

Öffentliche Sitzung

V019/2010

Vorlage

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
und den Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Tourismus

Einzelhandelsentwicklungskonzept, 1. Ergänzung

Es ist erklärter Wille des Rates, das Projekt „Ostfalen Center“ an der Emmerstedter Straße umzusetzen. Investor, Rat und Verwaltung arbeiten seit Jahren daran.

Nach aktuellem Sachstand soll in diesem Jahr das erforderliche Raumordnungsverfahren unter Leitung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) durchgeführt werden.

Lt. ZGB ist es dafür u.a. erforderlich, das Einzelhandelskonzept für Helmstedt durch Festsetzung in der Bauleitplanung zu verankern. Dies soll durch die Ausweisung sog. Zentraler Versorgungsbereiche geschehen. Solche sind im ursprünglichen Konzept von 2007 jedoch nicht definiert. Aus diesem Grunde war es erforderlich, eine 1. Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes zu erstellen. **Darin werden keine neuen Sachverhalte manifestiert**, sondern lediglich insgesamt 4 Zentrale Versorgungsbereiche definiert:

1. Die Innenstadt versteht sich vom Grundsatz her als der klassische zentrale Versorgungsbereich. Die Definition der Innenstadt wurde im Ursprungskonzept vorgenommen und bleibt unverändert.
2. Der Bereich Werner-von Siemens Straße ist im bisherigen Konzept nicht erwähnt, da er bereits seit vielen Jahren entwickelt ist und sich das Konzept lediglich auf potenzielle Entwicklungsflächen, nicht jedoch auf Bestandsflächen konzentriert hatte. Insofern erfolgt hier in der 1. Ergänzung eine Neuaufnahme dieses Gebietes als langjähriger Status Quo.
3. Gleiches gilt für den Bereich des Magdeburger Berges.
4. Der Bereich Emmerstedter Straße ist im Konzept 2007 bereits enthalten und dessen mögliche Entwicklung dargestellt. Daher ist dessen Definition als Zentraler Versorgungsbereich lediglich eine Formalie, die jedoch keine neuen Fakten schafft.

Da die 1. Ergänzung keine inhaltlichen Änderungen enthält, sondern im Prinzip lediglich redaktionellen Charakter hat, wurde sie ohne Beteiligung weiterer Institutionen erstellt.

Die CIMA hat inzwischen eine neue Auswertung der Handelsdaten für den gesamten Großraum Braunschweig vorgelegt. Die Einarbeitung dieser Daten in das Einzelhandelskonzept soll im Laufe d. J. erfolgen. Auch weitere Veränderungen des Konzeptes werden mit Blick auf dessen praktisches Handling erforderlich werden. Da es bei diesem Prozess dann auch um substantielle Änderungen gehen wird, soll er selbstverständlich wieder von einem Arbeitskreis begleitet werden, dem auch Vertreter des Handels und seiner Institutionen sowie Vertreter des Rates angehören werden.

...

Beschlussvorschlag:

1. Der 1. Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes für Helmstedt wird zugestimmt.
2. Die Umsetzung der darin definierten Zentralen Versorgungsbereiche mittels Verankerung in der Bauleitplanung soll erfolgen.

(Eisermann)

Anlage

Helvestedt

Konzepte zur
Stadtentwicklung

EINZELHANDEL in der **STADT HELMSTEDT**

1. Ergänzung



Stand 03/10



Inhalt

Einführung	1
Neue Handelsdaten durch CIMA ermittelt	1
Kaufkraftbindungsquote rückläufig	2
Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept (REEK)	2
Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
Zentrale Versorgungsbereiche in Helmstedt	4
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	5
Zentraler Versorgungsbereich Werner-von Siemens Straße	6
Zentraler Versorgungsbereich Magdeburger Berg	7
Zentraler Versorgungsbereich Emmerstedter Straße	8

Einführung

Der Rat hat in seiner Sitzung am 21.06.2007 dem Konzept für die Ansiedlung von Handelsbetrieben (Einzelhandelskonzept) zugestimmt. Es dient vorrangig dazu, dem innerstädtischen Handel sowie Investoren eine Planungssicherheit zu geben.

