

V o r l a g e

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
und den Bau- und Umweltausschuss

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan Nr. 395 "Kernstadt Einzelhandel" - Satzungsbeschluss -

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 340 „Bebauungsplanung an der Emmerstedter Straße“ (V166/19) ist im November 2019 vom Rat beschlossen worden. Mit diesem Bebauungsplan soll die Einzelhandelssituation im Bereich an der Emmerstedter Straße, zu welchem das Einzelhandelskonzept explizite Aussagen trifft, geregelt werden.

Der Planbereich basiert auf dem erweiterten Planbereich des B-Plans Nr. 316 „DOC“ und schließt überplante und bislang unbeplante Bereiche ein. Aus dieser differenzierten planerischen Ausgangssituation heraus ist die Entscheidung getroffen worden, die gegebenen Möglichkeiten des Baugesetzbuches auszunutzen und einen einfachen Bebauungsplan (Nr. 395) zu erstellen, der im gesamten unbeplanten Innenbereich der Kernstadt die beschlossenen Ziele des Einzelhandelskonzeptes umsetzt. Die bereits beplanten Bereiche an der Emmerstedter Straße werden in Form einer B-Planänderung unter der Nr. 340 separat vorgeführt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 395 wird demnach innerhalb des unbeplanten Innenbereichs der Kernstadt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten reguliert und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gemäß den Zielen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt.

Nach Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 18.03.2021 hat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2021 bis 08.05.2021 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte analog und digital mit einer Fristsetzung bis zum 08.05.2021. Die Planungsbeiträge sowie deren Abwägung befinden sich in der Anlage.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen (Anlage 3) zu den in den Beteiligungen nach § 4(2) und § 3(2) BauGB vorgebrachten Anregungen wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplan Nr. Nr. 395 "Kernstadt Einzelhandel" wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

Wittich S c h o b e r t

Anlagen

Anlage 1: Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzung

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Abwägungsvorschläge



Planzeichenerklärung



Planbereich mit Planbereichsgrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Teilbereich A, siehe Textliche Festsetzung 3.2

Textliche Festsetzungen

TF 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (2a) und (7) BauGB

Grundstücke und Grundstücksteile, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, werden aus dem in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgenommen.

TF 2 Ausschluss des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit einzelnen oder mehreren der folgenden zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend der Helmstedter Liste nicht zulässig:

- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bettwaren
- Bücher
- Elektrogroßgeräte (Einzelgerät)
- Elektrokleingeräte
- Foto - und optische Erzeugnisse und Zubehörs
- Haus- / Bett- / Tischwäsche
- Hausrat / Haushaltswaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- / Sonnenschutz)
- Kinderwagen

- Kurzwaren/ Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren so wie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Uhren/ Schmuck
- Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände
- (Schnitt-) Blumen
- Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/ Zeitschriften

TF 3.1 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden und Fachgeschäften, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m²

Abweichend von TF 2 kann der Einzelhandel mit den in TF 2 genannten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Verkaufsfläche von maximal 50 m² nicht überschritten wird.

TF 3.2 Zulässigkeit von überwiegend der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienenden Einzelhandelsbetrieben bis maximal 800 m² Verkaufsfläche

Abweichend von TF 2 ist der Einzelhandel mit den in TF 2 genannten Sortimenten auf dem mit „Tb A“ gekennzeichneten Gebiet mit max. 800 m² Verkaufsfläche, wenn er überwiegend der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dient und von ihm keine schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Helmstedt zu erwarten ist, ausnahmsweise zulässig.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 395 „Kernstadt Einzelhandel“

[im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)]

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst alle Areale gemäß § 34 BauGB der Kernstadt Helmstedts. Hiervon ausgeschlossen ist der im Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt definierte zentrale Versorgungsbereich (ZVB), der sich vom alten Posthof die Neumärker Straße entlang bis zum Papenberg und Heinrichsplatz zieht (siehe Abb. 1).

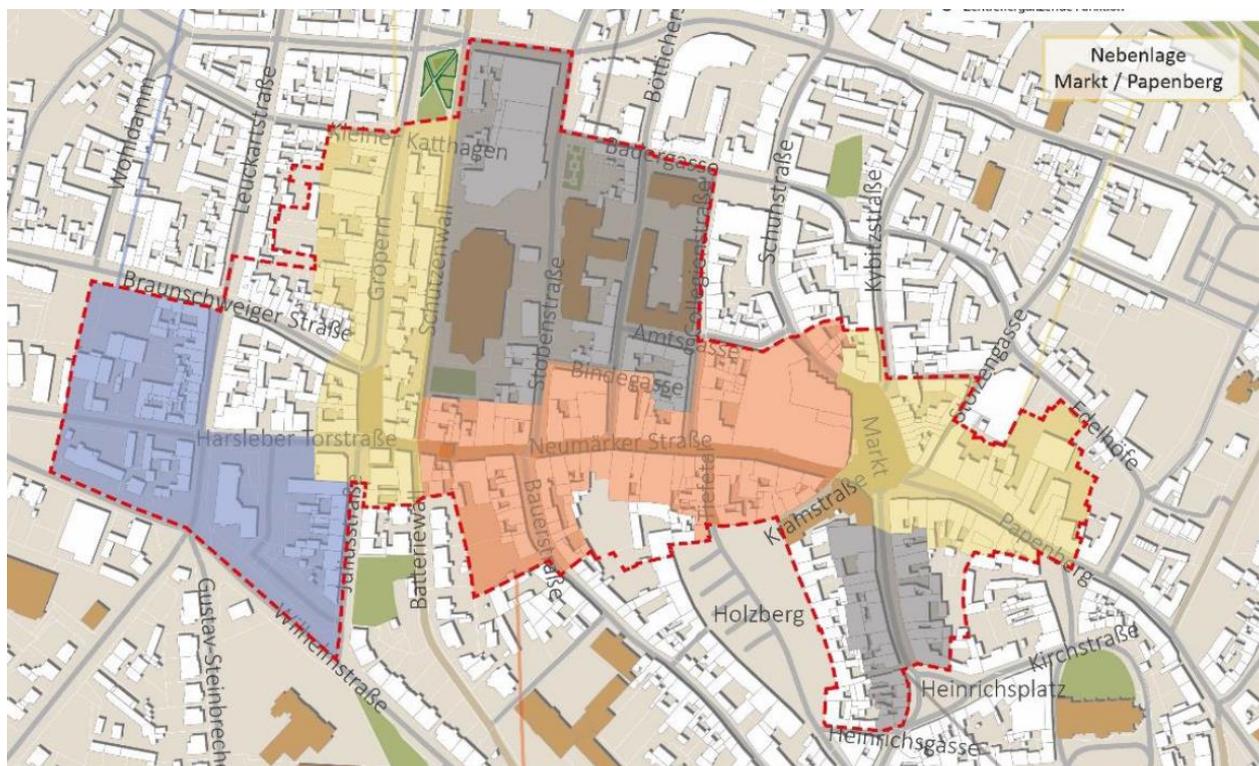


Abb. 1: Zentraler Versorgungsbereich (Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt, S. 70)

Im Planbereich befinden sich im Einzelnen das Gebiet zwischen Emmerstedter Straße und Marientaler Straße, inklusive Teile der Marientaler Straße, die Wohngebiete östlich und nördlich des Wohngebietes Ziegelberg-Süd, das Gebiet zwischen Memelstraße und Walbecker Straße, das Areal um das Nordertor, der Alte Schwanefelder Weg, die Gartenstadt, das Areal zwischen Julianum und Lebenshilfe an der Beendorfer Straße, die Wohngebiete zwischen Magdeburger Tor und Harbker Weg, das Bahnhofsgelände, der Bereich am südlichen Büddenstedter Weg, das Wilhelmviertel zwischen Schöninger Straße und Gustav-Steinbrecher-Straße. Das Gebiet zwischen Gustav-Steinbrecher-Straße, Elzweg und Heinrich-Kremp-Straße, das Gebiet der nordöstlichen Innenstadt um Kramers Gut, die Baublöcke zwischen Kybitz- und Schuhstraße und die unbeplanten Areale zwischen dem Braunschweiger Tor und der Vorsfelder Straße und dem Mühlengraben.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 265,3 ha und kann dem nachfolgenden Kartenausschnitt entnommen werden.

