszentrum Gesemannstraße
-

Städtebau und Verkehr

- // zentraler Versorgungsbereich allseitig von Wohngebieten mit überwiegend Mehrfamilienhäusern umgeben, gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger (ÖPNV-Haltestelle Schäferkamp vorgelagert)
 - // Kattowitzer Straße und Neißestraße mit mäßiger bis starker Verkehrsbelastung, Querung in den ampelgeregelten Kreuzungsbereichen möglich
 - // knappe Bemessung der Stellplätze des Magnetbetriebes Penny, darüber hinaus Parken auch in Tiefgarage unter dem Platz möglich
 - // Bausubstanz größtenteils modernisiert
 - // aufgrund der Lage grundsätzlich gut als Standort für quartiersbezogenen Einzelhandel geeignet
-

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- // zentrale Lage innerhalb der Abschnitte VII bis X
 - // kompakte Anordnung der Nutzungen rund um einen Platzbereich südlich der Neißestraße, mit introvertierten Ladeneinheiten, von denen sich nur Penny und die sich zur Neißestraße gelegenen Ladeneinheiten nach außen öffnen
 - // zentraler Versorgungsbereich umfasst die ansässigen Nutzungen rund um den Platzbereich ohne die nördlich der Neißestraße gelegenen Nutzungen
 - // keine Potenzialflächen vorhanden und vor dem Hintergrund der aktuellen Ausstattung auch nicht erforderlich
 - // Abgrenzung entspricht damit im Wesentlichen der Abgrenzung von 2006 (parzellenscharf)
-

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- Sicherung der positiven Entwicklung und geringen Leerstandssituation
 - ggf. Ergänzung um weitere nahversorgungsrelevante Anbieter
-

Fotos



Modernisierter Magnetbetrieb Penny



Innerer Platzbereich (überwiegend modernisiert)

3.2.7 Nahversorgungszentrum Schölkegraben

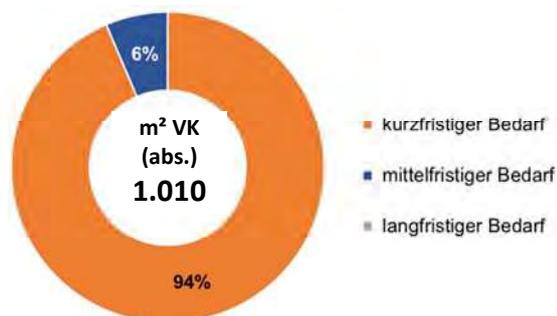
Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. €	EW 2006	EW 2016	Tendenz	NuG	Nonfood	EH ges.
▪ Stadtteil Lebenstedt	42.505	44.354	↗	86,4	150,0	236,4
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1
Versorgungsgebiet (VG)	4.554	4.468	↘	8,7	15,1	23,8
▪ südlicher Stadtteil Lebenstedt (ca.)	2.976	3.021	↗	5,9	10,2	16,1
▪ Stadtteil Salder	1.578	1.447	↘	2,8	4,9	7,7

Ausstattung nach Branchen	Betriebe		Verkaufsfläche		Zentralität im VG
	abs.	in %	abs.	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	5	71 %	910	90 %	37
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	1	14 %	k. A.	3 %	25
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-	3
kurzfristiger Bedarfsbereich	6	86 %	k. A.	94 %	33
mittelfristiger Bedarfsbereich	1	14 %	k. A.	6 %	6
langfristiger Bedarfsbereich	-	-	-	-	< 1
Einzelhandel insgesamt	7	100 %	1.010	100 %	16

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



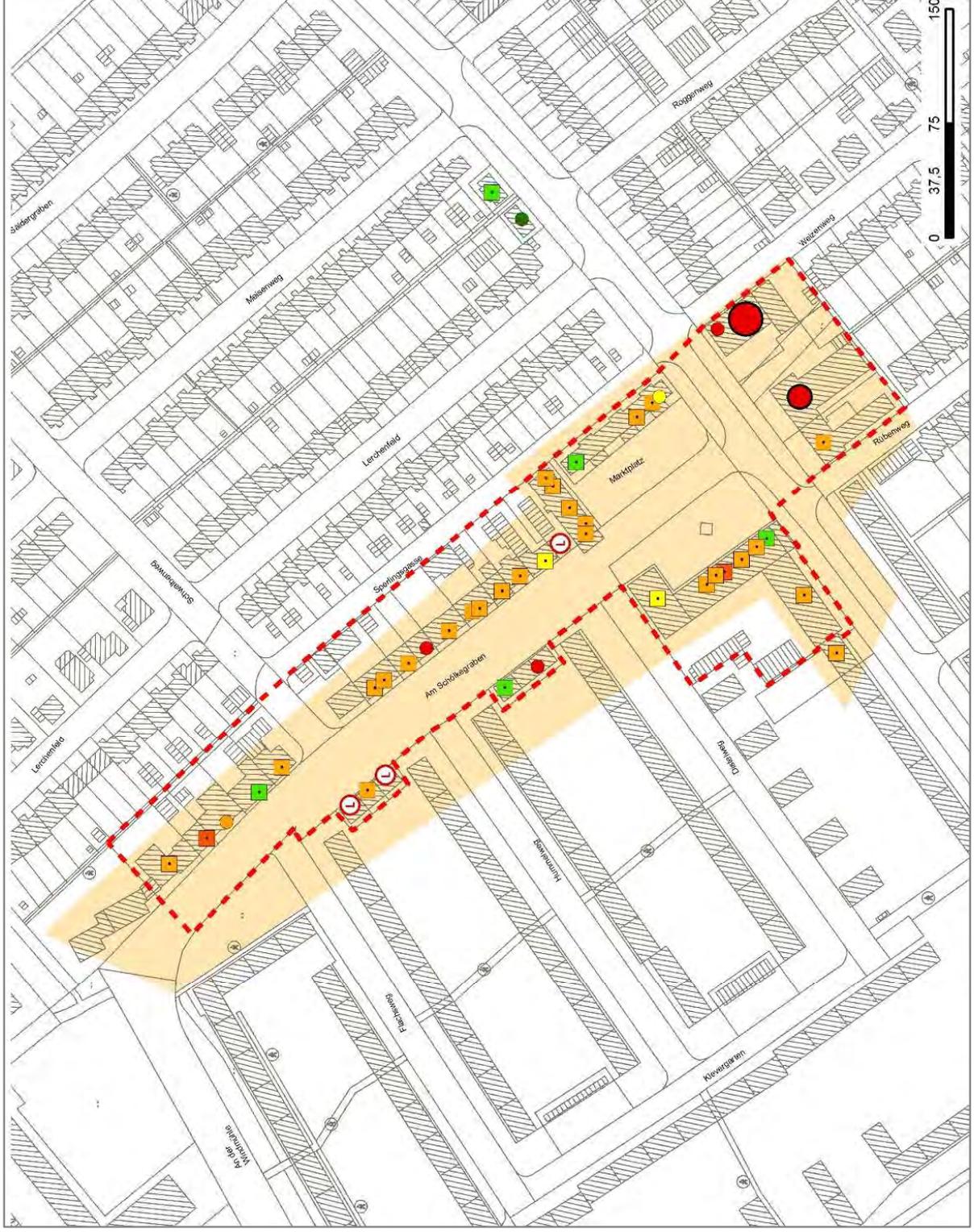
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

▪ größer 1.500 m ²	-
▪ 800 bis unter 1.500 m ²	-
▪ 400 bis unter 800 m ²	NP
▪ bis unter 400 m ²	1 Bäckerei, 1 Metzgerei, 1 Tabakladen, 1 Tee- und Presseladen, 1 Apotheke
▪ Wochenmarkt	Am Schölkegraben (mittwochs 8 – 13 Uhr)

Charakteristik

- // Versorgungsfunktion für den südlich Bereich des Stadtteils Lebenstedt (statistischer Bezirk Abschnitt II) und den südlich der A 39 gelegenen Stadtteil Salder
- // Anzahl der Betriebe über dem Durchschnitt, Verkaufsfläche unter dem Durchschnitt eines Nahversorgungszentrums in Salzgitter gelegen
- // Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel im kurzfristigen Bedarf, Ergänzung um eine Buchhandlung sowie ein kleines Stoffgeschäft
- // Ergänzung des Einzelhandels um 22 Dienstleistungsbetriebe (u. a. Versicherung, Rechtsanwalt, Physiotherapie, Naturheilpraxis, Personalvermittlung, Immobilienbüro, Fahrschule), vier Gastronomiebetriebe (u. a. Bistrot), zwei Freizeit- / Kultureinrichtungen (Verein, Spielothek), eine Baufirma
- // zwei Leerstände und damit moderate Leerstandsquote von ca. 5 %
- // **aktueller Entwicklungsstand:** leicht rückläufige Entwicklung, Magnetbetrieb NP mit nur geringer Verkaufsfläche und wenigen eigenen Stellplätzen

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Schölkegraben (Nahversorgungszentrum)



Legende

- Zentrale Versorgungsbereiche**
- ZVB 2006
 - ZVB 2017
- Größenklassen**
- über 1.500 m² VK
 - 800 m² bis < 1.500 m² VK
 - 400 m² bis < 800 m² VK
 - 100 m² bis < 400 m² VK
 - < 100 m² VK
- Branchen**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheit, Körperpflege
 - Blumen, zool. Bedarf
 - Bücher, PBS, Spielwaren
 - Bekleidung, Schuhe, Sport
 - Elektronik, Medien, Foto
 - Hausrat, Einrichtung, Möbel
 - Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
 - Optik, Uhren, Schmuck
 - Sonstiger Einzelhandel
- Komplementärnutzung**
- Dienstleistung
 - Gastronomie/Hotellerie
 - Freizeit / Kultur
 - Öffentliche Einrichtungen
 - Bildungseinrichtungen
 - Handwerk / Gewerbe
 - Leerstand

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung 16;
 GMA-Bearbeitung 2017

Entwicklung seit 2006

- // deutlicher Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (u. a. bei Kinderbekleidung, Freizeit- und Bastelbedarf, Quelleshop, Elektroartikel), per Saldo auch Rückgang der Verkaufsfläche um ca. 210 m²), v. a. aufgrund der Verlagerung des Aldi Lebensmitteldiscounters in den Stadtteil Salder
- // Nachnutzung der Aldi-Fläche durch WO-Markt

Städtebau und Verkehr

- // zentraler Versorgungsbereich allseitig von Wohngebieten mit sowohl Mehrfamilien- als auch Einfamilienhäusern umgeben, gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger (ÖPNV-Haltestelle im zentralen Kreuzungsbereich Swindonstraße / Am Schölkegraben gelegen)
- // Swindonstraße und Straße Am Schölkegraben mit mäßiger Verkehrsbelastung, Querung im ampelgeregelten zentralen Kreuzungsbereich sowie im übrigen Zentrum gefahrlos möglich
- // knappe Bemessung der Stellplätze des Magnetbetriebes NP, Parken außerdem auf gegenüberliegendem Platz (mittwochs mit Wochenmarkt) und straßenbegleitend entlang der Straße Am Schölkegraben möglich
- // Bausubstanz aus der Zeit der Entstehung des Quartiers
- // aufgrund der Lage grundsätzlich gut als Standort für quartiersbezogenen Einzelhandel geeignet

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- // zentrale Lage innerhalb des von Willy-Brandt-Ring im Norden, des Bachlaufs der Schölke im Osten, der A 39 im Süden und der Kattowitzer Straße im Westen begrenzten Quartiers
- // kompakte Anordnung der Nutzungen rund um zentralen Kreuzungsbereich und entlang der Straße Am Schölkegraben, aufgrund vorbeilaufender Verkehrsströme (v. a. Kattowitzer Straße) nur bedingt für weitere Bereiche (z. B. Salder)
- // zentraler Versorgungsbereich umfasst die ansässigen Nutzungen mit Ausnahme eines Krankenpflegedienstes im Westen sowie eines zoologischen Spezialanbieters und einer Pizzeria im Nordosten aufgrund der bereits starken Durchmischung mit Wohnnutzungen
- // keine Potenzialflächen vorhanden, Weiterentwicklung nur auf Bestandsflächen
- // gegenüber 2006 Herausnahme der wohnlich geprägten Bereiche aus der Abgrenzung

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- Beschränkung der Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente im Stadtteil Salder
- Prüfung der Möglichkeiten zur Neuaufstellung des Magnetbetriebes NP (z. B. durch Zusammenlegung der Grundstücke NP / WO-Markt und Schaffung einer zeitgemäßen Fläche)

Fotos



Magnetbetrieb NP mit kleiner Verkaufsfläche



Straße Am Schölkegraben mit Blick nach Südosten

3.2.8 Nahversorgungszentrum Fredenberg

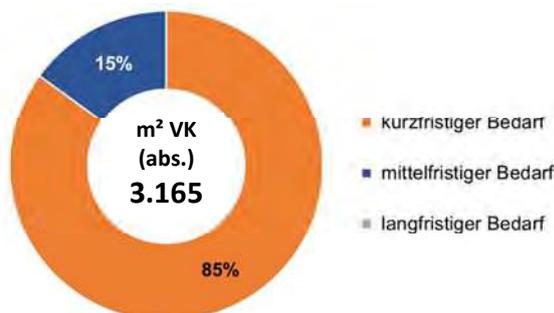
Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. €	EW 2006	EW 2016	Tendenz	NuG	Nonfood	EH ges.
▪ Stadtteil Lebenstedt	42.505	44.354	↗	86,4	150,0	236,4
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1
Versorgungsgebiet (VG)	15.579	16.070	↗	31,3	54,3	85,6
▪ westlicher Stadtteil Lebenstedt (ca.)	9.798	10.426	↑	20,3	35,2	55,5
▪ Stadtteile Bruchmachtersen, Lesse, Lichtenberg, Osterlinde	5.781	5.644	↘	11,0	19,1	30,1

Ausstattung nach Branchen	Betriebe		Verkaufsfläche		Zentralität im VG
	abs.	in %	abs.	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	5	45 %	2.005	63 %	25
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	2	18 %	k. A.	21 %	50
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1	9 %	k. A.	1 %	17
kurzfristiger Bedarfsbereich	8	73 %	2.690	85 %	28
mittelfristiger Bedarfsbereich	3	27 %	475	15 %	7
langfristiger Bedarfsbereich	-	-	-	-	1
Einzelhandel insgesamt	11	100 %	3.165	100 %	15

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



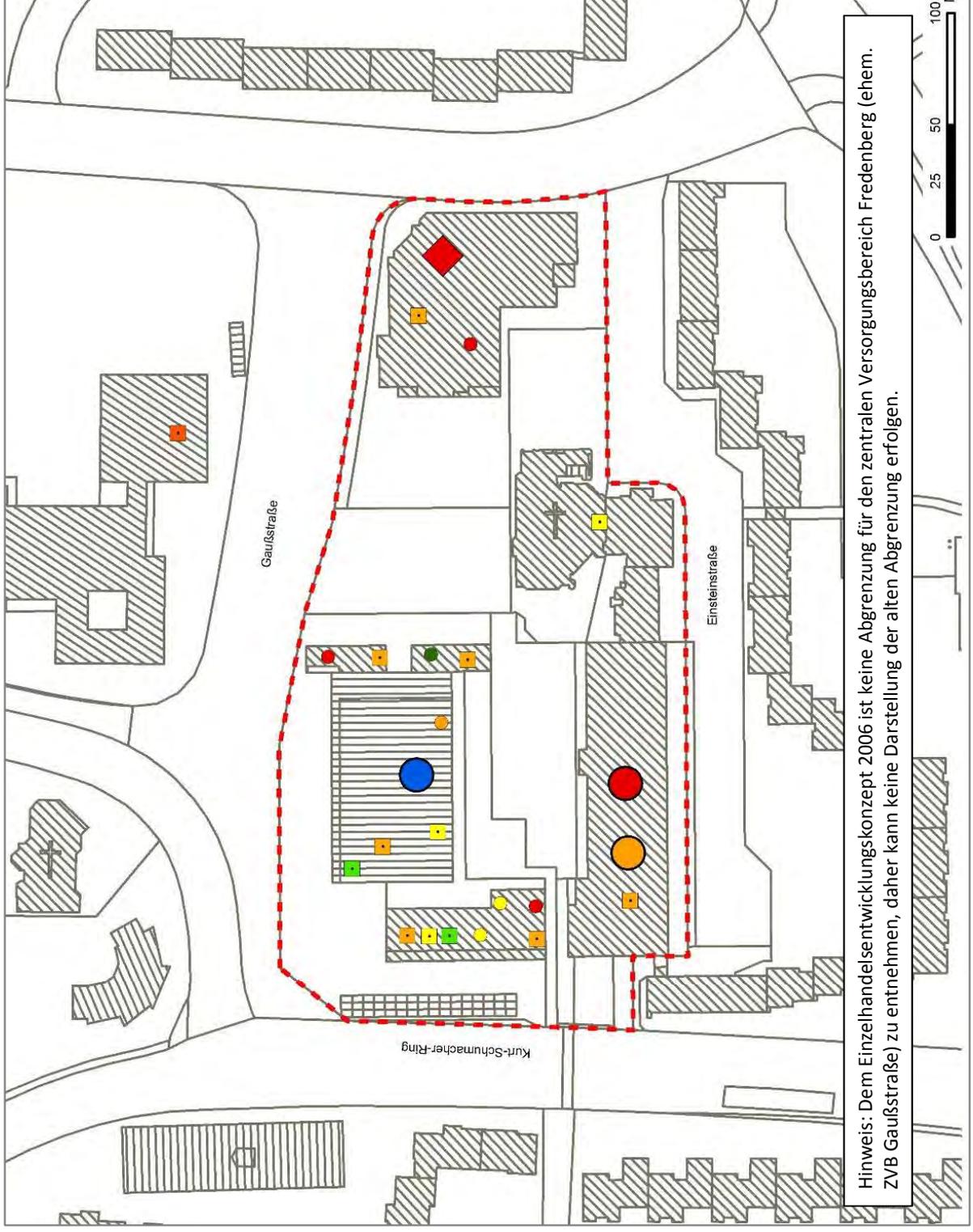
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² Rewe
- 400 bis unter 800 m² NP, Rossmann, Woolworth
- bis unter 400 m² 3 Bäckereien, 1 Apotheke, 1 Blumenladen, 1 Presse- / Lotto-Toto-Laden, 1 Post / Schreibwarenladen
- Wochenmarkt im Innenhof (donnerstags 8 – 13 Uhr)

Charakteristik

- // Versorgungsfunktion für den westlichen Bereich des Stadtteils Lebenstedt (statistischer Bezirk Fredenberg) und die verkehrlich gut angebundenen Stadtteile Bruchmachtersen, Lesse, Lichtenberg und Osterlinde
- // Anzahl der Betriebe leicht unter dem Durchschnitt eines Nahversorgungszentrums in Salzgitter gelegen, verkaufsflächenseitig größtes Nahversorgungszentrum in Salzgitter
- // Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel im kurzfristigen Bedarf, Ergänzung um Kleinkaufhaus Woolworth sowie Presse- / Lotto-Toto-Laden und Post / Schreibwarenladen
- // Ergänzung des Einzelhandels um sieben Dienstleistungsbetriebe (Sparkasse, Ärztehaus, Physiotherapie, Reisebüro, 2 Friseure, Textilpflege), zwei Gastronomiebetriebe (Imbisse) sowie drei Freizeit- und Kultureinrichtungen (Kirche, Stadtteilbüro, Wettbüro); keine Leerstände (Leerstandsquote: 0 %)
- // **aktueller Entwicklungsstand:** positive Entwicklung mit nur geringem Handlungsbedarf

Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich Fredenberg (Nahversorgungszentrum)



Entwicklung seit 2006

- // kontante Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe, per Saldo deutliche Zunahme der Verkaufsfläche um ca. 900 m²), v. a. aufgrund der Etablierung eines Rossmann Drogeriemarktes und eines Woolworth Kleinkaufhauses
- // Umfirmierung von MiniMal auf Rewe
- // Bezeichnung 2006: Nahversorgungszentrum Gaußstraße

Städtebau und Verkehr

- // zentraler Versorgungsbereich allseitig von Wohngebieten mit überwiegend Geschosswohnungsbau umgeben, gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger (ÖPNV-Haltestelle unmittelbar vorgelagert)
- // Gaußstraße mit mäßiger Verkehrsbelastung, Querung gefahrlos möglich
- // knappe, aber ausreichende Stellplatzanzahl der Magnetbetriebe Rewe, NP, Rossmann und Woolworth (letzte teilen sich eine gemeinsame Stellplatzanlage im westlichen Bereich des Zentrums), weitere vereinzelte Stellplätze
- // Gebäudekörper und -konfiguration entspricht dem Baujahr
- // aufgrund der Lage des Zentrums in räumlicher Nähe zu Wohnquartieren mit mehreren Tausend Einwohnern und der Lage unmittelbar gegenüber eines Schulzentrums grundsätzlich gut als Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit teilweiser Ergänzung im rein zentrenrelevanten Sortimentsbereich geeignet

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- // Lage im südlich Bereich des westlich der Fuhse gelegenen Siedlungskörpers (westlicher Stadtteil Lebenstedt / Fredenberg) in räumlicher Nähe zur Theodor-Heuss-Straße, sodass auch eine Erreichbarkeit mit dem Pkw aus umliegenden Stadtteilen (v. a. Bruchmachtersen, Lesse, z. T. auch Lichtenberg, Osterlinde) möglich ist
- // kompakte Anordnung der Nutzungen rund um die künstlich angelegten Platzbereiche südlich der Gaußstraße
- // zentraler Versorgungsbereich umfasst die ansässigen Nutzungen einschließlich des am Hüttenring gelegenen Ärztehauses
- // keine Potenzialflächen vorhanden, Weiterentwicklung nur auf Bestandsflächen
- // gegenüber 2006 keine wesentliche Veränderung der Abgrenzung

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- Beschränkung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente) am Standort John-F.-Kennedy-Straße / Theodor-Heuss-Straße
- Prüfung der Möglichkeiten zur Fortsetzung der städtebaulichen Weiterentwicklung (z. B. einzelner Gebäude)

Fotos



Gaußstraße mit Blick nach Osten (u. a. Rewe)



westlicher Platzbereich mit NP und Rossmann

3.2.9 Nahversorgungszentrum Burgundenstraße

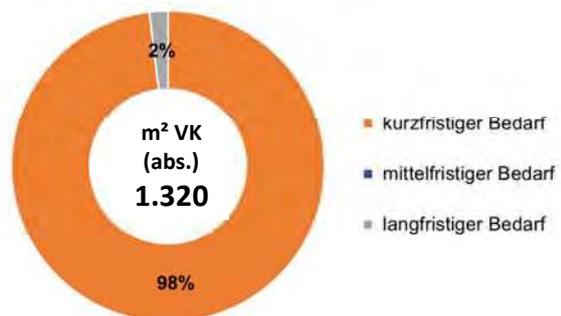
Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. €	EW 2006	EW 2016	Tendenz	NuG	Nonfood	EH ges.
▪ Stadtteil Bad	21.619	21.346	↘	41,5	72,2	113,7
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1
Versorgungsgebiet (VG)	8.555	8.167	↘	15,9	27,6	43,5
▪ nördlicher Stadtteil Bad (ca.)	8.555	8.167	↘	15,9	27,6	43,5

Ausstattung nach Branchen	Betriebe		Verkaufsfläche		Zentralität im VG
	abs.	in %	abs.	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	5	56 %	1.170	87 %	28
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	2	22 %	k. A.	6 %	27
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1	11 %	k. A.	3 %	14
kurzfristiger Bedarfsbereich	8	89 %	1.295	98 %	27
mittelfristiger Bedarfsbereich	-	-	-	-	1
langfristiger Bedarfsbereich	1	11 %	k. A.	2 %	1
Einzelhandel insgesamt	9	100 %	1.320	100 %	13

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



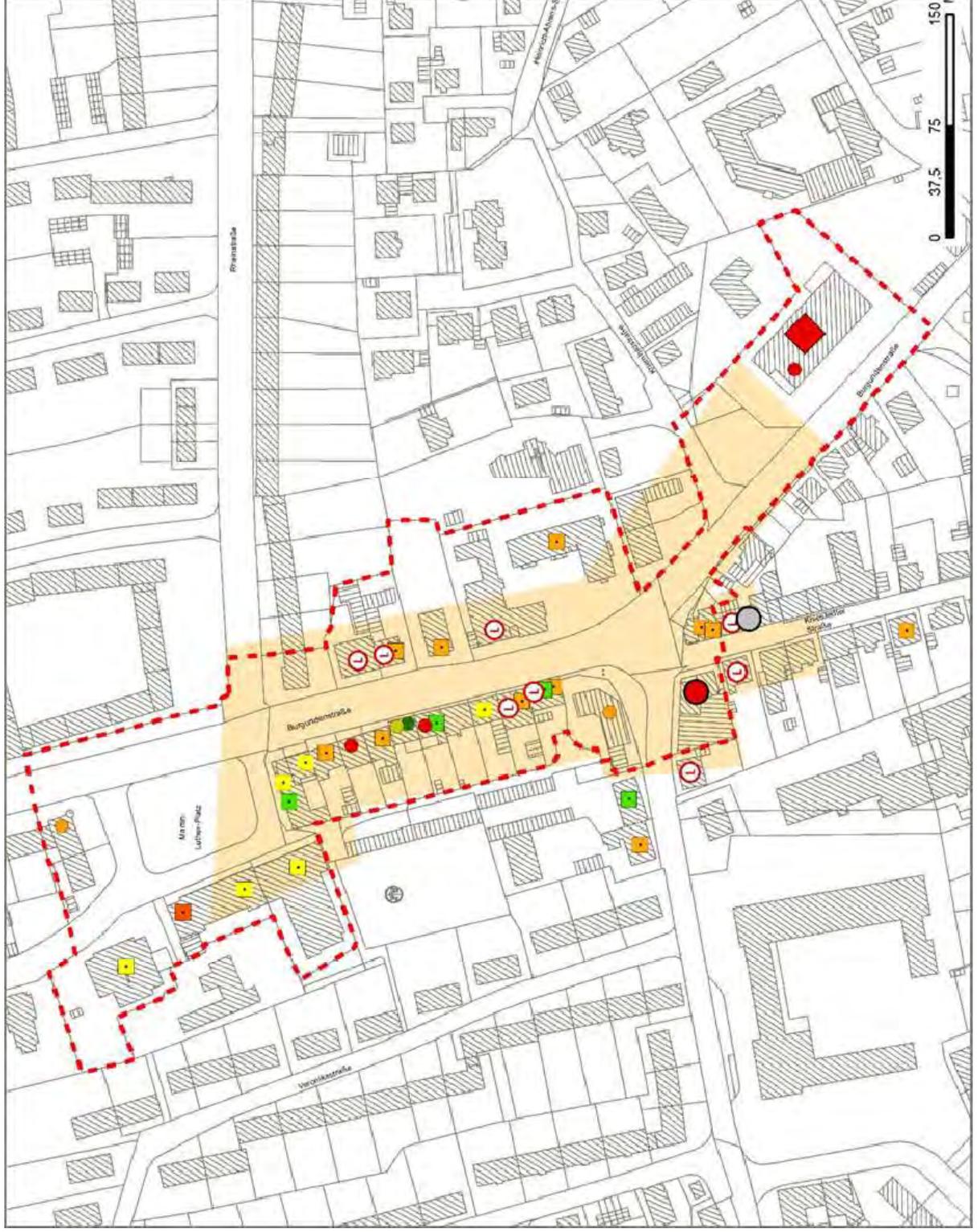
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² -
- 400 bis unter 800 m² Netto
- bis unter 400 m² 1 kleiner Lebensmittelmarkt, 1 Kiosk, 2 Bäckereien, 2 Apotheken, 1 Blumenladen, 1 Geschenkartikelladen
- Wochenmarkt -

Charakteristik

- // Versorgungsfunktion für den nördlichen Bereich des Stadtteils Bad (statistische Bezirke Wald- und Talsiedlung, Beamten- und Bismarcksiedlung, Ostsiedlung, Fuchsberg, Westsiedlung, tlw. Kniestedt)
- // Anzahl der Betriebe leicht über dem Durchschnitt, Verkaufsfläche leicht unter dem Durchschnitt eines Nahversorgungszentrums in Salzgitter gelegen
- // Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel im kurzfristigen Bedarf, Ergänzung um Geschenkeladen (figuras art)
- // Ergänzung des Einzelhandels um neun Dienstleistungsbetriebe (Arzt für Innere Medizin, Zahnarzt, 3 Friseure, Fußpflege, Änderungsschneiderei, Fahrschule, Caritas), zwei Gastronomiebetriebe (Eiscafé, Imbiss), sechs Freizeit- und Kultureinrichtungen (Kirche, Stadtteiltreff, Stadtbüro, Stadtteiltreff, Tanzstudio, Spielhalle, Wettbüro) sowie eine Bildungseinrichtung (Kindergarten)
- // vier Leerstände (Leerstandsquote 13 %) verdeutlichen strukturelle Schwierigkeiten (v. a. kleine Ladeneinheiten) und Ausgesetztsein starker Wettbewerbswirkungen (v. a. durch Fachmarktstandort An der Erzbahn)
- // **aktueller Entwicklungsstand:** stabil, Magnetbetrieb Netto zeitgemäß

Karte 16: Zentraler Versorgungsbereich Burgundenstraße (Nahversorgungszentrum)



Legende

Zentrale Versorgungsbereiche
 ZVB 2006 (Yellow shaded area)
 ZVB 2017 (Red dashed line)

Größenklassen
 über 1.500 m² VK (Large diamond)
 800 m² bis < 1.500 m² VK (Medium diamond)
 400 m² bis < 800 m² VK (Small circle)
 100 m² bis < 400 m² VK (Very small circle)
 < 100 m² VK (Tiny circle)

Branchen
 Nahrung- und Genussmittel (Red circle)
 Gesundheit, Körperpflege (Orange circle)
 Blumen, zool. Bedarf (Green circle)
 Bücher, PBS, Spielwaren (Yellow circle)
 Bekleidung, Schuhe, Sport (Blue circle)
 Elektrowaren, Medien, Foto (Light blue circle)
 Hausrat, Einrichtung, Möbel (Light green circle)
 Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge (Dark green circle)
 Optik, Uhren, Schmuck (Purple circle)
 Sonstiger Einzelhandel (Grey circle)

Komplementärnutzung
 Dienstleistung (Yellow square)
 Gastronomie/Hotellerie (Green square)
 Freizeit / Kultur (Light green square)
 Öffentliche Einrichtungen (Blue square)
 Bildungseinrichtungen (Light blue square)
 Handwerk / Gewerbe (Dark blue square)
 Leerstand (Red circle with slash)

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung 16;
 GMA-Bearbeitung 2017

Entwicklung seit 2006

- // per Saldo Rückgang um vier Einzelhandelsbetriebe (u. a. Metzgerei, Optiker), Verkaufsfläche per Saldo nur um ca. 45 m² rückläufig und damit stabil; Nachnutzung des ehem. NP-Marktes durch kleinen Lebensmittler
- // außerdem leichter Rückgang von Dienstleistungen

Städtebau und Verkehr

- // zentraler Versorgungsbereich allseitig von Wohnbebauung umgeben, gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger (ÖPNV-Haltestelle am Martin-Luther-Platz und in der südlichen Burgundenstraße), für Fahrradverkehr aufgrund der Niveauunterschiede nach Norden und Süden sowie der fehlenden Fahrradwege eingeschränkt
- // Burgundenstraße mit mäßiger Verkehrsbelastung, Querungsmöglichkeiten (Zebrastrifen) in den Kreuzungsbereichen und am Martin-Luther-Platz, ansonsten überall gefahrlos möglich
- // knappe, aber ausreichende Stellplatzanzahl des Magnetbetriebes Netto am südlichen Ende des zentralen Versorgungsbereichs, öffentliche Stellplatzanlage auf dem Martin-Luther-Platz und Parken auf straßenbegleitenden Stellplätzen in der Burgundenstraße / Rheinstraße möglich
- // Bausubstanz entspricht der Umgebungsbebauung, teilweise modernisiert
- // aufgrund der (noch weiter zu stärkenden) Treffpunktfunktion des Martin-Luther-Platzes grundsätzlich gut als quartiersbezogener Einzelhandelsstandort geeignet

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- // Lage im nördlichen Bereich des Stadtteils Bad in Nähe zur Innenstadt und zur Fachmarkttagglomeration An der Erzbahn, von der starke Wettbewerbswirkungen ausgehen
- // bandartige Struktur der Nutzungen entlang der Burgundenstraße und rund um den Martin-Luther-Platz auf ca. 450 m Länge, mit kleinen Ausläufern in der Helenenstraße und in der Kniestedter Straße; Netto als Magnetbetrieb bereits ca. 100 m südlich abgesetzt, aber fußläufig erreichbar
- // zentraler Versorgungsbereich umfasst die ansässigen Nutzungen mit Ausnahme der Helenenstraße (starke Geländeneigung) und Kniestedter Straße (Einbahnstraße, Zunahme von Leerständen / Mindernutzungen)
- // keine Potenzialflächen vorhanden, Weiterentwicklung nur auf Bestandsflächen
- // gegenüber 2006 Erweiterung des zentralen Versorgungsbereich auf den gesamten Martin-Luther-Platz, Kapung der Ausläufer in Helenenstraße und Kniestedter Straße

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- Beschränkung der Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente am Standort An der Erzbahn
- Prüfung der Möglichkeiten zur Fortsetzung der städtebaulichen Weiterentwicklung (z. B. einzelner Gebäude)

Fotos



Burgundenstraße in Richtung Martin-Luther-Platz



Neu gestalteter Martin-Luther-Platz

3.2.10 Nahversorgungszentrum Gebhardshagen

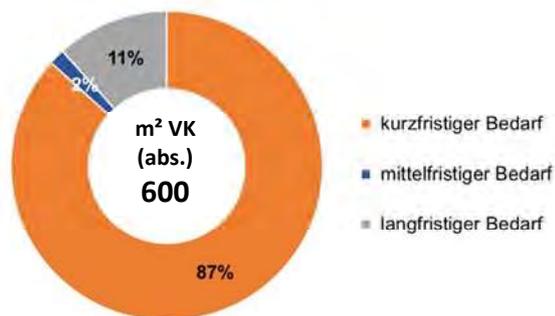
Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. €	EW 2006	EW 2016	Tendenz	NuG	Nonfood	EH ges.
▪ Stadtteil Gebhardshagen	7.758	7.008	↓	13,6	23,7	37,3
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1
Versorgungsgebiet (VG)	9.440	8.800	↓	17,1	29,8	46,9
▪ Stadtteil Gebhardshagen	7.758	7.008	↓	13,6	23,7	37,3
▪ Stadtteile Calbecht, Engerode, Heerte	1.682	1.792	↑	3,5	6,1	9,6

Ausstattung nach Branchen	Betriebe		Verkaufsfläche		Zentralität im VG
	abs.	in %	abs.	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	3	50 %	520	87 %	10
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	-	-	-	-	4
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-	3
kurzfristiger Bedarfsbereich	3	50 %	520	87 %	8
mittelfristiger Bedarfsbereich	1	17 %	k. A.	2 %	3
langfristiger Bedarfsbereich	2	33 %	k. A.	11 %	1
Einzelhandel insgesamt	6	100 %	600	100 %	5

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



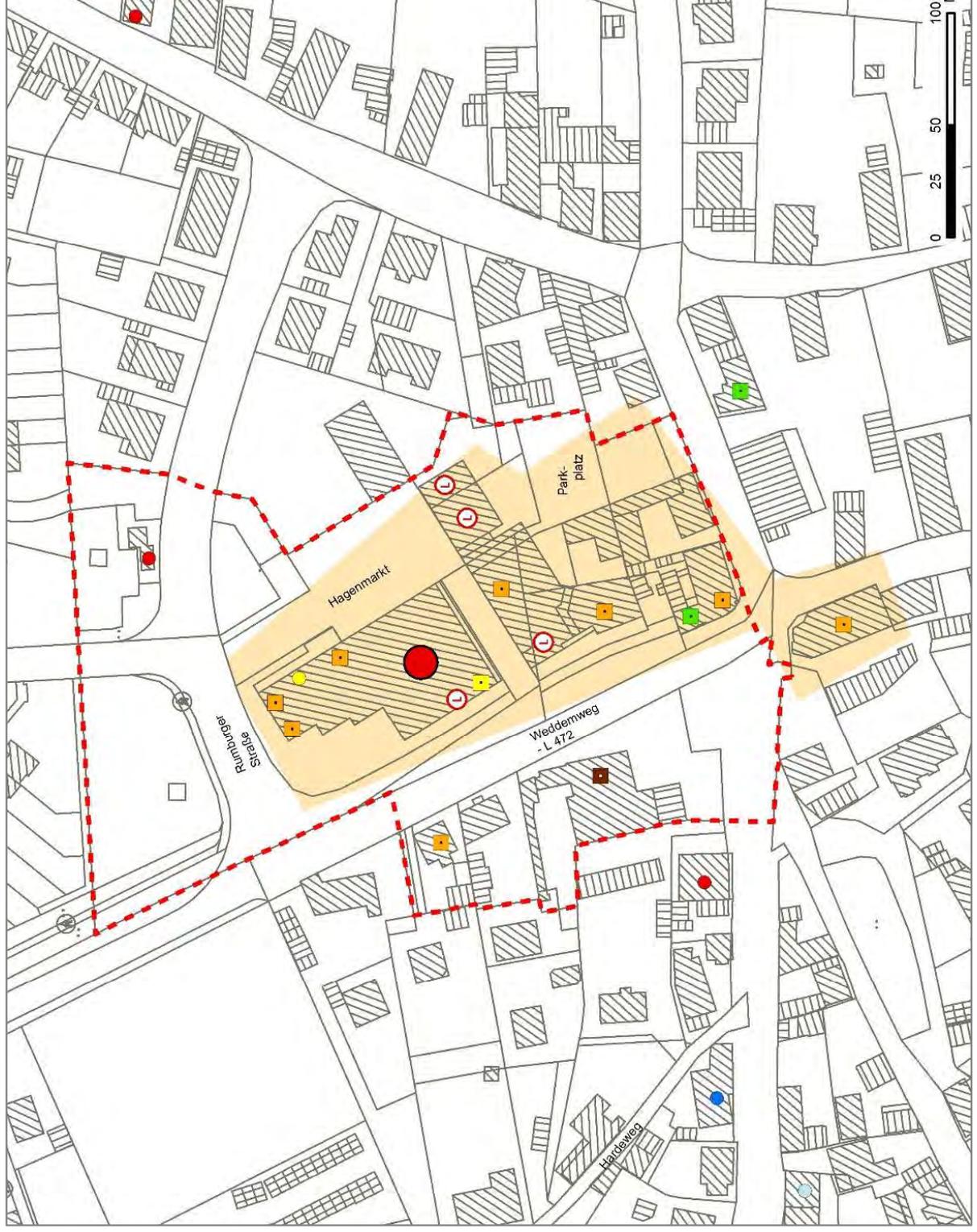
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² -
- 400 bis unter 800 m² NP
- bis unter 400 m² 2 Kioske, 1 Post / Schreibwarenladen, 1 Computerladen, 1 Laden für Vereinsbedarf
- Wochenmarkt -

Charakteristik

- // Versorgungsfunktion für die Stadtteile der Ortschaft West (Gebhardshagen, Calbecht, Engerode, Heerte)
- // Anzahl der Betriebe unter dem Durchschnitt und Verkaufsfläche deutlich unter dem Durchschnitt eines Nahversorgungszentrums in Salzgitter gelegen
- // Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel im kurzfristigen Bedarf, Ergänzung um Post (mit Schreibwaren) und zwei spezialisierte Betriebe des langfristigen Bedarfsbereichs (Computer, Vereinsbedarf)
- // Ergänzung des Einzelhandels um sechs Dienstleistungsbetriebe (Sparkasse, 2 Friseure, Änderungsschneiderei, Fahrschule, Bestatter), zwei Gastronomiebetriebe (Restaurant / Hotel, Imbiss) sowie eine Spielothek; weitere Dienstleistungen (Arzt) im Obergeschoss der Ladenzeile
- // fünf Leerstände (u. a. ehem. Plus bzw. Schlecker) verdeutlichen strukturelle Probleme (Leerstandsquote 25 %)
- // **aktueller Entwicklungsstand:** deutlich rückläufige Entwicklung, NP mittlerweile einziger Magnetbetrieb mit sehr kleiner Verkaufsfläche und wenigen eigenen Kundenstellplätzen

Karte 17: Zentraler Versorgungsbereich Gebhardshagen (Nahversorgungszentrum)



Legende

Zentrale Versorgungsbereiche
 ZVB 2006
 ZVB 2017

Größenklassen
 über 1.500 m² VK
 800 m² bis < 1.500 m² VK
 400 m² bis < 800 m² VK
 100 m² bis < 400 m² VK
 < 100 m² VK

Branchen
 Nahrungs- und Genussmittel
 Gesundheit, Körperpflege
 Blumen, zool. Bedarf
 Bücher, PBS, Spielwaren
 Bekleidung, Schuhe, Sport
 Elektrowaren, Medien, Foto
 Hausrat, Einrichtung, Möbel
 Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
 Optik, Uhren, Schmuck
 Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzung
 Dienstleistung
 Gastronomie/Hotellerie
 Freizeit / Kultur
 Öffentliche Einrichtungen
 Bildungseinrichtungen
 Handwerk / Gewerbe
 Leerstand

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung 16;
 GMA-Bearbeitung 2017

Entwicklung seit 2006

- // per Saldo Rückgang um einen Betrieb (Schließung des Plus Lebensmittelmarktes, des Schlecker Drogeriemarktes, der Bäckerei, der Apotheke sowie des Modelleisenbahnladens, dafür Eröffnung bzw. Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich von jeweils einem Kiosk, der Post (mit Einzelhandelsflächen) sowie eines Ladens für Vereinsbedarf), v. a. durch Schließung zweier Magnetbetriebe Rückgang um ca. 530 m² VK
- // auffällig ebenfalls Rückgang von Dienstleistungen

Städtebau und Verkehr

- // zentraler Versorgungsbereich allseitig von Wohnbebauung umgeben, gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger (ÖPNV-Haltestelle unmittelbar NP vorgelagert), für Fahrradverkehr aufgrund der Niveauunterschiede nach Westen und der fehlenden Fahrradwege eingeschränkt
- // Weddemweg mit starker Verkehrsbelastung, Querungsmöglichkeiten (Zebrastreifen) über Hardeweg ausreichend, über Weddemweg aufgrund der Verkehrsbelastung zeitweise nur eingeschränkt möglich
- // geringe Stellplatzanzahl des Magnetbetriebes NP sowie südlich der Ladenzeile von der Ritter-Gebhard-Straße aus mit Durchgang zum Hagenmarkt, größere Stellplatzanlage nördlich der Rumburger Straße
- // Gebäude am Hagenmarkt deutlich in die Jahre gekommen und nicht den Mieter- und Kundenanforderungen entsprechend, übrige Gebäude (u. a. Ladenzeile mit Sparkasse) grundsätzlich dem Zeitgeist entsprechend
- // aufgrund der zentralen Lage innerhalb der historischen Ortsmitte des Stadtteils am verkehrsbedeutsamen Weddemweg grundsätzlich gut als Einzelhandelsstandort geeignet

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- // zentrale Lage im Stadtteil Gebhardshagen innerhalb der gewachsenen Ortsmitte
- // Konzentration der Nutzungen rund um den in die Jahre gekommenen Hagenmarkt
- // in nördlicher und östlicher Richtung Einbeziehung zweier Potenzialflächen, in südlicher Richtung bilden Ritter-Gebhard-Straße und Hardeweg die Grenze des ZVB, in westlicher Richtung verläuft die Abgrenzung hinter der ersten Baureihe mit Nutzungen; Nutzungen entlang des Hardewegs werden nicht mit einbezogen, da diese bereits räumlich weiter entfernt liegen und keine ausreichende Dichte aufweisen
- // unmittelbar angrenzende Potenzialflächen (Parkplatz Rumburger Straße und Freifläche) für mögliche Neuaufstellung der Nahversorgung am Hagenmarkt vorhanden
- // gegenüber 2006 Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs auf westliche Straßenseite des Weddemwegs sowie auf zwei Potenzialflächen als Voraussetzung für Entwicklungsmöglichkeiten

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- Weiterentwicklung der Nahversorgung, um weitere Kaufkraftabflüsse aus dem Versorgungsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs Gebhardshagen zu vermeiden
- Prüfung der Möglichkeiten zur Sicherung des Lebensmittelmarktes (sonst langfristig kein zentraler Versorgungsbereich mehr), wobei zunächst folgende Optionen geprüft werden sollten:
 - Prüfung der Einbeziehung des östlich gelegenen Grundstücks der Post zum Zweck der Neuaufstellung des Hagenmarktes und / oder Prüfung der Möglichkeiten zur Einbeziehung der Ladenzeile südlich des Hagenmarktes für die Neuaufstellung
 - Neuaufstellung des Hagenmarktes bei gleichzeitiger Modernisierung des NP-Marktes (anzustrebende VK 700 – 800 m²)
 - Neuaufstellung des Hagenmarktes für den NP Lebensmitteldiscounter, ggf. Ergänzung um weitere Sortimente (z. B. Drogeriemarkt)
 - Prüfung eines anderen Standortes in Gebhardshagen in integrierter Lage zur Sicherung des NP-Marktes
- Prüfung der Möglichkeiten zur Konzentration durch Verlagerung von Nutzungen aus dem Sonnenbergweg / Hardeweg in den (modernisierten) zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen (z. B. Apotheke, Optiker)
- Berücksichtigung etwaiger Auswirkungen auf den ZVB Gebhardshagen bei Neuaufstellung des Rewe Supermarktes außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Gebhardshagen an integriertem Standort