Diese 1. Ergänzung hat lediglich die Funktion, sog. Zentrale Versorgungsbereiche zu definieren. Dabei werden gegenüber dem ursprünglichen Konzept keine neuen Planungsflächen für großflächigen Einzelhandel generiert. Da sich das Konzept 2007 allerdings nur auf Flächenpotenziale konzentriert hatte, werden in dieser Ergänzung zwei seit Jahren existente Handelsschwerpunkte, nämlich die Werner-von Siemens Straße und der Magdeburger Berg zusätzlich aufgenommen.

Neue Handelsdaten durch CIMA ermittelt

Im Auftrag des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) hat die CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck im Jahre 2008 die Handelsdaten im gesamten Großraum neu erhoben, so dass damit erstmals auf einheitlicher Basis erhobene Vergleichsdaten der Handelsentwicklung vorliegen.

Diese umfassenden neuen Daten sind in einem weiteren Prozess in das Einzelhandelskonzept einzuarbeiten.

Die von CIMA ermittelte Kaufkraftstromanalyse zeigt jedoch bereits hier verstärkten Handlungsbedarf auf. So ist im Zeitraum von 2003 bis 2008 das Nachfragepotenzial vor Ort um rund 6,5 Mio. € zurück gegangen, was u.a. mit der sinkenden Einwohnerzahl zusammen hängt. Gleichzeitig ist allerdings auch der Kaufkraftzufluss von außerhalb um etwa 2,8 Mio. € gesunken. Gründe dafür sind sicherlich in der intensiven Handelsentwicklung im nahen und mittleren Umland zu suchen. Der Kaufkraftabfluss aus Helmstedt in andere Zentren hat sich im gleichen Zeitraum um rund 5,6 Mio. € verringert und damit das Minus der anderen beiden Faktoren etwas abgemildert. Trotzdem ist per Saldo ein Rückgang des Einzelhandelsumsatzes von 202 Mio. € in 2003 um 3,7 Mio. € auf 198,3 Mio. € in 2008 zu verzeichnen.

Kaufkraftbindungsquote rückläufig

Die Kaufkraftbindungsquoten für die Stadt Helmstedt belegen deren Bedeutung als Einkaufsstandort mit mittelzentraler Funktion. Die von der IHK Braunschweig veröffentlichten Quoten lassen über die Jahre seit 1997 für Helmstedt eine rückläufige Tendenz erkennen. Die Quoten im Einzelnen:

1997	-	160,9
1999	-	153,1
2001	-	145,4
2003	-	148,4
2005	-	154,6
2007	-	136,2

Während Helmstedt 1997 noch die höchste Kaufkraftbindungsquote im gesamten Bezirk vorweisen konnte, was sicherlich auch an der starken Bindung von Kunden aus Sachsen-Anhalt lag, entwickelten sich in den Folgejahren andere Städte wesentlich stärker und zogen erhöhte Kaufkraft in ihre Gebiete. Goslar, gefolgt von Braunschweig und inzwischen auch Schöningen, konnten 2007 die vorderen Plätze einnehmen. Hier wirken sich offensichtlich die in diesen Städten durch offensive Ansiedlungspolitik intensivierten Handelsentwicklungen aus.

Vor diesem Hintergrund muss Helmstedt nunmehr erneute Anstrengungen unternehmen, um seine mittelzentrale Funktion als Handelsplatz und Einkaufsstadt zu sichern und auch wieder zu stärken.

Zwei größere Projekte müssen dazu mittelfristig zur Umsetzung gelangen:

1. das Projekt „Edelhöfe“ in der Innenstadt und
2. die Umsetzung des zentralen Versorgungsbereiches „Emmerstedter Straße“.

Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept (REEK)

Das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept setzt Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung im Großraum Braunschweig (Stand: 05.08.2009). Im Folgenden werden einige wesentliche Passagen auszugsweise wiedergegeben:

Die übergemeindlich relevanten Einzelhandelsvorhaben in der Region Braunschweig sollen auf der Grundlage des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (REEK) vorrangig zur Stärkung der Innenstädte, der Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren und zur behutsamen Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels an raumordnerisch geeigneten Standorten dienen und auf diese Weise regionsweit in den Grund-, Mittel- und Oberzentren zu ausgewogenen Versorgungsstrukturen führen.

Das REEK ist die Grundlage für die Abstimmung und Steuerung aller raumbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben mit in der Regel mehr als 800 qm Verkaufsfläche, die im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO schädliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der betroffenen Gemeinden haben können:

Neben der grundzentralen Versorgung gehört zur attraktiven Handelslandschaft vor allem die Sicherung und Entwicklung der mittel- und oberzentralen Handelsfunktion. Dies erfordert ... ausreichend Spielraum für den normalen interkommunalen Wettbewerb. Die weitere Handelsentwicklung darf nicht zu Funktionsverlusten anderer Zentren führen.