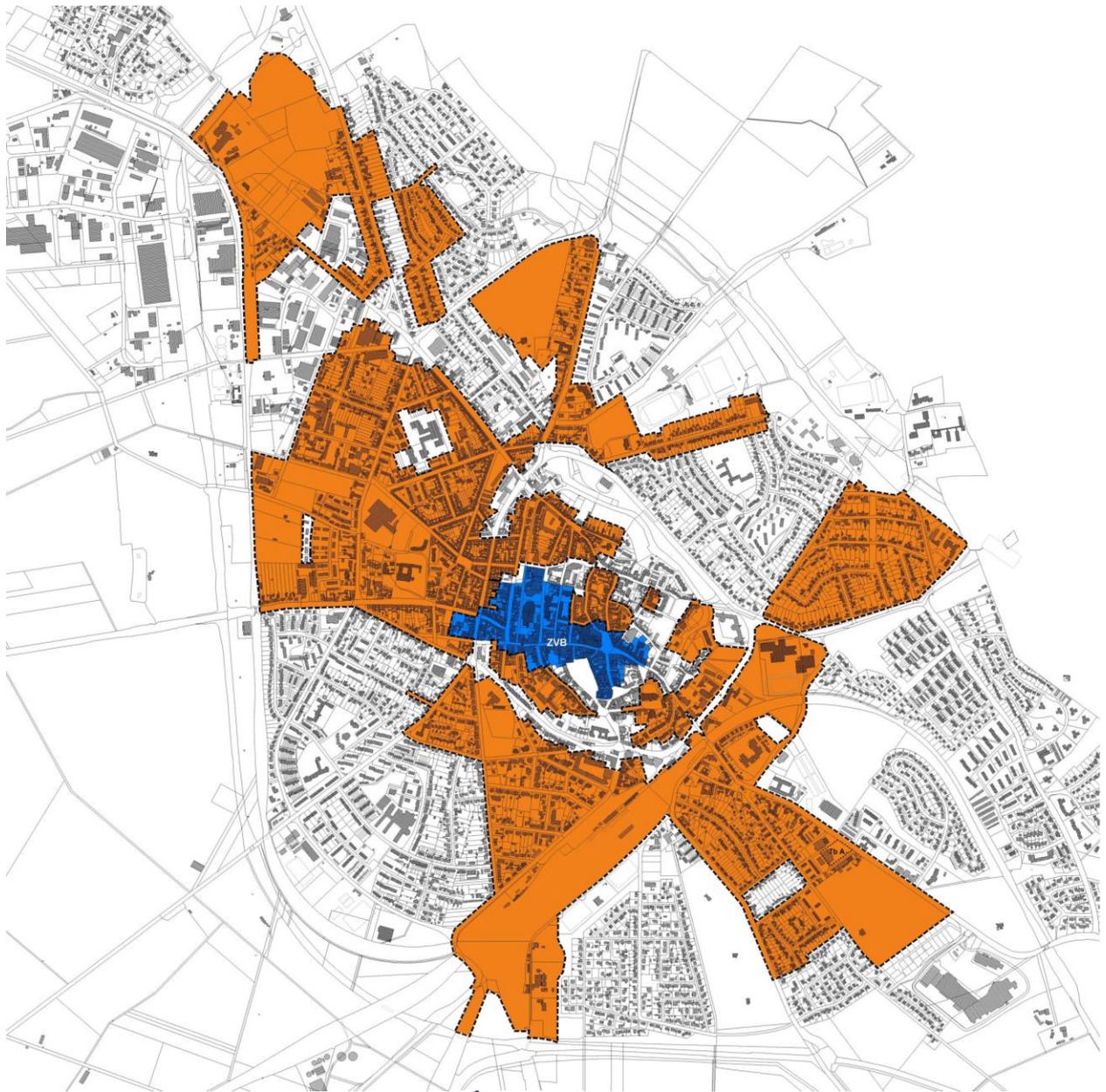


Abb. 2: Planbereich; Kartenbasis: ALKIS © 2020  LGLN

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit diesem Bebauungsplan werden zwei städtebauliche beziehungsweise stadtentwicklungsbedeutsame Ziele (Primär- und Sekundärziel) verfolgt.

Zum einen (Primärziel) soll mit der Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Erhaltung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt aus dem Jahr 2019 im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 sowie des § 9 Abs. 2a BauGB beigetragen werden. Dies ist von zentraler Bedeutung für die Innenentwicklung und dient der Vermeidung erheblicher stadtentwicklungsbedeutsamer Nachteile, wie etwa der Innenstadtverödung und dem drohenden Verlust baukulturell wertvoller Bausubstanz.

Zum anderen (Sekundärziel) soll die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung strukturiert werden. Denn diese erfolgt nicht ausschließlich durch die im zentralen Versorgungsbereich gelegenen Einzelhandelsbetriebe. Gemäß Einzelhandelskonzept haben auch mehrere Lebensmittelmärkte an Solitärstandorten Relevanz für die Sicherstellung der wohngebietsnahen Versorgung. Um das Ziel des § 9 Abs. 2a BauGB – die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung – durch diesen Bebauungsplan zu gewährleisten, wird der Fortbestand dieser Märkte; sofern sie nicht ohnehin im beplanten Innenbereich liegen, nicht in Frage gestellt.

Flankierend ist als drittes Ziel der Umgang mit bestehendem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf geringer Verkaufsfläche jenseits des zentralen Versorgungsbereiches zu definieren. Der Bestand und die potentielle Möglichkeit einer Ansiedlung sind mit einer limitierenden Verkaufsflächendefinition zu sichern.

3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält und auch die im § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gegeben sind (siehe dazu Punkt 6).

4. Planungsrechtliche Grundlagen

a) Landes- Regionalplanung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Innerhalb der raumstrukturellen Entwicklung im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) wird Helmstedt als Mittelzentrum eingestuft.

In den Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des LROP (S. 14 ff) ist formuliert:

„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). [...] 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 [...] Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

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 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. [...]

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 (Beeinträchtungsverbot).“

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP, in der Fassung vom 30.04.2008) stellt Helmstedt als mittelzentralen Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus dar.

Unter den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstrukturen (S. 53 ff) heißt es:

„Es soll im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung sichergestellt werden, dass sich der Einzelhandel an städtebaulich integrierten Standorten entfalten kann, und zwar sowohl im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot als auch zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne, um diese u.a. in ihrer Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktion zu stärken. [...] Diesen Zielen wird man im regionalen Maßstab nur gerecht, wenn - wie das LROP empfiehlt - die jeweilige Einzelhandelsentwicklung vor Ort auf der Grundlage eines regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes abgestimmt wird.“

Die Ziele und Festsetzungen dieses Bebauungsplans, Agglomerationen zu verhindern, stehen damit im Einklang mit dem Landes- und Regionalen Raumordnungsprogramm.

a) Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Helmstedt entwickelt.

Für alle Bauflächen bzw. Baugebiete, außer Gewerbegebieten, Kerngebieten und Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel, ist der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht gebietsprägend.