Fotos



Hagenmarkt mit deutlich in die Jahre gekommener Bausubstanz



Weddemweg mit Blick nach Süden

GMA-Aufnahmen 2017

Beispielentwurf ohne Prüfung der konkreten Realisierbarkeit



* VKZ = Vorkassenzone

3.2.11 Nahversorgungszentrum Panscheberg

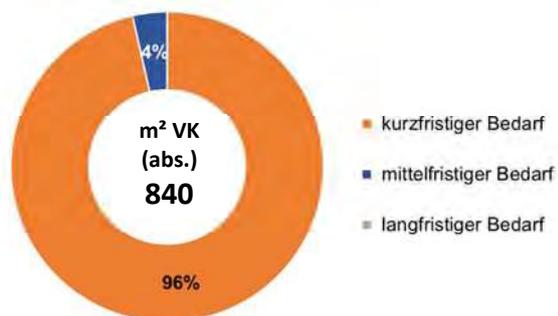
Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. €	EW 2006	EW 2016	Tendenz	NuG	Nonfood	EH ges.
▪ Stadtteil Thiede	10.582	10.862	↗	21,1	36,7	57,8
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1
Versorgungsgebiet (VG)	8.930	8.880	↘	17,3	30,0	47,3
▪ südöstlicher Stadtteil Thiede (ca.)	8.019	8.057	→	15,7	27,2	42,9
▪ Stadtteile Drütte, Immendorf	911	823	↘	1,6	2,8	4,4

Ausstattung nach Branchen	Betriebe		Verkaufsfläche		Zentralität im VG
	abs.	in %	abs.	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	2	50 %	775	92 %	18
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	-	-	-	-	8
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1	25 %	k. A.	4 %	21
kurzfristiger Bedarfsbereich	3	75 %	k. A.	96 %	17
mittelfristiger Bedarfsbereich	1	25 %	k. A.	4 %	2
langfristiger Bedarfsbereich	-	-	-	-	1
Einzelhandel insgesamt	4	100 %	840	100 %	8

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



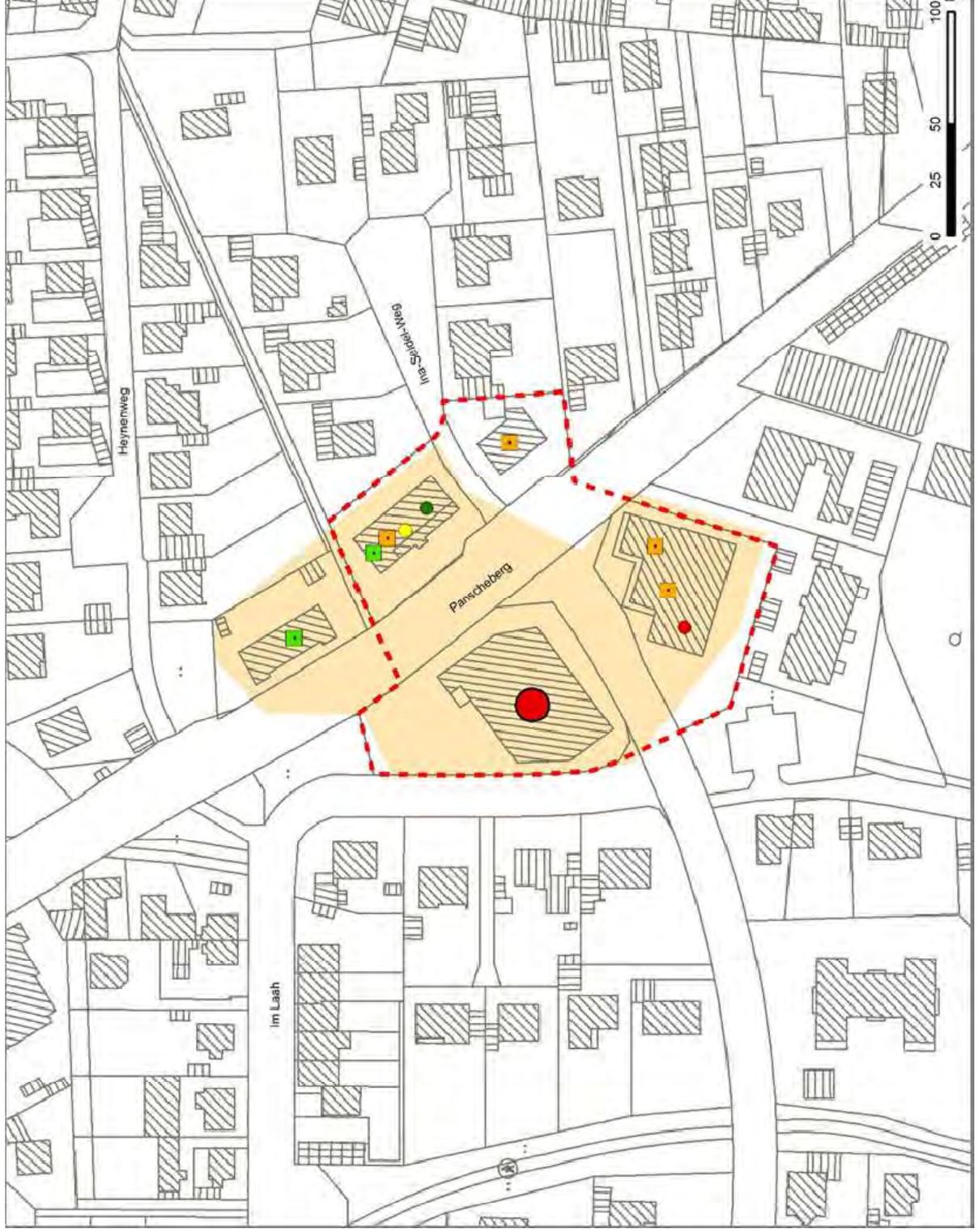
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² -
- 400 bis unter 800 m² Penny
- bis unter 400 m² 1 Bäckerei, 1 Blumenladen, 1 Geschenkartikelladen
- Wochenmarkt -

Charakteristik

- // Versorgungsfunktion für den südöstlichen Bereich des Stadtteils Thiede (statistische Bezirke Hagenkamp, Altsteterburg, Thiede-Alt und -Süd) sowie die an der B 248 gelegenen Stadtteile Drütte und Immendorf
- // Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche deutlich unter dem Durchschnitt eines Nahversorgungszentrums in Salzgitter gelegen
- // Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel im kurzfristigen Bedarf, mit Versorgungslücken auch in der Nahversorgung, wobei v. a. Dominanz des autokundenorientierten Versorgungsstandortes Schäferwiese zu einer hohen Wettbewerbsintensität beiträgt
- // Ergänzung des Einzelhandels um vier Dienstleistungsbetriebe (Friseur, Reinigung, Zahnarzt, Sprachtherapeut) sowie eine Zimmervermittlung
- // keine Leerstände (Leerstandsquote 0 %)
- // **aktueller Entwicklungsstand:** bei der Nahversorgung stabil, aber einziger Magnetbetrieb mit kleiner Verkaufsfläche und wenigen eigenen Kundenstellplätzen

Karte 18: Zentraler Versorgungsbereich Panscheberg (Nahversorgungszentrum)



Legende

Zentrale Versorgungsbereiche

ZVB 2006

ZVB 2017

Größenklassen

- ◇ über 1.500 m² VK
- ◇ 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzung

- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung 16;
 GMA-Bearbeitung, 2017

Entwicklung seit 2006

- // Schließung des Küchenhauses Goes mit nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevantem Sortiment, dafür jetzt Dienstleistungsbetrieb, dementsprechend Rückgang der Gesamtverkaufsfläche (ca. - 190 m² VK)
- // konstante Entwicklung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
- // Magnetbetrieb Penny mit kleiner Verkaufsflächenerweiterung und erfolgter Modernisierung des Marktes

Städtebau und Verkehr

- // zentraler Versorgungsbereich allseitig von Wohngebieten mit überwiegend Einfamilienhäusern umgeben, gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger (ÖPNV-Haltestelle unmittelbar Penny vorgelagert)
- // Straßen mit mäßiger Verkehrsbelastung, sodass ein Austausch zwischen den einzelnen Teilbereichen grundsätzlich möglich ist; fußgängergerechte Querungsmöglichkeiten gegeben (u. a. Zebrastreifen)
- // geringe Stellplatzanzahl des Magnetbetriebes Penny, übrige Nutzungen mit auf dem Grundstück vorgelagerten Stellplätzen
- // Gebäude dem baulichen Umfeld entsprechend, außerhalb der gewachsenen Ortsmitte von Alt-Thiede gelegen
- // aufgrund der geringen Ausstattung des zentralen Versorgungsbereichs sowie der Lage abseits der verkehrsbedeutsamen B 248 (Frankfurter Straße, ca. 150 m südöstlich) nur geringe Anziehungskraft gegeben

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- // vergleichsweise zentrale Lage im südöstlichen Teil des Stadtteils Thiede (Panscheberg)
- // Verteilung der Nutzungen des zentralen Versorgungsbereichs rund um den Kreuzungsbereich der lokal bedeutsamen Straßen Panscheberg und Adalbert-Stifter-Straße
- // unmittelbar angrenzende Potenzialflächen sind nicht vorhanden, südöstlich in ca. 50 – 100 m Entfernung gelegenes Rittergut (Denkmalschutz) flächenseitig als Potenzialfläche für zeitgemäßen Lebensmittelmarkt geeignet und im Falle einer Entwicklung in den zentralen Versorgungsbereich integrierbar (bzw. zentraler Versorgungsbereich dann in Richtung der historischen Ortsmitte / Frankfurter Straße orientiert)
- // gegenüber 2006 Herausnahme des nördlichen Grundstücks östlich der Straße Panscheberg (Zimmervermittlung) aufgrund der Prägung als Wohngebäude, sodass sehr kompakte Abgrenzung vorliegt

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- Beschränkung der Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente am Standort Schäferwiese
- Prüfung der Möglichkeiten zur Sicherung des Lebensmittelmarktes, sonst langfristig kein zentraler Versorgungsbereich mehr, bzw. Berücksichtigung etwaiger Auswirkungen auf diesen Standortbereich bei Neuansiedlung / Verlagerung eines Lebensmittelmarktes an Standort außerhalb des ZVB Panscheberg

Fotos



Adalbert-Stifter-Straße und Bäckereibetrieb



Ladenzeile östlich der Straße Panscheberg

3.3 Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Aufgrund der städtebaulich und wohnsiedlungsräumlich nicht integrierten Lage und ihres Gefahrenpotenzials für zentrale Versorgungsbereiche⁶¹ sind Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren, auch wenn sie eine z. T. gesamtstädtische Versorgungsbedeutung haben. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen) kann es aus gutachterlicher Sicht sinnvoll sein, die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) an solchen Standorten zu empfehlen bzw. diese Standorte – sofern sich entsprechende Flächenpotenziale ergeben – , mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel weiterzuentwickeln, damit die (in der Regel knappen) freien Flächen in den zentralen Versorgungsbereichen den zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten vorbehalten bleiben.

Als Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche werden folgende Standortbereiche definiert:

- /// John-F.-Kennedy-Straße / Theodor-Heuss-Straße (Lebenstedt)
- /// Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße (Lebenstedt)
- /// Braunschweiger Straße / An der Erzbahn (Bad)
- /// Braunschweiger Straße / Porschestraße (Bad)
- /// Schäferwiese (Thiede)
- /// Eisenhüttenstraße (perspektivisch)⁶².

Diese Standortbereiche weisen bereits heute großflächige Einzelhandelsbetriebe auf, auch mit Sortimenten aus dem zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Bereich. Aufgrund der Lage ist an allen diesen überwiegend autokundenorientierten Standorten Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten)

⁶¹ sofern dort zentrenrelevante Sortimente ansässig sind bzw. angesiedelt werden sollen.

⁶² Hier liegen bereits konkrete Planungen zur Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimentsmöbelhauses und eines Möbelmitnahmemarktes vor. Eine Auswirkungsanalyse zu dieser Planung bestätigt die Raumverträglichkeit der projektierten Sortimente und Verkaufsflächen, auch liegt bereits ein entsprechender Ergänzungsbeschluss zum REHK zur Größenordnung der beiden Möbelmärkte und ihrer Teilsortimente vor (Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig, Fortschreibung 2018. Ergänzung Salzgitter-Thiede, „Sonderstandort Eisenhüttenstraße“).

planungsrechtlich bestandsorientiert festzusetzen. Dabei sollen zur Bestandssicherung geringfügige Erweiterungen **auch in die Großflächigkeit hinein** möglich sein.⁶³ Diese sind nur nach Einzelfallprüfung möglich.

Grundsätzlich sind diese Standorte also für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment geeignet und sollten daher zukünftig – bei entsprechender Vakanz einzelner Flächen – als vorrangige Standorte für die Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen.

⁶³ Der Umfang einer geringfügigen Erweiterung stellt keine allgemeingültige Größenordnung dar, sondern ist aus der Untersuchung des konkreten Einzelfalls abzuleiten (s. Kapitel V., 5. Steuerungsempfehlungen). **Dabei sind die Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 zu beachten.**

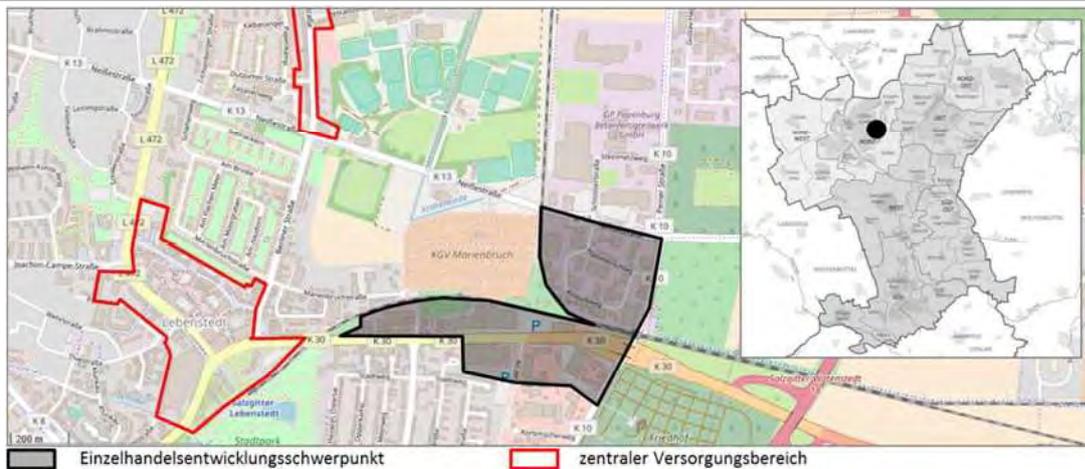
3.3.1 John-F.-Kennedy-Straße / Theodor-Heuss-Straße



aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// v. a. Penny, Hagebaumarkt⁶⁴, SB Möbel Boss, Hammer, Gastronomie (Burger King), Gewerbe / Industrie (u. a. Bosch, Theysohn)
Verkaufsflächen	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtverkaufsfläche: ca. 17.380 m² VK, davon: <ul style="list-style-type: none"> ■ nahversorgungsrelevant: ca. 810 m² VK ■ rein zentrenrelevant: ca. 1.055 m² VK ■ nicht zentrenrelevant: ca. 15.515 m² VK
Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage im Südwesten des Stadtteils Lebenstedt, zwischen Fredenberg und dem Stadtteil Lichtenberg
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// städtebaulich und wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lage, autokundenorientiert, ohne fußläufige Nahversorgungsbedeutung /// überwiegend große Grundstücksflächen, die eine Ergänzung des Einzelhandels für großflächige Betriebstypen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ermöglicht
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage unmittelbar an der Anschlussstelle Lichtenberg (A 39) mit entsprechender Fernwirkung und Sichtbarkeit /// ÖPNV-Anbindung gegeben (Fredenber Bosch)
Bewertung / mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Standort dürfte aufgrund der verkehrsorientierten Lage grundsätzlich die Anforderungen von Fachmärkten und anderen flächenextensiven Betriebsformen des Einzelhandels erfüllen /// derzeitiger Verkaufsflächenschwerpunkt im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich, ergänzt um zentrenrelevante Sortimente /// zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (v. a. Hauptzentrum City Lebenstedt und Nahversorgungszentrum Fredenberg) sowie der Nahversorgung in Lichtenberg (Sonstiger Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung Lichtenberg) sind zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) Sortimente auszuschließen bzw. nur als Randsortimente zulässig; für die bereits ansässigen Betriebe gilt Bestandsschutz
raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// vorhandener Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, in dem vorhandene Betriebe Bestandsschutz genießen und die Festsetzung eines Sondergebietes nach Ziel 6 LROP Niedersachsen möglich ist
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Fokus auf die Sicherung und ggf. geringfügige / marktadäquate Erweiterung von Bestandsanbietern mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten /// Ergänzung um weitere (Spezial-)Anbieter aus dem Möbel- und DIY-Bereich möglich (z. B. Küchenstudio, Baustoffhandel) /// Ausschluss von Nutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimenten) oder Dienstleistungen, die auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden sollen

⁶⁴ Zum Zeitpunkt der Erhebungen Obi, zwischenzeitlich von Hagebau übernommen.

3.3.2 Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße



aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// v. a. real, Aldi, Globus, Expert, tedox, Gartencenter Nordharz, Trautmann Welt des Wohnens – Kolonialstil & mehr, Gewerbe
Verkaufsflächen	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtverkaufsfläche: ca. 28.050 m² VK, davon <ul style="list-style-type: none"> ▪ nahversorgungsrelevant: ca. 3.595 m² VK ▪ rein zentrenrelevant: ca. 3.485 m² VK ▪ nicht zentrenrelevant: ca. 20.970 m² VK
Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage im Osten des Stadtteils Lebenstedt, südlich von Engelstedt
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// städtebaulich und wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lage, autokundenorientiert, ohne fußläufige Nahversorgungsbedeutung /// überwiegend mittelgroße und große Grundstücksflächen, die eine Ergänzung des Einzelhandels für großflächige Betriebstypen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ermöglichen
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Watenstedt (A 39) und Industriestraße Mitte mit noch eingeschränkter Sichtbarkeit von dieser /// ÖPNV-Anbindung gegeben (Abzw. Neißestraße und Friedhof)
Bewertung / mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Standort könnte aufgrund der Verkehrslage interessant für mittel- bis großflächige Fachmärkte und andere flächenextensive Betriebsformen des Einzelhandels sein /// derzeitiger Verkaufsflächenschwerpunkt im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich, ergänzt um zentrenrelevante Sortimente /// zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (v. a. Hauptzentrum City Lebenstedt und Nahversorgungszentrum Berliner Straße) sind zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) Sortimente auszuschließen bzw. nur als Randsortimente zulässig; für die bereits ansässigen Betriebe gilt Bestandsschutz
raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// vorhandener Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, in dem vorhandene Betriebe Bestandsschutz genießen und die Festsetzung eines Sondergebietes nach Ziel 6 LROP Niedersachsen möglich ist
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Fokus auf die Sicherung und ggf. geringfügige / marktadäquate Erweiterung von Bestandsanbietern mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten /// ggf. Ansiedlung neuer Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (z. B. Autoteile-Fachmarkt) /// Festsetzung von sortiments- / betriebstypenspezifischen Verkaufsflächenobergrenze(n) zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche

-
- // Prüfung der Neuordnung des Gebietes, v. a. im Bereich der stark durchmischten Peiner Straße (Bündelung der Einzelhandelsbetriebe)
 - // Prüfung der Verlagerungsmöglichkeiten des Aldi Lebensmitteldiscounters an der Schlosserstraße (knapp außerhalb des Einzelhandelsentwicklungsstandortes), z. B. in Richtung des unterversorgten Stadtteils Engelnstedt oder zentralem Versorgungsbereich Berliner Straße (Wechselwirkungen mit Nahversorgungszentren beachten), Nachbelegung der Fläche mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment bzw. nicht mit Einzelhandel allgemein
-

3.3.3 Braunschweiger Straße / An der Erzbahn



aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// v. a. Edeka, Aldi, Lidl, Penny, Rossmann, Vögele, Takko, Dänisches Bettenlager, Tankstelle, Hotel, Gewerbe / Dienstleistungen (u. a. Versicherung)
Verkaufsflächen	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtverkaufsfläche: ca. 13.555 m² VK, davon <ul style="list-style-type: none"> ▪ nahversorgungsrelevant: ca. 7.065 m² VK ▪ rein zentrenrelevant: ca. 3.930 m² VK ▪ nicht zentrenrelevant: ca. 2.560 m² VK
Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage inmitten des Stadtteils Bad, nördlich der Innenstadt und südlich der statistischen Bezirke West- und Ostsiedlung
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// städtebaulich nicht integrierte Lage, überwiegend autokundenorientiert, mit eingeschränkter fußläufige Nahversorgungsbedeutung; Standort aus den Wohngebieten südlich der Bahntrasse und nördlich der Braunschweiger Straße aber durch Unterführung bzw. Ampelquerung grundsätzlich auch fußläufig erreichbar /// überwiegend mittelgroße und große Grundstücksflächen, die eine Ergänzung des Einzelhandels für mittel- und großflächige Betriebstypen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ermöglicht
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage unmittelbar an der Braunschweiger Straße (B 248), gute Sichtbarkeit /// ÖPNV-Anbindung gegeben (Bahnhof Salzgitter-Bad / ZOB und Bad Gymnasium, Breslauer Straße)
Bewertung / mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Standort ist aufgrund der Verkehrslage und Flächenverfügbarkeit interessant für mittel- bis großflächige Fachmärkte, andere flächenextensive Betriebsformen (z. B. Sonderpostenmärkte) und Lebensmittelmärkte /// derzeitiger Verkaufsflächenschwerpunkt im zentrenrelevanten Sortimentsbereich (inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten) /// Standort mit etwa der gleichen Verkaufsflächenausstattung wie die südlich gelegene Innenstadt Bad (ca. 13.600 m²), stellt jedoch keine funktionale Ergänzung zu dieser dar, sondern führt ein „unabhängiges Eigenleben“ und steht aufgrund des hohen Umfangs zentrenrelevanter (inkl. nahversorgungsrelevanter) Sortimente in Konkurrenz zur Innenstadt /// zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (v. a. Hauptzentrum Bad und Nahversorgungszentrum Burgundenstraße) sind weitere zentrenrelevanten Sortimente (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente) künftig auszuschließen bzw. nur als Randsortimente zulässig; ansässige Betriebe genießen Bestandsschutz mit Erweiterungsmöglichkeiten zur Bestandssicherung / Modernisierung
raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// vorhandener Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, in dem vorhandene Betriebe Bestandsschutz genießen und die Festsetzung eines Sondergebietes nach Ziel 6 LROP Niedersachsen möglich ist

Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Fokus auf die Sicherung und ggf. geringfügige / marktadäquate Erweiterung von Bestandsanbietern mit zentrenrelevanten Sortimenten /// Festsetzung von sortiments- / betriebstypenspezifischen Verkaufsflächenobergrenze(n) zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche
---------------------	--

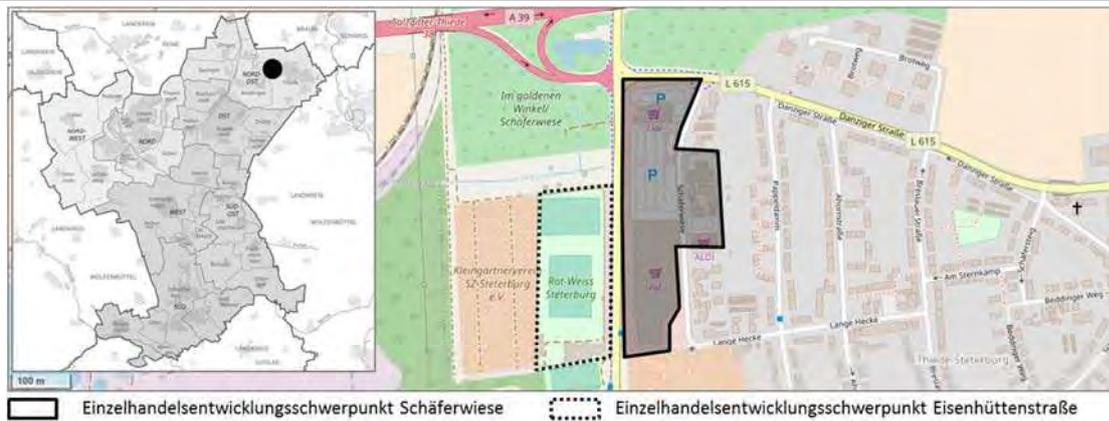
3.3.4 Braunschweiger Straße / Porschestraße



aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// v. a. Getränke Sander, Werkers Welt, Bauking, Kiefer und Pinie, Kfz-affine Nutzungen (z. B. Autohäuser, -werkstätten), Gewerbe / Logistik (Aldi)
Verkaufsflächen	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtverkaufsfläche: ca. 4.680 m² VK, davon <ul style="list-style-type: none"> ▪ nahversorgungsrelevant: ca. 840 m² VK ▪ rein zentrenrelevant: ca. 140 m² VK ▪ nicht zentrenrelevant: ca. 3.700 m² VK
Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage im Nordosten des Stadtteils Bad, östlich der Nord-Süd-Straße und nördlich der Braunschweiger Straße
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// städtebaulich und wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lage, autokundenorientiert, ohne fußläufige Nahversorgungsbedeutung /// überwiegend mittelgroße und große Grundstücksflächen, die eine Ergänzung des Einzelhandels für großflächige Betriebstypen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ermöglicht /// zum Teil brachgefallene Grundstücke (v. a. ehem. Wal Mart, ehem. Gärtnerei), die einer Nachnutzung zugeführt werden können
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage unmittelbar an der regional bedeutsamen Nord-Süd-Straße und Braunschweiger Straße /// ÖPNV-Anbindung gegeben (Porschestraße und Voßpaß)
Bewertung / mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Standort könnte aufgrund der Verkehrslage interessant für mittel- bis großflächige Fachmärkte und andere flächenextensive Betriebsformen des Einzelhandels sein (z. B. Sonderpostenmärkte) /// zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (v. a. Hauptzentrum Innenstadt Bad und Nahversorgungszentrum Burgundenstraße) sind zentrenrelevanten Sortimente (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente) auszuschließen bzw. nur als Randsortimente zulässig; ansässige Betriebe genießen Bestandsschutz
raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// vorhandener Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, in dem vorhandene Betriebe Bestandsschutz genießen und die Festsetzung eines Sondergebietes nach Ziel 6 LROP Niedersachsen möglich ist
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Fokus auf die Sicherung und ggf. geringfügige / marktadäquate Erweiterung von Bestandsanbietern /// nachrangige Entwicklung zum Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt Braunschweiger Straße / An der Erzbahn, z. B. als Standort für weitere autoaffine Nutzungen (Autohäuser, Autoteilehandel, Waschanlage u. ä.)

- /// Festsetzung von sortiments- / betriebstypenspezifischen Verkaufsflächenobergrenze(n) zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche
- /// Prüfung der Neuordnung des Gebietes, v. a. im Bereich der brach gefallen Grundstücke (v. a. exponierte Fläche des ehem. Wal Mart)

3.3.5 Schäferwiese



aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// v. a. real, Aldi, Lidl, Rossmann, Adler, Tankstelle, Dienstleistungen (u. a. Sparkasse, Friseur), Gewerbe (u. a. Rollladenbau)
Verkaufsflächen	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtverkaufsfläche: ca. 9.930 m² VK, davon <ul style="list-style-type: none"> ▪ nahversorgungsrelevant: ca. 6.265 m² VK ▪ rein zentrenrelevant: ca. 3.395 m² VK ▪ nicht zentrenrelevant: ca. 270 m² VK
Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage im Westen des Stadtteils Thiede und in Nähe zu den Großbetrieben VW-Werk und Salzgitter AG, schließt sich an die nordöstlichen Wohnquartiere von Thiede an
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// städtebaulich und wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lage, überwiegend autokundenorientiert, mit eingeschränkter fußläufiger Nahversorgungsbedeutung /// mittelgroße Grundstücksflächen, die eine Ergänzung des Einzelhandels für mittel- bis großflächige Fachmarkteinheiten ermöglicht, die im übrigen Siedlungskörper von Thiede nicht untergebracht werden können
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Thiede (A 39) mit sehr guter Sichtbarkeit von dieser /// ÖPNV-Anbindung gegeben (Schäferwiese und Danziger Straße)
Bewertung / mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Standort ist aufgrund der Verkehrslage und Bestandssituation interessant für Lebensmittelmärkte sowie mittel- bis großflächige Fachmärkte /// derzeitiger Verkaufsflächenschwerpunkt im zentrenrelevanten Sortimentsbereich (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente) /// zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (v. a. Hauptzentren City Lebenstedt und Innenstadt Bad sowie Nahversorgungszentrum Panscheberg) sind zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) Sortimente perspektivisch nur als Randsortimente zulässig; für die bereits ansässigen Betriebe gilt Bestandsschutz
raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// vorhandener Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, in dem vorhandene Betriebe Bestandsschutz genießen und die Festsetzung eines Sondergebietes nach Ziel 6 LROP Niedersachsen möglich ist

Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Fokus auf die Sicherung und ggf. geringfügige / marktadäquate Erweiterung von Bestandsanbietern mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten /// Festsetzung von sortiments- / betriebstypenspezifischen Verkaufsflächenobergrenze(n) zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche
---------------------	---

3.3.6 Eisenhüttenstraße



aktuelle Nutzungen	/// Sportanlagen
Verkaufsflächen	/// noch kein Besatz, es bestehen Planungen zur Ansiedlung eines Vollsortimentsmöbelhauses und eines Mitnahmemöbelmarktes mit zusammen ca. 30.000 m ² Verkaufsfläche
Lage	/// Lage im Westen des Stadtteils Thiede und in Nähe zu den Großbetrieben VW-Werk und Salzgitter AG
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// städtebaulich und wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lage, überwiegend autokundenorientiert, mit eingeschränkter fußläufiger Erreichbarkeit /// ausreichend große Grundstücksflächen für die geplanten Möbelanbieter
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Thiede (A 39) mit sehr guter Sichtbarkeit von dieser /// ÖPNV-Anbindung gegeben (Bushaltestelle Steterburg Sportplatz)
Bewertung / mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Standort ist aufgrund der Verkehrslage und Grundstücksgrößen für flächenextensive Betriebsformen des Einzelhandels (z. B. Möbelhaus) geeignet /// zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (v. a. Hauptzentren City Lebenstedt und Innenstadt Bad sowie Nahversorgungszentrum Panscheberg) sind zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) Sortimente nur als Randsortimente zulässig /// Es liegen bereits konkrete Planungen zur Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimentsmöbelhauses und eines Möbelmitnahmemarktes vor. Eine Auswirkungsanalyse zu dieser Planung bestätigt die Raumverträglichkeit der projektierten Sortimente und Verkaufsflächen, allerdings ist noch ein Ergänzungsbeschluss zum REHK in Hinblick auf die Größenordnung der zentrenrelevanten Sortimente herbeizuführen.
raumordnerische Bewertung	/// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, in dem die Festsetzung eines Sondergebietes nach Ziel 6 LROP Niedersachsen möglich ist. Ein entsprechender Ergänzungsbeschluss zum REHK für den Großraum Braunschweig (30.200 m ² Gesamtverkaufsfläche, davon 2.975 m ² für zentrenrelevante Sortimente nach Sortimentsliste Salzgitter liegt vor.

Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> // Definition als Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt als Potenzialfläche für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten; hier: Planungen für Möbelvollsortimenter und Mitnahmемöbelmarkt liegen vor // Festsetzung von sortiments- / betriebstypenspezifischen Verkaufsflächenobergrenze(n) zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche
---------------------	---

3.4 Sonstige Standortlagen (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Einzelhandelsentwicklungsstandorte)

Darüber hinaus gibt es Einzelhandelsbetriebe in **sonstigen Lagen** im Stadtgebiet Salzgitter (Streulagen), die nicht (mehr) als zentrale Versorgungsbereiche oder Einzelhandelsentwicklungsstandorte ausgewiesen werden (können bzw. sollen). Hierzu zählen sowohl wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen als auch nicht integrierte und überwiegend autokundenorientierte Standorte:

- // In den (größtenteils wohnsiedlungsräumlich) **integrierten Lagen** sind vereinzelt Betriebe ansässig, welche Nahversorgungsfunktionen für räumlich umliegende Wohnsiedlungsbereiche oder ganze Ortschaften übernehmen. Dabei handelt es sich z. B. um solitär gelegene, fußläufig gut erreichbare Lebensmittelmärkte mit wesentlicher Nahversorgungsfunktion (**solitäre Nahversorgungsstandorte**) oder historische Ortskernlagen, die jedoch keinen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Zu letzterer Kategorie zählen die historischen Ortskerne von Flachstöckheim, Lichtenberg und Ringelheim als Standorte mit rudimentären nahversorgungsrelevanten Angeboten. Diese erfüllen die formalen Anforderungen und Kriterien zur Abgrenzung als zentrale Versorgungsbereiche nicht, haben jedoch eine hohe Bedeutung für die örtliche Nahversorgung, da ein zentraler Versorgungsbereich in einem fußläufigen Radius bis 1.000 m nicht vorhanden ist, welcher diese Funktion übernehmen könnte. Sie werden daher als **Sonstige Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung** bezeichnet (s. Nahversorgungskonzept). Darüber hinaus sind auch Betriebe mit kleinflächigen Angebotsformen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten in sonstigen Streulagen (z. B. ehemalige Nahversorgungszentren Stormstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Ziester, Sonnenbergweg und Lange Hecke) anzuführen.
- // Bei **nicht integrierten / dezentralen Lagen** handelt es sich um überwiegend autokundenorientierte Standorte in Gebieten, die ihrer primären Funktion entsprechend als Flächen für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben genutzt werden. Auch an diesen Standorten sind z. T. Einzelhandelsbetriebe vorhanden, z. B. Leibnizstraße.

3.4.1 ehemaliges Nahversorgungszentrum Stormstraße

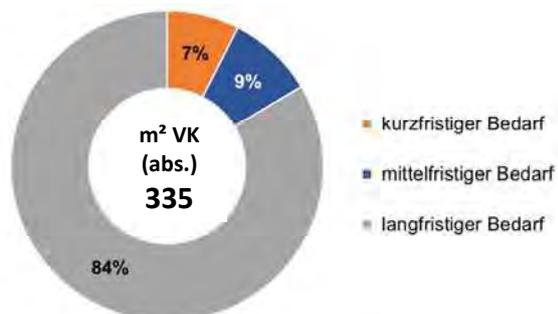
Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. €	EW 2006	EW 2016	Tendenz	NuG	Nonfood	EH ges.
▪ Stadtteil Lebenstedt	42.505	44.354	↗	86,4	150,0	236,4
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1

Ausstattung nach Branchen	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1	33 %	k. A.	7 %
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	1	33 %	k. A.	9 %
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-
kurzfristiger Bedarfsbereich	1	67 %	k. A.	16 %
mittelfristiger Bedarfsbereich	-	-	-	-
langfristiger Bedarfsbereich	1	33 %	k. A.	84 %
Einzelhandel insgesamt	3	100 %	335	100 %

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- > 400 m² VK -
- bis unter 400 m² VK 1 Bäckerei, 1 Apotheke, 1 Geschenkartikelladen
- Wochenmarkt -

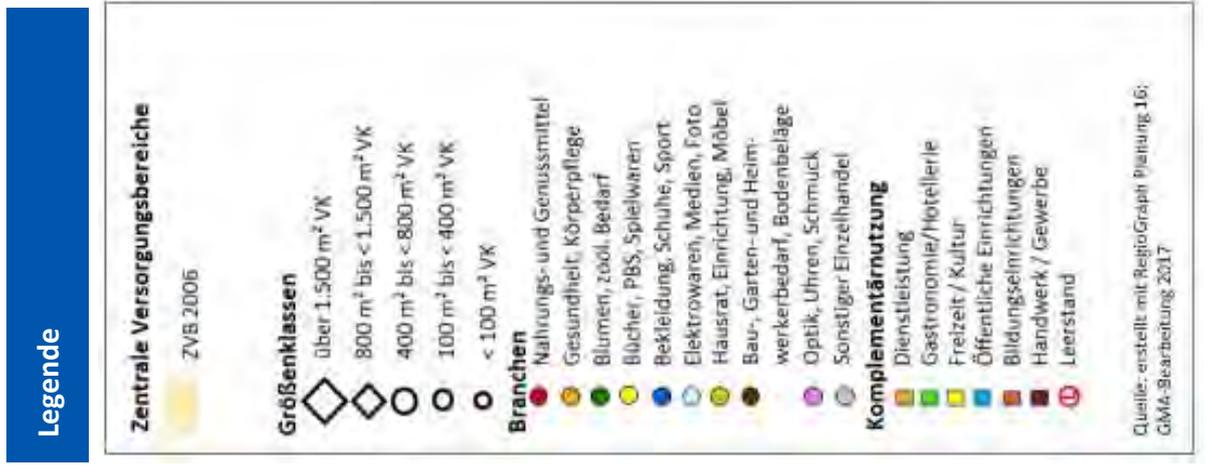
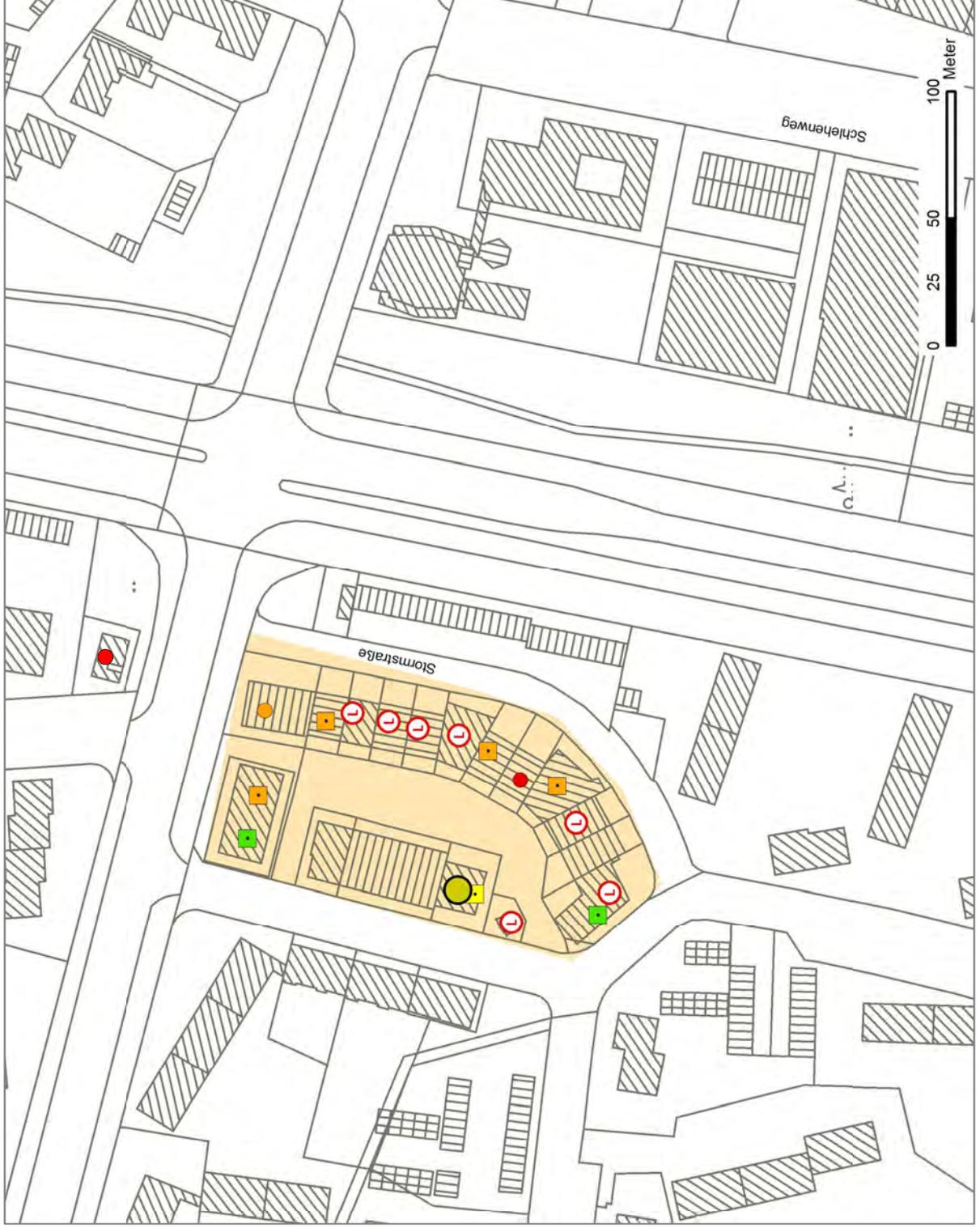
Charakteristik

- // Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche deutlich unter dem Durchschnitt eines Nahversorgungszentrums in Salzgitter gelegen; keine Versorgungsfunktion (mehr) über den unmittelbaren Nahbereich hinaus
- // nur noch drei Einzelhandelsbetriebe vorhanden, ergänzt um vier Dienstleistungsbetriebe (Versicherung, Nagelstudio, Tattoo / Piercing, Autohandel), drei Gastronomiebetriebe (zwei Kneipen, Eiscafé) sowie eine Freizeiteinrichtung (Spielothek)
- // mehrere Leerstände (Leerstandsquote 39 %, sieben Leerstände)
- // **aktueller Entwicklungsstand:** instabil und aufgrund der Mittellage zwischen mehreren besser ausgestatteten zentralen Versorgungsbereichen Entwicklung mit einzelhandelsfremden Nutzungen

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- Etablierung überwiegend einzelhandelsfremder Nutzungen, ggf. differenzierter Rückbau (z. B. Büros, Wohnen)
- Neugestaltung des inneren Platzbereiches und Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität
- ggf. Prüfung als Standort mit umfassenderen Gastronomie- / Freizeitangeboten, unter Berücksichtigung der Nutzungskonflikte mit Wohnen

Karte 19: ehemaliger zentraler Versorgungsbereich Stormstraße (ehemaliges Nahversorgungszentrum)



3.4.2 ehemaliges Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Straße

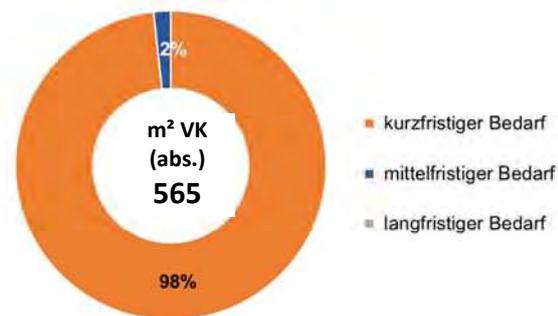
Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. €	EW 2006	EW 2016	Tendenz	NuG	Nonfood	EH ges.
▪ Stadtteil Bad	21.619	21.346	↘	41,5	72,2	113,7
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1

Ausstattung nach Branchen	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	4	67 %	530	94 %
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	1	17 %	k. A.	4 %
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-
kurzfristiger Bedarfsbereich	1	83 %	k. A.	98 %
mittelfristiger Bedarfsbereich	1	17 %	k. A.	2 %
langfristiger Bedarfsbereich	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	6	100 %	565	100 %

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- > 400 m² VK nahkauf
- bis unter 400 m² VK 1 Obst- und Gemüsehändler, 2 Bäckereien, 1 Apotheke, 1 Lotto / Toto-Laden
- Wochenmarkt -

