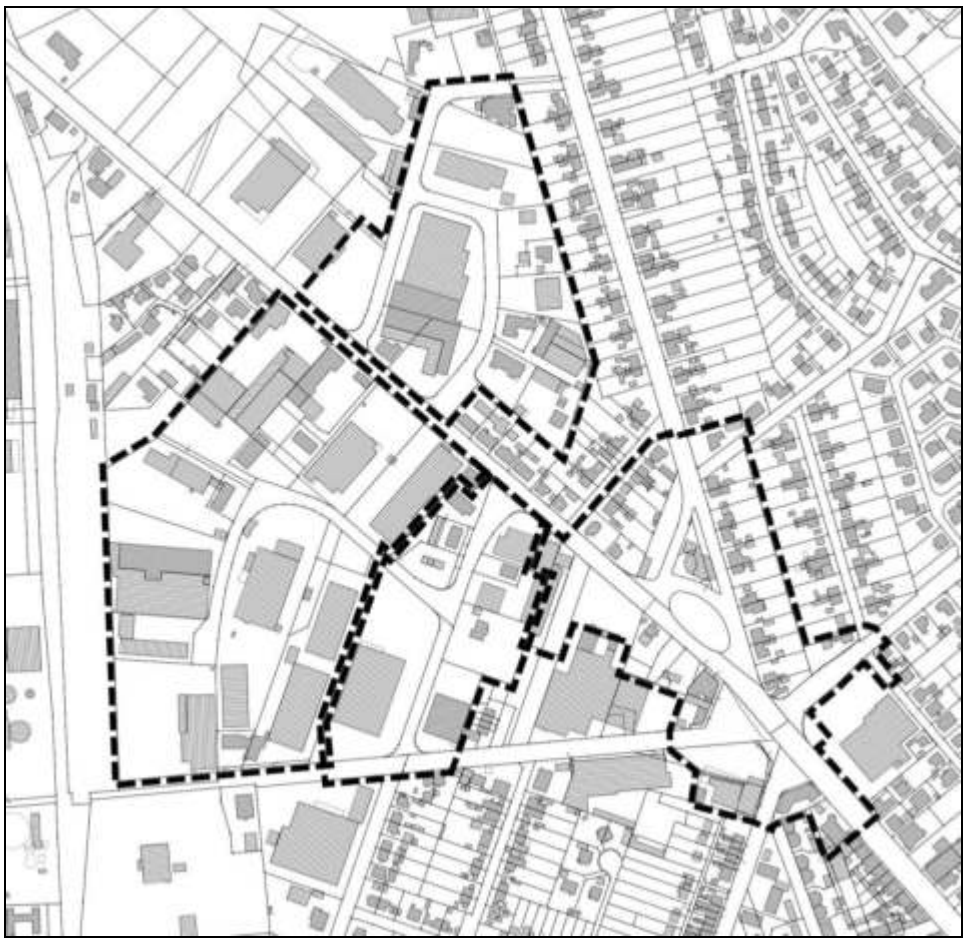
Stadt Helmstedt 07.11.2022
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen

V140/22

V o r l a g e

an den Verwaltungsausschuss
über den Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung

Bauleitplanung Helmstedt;
Sammeländerung der Bebauungspläne Nr.
117a „Konrad Adenauer Platz“
133a „Straßenverbindung Industriestraße-Mühlgraben“
231a „Industriestraße II“
258a „Gewerbegebiet Schwalbenbreite“
- Auslegungsbeschluss-



Das Plangebiet umfasst die an der Emmerstedter Straße liegenden Bebauungspläne 117 „Konrad Adenauer Platz“, 133 „Straßenverbindung Industriestraße-Mühlgraben“, 231 „Industriestraße II“ und 258 „Gewerbegebiet Schwalbenbreite“. Die Pläne sollen jeweils durch textliche Festsetzungen zum Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2019 ergänzt werden.

In der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) sind keine planungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.
Der Planstand erlaubt die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Parallel zu der öffentlichen Auslegung wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.
Der Auslegungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der Bebauungspläne Nr. 117a „Konrad Adenauer Platz“, 133a „Straßenverbindung Industriestraße-Mühlgraben“, 231a „Industriestraße II“ und 258a „Gewerbegebiet Schwalbenbreite“ und dem Entwurf der Sammelbegründung wird zugestimmt.

2. Die öffentliche Auslegung der Bebauungspläne Nr. 117a „Konrad Adenauer Platz“, 133a „Straßenverbindung Industriestraße-Mühlgraben“, 231a „Industriestraße II“ und 258a „Gewerbegebiet Schwalbenbreite“ mit Begründung soll gem. § 3 (2) Baugesetzbuch durchgeführt werden.

gez. S c h o b e r t

(Wittich Schobert)

Anlagen
Anlage 1: Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzung zu 117a „Konrad Adenauer Platz“
Anlage 2: Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzung zu 133a „Straßenverbindung Industriestraße-Mühlgraben“
Anlage 3: Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzung zu 231a „Industriestraße II“
Anlage 4: Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzung zu 258a „Gewerbegebiet Schwalbenbreite“
Anlage 5: Begründung

Textliche Festsetzungen

1 In dem im südlichen Bereich mit MI III (0,4) 1,0 g gekennzeichneten Gebiet ist ein drittes Geschoss nur im Dachgeschoss zulässig.

2 Gemäß §1 Abs.5 BauNVO ist das Gewerbegebiet auf solche Gewerbebetriebe eingeschränkt, die hinsichtlich des Störgrades in Mischgebieten zulässig sind.