Der Flächennutzungsplan stellt in Teilbereichen des Plangebietes gewerbliche Bauflächen bzw. Gewerbegebiete (zwischen Emmerstedter Straße und Marientalerstraße, zwischen Triftweg und Bruchweg, am Mühlgraben, am Büddenstedter Weg) und Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Handel (am Mühlgraben) dar.

Die Gebiete am Mühlgraben, am Büddenstedter Weg und zwischen Triftweg und Bruchweg sind sowohl im Bestand als auch in der gemeindlichen Entwicklungsvorstellung für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bzw. Großhandel nutzbar. Diese Darstellungen des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet stehen den Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit nicht entgegen.

Das nach § 34 BauGB zu bewertende Gebiet zwischen Emmerstedter und Marientaler Straße ist bisher mit Einzelhandelsbetrieben sowohl mit zentrenrelevanten, als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten besetzt. Laut Einzelhandelskonzept der Stadt ist das Gebiet aufgrund seiner Lage weder der Einkaufsinnenstadt zuzurechnen, noch erfüllt es die Funktionen eines Nahversorgungszentrums für ein Wohnquartier. Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll deshalb an diesem Standort nicht weiterentwickelt werden. Für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten treffen das Einzelhandelskonzept und dieser Bebauungsplan dagegen keine Beschränkungen. Damit steht dieser Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der seinerseits keine Aussage über die Zentrenrelevanz der im Sondergebiet gehandelten Sortimente enthält, nicht entgegen.

Die dargestellten Kerngebiete der Altstadt gehören zum zentralen Versorgungsbereich und sind nicht Teil des Plangebietes.

b) Stadtentwicklungskonzept der Stadt Helmstedt

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Einzelhandelskonzept (EHK) ist als Fachkonzept parallel mit dem im Jahr 2019 vom Stadtrat beschlossenen Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aufgestellt worden. Die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist im Stadtentwicklungskonzept als Maßnahme E.2.4 (ISEK, S. 116) aufgeführt:

Im Erläuterungstext (ISEK, S. 52f) heißt es dazu:

„Parallel zur Erstellung des ISEKs erfolgte die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Ziel war es, eine aktualisierte, den neuen rechtlichen Grundlagen angepasste, fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis für Politik und Verwaltung zu schaffen. Im Fokus stand dabei die Stabilisierung und Stärkung der Innenstadt unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen in Helmstedt und dem Schutz und der Weiterentwicklung der bestehenden Zentren- und Standortstrukturen. [...] Zentraler Standort der aktuellen und auch zukünftigen städtischen Einzelhandelsstruktur soll weiterhin die Innenstadt bleiben, welche mit Blick auf das Warenangebot und die Nutzungsvielfalt als vitales Stadtzentrum gestärkt und weiterentwickelt werden soll. Bezogen auf die Branchenstruktur weist die Innenstadt eine wichtige Versorgungsfunktion mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs auf.“

Der vorliegende Bebauungsplan trägt somit auch zur Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes bei.

c) Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt ist in enger Abstimmung mit einem Arbeitskreis, der aus Vertretern des Rates, des Regionalverbandes, der Industrie- und Handelskammer, der Kreishandwerkerschaft, dem Einzelhandelsverband Helmstedt sowie dem Verein Helmstedt Aktuell bestand, erstellt worden. Der Rat der Stadt Helmstedt hat es am 27.06.2019 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept bildet die fachliche Grundlage für den Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB.

„Die Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzeptes bestehen in der Stabilisierung und Stärkung der Innenstadt unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen in Helmstedt und dem Schutz und der Weiterentwicklung der bestehenden Zentren- und Standortstrukturen.“ (EHK, S. 5) Das Einzelhandelskonzept fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Verteilung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden.

„Für die Bauleitplanung und bauordnungsrechtlichen Verfahren ist eine genaue räumliche Abgrenzung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) erforderlich. [...] Maßgabe ist die Zielentwicklung der Innenstadt – Stärkung und Attraktivierung der Hauptgeschäftslage, Aufwertung und funktionale Ausdifferenzierung angrenzender Lagebereiche und die engere funktionale Verknüpfung einzelhandelsrelevanter Nutzungen mit zentrenergänzenden touristischen und sozio-kulturellen Angeboten. Des Weiteren wurden bei der Abgrenzung aktuelle und sich fortsetzende Trends berücksichtigt wie u.a. der anhaltende Rückgang des Facheinzelhandels und die damit verbundene Zunahme von leerstehenden Ladengeschäften. Die enger gefasste Abgrenzung des ZVB Innenstadt soll die Entwicklung einer kompakteren Einzelhandelsstruktur befördern mit übersichtlichen Wegebeziehungen und kurzen Laufwegen, Sichtachsen und vor allem funktionalen Zusammenhängen, wodurch Besucherfrequenzen konzentriert und gewinnbringende Synergieeffekte zwischen den einzelnen Nutzungen ermöglicht werden.“ (EHK, S. 69)

„Die Innenstadt ist der einzige zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Helmstedt sowie Teile des städtischen Umlands. Als städtebauliches und funktionales Zentrum soll die Innenstadt auch zukünftig Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs in verschiedenen Qualitäten sowie ergänzend langfristige Bedarfsgüter bereithalten. Mit seiner Leitfunktion bildet der Einzelhandel die maßgebliche Basis für das Besucheraufkommen, von dem auch die weiteren dort ansässigen zentrenergänzenden Funktionen

profitieren. Einen erheblichen Beitrag zu einer vitalen und funktionierenden Innenstadt leistet die markante Nutzungsvielfalt und Funktionsdichte in der Helmstedter Innenstadt. Im Ergebnis ist daher darauf hinzuwirken, dass die Innenstadt nicht nur mit Blick auf seine zentrale Versorgungsfunktion betrachtet wird, sondern als Motor auch die gesamtökonomische, soziale, kulturelle und touristische Entwicklung der Stadt befördern sollte. Die Maßnahmenempfehlungen sind mit dem ISEK der Stadt Helmstedt abgestimmt, Verweise sind entsprechend benannt.“ (EHK, S. 74)

Einigen bestehenden Lebensmittelmärkten in Solitärlagen wird jedoch eine ergänzende Nahversorgungsfunktion und damit Relevanz für die Sicherstellung der wohngebietsnahen Versorgung zugesprochen. Die für Helmstedt zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Helmstedter Liste“ aufgeführt (EHK, S. 94ff). Sie ist u.a. Gegenstand des Stadtratsbeschlusses zum Einzelhandelskonzept und ausdrücklich Grundlage für diesen Bebauungsplan.

„Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte. Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.“ (EHK, S. 94)

Die „Helmstedter Liste“ bildet die Grundlage für die Beurteilung der Zentrenrelevanz von Ansiedlungsvorhaben im Einzelhandel und für die Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Die nach dieser Liste zentrenrelevanten Sortimente sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan enthält, außer der Festsetzung des Geltungsbereichs im Plan, ausschließlich textliche Festsetzungen. Die Regelung des § 9 Abs. 2a BauGB erfordert keine Baugebietsfestsetzung. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ergibt sich, abgesehen von den in diesem Bebauungsplan getroffenen Regelungen zum Einzelhandel, nach § 34 BauGB.

Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (2a) und (7) BauGB

TF 1: Grundstücke und Grundstücksteile, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, werden aus dem in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgenommen.

Grundlage für die Festsetzung ist die Liegenschaftskarte Helmstedt mit dem Stand von 01/2021.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst den gesamten unbeplanten Innenbereich der Kernstadt Helmstedts mit Ausnahme des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“.