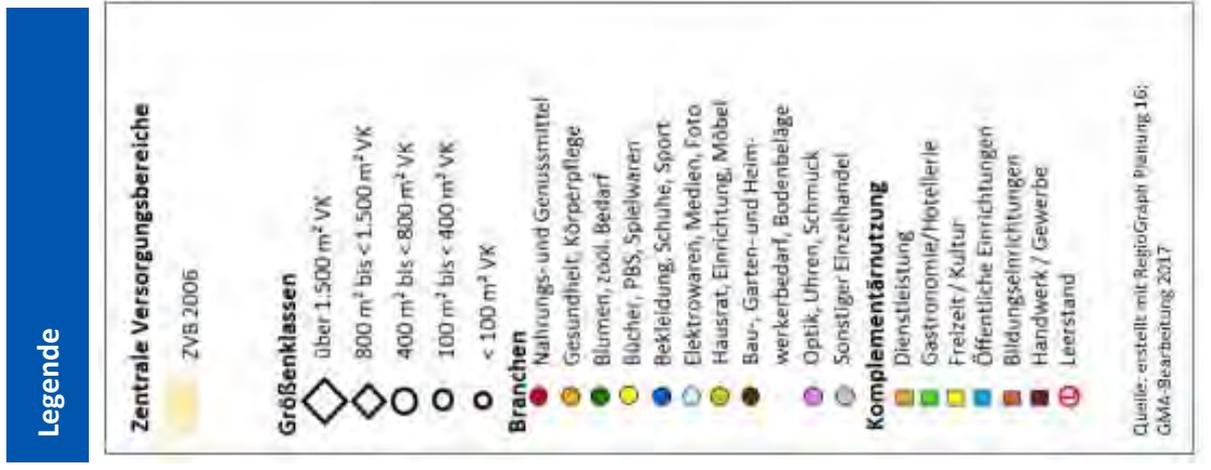
Charakteristik

- /// Anzahl der Betriebe unter dem Durchschnitt und Verkaufsfläche deutlich unter dem Durchschnitt eines Nahversorgungszentrums in Salzgitter gelegen; keine Versorgungsfunktion (mehr) über den unmittelbaren Nahbereich hinaus
- /// neben einem kleinflächigen Supermarkt (470 m² VK) noch fünf weitere Einzelhandelsbetriebe vorhanden, ergänzt um zwei Dienstleistungsbetriebe (Friseur, Computerdienstleistungen) und einen Gastronomiebetrieb
- /// ein Leerstand (Leerstandsquote 10 %)
- /// **aktueller Entwicklungsstand:** instabil und aufgrund der Lage abseits bedeutsamer Verkehrsstraßen (Friedrich-Ebert-Straße ist im Wesentlichen Erschließungsstraße für südliche Wohngebiete in Bad) erfüllt der Standort nicht (mehr) zeitgemäße Kunden- und Mieteranforderungen

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- nach Möglichkeit Erhalt des wohngebietsintegrierten Supermarktes
- ggf. Rückbau der südlichen Ladenzeile zu Wohnnutzungen

Karte 20: ehemaliger zentraler Versorgungsbereich Friedrich-Ebert-Straße (ehemaliges Nahversorgungszentrum)



3.4.3 ehemaliges Nahversorgungszentrum Ziester

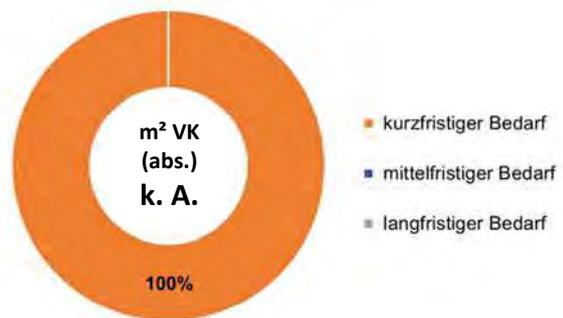
Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. €	EW 2006	EW 2016	Tendenz	NuG	Nonfood	EH ges.
▪ Stadtteil Bad	21.619	21.346	↘	41,5	72,2	113,7
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1

Ausstattung nach Branchen	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1	100 %	k. A.	100 %
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	-	-	-	-
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-
kurzfristiger Bedarfsbereich	1	100 %	k. A.	100 %
mittelfristiger Bedarfsbereich	-	-	-	-
langfristiger Bedarfsbereich	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	1	100 %	k. A.	100 %

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- > 400 m² VK -
- bis unter 400 m² VK 1 Bäckerei
- Wochenmarkt -

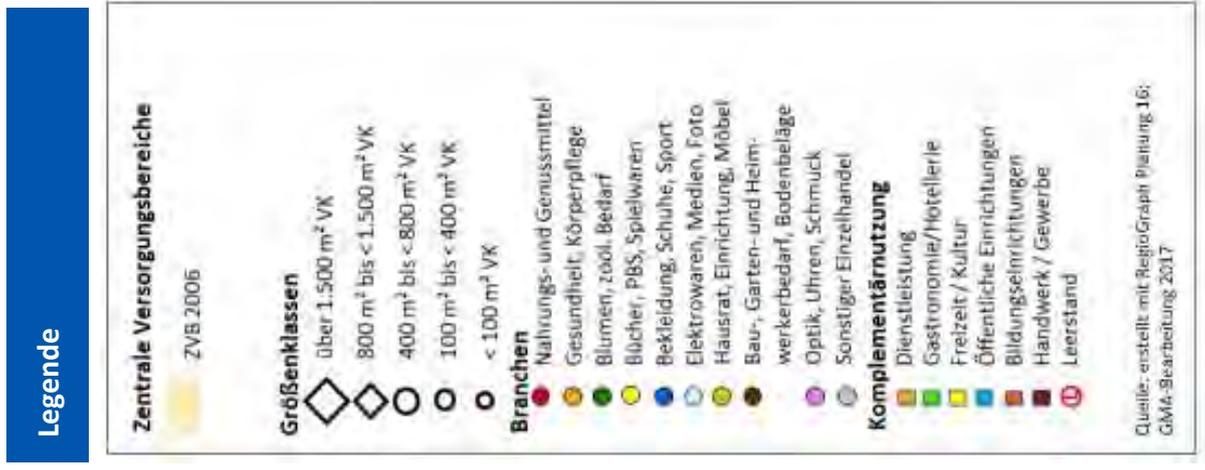
Charakteristik

- /// Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche deutlich unter dem Durchschnitt eines Nahversorgungszentrums in Salzgitter gelegen; keine Versorgungsfunktion mehr über den unmittelbaren Nahbereich hinaus
- /// nach Schließung des NP-Marktes mittlerweile nur noch ein Einzelhandelsbetrieb (Bäckerei) vorhanden, ergänzt um fünf Dienstleistungsbetriebe (Gemeinschaftspraxis, Rheuma Beratung, Wohlfühl Oase, Kochstudio, Immobilienagentur), eine Kultureinrichtung (Kirche), einen Kindergarten sowie einen Handwerksbetrieb (Glasschneiderei)
- /// ein Leerstand (Leerstandsquote 10 %)
- /// **aktueller Entwicklungsstand:** instabil und aufgrund der Lage abseits bedeutsamer Verkehrsstraßen (Ziester ist im Wesentlichen Erschließungsstraße für südwestliche Wohngebiete in Bad) erfüllt der Standort nicht (mehr) zeitgemäße Kunden- und Mieteranforderungen

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- ➔ Erhalt und ggf. Ausbau mit rudimentären Nahversorgungseinrichtungen
- ➔ ggf. Ausbau der sozialen Infrastruktur rund um das Thema Gesundheit
- ➔ ggf. differenzierter Rückbau (z. B. Büros, Wohnen)

Karte 21: ehemaliger zentraler Versorgungsbereich Zierster (ehemaliges Nahversorgungszentrum)



3.4.4 ehemaliges Nahversorgungszentrum Lange Hecke

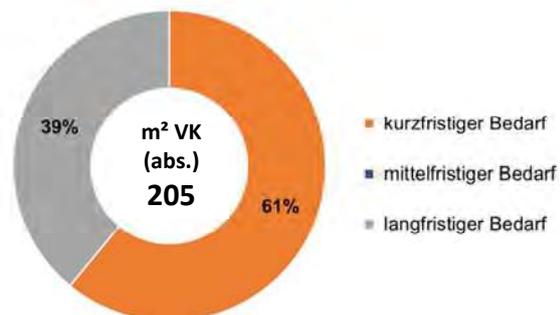
Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. €	EW 2006	EW 2016	Tendenz	NuG	Nonfood	EH ges.
▪ Stadtteil Thiede	42.505	44.354	↗	86,4	150,0	236,4
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1

Ausstattung nach Branchen	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	2	67 %	k. A.	61 %
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	-	-	-	-
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-
kurzfristiger Bedarfsbereich	2	67 %	k. A.	61 %
mittelfristiger Bedarfsbereich	-	-	-	-
langfristiger Bedarfsbereich	1	33 %	k. A.	39 %
Einzelhandel insgesamt	3	100 %	205	100 %

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- > 400 m² VK -
- bis unter 400 m² VK 1 Lebensmittelmarkt, 1 Kiosk, 1 An- und Verkauf
- Wochenmarkt -

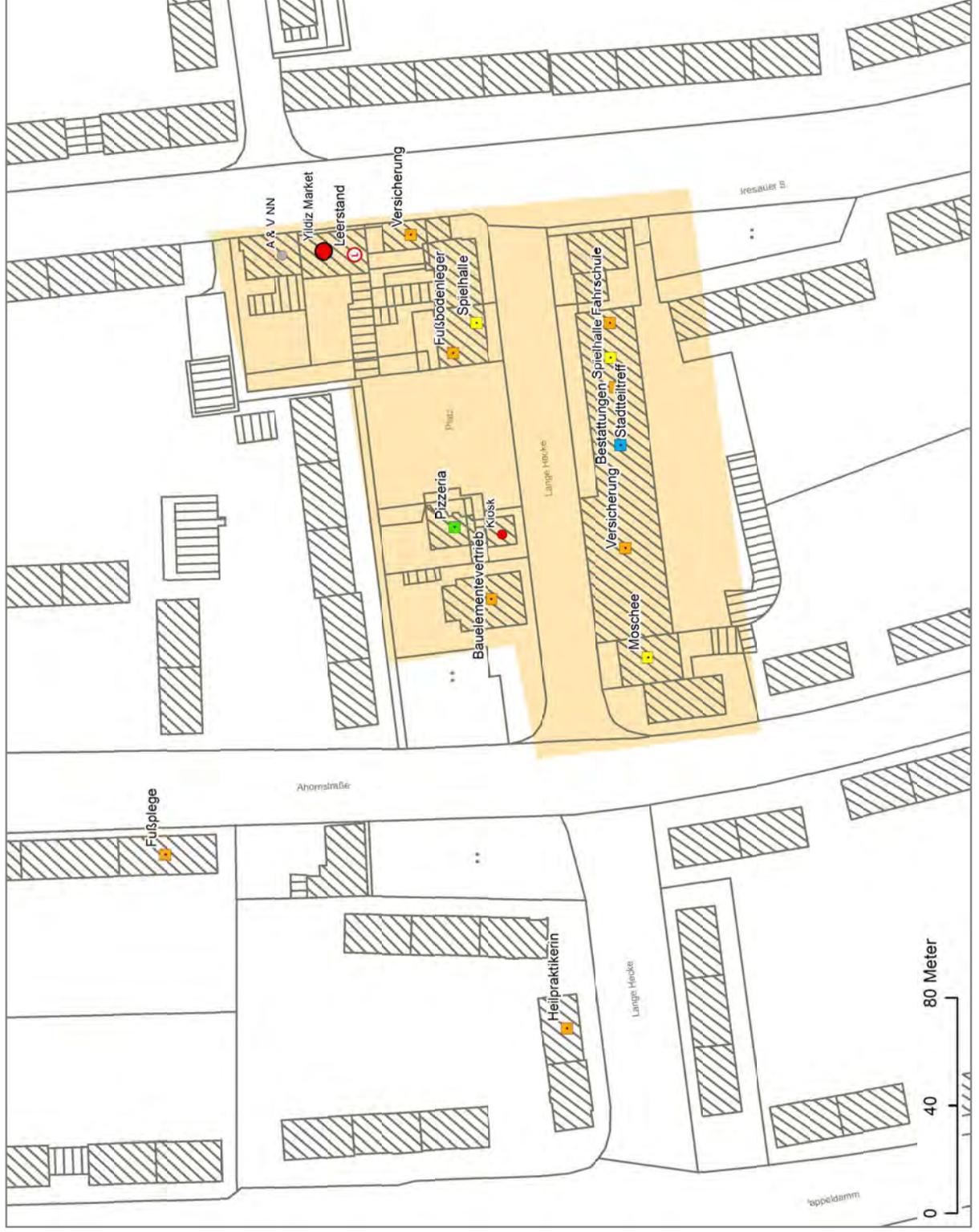
Charakteristik

- /// Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche deutlich unter dem Durchschnitt eines Nahversorgungszentrums in Salzgitter gelegen; keine Versorgungsfunktion (mehr) über den unmittelbaren Nahbereich hinaus
- /// nur noch drei Einzelhandelsbetriebe vorhanden, ergänzt um sechs Dienstleistungsbetriebe (1 Heilpraktikerin, zwei Versicherungen, eine Fahrschule, ein Bestatter, ein Bauelementevertrieb), ein Gastronomiebetriebe (Pizzeria), drei Freizeit- / Kultureinrichtungen (Moschee, zwei Spielotheken), eine öffentliche Einrichtung (Stadtteiltreff) sowie ein Handwerksbetrieb (Fußbodenleger)
- /// ein Leerstand (Leerstandsquote 6 %)
- /// **aktueller Entwicklungsstand:** instabil und sowohl aufgrund der räumlichen Nähe zum in Thiede dominierenden Versorgungsstandort Schäferwiese (u. a. real, Aldi, Lidl, Rossmann) als auch aufgrund der Lage abseits bedeutsamer Verkehrsstraßen erfüllt der Standort nicht (mehr) aktuelle Kunden- und Mieteranforderungen

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- ➔ Etablierung überwiegend einzelhandelsfremder Nutzungen, ggf. Rückbau zu Wohnen aufgrund der Lage inmitten eines Wohnquartiers
- ➔ ggf. Neugestaltung des inneren Platzbereiches und Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität

Karte 22: ehemaliger zentraler Versorgungsbereich Lange Hecke (ehemaliges Nahversorgungszentrum)



Legende

Zentrale Versorgungsbereiche
 ZVB 2006

Größenklassen

- über 1.500 m² VK
- 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzung

- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit/ Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

Quelle: erstellt mit ReptoGraph Planung 16; GMA-Bearbeitung 2017

3.4.5 ehemaliges Nahversorgungszentrum Sonnenbergweg

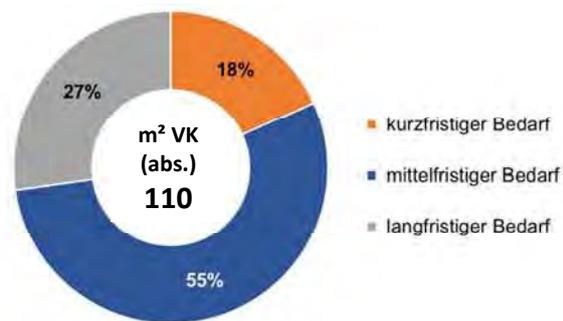
Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. €	EW 2006	EW 2016	Tendenz	NuG	Nonfood	EH ges.
▪ Stadtteil Gebhardshagen	7.758	7.008	↓	13,6	23,7	37,3
▪ Stadt Salzgitter	106.077	106.105	→	206,5	358,7	565,1

Ausstattung nach Branchen	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	-	-	-	-
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	1	33 %	k. A.	18 %
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-
kurzfristiger Bedarfsbereich	1	33 %	k. A.	18 %
mittelfristiger Bedarfsbereich	1	33 %	k. A.	55 %
langfristiger Bedarfsbereich	1	33 %	k. A.	27 %
Einzelhandel insgesamt	3	100 %	110	100 %

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- > 400 m² VK -
- bis unter 400 m² VK 1 Apotheke, 1 Elektrofachgeschäft, 1 Optiker
- Wochenmarkt -

Charakteristik

- /// Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche deutlich unter dem Durchschnitt eines Nahversorgungszentrums in Salzgitter gelegen; keine Versorgungsfunktion (mehr) über den unmittelbaren Nahbereich hinaus
- /// nur noch drei Einzelhandelsbetriebe vorhanden, ergänzt um vier Dienstleistungsbetriebe (zwei Friseure, eine Versicherung, Tagespflege) sowie einen Gastronomiebetrieb (Restaurant)
- /// mehrere Leerstände (Leerstandsquote 50 %, acht Leerstände)
- /// **aktueller Entwicklungsstand:** instabil und aufgrund der Lage abseits bedeutsamer Verkehrsstraßen erfüllt der Standort nur (noch) bedingt aktuelle Kunden- und Mieteranforderungen

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- ➔ Prüfung der Möglichkeiten zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung (z. B. kleiner Lebensmittelmarkt, erneute Ansiedlung einer Bäckerei)
- ➔ ggf. Rückbau wesentlicher Teile dieses Bereichs zu Wohnen
- ➔ ggf. Überplanung der ehemaligen Aldi-Immobilie und Förderung / Begleitung der Projektentwicklung
- ➔ Verbesserung der fußläufigen Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich / an das Nahversorgungszentrum Gebhardshagen

Karte 23: ehemaliger zentraler Versorgungsbereich Sonnenbergweg (ehemaliges Nahversorgungszentrum)



4. Nahversorgungskonzept

4.1 Bewertung und Empfehlungen zur Nahversorgungsstruktur in Salzgitter

Ein wichtiges Ziel der Salzgitteraner Einzelhandelspolitik stellt die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtgebiet dar. Aus diesem Grund werden im Folgenden die einzelnen Ortschaften der Stadt Salzgitter hinsichtlich ihrer Versorgungssituation mit periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Drogerie- und Parfümeriewaren, Apothekerwaren, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften) beurteilt. Die wesentlichen Träger der Nahversorgung stellen dabei Lebensmittelmärkte⁶⁵ dar.

In Salzgitter dominieren dabei im Lebensmittelsegment discountorientierte Angebotsformen, während Betriebstypen mit Vollsortiment unterrepräsentiert sind. So sind 28 der 38 und damit ca. 74 % der in Salzgitter vertretenen Lebensmittelmärkte (> 400 m² Verkaufsfläche) Discounter; im Bundesdurchschnitt sind dies lediglich ca. 56 %. Einen besonders geringen Anteil erreichen Supermärkte (sechs Betriebe, etwa 16 %), die bundesdurchschnittlich mehr als jeden dritten Lebensmittelmarkt ausmachen. Großbetriebsformen des Lebensmittelhandels wie Große Supermärkte und SB-Warenhäuser sind hingegen mit vier Betrieben (2x real, Kaufland, E-Center) etwas überdurchschnittlich vertreten.

Abbildung 25: Verteilung der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Anzahl Betriebe Daten	Lebensmittel- discounter	Supermarkt (inkl. Getränkemarkt)	Großer Supermarkt / SB-Warenhäuser
Stadt Salzgitter	28	6	4
	74 %	16 %	11 %
Bundesdurchschnitt	56 %	37 %	7 %
Beispiele			

Stadt Salzgitter: Lebensmittelmärkte > 400 m² VK

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2016; GMA-Erhebungen 2017, ca.-Werte, gerundet

Die Bewertung der räumlichen Versorgungssituation und die Ableitung von Entwicklungspotenzialen für einzelne Stadtteile und Ortschaften basiert auf einer Analyse der (fußläufigen) Erreichbarkeit und Nahversorgungsbedeutung der einzelnen Lebensmittelmärkte.

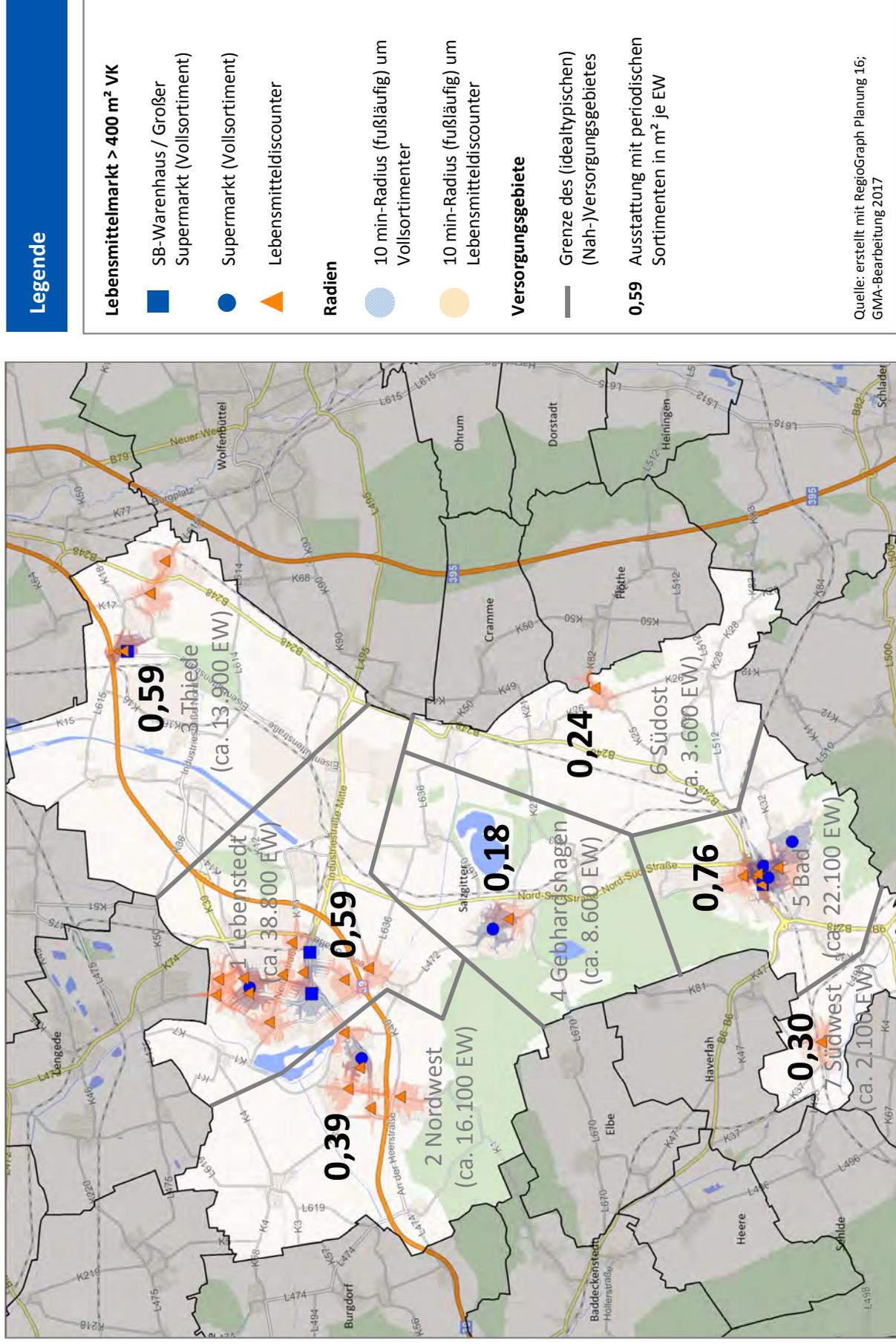
⁶⁵ Für eine Definition zur Unterscheidung der einzelnen Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel wird auf den Anhang verwiesen.

Da es sich bei der Darstellung nach einem 700-Meter-Nahversorgungsradius lediglich um eine sehr theoretische Betrachtung der Versorgungssituation handeln würde, bei der topografische sowie örtliche städtebauliche Gegebenheiten (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur) unberücksichtigt bleiben würden, wird auch die tatsächliche fußläufige 10-Minuten-Netzabdeckung dargestellt, sodass die tatsächlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung⁶⁶ finden. Die innerhalb dieser Bereiche lebende Bevölkerung wird als „versorgt“, die außerhalb einer tatsächlichen fußläufigen Entfernung von 700 m zu einem Lebensmittelmarkt wohnhafte Bevölkerung als „nicht versorgt“ klassifiziert. Die Bevölkerung in den unterversorgten Bereichen wird dem nächstgelegenen Lebensmittelmarkt zugeordnet, sodass – auch wenn in den meisten Fällen der Pkw bemüht werden muss – eine wohnortnahe Versorgung angestrebt wird.

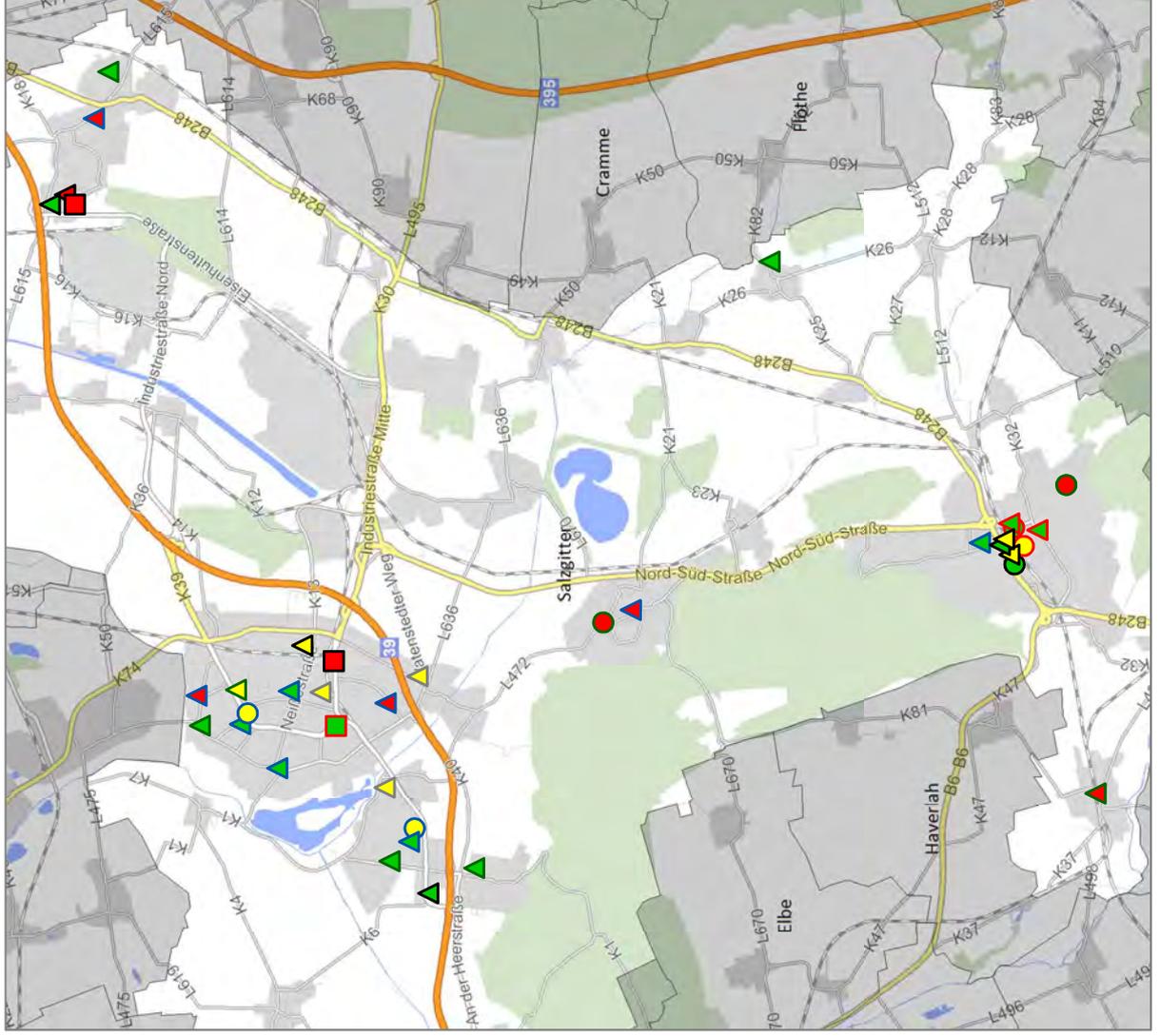
Die Nahversorgungssituation in den Salzgitteraner Ortschaften wird in nachfolgender Übersicht dargestellt und bewertet.

⁶⁶ Die 10 min- fußläufigen Entfernungen werden mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch größtenteils keine Abkürzungen oder „Schleichwege“ (bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

Karte 24: Nahversorgungsstrukturen (fußläufige 10 min-Radien) und Versorgungsgebiete



Karte 25: Lageeinordnung und Standortrahmenbedingungen der Lebensmittelmärkte (> 400 m² VK) in Salzgitter



<p>Hauptzentren</p> <p>Kaufland, Albert-Schweitzer-Straße Rewe und Penny, Am Pflingstanger Aldi, Hinter dem Salze City Markt, Vorsalzer Straße</p>	<p>Nahversorgungszentren</p> <p>NP, Wildkamp Rewe und Penny, Reppnersche Straße Netto, Berliner Straße Penny, Gesemannstraße NP, Schölkegraben Rewe, Gaußstraße NP, Kurt-Schumacher-Ring Netto, Burgundenstraße NP, Hagenmarkt Penny, Panscheberg</p>	<p>sonstige integrierte Lagen</p> <p>Netto, Wildkamp Lidl, Ludwig-Erhard-Straße Lidl, Kurt-Schumacher-Ring Netto, Burgbergstraße nahkauf, Friedrich-Ebert-Straße Netto, Dr.-Wilhelm-Höck-Ring Rewe, Reichensberger Straße NP, Alte Landstraße NP, Goslarsche Straße</p>	<p>EH-Entwicklungsschwerpunkte</p> <p>real, Konrad-Adenauer-Straße Aldi, Schlosserstraße Penny, Theodor-Heuss-Straße real / Aldi / Lidl, Schäferwiese E-Center / Lidl / Penny, An der Erzbahn Aldi, Breslauer Straße</p>	<p>sonstige nicht integrierte Lagen</p> <p>T&T Markt, Marienbruchstraße Aldi, Leibnizstraße Aldi, Watenstedter Weg</p>
--	---	--	--	---

Legende

Lebensmittelmarkt > 400 m² VK

- SB-Warenhaus / Großer Supermarkt (Vollsortiment)
- Supermarkt (Vollsortiment)
- △ Lebensmitteldiscounter

Lageeinordnung

- in einem Hauptzentrum
- in einem Nahversorgungszentrum
- in einer sonstigen integrierten Lage (inkl. Sonstigem Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung)
- in einem Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt
- in einer sonstigen nicht integrierten Lage

Standortrahmenbedingungen

- modern / zeitgemäß
- noch modern / noch zeitgemäß
- mit Nachholbedarf

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung 16; GMA-Bearbeitung 2017

Übersicht 5: Empfehlungen zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Stadt Salzgitter

Versorgungsgebiet	Einwohner 31.12.2016	Wesentliche Anbieter (nahversorgungsrelevante Sortimente) nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie	400 – 800	> 800	Bewertung der Versorgungssituation und Empfehlungen
Lebenstedt (Stadtteile Lebenstedt ohne statistischen Bezirk Fredenberg, Engelnstedt, Hallendorf, Reppner, Salder, Watenstedt)	ca. 38.800	<ul style="list-style-type: none"> ■ WO-Markt ■ 6 kleine Lebensmittelmärkte ■ 2 Reformläden ■ 1 Hofladen ■ 1 Feinkostladen ■ 1 Teeladen ■ 1 Laden für Sportlernahrung ■ 20 Kioske / Tabak- / Presseläden ■ 9 Tankstellenshops ■ 25 Bäckereien ■ 7 Metzgereien ■ Douglas Parfümerie ■ 13 Apotheken ■ 5 Blumenläden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Netto (ZVB) ■ NP (2x ZVB) ■ Penny (2x ZVB) ■ dm (ZVB) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kaufland (ZVB) ■ real (aL) ■ Rewe (ZVB), inkl. 1 Getränkemarkt ■ Lidl (iL) ■ Netto (iL) ■ Aldi (2x aL) ■ T&T (aL) 	<p>quantitativ: überdurchschnittliche Ausstattung (0,59 m² VK je Einwohner)</p> <p>qualitativ: (fast) alle Betriebstypen vertreten, überwiegend zeitgemäß mit Ausnahme von NP Wildkamp und NP Schöllkegraben</p> <p>räumlich: eindeutiger Angebotsschwerpunkt in Lebenstedt, hohe Netzdichte; Engelnstedt, Hallendorf, Reppner, Watenstedt und südwestliches Siedlungsgebiet von Salder mit Versorgungslücken; Drogeriemarkt in der Innenstadt, Ergänzung um zahlreiche kleinteilige Anbieter</p> <p>Empfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Anschluss der (weiteren) Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in autokundenorientierten Standortlagen zur Sicherung des Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen und integrierten Standortlagen (v. a. Konrad-Adenauer-Straße, Peiner Straße) ■ Prüfung der Neuaufstellung der Märkte in den ZVB Wildkamp und ZVB Schöllkegraben (sonst langfristig keine ZVBs mehr) ■ Erweiterungen im Rahmen der Bestandssicherung darstellbar ■ Prüfung der Ansiedlung / Verlagerung eines Lebensmittelmarktes in den unterversorgten Stadtteil Engelnstedt (z. B. Aldi Schlosserstraße) ■ Ergänzungen mit weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten v. a. in den Zentren (z. B. Feinkost, Parfümerie, Bäckerei o. ä.) grds. darstellbar

ZVB = zentraler Versorgungsbereich; iL = wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage (inkl. Sonstige Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung); aL = wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte / autokundenorientierte Lage

Versorgungsgebiet	Einwohner 31.12.2016	Wesentliche Anbieter (nahversorgungsrelevante Sortimente) nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation und Empfehlungen
		< 400	400 – 800	> 800	
<p>Nordwest (statistischer Bezirk Freudenberg im Stadtteil Leobenstedt, Bruchmachtersen, Lichtenberg, Lesse, Lichtenberg, Osterlinde, Reppner)</p>	<p>ca. 16.100</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kerstins Laden ■ 1 Lotto Toto- / Presseladen ■ 1 Tankstellenshop ■ 7 Bäckereien ■ 1 Metzgerei ■ 2 Apotheken ■ 2 Blumenläden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Netto (iL) ■ Aldi (aL) ■ NP (ZVB) ■ Penny (aL) ■ Rossmann (ZVB) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rewe (ZVB) ■ Lidl (iL) 	<p>quantitativ: leicht unterdurchschnittliche Ausstattung (0,39 m² VK je Einwohner)</p> <p>qualitativ: starke Discounterorientierung, nur ein Supermarkt, in Lichtenberg neben einem (zeitgemäßen) Discounter auch ein Lebensmittelladen trotz geringer Mantelbevölkerung vorhanden, Ergänzung um einige Kleinflächenanbieter</p> <p>räumlich: Konzentration der wenigen vorhandenen Angebote auf Freudenberg und nachrangig auf Lichtenberg</p> <p>Empfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ausschluss der (weiteren) Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in autokundenorientierten Standortlagen zur Sicherung des Angebotes in den integrierten Standortlagen (v. a. Theodor-Heuss-Straße) ■ nach Möglichkeit Sicherung / Erhalt des vorhandenen Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen und integrierten Lagen ■ Sicherstellung der ÖPNV-Anbindung von Lesse und Osterlinde an Lichtenberg und den ZVB Freudenberg sowie von Reppner an den ZVB Seeviertel, ggf. ambulanter Handel
<p>Thiede (Stadtteile Thiede, Beddingen, Bleckenstedt, Drütte, Immendorf, Sauingen, Üfingen)</p>	<p>ca. 13.900</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 kleiner Lebensmittelmarkt ■ 1 Feinkostladen ■ 5 Kioske / Tabak- / Presseläden ■ 1 Tankstellenshop ■ 6 Bäckereien ■ 2 Metzgereien ■ 3 Apotheken ■ 4 Blumenläden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aldi (aL)* ■ Penny (ZVB) ■ Netto (iL) ■ Rossmann (aL) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ real (aL) ■ Lidl (aL) 	<p>quantitativ: überdurchschnittliche Ausstattung (0,59 m² VK je Einwohner)</p> <p>qualitativ: ein SB-Warenhaus, vier Lebensmitteldiscouter sowie ein Drogeriemarkt, Ergänzung um knapp zwei Dutzend kleinflächige Betriebe</p> <p>räumlich: sehr starke Unterschiede in der räumlichen Verteilung, mit Ausnahme des südlichen Siedlungsgebietes entlang der Frankfurter Straße sehr gute Versorgung in Thiede, starke Konzentration auf den Standort Schäferwiese; übrige Stadtteile mit Ausnahme einer Metzgerei in Beddingen aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials und des Schwerpunkts in Thiede gänzlich ohne eigene Versorgung</p> <p>Empfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Prüfung der Verbesserungsmöglichkeiten der Nahversorgung im südlichen Siedlungsteil von Thiede (ggf. Wechselwirkungen mit ZVB Panscheberg) ■ Sicherstellung der ÖPNV-Anbindung aus den unterversorgten Stadtteilen Beddingen, Bleckenstedt, Drütte, Immendorf, Sauingen und Üfingen an Thiede, ggf. ambulanter Handel

Versorgungsgebiet	Einwohner 31.12.2016	Wesentliche Anbieter (nahversorgungsrelevante Sortimente) nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation und Empfehlungen
		< 400	400 – 800	> 800	
Gebhardshagen (Stadtteile Calbecht, Engerode, Gebhardshagen, Heerte)	ca. 8.600	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 Getränkemarkt ■ 6 Kioske / Tabak- / Presseläden ■ 4 Bäckereien ■ 2 Metzgereien ■ 2 Apotheken 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rewe (iL) ■ NP (ZVB) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ --- 	<p>quantitativ: stark unterdurchschnittliche Ausstattung (0,18 m² VK je Einwohner)</p> <p>qualitativ: ein Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter sowie 15 ergänzende Betriebe, kein eigenes Drogerieangebot (nur Teilflächen in Supermärkten)</p> <p>räumlich: mit Ausnahme einer Metzgerei in Heerte ausschließlich in Gebhardshagen als einwohnerstärkstem Stadtteil innerhalb des Versorgungsgebietes; hier kaum verbesserungsfähige räumliche Verteilung</p> <p>Empfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Prüfung der Neuaufstellung der Nahversorgung in Gebhardshagen (ggf. in Varianten) in städtebaulich und siedlungsräumlich integrierten Lagen ■ Sicherstellung der unterversorgten Stadtteile Calbecht, Engerode und Heerte an die Angebote in Gebhardshagen, ggf. ambulanter Handel
Bad (Stadtteile Bad, Gitter, Groß Mahner)	ca. 22.100	<ul style="list-style-type: none"> ■ nah & gut ■ 1 kleiner Lebensmittelmarkt ■ 1 Reformladen ■ 4 Feinkostläden ■ 1 Fischladen ■ 1 Getränkemarkt ■ 8 Kioske / Tabak- / Presseläden ■ 3 Tankstellenshops ■ 11 Bäckereien ■ 4 Metzgereien ■ 1 Parfümerie ■ 9 Apotheken ■ 5 Blumenläden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Penny (ZVB) ■ Penny (aL) ■ Netto (ZVB) ■ Aldi (aL) ■ City Markt (ZVB) ■ nahkauf (iL) ■ Rossmann (ZVB) ■ Rossmann (aL) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ E-Center (aL) ■ Rewe (ZVB) ■ Lidl (aL) ■ Aldi (ZVB) ■ Trinkgut (ZVB) ■ Sander (aL) 	<p>quantitativ: stark überdurchschnittliche Ausstattung (0,76 m² VK je Einwohner)</p> <p>qualitativ: ein großer Supermarkt, drei Supermärkte, sechs Lebensmitteldiscounter, zwei Getränkemärkte und zwei Drogeriemärkte vertreten, ergänzt um vielseitiges Angebot kleinflächiger Nahversorgungsbetriebe</p> <p>räumlich: stark auf den autokundenorientierten Standort An der Erzbahn konzentriertes Angebot, keine Angebote in den Stadtteilen Gitter und Groß Mahner; räumliche Versorgungslücken im nördlichen und südwestlichen Stadtteilgebiet von Bad sowie Gitter, Groß Mahner und Hohenrode ohne eigene Nahversorgungsangebote</p> <p>Empfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung des vorhandenen Bestands ■ bestandsorientierte Festsetzung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen an autokundenorientierten Standortlagen zum Schutz der bestehenden Zentren ■ Sicherstellung der ÖPNV-Anbindung der Stadtteile Gitter und Groß Mahner an Bad, ggf. ambulanter Handel

Versorgungsgebiet	Einwohner 31.12.2016	Wesentliche Anbieter (nahversorgungsrelevante Sortimente) nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation und Empfehlungen
		< 400	400 – 800	> 800	
Südost (Stadtteile Barum, Beinum, Flachstöckheim, Lohmachersen, Ohlendorf)	ca. 3.600	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 Weinhandlung ■ 1 Tankstellenshop ■ 2 Bäckereien ■ 1 Apotheke 	<ul style="list-style-type: none"> ■ NP (iL) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ --- 	<p>quantitativ: unterdurchschnittliche Ausstattung (0,24 m² VK je Einwohner)</p> <p>qualitativ: ein Lebensmittelmarkt (trotz geringer Mantelbevölkerung), Ergänzung um fünf kleinflächige Betriebe</p> <p>räumlich: Lebensmittelmarkt in Flachstöckheim, Verteilung der wenigen Angebote auf drei Stadtteile, keine Angebote in Beinum und Ohlendorf</p> <p>Empfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung des bestehenden Angebotes ■ Sicherstellung der ÖPNV-Anbindung der Stadtteile ohne Lebensmittelmarkt nach Flachstöckheim sowie nach Bad, ggf. ambulanter Handel
Südwest (Stadtteile Ringelheim, Hohenrode)	ca. 2.100	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 Kiosk ■ 1 Bäckerei ■ 1 Blumenladen ■ 1 Apotheke 	<ul style="list-style-type: none"> ■ NP (iL) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ --- 	<p>quantitativ: unterdurchschnittliche Ausstattung (0,30 m² VK je Einwohner)</p> <p>qualitativ: ein Lebensmittelmarkt (trotz sehr geringer Mantelbevölkerung), Ergänzung um vier kleinflächige Betriebe</p> <p>räumlich: Lebensmittelmarkt in Ringelheim, Konzentration der wenigen Angebote auf den Ortskern Ringelheim, keine Angebote in Hohenrode</p> <p>Empfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung des bestehenden Angebotes, v. a. des Lebensmittelmarktes in Ringelheim (Prüfung der Neuaufstellung) zur Versorgung der beiden Stadtteile Ringelheim und Hohenrode (ca. 2.100 Einwohner) sowie z. T. auch der benachbarten Ortsgemeinden Haverlah und Sehlde (zusammen ca. 2.500 Einwohner), für die Ringelheim den nächstgelegenen Versorgungsstandort darstellt ■ Sicherstellung der ÖPNV-Anbindung des Stadtteils Hohenrode an Ringelheim, ggf. ambulanter Handel

* hat zwischenzeitlich erweitert

ZVB = zentraler Versorgungsbereich; iL = wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage (inkl. Sonstige Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung); aL = wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte / autokundenorientierte Lage; für die Betriebe < 400 m² VK erfolgt keine Zuordnung zu Lagekategorien, da die Ansiedlung dieser kleineren Betriebe nur bedingt gesteuert werden kann und soll (vgl. Steuerungsempfehlungen); GMA-Zusammenstellung 2017

4.2 Sonstige Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung

Zur Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes soll neben den in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten möglichen Entwicklungsflächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung in Abstimmung mit der Stadt Salzgitter auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an geeigneten und sinnvollen Standorten die Nahversorgung gesichert und ausgebaut werden.

Hierfür sind insbesondere die drei **Sonstigen Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung** vorgesehen, die im Folgenden auf ihre Standorteignung für Einzelhandelsentwicklungen überprüft werden. Dabei wird auch berücksichtigt, welche wirtschaftliche Tragfähigkeit die Standorte für bestimmte Einzelhandelsnutzungen aufweisen. Es geht darum, eine grundsätzliche Weichenstellung für eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesen Standorten vorzunehmen, ohne dass hieraus wesentliche Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Lebenstedt und Bad oder die Nahversorgung an anderer Stelle (im Stadtgebiet und in benachbarten Kommunen) erwachsen.

Neben den Sonstigen Standorten mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung kann die Weiterentwicklung des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch an **wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten** außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (Beispiel: Gebhardshagen) stattfinden, sofern die Regelungen im nachfolgenden Kapitel 5., Seite 163, erfüllt werden. Eine Prüfung konkreter Standorte hierfür erfolgt im Anhang zum vorliegenden Bericht (sog. Prüfstandorte).