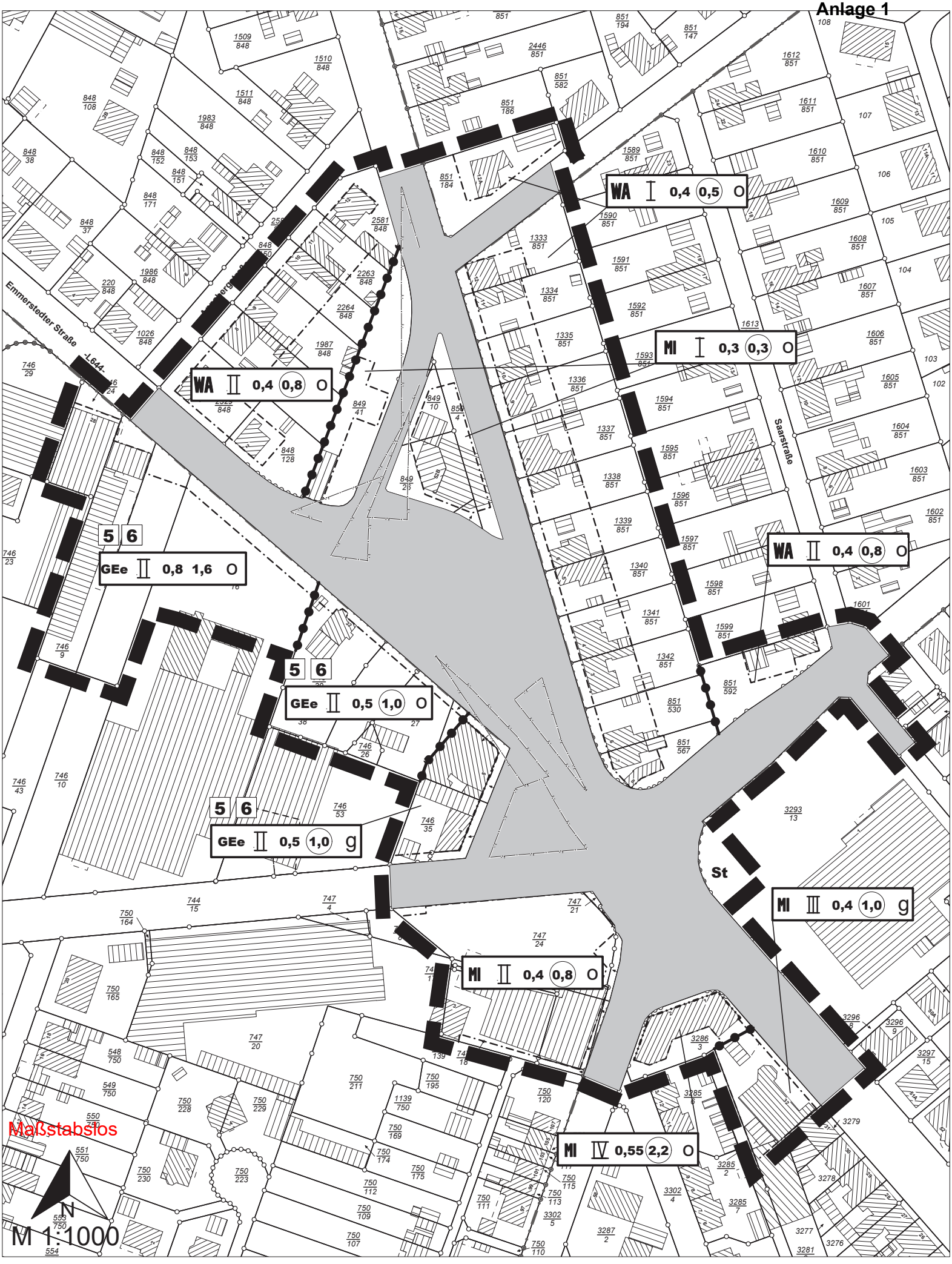
3 Bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf Grundstücksteilen im Bereich von Sichtdreiecken, ebenso wie Stell- und Parkplätze, nicht zulässig. Einfriedungen und Bewuchs dürfen im Bereich des Sichtdreiecks eine Höhe von 0,80 m gemessen über der Straßenkrone nicht überschreiten.

4 In den im nördlichen Planbereich mit MI I (0,3) 0,3 g gekennzeichneten Gebiet ist - wegen der besonderen Lage dieser Gebiete zum Verkehrsraum - Wohnbebauung nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

5 In diesem Bereich des 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

6 Abweichend von TF5 kann der Einzelhandel mit den in TF5 genannten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Verkaufsfläche von maximal 50 m² nicht überschritten wird.

Anlage 1


WA I 0,4 0,5 O
MI I 0,3 0,3 O
WA II 0,4 0,8 O
5 6
GEe II 0,8 1,6 O
WA II 0,4 0,8 O
5 6
GEe II 0,5 1,0 O
5 6
GEe II 0,5 1,0 g
MI III 0,4 1,0 g
MI II 0,4 0,8 O
MI IV 0,55 2,2 O
Emmerstedter Straße
L644
Saarstraße
St
Maßstabslos
N
M 1:1000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet (text. Festsetzung)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. **0,4**	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
z.B. (0,8)	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
	Baulinie (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
z.B. **3**	Bemaßung
z.B. **1**	textliche Festsetzung
	Sichtdreieck
St	Stellplätze