Dieser ungewöhnlich große Geltungsbereich ist erforderlich, weil der Kerneinzugsbereich des durch diesen Bebauungsplan zu schützenden ZVB „Innenstadt“ die gesamte Kernstadt Helmstedt umfasst. Eine Ausdehnung des Geltungsbereichs auf weitere Ortsteile ist nicht erforderlich, da in allen anderen Ortsteilen keine Vorhaben zu erwarten sind, die nachteilige Auswirkungen auf den ZVB hervorrufen könnten. Ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Gebiete bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Hier sind gegebenenfalls eigene Änderungsverfahren erforderlich, um die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen.

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 1, Abs. 3 Satz 1 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Daraus folgt für diesen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB, dass er insbesondere die Flächen des unbeplanten Innenbereichs umfassen soll, auf denen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten möglich und zu befürchten ist.

Das betrifft vorwiegend brachliegende Grundstücke, ganz oder überwiegend leerstehende Gebäude und Grundstücke mit häufig wechselnder Nutzung oder mit einer Nutzung mit geringer Flächenproduktivität. Da derartige Flächen im unbeplanten Innenbereich Helmstedts nicht auf bestimmte, abgrenzbare Gebiete beschränkt sind und sie einem ständigen Wandel unterliegen, ist eine Beschränkung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf die Flächen, die die o.g. Eigenschaften zum Zeitpunkt der Planaufstellung aufweisen, nicht zielführend. Es ist vielmehr sachgerecht und notwendig, in den Geltungsbereich den gesamten unbeplanten Innenbereich der Stadt Helmstedt aufzunehmen, auch die Flächen, auf denen die durch den Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen gegenwärtig nicht zu erwarten sind. Gegen die Überplanung solcher Flächen spräche nur ein unangemessener Eingriff in die Rechte der Eigentümer. Das kann aber ausgeschlossen werden, da der Bebauungsplan nur solche Vorhaben verbietet, die den in Kapitel 2 genannten Zielen entgegenstehen. Alle anderen Vorhaben werden nicht berührt.

Die Erstreckung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf den gesamten unbeplanten Innenbereich der Stadt Helmstedt, mit Ausnahme des o.g. zentralen Versorgungsbereiches, ist somit für die Erreichung der in Kapitel 2 genannten Ziele geeignet und erforderlich.

Die Ermächtigung des § 9 Abs. 2a BauGB erstreckt sich nur auf Festsetzungen „für im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)“. Dementsprechend umfasst der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 festgesetzte räumliche Geltungsbereich grundsätzlich nur Flächen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Aus Gründen der Maßstäblichkeit des Bebauungsplans und auch im Hinblick auf den Erfassungsaufwand bei der Grenzziehung im Einzelfall werden einzelne Grundstücke und Grundstücksteile, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, durch die obige textliche Festsetzung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen. Die Herausnahme aus dem zeichnerisch umgrenzten Geltungsbereich durch textliche Festsetzung erfolgt in entsprechender Anwendung des § 165 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Das Zusammenwirken von zeichnerischer und textlicher Festsetzung entspricht im Übrigen dem Grundgefüge jedes Bebauungsplans, der stets aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen besteht, deren zusammengehörender Sinngehalt sich häufig erst durch eine gemeinsame, aufeinander bezogene Kenntnisnahme ergibt.

Beachtlich ist auch der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans. Flächen, die zu diesem Zeitpunkt nicht dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen waren, gelangen auch dann nicht in den Geltungsbereich, wenn sie später dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen sind (BVerwG 30.1.1976 – 4 C 26/74).

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) ist, wie oben beschrieben, vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgenommen. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gegenüber dem ZVB wird aus dem Einzelhandelskonzept abgeleitet. Die Grenze des ZVB „Innenstadt“ ist im Einzelhandelskonzept gebietsscharf und nicht parzellenscharf definiert (siehe EHK, S. 69 ff und Fußnote auf Seite 69). Diese Abgrenzung wird – wie im EHK empfohlen – im Bebauungsplan parzellenscharf konkretisiert. Die flurstückgenaue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ kann der Planzeichnung entnommen werden.

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplans gegenüber den oben genannten rechtskräftigen Bebauungsplänen ist identisch mit der Geltungsbereichsgrenze der aufgeführten Bebauungspläne.

Art der baulichen Nutzung

2 Ausschluss des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

TF 2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit einzelnen oder mehreren der folgenden zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend der Helmstedter Liste nicht zulässig:

- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bettwaren
- Bücher
- Elektrogroßgeräte (Einzelgerät)
- Elektrokleingeräte
- Foto - und optische Erzeugnisse und Zubehörs
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haus- / Bett- / Tischwäsche
- Hausrat / Haushaltwaren

- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- / Sonnenschutz)
- Kinderwagen
- Kurzwaren/ Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren so wie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Uhren/ Schmuck
- Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände

- (Schnitt-) Blumen
- Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen/ Zeitschriften

Ziel der Festsetzung ist es, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Planungsziel entsprechend Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen, um städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden. Alle nicht in der Festsetzung genannten Sortimente bleiben zulässig. Zu beachten sind auch die Festsetzungen ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen.

Die Analyse des Helmstedter Einzelhandels im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet eine ausreichende, wenn auch nicht optimale Nahversorgung aller Teilräume zu verzeichnen ist (EHK, S. 44). Darüber hinaus besteht bereits heute ein quantitativer Überbesatz in mehreren Sortimenten, darunter das die Nahversorgung prägende Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel (EHK, S. 42). Es ist somit für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht erforderlich, die Ansiedlung weiterer oder die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu ermöglichen.

Um die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs zu erhalten und zu verbessern, sollten die möglichen Investitionen v.a. auch des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels gezielt auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Zur Lenkung zukünftiger Ansiedlungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ist der planungsrechtliche Ausschluss dieser Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Die bisherigen Ansiedlungen zeigen, dass sich die Unternehmen ohne diese Steuerung bevorzugt an autoorientierten Standorten ansiedeln. Deutlich wird das durch die bisherige Verteilung der Verkaufsfläche. Die Totalanalyse im Einzelhandelskonzept ergab, dass 71% der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente an autoorientierten Standorten konzentriert ist (EHK, S. 26 f).

Die Voraussetzungen für die Festsetzung des Einzelhandelsausschlusses mit zentrenrelevanten Sortimenten sind entsprechend § 9 Abs. 2a BauGB gegeben:

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Festsetzung dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Die Festsetzung liegt im Interesse einer verbraucher-

chernahen Versorgung der Bevölkerung, die eines besonderen Schutzes bedarf, und steht in Übereinstimmung mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen Helmstedts zur Innenentwicklung.

Mit der Festsetzung werden die zentralen Bestandteile des Einzelhandelskonzepts – das Sortiments- und Standortkonzept – planungsrechtlich umgesetzt. In dem zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die dem Versorgungsbereich dienen nach § 34 BauGB oder auf der Grundlage eines Bebauungsplanes vorhanden oder werden durch einen Bebauungsplan vorgesehen.

Mit der Festsetzung können die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Dem ersten Teilziel entsprechend werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich ausgeschlossen. Damit können die Ansiedlung und die Erweiterung solcher Nutzungen verhindert und damit Entwicklungen vermieden werden, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nach sich ziehen und damit das Erreichen des Teilzieles verhindern würden.

Die Festsetzung ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind aktuelle Bestrebungen, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zu erweitern. Die Umsetzung dieses Vorhabens hätte schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt und würde das Erreichen der gesetzten Ziele verhindern.

Die Festsetzung ist das einzige angemessene Mittel, mit dem die Stadt der weiteren Ansiedlung bzw. der Ausweitung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wirksam entgegen treten und die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreichen kann.

Weder bei Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung auf bestimmte zentrenrelevante Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden.

Um die sich aus diesem Bebauungsplan ergebenden Beschränkungen für die Zulässigkeit von Vorhaben auf das erforderliche Minimum zu reduzieren, wurden zusätzlich die Festsetzungen der Nr. 3 über ausnahmsweise zulassungsfähige Vorhaben getroffen.