Die Sicherung und Entwicklung der grund-, mittel- und oberzentralen Handelsfunktion geht auf der Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte einher mit der Festsetzung von **zentralen Versorgungsbereichen**. Die räumliche Abgrenzung solcher zentralen Versorgungsbereiche ist wesentlicher Bestandteil der planungsrechtlichen und nachhaltigen Sicherung der Innenstadt-, Ortsteil- bzw. Zentrenfunktionen.

Der Zweckverband Großraum Braunschweig nimmt als untere Landesplanungsbehörde die raumordnerische Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben vor. Ist von einem Vorhaben eine überörtliche Wirkung zu erwarten, übernimmt der Zweckverband eine moderierende Rolle, wobei die Interessenlagen und Argumente der verschiedenen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Funktionsfähigkeit der mittelzentralen Standorte ist durch eine der örtlichen Situation angepasste Einzelhandelspolitik zu sichern. *Dies muss jedoch auch bedeuten, dass im Rahmen der Beurteilung von Planungen nicht nur die Situation innerhalb der eigenen Stadt betrachtet wird, sondern auch eine Reaktion auf Entwicklungen und Angebote der umliegenden Zentren als Grundlage herangezogen werden kann.*

Während in den Grundzentren die Sicherung der Nahversorgungsfunktionen Vorrang hat, muss in den Mittel- und Oberzentren der Schwerpunkt in der Entwicklung des Angebotes im gehobenen und höherwertigen, aperiodischen Bedarf liegen. Dabei ist die Einzelhandelsentwicklung auf die zentralen Versorgungsbereiche (einschließlich Innenstädte und regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte) zu konzentrieren.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP), Kapitel II 2.1, Absatz 9, werden in Helmstedt als regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte außerhalb der zentralen Innenstadtlage ausgewiesen:

- Magdeburger Berg
- Werner-von Siemens- / Emmerstedter Straße.

Grundsätzlich sind solche Entwicklungsschwerpunkte den nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten vorbehalten. Vorhaben mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind dort generell zulässig, während andere Vorhaben oder Erweiterungen mit Innenstadtrelevanz unter Beachtung von Integrations-, Konzentrationsgebot und Beeinträchtungsverbot einer Raumverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.

Zentrale Versorgungsbereiche in Helmstedt

In Ergänzung zum Einzelhandelskonzept aus Juni 2007 ist es erforderlich, für Helmstedt sogenannte „Zentrale Versorgungsbereiche“ deutlicher, als bereits erfolgt, zu definieren und räumlich abzugrenzen.

Zentrale Versorgungsbereiche werden in der Rechtsprechung wie folgt definiert:

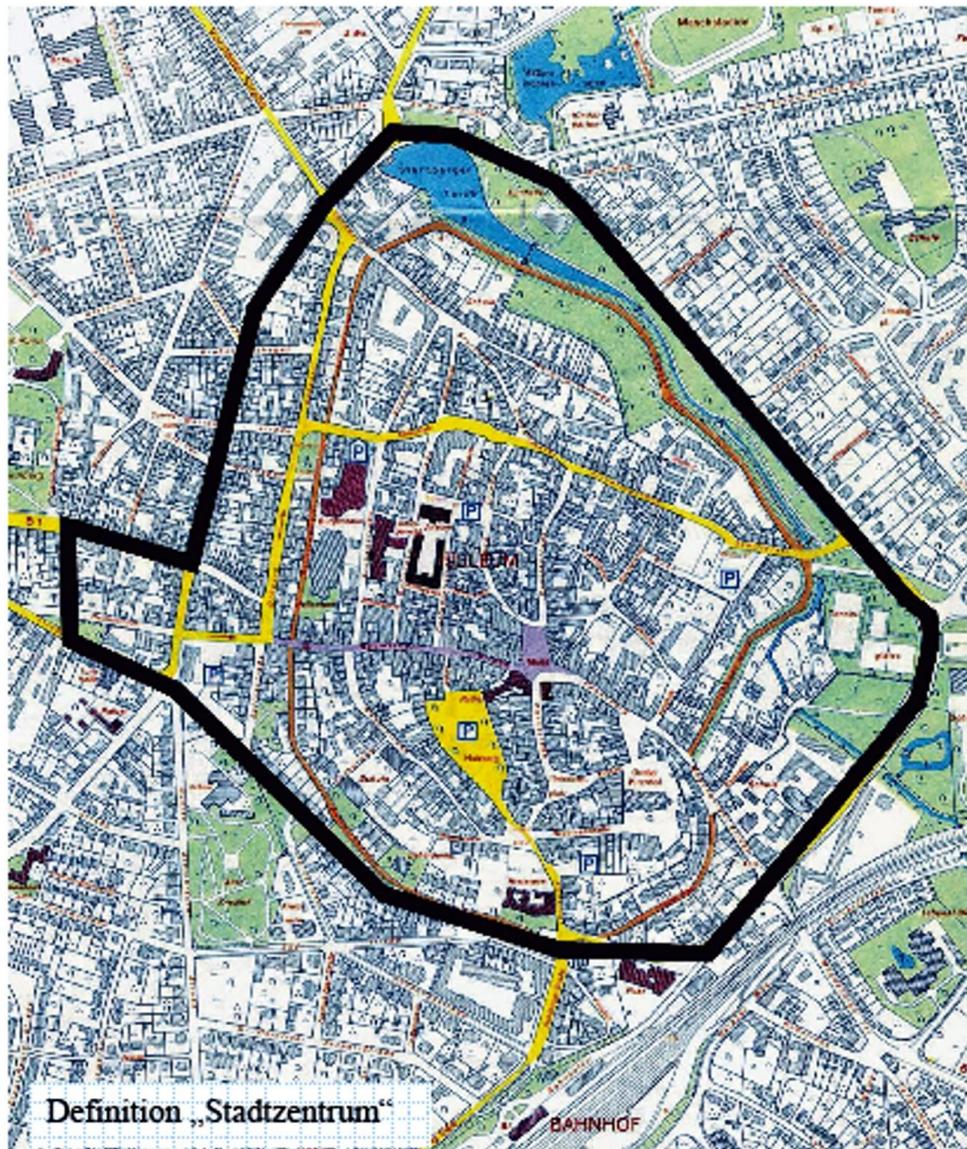
Zentrale Versorgungsbereiche

- sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Innenstädte sind zumindest in der Regel ein solcher zentraler Versorgungsbereich, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind.
- müssen für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich eine zentrale Funktion haben.
- müssen eine städtebaulich integrierte Lage aufweisen und damit für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem PKW günstig zu erreichen sein.
- ergeben sich aus den tatsächlichen Verhältnissen, aber auch aus planerischen Aussagen, die durch Darstellung im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen oder mit Aussagen in informellen Planungen, wie einem Zentrenkonzept, erfolgen.

Eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche muss räumlich klar und möglichst parzellenscharf definiert werden.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