Textliche Festsetzungen

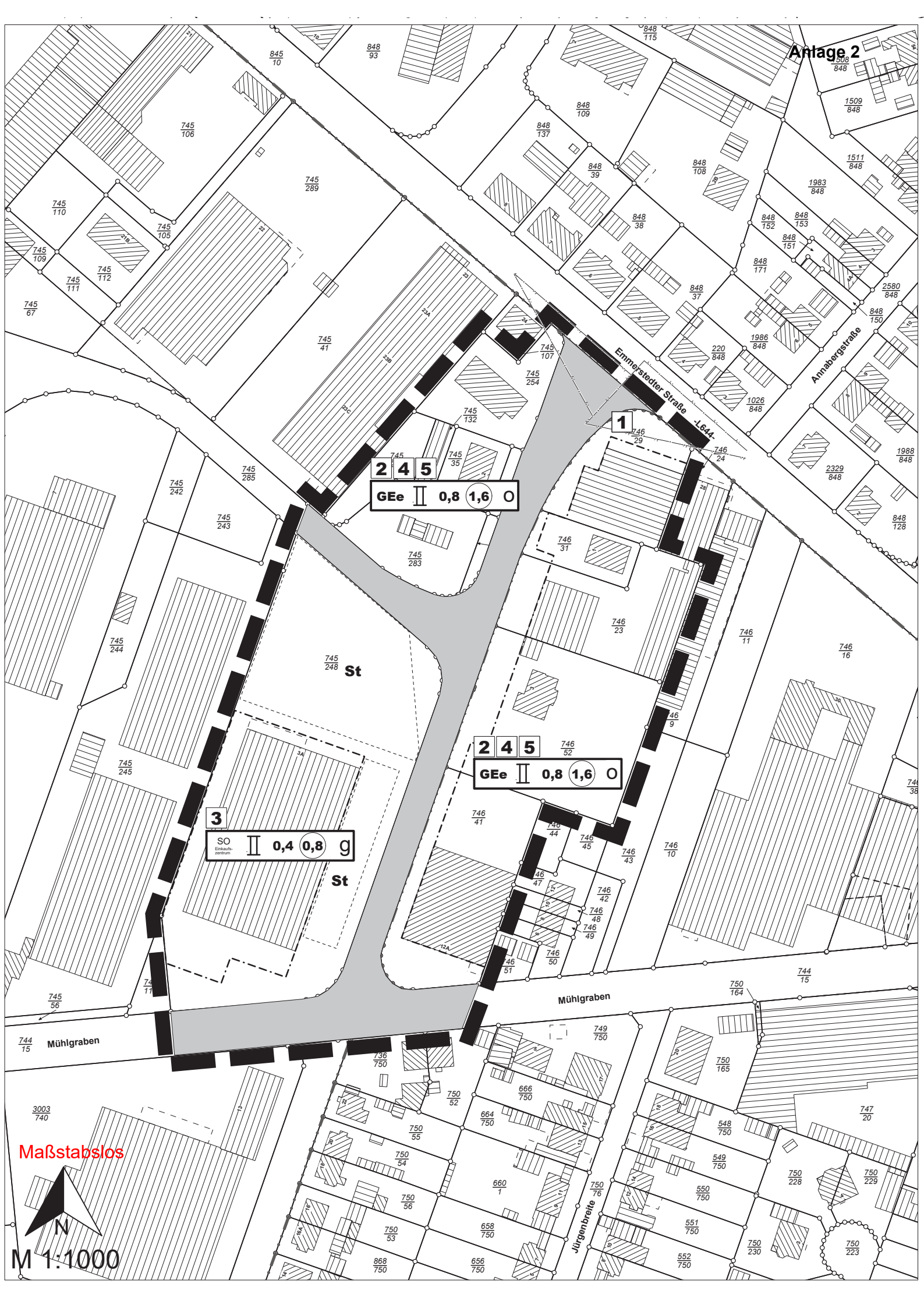
1 Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig:
a) Nebenanlagen und Stellplätze
b) Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,8 m Höhe, gemessen über der Straßenkrone

2 Gemäß §1 Abs.5 BauNVO ist das Gewerbegebiet auf solche Gewerbebetriebe eingeschränkt, die hinsichtlich des Störgrades in Mischgebieten zulässig sind.

3 In diesem Bereich sind nur Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe zulässig (gem. §11 Abs.2 BauNVO)

4 In diesem Bereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit ein-zelnen 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

5 Abweichend von TF4 kann der Einzelhandel mit den in TF4 genannten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Verkaufsfläche von maximal 50 m² nicht überschritten wird.


Anlage 2
Emmerstedter Straße
L644
Annabergstraße
Mühlgraben
Mühlgraben
Jürgenbreite
1
2 4 5
GEe II 0,8 1,6 O
2 4 5
GEe II 0,8 1,6 O
3
SO Einkaufs-zentrum II 0,4 0,8 g
St
St
Maßstabslos
N
M 1:1000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet (text. Festsetzung)
SO Einkaufs-zentrum	Sondergebiet für Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. **0,4**	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
z.B. (0,8)	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
z.B. **3**	Bemaßung
z.B. **1**	textliche Festsetzung
	Sichtdreieck
St	Stellplätze

Textliche Festsetzungen

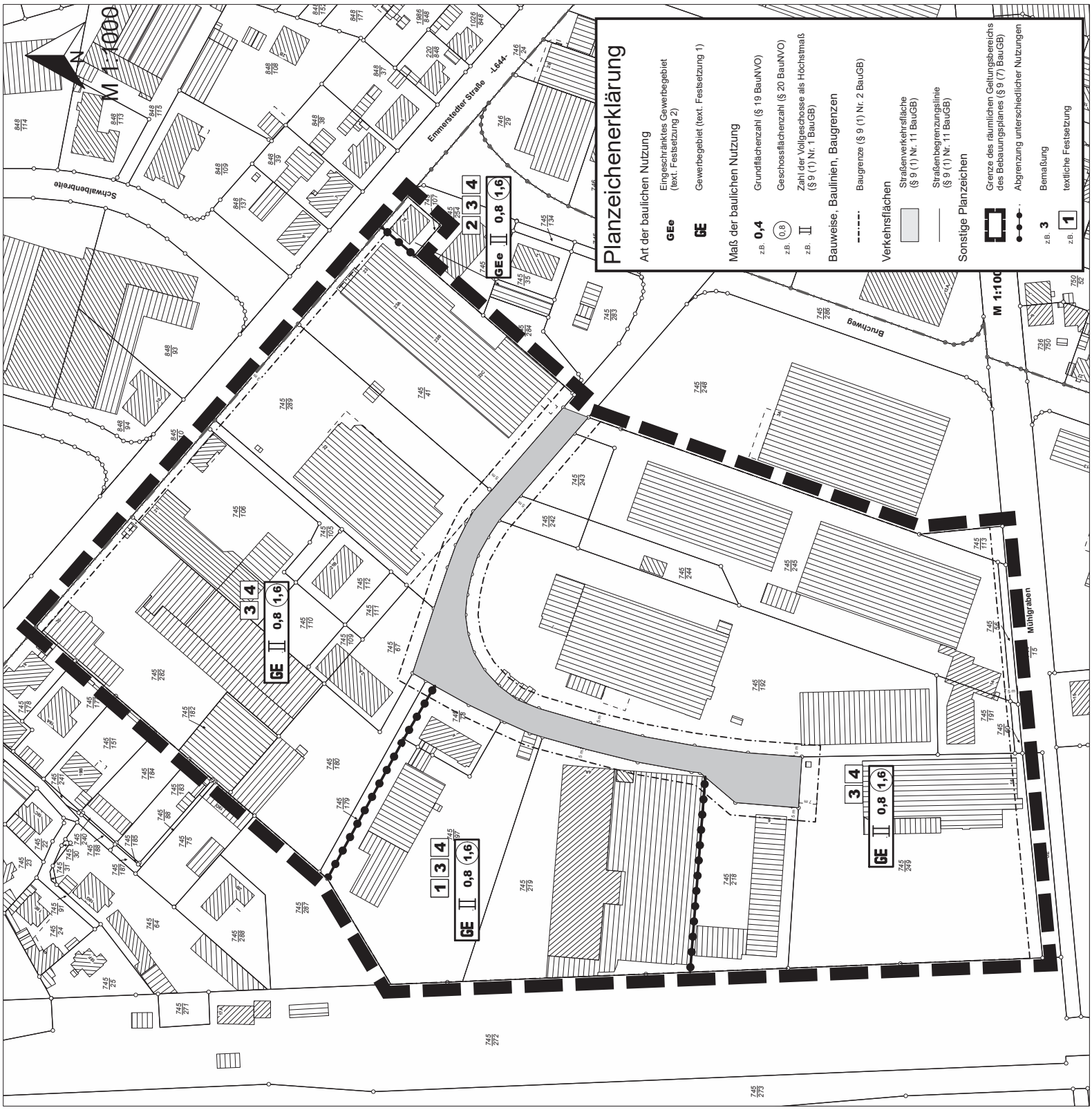
1 Vergnügungsstätten sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2 Das Gewerbegebiet ist auf solche Gewerbebetriebe beschränkt, die hinsichtlich des Störgrades nur in Mischgebieten (MI) zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