4.2.1 Sonstiger Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung Lichtenberg



 Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung

Versorgungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> /// Stadtteile Lichtenberg, Osterlinde (ca. 3.986 Einwohner)
aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// v. a. Netto, Kerstins Laden, Tankstelle, 2 Bäckereien, Metzgerei, Apotheke, Blumenladen
Verkaufsflächen	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtverkaufsfläche: ca. 1.075 m² VK, davon <ul style="list-style-type: none"> ■ nahversorgungsrelevant: ca. 1.075 m² VK ■ rein zentrenrelevant: 0 m² VK ■ nicht zentrenrelevant: 0 m² VK
Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage verteilt im historischen Ortskern des Stadtteils Lichtenberg, im Wesentlichen entlang der Burgbergstraße
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage /// überwiegend kleinteilige Parzellierung innerhalb des historischen Ortskerns von Lichtenberg
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage südlich der Anschlussstelle Lichtenberg (A 39) und südlich örtlich bedeutsamen Straße An der Heerstraße /// ÖPNV-Anbindung bei Netto (Lichtenberg Burgbergstraße) und im Bereich der Einmündung Kornstraße (Lichtenberg Amtskrug) gegeben
Bewertung / mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// mit Ausnahme der Grundstücke in Nähe zur Straße An der Heerstraße dürfte dieser Teilraum nicht den Anforderungen des filialisierten Einzelhandels entsprechen, sodass mit zunehmender Entfernung von der Straße An der Heerstraße inhabergeführte Betriebe dominieren /// trotz geringer Mantelbevölkerung gutes Angebot und mit Netto ein Lebensmittelmarkt, der aktuell den Standort gesichert hat /// kleinteilige Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) der Grundversorgung (z. B. Lebensmittelmarkt, Apotheke, Blumenladen) sind zu sichern und – soweit möglich – zu ergänzen
raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// aufgrund der großen Verteilung der Betriebe überwiegend entlang der Burgbergstraße sind die Voraussetzungen für den Ausweis eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erfüllt /// geringe Mantelbevölkerung sowie suboptimale Standortrahmenbedingungen lassen keine raumbedeutsame Einzelhandelsansiedlung erwarten
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Fokus auf die Sicherung / ggf. Ergänzung der kleinteiligen Nutzungen mit v. a. nahversorgungsrelevanten Sortimenten / Komplementärnutzungen /// kein weiterer Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes John-F.-Kennedy-Straße / Theodor-Heuss-Straße zum Schutz der Anbieter in Lichtenberg

4.2.2 Sonstiger Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung Flachstockheim



Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung

Versorgungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> /// Stadtteile Flachstockheim, Barum, Beinum, Lobmachersen, Ohlendorf (ca. 3.765 Einwohner) und benachbarte Ortsgemeinden Cramme und Flöthe (ca. 2.026 Einwohner), zusammen ca. 5.791 Einwohner
aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// NP
Verkaufsflächen	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtverkaufsfläche: ca. 850 m² VK, davon <ul style="list-style-type: none"> ▪ nahversorgungsrelevant: ca. 750 m² VK ▪ rein zentrenrelevant: 100 m² VK ▪ nicht zentrenrelevant: 0 m² VK
Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Flachstockheim
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage /// ausreichend großes Grundstück innerhalb des Siedlungszusammenhangs
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage abseits von regional bedeutsamen Verkehrswegen /// ÖPNV-Anbindung ca. 250 m südwestlich (Flachstockheim Schule)
Bewertung / mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// trotz geringer Mantelbevölkerung gutes Angebot und mit NP ein Lebensmittelmarkt als Nahversorger /// Erhalt der Nahversorgung nur in Zusammenschau mit den unmittelbar benachbarten Kommunen Cramme und Flöthe wirtschaftlich im Bereich des Möglichen
raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> /// da es sich um einen Solitärstandort handelt, sind die Voraussetzungen für den Ausweis eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erfüllt /// geringe Mantelbevölkerung sowie suboptimale Standortrahmenbedingungen lassen keine raumbedeutsame Einzelhandelsansiedlung erwarten
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Fokus auf die Sicherung des vorhandenen Lebensmittelmarktes /// ggf. Ergänzung um kleinteilige Nutzungen zur Ergänzung der Nahversorgung (z. B. Getränke, Blumen)

4.2.3 Sonstiger Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung Ringelheim



Versorgungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> /// Stadtteile Ringelheim, Hohenrode (ca. 2.190 Einwohner), benachbarte Ortsgemeinden Haverlah und Sehlde (ca. 2.526 Einwohner), zusammen ca. 4.716 Einwohner
aktuelle Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// NP, Bäckerei, Apotheke, Blumenladen, Kinderbekleidungsladen, Geschenkartikelladen, Ergänzung um Dienstleistungen (u. a. Bank / Sparkasse, Versicherung, Friseur)
Verkaufsflächen	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtverkaufsfläche: ca. 650 m² VK, davon <ul style="list-style-type: none"> ▪ nahversorgungsrelevant: ca. 615 m² VK ▪ rein zentrenrelevant: 35 m² VK ▪ nicht zentrenrelevant: 0 m² VK
Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage verteilt im historischen Ortskern des Stadtteils Ringelheim, im Wesentlichen entlang der Goslarsche Straße
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage /// überwiegend kleinteilige Parzellierung und dichte Bebauung innerhalb des historischen Ortskerns von Ringelheim
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage abseits von regional bedeutsamen Verkehrswegen /// ÖPNV-Anbindung vorhanden (Ringelheim Markt), Bahnhofpunkt Salzgitter-Ringelheim ca. 200 m nördlich der Goslarsche Straße
Bewertung / mögliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// trotz geringer Mantelbevölkerung gutes Angebot und mit NP ein Lebensmittelmarkt als Nahversorger vorhanden, der allerdings unzeitgemäße Standortrahmenbedingungen aufweist (v. a. kleine Verkaufsfläche, geringe Anzahl eigener Kundenstellplätze) /// Erhalt der Nahversorgung nur in Zusammenschau mit den unmittelbar benachbarten Kommunen Haverlah und Sehlde wirtschaftlich im Bereich des Möglichen, Einzugsgebiet sollte jedoch aufgrund vorhandener Angebote (z. B. in Baddeckenstedt, Lutter am Bardenberge) auch nicht darüber hinaus gehen

raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> // aufgrund der großen Verteilung der Betriebe überwiegend entlang der Goslarsche Straße sind die Voraussetzungen für den Ausweis eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erfüllt // geringe Mantelbevölkerung sowie suboptimale Standortrahmenbedingungen lassen keine raumbedeutsame Einzelhandelsansiedlung erwarten
Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> // Fokus auf die Sicherung des Lebensmittelmarktes, idealerweise im Ortskern von Ringelheim, da die übrigen Nutzungen von der Frequenz des Lebensmittelmarktes abhängen (s. Nahversorgungskonzept) // zum Zwecke der Neupositionierung des Lebensmittelmarktes kann auch ein Abriss / Neubau geprüft werden // Folgende Möglichkeiten zur Sicherung des Lebensmittelmarktes bestehen: <ol style="list-style-type: none"> 1) Ansiedlung / Verlagerung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes mit bis zu 800 m² VK im Siedlungszusammenhang 2) Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit 800 m² VK oder mehr, der die Voraussetzungen einer atypischen Fallgestaltung i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 erfüllt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkaufsflächenanteil mindestens 90 % periodische (= nahversorgungsrelevante) Sortimente ▪ mindestens 50 % des Umsatzes wird mit Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert (ca. 10 Minuten Gehzeit unter Berücksichtigung des konkreten Straßen- und Wegenetzes) 3) Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit mehr 800 m² VK oder mehr, der die Voraussetzungen von Ziel 10 LROP Niedersachsen 2017 erfüllt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkaufsflächenanteil mindestens 90 % periodische (= nahversorgungsrelevante) Sortimente ▪ Festlegung von Ringelheim als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im (aktuell fortzuschreibenden) Regionalen Raumordnungsprogramm in Abstimmung mit dem Regionalverband Braunschweig ▪ Abstimmungsgebot ▪ Beeinträchtigungsverbot ▪ räumlicher Zusammenhang mit dem Ortskern Ringelheim oder mit Wohnbebauung ▪ keine Überschreitung des mit dem Regionalverband abgestimmten Einzugsgebietes // ggf. Ergänzung um weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen (z. B. Ärzte)

5. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.⁶⁷ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente (inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente)
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Salzgitter branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

5.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche Hauptzentren City Lebenstedt und Innenstadt Bad

Die Hauptzentren stellen städtebaulich integrierte Lagen im Sinne der Ziele 4 und 5 des LROP Niedersachsen 2017 dar.

Für die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum City Lebenstedt und Hauptzentrum Innenstadt Bad sollten **keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen** gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige⁶⁸ Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und rein zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind, wobei eine Beeinträchtigung der Nahversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet und in Nachbarkommunen zu vermeiden ist. Die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes (Ziel 08 LROP Niedersachsen) ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben durch eine einzelfallbezogene Verträglichkeitsuntersuchung / Auswirkungsanalyse beizubringen, die der Vorhabenträger vorzulegen hat.

⁶⁷ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

⁶⁸ großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche.

Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik sein. Vorhandene Flächenpotenziale sollten in erster Linie Betrieben mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben. Eine aktive Bauleitplanung ist zu empfehlen.

5.1.2 Übrige zentrale Versorgungsbereiche / Nahversorgungszentren

Innerhalb dieser übrigen zentralen Versorgungsbereiche / Nahversorgungszentren sind ebenfalls keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen vorgesehen, jedoch soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen auf Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Großflächige Betriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit rein zentrenrelevantem Kernsortimenten sind unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der Hauptzentren zwar grundsätzlich möglich, aber nicht anzustreben. Hier sollten vorhandene Flächenpotenziale dazu genutzt werden, ggf. einen weiteren großflächigen Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment anzusiedeln oder vorhandene Lebensmittelmärkte langfristig zu sichern, damit der übrige zentrale Versorgungsbereich von der Magnetfunktion solcher Anbieter profitieren kann. Über das Erfordernis einer Neuaufstellung eines Lebensmittelmarktes in einem zentralen Versorgungsbereich gibt Karte 25 in Kapitel V., 4.1, Seite 153, Auskunft. Für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben ist zum Nachweis der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes (Ziel 08 LROP Niedersachsen) eine einzelfallbezogene Verträglichkeitsuntersuchung / Auswirkungsanalyse durch den Vorhabenträger vorzulegen. Auch ist davon auszugehen, dass es sich nicht bei allen Nahversorgungszentren um städtebaulich integrierte Standorte im Sinne des LROP 2017 handelt, da die Definition dieser Lagen vor allem auf größere Zentren mit überörtlicher Bedeutung abzielt. Vor diesem Hintergrund ist bei Lebensmittelmärkten jeweils zu prüfen, ob es sich um einen großflächigen Betrieb im Sinne des LROP 2017 handelt – falls nein, wäre er auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen – also auch in Nahversorgungszentren bzw. sonstigen Lagen mit klarem Wohngebietsbezug zulässig (vgl. Anhang zur Lesart der Standortprofile, Hinweis zur Ausnahme vom Integrationsgebot).

Auch die Realisierung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch aus städtebaulichen Gründen im Nahversorgungszentrum nicht zu empfehlen. Eine aktive Bauleitplanung ist zu empfehlen.

5.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.2.1 Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollten an den bestehenden Standorten mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Kernsortimenten (großflächig und nicht großflächig) planungsrechtlich (künftig) ausgeschlossen werden. An diesen Standorten sollten Neuansiedlungen künftig nur noch von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich sein, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen und die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche übernehmen dabei eine Funktion im Sinne des Zieles 6 LROP Niedersachsen 2017, d. h. analog zum LROP sind neue **Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Oberzentrums Salzgitters **zulässig**,

- /// wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) Randsortimente⁶⁹ nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- /// wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) Randsortimente auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekte beschränkt bleibt.

Dieser letztgenannte Aspekt soll v. a. in denjenigen Fällen Anwendung finden, in denen wesentliche Angebotslücken geschlossen und die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt deutlich erhöht werden kann. Dies trifft insbesondere auf das Möbel- und Einrichtungssegment zu, in dem Salzgitter heute über ein sehr geringes Angebot verfügt.⁷⁰

⁶⁹ Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OGV NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

⁷⁰ Zum Standort Eisenhüttenstraße und den dortigen Planungen zur Ansiedlung eines Vollsortimentsmöbelhauses und eines Möbelmitnahmemarktes liegt ein Ergänzungsbeschluss der Regionalversammlung der Region Braunschweig vor, der ein solch größeres Randsortiment zulässt.

Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung (Verträglichkeitsuntersuchung / Auswirkungsanalyse) die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Ansonsten könnte dies zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in der Stadt Salzgitter führen.

Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist den bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Diese Erweiterungen sind auf ein geringfügiges Maß⁷¹ zu begrenzen. Es wird empfohlen, die Geringfügigkeit der Erweiterungen von Bestandsbetrieben pauschal mit max. 10 % der Verkaufsfläche vor der Erweiterung (gesamt und je Einzelsortiment) anzunehmen.⁷² Darüber hinausgehende Erweiterungsvorhaben sind nur ausnahmsweise zulässig. Alle Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall im Hinblick auf die städtebauliche, versorgungsstrukturelle und raumordnerische Verträglichkeit zu untersuchen.⁷³ Im Zuge der Überplanung dieser Standorte sind jedoch verbindliche Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.

5.2.2 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Gewerbegebiete und Industriegebiete, welche keine Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte darstellen, sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sollten auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte gelenkt werden.

⁷¹ Der Umfang einer geringfügigen Erweiterung stellt keine allgemeingültige Größenordnung dar, sondern ist aus der Untersuchung des konkreten Einzelfalls abzuleiten.

⁷² Gilt nicht für die erstmalige Überschreitung der Großflächigkeitsgrenze (800 m² Verkaufsfläche). Diese Regelung rührt aus rechtlichen Vorgaben, wonach sich die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben (auch Erweiterungen) aus anderen Kriterien ergibt als für nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben. Eine grundsätzliche Ablehnung solcher Vorhaben soll damit nicht einhergehen, jedoch ist bei diesen Objekten aus den o. g. Gründen zwingend eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Dies ist z. B. im Rahmen einer Ausnahme von Ziel 05 LROP Niedersachsen 2017 bei Lebensmittelmärkten möglich.

⁷³ Im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ist zunächst zu bewerten, ob infolge eines Erweiterungsvorhabens wesentliche Beeinträchtigungen bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder von Betrieben der Nahversorgung in den Wohngebieten zu erwarten sind und ob sich das Vorhaben im Verhältnis angemessen darstellt. In diesem Zusammenhang gilt es auch darzustellen, ob sich die Standortqualität und damit die Marktbedeutung des zur Erweiterung vorgesehenen Einzelhandelsbetriebes nennenswert verbessern könnten. Dies ist im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse / Auswirkungsanalyse nachzuweisen.

Darüber hinaus sind im Salzgitteraner Stadtgebiet auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und rein zentrenrelevant) für Eigenproduktionen (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung der Stadt Salzgitter zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.⁷⁴

5.2.3 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete) und Sonstige Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung

Bei allen siedlungsräumlich integrierten Lagen und Sonstigen Standorten mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung (Lichtenberg, Flachstöckheim, Ringelheim) handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. Insbesondere die **Sonstigen Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung** weisen häufig bereits Zentrumsansätze auf und / oder übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnquartiere und Stadtteile bzw. zum Teil benachbarten Kommunen, wenngleich die Gesamtausstattung und / oder Nutzungsdichte nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht. Zu den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnortnahen Lagen

⁷⁴ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

wie Streulagen des Einzelhandels. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können hier zulässig sein, sofern sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen oder die Ausnahmeregelungen gemäß Ziel 05 (innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes Salzgitters)⁷⁵ oder gemäß Ziel 10 (außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes Salzgitters)⁷⁶ LROP Niedersachsen 2017 erfüllen.

Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, wird empfohlen, bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne zu überplanen. Neuansiedlungen oder Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollten künftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen (einschließlich Sonstige Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung) erfolgen.

In diesem Zusammenhang sind zunächst die Voraussetzungen für eine **städtebauliche Atypik** zu prüfen, d. h. ob das Vorhaben

- /// überwiegend der Nahversorgung dient, d. h. mindestens 90 % der Verkaufsfläche periodische (= nahversorgungsrelevante) Sortimente sind,
- /// städtebaulich oder wohnsiedlungsräumlich integriert ist,
- /// der Versorgung des jeweiligen Nahbereichs dient, d. h. mindestens 50 % des Vorhabenumsatzes aus einem fußläufigen Nahbereich stammen, der – je nach Einzelfall – 700 bis 1.000 m umfasst

⁷⁵ Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

⁷⁶ Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, sind auch zulässig, wenn sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind, sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen, sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet. Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen. Ziel 10 des LROP wird nachstehend nicht näher erläutert, da ein solcher Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Salzgitter nicht festgesetzt wurde.

- /// „zentrenverträglich“ und „versorgungsstrukturell verträglich“ ist, also zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung an anderer Stelle nicht wesentlich beeinträchtigt.

Daneben sieht Ziel 05 LROP Niedersachsen auch eine **Ausnahmeregelung** für Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 % periodische (= nahversorgungsrelevante) Sortimente sind, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen vor, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist. Solche Standorte müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Die Ansiedlung von **kleinflächigem zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten)** Einzelhandel soll an sonstigen wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche grundsätzlich möglich sein. Dies bezieht sich in erster Linie auf kleinteilige Angebote wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. Demgegenüber können mittelflächige Fachmarktangebote wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt, Sonderpostenmarkt oder eine Agglomeration aus mehreren Fachmärkten durchaus negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen. Daher ist v. a. bei Betrieben mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten eine Ansiedlung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht zu empfehlen und sollte oberhalb von 400 m² VK einer Einzelfallprüfung unterzogen werden, da hier i. d. R. Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche entstehen können.⁷⁷ Aus diesem Grund sollte hier der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.⁷⁸

Großflächige Ansiedlungsvorhaben mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auszuschließen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte zu lenken.

⁷⁷ Größter Betrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten in einem Nahversorgungszentrum ist aktuell Woolworth im Nahversorgungszentrum Fredenberg mit ca. 400 m² VK.

⁷⁸ In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² VK zulassen, was eine planungsrechtliche Steuerung erschwert.

Abbildung 26: Übersicht Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		Zentrale Versorgungsbereiche		sonstige Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche		
		Hauptzentren Lebenstedt und Bad	Nah- versorgungs- zentren	städtebaulich integrierte Lagen ²⁾	(Regional bedeutsame) Einzelhandels- entwicklungsschwerpunkte	sonstige städtebaulich nicht integrier- te Lagen ⁵⁾
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	✓	✓	ⓘ	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	○	⚡
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	✓	○	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓ ³⁾	○	○	⚡
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	○	⚡	⚡	✓ ⁴⁾	○
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	○

✓ Ansiedlung gemäß LROP grundsätzlich möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen (Einzelfallprüfung bei großflächigen Vorhaben zu Auswirkungen erforderlich)

ⓘ Einzelfallprüfung gemäß LROP erforderlich

○ Ansiedlung nach LROP grundsätzlich möglich, aber städtebaulich nicht zu empfehlen und planungsrechtlich auszuschließen

⚡ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen / 1) großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK; 2) inkl. Sonstiger Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung; 3) bis max. 400 m² VK, darüber städtebaulich nicht zu empfehlen und planungsrechtlich auszuschließen; 4) Randsortimentsregelung zu beachten; 5) Ausnahme: Annexhandel, Kfz- und Motorradhandel, Baustoffhandel und Baumaschinen;

GMA-Empfehlungen 2017

6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Wirtschafts- und Innovationsförderung Salzgitter GmbH (WIS) und der Stadt Salzgitter erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

/// Beschluss des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durch den Rat der Stadt Salzgitter als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- Städtebauliche Ziele der Stadt Salzgitter für die Einzelhandelsentwicklung
- Festlegung der Zentren- und Standortstruktur
- Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche
- Sortimentsliste für die Stadt Salzgitter
- Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung.

/ Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung

Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können bzw. in welchen Bereichen die Anpassung der bestehenden Bauleitpläne erforderlich ist. Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat beschlossen worden ist.

/ Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen

Die vorliegende Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Einzelhandel in der Stadt Salzgitter und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von rein zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Innenstädte Leberstedt und Bad und der Nahversorgungszentren eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Salzgitter zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig (etwa 5 – 10 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Untersuchungsaufbau	12
Abbildung 2: Zufriedenheit mit der Geschäftsentwicklung (letzte 5 Jahre) und Erwartung an die Geschäftsentwicklung (nächste 5 Jahre)	29
Abbildung 3: Bewertung der Veränderung der Attraktivität der Innenstädte (letzte 5 Jahre)	29
Abbildung 4: Einkaufshäufigkeit in der Stadt Salzgitter	30
Abbildung 5: Einkaufshäufigkeit in der City Lebenstedt	31
Abbildung 6: Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt Bad	32
Abbildung 7: Einkaufsorientierung bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	34
Abbildung 8: Einkaufsorientierung bei den übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs	35
Abbildung 9: Einkaufsorientierung bei den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs	37
Abbildung 10: Einkaufsorientierung bei den Warengruppen des langfristigen Bedarfs	39
Abbildung 11: Bewertung der Veränderung der Attraktivität der Innenstädte durch die befragten Innenstadtbesucher (letzte 5 Jahre)	42
Abbildung 12: Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten in der City Lebenstedt (Schulnoten)	43
Abbildung 13: Bewertung der Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt Bad (Schulnoten)	44
Abbildung 14: Entwicklung der Verkaufsflächen in m ² nach Branchen seit 2006	51
Abbildung 15: Verkaufsflächen in m ² nach Stadtteilen und Entwicklung seit 2006	53
Abbildung 16: Verkaufsflächen in m ² in den Innenstädten und Entwicklung seit 2006	53
Abbildung 17: Kaufkraftstrombilanz in der Stadt Salzgitter	58
Abbildung 18: Kaufkraftzu- und -abflüsse in der Stadt Salzgitter in Mio. € und Kaufkraftbindungsquoten in %	60
Abbildung 19: Relative Verkaufsflächenausstattung der Stadt Salzgitter im Vergleich mit umliegenden Oberzentren	61
Abbildung 20: Einzelhandelszentralität der Stadt Salzgitter	62
Abbildung 21: Ziele und Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	76

Abbildung 22: Verteilung der Sortimente in der Stadt Salzgitter nach Lagekategorien	79
Abbildung 23: Zentren- und Standortkonzept Stadt Salzgitter	85
Abbildung 24: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	91
Abbildung 25: Verteilung der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	153
Abbildung 26: Übersicht Steuerungsempfehlungen	173
Abbildung 27: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung	180
Abbildung 28: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (netto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)	180
Abbildung 29: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2002-2016	181
Abbildung 30: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland	182
Abbildung 31: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen in %	183
Abbildung 32: Durchschnittliche Verkaufsfläche und Artikelanzahl von Discountern und Supermärkten (Bundesdurchschnitt, laufende Marktbetrachtung)	185
Abbildung 33: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers	186
Abbildung 34: Regelung der Altersnachfolge	190
Abbildung 35: Gründe für einen Einkauf in der City Lebenstedt (Telefonbefragung)	192
Abbildung 36: Gründe gegen einen Einkauf in der City Lebenstedt (Telefonbefragung)	193
Abbildung 37: Gründe für einen Einkauf in der Innenstadt Bad (Telefonbefragung)	194
Abbildung 38: Gründe gegen einen Einkauf in der City Lebenstedt (Telefonbefragung)	195
Abbildung 39: Verkehrsmittelwahl für den Lebensmitteleinkauf in Salzgitter	196
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage der Stadt Salzgitter und zentralörtliche Struktur	27
Karte 2: Kaufkraftströme bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Salzgitter	34
Karte 3: Kaufkraftströme bei den übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs in der Stadt Salzgitter	36
Karte 4: Kaufkraftströme bei den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs in der Stadt Salzgitter	37

Karte 5:	Kaufkraftströme bei den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs in der Stadt Salzgitter	39
Karte 6:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Salzgitter	55
Karte 7:	Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Salzgitter	89
Karte 8:	Zentraler Versorgungsbereich City Lebenstedt (Hauptzentrum)	96
Karte 9:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bad (Hauptzentrum)	101
Karte 10:	Zentraler Versorgungsbereich Wildkamp (Nahversorgungszentrum)	106
Karte 11:	Zentraler Versorgungsbereich Reppnersche Straße (Nahversorgungszentrum)	109
Karte 12:	Zentraler Versorgungsbereich Berliner Straße (Nahversorgungszentrum)	112
Karte 13:	Zentraler Versorgungsbereich Seevierviertel (Nahversorgungszentrum)	115
Karte 14:	Zentraler Versorgungsbereich Schölkegraben (Nahversorgungszentrum)	118
Karte 15:	Zentraler Versorgungsbereich Fredenberg (Nahversorgungszentrum)	121
Karte 16:	Zentraler Versorgungsbereich Burgundenstraße (Nahversorgungszentrum)	124
Karte 17:	Zentraler Versorgungsbereich Gebhardshagen (Nahversorgungszentrum)	127
Karte 18:	Zentraler Versorgungsbereich Panscheberg (Nahversorgungszentrum)	131
Karte 19:	ehemaliger zentraler Versorgungsbereich Stormstraße (ehemaliges Nahversorgungszentrum)	144
Karte 20:	ehemaliger zentraler Versorgungsbereich Friedrich-Ebertstraße (ehemaliges Nahversorgungszentrum)	146
Karte 21:	ehemaliger zentraler Versorgungsbereich Ziester (ehemaliges Nahversorgungszentrum)	148
Karte 22:	ehemaliger zentraler Versorgungsbereich Lange Hecke (ehemaliges Nahversorgungszentrum)	150
Karte 23:	ehemaliger zentraler Versorgungsbereich Sonnenbergweg (ehemaliges Nahversorgungszentrum)	152
Karte 24:	Nahversorgungsstrukturen (fußläufige 10 min-Radien) und Versorgungsgebiete	155
Karte 25:	Lageeinordnung und Modernisierungsbedarf der Lebensmittelmärkte in Salzgitter	156

Karte 26:	Übersicht über die Bewertungsergebnisse zu den Prüfstandorten (nördliches Stadtgebiet)	204
Karte 27:	Übersicht über die Bewertungsergebnisse zu den Prüfstandorten (südliches Stadtgebiet)	205

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	14
Tabelle 2:	Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Salzgitter nach Stadtteilen	24
Tabelle 3:	Kundenanteile – City Lebenstedt und Innenstadt Bad im Vergleich	41
Tabelle 4:	Verbesserungsvorschläge für den Einkaufsstandort City Lebenstedt	45
Tabelle 5:	Verbesserungsvorschläge für den Einkaufsstandort Innenstadt Bad	47
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Salzgitter)	49
Tabelle 7:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	50
Tabelle 8:	Marktgebiet der Stadt Salzgitter	56
Tabelle 9:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Salzgitteraner Einzelhandels in Mio. €	57
Tabelle 10:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Salzgitteraner Einzelhandels bis 2025 (Prognose)	68
Tabelle 11:	Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)	184
Tabelle 12:	Strukturmerkmale der befragten Betriebe	190
Tabelle 13:	Personenmerkmale der befragten Verbraucher	191

Übersichtenverzeichnis

Übersicht 1:	Strukturdaten der Stadt Salzgitter	26
Übersicht 2:	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale (Stadt Salzgitter)	70
Übersicht 3:	Sortimentsliste für die Stadt Salzgitter (zusammenfassende Darstellung)	80
Übersicht 4:	Überprüfung zentraler Versorgungsbereiche	92
Übersicht 5:	Empfehlungen zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Stadt Salzgitter	157
Übersicht 6:	Tabellarische Übersicht über die Prüfstandorte	206

VI. Anhang

1. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Mögliche Entwicklungschancen des Einzelhandels in Salzgitter können nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen.

Abbildung 27: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung

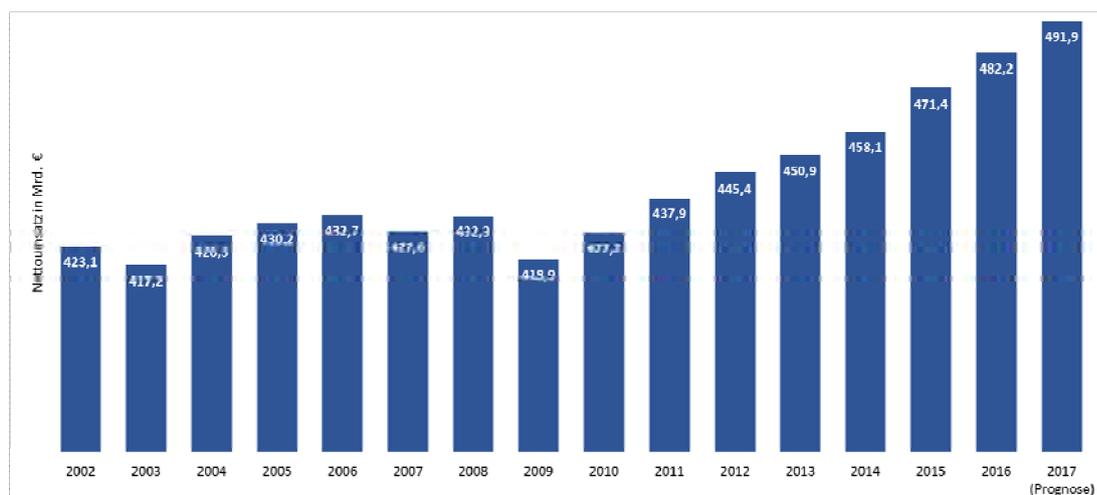


GMA-Darstellung 2017

1.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Der volkswirtschaftliche Stellenwert des Handels wird häufig unterschätzt; mit rund 480 Mrd. € Jahresumsatz ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe; etwa jeder sechste Arbeitsplatz kann dem Handel zugeordnet werden⁷⁹.

Abbildung 28: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (netto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)

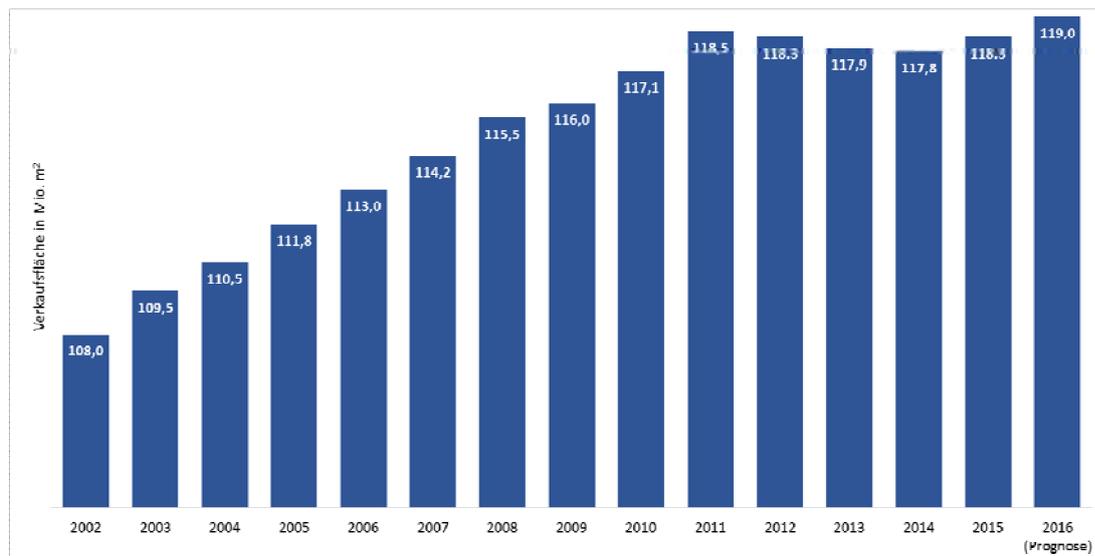


Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2017, GMA-Darstellung

⁷⁹ gerade in strukturschwächeren Gebieten ist der Einzelhandel oft wichtigster Arbeitgeber.

Der deutsche Einzelhandel war bis 2011 durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion gekennzeichnet; in den Folgejahren hat sich der Verkaufsflächenzuwachs deutlich verringert und war zwischenzeitlich während der Finanzkrise ab dem Jahr 2011 sogar durch einen leichten Rückgang gekennzeichnet. Deutlich zeigt sich die Finanzkrise in der Betrachtung des Einzelhandelsumsatzes; hier ist 2009 ein Rückgang zu verzeichnen gewesen, der jedoch durch ein kontinuierliches Wachstum bis 2011 ausgeglichen werden konnte.

Abbildung 29: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2002-2016



Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2016, GMA-Darstellung

1.1.1 Starker Rückgang der Einzelunternehmen im Handel

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Aktuellen Untersuchungen zufolge nahm der Anteil von Einzelunternehmen von rd. 55 % im Jahr 1980 auf aktuell rd. 20 % ab.⁸⁰ Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Online-Handel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.

1.1.2 Warenhäuser, Fachmärkte und Shoppingcenter

Die Warenhäuser und der Fachhandel haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte vielerorts verloren⁸¹. In den Innenstädten wurden diese durch Handelsmarken (sog. „Retail

⁸⁰ GMA-Grundlagenforschung.

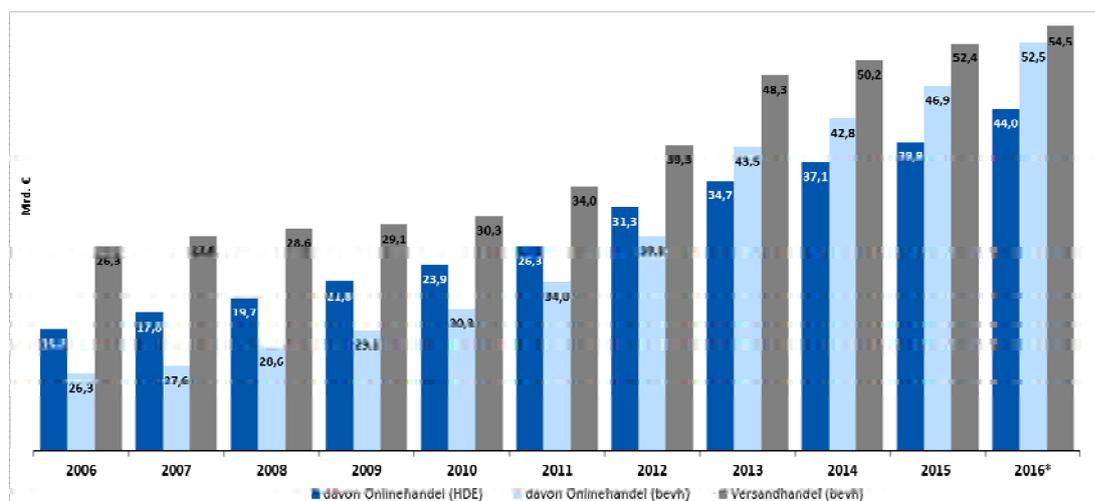
⁸¹ Diese Leitfunktion wurde weniger durch den Flächenanteil am Gesamteinzelhandel der jeweiligen Stadt begründet, sondern durch die besondere Anziehungskraft als Betriebstyp im 20. Jahrhundert. G. Hessert zeigt mit der in den 70er Jahren gestarteten Expansion der Warenhäuser in die Kleinstädte und mit den nicht erfüllten wirtschaftlichen Erwartungen an Standorte in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung zwei zentrale Ursachen für den verhaltenen wirtschaftlichen Erfolg des Betriebstyps auf. Vgl. G. Hessert: Standortanforderungen des Warenhauses in Ostdeutschland, Leipzig 2012, S. I ff.

Brands“) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und neuerdings auch Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, auch Nahrungs- und Genussmittel) abgelöst. Auch Neuentwicklungen von **Shoppingcentern** fanden – nicht zuletzt auch aufgrund des restriktiveren Planungsrechts an Grüne-Wiese-Standorten – zunehmend in Innenstädten statt. Betrug der Anteil innerstädtischer Shoppingcenter an allen Shoppingcentern bis 1990 ca. 47 %, wuchs ihr Anteil durch Neueröffnungen auf ca. 85 % zwischen den Jahren 2011 und 2015.⁸² Gerade die Shops in den Centern traten in den Wettbewerb mit ähnlichen Textilangeboten in den Warenhäusern, auch für Shoppingcenter zeichnet sich nach 40 Jahren erfolgreicher Marktbearbeitung ein nachlassendes Wachstum und steigender Revitalisierungsbedarf ab.⁸³

1.1.3 Internethandel

Während der stationäre Einzelhandel zwischen 2007 und 2016 nur ein leichtes Plus (rd. 11 %) verzeichnete, verdoppelte der Versandhandel (inkl. Onlinehandel) seinen Umsatz; der Online-Handel weist sogar eine jährliche Wachstumsrate von 10 % und mehr auf.

Abbildung 30: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland



* Daten des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland (bevh) als Prognose

Quelle: Handelsdaten aktuell 2017; bevh, GMA-Darstellung 2017

Für das Jahr 2016 geht der bevh von einem Gesamtumsatz für den Versandhandel von 54,5 Mrd. € aus. Vergleicht man den Wert des Onlinehandels lt. bevh im Jahr 2015 von 46,9 Mrd. € mit dem Umsatz des gesamten Einzelhandels für 2015, so liegt der Anteil des Onlinehandels bei 10 %. Allerdings schwanken die Anteile des Onlinehandels je nach Branche stark. Während im Bereich Consumer-Electronics / Elektro und im Bereich Mode Werte von fast 20 % erreicht werden, liegt

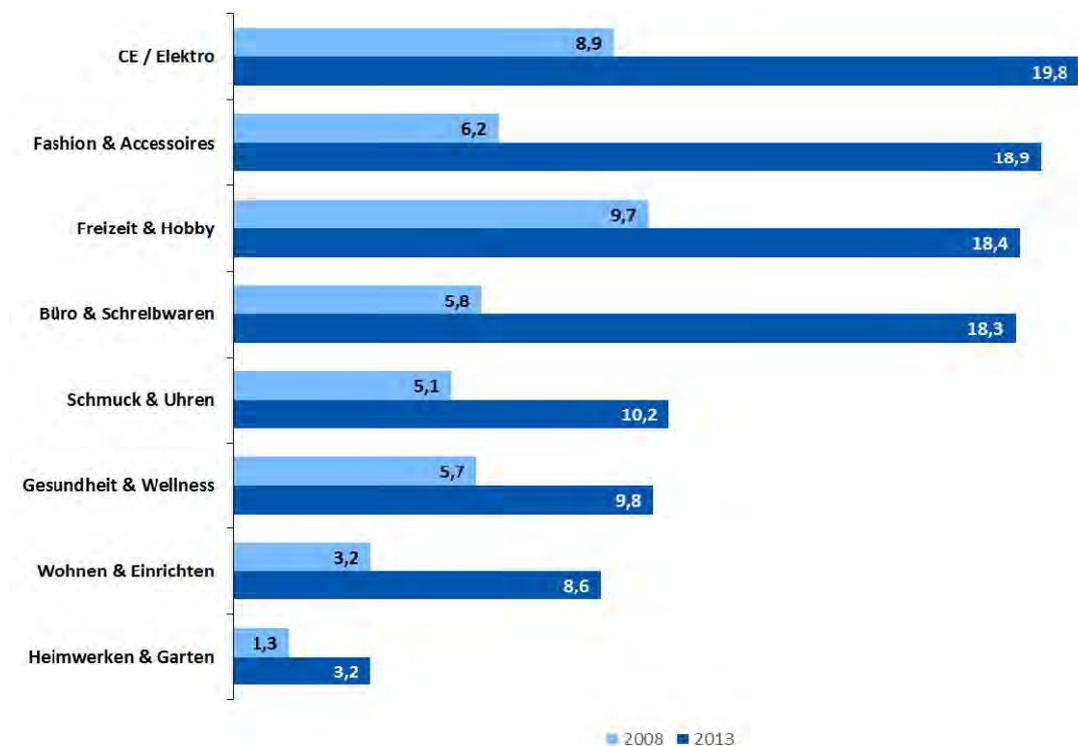
⁸² Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2016

⁸³ Vgl. hierzu: GMA und Sonae Sierra: Shoppingcenter-Revitalisierung in Deutschland, Hamburg 2010.

im Heimwerker- und Gartenbereich der Anteil lediglich bei rd. 3 %. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, der einen Großteil der Umsätze im gesamten Einzelhandel repräsentiert, weist mit unter 1 % immer noch sehr geringe Anteile im Onlinehandel auf.

Die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel sind mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Viele (stationäre) Einzelhändler bieten mittlerweile auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Ziel der sog. Multi- oder Omni-Channel-Strategien des Einzelhandels ist die Verknüpfung der unterschiedlichen Vertriebskanäle. Weiter ist in Großstädten ist zu beobachten, dass auch reine Online-Händler (sog. Pure-Player) in den vergangenen Jahren ein stationäres Netz aufgebaut haben bzw. aufbauen (z. B. Cyberport, Mymuesli, Fashion For Home, Zalando).

Abbildung 31: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen in %



Quelle: IFH Köln, Branchenreport Online-Handel 2014, GMA-Darstellung

1.1.4 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Ergänzend zu Supermärkten und Großflächenkonzepten haben sich in Deutschland discountorientierte Angebotsformen entwickelt und fest etabliert. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen. Sie verfügen aktuell über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %⁸⁴. Die anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine unterschiedliche Entwicklung genommen. Super-

⁸⁴ Quelle: EHI Köln, Einzelhandelsdaten aktuell 2016.

märkte und SB-Warenhäuser expandierten, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen deutlichen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl der kleinen Lebensmittelgeschäfte von ca. 11.200 (2010) auf etwa 8.900 (2015) Geschäfte⁸⁵.

Tabelle 11: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

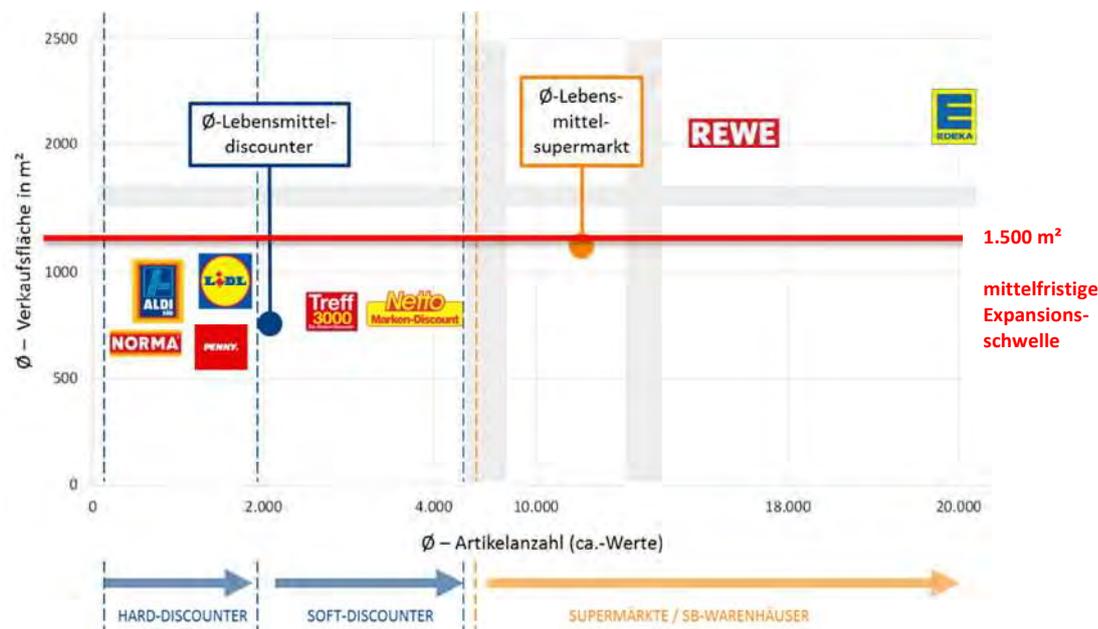
Daten	Discounter	Vollsortimenter	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	ab 800 m ² ; eher 1.200 m ²	ab 1.200 m ² ; eher 1.500 m ²	ab 2.500 m ²
Sortiment	75 – 80 % Foodanteil	80 – 85 % Foodanteil	60 – 70 % Foodanteil
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000	ca. 25.000 – 50.000
Anzahl Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstücksfläche	ab 4.000 m ²	ab 5.000 m ²	ab 7.000 m ²
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

GMA-Standortforschung 2017; ca.-Werte, gerundet

Als **Standorte** für großflächige Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert. Im Rückblick begünstigte der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel lange die größeren Zentren. In den einwohnerschwächeren Gemeinden und Stadtteilzentren fand zunächst in vielen Fällen eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes statt, was v. a. im ländlichen Raum zu größeren Wegstrecken führte. Mittlerweile ist mit der fortschreitenden Verdichtung der Filialnetze eine gewisse Umkehrung dieses Trends zu beobachten. So rücken verstärkt auch kleinere Kommunen in den Fokus der Betreiber.

⁸⁵ ebd.

Abbildung 32: Durchschnittliche Verkaufsfläche und Artikelanzahl von Discountern und Supermärkten (Bundesdurchschnitt, laufende Marktbetrachtung)



GMA-Darstellung 2017

1.2 Konsumentenverhalten im Wandel

1.2.1 Demographische Entwicklung

Gesellschaftliche sowie demographische Veränderungen vollziehen sich mit großer Regelmäßigkeit, genannt seien etwa die im Rahmen der Demografieentwicklung prognostizierte Schrumpfung der Bevölkerung durch das niedrige Geburtenniveau, die steigende Lebenserwartung und die demographische Alterung oder die wachsende Zahl der Haushalte begleitet von einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Des Weiteren lässt sich in vielen Regionen Deutschlands eine Land-Stadt-Migration feststellen. So verzeichnen Metropolregionen hohe Zuwanderungsgewinne, viele ländliche Räume hingegen Abwanderungsverluste. Ein weiterer Trend in diesem Kontext ist die Abwanderung aus den neuen in die alten Bundesländer. Nachdem sich der Einzelhandel an der lokalen Nachfrage orientiert, ist der kleinräumlichen Analyse und Prognose der Kaufkraftentwicklung hohe Aufmerksamkeit zu schenken⁸⁶.

⁸⁶ Gerade großräumliche Bevölkerungsprognosen bilden die lokalen Verhältnisse nur unzureichend ab. Zudem hat sich eine Reihe von Einwohnerprognosen der letzten beiden Dekaden als nicht belastbar erwiesen.

1.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel

Die starke Preisorientierung breiter Bevölkerungsschichten hat zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus geführt; gleichzeitig profitieren an machen Standorten auch Anbieter des hochpreisigen Segments von einer in einigen Bevölkerungsteilen gestiegenen Kaufkraft. Zudem lässt sich der Kunde immer weniger in feste Kategorien einpassen. Daher hat sich in den letzten Jahren der Typus des „**hybriden Verbrauchers**“ herausgebildet. Er erwirbt beim selben Einkaufsgang teure Markenware im Fachhandel und im Anschluss Billigprodukte beim Discounter. Dies führt – in Kombination mit der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung – zu einer deutlichen Reduzierung der Kundenbindung im Einzelhandel, die wiederum alternative Bezugsquellen wie z. B. den Online-Handel begünstigt.