Zur Abschätzung der bodenrechtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans ist es zunächst erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ohne diesen Bebauungsplan, d.h. gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt zu betrachten.

Gemäß § 34 Abs. 3 BauGB sind Vorhaben, die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen, schon bisher nicht zulässig. Durch diesen Bebauungsplan werden folglich nur solche Vorhaben erstmalig unzulässig, die zwar keine schädlichen Auswirkungen auf den im Einzelhandelskonzept nachgewiesenen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB erwarten lassen, jedoch den Erhalt und insbesondere die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs erschweren. An der Ähnlichkeit der beiden Formulierungen ist bereits abzulesen, dass die Bandbreite von Vorhaben, die durch den Bebauungsplan erstmalig unzulässig werden, relativ schmal ist. Das wird auch dadurch unterstrichen, dass der Bundesgesetzgeber nach eigenem Bekunden mit § 9 Abs. 2a BauGB den gleichen Zweck verfolgt wie mit § 34 Abs. 3 BauGB (BT-Drs. 16/2496).

Der wesentliche Unterschied beider Formulierungen liegt darin, dass § 34 Abs. 3 BauGB nur auf den Erhalt der zentralen Versorgungsbereiche abstellt, § 9 Abs. 2a BauGB dagegen auch auf ihre Entwicklung.

Durch den Bebauungsplan erstmalig unzulässig werden folglich v.a. Vorhaben mit Sortimenten, die bisher in der Innenstadt schwach oder gar nicht vertreten sind, dort also nicht erhalten und weiterentwickelt, sondern gemäß Einzelhandelskonzept erst entwickelt werden sollen. Da die Zulässigkeit nach § 34 BauGB immer für den Einzelfall zu prüfen ist, lässt sich weder eine einheitliche Aussage für alle Sortimente, noch eine generelle Verkaufsflächengrenze, ab der bei diesen Sortimenten schädliche Auswirkungen zu erwarten sind, für den gesamten Geltungsbereich angeben.

Es spricht jedoch einiges dafür, dass diese Grenze verhältnismäßig niedrig zu ziehen ist. Erstens ist der zentrale Versorgungsbereich erheblich vorbelastet, was sich in zahlreichen Leerständen, häufigen Nutzerwechseln, vielen unsanierten Gebäuden und deutlichen „trading-down“-Tendenzen ausdrückt. Zweitens kommen die kleinen Verkaufsflächen und der hohe finanzielle Aufwand zu ihrer Vergrößerung bzw. Zusammenlegung (aufgrund der kleinteiligen historischen Bausubstanz, zumeist Baudenkmale) erschwerend hinzu.

Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass sich die Schwelle, ab der ein Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten schädliche Auswirkungen i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB hätte, deutlich unter der Grenze der Großflächigkeit von 800 m Verkaufsfläche, vermutlich kaum höher als die nach diesen B-Plan zulassungsfähige Obergrenze von 50 m Verkaufsfläche liegt. Die Annahme, dass bereits Vorhaben mit deutlich mehr als 50 m Verkaufsfläche schädliche Auswirkungen auf den ZVB i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB hätten, kann zwar im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht für den Einzelfall nachgewiesen werden, liegt aber vor dem Hintergrund der beschriebenen Situation des ZVB Innenstadt nahe.

Aber auch für den Fall, dass einzelne zentrenrelevante Sortimente im ZVB Innenstadt inzwischen nicht mehr oder in nicht nennenswertem Umfang gehandelt werden, die Ansiedlung eines entsprechenden Fachmarktes außerhalb des ZVB damit keine schädlichen Auswirkungen i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB auf den ZVB hätte und nun erst durch diesen Bebauungsplan unzulässig wird, so ist doch nicht ersichtlich, dass durch das Unzulässigwerden des Einzelhandels einzelner Sortimente eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks hervorgerufen wird.

Insgesamt ist jedenfalls festzustellen, dass die durch den Bebauungsplan bewirkte zusätzliche Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke im Regelfall so gering ist, dass dadurch keine wesentlichen Minderungen des Bodenwertes zu erwarten sind.

Weiterhin ist zu beachten, dass die durch den Bebauungsplan erstmalig ausgeschlossenen Einzelhandelsnutzungen nur einen kleinen Teil des Gesamtspektrums möglicher Nutzungen darstellen. In allen Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO und erst recht in Gemengelage sind gemäß § 34 BauGB außer dem Einzelhandel zahlreiche weitere Nutzungen allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulassungsfähig, sodass das Unzulässigwerden nur einzelner Einzelhandelsnutzungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bodenwert der Grundstücke erwarten lässt.

Die Eigentümer von Grundstücken bzw. Gebäuden, die bisher für Einzelhandel genutzt wurden, stellen mitunter darauf ab, dass aus gebäudetechnischen Gründen auch zukünftig nur eine Einzelhandelsnutzung oder sogar nur dasselbe Sortiment in Frage komme und deshalb kaum noch eine wirtschaftliche Nutzung der Immobilie möglich sei, wenn der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten durch den Bebauungsplan eingeschränkt wird. In diesem Zusammenhang ist auf die generelle Problematik des schrumpfenden Marktes in der Region hinzuweisen. Die Bevölkerungszahl im Landkreis Helmstedt sinkt seit Jahren. Eine Trendwende ist nicht absehbar. Damit sinkt auch die Kaufkraft in der Region. Das hat zwangsweise auch eine Schrumpfung der Verkaufsfläche zur Folge, insbesondere in den Sortimenten, in denen bereits ein Überbesatz besteht (z.B. Lebensmittel). Zahlreiche Geschäftsaufgaben, Leerstände, zuneh-

mender Online-Handel und Umnutzungen ehemaliger Einzelhandelsflächen in den vergangenen Jahren belegen das. Auch zukünftig wird die Umnutzung bisheriger Einzelhandelsflächen hin zu anderen Nutzungen unabhängig von diesem Bebauungsplan unumgänglich werden. Deshalb ist es angemessen, bei der Klärung der bodenrechtlichen Auswirkungen dieses Bebauungsplans als mögliche Nutzungsalternativen nicht nur die zukünftig noch zulässigen Einzelhandelssortimente zu betrachten, sondern alle bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen einer Fläche bzw. eines Gebäudes, namentlich auch solche, für die eventuell bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden erforderlich wären.

Durch die Festsetzung werden zehn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment planungsrechtlich unzulässig sein, d.h. diese Betriebe genießen nur noch Bestandsschutz einschließlich der ausnahmsweisen Möglichkeit der Erneuerung und Änderung. Sie können in der bisherigen Form bestehen bleiben und auch umsortieren, solange es sich nicht um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB handelt, d.h. solange die neue Nutzung nicht planungsrechtlich anders zu bewerten ist als die alte. Eine Erweiterung oder eine Nutzungsänderung dieser Betriebe i.S.d. § 29 BauGB mit einer Zunahme der Verkaufsfläche auch einzelner zentrenrelevanter Sortimente wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ausgeschlossen. Es bleibt den Betrieben jedoch die Möglichkeit, im Rahmen des § 34 BauGB die Verkaufsfläche nicht zentrenrelevanter Sortimente zu vergrößern, entweder auf Kosten der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente oder zusätzlich. Damit bleibt ihnen auch an ihrem jetzigen Standort im beschränkten Rahmen die Möglichkeit erhalten, sich an wandelnde Wettbewerbsverhältnisse anzupassen.

Sollten zukünftig Vorhaben erforderlich werden, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entgegenstehen, müsste der jeweilige Betrieb in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt umziehen. Für den betroffenen Betrieb stellt das zwar einen zusätzlichen Aufwand dar, aber um das Ziel dieses Bebauungsplans erreichen zu können, gibt es zu dieser Festsetzung keine Alternative.