3 Im Bereich 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

4 Abweichend von TF3 kann der Einzelhandel mit den in TF3 genannten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Verkaufsfläche von maximal 50 m² nicht überschritten wird.

Maßstabslos



Textliche Festsetzungen

1 Gem. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist das Gewerbegebiet auf solche Betriebe eingeschränkt, die auf Grund ihres Störgrades auch in Mischgebieten (MI) zulässig sind.

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

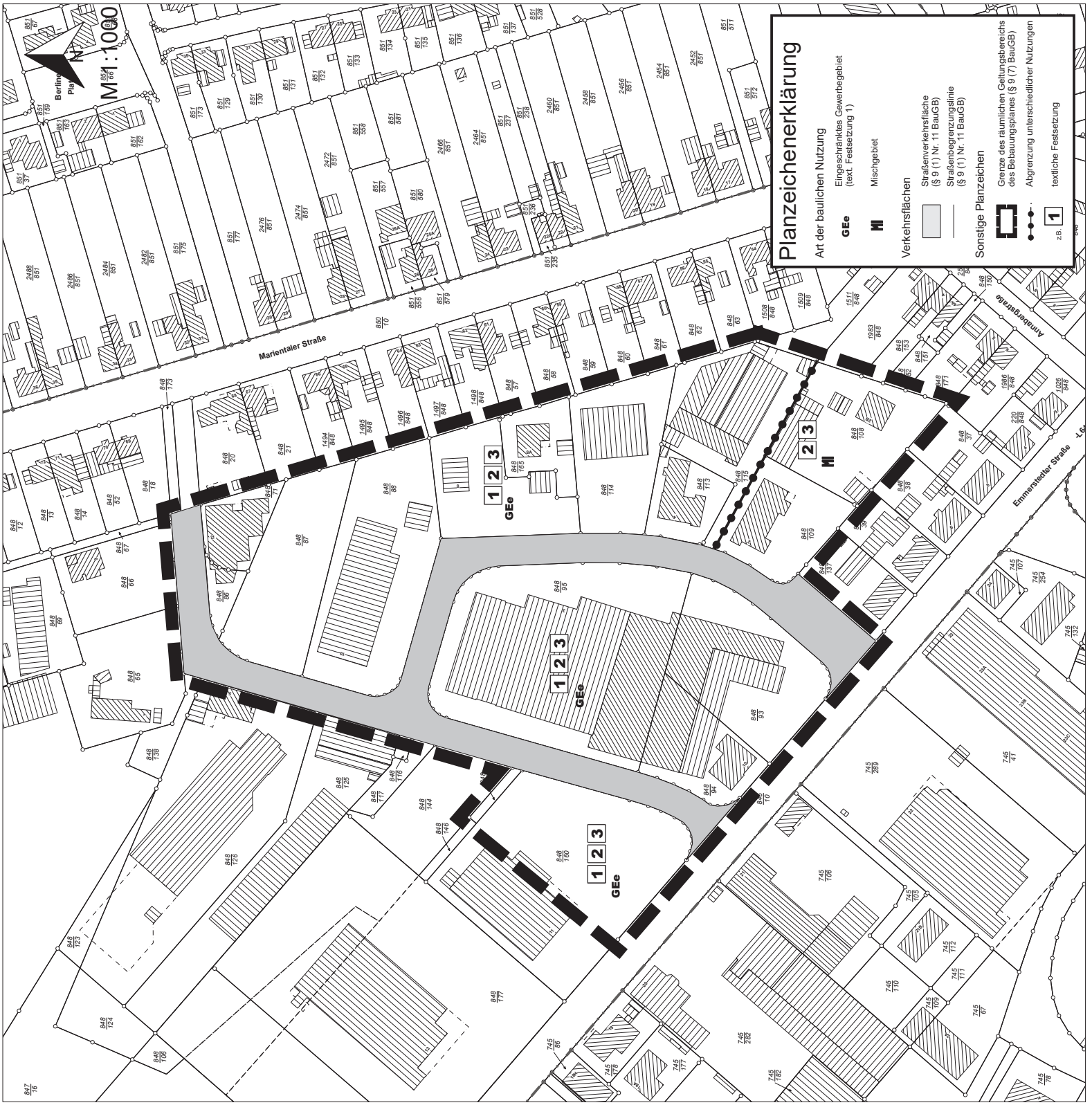
- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bettwaren
- Bücher
- Elektrogroßgeräte (Einzelgerät)
- Elektrokleingeräte
- Foto - und optische Erzeugnisse und Zubehörs
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haus- / Bett- / Tischwäsche
- Hausrat / Haushaltwaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-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

3 Abweichend von TF3 kann der Einzelhandel mit den in TF3 genannten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Verkaufsfläche von maximal 50 m² nicht überschritten wird.

Anlage 4

Anlage 4

Maßstabslos



Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Az. 52/612610/340

Begründung zur Sammeländerung

der Pläne
117a „Konrad Adenauer Platz“
133a „Straßenverbindung Industriestraße-Mühlgraben“
231a „Industriestraße II“
258a „Gewerbegebiet Schwalbenbreite“

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

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die an der Emmerstedter Straße liegenden Bebauungspläne 117 „Konrad Adenauer Platz“, 133 „Straßenverbindung Industriestraße-Mühlgraben“, 231 „Industriestraße II“ und 258 „Gewerbegebiet Schwalbenbreite“. Die Pläne sollen jeweils durch textliche Festsetzungen ergänzt werden.

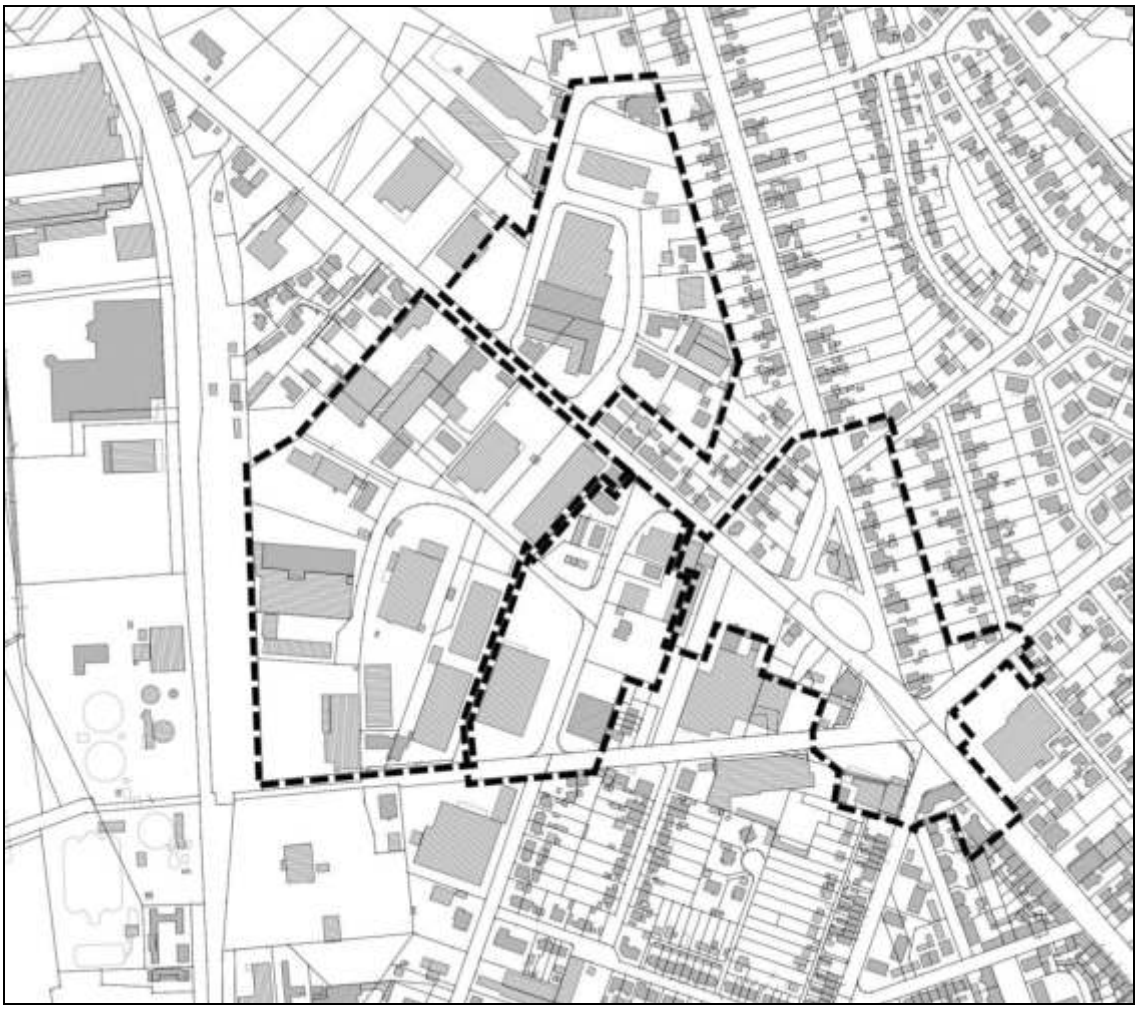


Abb. 1: Planbereich; Kartenbasis: ALKIS © 2022 LGLN

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel ist es, 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, 8a und 11 sowie des § 9 Abs. 2a BauGB beizutragen. 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. Insbesondere ist die Einschränkung substanziell für die Gewährleistung der Funktionstüchtigkeit des zentralen Versorgungsbereiches.

Flankierend ist als 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.

Im gekennzeichneten Bereich bestehen momentan vier rechtskräftige Bebauungspläne, die das zentrenrelevante Sortiment nicht ausschließen. Eine Überarbeitung ist demnach essenziell für eine gerichtete Entwicklung der Innenstadt.

3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die vier rechtskräftigen Bebauungspläne werden nach § 1 Abs. 9 BauNVO lediglich um textlichen Festsetzungen zur Einschränkung der nach § 6 und 8 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen ergänzt. Die im § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben (siehe dazu Punkt 8).

4. Planungsrechtliche Grundlagen

a) <u>Landes- Regionalplanung</u>

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Innerhalb der raumstrukturellen Entwicklung im Landesraumordnungsprogramm (LROP; in der Fassung vom 08.05.2008) wird Helmstedt als Mittelzentrum eingestuft.

In den Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des LROP (S. 15 ff) ist formuliert:

„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. […] Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant 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 innenstadtrelevanten 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 innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m 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 Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt."

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.

c) 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 (Industriestraße, Schwalbenbreite) und Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Handel (Bruchweg) dar.

Die Gebiete 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.

d) Stadtentwicklungskonzept der Stadt Helmstedt

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Einzelhandelskonzept (EHK) ist als Fachkonzept parallel mit dem im Jahr 2019 vom Stadtrat beschlossenen Stadtentwicklungskonzepts (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.

e) 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.

„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 städtebauli-

ches 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)

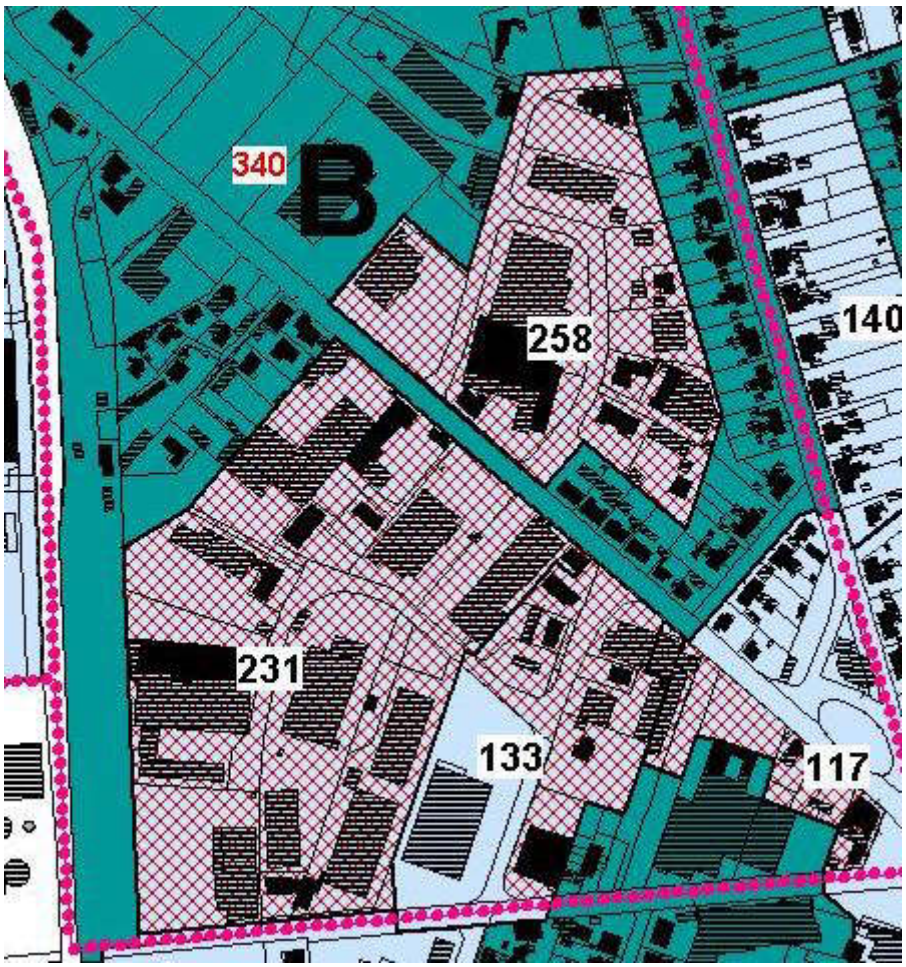
Einigen bestehenden Lebensmittelmärkten in Solitärlagen wird jedoch eine ergänzende Nahversorgungsfunktion und damit Relevanz für die Sicherstellung der wohngebietsnahen Versorgung zugesprochen. Die für Helmstedt zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Helmstedter Liste" aufgeführt (EHK, S. 94ff). 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.

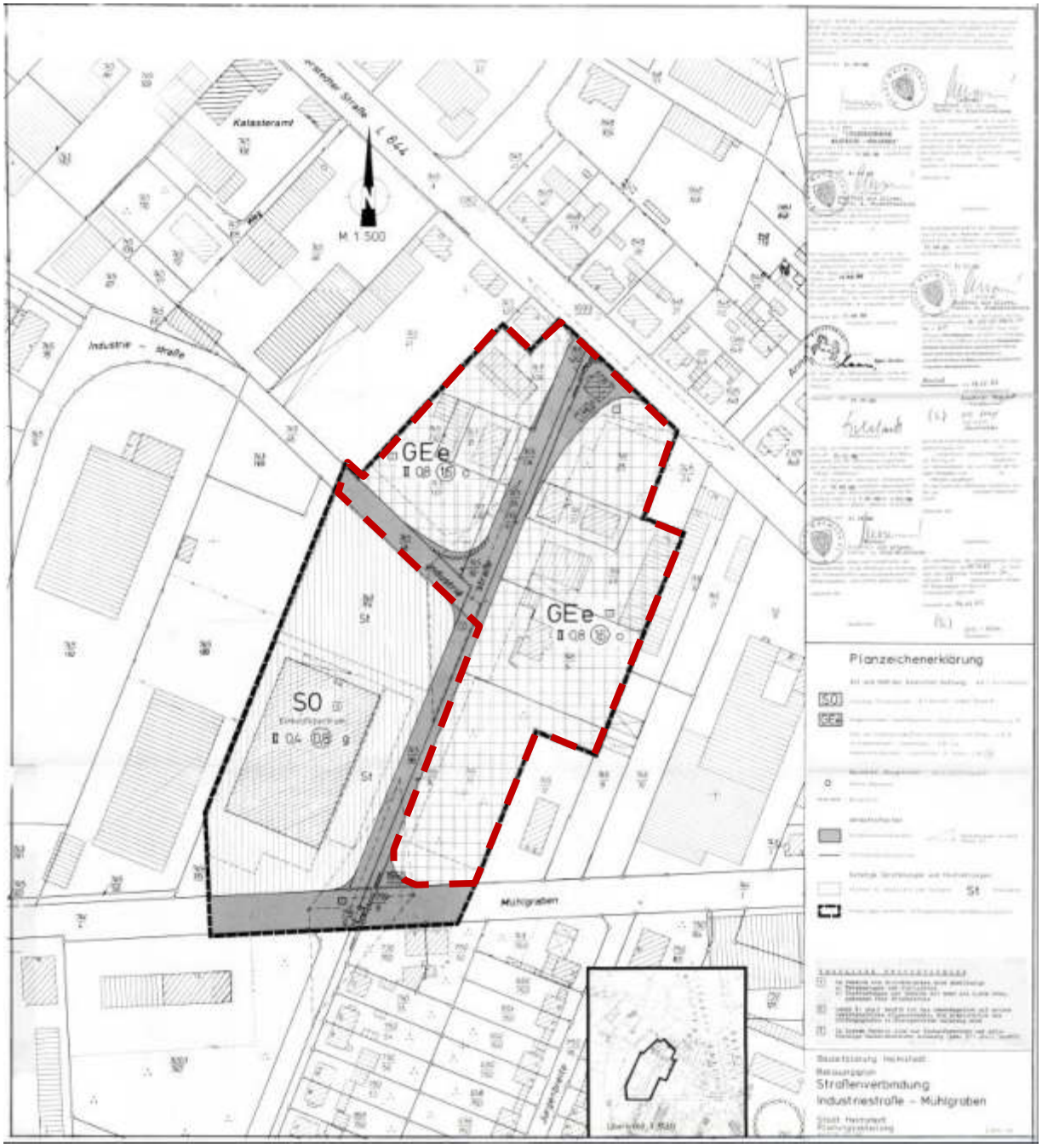
5. Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich an der Emmerstedter Straße“ bestehen aktuell vier Bebauungspläne. Der Inhalt der Pläne bleibt durch die Änderung unverändert, wird jedoch durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten sowie einer Ausnahme für kleinflächige Läden ergänzt. Bislang ist in keinem der Bebauungspläne eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel verboten. Das Einzelhandelskonzept von 2019 sieht daher dringenden Handelsbedarf. Der Bereich an der Emmerstedter Straße wird als Sonderstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel benannt.

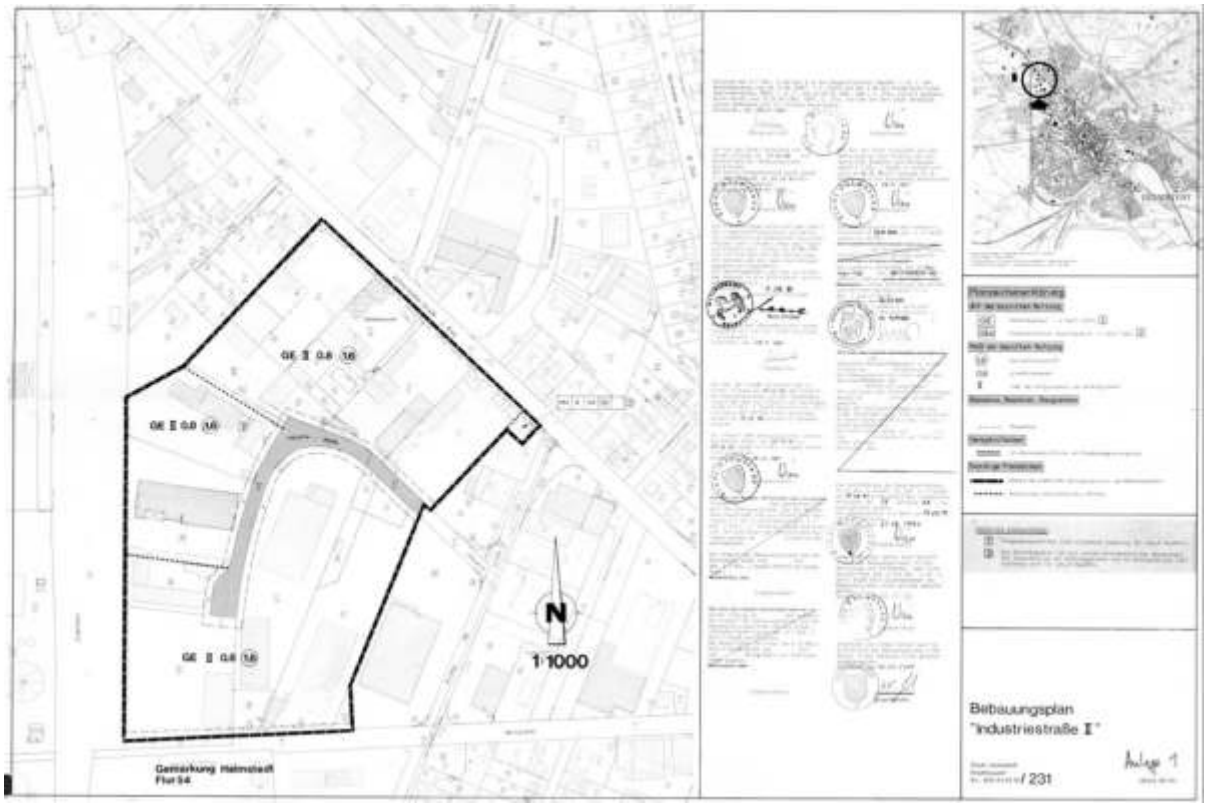


Der Bebauungsplan 117 aus dem Jahr 1981 wird im rot markierten Bereich, also den Gewerbeflächen, durch die textlichen Festsetzungen ergänzt. Die ursprünglichen Festsetzungen des Plans bleiben auch durch die Änderung bestehen.

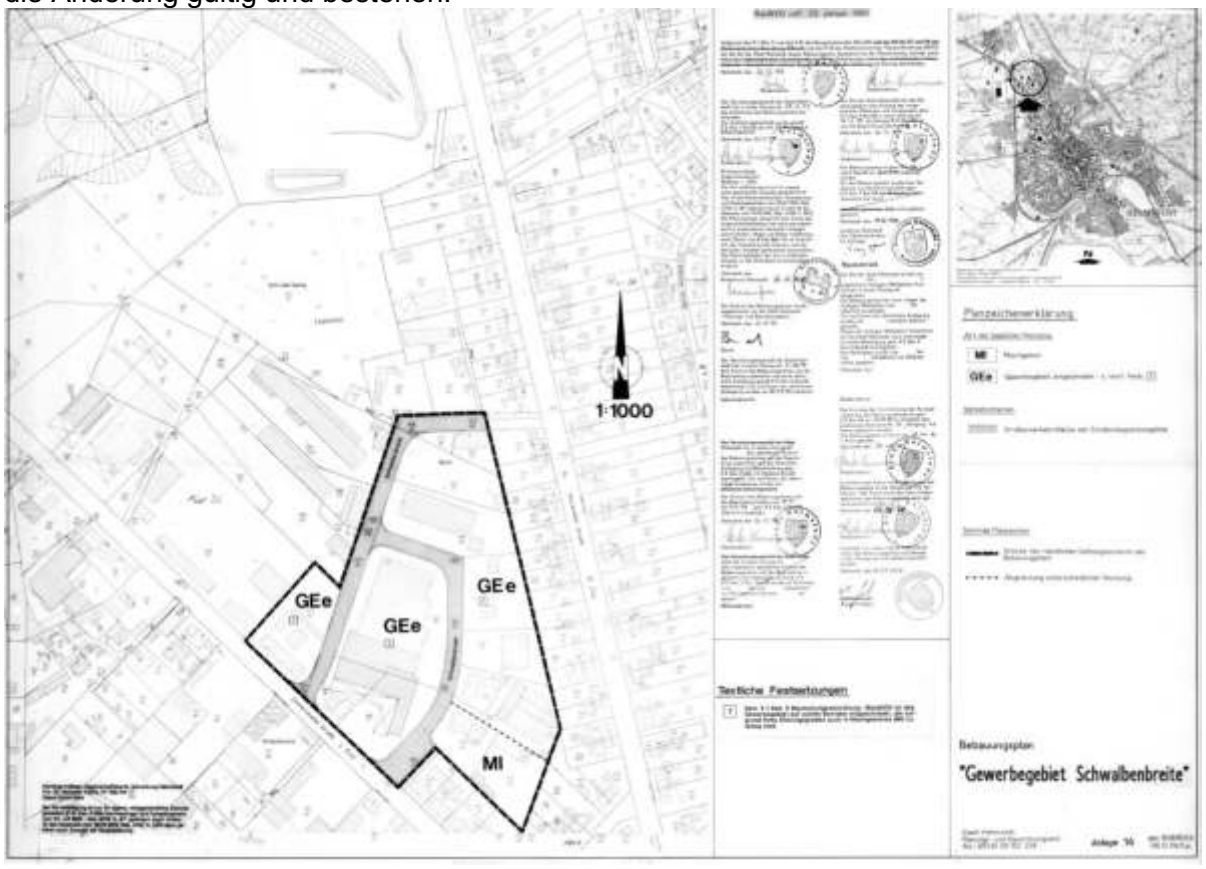
Der Bebauungsplan 133 aus dem Jahr 1983 wird im rot markierten Bereich, also den Gewerbeflächen, durch die textlichen Festsetzungen ergänzt. Die ursprüngliche Begründung zum Plan bleibt auch durch die Änderung gültig und bestehen.