Abbildung 33: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers



GMA-Grundlagenforschung 2017

1.2.3 Entwicklung der Motorisierung

Von Ende der 50er Jahre bis 2016 hat sich der Pkw-Bestand in Deutschland auf ca. 45,1 Mio. Pkw gesteigert⁸⁷. Der **Anstieg der Mobilität ...**

...löste eine Stadt-Umland-Wanderung aus, d.h. es entstanden stadtnahe Wohnstandorte, die ab einer gewissen Größe zur Entwicklung neuer Versorgungslagen führten. In den letzten Jahren sind Tendenzen einer **Reurbanisierung** zu erkennen, die jedoch sozial sowie demographisch sehr selektiv sind und den innerstädtischen Einzelhandel somit vor neue Herausforderungen stellen. Einzelhandelsketten konzentrieren sich heute z. T. wieder auf eine weitere Verdichtung ihrer Filialnetze, um die größeren Wegstrecken in ländlichen Gebieten zu kompensieren.

⁸⁷ vgl. Kraftfahrt-Bundesamt, Stand: 1. Januar 2016; vgl. 1960: rd. 4,5 Mio. Pkw.

- /// ... ermöglichte die **Etablierung autokundenorientierter Standorte** außerhalb geschlossener Siedlungskörper. Als besonders „profitable“ Einzelhandelsstandorte kristallisierten sich v. a. die Schnittstellen von Fern- und Bundesstraßen sowie Durchgangs- und Ausfallstraßen mit hoher Verkehrsfrequenz heraus.
- /// ... bedingte einen **stetig wachsenden Stellplatzbedarf** und stellte damit den Handel in den Innenstädten vor schwierig oder nur sehr kostenaufwändig zu lösende Probleme.
- /// Die **Benutzung des Pkw zum Warentransport** erhöhte sukzessive die Bedeutung des sog. „One-Stop-Shopping“. Von der Entwicklung des „Kofferraumeinkaufs“ profitierten v. a. Großflächenbetriebe mit einem breiten und tiefen Warenangebot, wie z. B. SB-Warenhäuser sowie Fachmarkttagglomerationen und Einkaufszentren.

1.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen

Neben Unternehmensprozessen und gesellschaftlichen sowie demographischen Veränderungen hat die **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft ausgelöst. Für die **Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren** waren in den vergangenen Jahren folgende Trends festzustellen:

- /// Die **Konzentration** im Einzelhandel führte in Innenstädten und Ortszentren nicht selten zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes und zu einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes auf leistungsfähige, nachfragestarke Standorte. Als Gegenteil lässt sich die Entwicklung von City-Konzepten beobachten; diese funktionieren jedoch nur in stark frequentierten Innenstädten und Ortszentren.
- /// Die große Bedeutung des Online-Handels hat in den deutschen Innenstädten bereits zu Frequenzrückgängen und einem teilweisen Rückgang einzelner Branchen geführt.⁸⁸
- /// Die 1b- und 1c-Lagen haben mit einem Bedeutungsverlust zu kämpfen. Hier treten verstärkt **Fluktuation, Mindernutzungen** (z. B. durch Spielhallen) **und Leerstandsbildung** auf.
- /// Die mittelständischen Anbieter hatten aus unterschiedlichen Gründen deutlich rückläufige Gesamtmarktanteile.

⁸⁸ So wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen. Auch am Schuheinzelhandel geht die Entwicklung nicht spurlos vorüber. So meldete u. a. die Schuhkette Görtz die Schließung mehrerer Filialen. Als Grund wurde explizit der ins Internet abwandernde Umsatz genannt.

In vielen Kommunen wird die Handelsentwicklung seit langem mit einem kommunalen Einzelhandelskonzept gesteuert. Es werden die zulässigen Gebiete für den Einzelhandel festgelegt und eine sortimentsgenaue Steuerung der Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen vorgenommen⁸⁹.

1.4 Mittelfristige Entwicklungstrends

Unter Berücksichtigung der zunehmenden Digitalisierung der Gesellschaft und der damit wachsenden Bedeutung des Online-Handels wird die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels maßgeblich durch das **Zusammenwirken des stationären Handels mit digitalen Vertriebskanäle** bestimmt. Darüber hinaus wird der Einkauf von den Verbrauchern in Zukunft noch stärker unter dem Aspekt seines **Freizeit- und Erlebniswertes** beurteilt. Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass der Einzelhandel diesen Trends, zusammen mit gesamtgesellschaftlichen Tendenzen wie dem demographischen Wandel, durch neue Betriebstypen und Präsentationsformen zunehmend Rechnung trägt.

Vor dem geschilderten Hintergrund wird sich die **Entwicklung des Einzelhandels in der mittelfristigen Perspektive** nach Einschätzung der GMA folgendermaßen darstellen:

/// **Optimierung der Multi- / Omni-Channel-Konzepte**

Die Verschmelzung des stationären Handels mit verschiedenen digitalen Vertriebskanälen wird in Kombination mit vereinfachten Zahlungsmethoden (u. a. PayPal) und neuen Social-Shopping-Anwendungen, über die der Kunde Punkte o. Ä. sammelt oder Coupons erhält (wie z. B. „H&M Club“), zunehmend an Bedeutung gewinnen. Viele Händler setzen mittlerweile auf das Prinzip „Click&Collect“, wobei die Bestellung online abgewickelt wird, die Ware dann aber im nächsten Store abgeholt werden kann. Damit auch mittelständische Einzelhandelsunternehmen Online-Shops oder digitale Schaufenster einrichten können, wurde von einigen Städten Projekte unter dem Namen „Online-City“ oder „Digitale Einkaufsstadt“ ins Leben gerufen.

/// **Showrooming und Vor-Ort-Digitalisierung**

Handelsimmobilien werden verstärkt zu Showrooms mit hohem Erlebnis- und Wohlfühlfaktor umgestaltet, bei denen v. a. die Serviceleistungen einen zentralen Punkt darstellen (z. B. McTrek). Gleichzeitig spielen vor Ort auch digitale Medien (z. B. Tablets) als zusätzliche Informationsträger eine Rolle. Zunehmend wird in vielen Stores kostenfreies WLAN angeboten. Dieses Angebot soll auch die Nutzung der Social-Shopping-Anwendungen, welche über das Smartphone zu bedienen sind, erleichtern.

/// **Verkaufsflächen wachsen moderat**

Der Zuwachs weiterer Verkaufsflächen verlief in den zurückliegenden Jahren eher

⁸⁹ Vgl. hierzu: W. Spannowsky, S. Holl: Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Lichte der europäischen Niederlassungsfreiheit; Kaiserslautern 2012.

moderat. In einigen Branchen sind Flächenbereinigungen festzuhalten; so wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen, auch der stationäre Schuhhandel spürt die Konkurrenz des Online-Handels. Neue Verkaufsflächen werden sich zukünftig überwiegend außerhalb der Stadtzentren ansiedeln.

/// Filialisierungswelle hält an

Die Filialisierungstendenz setzt sich in nahezu allen Branchen fort. Dabei wird die Marktbedeutung von Franchiseunternehmen noch wachsen.

/// Lebensmittelhandel im Wandel

Der wachsende Ausbau des Convenience- und Gastronomie-Angebotes sowie neue Vertriebswege über Lieferdienste und Drive-Ins führen zu einer Erneuerung des klassischen Lebensmitteleinkaufs und fördern die Etablierung neuer Nischenanbieter (u. a. Kochhäuser). Auch in dieser Branche werden Omni-Channel-Konzepte eingesetzt. Neben dem Prinzip „Click&Collect“ können Lebensmittel online bestellt und mit einem Lieferdienst in einer bestimmten Zeitspanne nach Hause geliefert werden.

/// Fachmärkte und Discounter boomen

Die Umgestaltung der Einzelhandelslandschaft wird auch in den kommenden Jahren v. a. durch Fachmärkte und Discounter bestimmt. Beide Betriebstypen werden ihre Marktanteile weiter ausbauen.

2. Weitere Befragungsergebnisse

2.1 Einzelhandelsbefragung

Insgesamt nahmen 43 Betriebe mit folgenden Strukturmerkmalen teil:

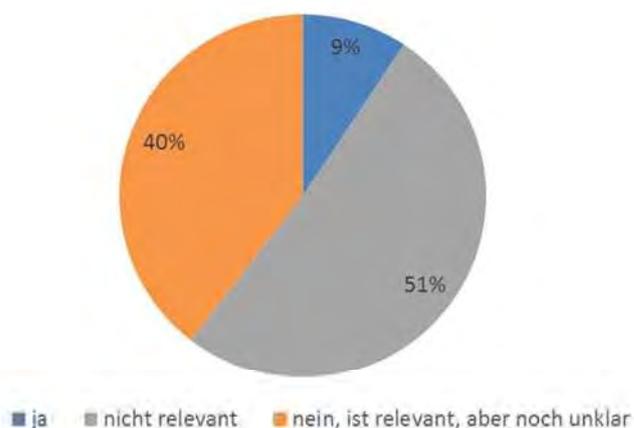
Tabelle 12: Strukturmerkmale der befragten Betriebe

		Anteil in %
Bedarfsbereich	kurzfristig	49
	mittelfristig	30
	langfristig	21
Betriebsalter	bis 10 Jahre	14
	11 – 20 Jahre	16
	21 – 30 Jahre	19
	31 – 50 Jahre	16
	51 – 100 Jahre	33
	über 100 Jahre	2
Filialisierung	Hauptgeschäft	96
	Filiale	4
Eigentumsverhältnis	Eigentum	13
	Miete / Pacht	30
Standort	Lebenstedt	37
	Bad	47
	Thiede	2
	Gebhardshagen	5
	sonstiger Stadtteil	9

Quelle: GMA-Einzelhandelsbefragung 2017

Bei rd. 91 % der befragten Händler ist die **Altersnachfolge** im Betrieb (noch) nicht geregelt. Dabei ist für 51 % das Thema nicht relevant und für rd. 40 % der Betriebe ist Altersnachfolge relevant, jedoch noch nicht geklärt. Demgegenüber weisen vier Betriebe (9 %) eine geregelte Altersnachfolge auf (vgl. Abbildung 34).

Abbildung 34: Regelung der Altersnachfolge



Quelle: GMA-Einzelhandelsbefragung 2017, n = 43.

Damit ist ein verhältnismäßig hoher Anteil (noch) unklarer Regelungen festzuhalten. Es wird darauf ankommen, sowohl die Nachfolge für bestehende Einzelhandelsbetriebe positiv zu beeinflussen als auch Salzgitter als Einzelhandelsstandort so zu attraktivieren, dass er auch für auswärtige Einzelhändler als Ansiedlungsstandort in Frage kommt.

2.2 Haushaltsbefragung

2.2.1 Personenmerkmale

Die Personenmerkmale der Befragten sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 13: Personenmerkmale der befragten Verbraucher

Merkmal	Attribut	telefonische Haushaltsbefragung		Online- befragung	
		Anzahl	in %	Anzahl	in %
Geschlecht	männlich	202	33	87	44
	weiblich	402	67	112	56
Alter	unter 25 Jahre	16	3	21	11
	25 – < 45	90	15	102	51
	45 – < 65	277	46	68	34
	65 Jahre und älter	217	36	4	2
	keine Angabe	4	1	4	2
Wohnort	Stadtteil Lebenstedt	267	44	69	35
	übrige Stadtteile Nord	21	3	-	-
	Ortschaften Nordwest	33	5	20	10
	Ortschaften Ost	36	6	2	1
	Ortschaften Nordost	33	5	11	6
	Ortschaften West	29	5	14	7
	Ortschaften Südost	22	4	18	9
	Stadtteil Bad	115	19	35	18
	übrige Stadtteile Süd	32	5	4	2
	Orte außerhalb Salzgitter	-	-	15	8
keine Angabe	16	3	11	6	

Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2017, n = 604; Onlinebefragung 2017, n = 199

2.2.2 Gründe für und gegen einen Einkauf in City Lebenstedt

Die Einkaufshäufigkeit (s. Kapitel II., Seite 27 ff.) an einem bestimmten Ort ist abhängig von objektiven Standortrahmenbedingungen in Verbindung mit subjektiv empfundenen Vor- und Nachteilen des Einkaufsortes. Diese wurden u. a. bei der Frage nach Gründen für oder gegen einen Einkauf in der Stadt Salzgitter ermittelt.

Für einen Einkauf in der City Lebenstedt ist aus Sicht der telefonisch Befragten in erster Linie die Möglichkeit, den Einkauf mit anderen Erledigungen verbinden zu können, ausschlaggebend (ca. 45 % der Befragten, vgl. Abbildung 35). Darüber hinaus wurden häufig das vorhandene Angebot (ca. 41 %), die räumliche Nähe (Wohnort, ca. 19 %) sowie der persönliche Kontakt (12 %) genannt.

Im Vergleich der verschiedenen Ortschaften ist festzuhalten, dass die Einwohner der nördlichen Stadtteile außerhalb von Lebenstedt insbesondere das Angebot allgemein (rd. 65 %) und die Verbindung mit anderen Erledigungen (rd. 60 %) deutlich positiver bewerten als die Einwohner anderer Stadtteile.

Abbildung 35: Gründe für einen Einkauf in der City Lebenstedt (Telefonbefragung)

Wohnort	Stadtteil Lebenstedt	sonstiges nördliches SZ	Stadtteil Bad	sonstiges südliches SZ	gesamt
TOP 1	Verbindung mit anderen Erledigungen (38 %)	Angebot allgemein (65 %)	Verbindung mit anderen Erledigungen (40 %)	Verbindung mit anderen Erledigungen (41 %)	Verbindung mit anderen Erledigungen (45 %)
TOP 2	Angebot allgemein (34 %)	Verbindung mit anderen Erledigungen (60 %)	Angebot allgemein (27 %)	Angebot allgemein (33 %)	Angebot allgemein (41 %)
TOP 3	ist mein Wohnort (34 %)	PKW-Erreichbarkeit (20 %)	keine Gründe dafür (22 %)	keine Gründe dafür (22 %)	ist mein Wohnort (19%)
TOP 4	persönlicher Kontakt (14 %)	persönlicher Kontakt (15 %)	für Bekleidung (7 %)	persönlicher Kontakt (9 %)	persönlicher Kontakt (12 %)
TOP 5	Einkaufsatmosphäre (12 %)	ist mein Arbeitsort (14 %)	Abwechslung (3 %)	Parkplatzangebot (9 %)	Treffen von Freunden und Bekannten (9 %)

Quelle: GMA-Haushaltsbefragung (telefonisch) 2017, n = 604; in % der Befragten mit Angaben, Mehrfachnennungen möglich

Für die Onlineteilnehmer der Befragung ist v. a. die Verbindung mit anderen Erledigungen (43 %), gefolgt von der räumlichen Nähe / Wohnort (38 % der Befragten), dem Arbeitsort und die gute Pkw-Erreichbarkeit (jeweils 30 %) ausschlaggebend für einen Einkauf in der Stadt Salzgitter.

Bei den Hauptgründen **gegen einen Einkauf** in der City Lebenstedt können knapp die Hälfte der telefonisch befragten Haushalte keine Gründe gegen einen Einkauf nennen. Das (vorhandene oder nicht vorhandene) Angebot stellt für 22 % der Befragten einen Grund gegen einen Einkauf dar, eine geringe Rolle spielt auch die räumliche Entfernung (11 %) sowie die Einkaufsatmosphäre (7 %).

Im Vergleich der Ortschaften untereinander stellt die räumliche Entfernung des Stadtteils Bad (43 % der telefonisch Befragten) und der übrigen südlichen Ortschaften Salzgitters (31 %) zu Lebenstedt einen Grund dar, nicht in Lebenstedt einzukaufen. Demgegenüber sehen ca. 58 % der Befragten im Stadtteil Lebenstedt und sogar 61 % der Befragten in den übrigen nördlichen Stadtteilen Salzgitters keinen Grund, nicht in der City Lebenstedt einzukaufen. Gleichwohl ist knapp ein Drittel der Befragten (32 %) im Stadtteil Lebenstedt mit dem Angebot unzufrieden. Für 18 %

der Befragten der nördlichen Teile Salzgitters wird darüber hinaus auch das Preisniveau negativ bewertet.

Abbildung 36: Gründe gegen einen Einkauf in der City Lebenstedt (Telefonbefragung)

Wohnort	Stadtteil Lebenstedt	sonstige nördliches SZ	Stadtteil Bad	sonstige südliches SZ	gesamt
TOP 1	keine Gründe dagegen (58 %)	keine Gründe dagegen (61 %)	räumliche Entfernung (43 %)	keine Gründe dagegen (31 %)	keine Gründe dagegen (48 %)
TOP 2	Angebot (32 %)	Preisniveau (18 %)	Einkaufsatmosphäre (30 %)	Einkaufsatmosphäre (28 %)	Angebot (22 %)
TOP 3	Parkplatzangebot (3 %)	Parkplatzangebot (14 %)	keine Gründe dagegen (20 %)	räumliche Entfernung (23 %)	räumliche Entfernung (11 %)
TOP 4	zu viele Billiganbieter (2 %)	Angebot (11 %)	Angebot (18 %)	Angebot (12 %)	Einkaufsatmosphäre (10 %)
TOP 5	Öffnungszeiten (2 %)	Erreichbarkeit mit dem Bus (6 %)	Parkplatzangebot (7 %)	Parkplatzangebot (8 %)	Parkplatzangebot (7 %)

Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2017

Ein anderes Bild ergibt sich bei der Auswertung der Onlinebefragung: hier bemängeln rund 60 % der Befragten die Einkaufsatmosphäre sowie das Angebot und dessen Qualität in der City Lebenstedt. Ein Sechstel nennt das Parkplatzangebot als Grund gegen einen Einkauf.

2.2.3 Gründe für und gegen einen Einkauf in der Innenstadt Bad

Für einen Einkauf in der Innenstadt Bad sind für jeweils 26 % der telefonisch Befragten vorrangig das Angebot, die Verbindung mit anderen Erledigungen sowie der Wohnort ausschlaggebend (vgl. Abbildung 37).

Im Vergleich der verschiedenen Ortschaften ist festzuhalten, dass insbesondere die Einwohner des Stadtteils Lebenstedt keine Gründe für einen Einkauf im Stadtteil Bad genannt haben (rd. 28 %). Hingegen stellt für 27 % der Befragten im Stadtteil Lebenstedt und sogar für 53 % der Befragung in den übrigen nördlichen Stadtteilen Salzgitters das gute Angebot einen Grund für einen Einkauf in der Innenstadt Bad dar, ebenso wie die Verbindung (Kopplungsmöglichkeiten) mit anderen Erledigungen (27 % bzw. 51 %). Dass drei von vier Befragten im Stadtteil Bad und damit mit deutlichem Abstand zu anderen Gründen (z. B. persönlicher Kontakt) als Hauptgrund für den Einkauf die Tatsache benennen, dass sie dies tun, weil es ihr Wohnort ist, lässt bereits eine gewisse Unzufriedenheit mit dem örtlichen Angebot erkennen.

Abbildung 37: Gründe für einen Einkauf in der Innenstadt Bad (Telefonbefragung)

Wohnort	Stadtteil Lebenstedt	sonstiges nördliches SZ	Stadtteil Bad	sonstiges südliches SZ	gesamt
TOP 1	keine Gründe dafür (28 %)	Angebot (53 %)	ist mein Wohnort (75 %)	Pkw-Erreich- barkeit (44 %)	Angebot (26 %)
TOP 2	Angebot (27 %)	Verbindung mit an- deren Erledigungen (51 %)	persönlicher Kon- takt (25 %)	Parkplatzangebot (31 %)	Verbindung mit an- deren Erledigungen (26 %)
TOP 3	Verbindung mit an- deren Erledigungen (27 %)	Treffen von Freunden und Be- kannten (20 %)	kurze Wege (15 %)	ist mein Wohnort (16 %)	ist mein Wohnort (26 %)
TOP 4	PKW-Erreichbarkeit (16 %)	PKW-Erreichbarkeit (14 %)	PKW-Erreichbarkeit (15 %)	Verbindung mit an- deren Erledigungen (14 %)	PKW-Erreichbarkeit (20 %)
TOP 5	Treffen von Freun- den und Bekannten (8 %)	Preisniveau (12 %)	Einkaufsatmosphäre (11 %)	Angebot (13 %)	persönlicher Kontakt (12 %)

Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, in % der Befragten mit Angaben, Mehrfachnennungen möglich

Auch für die Teilnehmer der Onlinebefragung sind Wohnort (32 %) und die Verbindung mit anderen Erledigungen (24 %) die Hauptargumente für einen Einkauf in der Innenstadt Bad. Allerdings konnten auch 24 % der Online-Teilnehmer keinen Grund für einen Einkauf in der Innenstadt Bad nennen. Positiv werden hingegen das Parkplatzangebot (21 %) und PKW-Erreichbarkeit (20 %) bewertet.

Bei den Hauptgründen **gegen einen Einkauf** in der Innenstadt Bad können rund 43 % der telefonisch Befragten Haushalte keine Gründe gegen einen Einkauf nennen. Das (vorhandene oder nicht vorhandene) Angebot stellt für 29 % der Befragten einen Grund gegen einen Einkauf dar, eine weitere Rolle spielt auch die räumliche Entfernung (14 %).

Differenziert nach den einzelnen Teilräumen fallen die Gründe jedoch sehr unterschiedlich aus. Während sowohl die Befragten im nördlichen Stadtgebiet (Stadtteil Lebenstedt und übrige nördliche Stadtteile) als auch die Befragten in den südlichen Stadtteilen außer Bad keine Gründe gegen einen Einkauf in der Innenstadt Bad an erster Stelle nennen, ist für 50 % der Befragten im Stadtteil Bad das (vorhandene oder nicht vorhandene) Angebot Hauptargument gegen einen Einkauf in der Innenstadt Bad. Das Angebot wird von den übrigen Befragten erst an zweiter (nördliche Stadtteile außer Lebenstedt: 20 %; südliche Stadtteile außer Bad: 25 %) bzw. dritter Stelle (Stadtteil Lebenstedt: 26 %) und von einem deutlich geringeren Anteil der Befragten als Grund gegen einen Einkauf genannt.

Abbildung 38: Gründe gegen einen Einkauf in der City Lebenstedt (Telefonbefragung)

Stadtteil	Stadtteil Lebenstedt	sonstige nördliches SZ	Stadtteil Bad	sonstige südliches SZ	gesamt
TOP 1	keine Gründe dagegen (42 %)	keine Gründe dagegen (37 %)	Angebot (50 %)	keine Gründe dagegen (54 %)	keine Gründe dagegen (43 %)
TOP 2	räumliche Entfernung (29 %)	Angebot (20 %)	keine Gründe dagegen (43 %)	Angebot (25 %)	Angebot (29 %)
TOP 3	Angebot (26 %)	Preisniveau (16 %)	Leerstände (6 %)	Einkaufsatmosphäre (6 %)	räumliche Entfernung (14 %)
TOP 4	Erreichbarkeit mit dem Bus (3 %)	Parkplatzangebot (6 %)	fehlendes Angebot Bekleidung (5 %)	Parkplatzangebot (4 %)	Parkplatzangebot (5 %)
TOP 5	Einkaufsatmosphäre (1 %)	Erreichbarkeit mit dem Bus (7 %)	zu viele Billiganbieter (2 %)	auswärtiger Arbeitsort (4 %)	Preisniveau (4 %)

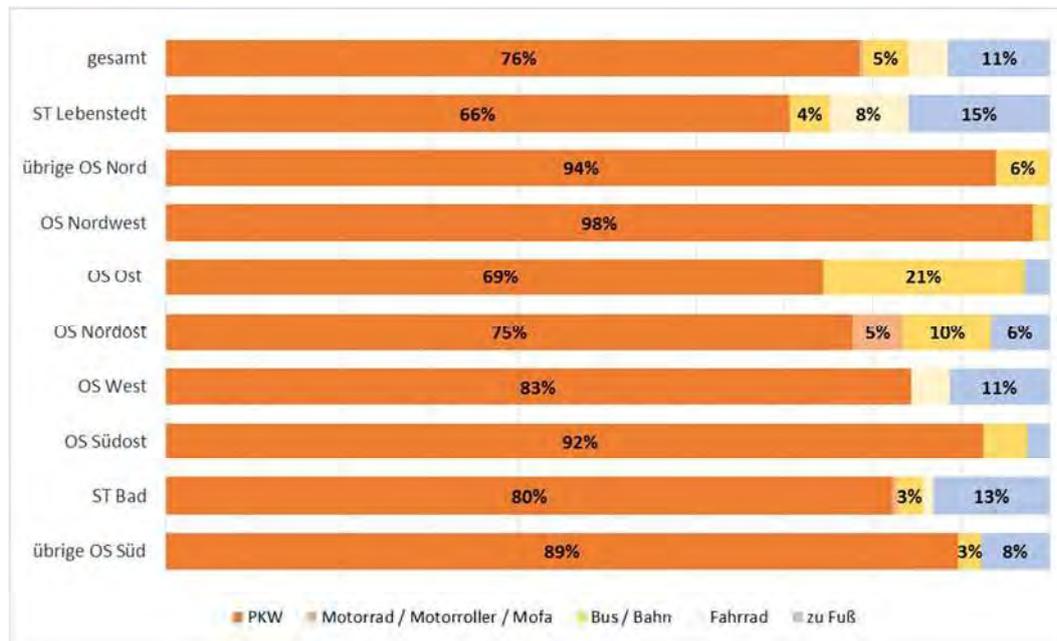
Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2016, in % der Befragten mit Angaben, Mehrfachnennungen möglich

Die Online-Teilnehmer geben wiederum als Hauptgrund gegen einen Einkauf in der Innenstadt Bad mit 45 % das Angebot an. Außerdem spielen für diese Befragungsteilnehmer die fehlende Einkaufsatmosphäre (28 %) sowie mangelnde Qualität des Angebotes (22 %) eine Rolle. Dennoch sehen rund 27 % der Online-Teilnehmer keinen Grund gegen einen Einkauf in der Innenstadt Bad.

2.2.4 Verkehrsmittelwahl

In Bezug auf die Verkehrsmittelwahl beim Einkauf in der Gesamtstadt Salzgitter (d. h. standort-unabhängig) kommt dem Pkw erwartungsgemäß die größte Bedeutung zu. Etwa 76 % aller Befragten gaben an, den Pkw als Verkehrsmittel für den Einkauf in Salzgitter zu nutzen. 11 % der Befragten erledigen ihren Einkauf zu Fuß und 5% mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Etwa 4 % nutzen das Fahrrad (vgl. Abbildung 39).

Abbildung 39: Verkehrsmittelwahl für den Lebensmitteleinkauf in Salzgitter



Quelle: GMA-Haushaltsbefragung 2017, n = 604.

Betrachtet man die Verkehrsmittelwahl für einen Besuch der **City Lebenstedt**, so nutzen etwas mehr als zwei Drittel (68 %) der Befragten den PKW zur Anreise. 22 % der Bewohner des Stadtteils Lebenstedt besuchen die City zu Fuß, 13 % nutzen das Fahrrad. Aus der Ortschaft Ost reisen gut ein Drittel der Befragten mit öffentlichen Verkehrsmitteln an, was auf die gute Anbindung an das Schienennetz und bestehende Busverbindungen in diesem Teilraum zurückzuführen ist. Befragte, welche in den südlichen Ortschaften von Salzgitter wohnen, nutzen hingegen vorrangig den PKW.

Auch die im südlichen Stadtgebiet gelegene **Innenstadt Bad** wird von mehr als drei Viertel der Befragten mit dem Auto aufgesucht. Ein Viertel der Bewohner aus dem Stadtteil Bad selbst besucht die Innenstadt zu Fuß, während Befragte aus den übrigen südlichen Ortschaften außerhalb des Stadtteils Bad angaben, zu 94 % mit dem PKW anzureisen. Ähnliches gilt für die Bewohner der nördlichen Ortschaften Salzgitters, die vorrangig den PKW nutzen. Auch die Innenstadt Bad wird von Bewohnern der Ortschaft Ost zu 36 % mit öffentlichen Verkehrsmitteln aufgesucht.

Für den Lebensmitteleinkauf in der Stadt Salzgitter ist festzuhalten, dass – differenziert nach **Altersgruppen** – insbesondere die mittleren Altersgruppen zwischen 26 und 55 Jahren zu über 80 % auf den PKW zurückgreifen. Ein Drittel der unter 26-Jährigen dagegen nutzt eher öffentliche Verkehrsmittel. Befragte über 66 Jahren bewegen sich überwiegend zu Fuß, was die Bedeutung einer wohnungsnahen und wohnortnahen Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs verdeutlicht.

3. Prüfstandorte

Vorbemerkung

Die Wirtschafts- und Innovationsförderung Salzgitter GmbH (WIS) und die Stadt Salzgitter hat der GMA 31 Prüfstandorte mitgeteilt, die immer wieder bzw. aktuell als Standort für Einzelhandel diskutiert oder durch Politik oder Dritte (z. B. Grundstückseigentümer) an die Stadt herangetragen werden. Die GMA hat die Aufgabe, diese Standorte auf die Vereinbarkeit mit den Regelungen des erarbeiteten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sowie mit den einschlägigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu prüfen. Konkret sind dies folgende Ziele und Grundsätze:

Einzelhandelsentwicklungskonzept 2017

- /// **Ziel 1:** Schutz und Stärkung der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche
- /// **Ziel 2:** Sicherung und ggf. Weiterentwicklung von geeigneten Standorten für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel (mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten)
- /// **Ziel 3:** Schutz und städtebauliche Entwicklung von geeigneten Standorten für die wohnortnahe Versorgung mit Angeboten des periodischen Sortimentsbereiches innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Landesraumordnungsprogramm 2017

- /// Grundsatz 01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.
- /// Ziel 02 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).
- /// Ziel 03 [...] In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebiet grundzentral).

[Grundsatz] In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebiet aperiodisch mittel- und oberzentral). [Ziel] Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs- / Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.

Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.

- / Ziel 04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).
- / Ziel 05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.
- / Ziel 06 Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
 - wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder

- wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

/// Ziel 07 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot). [Grundsatz] Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. [...]

/// Ziel 08 Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

[...]

/// Ziel 10 Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mind. 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
- sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. [Grundsatz] Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. [Ziel] Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008

(Darstellung nur ergänzender Regelungen, die nicht nachrichtlich vom LROP übernommen werden; das RROP wird derzeit aktualisiert und fortgeschrieben)

[Anmerkung: Da das RROP für den Großraum Braunschweig auf einem nicht mehr rechtskräftigen Landesraumordnungsprogramm beruht und derzeit aktualisiert und fortgeschrieben wird, werden auch die Ziele und Grundsätze des RROP voraussichtlich angepasst. Die nachfolgende Bewertung der Vereinbarkeit der Prüfstandorte mit dem RROP ist somit nachrichtlich und bei Verabschiedung des fortgeschriebenen RROP ebenfalls zu aktualisieren]

/// Ziel 2 Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln.

/// Grundsatz 5: Die Raumverträglichkeit eines Vorhabens wird über die mittlere Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet bzw. Nahversorgungsbereich ermittelt. Die mittlere Verkaufsflächendichte wird auf Branchen bezogen und der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechend aus dem aktuellen Verkaufsflächenbesatz im Großraum Braunschweig sowie unter Verwendung landesweiter Vergleichszahlen bestimmt. Wird durch das Vorhaben die mittlere Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet überschritten, ist die Raumverträglichkeit durch ein geeignetes Marktgutachten und entsprechender Umsatzumverteilungsprognosen nachzuweisen.

Ziel 9: Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen in den regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkten zulässig und auf diese zu konzentrieren.

Als regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte sind festgelegt:

[...]

Salzgitter-Lebenstedt, John-F.-Kennedy-Straße,

Salzgitter-Lebenstedt, Konrad-Adenauer-Straße,

Salzgitter-Bad, Braunschweiger Straße

Salzgitter-Thiede, Schäferwiese

[...]“

Lesart der nachfolgenden Standortprofile

Lage des Prüfstandortes innerhalb des Stadtteils und Darstellung des 700 m-Radius' um den Prüfstandort (rot) und um bestehende Lebensmittelmärkte (orange)	Katasterkarte und Abgrenzung des Prüfstandortes	Foto
--	---	------

Standortbeschreibung

Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// Lagebeschreibung innerhalb des Stadtteils
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> /// Grundstücksgröße in m² und Bewertung der Grundstücksgröße für Einzelhandel <ul style="list-style-type: none"> - bis ca. 3.000 m²: sehr knappe Grundstücksgröße für Einzelhandel - ca. 3.000 – ca. 5.000 m²: knappe Grundstücksgröße für Einzelhandel - ca. 5.000 - ca. 10.000 m²: ausreichende Grundstücksgröße für Einzelhandel - ca. 10.000 – ca. 30.000 m²: großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel - über ca. 30.000 m²: sehr großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> /// Beschreibung der aktuellen Grundstücksnutzung(en)
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Beschreibung der aktuellen Umfeldnutzung(en)
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// Beschreibung der Lage für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und ggf. Sichtbarkeit des Grundstücks /// Entfernung zu einer Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV): <ul style="list-style-type: none"> - bis ca. 700 m: fußläufig entfernt (in Klammern: Name der nächstgelegenen Bushaltestelle/n) - über 700 m: keine fußläufige Entfernung zu einer Haltestelle gegeben
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// Beschreibung der städtebaulichen Situation: <ul style="list-style-type: none"> - Lage in einem zentralen Versorgungsbereich gemäß EEK 2017 / 2018 (= städtebaulich integriert, sofern im zentralen Siedlungsgebiet gelegen) - städtebaulich integrierbar: aufgrund der räumlichen Nähe durch Erweiterung des (benachbarten) zentralen Versorgungsbereichs in diesen integrierbar, sofern im zentralen Siedlungsgebiet gelegen - wohnsiedlungsräumlich integriert: Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs gemäß EEK 2017 / 2018, jedoch mit Wohngebietsanschluss in mindestens zwei Haupthimmelsrichtungen - wohnsiedlungsräumlich integrierbar: bei entsprechender Wohngebietsentwicklung kann Wohngebietsanschluss in mindestens zwei Haupthimmelsrichtungen hergestellt werden - nicht integriert: Standorte außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs gemäß EEK 2017 / 2018 und ohne Wohngebietsanschluss in mindestens zwei Haupthimmelsrichtungen

Bewertung nach Einzelhandelskonzept (EEK) 2017

Ziel 1	<ul style="list-style-type: none"> /// Bewertung der Zuordnung zu einem zentralen Versorgungsbereich ➔ Bewertung nach Ziel 1: <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung mit zentren- (und nahversorgungs)relevanten Sortimenten bei Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich möglich (Ziel 1 wird erfüllt bzw. kann erfüllt werden, wenn städtebaulich integrierbar)
---------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Bewertung nach Ziel 1: Entwicklung mit zentren- (und nahversorgungs)relevanten Sortimenten bei Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nicht möglich (Ziel 1 wird nicht erfüllt)
Ziel 2	<ul style="list-style-type: none"> // Bewertung der Zuordnung zu einem Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt und bisherige Prägung mit (nicht zentrenrelevantem) Einzelhandel ➔ Bewertung nach Ziel 2: <ul style="list-style-type: none"> - Lage in einem Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt und damit für (auch großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geeignet (Ziel 2 wird erfüllt) - Lage außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, aber verkehrsgünstiger und / oder bereits eingeführter Standort, und damit ggf. für nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten geeignet (Ziel 2 wird tlw. erfüllt) - Lage außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes und weder ein verkehrsgünstig noch eingeführter Standort und damit nicht für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten geeignet (Ziel 2 wird nicht erfüllt)
Ziel 3	<ul style="list-style-type: none"> // Bewertung des Standortes hinsichtlich seiner wohnsiedlungsräumlichen Integration (Wohngebietsanschluss in mindestens zwei Haupthimmelsrichtungen) ➔ Bewertung nach Ziel 3: <ul style="list-style-type: none"> - Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich möglich (Ziel 3 wird erfüllt) - Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht möglich (Ziel 3 wird nicht erfüllt)

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017

für Einzelhandel mit [Sortiment] (sofern großflächig):

- wird grundsätzlich nur dargestellt, wenn mindestens ein Ziel des EEK (teilweise) erfüllt ist
- dargestellt werden in diesem Fall die jeweils relevanten Ziele und Grundsätze des LROP

Ziel 03	<ul style="list-style-type: none"> // Kurzbeschreibung des Ziels 03 (Kongruenzgebot): <ul style="list-style-type: none"> - wesentlicher Umsatzanteil (mindestens 70 %) von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten (= periodischen) Kernsortimenten (> 90 % Verkaufsflächenanteil) muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kongruenzgebot grundzentral) - wesentlicher Umsatzanteil (mindestens 70 %) von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nicht zentrenrelevanten (= aperiodischen) (Kern-)Sortimenten muss aus dem oberzentralen Kongruenzraum des Oberzentrums Salzgitter stammen (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral) ➔ Bewertung der Erfüllung des Ziels 03 (Kongruenzgebot)
Ziel 04	<ul style="list-style-type: none"> // Kurzbewertung der Zuordnung zum zentralen Siedlungsgebiet ➔ Bewertung der Erfüllung des Ziels 04 (Konzentrationsgebot)
Ziel 05	<ul style="list-style-type: none"> // Kurzbewertung der Zuordnung zu einem zentralen Versorgungsbereich ➔ Bewertung der Erfüllung des Ziels 05 (Integrationsgebot)
Ziel 06	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Bewertung der Erfüllung des Ziels 06 / Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen (i. d. R. erst anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen und daher noch nicht relevant)
Ziel 07	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Bewertung der Erfüllung des Ziels 07 / Abstimmungsgebot (i. d. R. erst bei Konkretisierung des Planvorhabens und daher noch nicht relevant)

Ziel 08	→ Bewertung der Erfüllung Ziel 08 / Beeinträchtigungsverbots (i. d. R. durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen und daher noch nicht relevant)
----------------	---

Hinweis (Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot):

- // Die landesplanerischen Regelungen sind nicht relevant für einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt, welcher keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat
- // Für Betriebe, welche räumlich-funktional Wohngebieten direkt zugeordnet sind und die auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen, wird angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben, wenn ein Umsatzanteil von 50 % oder mehr aus einem fußläufigen Nahbereich (700 – 1.000 m) erzielt wird
- // Berechnung der Einwohner und Kaufkraft bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Nahbereich (entspricht in etwa dem 700 m-Radius)
- Berechnung der maximal möglichen Größe des Lebensmittelmarktes (ggf. differenziert nach den Betriebstypen Supermarkt und Discounter) sowie Bewertung der maximal möglichen Größe des Lebensmittelmarktes vor dem Hintergrund der aktuellen Markterfordernisse des jeweiligen Betriebstyps

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)

für Einzelhandel mit [Sortiment] (sofern großflächig):

- wird grundsätzlich nur dargestellt, wenn mindestens ein Ziel des EEK (teilweise) erfüllt ist
- dargestellt werden in diesem Fall die jeweils relevanten Ziele und Grundsätze des RROP

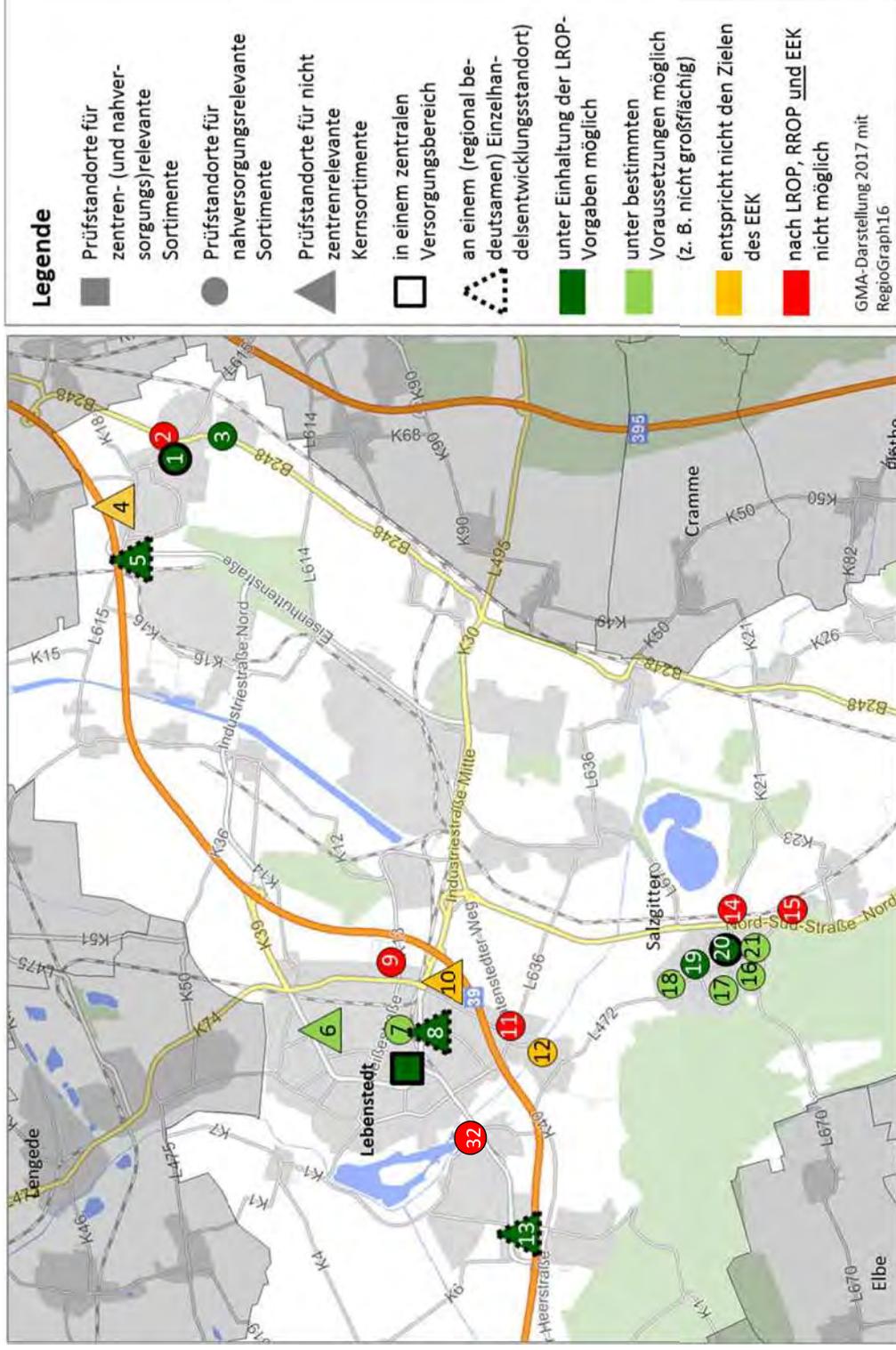
Ziel 2	<ul style="list-style-type: none"> // Bewertung der (städtebaulichen und / oder wohnsiedlungsräumlichen) Integration des Standortes sowie der Leistungsfähigkeit des Stadtteil für Nahversorgung (in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl des Stadtteils) → Bewertung der Erfüllung des Ziels 2
Grundsatz 5	<ul style="list-style-type: none"> // Kurzbewertung der Ausstattung im entsprechenden Sortimentsbereich (v. a. bei nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten) → Bewertung der Erfüllung des Grundsatzes 5
Ziel 9	<ul style="list-style-type: none"> // Bewertung der Zuordnung zu einem regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt → Bewertung der Erfüllung des Ziels 9

Baurecht

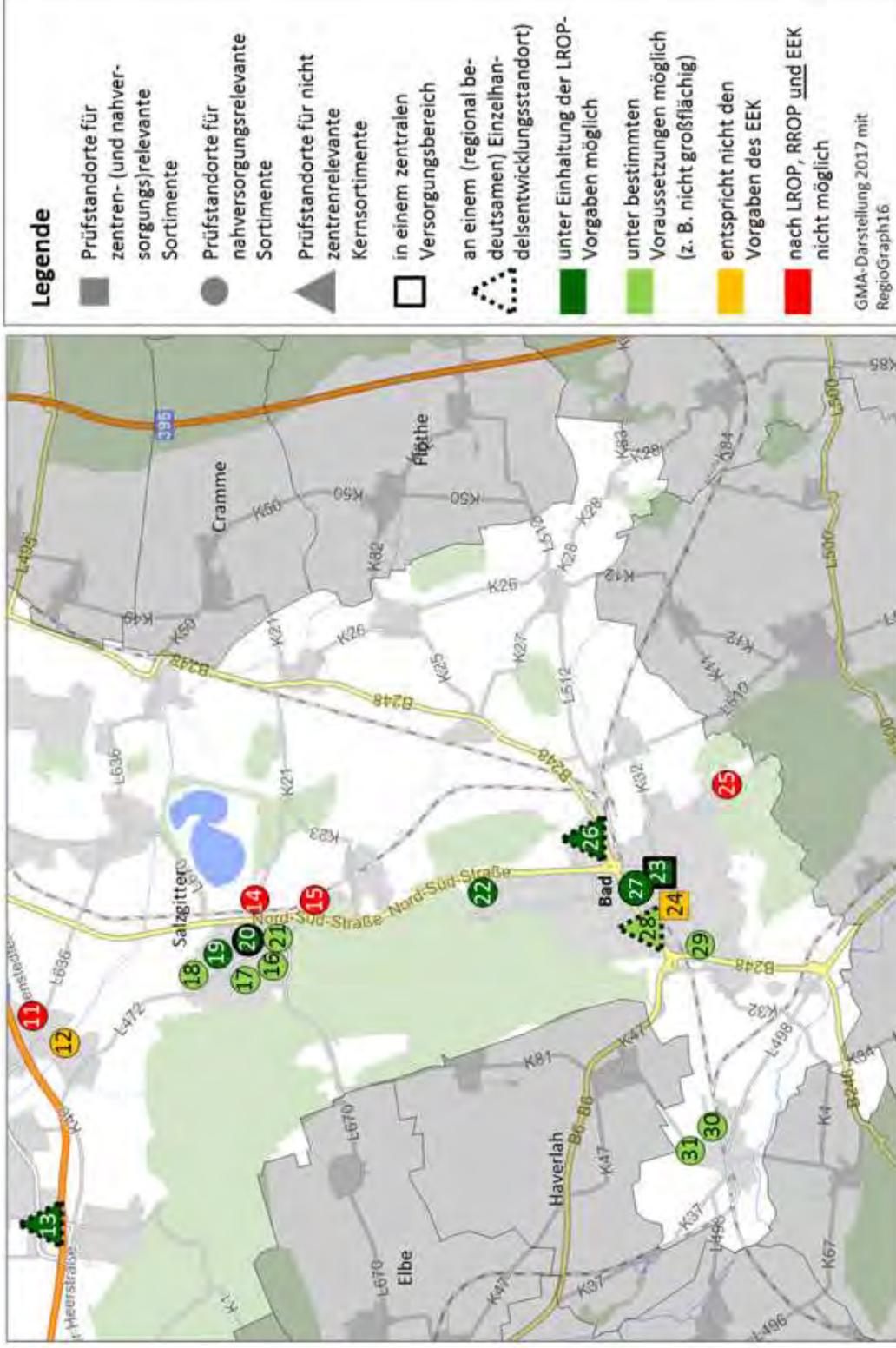
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // Darstellung im Flächennutzungsplan → Bewertung des Handlungsbedarfs
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // Festsetzung im Bebauungsplan, sofern vorhanden → Bewertung des Handlungsbedarfs

Fazit / Empfehlungen → standortabhängiges Fazit / standortabhängige Empfehlungen

Karte 26: Übersicht über die Bewertungsergebnisse zu den Prüfstandorten (nördliches Stadtgebiet)



Karte 27: Übersicht über die Bewertungsergebnisse zu den Prüfstandorten (südliches Stadtgebiet)



Übersicht 6: Tabellarische Übersicht über die Prüfstandorte

Erläuterungen

EEK Ziel 1: Ansiedlung großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten

EEK Ziel 2: Ansiedlung großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

EEK Ziel 3: Ansiedlung großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

LROP-VO 03: Kongruenzgebot (Umsatzanteil von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraums)

LROP-VO 04: Konzentrationsgebot (Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter)

LROP-VO 05: Integrationsgebot (Lage in einem städtebaulich integrierten Bereich)

LROP-VO 6: zentrenrelevante Randsortimente bei Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

RROP Z2: Integration des Standortes in einem leistungsfähigen Stadtteil

RROP G5: unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte

RROP Z9: Lage in einem Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt

✓ = erfüllt;

⚡ = nicht erfüllt;

○ = ausnahmsweise zulässig (Ausnahme s. jeweilige Regelung bzw. Nachweis zu erbringen);

EEK = Einzelhandelsentwicklungskonzept; LROP-VO = Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen; RROP BS = Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig; n. r. = nicht relevant

Nr.	Standort	EEK 2017 / 2018			LROP-VO Niedersachsen				RROP BS		
		Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	03	04	05	06	Z2	G5	Z9
1	Rittergut Thiede	✓	⚡	✓	✓	✓	✓	n.r.	✓	n.r.	n.r.
2	Thiede Frankfurter Straße Nord	⚡	⚡	⚡	nicht relevant, da EEK-Ziele nicht erfüllt werden						
3	Thiede Frankfurter Straße Süd	⚡	⚡	✓	✓	✓	○	n.r.	✓	n.r.	n.r.
4	Thiede Schäferberg	⚡	⚡	⚡	nicht relevant, da EEK-Ziele nicht erfüllt werden						
5	Thiede Eisenhüttenstraße*	⚡	✓	⚡	⚡	✓	⚡	○	n.r.	✓	✓
6	Lebenstedt Ludwig-Erhard-Straße	⚡	○	⚡	nicht relevant, da EEK-Ziele 1 und 3 nicht erfüllt werden und Ziel 2 für nicht großflächigen EH gilt						
7a	Lebenstedt Neiße-str. / Berliner Str.	○	⚡	✓	hängt von Möglichkeiten zur Integration in zentralen Versorgungsbereich Berliner Straße ab						
7b	Lebenstedt Neiße-str. / Festplatz	⚡	⚡	⚡	nicht relevant, da EEK-Ziele nicht erfüllt werden						
7c	Lebenstedt Marienbruchstraße	⚡	⚡	⚡	nicht relevant, da EEK-Ziele nicht erfüllt werden						
8	Lebenstedt Konrad-Adenauer-Straße	⚡	✓	⚡	✓	✓	⚡	○	⚡	✓	✓
9	Lebenstedt Schlosserstraße	⚡	✓	⚡	✓	✓	⚡	n.r.	⚡	n.r.	n.r.
10	Lebenstedt Peiner Straße Süd	⚡	⚡	⚡	nicht relevant, da EEK-Ziele nicht erfüllt werden						
11	Salder Peiner Straße	⚡	⚡	⚡	nicht relevant, da EEK-Ziele nicht erfüllt werden						
12	Salder Museumstr.	⚡	⚡	✓	✓	✓	○	n.r.	✓	n.r.	n.r.