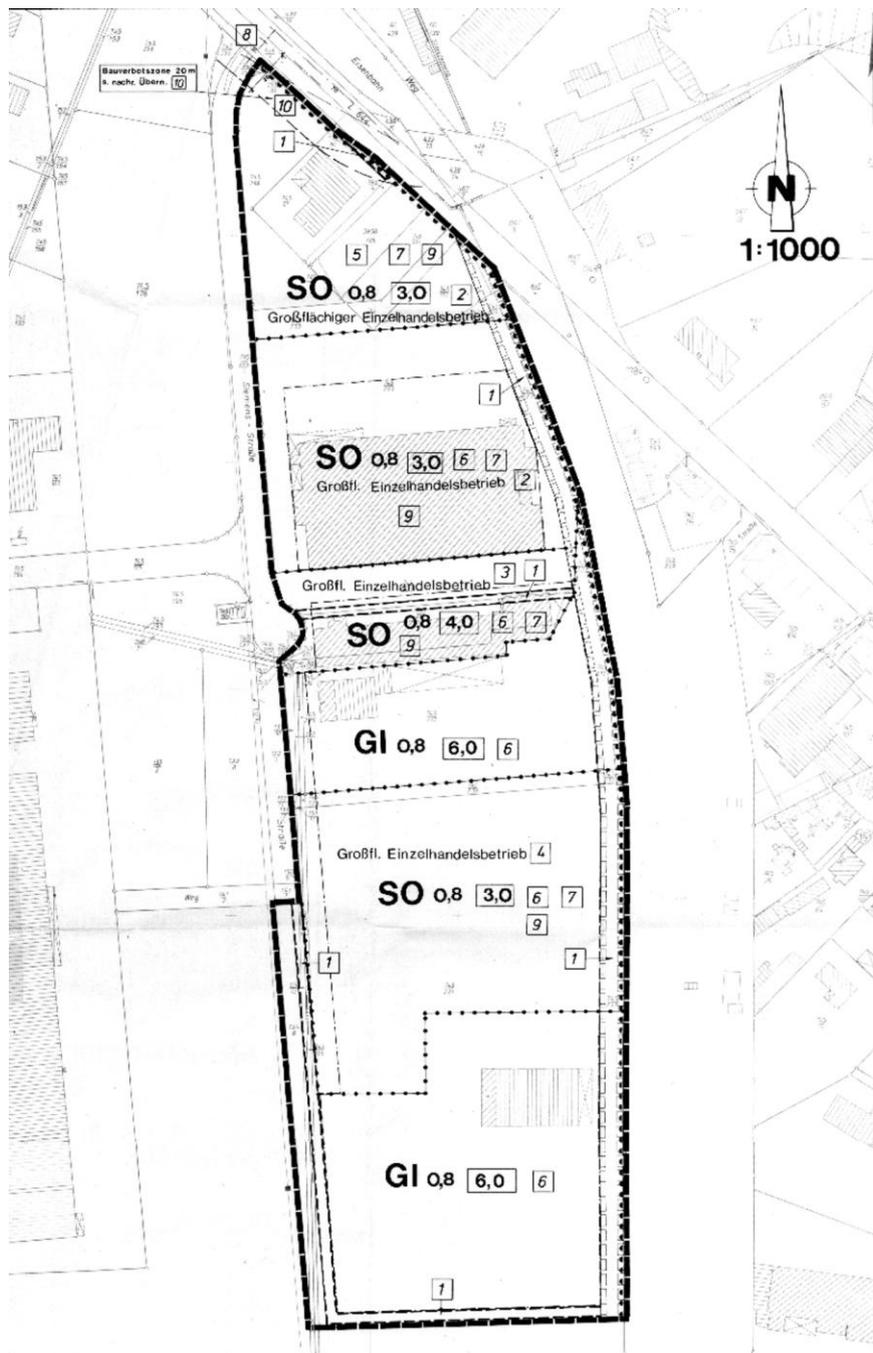
Als zentraler Versorgungsbereich Innenstadt wird der gesamte, als Innenstadt definierte Bereich gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Helmstedt – Fassung 2007 – ohne Einschränkungen festgelegt. Dies erfolgt unabhängig von den aktuellen tatsächlichen Nutzungsschwerpunkten in der Innenstadt.



Zentraler Versorgungsbereich Werner-von Siemens Straße

Der zentrale Versorgungsbereich Werner-von Siemens Straße wurde ab 1985 entwickelt, um die Handelszentralität Helmstedts zu stärken. Der erste Schritt erfolgte durch die Ansiedlung des Real-Kaufs auf dem ehemaligen Siemens-Gelände. Es folgten die Umsiedlung und zeitgemäße Erweiterung des Obi-Baumarktes sowie eines Sanitärfachhandels. Alle drei Grundstücke sind durch jeweils eigene Bebauungspläne belegt worden.

Im nahen Umfeld auf dem Grundstück von-Guericke Straße 2 siedelte sich noch ein kleinerer Möbelabholmarkt an.

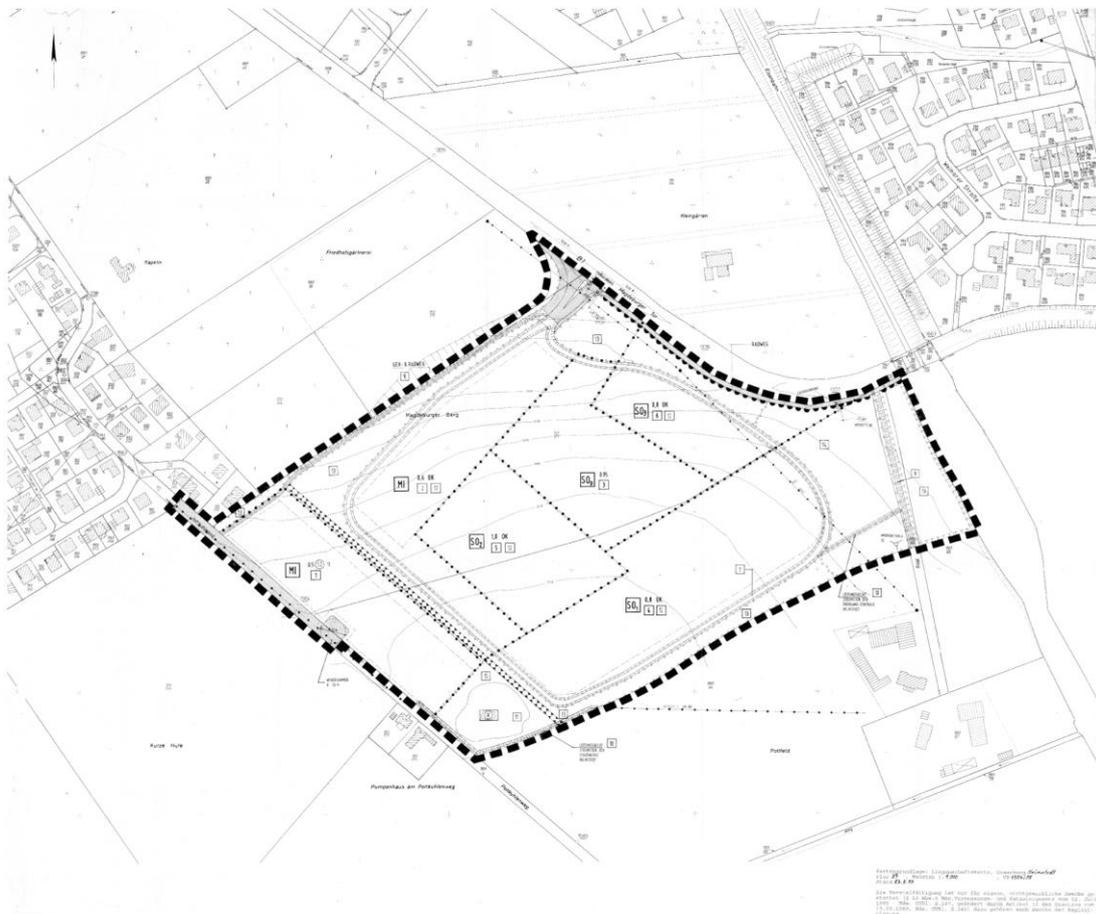


Zentraler Versorgungsbereich Magdeburger Berg

Mit Öffnung der ehemaligen Zonengrenze wurde im Osten der Stadt der „Magdeburger Berg“ als weiterer zentraler Versorgungsbereich geplant, um die hohe, nach Helmstedt strömende Nachfrage decken zu können und die Verkehrsströme im Stadtgebiet verträglich zu lenken.

Der „Magdeburger Berg“ beinhaltet im Wesentlichen ein SB-Warenhaus mit Mall (einschließlich Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt), einen Baumarkt mit angeschlossenen Großhandel, einen Teppich- und Tapetenfachmarkt mit handwerksnahem Dienstleistungsangebot sowie einen Bettenmarkt.

Auch hier ist der gesamte Komplex mittels detaillierter Bebauungspläne definiert.



Zentraler Versorgungsbereich Emmerstedter Straße

Im Bereich der Emmerstedter Straße findet bereits seit 30 Jahren eine für Helmstedt bedeutende Einzelhandelsentwicklung statt. Dies wird auch weiterhin der Fall sein. Vorausschauend wurde daher bereits im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ein wichtiges Entwicklungsgelände an der Emmerstedter Straße als regional bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt verankert.

In der Karte ist der Bereich entsprechend dem RROP konkret definiert.



Die Stadt beabsichtigt die Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums durch ein großflächiges Einzelhandelsprojekt (Ostfalen-Center) in ihrer Gemengelage zwischen drei Oberzentren zu verbessern, die vorhandene Zentralität zu halten und verlorene Zentralität entsprechend ihres mittelzentralen Versorgungsauftrages wieder zu gewinnen. Das geplante Projekt dient also der Stärkung der mittelzentralen Funktion Helmstedts und ist dafür auch erforderlich.

Der Investor beabsichtigt, am Standort Emmerstedter Straße auf einer Verkaufsfläche von unter 10.000 m² das Angebot mit qualifizierten Ergänzungsangeboten zur Innenstadt qualitativ und quantitativ in einem raumordnungsrechtlich vertretbaren Rahmen zu ergänzen.