Der Bebauungsplan 231 aus dem Jahr 1991 wird im gesamten Geltungsbereich durch die textlichen Festsetzungen ergänzt. Die ursprüngliche Begründung zum Plan bleibt auch durch die Änderung gültig und bestehen.



Der Bebauungsplan 258 aus dem Jahr 1996 wird im gesamten Geltungsbereich durch die textlichen Festsetzungen ergänzt. Die ursprüngliche Begründung zum Plan bleibt auch durch die Änderung gültig und bestehen.



6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Bebauungspläne an der Emmerstedter Straße bleiben in der ursprünglichen Form erhalten. Die Änderung der Pläne bezieht sich ausschließlich auf die Ergänzung textlicher Festsetzungen.

Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

Art der baulichen Nutzung

Ausschluss des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgunsrelevanten 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
- 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 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.

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).

Für den die Sonderstandorte Magdeburger Berg und Werner-von-Siemens-Str./Emmerstedter Straße gibt das Einzelhandelskonzept konkrete Entwicklungsziele und Empfehlungen vor.

> „Die Sonderstandorte sind gemessen an der Verkaufsfläche (insges. 61 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt) vor der Innenstadt die größten Einzelhandelsagglomerationen in Helmstedt (vgl. Kap. 4.2). Beide Standorte liegen autoorientiert an wichtigen Aus- und Einfallstraßen und verfügen generell über eine überregionale Ausstrahlung. Diese Rahmenbedingungen sind verantwortlich für die anhaltende Attraktivität für Ansiedlungsvorhaben.
>
> Die Sonderstandorte stehen aktuell in den Haupt- und Nebensortimenten teilweise in deutlicher Konkurrenz zur Innenstadt. Damit die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches gewährleistet werden kann, sollte keine weitere Erweiterung der Verkaufsfläche gegenüber dem Bestand in nicht unerheblichen Umfang mehr stattfinden, sondern ein restriktiver Umgang mit Randsortimenten vollzogen werden.“ (EHK S. 82)

Die Voraussetzungen für die Festsetzung des Einzelhandelauschlusses mit zentrenrelevanten Sortimenten sind entsprechend § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO gegeben:

Die Festsetzung dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Die Festsetzung liegt im Interesse einer verbrauchernahen 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.

Dem Ziel des Bebauungsplanes entsprechend werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im 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.

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 die-

ses 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 Festsetzung über ausnahmsweise zulassungsfähige Vorhaben getroffen.

Zur Abschätzung der bodenrechtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans ist es zunächst erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ohne die Änderung der Bebauungspläne, d.h. gemäß der Bestandspläne zu betrachten.

Durch den Bebauungsplan erstmalig unzulässig werden 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.

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 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 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 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 Gemengelagen sind gemäß der Bebauungspläne 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, zunehmender 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 dreizehn der aktuell ansässigen 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 der Bebauungspläne 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.

Zu den Betrieben, die nun nicht mehr zulässig sind gehört auch ein Nahversorger. Die Auswahl der außerhalb des ZVB zulässigen Nahversorger wird im Einzelhandelskonzept analysiert und begründet. An den entsprechenden Standorten wurden Abweichungen im Bebauungsplan gesichert. Im Einzelhandelskonzept heißt es:

> „**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 Elzweg[32] sowie
- Rewe an der Memelstraße.

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

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes wird der Standort des Lidl an der Emmerstedter Straße nicht als *überwiegend der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienenden Einzelhandelsbetrieben bis maximal 800 m² Verkaufsfläche* aufgenommen, um eine Neuansiedlung oder Erweiterung der vorhandenen Nahversorger auszuschließen.

Vor dem Hintergrund des insgesamt schrumpfenden regionalen Absatzmarktes ist es unumgänglich, die wenigen zu erwartenden Investitionen in Einzelhandelsbetriebe, die über die in 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 Verkaufsflächenzuwächse 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 Rates der Stadt Helmstedt liegt. 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.

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.

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

Abweichend von TF1 kann der Einzelhandel mit den in TF 1 genannten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Verkaufsfläche von maximal 50 m nicht überschritten wird.

Ziel dieser Festsetzung ist es, dem 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 § 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.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben bis 50 m sind zwei der dreizehn durch die erste Festsetzung zunächst nicht zulässigen Einzelhandelsbetriebe, ausnahmsweise zulässig.

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.

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. Der Ausschluss jeglicher Einzelhandelsbetriebe außerhalb des ZVB würde im Gegenteil 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.

7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Bebauungspläne werden im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. 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 die Änderung der Bebauungspläne 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 diese Änderung der Bebauungspläne zulässig wären.

Ungeachtet der allgemeinen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung in allen Baugebieten, ist der Betrieb der Ladengeschäfte so zu gestalten ist, 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)

8. Kosten

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