Nr.	Standort	EEK 2017 / 2018			LROP-VO Niedersachsen				RROP BS		
		Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	03	04	05	06	Z2	G5	Z9
13	Lebenstedt / Lichtenberg Th.-Heuss-Str. / J.-F.-Kennedy-Str.	⚡	✓	⚡	✓	✓	⚡	○	n.r.	✓	✓
14	Gebhardshagen Bahn / Nord-Süd-Straße	⚡	⚡	⚡	nicht relevant, da EEK-Ziele nicht erfüllt werden						
15	Gebhardshagen Wald / Nord-Süd-Straße	⚡	⚡	⚡	nicht relevant, da EEK-Ziele nicht erfüllt werden						
16	Gebhardshagen Am Berg / Mühlengraben	⚡	⚡	✓	✓	✓	○	n.r.	✓	n.r.	n.r.
17	Gebhardshagen Sonnenbergweg	⚡	⚡	✓	✓	✓	○	n.r.	✓	n.r.	n.r.
18a	Gebhardshagen Weddemweg Nord	⚡	⚡	⚡	nicht relevant, da EEK-Ziele nicht erfüllt werden						
18b	Gebhardshagen Weddemweg	⚡	⚡	✓	✓	✓	○	n.r.	✓	n.r.	n.r.
19	Gebhardshagen Rewe / Reichenberger Str.	⚡	○	✓	✓	✓	○	n.r.	✓	n.r.	n.r.
20	Gebhardshagen NP / Hagenmarkt	✓	⚡	✓	✓	✓	✓	n.r.	✓	n.r.	n.r.
21	Gebhardshagen Wasserburg	⚡	⚡	✓	✓	✓	○	n.r.	✓	n.r.	n.r.
22	Bad Nord / Burgstr.	⚡	⚡	✓	✓	✓	○	n.r.	✓	n.r.	n.r.
23	Bad Aldi / Hinter dem Salze	✓	⚡	✓	✓	✓	✓	n.r.	✓	n.r.	n.r.
24	Bad Gittertor	⚡	⚡	✓	✓	✓	○	n.r.	✓	n.r.	n.r.
25	Bad Friedrich-Ebert-Straße Süd	⚡	⚡	⚡	nicht relevant, da EEK-Ziele nicht erfüllt werden						
26	Bad Braunschweiger Str. / Porschestr.	⚡	✓	⚡	✓	✓	⚡	○	n.r.	✓	✓
27	Bad Breslauer Str.	⚡	✓	○	✓	✓	○	n.r.	✓	n.r.	n.r.
28	Bad Braunschweiger Straße / Vogelwinkel	⚡	✓	⚡	✓	✓	⚡	○	⚡	n.r.	n.r.
29	Bad Lange Wanne	⚡	⚡	✓	✓	✓	○	n.r.	✓	n.r.	n.r.
30	Ringelheim Alte Heerstraße	⚡	⚡	✓	✓	⚡	⚡	n.r.	✓	n.r.	n.r.
31a	Ringelheim Haverlahstraße	⚡	⚡	✓	✓	⚡	⚡	n.r.	✓	n.r.	n.r.
31b	Ringelheim Haverlahstraße	⚡	⚡	✓	✓	⚡	⚡	n.r.	✓	n.r.	n.r.
32	Lebenstedt Leibnizstraße	⚡	⚡	✓	✓	✓	⚡	n.r.	⚡	n.r.	n.r.

* Grundsatz 03 im Rahmen der Abwägung überwindbar, so auch Ergänzungsbeschluss zum REHK für den Großraum Braunschweig zum Standort Salzgitter-Thiede, Eisenhüttenstraße, vom Mai 2019; GMA-Darstellung 2018

3.1 Prüfstandort 1 Thiede Rittergut



Standortbeschreibung	
Lage	/// im südöstlichen Bereich des Stadtteils Thiede
Grundstücksgröße	/// ca. 7.600 m ² , ausreichende Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	/// ehem. Rittergut (v. a. Denkmalschutz)
Umfeldnutzungen	/// Nahversorgungszentrum Panscheberg (u. a. Penny), Wohnen, östlich im historischen Ortskern Altsteterburg kleinteiliger Einzelhandel (Apotheke), Dienstleistungen (u. a. Sparkasse, Friseur) und Gastronomie (u. a. Pizzeria)
verkehrliche Situation	/// grundsätzlich noch gute Lage für den MIV in unmittelbarer Nähe zur Hauptdurchfahrtsstraße Frankfurter Straße (B 248) mit ausreichender Sichtbarkeit /// Bushaltestellen fußläufig entfernt (Thiede Dorfkrug, Thiede Sportzentrum)
städtebauliche Situation	/// wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage in einem wachsenden Stadtteil und städtebaulich integrierbar /// fußläufige Anbindung an Wohngebiete in alle Himmelsrichtungen gegeben
Bewertung nach EEK 2017 / 2018	
Ziel 1 kann erfüllt werden	/// Standort in einen zentralen Versorgungsbereich integrierbar, d. h. als zentraler Versorgungsbereich zusammen mit Panscheberg <u>oder</u> ggf. mit Nutzungen an Frankfurter Straße ausweisbar (im Austausch mit Panscheberg) ➔ Entwicklung mit Einzelhandel kann Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches in Panscheberg dienen (Magnetbetrieb Penny aktuell mit kleiner Verkaufsfläche und wenigen Kundenstellplätzen)
Ziel 2 wird nicht erfüllt	➔ Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ➔ widerspricht Ziel 2, großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ggf. auch auf verkehrsgünstige und bereits eingeführte Standorte zu lenken ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, sondern bei Integration des Prüfstandortes in das Nahversorgungszentrum Etablierung von der Zentrenstufe entsprechendem Einzelhandel (Nahversorgung)

Ziel 3 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Weiterentwicklung des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde die Nahversorgung im südöstlich Bereich des Stadtteils Thiede sichern und kann die Frankfurter Straße beleben // Neuaufstellung der Nahversorgung im südöstlichen Bereich des Stadtteils Thiede am Prüfstandort würde den Standort Panscheberg (v. a. Penny) mit seinen schwierigen Standortrahmenbedingungen (v. a. kleine Verkaufsfläche, geringe Anzahl an Kundenstellplätzen) ersetzen ➔ Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesem Standort soll grundsätzlich möglich sein
Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017	
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):	
Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kongruenzgebot grundzentral) ➔ wird durch einen (auch großflächigen) Nahversorger in einer marktüblichen Größenordnung eingehalten ➔ Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Thiede) ➔ Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // bei Ausweis eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. Integration in den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Panscheberg ➔ Integrationsgebot kann eingehalten werden
Ziel 07 noch nicht relevant	➔ bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	➔ durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen
Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)	
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):	
Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // integrierter Versorgungsstandort im leistungsfähigen Stadtteil Thiede (ca. 12.000 Einwohner) mit Nahversorgungsfunktion für über 8.900 Einwohner ➔ bedarfsgerechte Modernisierung der Nahversorgung an diesem integrierten Versorgungsstandort würde Nahversorgung in diesem Teilraum sichern
Baurecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // gemischte Baufläche (M) // kein akuter Handlungsbedarf, Handlungsbedarf ggf. im konkreten Planfall
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // aktuell als Mischgebiet (MI) festgesetzt ➔ kein akuter Handlungsbedarf, Handlungsbedarf ggf. im konkreten Planfall

Fazit /

Empfehlungen

- Entwicklung als Standort für die Modernisierung der Nahversorgungsstrukturen (v. a. Lebensmittelmarkt) grundsätzlich möglich
- Wechselwirkungen mit Nahversorgungszentrum Panscheberg zu beachten, d. h. mit einer Entwicklung wäre voraussichtlich ein Austausch der Standorte verbunden
- Prüfung der Einbeziehung weiterer Nutzungen in einen erweiterten / neu auszuweisenden zentralen Versorgungsbereich, welcher den Prüfstandort und entweder das heutige Nahversorgungszentrum Panscheberg oder die Nutzungen rund um den Kreuzungsbereich Frankfurter Straße / Panscheberg / Wolfenbütteler Straße umfasst
- ggf. Ergänzung / Verlagerung weiterer nahversorgungsrelevanter Betriebe, die von der Frequenz des Lebensmittelmarktes abhängen (v. a. Bäckerei)

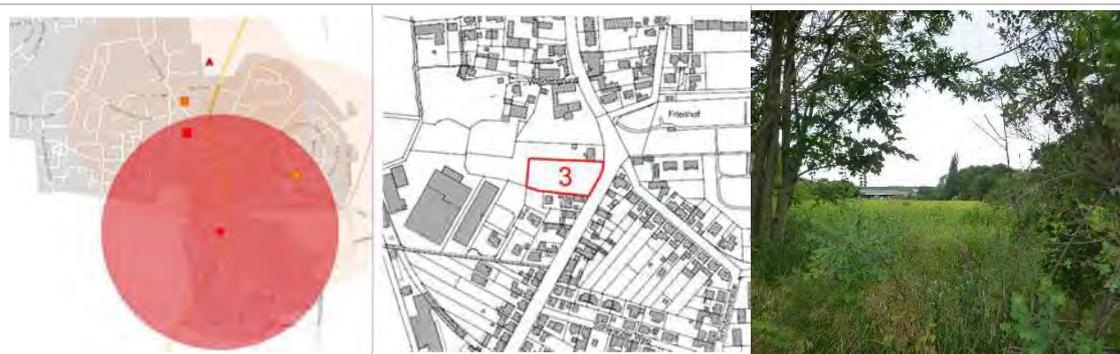
3.2 Prüfstandort 2 Thiede Frankfurter Straße Nord



Standortbeschreibung	
Lage	/// östlich im Stadtteil Thiede
Grundstücksgröße	/// ca. 21.900 m ² , großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	/// landwirtschaftlich genutzte Fläche
Umfeldnutzungen	/// landwirtschaftlich genutzte Fläche, Hauptschule, Wohnen
verkehrliche Situation	/// sehr gute Lage für den MIV direkt an der stark befahrenen Frankfurter Straße (B 248) mit guter Sichtbarkeit /// Bushaltestelle fußläufig entfernt (Thiede Frankfurter Straße)
städtebauliche Situation	/// überwiegend autokundenorientierte Lage (direkte Anbindung an Wohngebiete nur in südlicher Richtung) /// fußläufige Anbindung aus Richtung Osten über stark befahrene Frankfurter Straße derzeit über Fußgängerinsel ca. 100 m südlich möglich, an übrigen Siedlungskörper von Thiede grundsätzlich gegeben
Bewertung nach EEK 2017 / 2018	
Ziel 1 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ➔ widerspricht Ziel 2, großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ggf. auch auf verkehrsgünstige und bereits eingeführte Standorte zu lenken
Ziel 3 wird nicht erfüllt	/// Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde Versorgung in integrierten Lagen gefährden (v. a. Nahversorgungszentrum Panscheberg oder mögliche Entwicklung auf Prüfstandort 1 mit neuem / erweiterten Nahversorgungszentrum, s. voranstehenden Prüfstandort 1) /// bisherige Raumkante des Siedlungskörpers Thiede würde in nördliche Richtung aufgebrochen werden, wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lage ➔ kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	/ vorwiegend Landwirtschaft → kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungs-plan	/ aktuell ohne Bebauungsplan (§ 35 BauGB) → kein akuter Handlungsbedarf
Fazit / Empfehlungen	→ keine Entwicklung mit Einzelhandel insgesamt zum Schutz und zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Panscheberg

3.3 Prüfstandort 3 Thiede Frankfurter Straße Süd



Standortbeschreibung	
Lage	<ul style="list-style-type: none"> im südöstlichen Bereich des Stadtteils Thiede
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> ca. 3.000 m², sehr knappe Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Brachfläche (größtenteils Freifläche)
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen, Gewerbe, Freifläche, Friedhof
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> sehr gute Lage für den MIV direkt an der stark befahrenen Frankfurter Straße (B 248), eingeschränkte Sichtbarkeit aus Norden aufgrund Lage in Kurve Bushaltestelle unmittelbar vorgelagert (Thiede Friedhof)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage in einem wachsenden Stadtteil fußläufige Anbindung an mehrere Wohngebiete (u. a. Schützenstraße, Dr.-Heinrich-Jasper-Straße und aus Richtung Osten über Frankfurter Straße derzeit über Zebrastreifen ca. 100 m südlich)
Bewertung nach EEK 2017 / 2018	
Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ➔ widerspricht Ziel 2, großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ggf. auch auf verkehrsgünstige und bereits eingeführte Standorte zu lenken
Ziel 3 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde Versorgungslücke im südöstlichen Bereich des Stadtteils Thiede schließen aufgrund der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Panscheberg (v. a. Penny) und zum Netto Lindenberg können diese durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Prüfstandort unter Druck geraten ➔ Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten jedoch grundsätzlich darstellbar ➔ Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich Panscheberg und dem Netto-Markt Lindenberg berücksichtigen

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitter stammen (Kongruenzgebot grundzentral) → wird durch einen (auch großflächigen) Nahversorger in einer marktüblichen Größenordnung (s. unten) voraussichtlich eingehalten → Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Thiede) → Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 kann ggf. erfüllt werden	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines städtebaulich integrierten Bereiches // bei Nachweis der Nahversorgungsbedeutung (mind. 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente), der fehlenden Möglichkeit zur Integration in die städtebaulich integrierte Lage / in das Nahversorgungszentrum Panscheberg und / oder bei Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Aufgabe des zentralen Versorgungsbereichs Panscheberg) → Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes kann erfüllt werden
Ziel 07 noch nicht relevant	→ bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	→ durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen bzw. Verkaufsflächendimensionierung abzuleiten

Hinweis (Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot):

- // Die landesplanerischen Regelungen sind nicht relevant für einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt, welcher keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat
- // Für Betriebe, welche räumlich-funktional Wohngebieten direkt zugeordnet sind und die auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen, wird angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben, wenn ein Umsatzanteil von 50 % oder mehr aus einem fußläufigen Nahbereich (700 – 1.000 m) erzielt wird
- // Der fußläufige 700 m-Nahbereich umfasst für den Prüfstandort vorbehaltlich der Abgrenzung im konkreten Planfall den Großteil der statistischen Bezirke 81 (Thiede / Alt) und 82 (Thiede / Süd) mit zusammen ca. 3.100 EW (Quelle: Stadt Salzgitter, Stand: 31.12.2016) und ca. 7,7 Mio. € Kaufkraft bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- rechnerisch ergibt sich eine Lebensmittelmarkt-Größe zwischen ca. 800 m² VK (Lebensmitteldiscounter) und ca. 1.000 m² VK (Supermarkt), was eher geringe Größenordnungen für heutige Verhältnisse darstellt

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort liegt im leistungsfähigen Stadtteil Thiede (ca. 12.000 Einwohner) und kann hier für mindestens ca. 3.100 Einwohner Nahversorgungsfunktionen übernehmen → bedarfsgerechte Modernisierung der Nahversorgung an diesem Standort würde diesem Ziel entsprechen, jedoch zulasten des Nahversorgungszentrums Panscheberg bzw. des Netto-Marktes in Lindenberg gehen
-------------------------------	--

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // gemischte Baufläche (M) → kein akuter Handlungsbedarf, ggf. Handlungsbedarf im konkreten Planfall
Bebauungs-plan	<ul style="list-style-type: none"> → aktuell ohne Bebauungsplan (voraussichtlich § 34 BauGB) → kein akuter Handlungsbedarf, ggf. Handlungsbedarf im konkreten Planfall
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> → Entwicklung als Standort für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (v. a. Lebensmittelmarkt) grundsätzlich möglich, jedoch sehr knappe Grundstücksgröße für Lebensmittelmarktvorhaben → aufgrund der möglichen Wechselwirkungen und weil weniger Einwohner fußläufig bedient werden als durch das Nahversorgungszentrum Panscheberg mit Lebensmittelmarkt nur zu entwickeln, wenn dieses wegfallen sollte (dann mittels Ausnahmeregelung LROP Ziel 5)

3.4 Prüfstandort 4 Thiede Schäferberg



Standortbeschreibung

Lage	/// nördlich im Stadtteil Thiede
Grundstücksgröße	/// ca. 36.000 m ² , sehr großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	/// landwirtschaftlich genutzte Fläche
Umfeldnutzungen	/// Autobahn, Wohnen, Freiflächen
verkehrliche Situation	/// gute Lage für den MIV direkt an der Danziger Straße und in Nähe zur Anschlussstelle Thiede (A 39) mit guter Fernwirkung /// Bushaltestelle direkt vorgelagert (Steterburg Gemeindehaus)
städtebauliche Situation	/// aufgrund der Siedlungsrandlage überwiegend autokundenorientierte Lage, direkte Anbindung an Wohngebiete nur in südlicher Richtung /// fußläufige Anbindung an Siedlungskörper grundsätzlich gegeben

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ➔ widerspricht aufgrund der räumlichen Nähe zum Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt Schäferwiese Ziel 2, großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ggf. auch auf verkehrsgünstige und bereits eingeführte Standorte zu lenken ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird nicht erfüllt	/// Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde Versorgung in integrierten Lagen gefährden (v. a. Nahversorgungszentrum Panscheberg oder mögliche Entwicklung auf Prüfstandort 1, siehe Prüfstandort 1) bzw. Angebotschwerpunkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Norden / Nordwesten des Stadtteils Thiede verstärken /// bisherige Raumkante des Siedlungskörpers Thiede würde in nördliche Richtung aufgebrochen werden ➔ keine Entwicklung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none">// Sonderbaufläche (S), vorwiegend Landwirtschaft→ ggf. Handlungsbedarf
Bebauungs-plan	<ul style="list-style-type: none">// aktuell ohne Bebauungsplan (§ 35 BauGB)→ kein akuter Handlungsbedarf
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none">→ aktuell keine Entwicklung mit Einzelhandel insgesamt anzustreben→ Entwicklung als Standort für Einzelhandel allenfalls bei Entwicklung einer größeren Wohngebietenentwicklung (dann: Nahversorger)

3.5 Prüfstandort 5 Thiede Eisenhüttenstraße



Standortbeschreibung	
Lage	<ul style="list-style-type: none"> westlich im Stadtteil Thiede
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> ca. 33.500 m², sehr großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Sportplatz
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Kleingärten, Freiflächen, östlich der Eisenhüttenstraße real SB-Warenhaus
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> sehr gute Lage für den MIV direkt an der Eisenhüttenstraße und in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Thiede mit guter Fernwirkung Bushaltestelle direkt vorgelagert (Steterburg Sportplatz)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> autokundenorientierte Lage ohne räumlichen Bezug zu Wohngebieten fußläufige Anbindung an Wohngebiete oder real SB-Warenhaus nur bei Verbesserung der Querungsmöglichkeiten über die Eisenhüttenstraße möglich
Bewertung nach EEK 2017 / 2018	
Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, jedoch als Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt für großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgewiesen ➔ großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich ➔ Standort für Ansiedlung eines Vollsortimentsmöbelhauses und eines Möbelmitnahmemarktes vorgesehen
Ziel 3 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bereits östlich der Eisenhüttenstraße umfassend vertreten, keine Versorgungslücke wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lage ➔ kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017

für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Grundsatz 03 wird für das konkrete Vorhaben Vollsortimentsmöbelhaus und Möbelmitnahmemarkt nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil (mindestens 70 %) soll aus dem oberzentralen Kongruenzraum der Stadt Salzgitter stammen (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral); dieser wurde im Rahmen des REHK definiert und reicht von Ilsede im Norden bis Osterode im Harz im Süden → Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum konkreten Planvorhaben XXXLutz / Mömax wurde ein Verstoß gegen diesen Grundsatz nachgewiesen, aufgrund der schwachen Angebotssituation und niedrigen Zentralität des Oberzentrums Salzgitter bei Möbel- und Einrichtungssortimenten wurde dieser Grundsatz jedoch im Rahmen der Abwägung überwunden
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Thiede) → Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, jedoch nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
Ziel 06 erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> → für das konkrete Planvorhaben XXXLutz / Mömax ist Verkaufsflächenumfang der zentrenrelevanten Sortimente im Ergänzungsbeschluss zum REHK von Mai 2019 definiert
Ziel 07 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> → bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> → durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)

für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Grundsatz 5 nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> // Angebotssituation im Bereich Einrichtung / Möbel in Salzgitter deutlich unterdurchschnittlich, Zentralität bei Möbeln nur bei 32 → Grundsatz fällt bei Fortschreibung des RROP voraussichtlich weg; auch im REHK 2018 als fachliche Teilgrundlage für das RROP wird dies nicht mehr thematisiert
Ziel 9 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt Eisenhüttenstraße → Konzentration auf regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt wird erfüllt

Baurecht

Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // Grünfläche (Sportplatz) → Handlungsbedarf durch konkreten Planfall
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // aktuell ohne Bebauungsplan (§ 35 BauGB) → Aufstellungsbeschluss aufgrund des konkreten Planfalls bereits gefasst
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> → als Standort innerhalb des Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zur Etablierung von (auch großflächigen) Betrieben mit entsprechenden Kernsortimenten sehr gut geeignet und im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgesehen → Festsetzung der zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Randsortimente im Rahmen der Bauleitplanung zum Schutz der Hauptzentren City Lebenstedt und Innenstadt Bad; ein entsprechender Ergänzungsbeschluss zum REHK liegt bereits vor

3.6 Prüfstandort 6 Lebenstedt Ludwig-Erhard-Straße



Standortbeschreibung

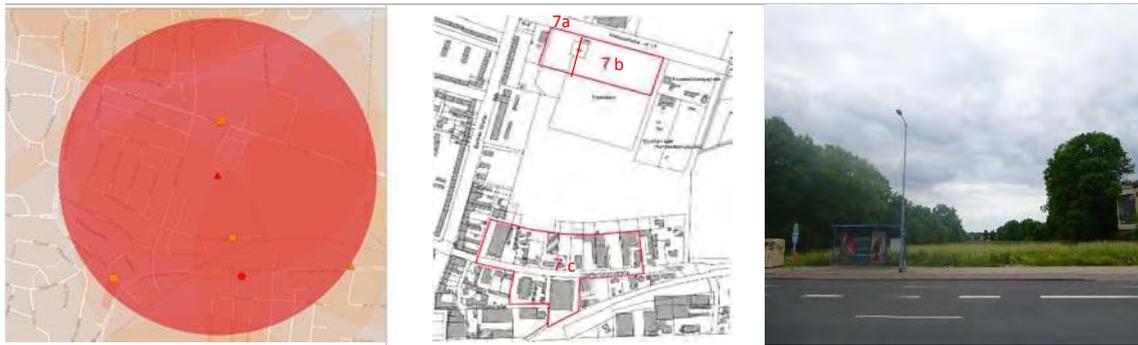
Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Lebenstedt
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> /// ca. 15.300 m², großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> /// Brachfläche (größtenteils Waldfläche)
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Lidl, Wohnen, Waschanlage
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// sehr gute Lage für den MIV direkt an der stark befahrenen Ludwig-Erhard-Straße, dadurch sehr gute Sichtbeziehung und Werbemöglichkeiten /// Bushaltestelle fußläufig entfernt (Lebenstedt, Ludwig-Erhard-Straße)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage in einem wachsenden Stadtteil /// fußläufige Anbindung an mehrere Wohngebiete (v. a. Abschnitte V und VI)

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> /// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird tlw. erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> /// Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung des Standortumfelds durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (nur Lidl Lebensmitteldiscounter) ➔ widerspricht Ziel 2, großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ggf. auch auf verkehrsgünstige und bereits eingeführte Standorte zu lenken; ggf. nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> /// wohnsiedlungsräumlich integrierter Standort /// Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde jedoch keine Versorgungslücke schließen, da Lidl unmittelbar benachbart und Nahversorgungszentrum Reppnersche Straße (v. a. Rewe, Penny) nur ca. 400 m und Nahversorgungszentrum Wildkamp (v. a. NP) nur ca. 700 m entfernt /// aufgrund der räumlichen Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen Reppnersche Straße und Wildkamp können diese durch die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Angebotes am Prüfstandort erheblich unter Druck geraten ➔ Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollte ausgeschlossen werden

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // Fläche für den Gemeinbedarf (Jugendheim – Jugendfreizeitheim), Grünfläche → kein akuter Handlungsbedarf, ggf. Handlungsbedarf im konkreten Planfall
Bebauungs-plan	<ul style="list-style-type: none"> // aktuell ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB) → Handlungsbedarf, Ausschluss von zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> → Entwicklung als Standort für nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (v. a. Autoteilehandel) grundsätzlich darstellbar → ggf. auch andere Nutzung als Einzelhandel (v. a. autoaffine Dienstleistungen) → Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten zum Schutz der Nahversorgungszentren Reppnersche Straße und Wildkamp

3.7 Prüfstandort 7a Lebenstedt Neißestraße / Berliner Straße



Standortbeschreibung

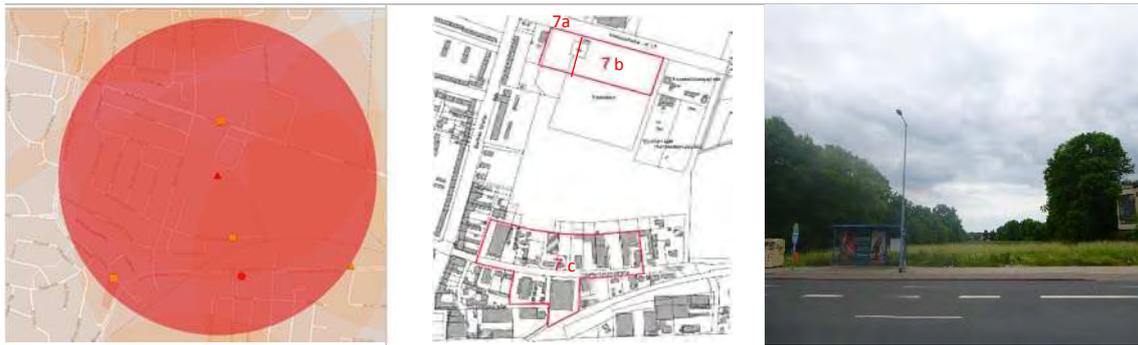
Lage	/// im östlichen Bereich des Stadtteils Lebenstedt
Grundstücksgröße	/// 7a: ca. 7.000 m ² , ausreichende Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	/// Brachfläche (Freifläche)
Umfeldnutzungen	/// Einzelhandel, Wohnen, Kleingärten, Sportplatz
verkehrliche Situation	/// gute Lage für den MIV an der Neißestraße /// Bushaltestelle an der Neißestraße vorgelagert (Lebenstedt Neißestraße)
städtebauliche Situation	/// wohnsiedlungsräumliche Siedlungsrandlage in einem wachsenden Stadtteil, ggf. weiter integrierbar bei Wohnquartiersentwicklung zwischen Marienbruchstraße und Neißestraße /// fußläufige Anbindung an weitere Wohngebiete (v. a. Abschnitt IV) gegeben

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird derzeit nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, jedoch ggf. perspektivisch integrierbar in den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Berliner Straße → Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes → widerspricht Ziel 2, großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ggf. auch auf verkehrsgünstige und bereits eingeführte Standorte zu lenken → kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird erfüllt	/// städtebaulich integrierbarer Standort /// keine Versorgungslücke in diesem Teilbereich von Lebenstedt, aber als Verlagerungsstandort (v. a. Netto Neißestraße, Aldi Schlosserstraße) geeignet /// aufgrund der räumlichen Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen City Lebenstedt (v. a. Kaufland) und Reppnersche Straße (v. a. Rewe, Penny) ist nur eine moderate Verkaufsflächenerweiterung anzustreben → Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich darstellbar → insbesondere Wechselwirkungen mit den zentralen Versorgungsbereichen City Lebenstedt und Reppnersche Straße berücksichtigen

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	/// Wohnbaufläche (W) → kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungs-plan	/// aktuell Teilorts- zugleich Aufbauplan (Norden) → ggf. Überplanung bei konkretem Planvorhaben
Fazit / Empfehlungen	→ Entwicklung als Verlagerungsstandort für Nahversorger darstellbar, insbesondere bei Entwicklung als Wohnquartier

3.8 Prüfstandort 7b Lebenstedt Neißestraße / Festplatz



Standortbeschreibung

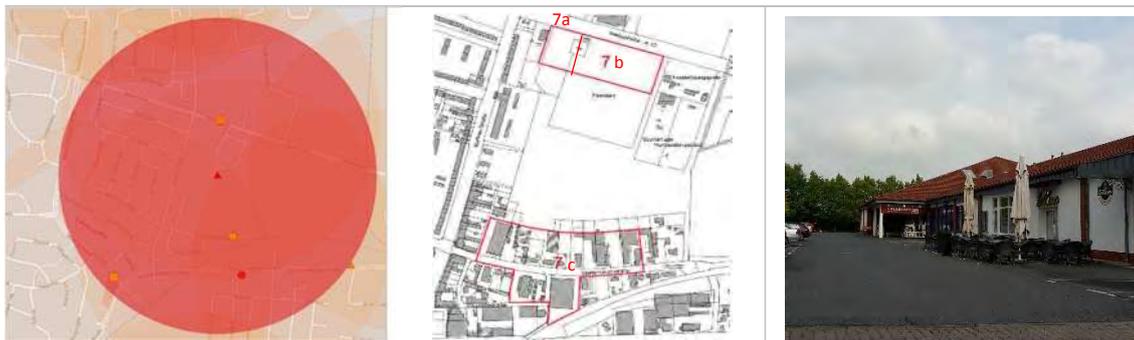
Lage	/// im östlichen Bereich des Stadtteils Lebenstedt
Grundstücksgröße	/// ca. 16.000 m ² , großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	/// Brachfläche (Freifläche, Festplatz)
Umfeldnutzungen	/// Wohnen, Einzelhandel, Kleingärten, Sportplatz
verkehrliche Situation	/// gute Lage für den MIV nur an der Neißestraße /// Bushaltestelle an der Neißestraße gelegen (Lebenstedt Neißestraße)
städtebauliche Situation	/// wohnsiedlungsräumlich derzeit nicht integrierte Lage in einem wachsenden Stadtteil, ggf. integrierbar bei Wohnquartiersentwicklung /// fußläufige Anbindung an mehrere Wohngebiete (v. a. Abschnitt IV) gegeben

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes ➔ widerspricht Ziel 2, großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ggf. auch auf verkehrsgünstige und bereits eingeführte Standorte zu lenken ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird nicht erfüllt	/// wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Standort /// Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde zudem keine Versorgungslücke schließen, da Nahversorgungszentrum Berliner Straße (v. a. Netto) in weniger als 200 m Entfernung /// aufgrund der räumlichen Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen City Lebenstedt und Berliner Straße können diese durch die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente am Prüfstandort unter Druck geraten ➔ kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	/// Wohnbaufläche (W) → kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungs-plan	/// aktuell Teilorts- zugleich Aufbauplan (Norden) → kein akuter Handlungsbedarf
Fazit / Empfehlungen	→ Entwicklung als integrierter Standort für Nahversorger allenfalls bei Entwicklung als Wohnquartier mit entsprechender Einwohnerzahl (mindestens ca. 3.000 neue EW), um bestehende zentrale Versorgungsbereiche nicht zu gefährden

3.9 Prüfstandort 7c Lebenstedt Marienbruchstraße



Standortbeschreibung	
Lage	im östlichen Bereich des Stadtteils Lebenstedt
Grundstücksgröße	ca. 31.000 m ² , sehr großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	Einzelhandel, Gewerbe
Umfeldnutzungen	Einzelhandel, Kleingärten, Freifläche
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> // Erschließungsstraße (Marienbruchstraße) als Sackgasse erfüllt nur bedingt heutige Anforderungen des Einzelhandels // Bushaltestelle fußläufig noch erreichbar (Lebenstedt Berliner Straße/ Bahnhof)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> // wohnsiedlungsräumlich derzeit nicht integrierte Lage in einem wachsenden Stadtteil, ggf. integrierbar bei Wohnquartiersentwicklung // fußläufige Anbindung an mehrere Wohngebiete (v. a. Abschnitt IV) gegeben
Bewertung nach EEK 2017 / 2018	
Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs → Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // bereits gegenwärtig durch v. a. großflächigen Einzelhandel, u. a. mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (v. a. Wohnen & Sparen), geprägt, in allerdings ungünstiger Verkehrslage → widerspricht Ziel 2, großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ggf. auch auf verkehrsgünstige und bereits eingeführte Standorte zu lenken → kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Standort // Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde zudem keine Versorgungslücke schließen, da City Lebenstedt (v. a. Kaufland) in weniger als 300 m Entfernung // aufgrund der räumlichen Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen City Lebenstedt und Berliner Straße können diese durch die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente am Prüfstandort unter Druck geraten → kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none">// Wohnbaufläche (W)→ kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungs-plan	<ul style="list-style-type: none">// Gewerbegebiet (GE) (Süden)→ ggf. Überplanung des südlichen Bereichs (Ausschluss von Einzelhandel insgesamt: bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz)
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none">→ Entwicklung als Standort für Nahversorger allenfalls bei Entwicklung als Wohnquartier mit entsprechender Einwohnerzahl (mindestens ca. 3.000 neue EW), um bestehende zentrale Versorgungsbereiche nicht zu gefährden

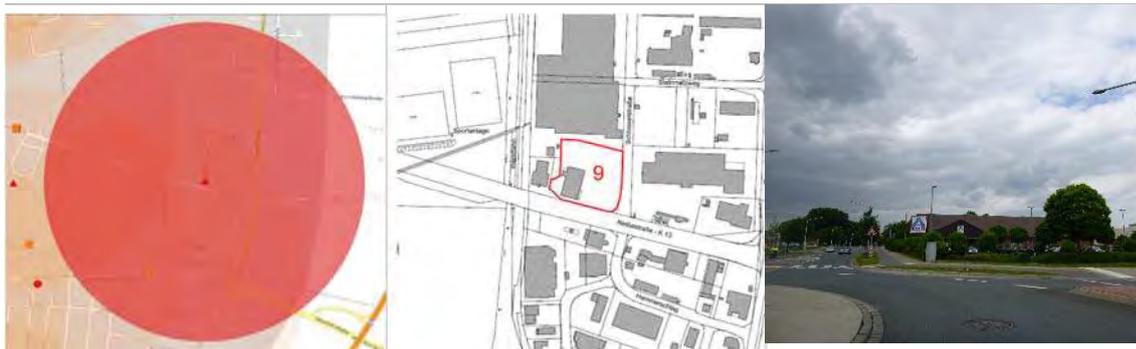
3.10 Prüfstandort 8 Lebenstedt Konrad-Adenauer-Straße



Standortbeschreibung	
Lage	/// östlich im Stadtteil Lebenstedt
Grundstücksgröße	/// ca. 5.000 m ² knapp bemessene Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	/// Tankstelle, Reifenhandel
Umfeldnutzungen	/// Gewerbe, Einzelhandel (u. a. real SB-Warenhaus, Globus Bau- und Heimwerkermarkt), Wohnen, Gastronomie (Mc Donalds)
verkehrliche Situation	/// sehr gute Lage für den MIV direkt an der stark befahrenen Konrad-Adenauer-Straße mit entsprechender Sichtbarkeit und Werbemöglichkeiten /// Bushaltestelle fußläufig entfernt (Lebenstedt City-Kino)
städtebauliche Situation	/// autokundenorientierte Lage an rückwärtig gelegenen Wohngebieten /// fußläufige Anbindung an Wohngebiete (v. a. Abschnitt III) grundsätzlich vorhanden
Bewertung nach EEK 2017 / 2018	
Ziel 1 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird erfüllt	/// Standort im Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße, bislang Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (u. a. Globus Bau- und Heimwerkermarkt) ➔ großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich
Ziel 3 wird nicht erfüllt	/// wohnsiedlungsräumlich nicht integrierter Standort, aufgrund der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich City Lebenstedt (v. a. Kaufland) könnte dieser durch die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente unter Druck geraten ➔ kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten
Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017	
für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):	
Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	/// wesentlicher Umsatzanteil (mindestens 70 %) soll aus dem Verflechtungsbereich stammen (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral) /// Marktgebiet (entspricht dem Verflechtungsbereich) umfasst ca. 485.000 Einwohner

	<ul style="list-style-type: none"> ➔ durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb aus nachfragestarken, nicht zentrenrelevanten Warengruppen (v. a. Einrichtung / Möbel, Bau- / Heimwerkerbedarf, Autoteile) voraussichtlich erfüllt, zumal Grundstücksgröße kein überdimensioniertes Vorhaben zulässt ➔ Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter ➔ Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, jedoch nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
Ziel 06 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> ➔ bei Konkretisierung des Planvorhabens ist Verkaufsflächenumfang der zentrenrelevanten Sortimente zu bestimmen
Ziel 07 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> ➔ bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> ➔ durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen
Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)	
für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):	
Grundsatz 5 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // mittlere Verkaufsflächendichte in bestimmten Warengruppen (v. a. Einrichtung / Möbel) in Salzgitter deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt ➔ voraussichtlich wird mittlere Verkaufsflächendichte unterschritten ➔ bei Überschreitung der mittleren Verkaufsflächendichte – vorbehaltlich einer Änderung / eines Wegfalls dieses Grundsatzes in der Fortschreibung des RROP – muss Marktgutachten die Raumverträglichkeit nachweisen
Ziel 9 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße ➔ Konzentration auf regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt wird erfüllt
Baurecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // gewerbliche Baufläche (G) ➔ kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // aktuell ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB) ➔ Handlungsbedarf, Ausschluss zentrenrelevanter (inkl. nahversorgungsrelevanter) Kernsortimente
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Überplanung zum Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum City Lebenstedt ➔ als Standort innerhalb des Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zur Etablierung von (auch großflächigen) Betrieben mit entsprechenden Kernsortimenten sehr gut geeignet und im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgesehen ➔ Festsetzung der zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Randsortimente im Rahmen der Bauleitplanung zum Schutz des Hauptzentrums City Lebenstedt

3.11 Prüfstandort 9 Lebenstedt Schlosserstraße



Standortbeschreibung

Lage	<ul style="list-style-type: none"> östlich im Stadtteil Lebenstedt
Grundstückgröße	<ul style="list-style-type: none"> ca. 9.600 m², ausreichende Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Aldi Lebensmitteldiscounter
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbe (Waschanlage, Verpackungsunternehmen), Einzelhandel (u. a. Trautmann Möbel), autoaffine Nutzungen (Kfz-Zulassungsstelle, TÜV-Station, Autohaus, Autolackiererei), Spieloase für Kinder, Sportplatz, Kleingärten
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> gute Lage für den MIV direkt an der verkehrsbedeutsamen Neißestraße, keine Sichtbarkeit von der stark befahrenen Konrad-Adenauer-Straße Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung (Lebenstedt, Abzw. Neißestraße)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> autokundenorientierte Lage ohne räumlichen Bezug zu Wohngebieten nächste zusammenhängende Wohngebiete mindestens ca. 1 km entfernt

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Standort im Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße ➔ großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich
Ziel 3 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gefährdet Nahversorgung an integrierten Lagen (v. a. Netto Nahversorgungszentrum Berliner Straße, NP Nahversorgungszentrum Wildkamp) ➔ kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Angeboten an diesem Standort; bestehender Betrieb genießt Bestandsschutz (inkl. ggf. geringfügiger Erweiterungsmöglichkeit zur Marktsicherung, s. Gutachten Seite 166)