Vor dem Hintergrund des insgesamt schrumpfenden regionalen Absatzmarktes ist es unumgänglich, die wenigen zu erwartenden Investitionen in Einzelhandelsbetriebe, die über die in der Nr. 3.1 der Festsetzungen genannten Ausnahmen hinausgehen, möglichst vollständig in den ZVB zu lenken. Der erhebliche Leerstand im ZVB spiegelt die schwierige wirtschaftliche Situation der ansässigen Läden gegenüber den Wettbewerbern in autoorientierten Stadtrandlagen wider. Schon verhältnismäßig kleine Verkaufszuwächse zentrenrelevanter Sortimente in den autoorientierten Stadtrandlagen würden den Erhalt und erst recht die Weiterentwicklung des ZVB gefährden.

Zweifelsfrei ist dagegen, dass die höheren städtebaulichen und ggf. denkmalschutzrechtlichen Anforderungen im ZVB i.d.R. höhere Bau- bzw. Sanierungskosten und damit auch höhere Mietkosten für die Einzelhandelsbetriebe verursachen als andere Standorte. Dieser Nachteil muss den Unternehmen jedoch zugemutet werden, da gerade in der stärkeren Handelsnutzung des historischen Zentrums das wesentliche Planungsziel dieses Bebauungsplans und auch ein wesentliches Anliegen des Gesetzgebers liegt. Der Gesetzgeber hatte mit der Regelung des § 9 Abs. 2a BauGB in erster Linie die Aufwertung der meist von historischer Bebauung geprägten Innenstadtzentren als Handelsstandorte im Blick. Er hat damit bewusst in Kauf genommen, dass die Kauf-, Bau- oder Mietkosten für die Einzelhandelsbetriebe in historischen oder sich in die historische Umgebung einfügenden, modernen Gebäuden zwangsweise höher sind als in Zweckbauten ohne nennenswerten städtebaulichen Anspruch. Das gleiche gilt für die erforderlichen Stellplätze, da in historischen Innenstädten i.d.R. keine größeren ebenerdigen Stellplatzflächen möglich sind, sondern ein größerer Stellplatzbedarf oft nur durch teurere Tiefgaragen oder Parkhäuser gedeckt werden kann.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die privaten Belange einiger weniger Einzelhandelsbetriebe nicht gänzlich mit den öffentlichen Belangen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde zu vereinbaren sind. Es wurde jedoch dargelegt, dass die privaten Belange nur in dem für die Erreichung des primären Ziels dieses Bebauungsplans unbedingt erforderlichen Maß eingeschränkt werden, und dass die ungünstigste anzunehmende Folge für einen Einzelhandelsbetrieb – ein Umzug in einen ZVB – zumutbar ist.

Für alle in diesem Kapitel genannten Fälle ist im Übrigen auch zu beachten, dass für einzelne Vorhaben, die den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Gegenstand haben und die die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Grenzen geringfügig überschreiten, die Möglichkeit der Zulassung im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB besteht, sofern das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den ZVB erwarten lässt.

3.1 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden und Fachgeschäften, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m²

TF 3.1 Abweichend von TF 2 kann der Einzelhandel mit den in TF 2 genannten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Verkaufsfläche von maximal 50 m nicht überschritten wird.

Ziel dieser Festsetzung ist es, dem sekundären Planungsziel entsprechend die grundsätzliche Unzulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel dahingehend zu öffnen, dass Läden und Fachgeschäfte, die zentrenrelevante Sortimente anbieten und deren Verkaufsfläche von maximal 50 m nicht übersteigt, ausnahmsweise zulassungsfähig sind.

Dadurch sollen diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer begrenzten Verkaufsfläche grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung des ZVB zu erwarten sind, nicht eingeschränkt werden.

Gemäß § 9 Abs. 2a und § 31 Abs. 1 BauGB wird durch diese Festsetzung eine Ausnahme vom grundsätzlichen Ausschluss nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen. Die Nutzungsart Läden und Fachgeschäfte, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, ist in der Realität vorhanden. Es handelt sich um einen im gesamten Stadtgebiet anzutreffenden, nicht auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkten Ladentyp, zu dem das ganze Spektrum von Einzelhandelsgeschäften gehört, die die genannten zentrumsrelevanten Sortimente der „Helmstedter Liste“ üblicherweise verkaufen. Von einem Fachmarkt unterscheiden sie sich in erster Linie durch die kleinere Verkaufsfläche und die damit verbundene geringere Sortimentsbreite. Dabei zeichnen sie sich oft durch hohe Sortimentstiefe und individuelle Betreuung und Beratung der Kunden aus. Die Verkaufsfläche variiert je nach Format der angebotenen Waren und dem Konzept des Betreibers. Die Festsetzung, dass die Verkaufsfläche maximal 50 m betragen kann, bedeutet deshalb nicht, dass jeder Einzelhandelsbetrieb bis 50 m Verkaufsfläche als ortsüblicher Laden oder Fachgeschäft zu betrachten und damit ausnahmsweise zulassungsfähig ist.

Einzelhandelseinrichtungen von über 50 m Größe haben nicht mehr den Charakter eines „Fachgeschäftes“ oder „Ladens“ sondern den eines kleineren Fach- oder Supermarktes. Es handelt sich daher dabei um eine andere Nutzungsart.

Da ein Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB die zulässige Nutzung nur einschränken, aber nicht erweitern darf, muss bei positiv formulierten Festsetzungen abgesichert sein, dass die durch die Festsetzung zulassungsfähigen Nutzungen auch ohne den Be-

bauungsplan zulassungsfähig wären. Das wird durch die Einschränkung „in den Grenzen des § 34 BauGB“ erreicht, die absichert, dass die Anlagen nur dort zugelassen werden können, wo sie auch ohne diesen Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zugelassen werden könnten.

Mit der Festsetzung können die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke erreicht werden. Sie dient vorrangig der Erreichung des sekundären Ziels, indem Läden zur Nahversorgung weiterhin zulassungsfähig sind. Sie steht auch der Erreichung des primären Ziels nicht entgegen, da von der allgemeinen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten nur solche Betriebe ausgenommen werden, die eine Beeinträchtigung der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Allgemeinen nicht erwarten lassen. Ausschlaggebend für die Vereinbarkeit mit dem primären Ziel ist, dass die Betriebe aufgrund ihrer beschränkten Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente nur eine geringe Sortimentsbreite und/oder -tiefe anbieten können, wodurch eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche im Allgemeinen nicht zu erwarten ist.

Trotz dieser Regelvermutung ist es nicht ausgeschlossen, dass Läden und Fachgeschäfte mit Verkaufsfläche negative Auswirkungen auf den ZVB haben können, zum Beispiel dann, wenn es sich um eine räumliche Häufung mehrerer Betriebe handelt. Deshalb ist der Anlagentyp nur ausnahmsweise zulassungsfähig, nämlich nur solche Vorhaben, die keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen.

Grundsätzlich gelten diese Maßstäbe der Einzelfallbetrachtung ebenso für entsprechende Betriebe in Agglomerationen. Hier ist jedoch zusätzlich zur Prüfung der direkten Auswirkungen eines neuen Betriebs auf den zentralen Versorgungsbereich auch die Bedeutung des Betriebs für die Attraktivität der Agglomeration als Ganzes zu betrachten.

