

Der Oberbürgermeister

[zu TOP](#)

Vorlage vom/der 61-Fachbereich Planung, Bauordnung und Vermessung	Vorlage-Nr: 61/1181/15-1-1-1 Status: öffentlich AZ: Datum: 16.05.2017 Bzgl. Vorlage B61/1181/15-1-1								
Ergänzungsbeschluss zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Göttingen									
Beratungsfolge: <table> <tr> <th>Datum</th><th>Gremium</th></tr> <tr> <td>08.06.2017</td><td>Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke</td></tr> <tr> <td><u>10.08.2017</u></td><td><u>Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke</u></td></tr> <tr> <td>18.08.2017</td><td>Rat</td></tr> </table>		Datum	Gremium	08.06.2017	Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke	<u>10.08.2017</u>	<u>Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke</u>	18.08.2017	Rat
Datum	Gremium								
08.06.2017	Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke								
<u>10.08.2017</u>	<u>Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke</u>								
18.08.2017	Rat								

Beschlussvorschlag:

Die Ansiedlungsregel 3 des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2013, S. 16 Kap. 5 der Kurzfassung, vom Rat der Stadt Göttingen beschlossen am 14.02.2014) wird um folgenden Passus ergänzt: „Bei der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment kann von der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 800 qm Verkaufsfläche (VK) unter folgenden Bedingungen abgewichen werden:

- Es handelt sich um einen (1) großflächigen Möbeleinzelhandelsbetrieb (Einrichtungshaus) mit maximal 25.000 qm Gesamtverkaufsfläche und
- das Vorhaben ist räumlich begrenzt auf den Entwicklungsbereich im Sonderstandort West (Erweiterungsfläche westlich der A7, s. EHK Karte 2) und
- die zentrenrelevanten Randsortimente sind auf insgesamt 2.500 qm und 10% der Gesamt-VK des Vorhabens zu begrenzen.

Die zentrenrelevanten Sortimente¹

- Elektrokleingeräte und Zubehör,
- Glas, Porzellan, Feinkeramik, Haushaltswaren, Schneidwaren und Bestecke,
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Wohneinrichtungsartikel (Dekoration), Antiquitäten

dürfen insgesamt max. 1.700 qm VK betragen,

¹ Sortimentsgruppen gem. Göttinger Sortimentsliste, EHK 2013

- Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Haus-, Bett-, Tischwäsche dürfen insgesamt max. 1.500 qm VK betragen und
- die sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente dürfen insgesamt max. 175 qm betragen.²
- Die Summe der vorgenannten zentrenrelevanten Randsortimente darf insgesamt 2.500 qm VK nicht übersteigen.

Begründung:

Die Beschlussvorlage vom 08.06.2017 ist hinsichtlich der Begründung zur Zulässigkeit einer mehr als 10 vom Hundert oder über 800 qm hinausgehenden Randsortimentsfestlegung ergänzt worden und im Sinne des LROP 2017 gewürdigt.

Die Änderungen in der vorliegenden Vorlage zur Beschlussvorlage vom 08.06.2017 sind in dem als Anlage beigefügten „Vergleichsdokument alt-neu“ kenntlich gemacht.

Das Einzelhandelsangebot im Oberzentrum Göttingen soll um ein Format ergänzt werden, das hinsichtlich Größe, Sortimentstiefe und –breite bisher nicht vertreten ist. In Verbindung mit den sonstigen im Oberzentrum vorhandenen Geschäften soll damit neben dem gehobenen Bedarf auch der spezialisierte höhere Bedarf abgedeckt werden und damit die Funktion des Oberzentrums Göttingen gestärkt werden. Trotz des relativ guten Zentralitätswerts im Sortiment Möbel, Matratzen, Teppiche von 127 (Teil B: Bedarfsprüfung, Tabelle 17, GMA 0331.08.20152016) ist das vorhandene Möbelangebot „[...] durch, im Vergleich zu den Größenordnungen von Neuansiedlungen moderner Märkte, kleine Betriebe und teilweise sehr einfachen bis discountorientierten Angeboten geprägt“ (Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Göttingen, Junker+Kruse, Oktober 2013).³ Mit einem modernen Einrichtungshaus, das - um diesem Anspruch gerecht zu werden - 25.000 qm VK umfasst, wird in Göttingen ein – auch im Vergleich zu anderen Oberzentren ein – nachfragegerechtes –Möbelangebot etabliert. Kaufkraftabflüsse in die benachbarten

² Lampen, Leuchten, Teppiche und Bodenbeläge sind entsprechend der Göttinger Sortimentsliste keine zentrenrelevanten Sortimente.