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017

für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kongruenzgebot grundzentral) ➔ wird durch einen (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten voraussichtlich erfüllt
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens, jedoch widerspricht Ziel 05 einem großflächigen Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Lebenstedt) ➔ Konzentrationsgebot wird eingehalten, jedoch widerspricht Ziel 05 einem großflächigen Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
Ziel 05 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines städtebaulich integrierten Bereiches // unter bestimmten Voraussetzungen auch ausnahmsweise im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig ➔ Integrationsgebot wird nicht eingehalten; Ausnahmeveraussetzungen werden nicht erfüllt, da ein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung fehlt
Ziel 06 für aktuelle Nutzung nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> // bei Umnutzung des Grundstückes für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist Verkaufsflächenumfang der zentrenrelevanten Sortimente zu bestimmen ➔ für aktuelle Nutzung nicht relevant
Ziel 07 nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> ➔ relevant erst bei Konkretisierung eines Planvorhabens, welches die o. g. Voraussetzungen erfüllt
Ziel 08 nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> ➔ nachzuweisen durch separate Auswirkungsanalyse anhand eines konkreten Planvorhabens, welches die o. g. Voraussetzungen erfüllt

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)

für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 2 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // nicht integrierter Versorgungsstandort im sehr leistungsfähigen Stadtteil Lebenstedt (ca. 45.000 Einwohner) / Standort ist aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhangs mit Wohnbebauung jedoch kein integrierter Versorgungsstandort ➔ Ziel 2 wird nicht erfüllt
-------------------------------------	--

Baurecht

Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // gewerbliche Baufläche (G) ➔ kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // Teilortsbebauungsplan Leb 020 (Industriegelände / Festsetzung von Straßenlinien) ➔ ggf. Handlungsbedarf, Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten)

Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ➔ als Standort für Einzelhandel mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Kernsortimenten nicht geeignet und nicht vorgesehen ➔ als Standort innerhalb des Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel für die Etablierung von großflächigen Betrieben mit entsprechenden Kernsortimenten gut geeignet und im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgesehen ➔ Überplanung zum Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten zum Schutz der städtebaulich integrierten Lagen, v. a. Nahversorgungszentren Wildkamp und Berliner Straße
-----------------------------	---

3.12 Prüfstandort 10 Lebenstedt Peiner Straße Süd



Standortbeschreibung

Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// südöstlich im Stadtteil Lebenstedt
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> /// ca. 157.000 m², sehr großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> /// landwirtschaftlich genutzte Fläche
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Friedhof, Gewerbe (Recycling, Dönerherstellung), Kirchengemeinde, Autobahn
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// noch gute Lage für den MIV direkt an der Peiner Straße mit sehr guter Fernwirkung durch die vorbeiführende Autobahn; die Anschlussstellen Watenstedt und Salder befinden sich allerdings bereits in ca. 1 km Entfernung /// Bushaltestelle fußläufig entfernt (Friedhof)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungskörpers überwiegend autokundenorientierte Lage /// Wohngebiete nur in westliche Richtung in über 150 m fußläufige Entfernung /// Bebauung würde Siedlungsrand nach Osten aufbrechen

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> /// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> /// Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine wesentliche Prägung durch Einzelhandel; Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße ca. 300 m nördlich in verkehrsgünstigerer Lage (u. a. tedox, Expert) ➔ widerspricht Ziel 2, Konzentration von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in diesem Teilraum auf den Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße und nicht großflächigen Einzelhandel ggf. auch auf verkehrsgünstige und bereits eingeführte Standorte zu lenken ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> /// städtebaulich oder siedlungsräumlich nicht integrierter Standort ➔ kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Angeboten

Baurecht	
Flächen- nutzungsplan	/ Grünfläche → kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungs- plan	/ aktuell ohne Bebauungsplan (§ 35 BauGB) → kein akuter Handlungsbedarf
Fazit / Empfehlungen	→ keine Entwicklung mit Einzelhandel insgesamt anzustreben

3.13 Prüfstandort 11 Salder Peiner Straße



Standortbeschreibung	
Lage	/// nördlich im Stadtteil Salder
Grundstücksgröße	/// ca. 20.000 m ² , großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	/// landwirtschaftlich genutzte Fläche
Umfeldnutzungen	/// Aldi Lebensmitteldiscounter, Autohaus, landwirtschaftliche Flächen
verkehrliche Situation	/// gute Lage für den MIV direkt an der Peiner Straße, Sichtbarkeit von der Peiner Straße sowie der stark befahrenen Straße Vor dem Dorfe gegeben /// Bushaltestellen fußläufig entfernt (Salder Vor dem Dorfe, Salder Gerichtsweg)
städtebauliche Situation	/// überwiegend autokundenorientierte Lage mit stark eingeschränktem räumlichen Bezug zu Wohngebieten /// nächste zusammenhängende Wohngebiete südlich der Straße Vor dem Dorfe ca. 100 m entfernt
Bewertung nach EEK 2017 / 2018	
Ziel 1 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang nur Prägung des Standortumfelds durch Lebensmitteleinzelhandel und Autohaus ➔ widerspricht Ziel 2, großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ggf. auch auf verkehrsgünstige und bereits eingeführte Standorte zu lenken ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird nicht erfüllt	/// kein städtebaulich oder wohnsiedlungsräumlich integrierter Standort ➔ kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none">// überwiegend Landwirtschaft→ kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungs-plan	<ul style="list-style-type: none">// aktuell ohne Bebauungsplan (§ 35 BauGB)→ kein akuter Handlungsbedarf
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none">→ als Standort für Einzelhandel mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Kernsortimenten nicht geeignet und nicht vorgesehen→ keine Entwicklung mit Einzelhandel insgesamt anzustreben

3.14 Prüfstandort 12 Salder Museumstraße



Standortbeschreibung

Lage	<ul style="list-style-type: none"> // im südlichen Bereich des Stadtteils Salder
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> // ca. 41.000 m², sehr großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> // landwirtschaftlich genutzte Fläche
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> // Wohnen, Gewerbe, Autowerkstatt
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> // aktuell noch gute Lage für den MIV direkt an der stark befahrenen Museumstraße als Hauptdurchfahrt durch Salder, mit entsprechender Sichtbarkeit von dieser; im Falle der Realisierung einer Ortsumgehung schlechtere Verkehrslage // Bushaltestelle fußläufig entfernt (Salder Mindener Straße)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> // wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage // fußläufige Anbindung an umliegende Wohngebiete (u. a. Museumstraße, Dammstraße, Mindener Straße) grundsätzlich gegeben

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ➔ widerspricht Ziel 2, großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ggf. auch auf verkehrsgünstige und bereits eingeführte Standorte zu lenken ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde Versorgungslücke im südlichen Stadtteil Salder schließen // aufgrund der räumlichen Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen Schölkegraben (v. a. NP), ca. 1,8 km entfernt Gebhardshagen (v. a. NP) sowie dem ca. 2,5 km entfernt Sonstigen Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung Lichtenberg (v. a. Netto, ca. 3,3 km entfernt) können diese durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Prüfstandort unter Druck geraten ➔ Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten an diesem Standort jedoch grundsätzlich darstellbar ➔ Wechselwirkungen mit den zentralen Versorgungsbereichen Schölkegraben und Gebhardshagen sowie dem Netto-Markt Lichtenberg berücksichtigen

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kongruenzgebot grundzentral) → durch einen (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten voraussichtlich erfüllt → Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Salder) → Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 kann ggf. erfüllt werden	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines städtebaulich integrierten Bereiches → Integrationsgebot zunächst nicht erfüllt // bei Nachweis der Nahversorgungsbedeutung (mind. 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente), des räumlichen Zusammenhangs mit Wohnbebauung und des Erfordernisses aus siedlungsstrukturellen Gründen (große räumliche Entfernung zu vorhandenen integrierten Versorgungsstandorten) kann Ausnahmeregelung wirken → Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes wird voraussichtlich erfüllt
Ziel 07 noch nicht relevant	→ bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	→ durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen

Hinweis (Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot):

- // Die landesplanerischen Regelungen sind nicht relevant für einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt, welcher keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat
- // Für Betriebe, welche räumlich-funktional Wohngebieten direkt zugeordnet sind und die auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen, wird angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben, wenn ein Umsatzanteil von 50 % oder mehr aus einem fußläufigen Nahbereich (700 – 1.000 m) erzielt wird
- // Der fußläufige Nahbereich umfasst für den Prüfstandort vorbehaltlich der Abgrenzung im konkreten Planfall den Stadtteil Salder mit ca. 1.470 EW (Quelle: Stadt Salzgitter, Stand: 31.12.2015) und ca. 3,7 Mio. € Kaufkraft bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- rechnerisch ergibt sich eine mögliche Lebensmittelmarkt-Größe von deutlich unter 800 m² VK (Lebensmitteldiscounter und / oder Supermarkt), was nicht den heutigen Markterfordernissen entspricht

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort liegt im Stadtteil Salder und übernimmt hier für nur ca. 1.470 Einwohner Nahversorgungsfunktionen → Stadtteil eher nicht für weiteren Lebensmittelmarkt geeignet
-------------------------------	---

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // gewerbliche Baufläche (G) → kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // aktuell Gewerbegebiet (GE) gemäß Bebauungsplan Sal 016 → kein akuter Handlungsbedarf
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> → Entwicklung als Standort für nicht großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich möglich → zum Schutz sowie zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche Schölkegraben und Gebhardshagen bei Entwicklung mit Lebensmittelmarkt Wechselwirkungen mit diesen integrierten Versorgungslagen berücksichtigen

3.15 Prüfstandorte 13 Lebenstedt / Lichtenberg Theodor-Heuss-Straße / John-F.-Kennedy-Straße



Standortbeschreibung

Lage	<ul style="list-style-type: none"> westlich im Stadtteil Lebenstedt / nördlich im Stadtteil Lichtenberg
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> 13a: ca. 12.500 m², großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel 13b: ca. 14.700 m², großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel 13c: ca. 58.000 m², sehr großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Freiflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel (u. a. OBI, SB Möbel Boss, Hammer, Penny), Industrie (v. a. Bosch), Freiflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> sehr gute Lage für den MIV direkt an den stark befahrenen Theodor-Heuss-Straße und John-F.-Kennedy-Straße in Nähe zum Autobahnanschluss Lichtenberg mit entsprechender Sichtbarkeit und Werbemöglichkeiten Bushaltestelle direkt vorgelagert bzw. fußläufig entfernt (Lebenstedt Bosch)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> autokundenorientierte Lage mit nur sehr eingeschränktem räumlichen Bezug zu Wohngebieten fußläufige Anbindung an Wohngebiete nördlich der Theodor-Heuss-Straße (Fredenbergl) bzw. südlich der Alte Heerstraße (Lichtenberg) grundsätzlich gegeben

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Standorte außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs <p>→ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten</p>
Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> bereits starke Prägung des Standortumfelds durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, als Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt für großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgewiesen <p>→ großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich</p>
Ziel 3 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> keine städtebaulich oder siedlungsräumlich integrierten Standorte <p>→ kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Angeboten</p>

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017

für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil (mindestens 70 %) soll aus dem Verflechtungsbereich stammen (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral) // Marktgebiet (entspricht dem Verflechtungsbereich) umfasst ca. 485.000 Einwohner → durch einen (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieb aus nachfragestarken, nicht zentrenrelevanten Warengruppen (v. a. Einrichtung / Möbel, Bau- / Heimwerkerbedarf) voraussichtlich erfüllt → Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Lebenstedt / Lichtenberg) → Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, jedoch nicht zentrenrelevantes Kernsortiment und daher nicht relevant
Ziel 06 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> → bei Konkretisierung des Planvorhabens ist Verkaufsflächenumfang der zentrenrelevanten Sortimente zu bestimmen
Ziel 07 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> → bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> → durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)

für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Grundsatz 5 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // mittlere Verkaufsflächendichte in bestimmten Warengruppen (v. a. Einrichtung / Möbel) in Salzgitter deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt → voraussichtlich wird mittlere Verkaufsflächendichte unterschritten → bei Überschreitung der mittleren Verkaufsflächendichte – vorbehaltlich einer Änderung / eines Wegfalls dieses Grundsatzes in der Fortschreibung des RROP – muss Auswirkungsanalyse die Raumverträglichkeit nachweisen
Ziel 9 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt Theodor-Heuss-Straße / John-F.-Kennedy-Straße → Konzentration auf regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt wird erfüllt

Baurecht

Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // 13a, 13b: gewerbliche Baufläche (G), 13c: Sonderbaufläche (S) → kein akuter Handlungsbedarf, ggf. Handlungsbedarf im konkreten Planfall
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // unterschiedlich (GI in Leb 125, SO / GE / GI in Leb 124) → kein akuter Handlungsbedarf, ggf. Handlungsbedarf im konkreten Planfall
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> → als Standort innerhalb des Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zur Etablierung von großflächigen Betrieben mit entsprechenden Kernsortimenten, v. a. Einrichtungs- / DIY-Branche, sehr gut geeignet und im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgesehen → Festsetzung der zentrenrelevanten Randsortimente im Rahmen der Bauleitplanung zum Schutz der Hauptzentren City Lebenstedt und Innenstadt Bad

3.16 Prüfstandort 14 Gebhardshagen Bahn / Nord-Süd-Straße



Standortbeschreibung

Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// östlich im Stadtteil Gebhardshagen
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> /// ca. 46.000 m², sehr großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> /// landwirtschaftlich genutzte Fläche
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Nord-Süd-Straße, Bahntrasse, Gewerbe, Wohnen
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// sehr gute Lage für den MIV direkt an der stark befahrenen Nord-Süd-Straße mit grundsätzlich guter Sichtbeziehung aus allen Himmelsrichtungen /// Bushaltestelle direkt vorgelagert (Nord-Süd-Straße), jedoch ohne ÖPNV-Anbindung in den Ortskern von Gebhardshagen
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// überwiegend autokundenorientierte Lage mit (stark eingeschränktem) räumlichen Bezug zu Wohngebieten /// fußläufige Anbindung an Siedlungskörper von Gebhardshagen über vierspurige Nord-Süd-Straße im ampelgeregelten Kreuzungsbereich (Am Strauchholz) grundsätzlich gegeben

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> /// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> /// Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ➔ widerspricht Ziel 2, großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ggf. auch auf verkehrsgünstige und bereits eingeführte Standorte zu lenken ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> /// Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde Versorgung in integrierten Lagen gefährden /// bislang klare Raumkante des Siedlungskörpers Gebhardshagens würde in Richtung Osten aufgebrochen werden ➔ kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	/ Grünfläche → kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungsplan	/ aktuell ohne Bebauungsplan (§ 35 BauGB) → kein akuter Handlungsbedarf
Fazit / Empfehlungen	→ keine Entwicklung mit Einzelhandel insgesamt anzustreben

3.17 Prüfstandort 15 Gebhardshagen Wald / Nord-Süd-Straße



Standortbeschreibung

Lage	/// südöstlich im Stadtteil Gebhardshagen
Grundstücksgröße	/// ca. 52.000 m ² , sehr großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	/// Waldfläche
Umfeldnutzungen	/// Nord-Süd-Straße, Gewerbe (Pharmaunternehmen, Heizöllieferant)
verkehrliche Situation	/// sehr gute Lage für den MIV direkt an der stark befahrenen Nord-Süd-Straße mit grundsätzlich guter Sichtbeziehung aus allen Himmelsrichtungen /// Bushaltestelle fußläufig entfernt (Gebhardshagen Gewerbegebiet)
städtebauliche Situation	/// autokundenorientierte Lage ohne räumlichen Bezug zu Wohngebieten /// fußläufige Anbindung an Siedlungskörper von Gebhardshagen über vierspurige Nord-Süd-Straße im ampelgeregelten Kreuzungsbereich (Vor der Burg) sowie an die Stadtteile Engerode und Calbecht über die Straße Erzwäsche grundsätzlich gegeben

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs → Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten → widerspricht Ziel 2, großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ggf. auch auf verkehrsgünstige und bereits eingeführte Standorte zu lenken → kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird nicht erfüllt	/// Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde Versorgung in integrierten Lagen gefährden /// bislang klare Raumkante des Siedlungskörpers Gebhardshagens würde in Richtung Südosten aufgebrochen werden, Rodung wäre Voraussetzung → kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	/ Grünfläche → kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungsplan	/ aktuell ohne Bebauungsplan (§ 35 BauGB) → kein akuter Handlungsbedarf
Fazit / Empfehlungen	→ keine Entwicklung mit Einzelhandel insgesamt anzustreben

3.18 Prüfstandort 16 Gebhardshagen Am Berg / Mühlenbach



Standortbeschreibung	
Lage	<ul style="list-style-type: none"> im südwestlichen Bereich des Stadtteils Gebhardshagen
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> ca. 6.800 m², ausreichende Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Grünfläche, Kleingärten
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen, weitere Grünfläche und Kleingärten, Wald
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> mäßige Lage für den MIV an der Straße Am Berg und in Nähe zur Gustedter Straße / Sternbergstraße mit jeweils lokaler Erschließungsfunktion Bushaltestelle noch fußläufig entfernt (Gebhardshagen Ort)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> räumlicher Zusammenhang mit Wohngebieten in nördlicher und südlicher Richtung, wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage fußläufige Anbindung an weitere umliegende Wohngebiete (u. a. östlich der Straße Vor der Burg) grundsätzlich gegeben
Bewertung nach EEK 2017 / 2018	
Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ➔ widerspricht Ziel 2, Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel ggf. auch auf sonstige verkehrsgünstige und eingeführte Standorte zu lenken ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten könnte die Nahversorgung im südlichen Bereich des Stadtteils Gebhardshagen sichern ➔ Neuaufstellung der Nahversorgung am Prüfstandort würde den Standort Hagenmarkt mit seinen schwierigen Standortrahmenbedingungen (v. a. kleine Verkaufsfläche, geringe Anzahl an Kundenstellplätzen) ersetzen (dieser wäre dann kein zentraler Versorgungsbereich mehr) ➔ Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten an diesem Standort soll grundsätzlich möglich sein, sofern eine Entwicklung am Standort Hagenmarkt im zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen nicht möglich ist

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitter stammen (Kongruenzgebot grundzentral) → wird durch einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt in einer marktüblichen Größenordnung voraussichtlich eingehalten → Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Gebhardshagen) → Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 wäre nachzuweisen	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs → Integrationsgebot wird zunächst nicht eingehalten // ausnahmsweise auch außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage (zentraler Versorgungsbereich Gebhardshagen / Hagenmarkt) zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Ansiedlung / Modernisierung aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist → bei Nachweis der Unmöglichkeit einer Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen grundsätzlich möglich
Ziel 07 noch nicht relevant	→ bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	→ durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen

Hinweis (Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot):

- // Die landesplanerischen Regelungen sind nicht relevant für einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt, welcher keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat
- // Für Betriebe, welche räumlich-funktional Wohngebieten direkt zugeordnet sind und die auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen, wird angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben, wenn ein Umsatzanteil von 50 % oder mehr aus einem fußläufigen Nahbereich (700 – 1.000 m) erzielt wird
- // Der fußläufige Nahbereich umfasst für den Prüfstandort vorbehaltlich der Abgrenzung im konkreten Planfall den Großteil des Stadtteil Gebhardshagen und übernimmt Nahversorgungsfunktionen für etwa zwei Drittel seiner Einwohner (ca. 4.600 EW) mit ca. 11,4 Mio. € Kaufkraft bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- rechnerisch ergibt sich eine mögliche Lebensmittelmarkt-Größe von ca. 1.000 m² VK (Lebensmitteldiscounter) bzw. ca. 1.350 (Supermarkt) und damit eine für heutige Verhältnisse eher am unteren Rand der übliche Größenordnung

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // zentraler Standort innerhalb des südwestlichen Bereichs des grundsätzlich leistungsfähigen Stadtteils Gebhardshagen mit insgesamt ca. 6.850 Einwohnern → Stadtteil grundsätzlich gut für Lebensmittelversorgung geeignet
-------------------------------	--

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none">// Grünfläche→ kein akuter Handlungsbedarf, Handlungsbedarf ggf. im konkreten Planfall
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none">// aktuell private Freifläche gemäß Teilorts- zugleich Aufbauplan Ghg 06→ kein akuter Handlungsbedarf, Handlungsbedarf ggf. im konkreten Planfall
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none">→ Entwicklung als Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nur im Falle und bei Nachweis der Unmöglichkeit einer Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen (dann kein zentraler Versorgungsbereich mehr)→ sonst keine Entwicklung mit Einzelhandel anzustreben

3.19 Prüfstandort 17 Gebhardshagen Sonnenbergweg



Standortbeschreibung	
Lage	// im westlichen Bereich des Stadtteils Gebhardshagen
Grundstücksgröße	// ca. 2.700 m ² , sehr knapp bemessene Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	// Leerstand (ehemals Aldi)
Umfeldnutzungen	// Wohngebiete, weiterer Einzelhandel (u. a. Apotheke, Optik) und Leerstände
verkehrliche Situation	// sehr mäßige Lage für den MIV an der Wohngebietsammelstraße Sonnenbergweg abseits verkehrsbedeutsamer Verkehrsstraßen, kaum eigene Stellplätze // Bushaltestelle fußläufig entfernt (Gebhardshagen Siedlung)
städtebauliche Situation	// wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage // fußläufige Anbindung an umliegende Wohngebiete wird durch Hanglage des Grundstücks erschwert
Bewertung nach EEK 2017 / 2018	
Ziel 1 wird nicht erfüllt	// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	// Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ➔ steht im Widerspruch zu Ziel 2, Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel ggf. auch auf sonstige verkehrsgünstige und eingeführte Standorte zu lenken ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird erfüllt	➔ Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten könnte die Nahversorgung im westlichen Bereich des Stadtteils Gebhardshagen sichern ➔ Neuaufstellung der Nahversorgung im Prüfstandort hätte Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen (Hagenmarkt) mit seinen schwierigen Standortrahmenbedingungen (v. a. kleine Verkaufsfläche, geringe Anzahl an Kundenstellplätzen), bei Wegfall des Lebensmittelmarktes dort wäre dieser dann jedoch kein zentraler Versorgungsbereich mehr ➔ Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten an diesem Standort soll grundsätzlich möglich sein, sofern eine Entwicklung am Standort Hagenmarkt im zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen nicht möglich ist

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kongruenzgebot grundzentral) → wird durch einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt in einer marktüblichen Größenordnung voraussichtlich eingehalten, zumal knapp bemessene Grundstücksgröße größerem Vorhaben entgegensteht → Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Gebhardshagen) → Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 wird ggf. erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs → Integrationsgebot wird zunächst nicht eingehalten // ausnahmsweise auch außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage (zentraler Versorgungsbereich Gebhardshagen / Hagenmarkt) zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Ansiedlung / Modernisierung dort aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist → bei Nachweis der Unmöglichkeit einer Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen grundsätzlich möglich
Ziel 07 noch nicht relevant	→ bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	→ durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen

Hinweis (Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot):

- // Die landesplanerischen Regelungen sind nicht relevant für einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt, welcher keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat
- // Für Betriebe, welche räumlich-funktional Wohngebieten direkt zugeordnet sind und die auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen, wird angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben, wenn ein Umsatzanteil von 50 % oder mehr aus einem fußläufigen Nahbereich (700 – 1.000 m) erzielt wird
- // Der fußläufige Nahbereich umfasst für den Prüfstandort vorbehaltlich der Abgrenzung im konkreten Planfall den Großteil des Stadtteil Gebhardshagen und übernimmt Nahversorgungsfunktionen für etwa zwei Drittel seiner Einwohner (ca. 4.600 EW) mit ca. 11,4 Mio. € Kaufkraft bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- rechnerisch ergibt sich eine mögliche Lebensmittelmarkt-Größe von ca. 1.000 m² VK (Lebensmitteldiscounter) bzw. ca. 1.350 (Supermarkt) und damit eine für heutige Verhältnisse eher am unteren Rand der übliche Größenordnung

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // zentraler Standort innerhalb des südwestlichen Bereichs des grundsätzlich leistungsfähigen Stadtteils Gebhardshagen mit insgesamt ca. 6.850 Einwohnern → Stadtteil grundsätzlich gut für Lebensmittelversorgung geeignet
-------------------------------	--

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // gemischte Baufläche (M) → kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // aktuell Mischgebiet (MI) gemäß Bebauungsplan Ghg 033 → Handlungsbedarf nur im Falle einer konkreten großflächigen Planung nach Ziel 05 LROP
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> → Entwicklung als Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nur im Falle und bei Nachweis der Unmöglichkeit einer Ansiedlung / Modernisierung im zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen (dann kein zentraler Versorgungsbereich mehr) → Entwicklung aufgrund der ungünstigen Standortrahmenbedingungen (v. a. unzureichende Verkehrslage und Parkplatzsituation) unwahrscheinlich → sonst Entwicklung mit nicht großflächigem, nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zur Versorgung der Wohngebiete grundsätzlich möglich

3.20 Prüfstandorte 18 Gebhardshagen Weddemweg Nord und Weddemweg



Standortbeschreibung

Lage	<ul style="list-style-type: none"> // im nördlichen Bereich des Stadtteils Gebhardshagen
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> // 18a: ca. 67.000 m², sehr großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel // 18b: ca. 10.000 m², großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> // 18a: landwirtschaftlich genutzte Fläche // 18b: Kleingärten
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> // 18a: landwirtschaftlich genutzte Flächen, Kleingärten // 18b: Wohngebiete
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> // 18a und 18b: gute Lage für den MIV am verkehrsbedeutsamen Weddemweg // 18a: Bushaltestelle fußläufig entfernt, 18b: vorgelagert (Gebhardshagen Friedhof)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> // 18a: aktuell wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lage (kein Wohngebietsanschluss) // 18b: wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage (räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung in westliche und östliche Richtung sowie perspektivisch stärkere Integration durch weitere Wohngebietsentwicklung in Richtung Norden)

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ➔ widerspricht Ziel 2, Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel ggf. auch auf sonstige verkehrsgünstige und vorgeprägte Standorte zu lenken ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird für Standort 18b erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten könnte die Nahversorgung im nördlichen Bereich des Stadtteils Gebhardshagen neu aufstellen und damit sichern ➔ Neuaufstellung der Nahversorgung am Prüfstandort hätte Wechselwirkungen mit dem Rewe-Standort und dem zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen (v. a. NP) mit ihren jeweils schwierigen Standortrahmenbedingungen (v. a. kleine Verkaufsflächen, geringe Anzahl an Kundenstellplätzen), bei Wegfall des Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen wäre dieser dann kein zentraler Versorgungsbereich mehr

	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten am Standort 18b soll grundsätzlich möglich sein, sofern eine Entwicklung am Standort Reichenberger Straße oder im zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen nicht möglich ist ➔ Wechselwirkungen mit zentralem Versorgungsbereich Gebhardshagen sind zu berücksichtigen
Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017	
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):	
Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kongruenzgebot grundzentral) ➔ wird durch einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt in einer marktüblichen Größenordnung voraussichtlich eingehalten ➔ Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Gebhardshagen) ➔ Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 wird ggf. erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Integrationsgebot wird zunächst nicht eingehalten // ausnahmsweise auch außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage (zentraler Versorgungsbereich Gebhardshagen / Hagenmarkt) zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Planstandort integriert ist und eine Unterausstattung im entsprechenden Teilraum vorhanden ist ➔ Standort 18a: derzeit und perspektivisch nicht integriert ➔ keine weitere Prüfung ➔ Standort 18b: Standort ist sowohl derzeit (als auch perspektivisch durch Wohngebietsentwicklung im Norden des Stadtteils Gebhardshagen) integriert; Ausstattung mit periodischen Sortimenten in der Ortschaft West mit 0,18 m² je Einwohner deutlich unterdurchschnittlich ➔ Ansiedlung grundsätzlich möglich, wenn Beinträchtigerungsverbot eingehalten wird
Ziel 07 noch nicht relevant	➔ bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	➔ durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen

Hinweis (Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot):

- // Die landesplanerischen Regelungen sind nicht relevant für einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt, welcher keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat
- // Für Betriebe, welche räumlich-funktional Wohngebieten direkt zugeordnet sind und die auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen, wird angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben, wenn ein Umsatzanteil von 50 % oder mehr aus einem fußläufigen Nahbereich (700 – 1.000 m) erzielt wird
- // Der fußläufige Nahbereich umfasst für den Prüfstandort 18b vorbehaltlich der Abgrenzung im konkreten Planfall den Großteil des Stadtteil Gebhardshagen und übernimmt Nahversorgungsfunktionen für etwa drei Viertel seiner Einwohner (ca. 5.100 EW) mit ca. 12,7 Mio. € Kaufkraft bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- ➔ rechnerisch ergibt sich eine mögliche Lebensmittelmarkt-Größe von ca. 1.100 m² VK (Lebensmitteldiscounter) bzw. ca. 1.500 (Supermarkt) und damit eine im mittleren Bereich der für heutige Verhältnisse üblichen Größenordnung

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)

für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 2
wird erfüllt

- // zentraler Standort innerhalb des nördlichen Bereichs des grundsätzlich leistungsfähigen Stadtteils Gebhardshagen mit insgesamt ca. 6.850 Einwohnern
- Stadtteil grundsätzlich gut für Lebensmittelversorgung geeignet

Baurecht

**Flächen-
nutzungsplan**

- // 18a: vorwiegend Landwirtschaft
- // 18b: Dauerkleingärten
- kein akuter Handlungsbedarf, Handlungsbedarf ggf. im konkreten Planfall (18b)

**Bebauungs-
plan**

- // 18a, 18b: aktuell ohne Bebauungsplan (§ 35 BauGB)
- kein akuter Handlungsbedarf, Handlungsbedarf ggf. im konkreten Planfall (18b)

**Fazit /
Empfehlungen**

- Entwicklung des Standortes 18b mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel grundsätzlich möglich, wenn eine Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen oder am Standort Reichenberger Straße nicht möglich ist
- sonst keine weitere Entwicklung mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Einzelhandel am Standort anzustreben

3.21 Prüfstandort 19 Gebhardshagen Rewe / Reichenberger Straße



Standortbeschreibung

Lage	<ul style="list-style-type: none"> // im nördlichen Bereich des Stadtteils Gebhardshagen
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> // ca. 9.000 m², ausreichende Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> // Einzelhandel (Rewe, Gärtnerei Starke)
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> // Wohnen
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> // gute Lage für den MIV in unmittelbarer Nähe zum verkehrsbedeutsamen Weddemweg // Bushaltestelle direkt vorgelagert (Gebhardshagen Weddemweg)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> // wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage // fußläufige Anbindung an ZVB Gebhardshagen (Hagenmarkt) gegeben

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird tlw. erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang (neben Rewe) auch Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Gärtnerei Starke) ➔ widerspricht Ziel 2, Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte zu lenken, erfüllt jedoch das Ziel, nicht großflächigen Einzelhandel ggf. auch auf sonstige verkehrsgünstige und vorgeprägte Standorte zu lenken ➔ nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich möglich; bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz
Ziel 3 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten könnte die Nahversorgung im nördlichen Bereich des Stadtteils Gebhardshagen sichern ➔ Neuaufstellung der Nahversorgung am Prüfstandort hätte Wechselwirkungen mit dem ZVB Gebhardshagen (Hagenmarkt) mit seinen schwierigen Standortrahmenbedingungen (v. a. kleine Verkaufsfläche, geringe Anzahl an Kundenstellplätzen), bei Wegfall des Lebensmittelmarktes im ZVB Gebhardshagen wäre dieser dann kein ZVB mehr ➔ Neuaufstellung der nahversorgungsrelevanten Angebote am Prüfstandort soll grundsätzlich möglich sein ➔ Wechselwirkungen mit ZVB Gebhardshagen sind zu berücksichtigen

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kongruenzgebot grundzentral) → wird durch einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt mit marktüblicher Größenordnung voraussichtlich eingehalten → Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Gebhardshagen) → Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 wird ggf. erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines städtebaulich integrierten Bereiches → Integrationsgebot wird zunächst nicht eingehalten // ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lage (zentraler Versorgungsbereich Gebhardshagen / Hagenmarkt) zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Entwicklung dort aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist → bei Nachweis der Unmöglichkeit einer Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen (oder bei Neuaufstellung der Lebensmittelversorgung im zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen mit entsprechendem Flächenverbrauch) möglich
Ziel 07 noch nicht relevant	→ bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	→ durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen

Hinweis (Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot):

- // Die landesplanerischen Regelungen sind nicht relevant für einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt, welcher keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat
- // Für Betriebe, welche räumlich-funktional Wohngebieten direkt zugeordnet sind und die auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen, wird angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben, wenn ein Umsatzanteil von 50 % oder mehr aus einem fußläufigen Nahbereich (700 – 1.000 m) erzielt wird
- // Der fußläufige Nahbereich umfasst für den Prüfstandort vorbehaltlich der Abgrenzung im konkreten Planfall den gesamten Stadtteil Gebhardshagen mit ca. 6.850 Einwohnern (Quelle: Stadt Salzgitter, Stand: 31.12.2015) mit ca. 17,0 Mio. € Kaufkraft bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- rechnerische ergibt sich eine mögliche Lebensmittelmarkt-Größe von ca. 1.450 m² VK (Lebensmitteldiscounter) bzw. ca. 2.000 m² VK (Supermarkt) und damit eine im oberen Bereich der für heutige Verhältnisse übliche Größenordnung

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // zentraler Standort innerhalb des nördlichen Bereichs des grundsätzlich leistungsfähigen Stadtteils Gebhardshagen mit insgesamt ca. 6.850 Einwohnern → Stadtteil grundsätzlich gut für Lebensmittelversorgung geeignet
-------------------------------	---

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none">// Wohnbaufläche (W)→ kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none">// aktuell überwiegend ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB)→ Überplanung im konkreten Planfall empfohlen
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none">→ Neuaufstellung des Standortes zur Sicherung der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Neuaufstellung des Hagenmarktes (ZVB Gebhardshagen) priorisiert anzustreben

3.22 Prüfstandort 20 Gebhardshagen NP / Hagenmarkt



Standortbeschreibung

Lage	/// zentral im Stadtteil Gebhardshagen
Grundstücksgröße	/// ca. 6.200 m ² , ausreichende Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	/// Wohn- und Geschäftshaus, Parkplatz, Telekom
Umfeldnutzungen	/// Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen, Parken
verkehrliche Situation	/// gute Lage für den MIV direkt an der Hauptdurchfahrtsstraße Weddemweg mit grundsätzlich guter Sichtbarkeit /// Bushaltestelle direkt vorgelagert (Gebhardshagen Ost)
städtebauliche Situation	/// städtebaulich und wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage /// fußläufige Anbindung an Wohngebiete in alle Himmelsrichtungen gegeben

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird erfüllt	/// Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Entwicklung mit Einzelhandel ausdrücklich erwünscht und zu fördern
Ziel 2 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, sondern der Zentrenstufe entsprechender Einzelhandel (v. a. nahversorgungsrelevante Kernsortimente)
Ziel 3 wird erfüllt	/// Weiterentwicklung des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde diesen zentralen Bereich Gebhardshagens aufwerten und beleben /// Neuaufstellung der Nahversorgung in Gebhardshagen an dieser Stelle kann den in die Jahre gekommenen Betriebstyp ersetzen ➔ Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesem Standort priorisiert anzustreben, s. auch zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gebhardshagen (Gutachten Seite 126 ff.)

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2016

nahversorgungsrelevantes Angebot (sofern großflächig):

Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kongruenzgebot grundzentral) → wird durch einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt in einer marktüblichen Größenordnung voraussichtlich eingehalten → Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Gebhardshagen) → Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage in einem städtebaulich integrierten Bereich → Integrationsgebot wird eingehalten
Ziel 07 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> → bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> → durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)

nahversorgungsrelevantes Angebot (sofern großflächig):

Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // zentraler Standort innerhalb des grundsätzlich leistungsfähigen Stadtteils Gebhardshagen mit insgesamt ca. 6.850 Einwohner → Stadtteil grundsätzlich gut für Lebensmittelversorgung geeignet
-------------------------------	--

Baurecht

Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // aktuell als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen → kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // aktuell als Mischgebiet (MI) gemäß Bebauungsplan Ghg 021 festgesetzt → kein akuter Handlungsbedarf, ggf. Handlungsbedarf im konkreten Planfall
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> → als Standort für die Modernisierung der Nahversorgungsstrukturen (Betriebstypen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, v. a. Lebensmittelmarkt) mit erster V. a. zu entwickeln, grundsätzlich ohne Verkaufsflächenbeschränkung → ggf. Ergänzung um weitere nahversorgungsrelevante Betriebstypen (v. a. Drogeriemarkt oder als Koppelstandort Vollsortiment / Discounter)

3.23 Prüfstandort 21 Gebhardshagen Wasserburg



Standortbeschreibung	
Lage	// im südlichen Bereich des Stadtteils Gebhardshagen
Grundstücksgröße	// ca. 10.500 m ² , großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	// Wasserburg, Sporthalle, Parkplatz
Umfeldnutzungen	// Wohnen, Kleingärten
verkehrliche Situation	// gute Lage für den MIV in unmittelbarer Nähe zur verkehrsbedeutsamen Straße Vor der Burg // Bushaltestellen fußläufig entfernt (Gebhardshagen Süd, Gebhardshagen Ort)
städtebauliche Situation	// wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage // fußläufige Anbindung an ZVB Gebhardshagen (Hagenmarkt) gegeben
Bewertung nach EEK 2017 / 2018	
Ziel 1 wird nicht erfüllt	// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs → Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	// Lage außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten → steht im Widerspruch zu Ziel 2, Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ggf. auch auf sonstige verkehrsgünstige vorgeprägte Standorte zu lenken → kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird erfüllt	// Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten könnte die Nahversorgung im südlichen Bereich des Stadtteils Gebhardshagen sichern // vermutlich Nutzungskonflikte bzgl. der Stellplätze (Sporthalle, Markt) // Neuaufstellung der Nahversorgung am Prüfstandort hätte Wechselwirkungen mit dem ZVB Gebhardshagen (Hagenmarkt) mit seinen jeweils schwierigen Standortrahmenbedingungen (v. a. kleine Verkaufsfläche, geringe Anzahl an Kundenstellplätzen), bei Wegfall des Lebensmittelmarktes im ZVB Gebhardshagen wäre dieser dann kein ZVB mehr → Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten jedoch grundsätzlich möglich → Wechselwirkungen mit zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen sind zu berücksichtigen

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kongruenzgebot grundzentral) → wird durch einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt mit marktüblicher Größenordnung voraussichtlich eingehalten → Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Gebhardshagen) → Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 wäre nachzuweisen	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs → Integrationsgebot wird zunächst nicht eingehalten // ausnahmsweise auch außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage zentraler Versorgungsbereich Gebhardshagen / Hagenmarkt) zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Entwicklung dort aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist → bei Nachweis der Unmöglichkeit einer Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich (oder bei Neuaufstellung der Lebensmittelversorgung im zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen mit entsprechendem Flächenverbrauch, sodass innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Gebhardshagen ein weiterer Lebensmittelmarkt keinen Platz findet) grundsätzlich möglich
Ziel 07 noch nicht relevant	→ bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	→ durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen

Hinweis (Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot):

- // Die landesplanerischen Regelungen sind nicht relevant für einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt, welcher keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat
- // Für Betriebe, welche räumlich-funktional Wohngebieten direkt zugeordnet sind und die auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen, wird angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben, wenn ein Umsatzanteil von 50 % oder mehr aus einem fußläufigen Nahbereich (700 – 1.000 m) erzielt wird
- // Der fußläufige Nahbereich umfasst für den Prüfstandort vorbehaltlich der Abgrenzung im konkreten Planfall den Großteil des Stadtteils Gebhardshagen mit etwa drei Viertel der Einwohner (ca. 5.100 EW) mit ca. 12,7 Mio. € Kaufkraft bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- rechnerisch ergibt sich eine mögliche Lebensmittelmarkt-Größe von ca. 1.100 m² VK (Lebensmitteldiscounter) bzw. ca. 1.500 m² VK (Supermarkt) und damit eine im mittleren Bereich der für heutige Verhältnisse übliche Größenordnung

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // zentraler Standort innerhalb des südwestlichen Bereichs des grundsätzlich leistungsfähigen Stadtteils Gebhardshagen mit insgesamt ca. 6.850 Einwohnern → Stadtteil grundsätzlich gut für Lebensmittelversorgung geeignet
-------------------------------	--

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // gemischte Baufläche (M) → kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // aktuell überwiegend ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB), v. a. externe Ausgleichsflächen für Bebauungsplan Ghg 032, 2. Geltungsbereich → Handlungsbedarf im konkreten Planfall gegeben
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> → Entwicklung des Standortes mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel nur im Falle und bei Nachweis der Unmöglichkeit einer Modernisierung des Hagenmarktes im zentralen Versorgungsbereich Gebhardshagen → mögliche Nutzungskonflikte (v. a. bzgl. der Parkplätze) stehen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vermutlich entgegen → sonst keine Entwicklung mit Einzelhandel anzustreben

3.24 Prüfstandort 22 Bad Nord / Burgstraße



Standortbeschreibung

Lage	<ul style="list-style-type: none"> // im nördlichen Bereich des Stadtteils Bad
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> // ca. 8.500 m², ausreichende Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> // Sportplatz, Kinderspielplatz, Grünfläche
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> // Schule, Wohngebiete, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wald
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> // mäßige Lage für den MIV in Wohngebietssammelstraße (Burgstraße) in räumlicher Nähe zur stark befahrenen Nord-Süd-Straße, jedoch ohne Sichtbarkeit von dieser // Bushaltestellen direkt vorgelagert (Bad Paracelsusstraße)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> // wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage // fußläufige Anbindung an Wohngebiete in westlicher, südlicher und östlicher Richtung gegeben

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ➔ widerspricht Ziel 2, Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ggf. auch auf sonstige verkehrsgünstige und vorgeprägte Standorte zu lenken ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten könnte Versorgungslücke im nördlichen Bereich des Stadtteils Bad schließen // Ansiedlung eines Nahversorgers am Prüfstandort hätte Wechselwirkungen mit dem ZVB Burgundenstraße (v. a. Netto) ➔ Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten jedoch grundsätzlich möglich ➔ mögliche Wechselwirkungen mit zentralen Versorgungsbereich Burgundenstraße sind zu berücksichtigen

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kongruenzgebot grundzentral) → wird durch einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt mit marktüblicher Größenordnung voraussichtlich eingehalten → Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Bad) → Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 wird ggf. erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs → Integrationsgebot wird zunächst nicht eingehalten // ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen aus siedlungsstrukturellen Gründen (große Entfernung zum nächst gelegenen ZVB Burgundenstraße, ca. 2,5 km) zulässig → bei Nachweis des räumlichen Zusammenhangs mit Wohnbebauung grundsätzlich möglich
Ziel 07 noch nicht relevant	→ bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	→ durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen

Hinweis (Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot):

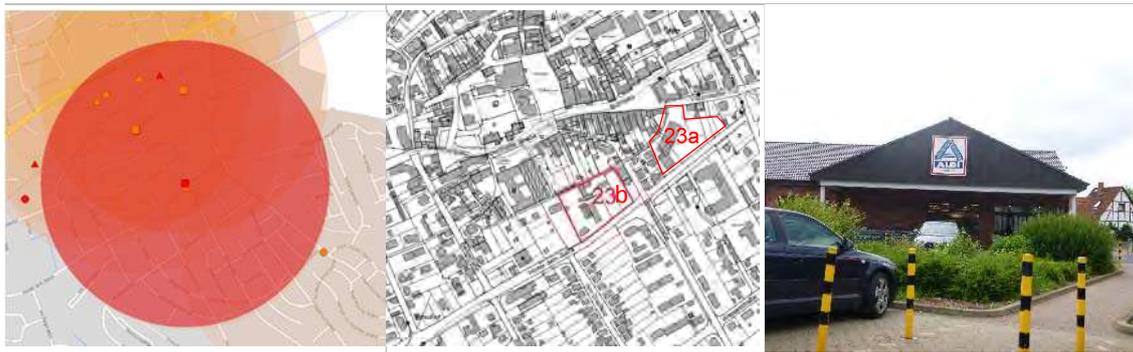
- // Die landesplanerischen Regelungen sind nicht relevant für einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt, welcher keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat
- // Für Betriebe, welche räumlich-funktional Wohngebieten direkt zugeordnet sind und die auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen, wird angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben, wenn ein Umsatzanteil von 50 % oder mehr aus einem fußläufigen Nahbereich (700 – 1.000 m) erzielt wird
- // Der fußläufige Nahbereich umfasst für den Prüfstandort vorbehaltlich der Abgrenzung im konkreten Planfall den statistischen Bezirk 010 (Wald- und Talsiedlung) mit ca. 1.560 Einwohnern (Quelle: Stadt Salzgitter, Stand: 31.12.2015) und ca. 3,9 Mio. € Kaufkraft bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- rechnerisch ergibt sich eine mögliche Lebensmittelmarkt-Größe von deutlich unter 800 m² Verkaufsfläche und damit eine deutlich unterhalb der für heutige Verhältnisse übliche Größenordnung

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // zentraler Standort innerhalb des nördlichen Bereichs des leistungsfähigen Stadtteils Bad mit insgesamt ca. 21.350 Einwohnern → Stadtteil gut für Lebensmittelversorgung geeignet
-------------------------------	--

Baurecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) → kein akuter Handlungsbedarf, Handlungsbedarf ggf. im konkreten Planfall
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // aktuell ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB) → kein akuter Handlungsbedarf, da keine Vorbilder in der näheren Umgebung bzw. Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot (siehe Hinweis) keinen größeren Lebensmittelmarkt zulässt → ggf. Handlungsbedarf im konkreten Planfall
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> → Entwicklung des Standortes allenfalls mit kleinerem Nahversorger bis 800 m² VK zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Burgundenstraße → größerer Nahversorger mit mehr als 800 m² VK nur im Falle des Nachweises nur unwesentlicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Burgundenstraße, welcher für den nördlichen Bereich des Stadtteils Bad die Versorgung sicherstellen soll → sonst keine Entwicklung mit Einzelhandel anzustreben

3.25 Prüfstandort 23 Bad Aldi / Hinter dem Salze



Standortbeschreibung	
Lage	/// zentral im Stadtteil Bad
Grundstücksgröße	/// ca. 9.000 m ² , ausreichende Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	/// 23a: Einzelhandel (Aldi Lebensmitteldiscounter) /// 23b: Gärtnerei
Umfeldnutzungen	/// weiterer Einzelhandel und zentrenprägende Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bad, Wohngebiete, Krankenhaus
verkehrliche Situation	/// gute Lage für den MIV an der verkehrsbedeutsamen Straße Hinter dem Salze mit entsprechender Sichtbarkeit /// Bushaltestelle fußläufig entfernt (Bad Bismarckstraße)
städtebauliche Situation	/// städtebaulich und wohnsiedlungsräumlich integrierte Lagen /// fußläufige Anbindung an Wohngebiete in alle Himmelsrichtungen gegeben, in Richtung Norden / Nordwesten auch an den ZVB Innenstadt Bad
Bewertung nach EEK 2017 / 2018	
Ziel 1 kann erfüllt werden	/// Standorte in einem zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt Bad) gelegen → Neuaufstellung / Entwicklung mit Einzelhandel kann Steigerung der Frequentierung im südlichen Innenstadtbereich Bad dienen → Ansiedlung sowohl mit nahversorgungsrelevanten als auch zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich ohne Beschränkung möglich → Wechselwirkungen mit ZVB Innenstadt Bad (v. a. bei Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Haushaltswaren / GPK) berücksichtigen
Ziel 2 wird tlw. erfüllt	/// Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten /// widerspricht Ziel 2, großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte zu lenken, jedoch verkehrsgünstiger und bereits eingeführter Standort /// aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bad sollte Fläche für zentrenprägende Nutzungen freigehalten werden → nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten jedoch grundsätzlich möglich

Ziel 3 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Neuaufstellung / Ansiedlung des Lebensmittelmarktes (ggf. unter Ergänzung um weitere Nutzungen) würde die Nahversorgung im südlichen Bereich der Innenstadt sichern und kann bei fußläufiger Verbindung an den Marktplatz den ZVB Innenstadt Bad aus südlicher Richtung beleben; Aldi aktuell mit grundsätzlich bereits zeitgemäßen Standortrahmenbedingungen // Ausbau der Nahversorgung an diesem Standort würde Wechselwirkungen mit ZVB Innenstadt Bad (v. a. Rewe, Penny, City Markt) und Standort Friedrich-Ebert-Straße (v. a. nahkauf) haben ➔ Neuaufstellung / Entwicklung von nahversorgungsrelevanten Angeboten an diesen Standorten grundsätzlich ohne Flächenbeschränkung möglich ➔ Wechselwirkungen mit ZVB Innenstadt Bad (v. a. Rewe, Penny, City Markt) und Friedrich-Ebert-Straße (v. a. nahkauf) sind zu berücksichtigen
Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017	
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):	
Ziel 03 wird voraus sichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kon-gruenzgebot grundzentral) ➔ wird durch einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt mit einer marktübli-chen Größenordnung oder Koppelstandort aus zwei Lebensmittelmärkten voraus-sichtlich eingehalten ➔ Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Bad) ➔ Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 kann erfüllt werden	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bad ➔ Integrationsgebot wird bei Anbindung an den übrigen zentralen Versorgungsbe-reich Innenstadt Bad eingehalten
Ziel 07 noch nicht relevant	➔ bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	➔ durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nach-zuweisen
Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)	
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):	
Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // zentraler Standort innerhalb des leistungsfähigen Stadtteil Bad (ca. 21.350 Ein-wohner) ➔ bedarfsgerechte Modernisierung der Nahversorgung an diesem integrierten Standort würde Ausstattung in städtebaulich integrierter Lage erhöhen

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // gemischte Baufläche (M) → kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // aktuell v. a. als Wohnsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt, v. a. ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB) → kein akuter Handlungsbedarf, Handlungsbedarf im konkreten Planfall
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> → Entwicklung als Standort für die Modernisierung oder Neuansiedlung der Nahversorgungsstrukturen (v. a. Lebensmittelmarkt) grundsätzlich möglich → Ergänzung ggf. auch um weitere frequenzerzeugende Nutzungen grundsätzlich möglich (v. a. Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten) → Wechselwirkungen mit übrigen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bad berücksichtigen → nur anzustreben, wenn fußläufige Wegeverbindung zum Marktplatz / Bohlweg verbessert wird

3.26 Prüfstandort 24 Bad Gittertor



Standortbeschreibung

Lage	/// im westlichen Bereich des Stadtteils Bad
Grundstücksgröße	/// ca. 14.800m ² , großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	/// Gewerbe, Ärzte
Umfeldnutzungen	/// Bahntrasse, Wohngebiete, Gewerbe
verkehrliche Situation	/// mäßige Lage für den MIV abseits verkehrsbedeutsamer Verkehrsstraßen /// Bushaltestelle fußläufig entfernt (Bad Gittertor)
städtebauliche Situation	/// räumlicher Bezug zu Wohngebieten in westlicher und östlicher Richtung, wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage /// fußläufige Anbindung an ZVB Innenstadt Bad gegeben

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs → Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten → widerspricht Ziel 2, Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ggf. auch auf verkehrsgünstige undeingeführte Standorte zu lenken → kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird erfüllt	/// Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann Versorgung in integrierten Lagen beeinträchtigen (v. a. Innenstadt Bad) → Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten an diesem Standort kann jedoch grundsätzlich möglich sein, da es sich um einen wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort handelt → Wechselwirkungen mit zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bad berücksichtigen

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kongruenzgebot grundzentral) → wird durch einen (auch großflächigen) Nahversorger mit marktüblicher Größenordnung voraussichtlich eingehalten → Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Bad) → Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 wird nur unter bestimmten Voraussetzungen erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs → Integrationsgebot wird zunächst nicht eingehalten // ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lage ZVB Innenstadt Bad zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Entwicklung dort aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist → Nachweis der Unmöglichkeit einer Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich (v. a. auf der dort ausgewiesenen Potenzialfläche im Süden des zentralen Versorgungsbereiches, ggf. andere Standorte) wäre Voraussetzung für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel an diesem Prüfstandort
Ziel 07 noch nicht relevant	→ bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	→ durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen

Hinweis (Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot):

- // Die landesplanerischen Regelungen sind nicht relevant für einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt, welcher keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat
- // Für Betriebe, welche räumlich-funktional Wohngebieten direkt zugeordnet sind und die auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen, wird angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben, wenn ein Umsatzanteil von 50 % oder mehr aus einem fußläufigen Nahbereich (700 – 1.000 m) erzielt wird
- // Der fußläufige Nahbereich umfasst für den Prüfstandort vorbehaltlich der Abgrenzung im konkreten Planfall die statistischen Bezirke 016 (Gittertor) und 017 (Altstadt) sowie etwa die Hälfte der Einwohner des statistischen Bezirks 021 (Salgenteich) mit etwa ca. 4.000 EW) mit ca. 10,0 Mio. € Kaufkraft bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- rechnerisch ergibt sich eine mögliche Lebensmittelmarkt-Größe von ca. 850 m² VK (Lebensmittel-discounter) bzw. ca. 1.200 m² VK (Supermarkt) und damit eine im unteren Bereich der für heutige Verhältnisse übliche Größenordnung

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort innerhalb des westlichen Bereichs des Stadtteils Bad // Standort innerhalb des leistungsfähigen Stadtteils Bad mit insgesamt ca. 21.350 Einwohnern → Stadtteil sehr gut für Lebensmittelversorgung geeignet
-------------------------------	---

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ gewerbliche Baufläche (G) ➔ kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ aktuell als Gewerbegebiet (GE) gemäß Bebauungsplan Bad 040 festgesetzt ➔ Handlungsbedarf im konkreten Planfall bei einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben nach Ziel 05 LROP
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Entwicklung des Standortes mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel grundsätzlich möglich, jedoch zum Schutz der Nutzungen im zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt Bad nicht zu empfehlen ➔ aufgrund der unzeitgemäßen Standortrahmenbedingungen (v. a. Verkehrslage) wahrscheinlich ohnehin nicht im Fokus von Lebensmittelmärkten ➔ sonst keine Entwicklung mit Einzelhandel anzustreben

3.27 Prüfstandort 25 Bad Friedrich-Ebert-Straße Süd



Standortbeschreibung

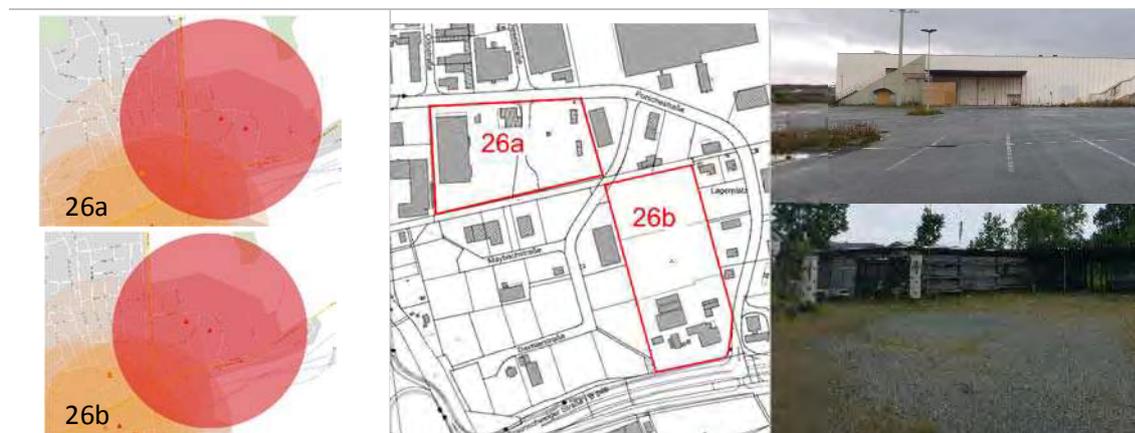
Lage	<ul style="list-style-type: none"> // südlich im Stadtteil Bad
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> // ca. 12.900 m², großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> // Holzhandel, Vereinsheim
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> // Parkplatz, Sportplatz, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wald
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> // schlechte Lage für den MIV und ohne Sichtbeziehung in einer Sackgasse, deutlich abseits einer verkehrsbedeutsamen Straße // Bushaltestelle fußläufig entfernt (Bad Adolf-Kolping-Straße)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> // überwiegend autokundenorientierte Lage oberhalb des Stadtteils ohne direkten räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung // fußläufige Anbindung an tiefer gelegenen Hauptsiedlungskörper von Bad über Friedrich-Ebert-Straße jedoch grundsätzlich gegeben

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ➔ widerspricht 2, Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte zu lenken und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ggf. auf verkehrsgünstige und eingeführte Standorte zu lenken ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
Ziel 3 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll nur an integrierten Standorten (weiter)entwickelt werden ➔ kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none">// gewerbliche Baufläche (G)→ kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none">// aktuell als Gewerbegebiet (GE) gemäß Bebauungsplan Bad 053 festgesetzt→ aufgrund der unzeitgemäßen Standortrahmenbedingungen (v. a. Verkehrslage) dürfte der Prüfstandort ohnehin nicht im Fokus von Lebensmittelmärkten stehen→ kein akuter Handlungsbedarf
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none">→ keine Entwicklung mit Einzelhandel insgesamt anzustreben

3.28 Prüfstandorte 26 Bad Braunschweiger Straße / Porschestraße



Standortbeschreibung

Lage	<ul style="list-style-type: none"> /// nordöstlich im Stadtteil Bad
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> /// 26a: ca. 23.400 m², großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel /// 26b: ca. 29.500 m², großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> /// 26a: Leerstand (u. a. ehem. Wal Mart) /// 26b: ehem. Gärtnerei
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> /// 26a: Einzelhandel (Werkers Welt, BauKing, Möbel), autoaffine Nutzungen (u. a. Autoservice) /// 26b: Einzelhandel (Getränkemarkt), autoaffine Nutzungen (u. a. Autovermietung, Waschanlage)
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// sehr gute Lage für den MIV in unmittelbarer Nähe zu den verkehrsbedeutsamen Braunschweiger Straße (B 248) und Nord-Süd-Straße mit entsprechender Sichtbarkeit und Werbemöglichkeiten /// Bushaltestelle jeweils fußläufig entfernt (26a: Bad Porschestraße; 26b: Voßpaß)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> /// autokundenorientierte Lage /// jeweils vierspurige Straßen im Hinblick auf die fußläufige Anbindung an Wohngebiete (v. a. Ostsiedlung und Kniestedt) mit hoher Barrierewirkung

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> /// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> /// bislang Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (v. a. Werkers Welt, Möbelanbieter) und als Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt für großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen ➔ großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich möglich
Ziel 3 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> /// Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll nur in wohnsiedlungsräumlich integrierten Bereichen möglich sein ➔ kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017

für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil (mindestens 70 %) soll aus dem Verflechtungsbereich stammen (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral) // Marktgebiet (entspricht dem Verflechtungsbereich) umfasst ca. 485.000 Einwohner → durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb aus nachfragestarken, nicht zentrenrelevanten Warengruppen (v. a. Einrichtung / Möbel, Bau- / Heimwerkerbedarf) voraussichtlich erfüllt → Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Bad) → Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, jedoch nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
Ziel 06 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> → bei Konkretisierung des Planvorhabens ist Verkaufsflächenumfang der zentrenrelevanten Sortimente zu bestimmen
Ziel 07 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> → bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> → durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)

für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Grundsatz 5 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // mittlere Verkaufsflächendichte in bestimmten nicht zentrenrelevanten Warengruppen (v. a. Einrichtung / Möbel) in Salzgitter deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt → voraussichtlich wird mittlere Verkaufsflächendichte unterschritten → bei Überschreitung der mittleren Verkaufsflächendichte – vorbehaltlich einer Änderung / eines Wegfalls dieses Grundsatzes in der Fortschreibung des RROP – muss Marktgutachten die Raumverträglichkeit nachweisen
Ziel 9 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage nicht in einem regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt gemäß RROP 2008 → Konzentration auf regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt wird aktuell nicht erfüllt, jedoch aktuell Fortschreibung und nur nachrichtliche Darstellung im RROP

Baurecht

Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // 26a, 26b: gewerbliche Baufläche (G) → kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // 26a: aktuell als Gewerbegebiet (GE) gemäß Bebauungsplan 047 festgesetzt → Überplanung und Ausschluss von zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten // 26b: aktuell als Fläche für die Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Gärtnerei gemäß Bebauungsplan 047 festgesetzt → kein akuter Handlungsbedarf, ggf. Handlungsbedarf im Planfall

**Fazit /
Empfehlungen**

- als Standort innerhalb des Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel für die Etablierung von (auch großflächigen) Betrieben mit entsprechenden Kernsortimenten sehr gut geeignet und im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgesehen
- Festsetzung der zentrenrelevanten Randsortimente im Rahmen der Bauleitplanung zum Schutz des Hauptzentrums Innenstadt Bad

3.29 Prüfstandort 27 Bad Breslauer Straße (Anpassung 2020)



Standortbeschreibung	
Lage	/// zentral im Stadtteil Bad
Grundstücksgröße	/// ca. 8.100 m ² , ausreichende Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	/// Aldi Lebensmitteldiscounter
Umfeldnutzungen	/// Bahntrasse, Einzelhandel (u. a. Lidl, E-Center An der Erzbahn), Hotel, Versicherung, SOS-Mütterzentrum Salzgitter, autoaffine Nutzungen; Wohnnutzungen an der Braunschweiger Straße und südlich der Bahntrasse
verkehrliche Situation	/// sehr gute Lage für den MIV in unmittelbarer Nähe zur stark befahrenen Braunschweiger Straße (B 248) mit entsprechender Sichtbarkeit /// mehrere Bushaltestellen im direkten Umfeld an der Breslauer Straße und Braunschweiger Straße /// Bahnhof SZ-Bad in fußläufiger Entfernung (ca. 300 m)
städtebauliche Situation	/// überwiegend autokundenorientierte Lage /// nächste zusammenhängende Wohngebiete südlich in der Innenstadt Bad und nördlich in der Westsiedlung / Kniestedt; durch Unterführung bzw. ampelgesteuerte Querungsmöglichkeiten der B 248 fußläufig erreichbar
Bewertung nach EEK 2017 / 2018	
Ziel 1 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs → Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird erfüllt	/// Standort im Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt Braunschweiger Straße / An der Erzbahn → großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich
Ziel 3 wird tlw. erfüllt	/// keine städtebaulich integrierte Lage, aber räumlich funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten → keine Neuansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben; Bestandmarkt genießt Bestandsschutz inkl. marktadäquater Erweiterung; die Verträglichkeit einer Erweiterung auf 1.000 m² Verkaufsfläche wurde durch eine einzelfallbezogene Auswirkungsanalyse nachgewiesen.

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017

für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 03 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kon- gruenzgebot grundzentral) → durch einen (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrele- vanten Kernsortimenten erfüllt → Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens liegt vor
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Bad) → Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 wird erfüllt (Ausnahmere- gelung von Ziel 05)	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und nahversorgungsrele- vantes Kernsortiment // unter bestimmten Voraussetzungen somit auch ausnahmsweise im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig → Ausnahme von Integrationsgebot nach Ziel 05 wird erfüllt; da im Hauptzentrum SZ-Bad aus städtebaulichen Gründen keine Standortalternativen bestehen, der Standort im zentralen Siedlungsgebiet liegt, ein räumlich-funktionaler Zusam- menhang mit Wohngebieten vorliegt und der Standort in das ÖPNV-Netz einge- bunden ist
Ziel 06 für ak- tuelle Nutzung nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> // bei Umnutzung des Grundstückes für großflächigen Einzelhandel mit nicht zen- trenrelevanten Kernsortimenten ist Verkaufsflächenumfang der zentrenrelevan- ten (inkl. der nahversorgungsrelevanten) Randsortimente zu bestimmen → für aktuelle Nutzung und Planung nicht relevant
Ziel 07 nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> → nicht relevant, da keine Grenzlage zu Nachbargemeinden und keine überörtliche Bedeutung
Ziel 08 erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> → durch Einzelfallbetrachtung (Auswirkungsanalyse CIMA 2020) städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit der Erweiterung auf 1.000 m² nachgewie- sen

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)

für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort innerhalb des sehr leistungsfähigen Stadtteils Bad (ca. 21.350 Einwoh- ner), weist räumlich-funktionellen Zusammenhang mit Wohnbebauung auf // Erweiterung auf 1.000 m² Verkaufsfläche ist als bedarfsgerechte Modernisierung zu sehen, die Nahversorgung am Standort zu sichern → Ziel 2 wird erfüllt
-------------------------------	---

Baurecht

Flächen- nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // gewerbliche Baufläche (G) → kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungs plan	<ul style="list-style-type: none"> // aktuell als Gewerbegebiet (GE) gemäß Bebauungsplan Bad 044 festgesetzt → Bebauungsplan soll angepasst werden an SO „Großflächiger Einzelhandel“

**Fazit /
Empfehlungen**

- als Standort für den Ausbau des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht vorgesehen, keine Neuansiedlung von Märkten mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment
- als Standort innerhalb des Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel für die Etablierung von großflächigen Betrieben mit entsprechenden Kernsortimenten gut geeignet und im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgesehen
- Überplanung zur Erweiterung des Bestandsmarktes auf 1.000 m² Verkaufsfläche ist städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich und wird angestrebt; B-Plan Bad 44, 7. Änderung

3.30 Prüfstandort 28 Bad Braunschweiger Straße / Vogelwinkel



Standortbeschreibung

Lage	/// westlich im Stadtteil Bad
Grundstücksgröße	/// ca. 16.300 m ² , großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	/// Freifläche
Umfeldnutzungen	/// v. a. Bahntrasse, Einzelhandel (E-Center, Gartencenter Nordharz), Gewerbe (Textilverwertungs GmbH), Moschee und türkisch-islamischer Kulturverein
verkehrliche Situation	/// gute Lage für den MIV in unmittelbarer Nähe zur verkehrsbedeutsamen Braunschweiger Straße (B 248), jedoch ohne Sichtbarkeit und Werbemöglichkeiten von dieser /// Bushaltestelle fußläufig entfernt (Bad Erikastraße)
städtebauliche Situation	/// überwiegend autokundenorientierte Lage /// Bahntrasse und vierspurige Braunschweiger Straße im Hinblick auf die fußläufige Anbindung an Wohngebiete (v. a. Altstadt, Westsiedlung und Gittertor) mit hoher Barrierewirkung

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	/// Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird erfüllt	/// bislang Prägung des Standortumfelds auch durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (v. a. Gartencenter Nordharz, Dänisches Bettenlager) und als Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt für großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgewiesen ➔ großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich
Ziel 3 wird nicht erfüllt	/// Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll nur in wohnsiedlungsräumlich integrierten Bereichen möglich sein ➔ kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017

für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	/// wesentlicher Umsatzanteil (mindestens 70 %) soll aus dem Verflechtungsbereich stammen (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral) /// Marktgebiet (entspricht dem Verflechtungsbereich) umfasst ca. 485.000 Einwohner
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ➔ durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb aus nachfragestarken, nicht zentrenrelevanten Warengruppen (v. a. Einrichtung / Möbel, Bau- / Heimwerker-, Gartenbedarf) voraussichtlich erfüllt ➔ Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Bad) ➔ Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, jedoch nicht zentrenrelevantes Kernsortiment
Ziel 06 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> ➔ bei Konkretisierung des Planvorhabens ist Verkaufsflächenumfang der zentrenrelevanten Sortimente zu bestimmen
Ziel 07 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> ➔ bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> ➔ durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)

für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Grundsatz 5 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // mittlere Verkaufsflächendichte in bestimmten nicht zentrenrelevanten Warengruppen (v. a. Einrichtung / Möbel) in Salzgitter deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt ➔ voraussichtlich wird mittlere Verkaufsflächendichte unterschritten ➔ bei Überschreitung der mittleren Verkaufsflächendichte – vorbehaltlich einer Änderung / eines Wegfalls dieses Grundsatzes in der Fortschreibung des RROP – muss Marktgutachten die Raumverträglichkeit nachweisen
Ziel 9 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage in einem regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt ➔ Konzentration auf regional bedeutsamen Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt wird erfüllt

Baurecht

Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // Sonderbaufläche (S) ➔ Steuerung des konkret zulässigen Einzelhandels im Bebauungsplan
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // aktuell Sondergebiet (SO) gemäß Bebauungsplan 086, der einen Bau- und Heimwerkermarkt oder einen Fachmarkt für Möbelausstattung festsetzt ➔ kein akuter Handlungsbedarf, ggf. Handlungsbedarf im konkreten Planfall

Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ➔ als Standort innerhalb des Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel für die Etablierung von großflächigen Betrieben mit entsprechenden Kernsortimenten sehr gut geeignet und im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgesehen ➔ aufgrund der rückwärtigen Lage zur Braunschweiger Straße sollte der Prüfstandort als Erweiterungsfläche für in erster Reihe befindliche Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen (Gartencenter Nordharz)
-----------------------------	---

3.31 Prüfstandort 29 Bad Lange Wanne



Standortbeschreibung	
Lage	<ul style="list-style-type: none"> im südwestlichen Bereich des Stadtteils Bad
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> ca. 50.400 m², sehr großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel (Weinhandlung), Elektrotechnik
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Lebenshilfe Salzgitter, Tierarztpraxis, Wohnen, Freifläche, Bundesstraße
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> mäßige Lage für den MIV in Wohngebietssammelstraße (Lange Wanne), welche v. a. als Abkürzung zwischen den Stadtteilen Bad und Gitter genutzt wird; sehr gute Sichtbeziehungen zur B 6 / B 248, welche direkt am Prüfstandort vorbeiführt, jedoch nur über Anschlussstelle Bad zu erreichen ist Bushaltestelle direkt vorgelagert (Bad Kurze Wanne)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> direkter Wohngebietsanschluss nur in eine Haupthimmelsrichtung (Osten), daher wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lage; aufgrund der Zwischenlage zwischen den Stadtteilen Bad und Gitter <u>und</u> der räumlichen Versorgungslücke in diesem Teilraum ist Entwicklung jedoch grundsätzlich darstellbar fußläufige Anbindung an größere Wohngebiete in Bad und Gitter in westlicher und östlicher Richtung gegeben
Bewertung nach EEK 2017 / 2018	
Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ➔ widerspricht Ziel 2, Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ggf. auch auf verkehrsgünstige und eingeführte Standorte zu lenken ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten könnte Versorgungslücke im Stadtteil Gitter sowie im südwestlichen Bereich des Stadtteils Bad schließen ➔ Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten am Prüfstandort soll grundsätzlich möglich sein

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kongruenzgebot grundzentral) → wird durch einen (auch großflächigen) Nahversorger mit marktüblicher Größenordnung voraussichtlich eingehalten → Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Bad) → Konzentrationsgebot wird eingehalten
Ziel 05 wird ggf. erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs → Integrationsgebot wird zunächst nicht eingehalten // ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen aus siedlungsstrukturellen Gründen (große Entfernung zum nächst gelegenen ZVB Innenstadt Bad, ca. 1,3 km) zulässig → bei Nachweis des räumlichen Zusammenhangs mit Wohnbebauung ggf. möglich
Ziel 07 noch nicht relevant	→ bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	→ durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen

Hinweis (Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot):

- // Die landesplanerischen Regelungen sind nicht relevant für einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt, welcher keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat
- // Für Betriebe, welche räumlich-funktional Wohngebieten direkt zugeordnet sind und die auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen, wird angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben, wenn ein Umsatzanteil von 50 % oder mehr aus einem fußläufigen Nahbereich (700 – 1.000 m) erzielt wird
- // Der fußläufige Nahbereich umfasst für den Prüfstandort vorbehaltlich der Abgrenzung im konkreten Planfall den statistischen Bezirk 021 (Salgenteich) und den Stadtteil Gitter mit insgesamt ca. 4.840 Einwohnern (Quelle: Stadt Salzgitter, Stand: 31.12.2015) und ca. 12,0 Mio. € Kaufkraft bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- rechnerisch ergibt sich eine mögliche Lebensmittelmarkt-Größe von ca. 1.050 m² VK (Lebensmitteldiscounter) bzw. ca. 1.400 m² VK (Supermarkt) und damit eine im mittleren Bereich der für heutige Verhältnisse übliche Größenordnung

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort im südwestlichen Bereich des Stadtteils Bad mit Nahversorgungsfunktionen für ca. 4.800 Einwohner // innerhalb des leistungsfähigen Stadtteils Bad mit insgesamt ca. 21.350 Einwohnern → Stadtteil grundsätzlich sehr gut für Lebensmittelversorgung geeignet
-------------------------------	--

Baurecht	
Flächen-nutzungsplan	<ul style="list-style-type: none">// gewerbliche Baufläche→ kein akuter Handlungsbedarf, ggf. Handlungsbedarf im konkreten Planfall
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none">// aktuell als Gewerbegebiet (GE) gemäß Bebauungsplan Bad 045 festgesetzt→ kein akuter Handlungsbedarf, ggf. Handlungsbedarf im konkreten Planfall
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none">→ Entwicklung des Standortes allenfalls mit Nahversorger in der abgeleiteten Größenordnung grundsätzlich darstellbar→ sonst keine Entwicklung mit Einzelhandel anzustreben

3.32 Prüfstandort 30 Ringelheim Alte Heerstraße



Standortbeschreibung	
Lage	<ul style="list-style-type: none"> im nördlichen Bereich des Stadtteils Ringelheim
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> ca. 15.000 m², großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Kleingärten
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Bahntrasse / Bahnhof, Wohngebiet, (weitere) Kleingärten
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> schlechte Lage für den MIV in Wohnstraße (Alte Heerstraße), jedoch in räumlicher Nähe zur leistungsfähigeren Haverlahstraße Bahnhaltestelle (Salzgitter-Ringelheim) und Bushaltestelle (Ringelheim Haverlahstraße) fußläufig entfernt
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> direkter Wohngebietsanschluss in zwei Haupthimmelsrichtungen (Norden und Westen), daher wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage fußläufige Anbindung an größere Wohngebiete in Ringelheim, v. a. westlich der Haverlahstraße gegeben
Bewertung nach EEK 2017 / 2018	
Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ➔ widerspricht Ziel 2, Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ggf. auch auf verkehrsgünstige und eingeführte Standorte zu lenken ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten könnte Nahversorgung im Stadtteil Ringelheim langfristig sichern Entwicklung mit einem Lebensmittelmarkt dürfte Betriebsaufgabe (oder Verlagerung) des NP Lebensmitteldiscounters im Ortskern Ringelheim (entspricht dem Sonstigen Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung Ringelheim gemäß EEK) zur Folge haben ➔ Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll grundsätzlich möglich sein, sofern eine Entwicklung im Ortskern / Sonstigen Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung Ringelheim nicht möglich ist

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kongruenzgebot grundzentral) → wird durch einen Nahversorger mit marktüblicher Größenordnung nur bis zu einer gewissen Größenordnung eingehalten, da mit Kaufkraftzuflüssen aus v. a. Sehlde und Haverlah zu rechnen ist → Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Oberzentrums Salzgitter (Ringelheim) → Konzentrationsgebot wird nicht eingehalten
Ziel 05 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs → Integrationsgebot wird zunächst nicht eingehalten // Ausnahmeregelung gilt nur für das zentrale Siedlungsgebiet, zu welchem Ringelheim nicht zu zählen ist → Integrationsgebot wird nicht eingehalten
Ziel 07 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> → bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> → durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen
Ziel 10 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> // abweichend von den o. g. Regelungen sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit > 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente auch an Standorten, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind sowie das Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot erfüllen, im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung zulässig, wenn das Einzugsgebiet den festgelegten, zu versorgenden Bereich nicht überschreitet → setzt Festlegung als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung voraus (in Abstimmung mit Regionalverband) → bei Nachweis eines räumlichen Zusammenhangs mit Wohnbebauung grundsätzlich möglich → Einzugsgebiet umfasst die Salzgitteraner Stadtteile Ringelheim, Hohenrode sowie die benachbarten Kommunen Haverlah und Sehlde mit insgesamt ca. 4.616 Einwohnern, für ein Lebensmittelmarkt in Ringelheim den nächstgelegenen Nahversorger darstellt → rechnerisch ergibt sich eine mögliche Lebensmittelmarkt-Größe von ca. 1.250 m² VK (Lebensmitteldiscounter) bzw. ca. 1.600 m² VK (Supermarkt) und damit eine im oberen Bereich der für heutige Verhältnisse übliche Größenordnung

Hinweis (Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot):

- // Die landesplanerischen Regelungen sind nicht relevant für einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt, welcher keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat
 - // Für Betriebe, welche räumlich-funktional Wohngebieten direkt zugeordnet sind und die auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen, wird angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben, wenn ein Umsatzanteil von 50 % oder mehr aus einem fußläufigen Nahbereich (700 – 1.000 m) erzielt wird
 - // Der fußläufige Nahbereich umfasst für den Prüfstandort vorbehaltlich der Abgrenzung im konkreten Planfall den Stadtteil Ringelheim mit ca. 1.920 Einwohnern (Quelle: Stadt Salzgitter, Stand: 31.12.2015) und ca. 4,8 Mio. € Kaufkraft bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- ➔ rechnerisch ergibt sich eine mögliche Lebensmittelmarkt-Größe von deutlich unter 800 m² VK und damit eine deutlich unterhalb der für heutige Verhältnisse übliche Größenordnung

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)

für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 2
wird erfüllt

- // Standort im nördlichen Bereich des Stadtteils Ringelheim mit – unter Berücksichtigung des benachbarten Stadtteils Hohenrode sowie der benachbarten Kommunen Haverlah und Sehlde i. S. e. wohnortnahen Versorgung – Nahversorgungsfunktionen für ca. 4.616 Einwohner
 - // Standort innerhalb des nur wenig leistungsfähigen Stadtteils Ringelheim mit insgesamt ca. 1.920 Einwohnern
- ➔ Stadtteil als einwohnerstärkste Siedlung sowie aufgrund der geographischen Mittellage innerhalb der o. g. Siedlungen grundsätzlich gut für Lebensmittelversorgung geeignet

Baurecht

Flächennutzungsplan

- // keine Angaben
- ➔ Handlungsbedarf ggf. im konkreten Planfall

Bebauungsplan

- // aktuell als private Grünfläche Dauerkleingärten gemäß Bebauungsplan Ringelheim 011 festgesetzt
- ➔ kein akuter Handlungsbedarf, ggf. Handlungsbedarf im konkreten Planfall

Fazit / Empfehlungen

- ➔ Entwicklung des Standortes mit Nahversorger in der abgeleiteten Größenordnung grundsätzlich darstellbar, aufgrund der Lage in einer Wohnstraße jedoch mit Nutzungskonflikten versehen und – eine Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit vorausgesetzt – allenfalls in dem Fall weiterzuverfolgen, dass eine Entwicklung im Ortskern / im Sonstigen Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung Ringelheim nachweislich nicht möglich ist
- ➔ in diesem Fall ist die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarktes bis 800 m² VK oder – unter der Voraussetzung, dass der Standort in Abstimmung mit dem Regionalverband als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung mit einem Einzugsgebiet, welches Ringelheim, Hohenrode, Haverlah und Sehlde umfasst, festgelegt wird – bis zur Größe von ca. 1.250 m² VK (Lebensmitteldiscounter) bzw. ca. 1.600 m² VK (Supermarkt) möglich
- ➔ sonst keine Entwicklung mit Einzelhandel anzustreben

3.33 Prüfstandorte 31 Ringelheim Haverlahstraße



Standortbeschreibung

Lage	<ul style="list-style-type: none"> // im nördlichen Bereich des Stadtteils Ringelheim
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> // 31a: ca. 20.000 m², großzügige Grundstücksgröße für Einzelhandel // 31b: ca. 4.900 m², ausreichende Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> // 31a und 31b: landwirtschaftlich genutzte Flächen
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> // landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wohngebiet
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> // gute Lage für den MIV in Haverlahstraße am nördlichen Ortsausgang von Ringelheim // Bushaltestelle fußläufig entfernt (Ringelheim Haverlahstraße)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> // 31a: direkter Wohngebietsanschluss aktuell nur in eine Haupthimmelsrichtung (Süden), daher wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lage; im Falle einer weiteren Wohngebietsentwicklung westlich der Haverlahstraße in Richtung Norden jedoch integrierbar // 31b: kein direkter Wohngebietsanschluss, daher wohnsiedlungsräumlich nicht integrierte Lage; nur im Falle einer weiteren Wohngebietsentwicklung in Richtung Norden westlich <u>und</u> östlich der Haverlahstraße integrierbar

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes, bislang keine Prägung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ➔ widerspricht Ziel 2, Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ggf. auch auf vorgeprägte Standorte zu lenken ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten könnte Nahversorgung im Stadtteil Ringelheim langfristig sichern // Entwicklung mit einem Lebensmittelmarkt dürfte Betriebsaufgabe (oder Verlagerung) des NP Lebensmitteldiscounters im Ortskern (= Sonstiger Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung) Ringelheim zur Folge haben ➔ 31a:

	<ul style="list-style-type: none"> - großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten kann am Prüfstandort 31a grundsätzlich möglich sein, sofern eine Entwicklung im Ortskern / Sonstigen Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung Ringelheim nicht möglich ist <u>und</u> eine Wohngebietsentwicklung westlich der Haverlahstraße in Richtung Norden stattfindet - kleinflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten kann am Prüfstandort 31a grundsätzlich möglich sein (Nahversorger) <p>→ 31b:</p> <ul style="list-style-type: none"> - großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten kann am Prüfstandort 31b grundsätzlich möglich sein, sofern eine Entwicklung im Ortskern / Sonstigen Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung Ringelheim nicht möglich ist und eine Wohngebietsentwicklung westlich <u>und</u> östlich der Haverlahstraße in Richtung Norden stattfindet - kleinflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten kann am Prüfstandort 31a grundsätzlich möglich sein (Nahversorger)
Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017	
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):	
Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kongruenzgebot grundzentral) → wird durch einen Nahversorger mit marktüblicher Größenordnung nur bis zu einer gewissen Größenordnung eingehalten, da mit Kaufkraftzuflüssen aus v. a. Haverlah und Sehlde zu rechnen ist → Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens
Ziel 04 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Oberzentrums Salzgitter (Ringelheim) → Konzentrationsgebot wird nicht eingehalten
Ziel 05 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs // Ausnahmeregelung gilt nur für das zentrale Siedlungsgebiet, zu welchem Ringelheim nicht zu zählen ist → Integrationsgebot wird nicht eingehalten
Ziel 07 noch nicht relevant	→ bei Konkretisierung des Planvorhabens
Ziel 08 noch nicht relevant	→ durch separate Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens nachzuweisen
Ziel 10 noch nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> // abweichend von den o. g. Regelungen sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit > 90 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch an Standorten, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind sowie das Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot erfüllen, im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung zulässig, wenn das Einzugsgebiet den festgelegten, zu versorgenden Bereich nicht überschreitet → setzt Festlegung als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung voraus (in Abstimmung mit Regionalverband) → bei Nachweis eines räumlichen Zusammenhangs mit Wohnbebauung grundsätzlich möglich

	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Einzugsgebiet umfasst die Salzgitteraner Stadtteile Ringelheim, Hohenrode sowie die benachbarten Kommunen Haverlah und Sehlde mit insgesamt ca. 4.616 Einwohnern, für ein Lebensmittelmarkt in Ringelheim den nächstgelegenen Nahversorger darstellt ➔ rechnerisch ergibt sich eine mögliche Lebensmittelmarkt-Größe von ca. 1.250 m² VK (Lebensmitteldiscounter) bzw. ca. 1.600 m² VK (Supermarkt) und damit eine im mittleren Bereich der für heutige Verhältnisse übliche Größenordnung
--	---

Hinweis (Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot):

- // Die landesplanerischen Regelungen sind nicht relevant für einen (auch großflächigen) Lebensmittelmarkt, welcher keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat
 - // Für Betriebe, welche räumlich-funktional Wohngebieten direkt zugeordnet sind und die auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führen, wird angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben, wenn ein Umsatzanteil von 50 % oder mehr aus einem fußläufigen Nahbereich (700 – 1.000 m) erzielt wird
 - // Der fußläufige Nahbereich umfasst für den Prüfstandort vorbehaltlich der Abgrenzung im konkreten Planfall den Großteil des Stadtteils Ringelheim (ca. 1.700 Einwohner und ca. 4,2 Mio. € Kaufkraft bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten)
- ➔ rechnerisch ergibt sich eine mögliche Lebensmittelmarkt-Größe von deutlich unter 800 m² VK und damit eine deutlich unterhalb der für heutige Verhältnisse übliche Größenordnung

Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)

für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 2 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort innerhalb des nur wenig leistungsfähigen Stadtteils Ringelheim mit insgesamt ca. 1.917 Einwohnern // Standort im nördlichen Bereich des Stadtteils Ringelheim mit – unter Berücksichtigung des benachbarten Stadtteils Hohenrode sowie der benachbarten Kommunen Haverlah und Sehlde i. S. e. wohnortnahen Versorgung – Nahversorgungsfunktionen für ca. 4.616 Einwohner <p>➔ Stadtteil als einwohnerstärkste Siedlung sowie aufgrund der geographischen Mittellage innerhalb der o. g. Siedlungen grundsätzlich gut für Lebensmittelversorgung geeignet</p>
-------------------------------	---

Baurecht

Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // keine Angaben ➔ Handlungsbedarf ggf. im konkreten Planfall
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // aktuell ohne Bebauungsplan (§ 35 BauGB) ➔ kein akuter Handlungsbedarf, Handlungsbedarf ggf. im konkreten Planfall

Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Entwicklung mit Nahversorger (< 800 m² VK) grundsätzlich darstellbar, jedoch nur in dem Fall weiterzuverfolgen, dass eine Entwicklung im Ortskern / im Sonstigen Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung Ringelheim nachweislich nicht möglich ist ➔ Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes – unter der Voraussetzung, dass der Standort in Abstimmung mit dem Regionalverband als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung mit einem Einzugsgebiet, welches Ringelheim, Hohenrode, Haverlah und Sehlde umfasst, festgelegt wird – bis zur Größe von ca. 1.250 m² VK (Lebensmitteldiscounter) bzw. ca. 1.600 m² VK (Supermarkt) möglich ➔ sonst keine Entwicklung mit Einzelhandel anzustreben
-----------------------------	--

3.34 Prüfstandort 32 Lebenstedt Leibnizstraße

<i>zu ergänzen</i>	<i>zu ergänzen</i>	<i>zu ergänzen</i>
--------------------	--------------------	--------------------

Standortbeschreibung

Lage	<ul style="list-style-type: none"> // westlich im Stadtteil Lebenstedt
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> // ca. 5.500 m², ausreichende Grundstücksgröße für Einzelhandel
aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> // Aldi Lebensmitteldiscounter
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> // autoaffine Nutzungen, Gewerbe, Physiotherapie, Freiflächen, Wohnen
verkehrliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> // sehr gute Lage für den MIV in unmittelbarer Nähe zur stark befahrenen Theodor-Heuss-Straße mit entsprechender Sichtbarkeit // Bushaltestelle fußläufig entfernt (Bruchmachtersen Brücke)
städtebauliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> // überwiegend autokundenorientierte Lage // nächste zusammenhängende Wohngebiete in westlicher (Hüttenring) und südlicher Richtung (Söhlekamp) in mindestens 100 m fußläufiger Entfernung, zu welchen die gewerblichen Nutzungen an der Leibnizstraße bzw. die Theodor-Heuss-Straße eine starke Barrierewirkung ausüben

Bewertung nach EEK 2017 / 2018

Ziel 1 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit rein zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 2 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Standort außerhalb eines Einzelhandelsentwicklungsschwerpunktes ➔ widerspricht Ziel 2, Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ggf. auch auf vorgeprägte Standorte zu lenken ➔ kein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
Ziel 3 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // kein städtebaulich und / oder wohnsiedlungsräumlich integrierter Standort ➔ keine (Weiter-)Entwicklung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten an diesem Standort; bestehender Betrieb genießt Bestandsschutz (inkl. ggf. geringfügiger Erweiterungsmöglichkeit zur Marktsicherung, s. Gutachten Seite 166)

Bewertung nach LROP Niedersachsen 2017

für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):

Ziel 03 wird voraussichtlich erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // wesentlicher Umsatzanteil muss aus dem Stadtgebiet Salzgitters stammen (Kongruenzgebot grundzentral) ➔ durch einen (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten voraussichtlich erfüllt
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Nachweis im Zusammenhang mit der Auswirkungsanalyse anhand des konkreten Planvorhabens, jedoch widerspricht Ziel 05 einem großflächigen Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
Ziel 04 wird erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Oberzentrums Salzgitter (Lebenstedt) ➔ Konzentrationsgebot wird eingehalten, jedoch widerspricht Ziel 05 einem großflächigen Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
Ziel 05 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und nahversorgungs- (und zentren)relevantes Kernsortiment // unter bestimmten Voraussetzungen auch ausnahmsweise im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig ➔ Integrationsgebot wird nicht eingehalten; Ausnahmevoraussetzungen werden nicht erfüllt, da ein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung fehlt
Ziel 06 für aktuelle Nutzung nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> // bei Umnutzung des Grundstückes für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist Verkaufsflächenumfang der zentrenrelevanten Sortimente zu bestimmen ➔ für aktuelle Nutzung nicht relevant
Ziel 07 nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> ➔ relevant erst bei Konkretisierung eines Planvorhabens, welches die o. g. Voraussetzungen erfüllt
Ziel 08 nicht relevant	<ul style="list-style-type: none"> ➔ nachzuweisen durch separate Auswirkungsanalyse erst bei Konkretisierung eines Planvorhabens, welches die o. g. Voraussetzungen erfüllt
Bewertung nach RROP Großraum Braunschweig 2008 (wird aktuell überarbeitet)	
für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten > 90 % (sofern großflächig):	
Ziel 2 wird nicht erfüllt	<ul style="list-style-type: none"> // nicht integrierter Versorgungsstandort im sehr leistungsfähigen Stadtteil Lebenstedt (ca. 45.000 Einwohner) / Standort ist aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhangs mit Wohnbebauung jedoch kein integrierter Versorgungsstandort ➔ Ziel 2 wird nicht erfüllt
Baurecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // gewerbliche Baufläche (G) ➔ kein akuter Handlungsbedarf
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> // aktuell als Gewerbegebiet (GE) gemäß Bebauungsplan Leb 156 festgesetzt ➔ Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten
Fazit / Empfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ➔ als Standort für den Ausbau des Einzelhandels grundsätzlich nicht vorgesehen ➔ Überplanung zum Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten zum Schutz des Hauptzentrums City Lebenstedt sowie des Nahversorgungszentrums Fredenberg ➔ bestehender Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandsschutz