

Vorlage

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

2. Fortschreibung des Konzeptes „Einzelhandel in der Stadt Helmstedt“; Änderung der Sortimentsliste

Der Rat hat in seiner Sitzung am 21.06.2007 dem Konzept für die Ansiedlung von Handelsbetrieben (Einzelhandelskonzept) zugestimmt. Im Jahre 2010 erfolgte die 1. Ergänzung, in welcher der Bereich des ehemaligen Hellac-Geländes als regional bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt festgelegt wurde.

Aktuell verfolgt die Stadt Helmstedt drei größere Ansiedlungsvorhaben im Einzelhandel:

1. Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriemarkt an der Braunschweiger Straße / Harsleber Torstraße
2. Elektrofachmarkt mit rd. 2.000 qm Verkaufsfläche an der Marientaler Straße
3. Handelsnutzung des ehem. „Rohr-Grundstückes“ an der Emmerstedter Straße durch Discounter, Getränkemarkt, Tierfuttermarkt und Billigpostenmarkt.

Die Ansiedlungen des Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes sind unproblematisch, da sie im Bereich der definierten Innenstadt erfolgen.

Die beiden anderen Projekte liegen außerhalb der Innenstadt und müssen daher bestimmte Anforderungen erfüllen, die u. a. auf Regelungen in einem Zentrenkonzept basieren sollen. Um hierfür die erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen, muss eine Anpassung des Helmstedter Einzelhandelskonzeptes vorgenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Sortimentsliste, in welcher die einzelnen Branchen eine Zuordnung hinsichtlich ihrer Innenstadtrelevanz erfahren, aber auch eine Verdeutlichung der Funktion des bereits im Ursprungskonzept von 2007 als Handelsstandort definierten Gewerbegebietes Marientaler Straße.

Die Arbeitsgruppe war sich im Rahmen der Erstellung des Ursprungskonzeptes bereits einig, dass im Falle Helmstedts ein Elektrofachmarkt an der Peripherie angesiedelt werden kann und soll, dennoch hatte die Arbeitsgruppe lediglich die Sortimentsbereiche Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik der Peripherie zugeordnet. Die übrigen Bereiche Telekommunikation, EDV-Bedarf und Foto wurden an die Innenstadt geknüpft. Bereits seinerzeit wurde auf den Widerspruch zwischen Ansiedlungswunsch und konzeptioneller Festsetzung hingewiesen. Demzufolge werden die drei bisher als Innenstadt relevant eingestuften Sortimentsgruppen nunmehr auch an der Peripherie zugelassen. Somit ist in der spezifischen Helmstedter Situation das gesamte Sortiment des Elektrofachmarktes nicht Innenstadt relevant.

Im Sektor des Zoobedarfes wird eine Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten vorgenommen. Alle Anbieter befinden sich an Standorten außerhalb der Innenstadt und dem sollte die Sortimentsliste Rechnung tragen. Damit wird auch die Ansiedlung eines Tierfuttermarktes an der Emmerstedter Straße ermöglicht, wie sie bei dem für die dortige Maßnahme angestrebten Kompromiss vorgesehen ist.

Es soll eine zusätzliche Sortimentsgruppe „Billigwaren“ eingeführt werden. Hierdurch soll einerseits den örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen werden, da sich bereits zwei solcher Märkte an der Emmerstedter Straße bzw. der Industriestraße befinden. Damit würde ebenfalls der Ansiedlung eines weiteren Billigsortimenters an der Emmerstedter Straße im Rahmen des Kompromisses der Weg geöffnet werden. Der Investor verzichtet dafür auf die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in diesem Bereich.

Im Gewerbegebiet Marientaler Straße sind Flächenkapazitäten auch für andere Betriebe als nur Kfz-Gewerbe vorhanden. Da es sich bei der Marientaler Straße um eine gut erreichbare Ausfallstraße handelt, soll hier eine Zulassung von weiteren Handelsbetrieben ermöglicht werden, soweit diese nicht unter das Kriterium der Innenstadtrelevanz ihrer Sortimente fallen. Um diese Planungen an der Marientaler Straße zu manifestieren soll auch dieses Gebiet als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes in diesem Bereich entspricht folglich der bereits 2007 festgeschriebenen Intention zur Entwicklung auch dieser Handelsachse. Konsequenterweise sollte der Entwicklungsbereich Marientaler Straße somit auch im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms als regional bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt ausgewiesen werden.

Das Ursprungskonzept aus dem Jahre 2007 beruht auf einer Datengrundlage aus dem Jahre 2003. Datenbasierte Aussagen haben sich im Laufe der Jahre geändert. Allein von daher wird - unabhängig von der vorliegenden 2. Ergänzung des Konzeptes - eine grundlegende Überarbeitung / Neufassung des Einzelhandelskonzeptes erforderlich. Dies sollte idealer Weise – Finanzierbarkeit vorausgesetzt – unter externer fachkundiger Begleitung erfolgen, da insbesondere die rechtlichen Anforderungen an ein solches Konzept, welches als wesentliche Grundlage für Festsetzungen in Bauleitplänen dienen soll, in den vergangenen Jahren immens gestiegen sind.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Helmstedt stimmt der vorliegenden 2. Ergänzung des Konzeptes „Einzelhandel in der Stadt Helmstedt“ zu.

Eine grundlegende Überarbeitung / Neufassung des Helmstedter Handelskonzeptes soll im Zeitraum 2013/2014 parallel zum ZGB mit externer fachlicher Unterstützung – Finanzierbarkeit vorausgesetzt - durchgeführt werden, um auf dem dann aktuellen Datenmaterial aufbauen sowie Wechselwirkungen und neue Zielsetzungen gegenseitig in den Konzepten berücksichtigen zu können.

Helvestedt

Konzepte zur
Stadtentwicklung

EINZELHANDEL in der **STADT HELMSTEDT**

2. Ergänzung



Stand 09/12



Inhalt

1.	Einführung	1
2.	Sortimentsliste	1
2.1	Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Telekommunikation, EDV-Bedarf und Foto	3
2.2	Zoobedarf	4
2.3	Antiquitäten	4
2.4	Billigwaren	4
2.5	Sonstige	5
2.6	Die neue Helmstedter Sortimentsliste	6
3.	Räumliche Entwicklung	7
3.1	Innenstadt	7
3.2	Weitere Versorgungsbereiche	9
3.3	Entwicklungsachsen	10
4.	Ausblick und Empfehlungen	10

1. Einführung

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre mit dem Konzept „Einzelhandel in der Stadt Helmstedt“ und dessen Anwendung in der Praxis machen eine partielle vorgezogene Änderung in Form dieser 2. Ergänzung erforderlich. Dabei werden einerseits die vorhandene örtliche Situation den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend abgebildet und andererseits fließen neue Entwicklungsplanungen der Stadt Helmstedt in das Konzept ein, indem bereits im Ursprungskonzept verankerte Grundansätze konkretisiert und verdeutlicht werden.

Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Änderungen wird diese Form einer 2. Ergänzung des Konzeptes gewählt und darauf verzichtet, im ursprünglichen Konzept integrierte Textveränderungen vorzunehmen. Damit wird gewährleistet, dass sowohl für die politische Beratung und Beschlussfassung als auch für den externen Leser die vorgenommenen Änderungen eindeutig erkennbar sind. Die Aussagen in dieser 2. Ergänzung setzen somit die korrespondierenden Aussagen im Ursprungskonzept außer Kraft.

2. Sortimentsliste

Bei der Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben stellt sich vielfach die Frage nach dem richtigen Standort. Die Anforderung des Investors stimmt dabei oft nicht mit der Wunschvorstellung der Kommune überein. Während Investoren überwiegend gut frequentierte Einkaufszentren, Fachmarktzentren oder belebte Ausfallstraßen bevorzugen, präferiert die Kommune nach Möglichkeit einen Standort in der Innenstadt.

In der Praxis lässt sich zwischen Investor und Kommune zunächst nicht immer Einigkeit hinsichtlich des Standortes erzielen, zumal Investoren häufig Alternativen in Nachbargemeinden vortragen. In solchen Fällen muss sich die Kommune ganz pragmatisch entscheiden, ob sie an grundsätzlichen konzeptionellen Vorstellungen festhalten will, mit der Konsequenz, dass eine Ansiedlung nicht oder im schlimmeren Fall in der Nachbarkommune stattfindet. Die Folge daraus ist, dass die Kaufkraft in diesem Segment der Kommune weiterhin verloren geht und als möglicher Begleiteffekt zusätzlich weitere Kaufkraft aus anderen Segmenten ebenfalls abfließen kann.

Um Innenstädte vor zu starkem Ausbluten zu schützen, werden sog. Sortimentslisten festgelegt, in denen zwischen Innenstadt relevanten und nicht Innenstadt relevanten Sortimenten unterschieden wird. Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2008 wird dazu ausgeführt, dass sich die Einteilung in Innenstadt relevante und nicht Innenstadt relevante Sortimente bewährt habe. Es wird jedoch auch zugestanden, dass sich die Sortimentsstruktur in keiner Handelsbranche statisch festlegen lässt und daher die Erstellung einer abschließenden und dauerhaft landesweit gültigen Liste nicht möglich sei. Welche Sortimente in der jeweiligen örtlichen Situation Zentren relevant sind, bedarf gem. LROP 2008 vielmehr einer Betrachtung im Einzelfall und daran anknüpfend einer näheren Konkretisierung durch die planende Gemeinde.

Im Ursprungskonzept 2007 wurde demzufolge eine Sortimentsliste, bestehend aus den von der CIMA gelisteten 31 Branchen einer Zuordnung unterzogen. Es wurden im Falle Helmstedts 7 Sortimentsbereiche definiert, die auch an der Peripherie zulässig sein sollen, die restlichen Sortimente sollten der Innenstadt vorbehalten bleiben.

Die CIMA GmbH legt zur Einordnung der Sortimente folgende Grundsätze fest:

Als zentrenrelevant werden die Sortimente bezeichnet, die

- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen (z. B. als Frequenzbringer),
- vom Kunden ohne Probleme transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen und
- vorwiegend in der Innenstadt oder in zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind hingegen vor allem Sortimente,

- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- die nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und
- überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden.
- Zudem verfügen die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen in der Regel nur über eine im Vergleich zu den anderen Sortimenten geringe Flächenproduktivität.

In Anbetracht der eingangs beschriebenen Situationen und aktueller Entwicklungen ist eine Überarbeitung der Helmstedter Sortimentsliste erforderlich geworden. Bedingt durch die intensiven Handelsentwicklungen in den umliegenden Oberzentren, aber auch z. B. im Grundzentrum Schöningen, das in der Handelsversorgung mit einer Kaufkraftbindungsquote von 168,6 % in 2011 inzwischen weit über seine grundzentrale Versorgungsfunktion hinausgeht (die örtliche Kaufkraft beträgt 51 Mio € zzgl. Kaufkraftzufluss von 35 Mio €), ist die Stadt Helmstedt hier gezwungen, Maßnahmen zur verstärkten Kaufkraftbindung am Ort einzuleiten. Das bedeutet konkret neben den aktuellen Ansiedlungsvorhaben in der Innenstadt auch weitere Ansiedlungen am Stadtrand. Diese setzen eine gewisse Anpassung der 2007 beschlossenen Helmstedter Sortimentsliste voraus, die im Folgenden näher erläutert werden.

2.1 Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Telekommunikation, EDV-Bedarf und Foto

Die Verkaufsflächensituation in der Innenstadt hat sich gegenüber 2007 weiter verschlechtert. Bereits seinerzeit vermochte das innerstädtische Angebot allein (bis auf Handy-Läden) die Kaufkraft für das Elektro-Sortiment nicht zu binden und die Kunden wanderten in andere Zentren ab. Wegen des erforderlichen Flächenbedarfs für die vom Kunden geforderte Geräteauswahl besteht auch keine realistische Aussicht, eine entsprechende Ansiedlung in der Innenstadt zu erreichen.