Die Festsetzung ist erforderlich, um den im Geltungsbereich ansässigen oder ansiedlungswilligen Läden und Fachgeschäften die bislang gegebenen Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten. Ein Verzicht auf diese Festsetzung würde die Nutzungsfreiheit unangemessen einschränken, da Läden und Fachgeschäfte im Allgemeinen auch außerhalb des ZVB keine negativen Auswirkungen auf den ZVB erwarten lassen. Damit könnte sich ihr Ausschluss nicht auf den § 9 Abs. 2a BauGB stützen. Im Gegenteil, der Ausschluss jeglicher Einzelhandelsbetriebe außerhalb des ZVB würde sogar die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung erschweren, insbesondere in den Wohngebieten, die nicht im Einzugsgebiet eines Nahversorgungszentrums liegen.

Die Beschränkung der Zulassungsfähigkeit auf den Anlagentyp des ortsüblichen Ladens ist insbesondere zur Unterscheidung von Fach- und Supermärkten erforderlich. Fach- und Supermärkte lassen im Gegensatz zum ortsüblichen Laden bzw. Fachgeschäft negative Auswirkungen auf den ZVB erwarten. Nur durch die ausdrückliche Beschränkung des Umfangs auf die ortsübliche Größe, maximal 50 m Verkaufsfläche, wird erreicht, dass ein Betrieb in der Regel auch dann keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich, insbesondere auf den jeweiligen Magnetbetrieb hat, wenn er sich in der Nähe befindet.

3.2 Zulässigkeit von überwiegend der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienenden Einzelhandelsbetrieben bis maximal 800 m² Verkaufsfläche

TF 3.2 Abweichend von TF 2 ist der Einzelhandel mit den in TF 2 genannten Sortimenten auf dem mit „Tb A“ gekennzeichneten Gebiet mit max. 800 m² Verkaufsfläche, wenn er überwiegend der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dient und von ihm keine schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Ent-

wicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Helmstedt zu erwarten ist, ausnahmsweise zulässig.

Ziel dieser Festsetzung ist es, dem sekundären Ziel entsprechend die bestehende verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung, die nicht nur durch die zentralen Versorgungsbereiche, sondern in Teilen des Plangebiets durch Solitärmärkte sichergestellt wird, planungsrechtlich über den passiven Bestandsschutz hinaus zu sichern. Insbesondere sollen bestehende Märkte die Möglichkeit erhalten, sich durch Erweiterungen oder Änderungen an die Erfordernisse anzupassen.

Wenn durch Schließung bestehender Märkte erhebliche Lücken in der verbrauchernahen Versorgung entstehen, soll in engen Grenzen auch die Neuansiedlung von Märkten ermöglicht werden. § 11 Abs. 3 BauNVO bleibt unberührt.

Die Festsetzung befindet sich im Einklang mit den Zielen des § 9 Abs. 2a BauGB – der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung – sowie mit dem Einzelhandelskonzept, das mehreren der außerhalb des ZVB gelegenen Lebensmittelmärkte Relevanz für die Sicherstellung der wohngebietsnahen Versorgung zuschreibt:

„Kriterien für Lebensmittelmärkte und für Nahversorgungsstandorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches

Um dauerhaft eine qualitativ und quantitativ hinreichende fußläufige Nahversorgung in der gesamten Helmstedter Kernstadt zu sichern und zu entwickeln, sollen daher im Folgenden Kriterien für Nahversorgungsstandorte definiert werden:

- Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes
- Zentrale Lage in einem Bereich außerhalb der 500 und 700 m Radien der Lebensmittelmärkte der Innenstadt
- Standort weist einen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wohnbebauung auf
- ÖPNV-Anbindung vorhanden“

(EHK, S. 87)

Auf gleicher Seite des EHKs wird eine Übersicht über die bestehenden Nahversorger außerhalb des ZVBs präsentiert, die weitestgehend die zuvor definierten Kriterien der Nahversorgungsstandorte erfüllen (Abb. 3).

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Standorte von Lebensmittelmärkten in Helmstedt auf, die aktuell weitgehend die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort erfüllen. Dazu gehören im Einzelnen:

- ≡ Nah und gut/ Edeka am Görlitzer Platz,
- ≡ Lidl am Magdeburger Tor,
- ≡ Netto an der Walbecker Straße,
- ≡ Penny am Elzweg³² sowie
- ≡ Rewe an der Memelstraße.

Abb. 3: Auszug: Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt, S. 87

Außer dem Lidl am Magdeburger Tor sind alle anderen Nahversorger mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und damit nicht Teil dieses Bebauungsplanes. Die weiteren Nahversorger der Kernstadt – ALDI an der Emmerstedter Straße und Netto an der Braunschweiger Straße – erfüllen die Kriterien nicht, sind aber auch nicht Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes werden die Standorte des ALDI und des netto nicht mit in die TF 3.2 aufgenommen, um eine Neuansiedlung oder Erweiterung der vorhandenen Nahversorger auszuschließen. Aus diesem Grund bezieht sich die TF 3.2 ausschließlich auf den durch das EHK legitimierten Standort am Magdeburger Tor und wird als „Teilbereich A – Tb A“ (Flurstück 5694-59-993/282) von den Festsetzungen des übrigen Plangebietes abgegrenzt.

Die Festsetzung ist erforderlich, um den im Plangebiet ansässigen, die verbrauchernahe Versorgung sicherstellenden Betrieb bauplanungsrechtlich über den erweiterten Bestandsschutz gemäß Festsetzung 2 hinaus zu sichern und damit die bislang gegebene Möglichkeit der Marktanpassung durch Erweiterungen zu erhalten.

Bei Verzicht auf diese Festsetzung würden die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Discounter bzw. Supermärkte auf Änderungen und Erneuerungen gemäß Festsetzung 2 begrenzt, eine Erweiterung wäre nicht zulässig. Dadurch könnte der Fortbestand insbesondere kleinerer Märkte, deren Verkaufsfläche bisher deutlich unter der Grenze von 800 m liegt, langfristig gefährdet werden, wenn sie aufgrund der geringeren Verkaufsfläche nicht die gleiche Sortimentsbreite und/oder –tiefe anbieten können wie die Märkte mit ca. 800 m Verkaufsfläche. Das würde das Erreichen des sekundären Zieles erschweren bzw. verhindern.

Die Festsetzung ist geeignet, die Erweiterung, Änderung und in engen Grenzen auch die Neuansiedlung von der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienenden Lebensmittelmärkten dem Ziel entsprechend zu ermöglichen, ohne dass damit ein Widerspruch zum primären Ziel erzeugt wird. Ausschlaggebend dafür ist die nur ausnahmsweise Zulässigkeit unter dem Vorbehalt der Einzelfallprüfung, durch die abgesichert wird, dass ein Vorhaben nur dann zugelassen werden kann, wenn es für die Erreichung des sekundären Ziels erforderlich ist und die Erreichung des primären Ziels nicht wesentlich behindert.

Die Festsetzung ist auch hinreichend bestimmt. Sie lehnt sich eng an die Nutzungsart der „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ des § 4 Abs. 2 BauNVO sowie an die „verbraucher-

nahe Versorgung der Bevölkerung“ des § 9 Abs. 2a BauGB an. Da es hier – anders als in § 4 BauNVO – nicht darauf ankommt, ob der Betrieb selbst innerhalb des Wohngebietes liegt, das er versorgt, oder z.B. an der gegenüberliegenden Straßenseite in einem Mischgebiet oder im Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, wurde die „Gebietsbezogenheit“ analog zu § 9 Abs. 2a BauGB durch die „Verbrauchernähe“ ersetzt.

Ob ein Betrieb der Versorgung des Gebiets bzw. der verbrauchernahen Versorgung dient, entscheidet sich daran, ob er „nur oder zumindest in einem erheblichen Umfang von den Bewohnern des umliegenden Gebiets aufgesucht wird oder ob ein darüber hinausgehender Kundenkreis zu erwarten ist, der zum Verlust des Gebietsbezugs führt.“ OVG NRW 19.08.2003, 7 B 1040/03. Die zusätzlich in die Festsetzung aufgenommene Formulierung „überwiegend“ schafft zudem Klarheit bezüglich des erforderlichen Anteils der Kunden aus der näheren Umgebung.