³ Bereits im Einzelhandelskonzept 2004 für die Stadt Göttingen wird ausgeführt „Im Bereich Möbel und Einrichtungsbedarf ist zwar ein relativ hoher Zentralitätswert bereits erreicht, die vorhandenen Anbieter decken jedoch nur ein begrenztes Verkaufsflächenspektrum ab. Ein überregional zugkräftiger Möbelanbieter, dessen Verkaufsflächendimension auch deutlich über einer Schwelle von ca. 20.000 qm Verkaufsfläche liegt, könnte am Standort Göttingen [...] die Marktaberschöpfung aus den äußeren Marktgebietszonen intensivieren. (GfK Prisma, Dezember 2004).

Oberzentren (Kassel, Hildesheim, Hannover, Braunschweig) sollen reduziert werden.

Der für das Vorhaben vorgesehene Standort ist bereits im EHK 2013 als Potenzialfläche für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dem Sonderstandort West zugeordnet. Er liegt im zentralen Siedlungsbereich und umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Verkehrlich ist der Standort über die A7 und die B3 sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden; der seinerzeit für eine nicht realisierte Großmarkt-Ansiedlung erfolgte Kreuzungsausbau gewährleistet eine funktionierende Verkehrsinfrastruktur. Weitere, über die beiden Sonderstandorte Lutteranger und West und den Zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) hinausgehende Flächen für großflächigen Einzelhandel sind im Stadtgebiet gemäß EHK 2013 ausdrücklich nicht vorgesehen; der großflächige Einzelhandel bleibt auf den Zentralen Versorgungsbereich und die beiden genannten Sonderstandorte begrenzt. Die Etablierung eines neuen, großflächigen Einrichtungsangebotes mit den im Beschlusstext formulierten Rahmenbedingungen ist daher nur an diesem Standort möglich.

Großflächige Einrichtungshäuser bieten neben ihrem (nicht zentrenrelevanten) Kernsortiment Möbel dem „Wohnen und Einrichten“ zugeordnete Randsortimente an. Bei inzwischen deutschlandweit gängigen Gesamtverkaufsflächen von 25.000 - 48.000 qm (vgl. Teil A: Auswirkungsanalyse, Tabelle 1, GMA ~~0331.08.2015-2016~~) liegt der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente i. d. R. - auch aufgrund entsprechender Kundenerwartungen – zumeist deutlich über 800 qm VK.

~~Um entsprechend der Maßgaben der Landesraumordnung von einer Begrenzung der Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % und höchstens 800 qm VK abzuweichen, ist das EHK 2013 zu ergänzen. Nach Kernsortimenten finden sich in Ziffer 2.3 06) des Landesraumordnungsprogramms 2017 (LROP) sind 2017 landesplanerische Regelungen zu den dort angebotenen zentrenrelevanten Randsortimenten. Die Vorschrift sieht zwei Varianten für die Zulässigkeit der Randsortimente vor. Diese beiden Varianten stehen nicht in einem Regel-Ausnahme-Verhältnis zu-, sondern vielmehr gleichberechtigt nebeneinander. So heißt es unter Ziffer 2.3 06) LROP 2017 wörtlich:~~

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht ~~innenstadtrelevanten~~ 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 Verkaufsflächen ~~n~~ für ~~innenstadtrelevante~~ zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Sortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt“ ~~(LROP 2017).~~

Bereits aus dem Wortlaut der Vorschrift – der beide Varianten mit einem „oder“ verbindet - wird deutlich, dass es sich nicht um ein Regel-Ausnahme-Verhältnis handelt, sondern beide Konstellationen gleichberechtigt nebeneinander stehen. Die Abwägungsregelung soll die notwendige Flexibilität gewährleisten, um der konkreten örtlichen Situation gerecht zu werden. Dieser Befund findet seine Bestätigung in den entsprechenden Ausführungen der Begründung zu der Regelung der Ziffer 2.3 06)

LROP 2017. Der Verordnungsgeber führt hier aus, die unter dem Buchstaben b) niedergelegte Regelung diene der hinreichenden Sicherung raumordnerischer und Beurteilung der städtebaulicher Flexibilität. Damit werde der Tatsache Rechnung getragen, dass je nach Art der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen auch mehr als 10 vom Hundert oder über 800 qm hinausgehende Randsortimentsfestlegungen raumverträglich sein können.

So ist es auch vorliegend. Die Stadt Göttingen beabsichtigt, das Einzelhandelsangebot im Oberzentrum Göttingen um ein Format zu ergänzen, das hinsichtlich Größe, Sortimentstiefe und – breite bisher nicht vorhanden ist. Hierbei hat die Stadt Göttingen die konkreten Verhältnisse vor Ort in den Blick genommen und sorgfältig die unter dem Buchstaben b) aufgeführte Regelungsvariante der Ziffer 2.3 06) LROP 2017 abgearbeitet. Entsprechend den landesplanerischen Vorgaben wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines des konkreten Einzelhandelsvorhabens dieser Größenordnung hat die Stadt Göttingen auf Grundlage mittels eines methodisch anerkannter Gutachterverfahren anerkannten Gutachterverfahrens vorgenommen (Auswirkungsanalyse und Bedarfsprüfung GMA Hamburg, 0331.08.20152016). Danach sind standortschädigende städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Einzugsgebiet nicht zu erwarten.

Mit der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente soll wird deren (Raum-) Verträglichkeit für den durch das Vorhaben hauptsächlich betroffenen Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Göttingen (Innenstadt) gewährleistet werden. Nach GMA (Teil A: Auswirkungsanalyse, GMA 0331.08.20152016) liegen hier die Umverteilungsquoten für Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik und Bilder bei 5 – 6 %. Für Heimtextilien, Haus-, Bett-, Tischwäsche bei 6 – 7%. Schädliche Das Fachgutachten kommt entsprechend dieser niedrigen Umverteilungsquoten zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter raumordnerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten verträglich ist. Es sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf das innenstädtische Angebot in den im Bereich der genannten zentrenrelevanten Randsortimenten sind somit nicht zu erwarten; die Funktionsfähigkeit und Versorgungssicherheit der Göttinger Innenstadt kann in ihrem Bestand bei den genannten wird durch die festgelegten Flächenobergrenzen als gegeben gelten gesichert. Dies gilt auch für Teilräume der Göttinger Innenstadt, da die Anbieter der genannten Sortimente im gesamten Innenstadtbereich verteilt liegen.

In der Gesamtbeurteilung ist durch ein neues Möbeleinzelhandelsangebot der beschriebenen Ausprägung von einer Stärkung der Kaufkraftbindung und Kaufkraftrückholung auszugehen; zu verzeichnende Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Oberzentren (Kassel, Hildesheim, Hannover, Braunschweig) können reduziert werden. Die oberzentrale Versorgungsfunktion Göttingens in diesem Einzelhandelssegment kann gestärkt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im gesamten Einzugsbereich hinsichtlich der Auswirkungen auf die jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche wie auch die zentralörtliche Versorgungsfunktion fachgutachterlich untersucht und als (raum-) verträglich bewertet worden. Das EHK kann sich in seinen Aussagen und Festsetzungen allerdings nur auf Somit entspricht das Gebiet Vorhaben den Vorgaben der Stadt Göttingen beziehen. Die Abwägung der Raumverträglichkeit auf den Einzugsbereich insgesamt obliegt der Bauleitplanung. Dies gilt auch für die konkrete Festsetzung der Größenordnungen für das Kernsortiment und die Randsortimente. Ziff. 2.3 06) b) LROP 2017.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ **Nein**

☐ **siehe Anlage**

Anlagen:

Einzelhandelskonzept 2013; Beschluss am 04.02.2014

[Vergleichsdokument alt-neu](#)