Bereits 2003 überstieg laut CIMA das Nachfragevolumen den Umsatz um 1,6 Mio. €. Das heißt, dieser Betrag geht der Helmstedter Branche verloren, da er durch das vorhandene Angebot nicht gebunden wird. Die Bedeutung dieser Branche ist in den vergangenen Jahren beim Kunden immer weiter angestiegen, das Helmstedter Angebot hat sich durch den Wegfall eines größeren Anbieters quantitativ verringert, so dass die aktuelle Kaufkraftabwanderung in diesem Sektor weiter angestiegen ist. Diese Situation erfordert dringendes Handeln. Aus diesem Grunde kam die Arbeitsgruppe letztendlich zu dem Ergebnis, dass es besser ist, die Kaufkraftabwanderung durch einen Elektromarkt am eigenen Stadtrand einzuschränken, als sie weiterhin ungebrems in die benachbarten Zentren laufen zu lassen.

Ein mittelständischer Investor ist bereit, in Helmstedt an der Marientaler Straße einen Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.000 qm anzusiedeln. Das Gesamtsortiment eines solchen Elektrofachmarktes umfasst natürlich alle 5 Sortimentsbereiche. Zwar war sich die Arbeitsgruppe im Rahmen der Erstellung des Ursprungskonzeptes bereits einig, dass im Falle Helmstedts ein Elektrofachmarkt an der Peripherie angesiedelt werden kann und soll, dennoch hatte die Arbeitsgruppe lediglich die Sortimentsbereiche Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik der Peripherie zugeordnet. Die übrigen Bereiche Telekommunikation, EDV-Bedarf und Foto wurden an die Innenstadt geknüpft. Bereits seinerzeit wurde auf den Widerspruch zwischen Ansiedlungswunsch und konzeptioneller Festsetzung hingewiesen.

Da sich die Situation bzgl. Angebot und Kaufkraftabwanderung – wie dargestellt – weiter verschlechtert hat, nicht zuletzt auch durch den Markteintritt von Saturn in Braunschweig, ist die Stadt Helmstedt gehalten, die erforderlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Elektrofachmarktes an der Marientaler Straße zu schaffen. Demzufolge werden die drei bisher als Innenstadt relevant eingestuften Sortimentsgruppen nunmehr auch an der Peripherie zugelassen. Somit ist in der spezifischen Helmstedter Situation das gesamte Sortiment des Elektrofachmarktes nicht Innenstadt relevant.

2.2 Zoobedarf

Im Sektor des Zoobedarfes wird eine Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten vorgenommen. Alle Anbieter befinden sich an Standorten außerhalb der Innenstadt und dem sollte die Sortimentsliste Rechnung tragen. Zudem entspricht diese Einstufung der sog. Braunschweiger Liste für die Region, die CIMA in Abstimmung mit dem ZGB im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig hinterlegt hat. Auch dort ist Zoobedarf als nicht Zentren relevantes Sortiment eingestuft.

2.3 Antiquitäten

In der Branchenliste der CIMA sind Antiquitäten und Kunstgegenstände zu einer Gruppe zusammen gefasst. Im Konzept sind sie bisher Innenstadt relevant dem Zentrum zugeordnet. Für Kunstgegenstände sollte diese Festsetzung auch weiterhin gelten. Bei Antiquitäten handelt es sich in Helmstedt überwiegend um Waren aus An- und Verkäufen sowie Haushaltsauflösungen, für die eher ein erhöhter Lagerflächenbedarf besteht und die auch direkt anfahrbar sein sollten. Von daher wird vorgeschlagen, diesem in Helmstedt ohnehin nicht sehr bedeutsamen Sortimentssektor die Möglichkeit der Platzierung an der Peripherie einzuräumen. Auch hier würde Helmstedt der Braunschweiger Liste für die Region folgen, in der Antiquitäten und auch Kunstgegenstände als nicht Zentren relevantes Sortiment eingestuft sind.

2.4 Billigwaren

Es soll eine zusätzliche Sortimentsgruppe „Billigwaren“ eingeführt werden. Hierdurch soll einerseits den örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen werden, da sich bereits zwei solcher Märkte an der Emmerstedter Straße bzw. der Industriestraße befinden. Andererseits kann es nur bedingtes Ziel einer Stadtentwicklung sein, ein solches Angebot auf großer Fläche in der Innenstadt zu konzentrieren, da dort an vorderer Stelle die Merkmale Qualität von Ware und Dienstleistung stehen, mit denen sich eine Innenstadt von den Märkten am Stadtrand absetzen kann. Unbestritten bleibt allerdings, dass auch kleinere Anbieter in diesem Segment, wie sie in Helmstedt in der Innenstadt ansässig sind, ihre Funktion im gesamten Angebotsmix der Innenstadt wahrnehmen und dafür auch erforderlich sein mögen. Es kann jedoch kein Ziel sein, mit großflächigen Märkten dieses Segmentes das Image der Innenstadt zu prägen. Daher soll derartigen Ansiedlungen der Weg an die Peripherie geöffnet werden.

2.5 Sonstige

Es gibt weitere Sortimentsbereiche, denen in Zukunft möglicherweise die Option einer Ansiedlung an der Peripherie eröffnet werden muss. Die Diskussion und Entscheidung darüber soll jedoch der Neufassung des Konzeptes vorbehalten bleiben. An dieser Stelle soll lediglich ein Vorabhinweis auf mögliche weitere Änderungen gegeben werden.

Absehbare Kostensteigerungen im Pflegebereich lösen Reaktionen der Krankenkassen und sonstigen Pflegekostenträger aus, mit dem Ziel, durch Kostensenkungsmaßnahmen an anderer Stelle die Budgets nach Möglichkeit wieder auszugleichen. Diese Entwicklung trifft bereits heute die Sanitätshäuser, die ihrerseits zunehmend zu Kostensenkungs- und Synergiemaßnahmen gezwungen werden. Dies kann zur Folge haben, dass Verkaufs- und Ausstellungsräume sowie Lagerflächen zusammen geführt werden müssen. Der relativ hohe Lagerflächenbedarf ist jedoch oftmals in Innenstädten gar nicht verfügbar, dazu kommen die dort überwiegend höheren Quadratmeterpreise. Da Sanitätshäuser in den meisten Fällen gezielt angefahren werden und nicht in erster Linie von Laufkundschaft leben, könnte sich hier in den nächsten Jahren ein Trend an die Peripherie entwickeln. Zurzeit befinden sich noch alle Helmstedter Sanitätshäuser in der Innenstadt.

Auch im Fahrradsektor könnte sich in den nächsten Jahren eine ähnliche Entwicklung ergeben, die allerdings nicht durch dritte Kostenträger, sondern eher durch steigenden Platzbedarf ausgelöst werden könnte. Der Fahrradsektor zählt zu den relativ stark nachgefragten Freizeitaktivitäten und bietet inzwischen eine Vielzahl von Spezifikationen an. Die steigende Nachfrage nach Elektrofahrrädern wird hier einen weiteren Schub auslösen. Damit einher geht nicht nur die Notwendigkeit einer attraktiven Präsentation der Neuware, sondern auch von Serviceeinrichtungen und Reparaturwerkstätten. Hier könnte es in den Innenstädten in Zukunft zu Engpässen an verfügbaren Räumlichkeiten kommen. Auch in diesem Sektor sind allerdings die 3 örtlichen Fachhändler noch in der Innenstadt angesiedelt.

2.6 Die neue Helmstedter Sortimentsliste

Im Folgenden ist die neue Helmstedter Sortimentsliste als Übersicht dargestellt. Zur Verdeutlichung der Veränderungen wurden die Festsetzungen aus 2007 ebenfalls noch einmal gelistet. Die Veränderungen sind gelb hinterlegt.

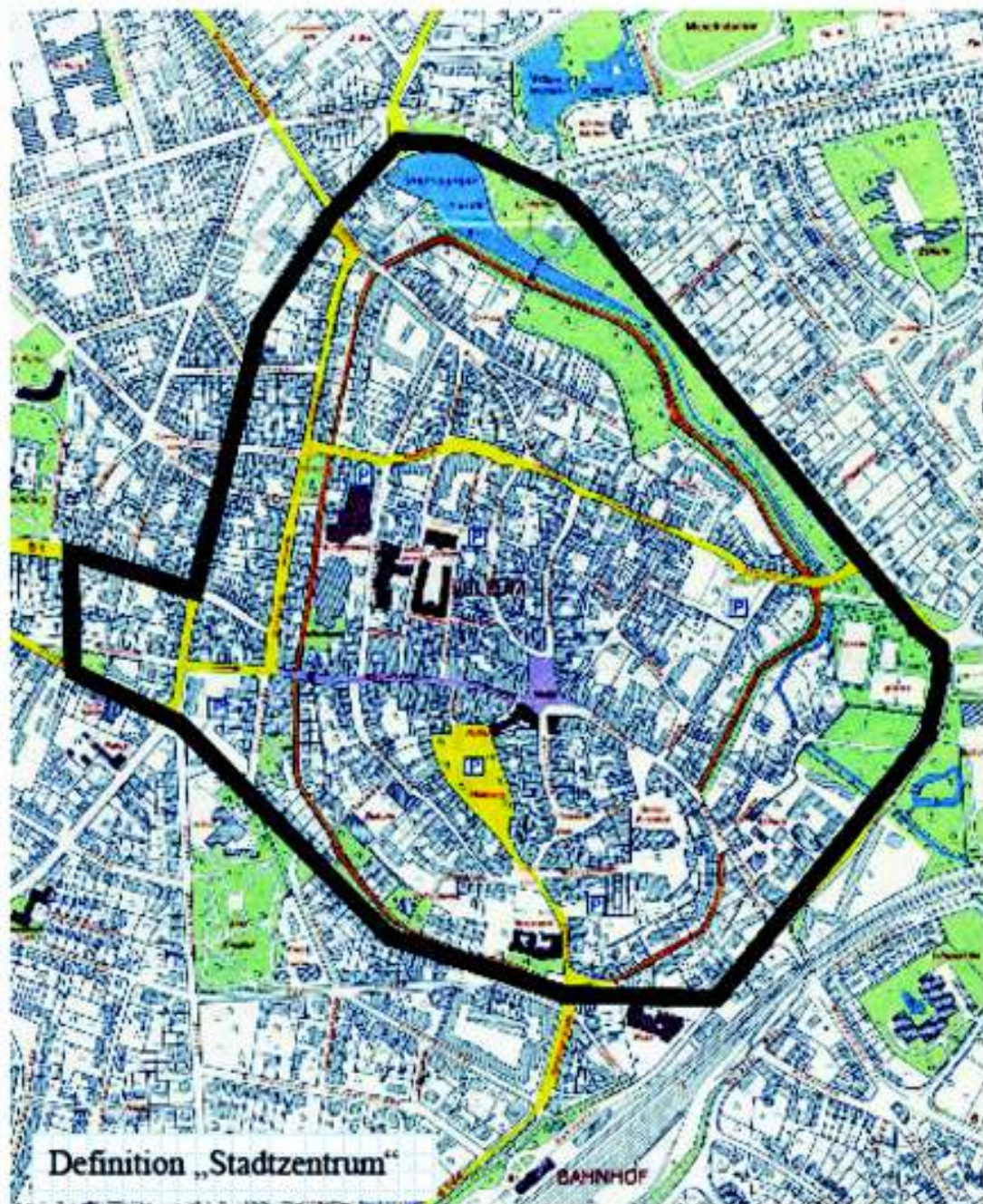
Bran- chen-Nr.	Text	Konzept 2007		Konzept 2012	
		Zentrum	Peripherie	Zentrum	Peripherie
1	Lebensmittel		X		X
2	Reformwaren	X		X	
3	Apotheken	X		X	
4	Drogerien, Parfümerien	X		X	
11	Sanitätshäuser	X		X	
6	Oberbekleidung	X		X	
7	Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung	X		X	
10	Schuhe	X		X	
26	Lederwaren	X		X	
25	Uhren, Schmuck	X		X	
24	Optik	X		X	
12	Bücher	X		X	
13	Schreibwaren	X		X	
21	Elektrogeräte, Leuchten		X		X
22	Unterhaltungselektronik		X		X
30	Büromaschinen, -einrichtung, Telekommunikation, PC, EDV-Bedarf	X			X
23	Foto	X			X
9	Sportartikel	X		X	
14	Spielwaren	X		X	
28	Fahrräder	X		X	
27	Musikinstrumente, Musikalien	X		X	
19	Glas, Porzellan, Keramik, Geschenke, Hausrat	X		X	
16	Möbel		X		x
17	Antiquitäten, Kunstgegenstände	X		Kunst	Antiquitäten
8	Heimtextilien, Handarbeitsbedarf	X		X	
18	Baumarktartikel		X		X
20	Farben, Lacke, Tapeten		X		X
5	Blumen, Pflanzen (nur Fachgeschäfte)	X		X	
15	Zoobedarf	X			X
29	Kfz-Zubehör		X		X
31	Babybedarf	X		X	
o. Nr.	Billigwaren, auch Restposten, Versicherungsschäden u. dergl.	Keine Nennung	Keine Nennung		X

3. Räumliche Entwicklung

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt, die Einzelhandelszentralität des Mittelzentrums in ihrer Gemengelage zwischen den drei Oberzentren zu verbessern, die vorhandene Zentralität zu halten und verlorene Zentralität entsprechend ihres mittelzentralen Versorgungsauftrages wieder zu gewinnen. Die Entwicklungsflächen dienen also der Stärkung der mittelzentralen Funktion Helmstedts insgesamt und sind dafür auch erforderlich.

3.1 Innenstadt

Die Festsetzung der Innenstadt bleibt unverändert. Als Innenstadt wird nach wie vor der gemäß der ursprünglichen Fassung des Einzelhandelskonzeptes von 2007 definierte Bereich innerhalb des Stadtringes unter Anbindung von Henkestraße (tlw.), Gartenstraße und Braunschweiger Straße (Teilstrecke bis Gartenstraße) festgelegt. Dabei gelten die Grundstücke, die von außen an die definierten Straßenzüge angrenzen, ebenfalls noch als Innenstadt. Dies erfolgt unabhängig von den aktuellen tatsächlichen Nutzungsschwerpunkten in der Innenstadt.



3.2 Weitere Versorgungsbereiche

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

Bisher sind im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 und im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig für Helmstedt zwei Gebiete als regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte festgesetzt, nämlich

- a) der Magdeburger Berg und
- b) der Bereich Werner-von Siemens Straße / Emmerstedter Straße.

Diese ermöglichen damit die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht Innenstadt relevanten Sortimenten und sind insofern einem zentralen Versorgungsbereich gleich zu setzen.

Im Bereich der Emmerstedter Straße findet bereits seit 30 Jahren eine für Helmstedt bedeutende Einzelhandelsentwicklung statt. Durch die Entwicklung an der Werner-von Siemens Straße, welche auch in die Otto-von Guericke Straße hinein strahlt, fand diese Entwicklung seit Mitte der 80er Jahre ihre konsequente Fortsetzung. Bereits vorher hatte sich die Handelsentwicklung von der Vorsfelder Straße über den Konrad-Adenauer-Platz und Nebenstraßen der Emmerstedter Straße, wie Industriestraße und Schwalbenbreite gen Westen ausgeweitet. Auch die Marientaler Straße hat sich als nordwestliche Ausfallstraße für Handelsnutzungen, bislang vornehmlich im Fahrzeugbereich, etabliert. Es ist also festzustellen, dass sich von der Innenstadt kommend ab Konrad-Adenauer-Platz die Handelsachse nach Westen wie ein Delta geöffnet und entwickelt hat. Insofern kann dieser gesamte westliche Ortsrand als Einzelhandelsentwicklungsbereich eingestuft werden.

„Das Gewerbegebiet Marientaler Straße befindet sich komplett in privater Hand. Zielrichtung war es, dort verstärkt Betriebe aus der Kfz-Branche und dem Zubehör anzusiedeln. Dennoch sind Flächenkapazitäten für andere Betriebe vorhanden. Da es sich bei der Marientaler Straße um eine gut erreichbare Ausfallstraße handelt und auch der gesamte angrenzende Wohnbereich „Ziegelberg“ über keine wohnungsnaher Versorgung mehr verfügt, soll hier eine Zulassung von weiteren Handelsbetrieben ermöglicht werden, soweit diese nicht unter das Kriterium der Innenstadtrelevanz ihrer Sortimente fallen.“ Diese Festsetzung findet sich bereits im Ursprungskonzept von 2007, womit sich die Überlegungen der damaligen Arbeitsgruppe schwerpunktmäßig auf die westlichen Achsen und folglich auf die Hauptbereiche des Entwicklungspotenzials bezogen haben. Um diese Planungen an der Marientaler Straße zu manifestieren soll auch dieses Gebiet als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes in diesem Bereich entspricht folglich der bereits 2007 festgeschriebenen Intention zur Entwicklung auch dieser Handelsachse. Konsequenterweise sollte der Entwicklungsbereich Marientaler Straße somit auch im Rahmen der nächsten Fortschreibung des RROP als regional bedeutsamer Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt ausgewiesen werden.

3.3 Entwicklungssachsen

Es ist davon auszugehen, dass es in den nächsten Jahren Veränderungen des Gebietes der Stadt Helmstedt durch Zusammenschlüsse in Form freiwilliger Fusionen oder per Verpflichtung durch das Land Niedersachsen geben wird. Eine Zusammenlegung mit den Samtgemeinden Grasleben und Nord-Elm ist dabei möglich. Von daher hat auch die Stadt Helmstedt ihre Versorgungsfunktion gegenüber diesen potenziell neu hinzukommenden Gemeinden wahrzunehmen und in deren geographische Richtung zu orientieren. Diese Zielsetzung harmonisiert grundsätzlich mit den weiteren Versorgungsbereichen gem. 3.2.

Im weiteren Sinne und als äußerst langfristige Perspektive für die nächsten 30 Jahre kommt somit ergänzend zu den beschriebenen Gebieten die gesamte Achse entlang der westlichen Umgehungsstraße von der Marientaler Straße bis zum Harbker Kreisel als Handelsentwicklungsgebiet in Betracht.

4. Ausblick und Empfehlungen

Das Ursprungskonzept aus dem Jahre 2007 beruht auf einer Datengrundlage aus dem Jahre 2003. Datenbasierte Aussagen zu Zentralitäten und Kaufkraftbindung einzelner Branchen, Verkaufsstätten- und -flächenverteilungen zwischen Innenstadt und Peripherie usw. haben sich im Laufe der Jahre geändert.

Allein von daher wird - unabhängig von der vorliegenden 2. Ergänzung des Konzeptes - eine grundlegende Überarbeitung / Neufassung des Einzelhandelskonzeptes erforderlich. Dies sollte idealerweise – Finanzierbarkeit vorausgesetzt – unter externer fachkundiger Begleitung erfolgen, da insbesondere die rechtlichen Anforderungen an ein solches Konzept, welches als wesentliche Grundlage für Festsetzungen in Bauleitplänen dienen soll, in den vergangenen Jahren immens gestiegen sind.

Der Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) wird im Jahre 2013 die statistischen Erhebungen im gesamten Großraum durch die CIMA aktualisieren lassen, so dass dann neben aktuellen Handelsdaten auch eine Entwicklungsreihe mit Daten aus den Jahren 2003, 2008 und 2013 vorliegen wird. Auch beabsichtigt der Zweckverband, sein eigenes regionales Einzelhandelskonzept nach Vorliegen der neuen Zahlen ebenfalls zu überarbeiten.

Es wird daher empfohlen, die grundlegende Überarbeitung / Neufassung des Helmstedter Handelskonzeptes im Zeitraum 2013/2014 parallel zum ZGB mit externer fachlicher Unterstützung durchzuführen, um auf dem dann aktuellen Datenmaterial aufbauen zu können sowie um Wechselwirkungen und neue Zielsetzungen gegenseitig in den Konzepten berücksichtigen zu können.

**Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Fachbereich Wirtschaft und Tourismus
Markt 1, 38350 Helmstedt
Telefon: 05351/17-0
wirtschaftsfoerderung@stadt-helmstedt.de**