Die TF 3.2 orientiert sich an den Bestimmungen und Definitionen des EHK der Stadt Helmstedt und ist auf die Bestandssituation ausgerichtet. Es ist nicht auszuschließen, dass es derzeit noch anderweitig genutzte Fläche im Plangebiet gibt, die alle Kriterien des wohnortnahen Nahversorgers erfüllen (etwa der ehemalige ALDI-Standort am Bruchweg). Sollte sich eine derartige Situation in Zukunft ergeben, ist die Zulässigkeit des Vorhabens im Rahmen eines separaten Bebauungsplanes zu prüfen. Die Aussagen des EHKs sind zu berücksichtigen.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- a) Die Zulässigkeit von Vorhaben, für die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es werden lediglich bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären.
- b) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Auch hierfür gilt, dass lediglich bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären.

Ungeachtet der allgemeinen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung in allen Baugebieten, ist der Betrieb der Ladengeschäfte so zu gestalten, dass die einschlägigen Immissionswerte der TA-Lärm für die jeweiligen Baugebiete gem. § 1 Abs. 2 BauNVO oder für die Gebiete, mit der entsprechenden Eigenart im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB für Geräusche in der Nachbarschaft - gemessen 0,50 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster - nicht überschritten werden.

Für Gewerbegebiete gilt dabei:

tags 06.00 bis 22.00 Uhr 65 dB(A)

nachts 22.00 bis 06.00 Uhr 50 dB(A)

Für Kern-, Dorf- und Mischgebiete:

tags 06.00 bis 22.00 Uhr 60 dB(A)

nachts 22.00 bis 06.00 Uhr 45 dB(A)

Für allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete:

tags 06.00 bis 22.00 Uhr 55 dB(A)

nachts 22.00 bis 06.00 Uhr 40 dB(A)

Für reine Wohngebiete:

tags 06.00 bis 22.00 Uhr 50 dB(A)

nachts 22.00 bis 06.00 Uhr 35 dB(A)

Für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten:

tags 06.00 bis 22.00 Uhr 45 dB(A)

nachts 22.00 bis 06.00 Uhr 35 dB(A)

7. Kosten

Die Planung hat einen bestandssichernden Charakter. Im Bestand sind alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Neue bauliche oder andere Investitionen sind nicht erforderlich.

**Bebauungsplan Nr. 395
„Kernstadt Einzelhandel“**

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB),
Nachbargemeinden und Dritter zum Entwurf gem. § 4 (2) BauGB**

Planungsrelevante Stellungnahmen

1. Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Bemerkung: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der nur partiell die Art der Nutzung – Einzelhandelssortimente – im Verhältnis zur Lage festsetzt. Infrastrukturplanungen bleiben hier unberührt.

2. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Sondierung

Fläche C

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche D

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

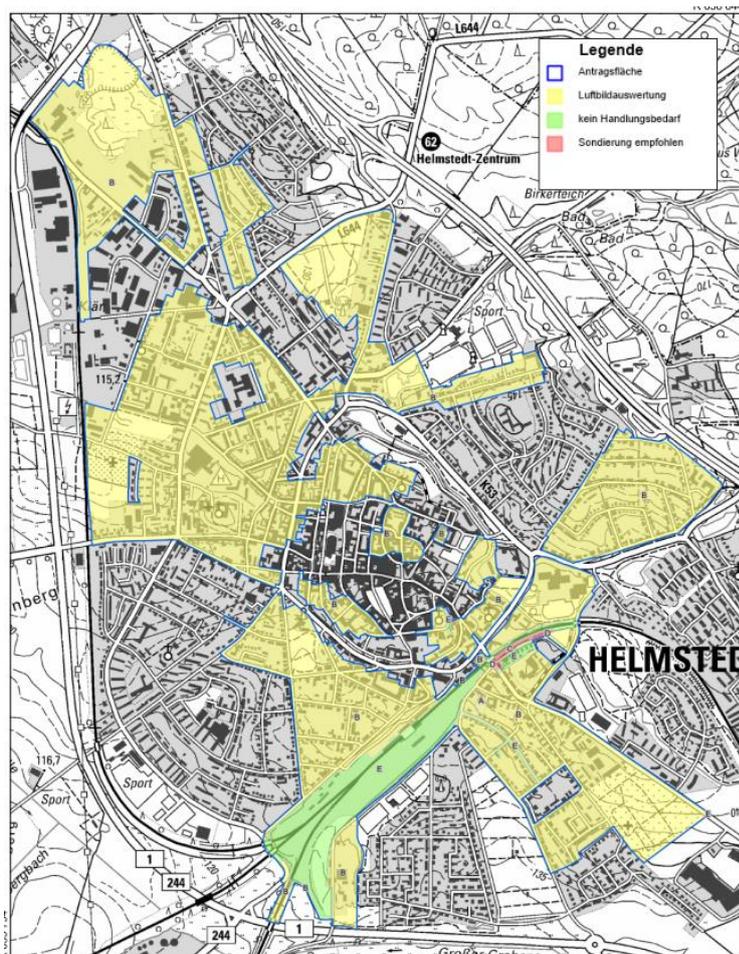
Fläche E

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.



Bemerkung: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der nur partiell die Art der Nutzung – Einzelhandelsortimente – im Verhältnis zur Lage festsetzt. Festsetzungen mit der Konsequenz eines Eingriffs in das Erdreich werden nicht getroffen.

3. Regionalverband Großraum Braunschweig

Ich möchte Sie bitten die in Kapitel 4 der Begründung des Bebauungsplans getätigten Aussagen zu den raumordnerischen Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung auf das LROP 2017 zu beziehen. Teilweise führen Sie noch veraltete Festlegungen an, wie z. B. die Aussage zum Kongruenzgebot: „Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Orts entsprechen (Kongruenzgebot).“ Auch entstammen die Aussagen zum Integrationsgebot dem LROP 2012, denn mittlerweile differenziert das LROP in der Fassung von 2017 zwischen nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Bemerkung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde entsprechend an die Aussagen aus dem LROP 2017 angepasst.

Übersicht über alle beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Regionalverband Großraum Braunschweig (RGB)	Stellungnahme am 27.04.2021
Landkreis Helmstedt	Stellungnahme am 06.05.2021
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	Stellungnahme am 12.05.2021
Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme am 15.04.2021
Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	
Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme am 20.04.2021
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Stellungnahme am 06.05.2021
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	
Agentur für Arbeit Helmstedt	
Ev.-lt. Landeskirchenamt	
Bischöfliches Generalvikariat Hildesheim	
Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien Region Nord	
Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme am 12.04.2021
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme am 13.04.2021
Industrie- und Handelskammer	Stellungnahme am 27.04.2021
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme am 12.04.2021
Wasserverband Weddel-Lehre	Stellungnahme am 20.04.2021
Polizeiabschnitt Helmstedt	
Avacon Netz GmbH	
Purena GmbH	Stellungnahme am 04.05.2021
Tennet TSO GmbH	Stellungnahme am 12.04.2021
Breitbandzentrum Niedersachsen / Bremen	
Finanzamt Helmstedt	
Samtgemeinde Nord-Elm	
Samtgemeinde Grasleben	Stellungnahme am 07.04.2021
Stadt Schöningen	
Stadt Königslutter am Elm	

Verbandsgemeinde Flechtingen	
Verbandsgemeinde Obere Aller	Stellungnahme am 12.04.2021
Stadt Oebisfelde- Weferlingen	
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland	