



HELMSTEDT
Stadt der Einheit

complan
Kommunalberatung

STADT+HANDEL

Stadt Helmstedt Einzelhandelskonzept



Bericht | 28. September 2018

Auftraggeber: Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Markt 1
38350 Helmstedt

Ansprechpartner: Wolfgang Brumund
Wolfgang.Brumund@stadt-helmstedt.de

Auftragnehmer: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331 20 15 10
fax 0331 20 15 111
info@complangmbh.de

Stadt + Handel
Beckmann und Föhrer Stadtplaner
Part-GmbH
Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341 92 72 39 42
fax 341 92 72 39 43
info@stadt-handel.de

Ansprechpartner: Claudia Pötschick
claudia.poetschick@complangmbh.de

Stand: 28. September 2018

Titelfoto: complan, 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	5
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	6
	2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzeptes	6
	2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	7
	2.3 Raumordnerische Regelungen	11
3	Methodik	18
4	Markt- und Standortanalyse	22
	4.1 Räumliche und sozio-ökonomische Rahmenbedingungen	22
	4.2 Angebotsanalyse	26
	4.3 Nachfrageanalyse	45
	4.4 Zusammenfassung	52
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	54
	5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	54
	5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellungen	65
6	Einzelhandelskonzept für Helmstedt	67
	6.1 Das Zentrenkonzept Helmstedt: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche	67
	6.2 Standortanalyse Innenstadt	69
	6.3 Sonderstandortkonzept	80
	6.4 Das Nahversorgungskonzept	85
	6.5 Sortimentsliste „Helmstedter Liste“	94
	6.6 Ansiedlungsleitsätze	101
	6.7 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	103
7	Schlusswort	110
8	Literatur- und Quellenverzeichnis	112
9	Abbildungsverzeichnis	114
10	Glossar	116

1 | Anlass und Ziel

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Die Schlagworte lauten fortschreitende Konzentrationsprozesse auf Unternehmerseite, Entwicklung neuer Betriebstypen und sich stetig verändernde Standortanforderungen und Zunahme des Online Vertriebes. Angebotsseitig hält der Ansiedlungsdruck von Lebensmitteldiscountern und Fachmärkten/ -discountern auf (überwiegend) nicht-integrierte Lagen an. Für die Stabilisierung und die Weiterentwicklung der zentralen Orte und der Innenstädte hat ein leistungsstarker Einzelhandel eine wesentliche Bedeutung. Kommunale Einzelhandelskonzepte stellen ein wirksames Instrument dar, um Einzelhandelsvorhaben und -ansiedlungen im regionalen Kontext offensiv zu steuern und die Entwicklung zu gestalten. Die Novellierung des BauGB aus den Jahren 2004 und 2007 eröffnet den Kommunen neue Möglichkeiten der räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Hierzu ist es unter anderem notwendig, Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten, mit relevanten Vertretern zu erörtern und abzustimmen.

Für die Stadt Helmstedt liegt ein beschlossenes Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 mit Ergänzungen aus 2010 und 2012 vor. Diese konzeptionellen Grundlagen spiegeln nicht mehr die aktuellen Einzelhandelsstrukturen in Helmstedt wieder und sind entsprechend gegenwärtiger Trends im Einzelhandel und Veränderungen in den Rechtsgrundlagen auf Bundes- und Landesebene nicht mehr rechtssicher.

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts eine aktualisierte, den neuen rechtlichen Grundlagen angepasste, fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis für Politik und Verwaltung zu schaffen.

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.

2 | Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzeptes

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune, die diese im Rahmen der maßgeblichen Rechtsgrundlage vorzunehmen hat. Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den ungeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune bei größeren Kommunen ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

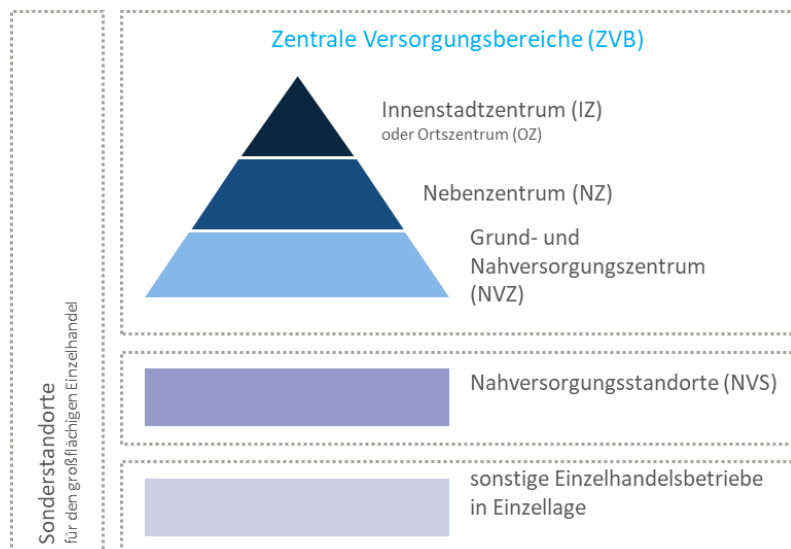


Abb. 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- ≡ aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- ≡ aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- ≡ oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.¹

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrli-

¹ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/ 2250, S. 54.

² Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

chen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.³

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.⁴

Ein Zentraler Versorgungsbereich ist ein

- ≡ räumlich abgrenzbarer Bereich,
- ≡ der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- ≡ eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot – geprägt ist.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁵

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemeingültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die Entwicklung (i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

³ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

⁴ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

⁵ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/ 2496, S. 10.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Festlegungskriterien für Zentrale Versorgungsbereiche

Aspekte des Einzelhandels

- ≡ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- ≡ aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional)

Sonstige Aspekte

- ≡ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- ≡ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- ≡ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- ≡ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ≡ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁶

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren

⁶ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁷

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- ≡ kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- ≡ in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- ≡ oder wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

2.3 Raumordnerische Regelungen

Wichtige Grundlagen der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Niedersachsen wesentlichen Vorgaben aus der Landesplanung und der Regionalplanung beschrieben.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, 2017) finden sich folgende Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts Helmstedt Beachtung bzw. Berücksichtigung finden müssen:

⁷ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- ≡ *„Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.“ [2.2, (04)]*
- ≡ *„Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Bei der Abgrenzung der jeweiligen funktionsbezogenen mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereiche sind Erreichbarkeiten und grenzüberschreitende Verflechtungen und gewachsene Strukturen zu berücksichtigen. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Es sind zu sichern und zu entwickeln:*
 - > *[...]*
 - > *in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs,*
 - > *[...].*
- Oberzentren haben zugleich die mittel- und zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten, Mittelzentren zugleich die der grundzentralen Versorgung.“ [2.2, (05)]*
- ≡ *„Mittelzentren sind in den Städten Achim [...], Helmstedt, [...] und Zeven.“ [2.2, (07)]*
- ≡ *„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“ [2.3, (01)]*
- ≡ *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbeurteilung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“ [2.3, (02)]*

Exkurs: Agglomerationsregelung

Eine Einzelhandelsagglomeration im raumordnerischen Sinn ist eine Ansammlung von mindestens zwei Einzelhandelsbetrieben, die ggf. für sich genommen eine kleinflächige Gesamtverkaufsfläche aufweisen, von denen jedoch in der Summe raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen können. Im Gegensatz zu einem Einkaufszentrum, welches im Regelfall einen einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit klaren Funktionseinheiten darstellt, ist die Identifizierung einer Agglomeration bei Fachmarktzentren deutlich schwieriger (s. nachstehende Abbildungen).

Kriterien, die i.d.R. auf eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des LROP 2017 Z 2.3 (02) hinweisen, sind⁸:

- ≡ Gebäudlich getrennte, selbstständige Betriebe in enger Nachbarschaft zueinander mit funktionalem Zusammenhang
- ≡ Gemeinsamer Parkplatz oder räumlich getrennter, jedoch benachbarter Parkplatz („Umparken lohnt sich nicht“)
- ≡ Gegenseitig ergänzende Warensortimente
- ≡ Gemeinsamer Firmenwegweiser
- ≡ Gemeinsames Konzept oder Kooperation
- ≡ Gemeinsame Werbung
- ≡ Gemeinsamer Name

Hierbei ist zu beachten, dass eine baulich vollständige Trennung sowie das Fehlen eines gemeinsamen Parkplatzes nicht zwingend gegen das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration spricht. Vielmehr sind die räumliche Nähe sowie die Anordnung der Betriebe entscheidend. So ist es beispielsweise nicht zwingend erforderlich, dass sich die in Rede stehenden Einheiten auf der gleichen Straßenseite befinden, da in aller Regel beide Straßenseiten als Einheit der Nachbarschaft von Betrieben zu betrachten sind. Auch die Trennung durch eine Straße schließt eine Einzelhandelsagglomeration nicht automatisch aus. Dies ist nur der Fall, wenn die Straße eine echte Erreichbarkeitsbarriere bildet, wie bspw. eine vielbefahrene Bundesstraße oder Autobahn.

⁸ VGH Bayern - Urteil vom 28.02.2017 - 15 N 15.2042

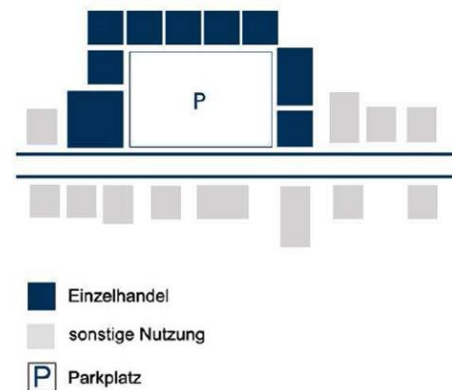
VGH Bayern - Urteil vom 14.12.2016 - 15 N 15.1201

BVerwG - Urteil vom 10.11.2011 - 4 CN 9.10

VGH Baden-Württemberg - Urteil vom 21.09.2010 - 3 S 324/ 08

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP.-.2.9.2017

Agglomeration (relativ eindeutig)



Agglomeration (Einzelfallentscheidung)

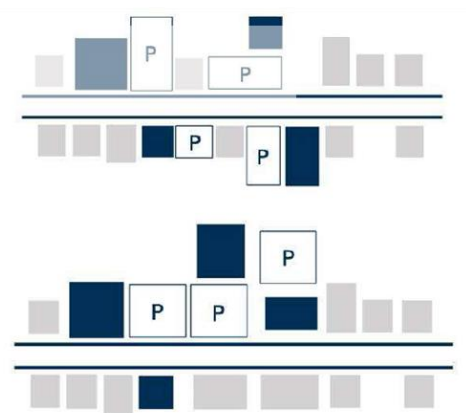


Abb. 2: Darstellung zum Agglomerationsgebot
Quelle: Stadt + Handel

- ≡ „In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbe-
reich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenz-
raum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grund-
zentral). In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsge-
biet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine
periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbe-
reich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenz-
raum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebotgrund-
zentral).

In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines
neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperi-
odischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht we-
sentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und
oberzentral). 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, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.*

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren.

Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.

Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen, in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des *kongruenten Zentralen Ortes*.“ [2.3 (03)]

- ≡ *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“ [2.3 (04)]*
- ≡ *„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, deren Sortiment zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine*

Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“ [2.3 (05)]

- ≡ „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 innenstadtrelevante 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 raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ [2.3 (06)]*
- ≡ „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsenen Strukturen erfolgen“ [2.3 (07)]
- ≡ „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 (Beeinträchtigungsverbot).“ [2.3 (08)]

- ≡ „Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mind. 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn
- > sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
 - > sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,
 - > sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
 - > ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“ [2.3 (10)]

3 | Methodik

Das Einzelhandelskonzept gliedert sich in die Abschnitte Markt- und Standortanalyse, Leitlinien und Zielstellungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung und das eigentliche Zentrenkonzept mit der Herleitung und Begründung von Steuerungsinstrumenten und Umsetzungsempfehlungen. Im Folgenden sind die analytischen und bewertenden Erarbeitungsschritte dargestellt.



Abb. 3: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept
Quelle: Darstellung complan

Um die Untersuchungsfragen zu beantworten, erfolgte für die einzelnen Erarbeitungsschritte die Anwendung verschiedener empirischer Methoden. In der nachstehenden Grafik sind die einzelnen Leistungsbausteine veranschaulicht.

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel im Rahmen der Bearbeitung des REHK Großraum Braunschweig	06/ 2017	Flächendeckende Erhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, Städtebauliche Analyse/ zentrenergänzende Funktionen, Leerstände (in ZVBs)
ZEF-Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel im Rahmen der Bearbeitung des REHK Großraum Braunschweig	06/ 2017	Erhebung in möglichen ZVB	zentrenergänzende Funktionen (ZEF)
Befragungen	Kundenbefragungen im Rahmen des ISEK-Prozesses, Kundenherkunftserfassung Gewerbetreibende	2017/ 18	Standardisierter Fragebogen	u.a. Bewertung der Einzelhandelssituation Einkaufsorientierung
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen der IfH	2017	Ermittlung des Nachfragepotenzials in Helmstedt und Einzugsgebiet	Berechnung der Umsatzwerte auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u.a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung der LM-Zeitung)

Abb. 4: Erhebungsbausteine
Quelle: Darstellung complan

Begrifflichkeiten

Zur räumlich genauen Verortung und Zuweisung von Aussagen und Fakten werden an dieser Stelle abgestimmte Definitionen verwandter Begriffe aufgeführt. So definieren sich nachstehende Stadträume wie folgt:

- ≡ Altstadt = Gebiet innerhalb des Walls/ Altstadtringes
- ≡ Innenstadt = Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) inkl. Erweiterungsfläche und funktionale Ergänzungsbereiche
- ≡ Kernstadt = Helmstedt ohne seine Gemeindeteile
- ≡ Gemeindeteile = Bad Helmstedt, Barmke, Büddenstedt, Emmerstedt, Helmstedt, Hohnsleben, Offleben, Reinsdorf

Bestandserfassung

Für die Stadt Helmstedt liegt eine flächendeckende Bestandserfassung der Einzelhandelsbetriebe vor und damit eine aktuelle Voller-

hebung des Landeseinzelhandels. Hierbei wurde auf die Kompletterhebung des Einzelhandels für den Regionalverband Braunschweig zurückgegriffen. Diese erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Großraum Braunschweig (2017).

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z.B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Bestandsanalyse Städtebau

Für die Einzelhandelsstandorte erfolgte eine an den Untersuchungsfragestellungen ausgerichtete städtebauliche Analyse. Hierbei wurden Stärken und Schwächen sowie Herausforderungen und Chancen analysiert. Von hoher Bedeutung ist die städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung der Zentralen Versorgungsgebiete, welche die Basis für die Helmstedter Sortimentsliste und die zukünftige räumliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen darstellt.

Befragungen

Im Rahmen der ISEK Bearbeitung (Okt. 2017 bis April 2018) wurden für die Grundlage der thematischen Erarbeitung und zur Ermittlung von Handlungsfeldern und Lösungsansätzen verschiedene Formate der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt: eine Bürgerbefragung per standardisiertem Fragebogen (Rücklauf 1.030 auswertbare Fragebögen)⁹, leitfadengestützte Interviews mit Schlüsselakteuren¹⁰, öffentliche, moderierte Bürgerveranstaltungen und Fachworkshops¹¹. Ergebnisse dieser Beteiligungsverfahren mit Relevanz für die Einzelhandelsstruktur, dem Versorgungsverhalten der Wohnbevölkerung und der zukünftigen Gestaltung der Einzelhandel-/ Versorgungsstandorte in Helmstedt finden im Einzelhandelskonzept Berücksichtigung.

⁹ Auf die Ziehung einer statistischen Zufallsstichprobe (bspw. per Melderegister) wurde verzichtet. Um heterogene Zielgruppen zu erreichen, wurde der Fragebogen auf vielen Kanälen verbreitet (Website der Stadt, betreute Informationsstände an gut frequentierten Standorten in der Stadt, Auslage in Cafés).

¹⁰ Helmstedt aktuell/ Stadtmarketing e.V., Ratsmitglied, Berufsbildende Schulen Helmstedt (BBS), Bürger Aktion Alt Helmstedt, Seniorenbeirat Stadt Helmstedt, Arbeitsgemeinschaft der Sportvereine, Kreismusikschule, Ev.-luth. Probstei Helmstedt, Avacon AG, Regionalmanager des Landkreises Helmstedt, Allianz für die Region/ Wolfsburg AG, Ärztevereinigung Helmstedt (02-04/ 2018).

¹¹ Fachworkshop „Handel“ 28.02.2018, „Attraktive Innenstadt“ 06.03.2018, „Tourismus, Kultur, Freizeit“ 26.04.2018.

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung fand in der dritten und vierten Kalenderwoche 2018 statt und wurde im gesamten Stadtgebiet Helmstedts durchgeführt. Sie diente ausschließlich der Erfassung des Wohnortes der Kunden des Helmstedter Einzelhandels und somit zur empirischen Ableitung des Markteinzugsgebietes. Insgesamt nahmen 18 Betriebe an der Erhebung teil, fünf Betriebe aus dem periodischen Bedarfsbereich und zehn Betriebe aus dem aperiodischen Bedarfsbereich. Darüber hinaus haben sich ein Café und zwei Friseurbetriebe an der Erhebung beteiligt.

Prozessbegleitung

Flankierend zur Konzepterarbeitung wurde ein projektbegleitender Arbeitskreis eingerichtet. Diesem gehörten neben den zuständigen Fachbereiche der Stadtverwaltung Helmstedt, die Kreishandwerkerschaft, der Regionalverband Großraum Braunschweig, der Einzelhandelsverband Helmstedt, die IHK Braunschweig, Helmstedt aktuell/ Stadtmarketing e. V. und für den Rat zwei Vertreter des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung an. In der 1. Zusammenkunft des Arbeitskreises am 21.11.2017 erfolgte die Vorstellung und Diskussion der Rechercheergebnisse und die Bewertung der Bestandssituation. Im zweiten Arbeitskreisgespräch am 20.02.2018 wurden folgende Aspekte vorgestellt und abgestimmt: der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, die Entwicklungsziele, die Empfehlungen zur Zentrenstruktur, die Sortimentsliste sowie die Bewertungskriterien für Neuansiedlungen.

Parallel zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte für die Stadt Helmstedt die Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Es wurde ein gegenseitiger inhaltlicher Abgleich sichergestellt und methodische Schritte aufeinander abgestimmt.

4 | Markt- und Standortanalyse

4.1 Räumliche und sozio-ökonomische Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur von Helmstedt relevanten Standortfaktoren vorgestellt.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerentwicklung

Die Stadt Helmstedt liegt im Landkreis Helmstedt im Osten Niedersachsens an der Grenze zu Sachsen-Anhalt. Die Stadt grenzt im Westen an die Gemeinden Süpplingen, Süpplingenburg und Wolsdorf, im Norden an Rennau und Mariental, im Nordosten an die Gemeinden Beendorf und Harbke (beide im sachsen-anhaltischen Landkreis Börde) und im Süden an Schöningen.

Helmstedt ist als Mittelzentrum ausgewiesen, womit die Stadt einen wichtigen Versorgungsauftrag für die ortsansässige Bevölkerung und die Bevölkerung im Verflechtungskreis übernimmt. Die nächstgelegenen Oberzentren und wesentlichen Konkurrenzstandorte sind Wolfsburg (rd. 32 km), Braunschweig (rd. 40 km) und Magdeburg (rd. 45 km).

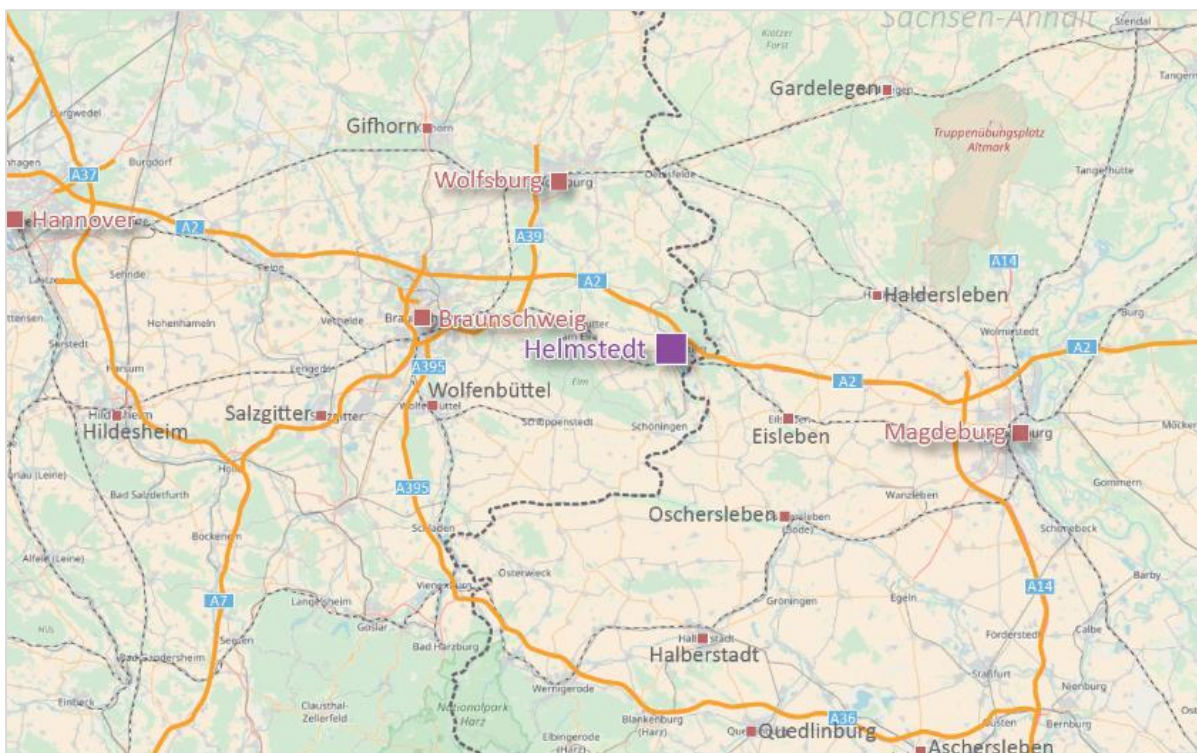


Abb. 5: Lage im Raum

Quelle: Darstellung complan, Kartengrundlage ©OpenStreetMap und contributors CC-BY-CA.

Die Wiedervereinigung 1990 hat Helmstedt in der Region und im Land neu verortet – von der ehemaligen Zonenrandlage in eine zentral gelegene Stadt.

Die Erreichbarkeit der Stadt ist insgesamt als sehr gut zu bewerten. Helmstedt ist an die BAB 2 (Dortmund-Hannover-Magdeburg-Berlin) über drei Anschlussstellen Helmstedt West und Helmstedt Ost sowie die zentrumsnahe Anschlussstelle Helmstedt Zentrum angebunden. Die B 244 und die B 245a führen von Norden und Süden an die Stadt heran, die B1 von Osten und Westen.

Durch den innenstadtnahen Fernbahnhof mit der Bahnstrecke Braunschweig-Magdeburg und dem Anschluss an den innerdeutschen Fernbuslinien-Verkehr ist eine kurze fußläufige Erreichbarkeit der Altstadt gewährleistet. Zahlreiche Buslinien ermöglichen eine Vernetzung innerhalb Helmstedts und sowie mit den Gemeindeteilen.

Die Stadt Helmstedt zählt nach der Fusion mit der benachbarten Gemeinde Büddenstedt zum Stichtag des 30.09.2017 genau 25.834 Einwohner.

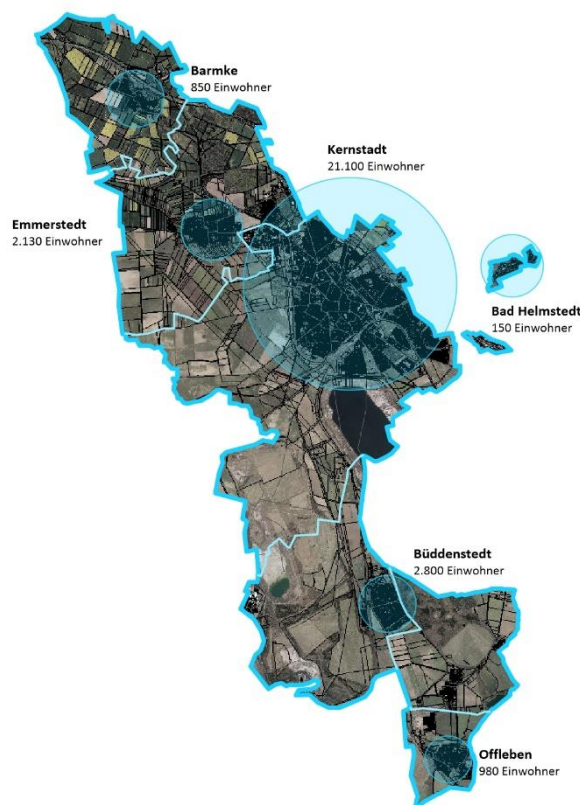


Abb. 6: Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung Stadt Helmstedt
Quelle: Darstellung complan, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stichtag 31.12.

Das Stadtgebiet setzt sich aus der gleichnamigen Kernstadt und den Gemeindeteilen Bad Helmstedt, Barmke, Büddenstedt, Emmerstedt und Offleben (mit Hohnsleben und Reinsdorf) zusammen. Die Kernstadt bildet mit rd. 75 % der Einwohner den Bevölkerungsschwerpunkt.

Im Vergleich mit dem vergangenen Einzelhandelskonzept weist die Stadt insgesamt leicht rückläufige Einwohnerzahlen auf. Besonders im Jahr 2011 ist ein deutlicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, was auf die Korrektur durch den Zensus zurückzuführen ist. Seit 2013 verzeichnet die Stadt Helmstedt wieder einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg (vgl. nachfolgende Abbildung). Im Zuge der Fusion der Gemeinde Büddenstedt im Juli 2017 kam es zu einem weiteren Bevölkerungsanstieg.

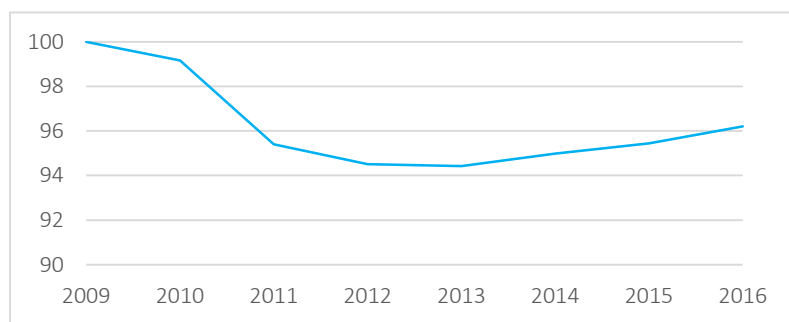


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Helmstedt
Quelle: Darstellung Stadt +Handel, Stadt Helmstedt 2017, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stichtag 31.12.

Die Altersstruktur der Helmstedter Bevölkerung stellt sich über die vergangenen Jahre (2009 bis 2015) stabil dar.

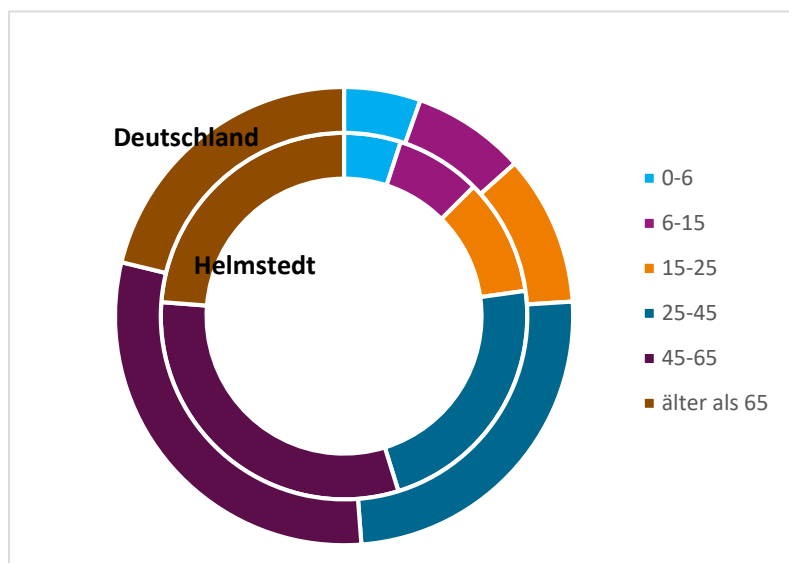


Abb. 8: Altersstruktur Helmstedt und Deutschland 2016
Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen (2016); Destatis

Betrachtet man nachfolgend die Entwicklung der Beschäftigten in Helmstedt, so ist sowohl bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort als auch bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ein deutlicher Anstieg seit dem Jahr 2012 erkennbar (vgl. nachfolgende Abbildungen). Dabei sind die absoluten Zahlen der am Arbeitsort Beschäftigten leicht höher als die der am Wohnort Beschäftigten. Dies unterstreicht die wichtige Rolle des Mittelzentrums Helmstedt als Arbeitsort.

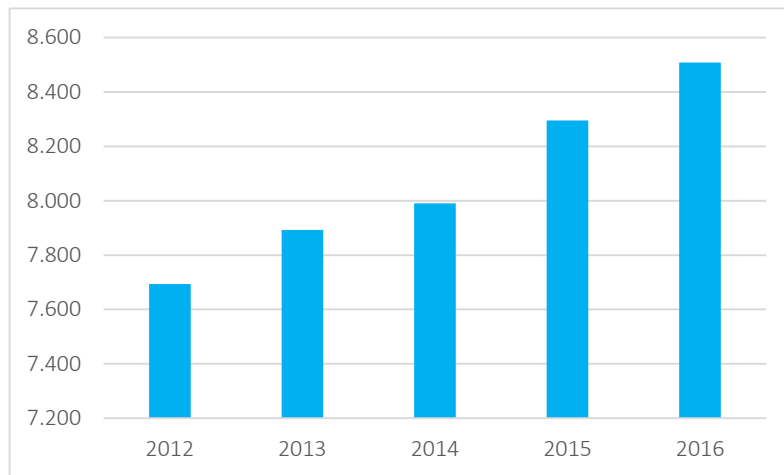


Abb. 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Helmstedt
Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach Bundesagentur für Arbeit Stichtag 30.06.

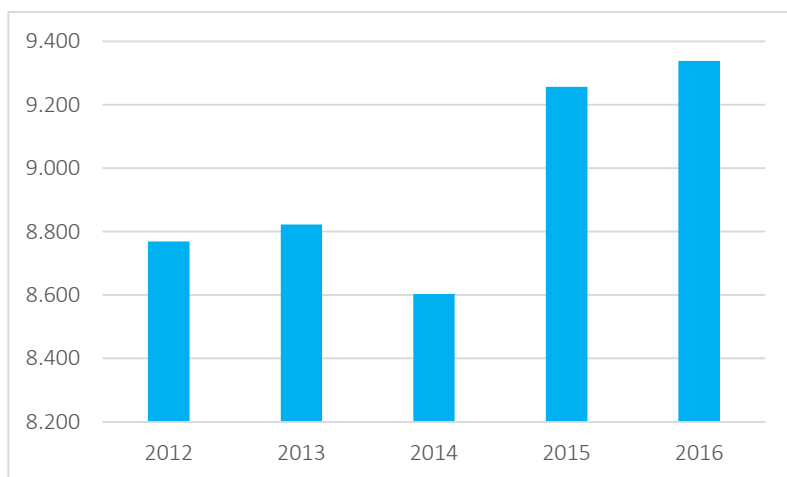


Abb. 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Helmstedt
Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach Bundesagentur für Arbeit Stichtag 30.06.

Auch die folgende Abbildung zum Pendlerverhalten zeigt, dass die Stadt Helmstedt einen wichtigen Arbeitsstandort darstellt. So weist das Mittelzentrum in den letzten Jahren einen weitgehend konstanten positiven Pendlersaldo auf (vgl. nachstehende Abbildung). Dabei ist zu beobachten, dass sowohl Ein- als auch Auspendler seit 2012 leichte Zuwächse verzeichnen. Die Zahl der Auspendler ist insbesondere auf die räumliche Nähe zu den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg zurückzuführen.

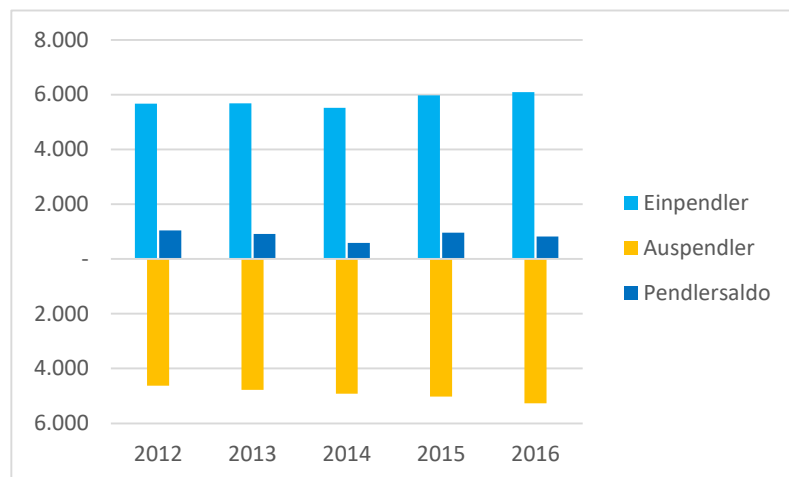


Abb. 11: Pendlerverhalten der Stadt Helmstedt
Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach Bundesagentur für Arbeit Stichtag 30.06.

4.2 Angebotsanalyse

Im Stadtgebiet von Helmstedt wurden im Rahmen der Bestandserhebung im Juni 2017 insgesamt 198 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 68.400 m² verfügen (vgl. nachfolgende Abbildung). Im Vergleich mit der Bestandserfassung 2009 ist ein Rückgang der Anzahl der Betriebe bei gleichzeitigem Anstieg der Verkaufsfläche festzustellen. Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Einzelhandelsverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl (25.806, LSN Online Stand 2017) bezogen.

	Einzelhandels- bestandserhebung 2009*	Einzelhandels- bestandserhebung 2017	Entwicklung
Anzahl der Betriebe	244	198	-19,3%
Gesamtverkaufsfläche (in m ²)**	67 200	68 400	+1,8%
Verkaufsfläche je Einwohner (in m ² je EW)	2,30	2,65	-

Abb. 12: Einzelhandelsbestand in Helmstedt
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2017; Verkaufsflächenangaben gerundet
* inkl. Büddenstedt; ** ohne Leerstände

Hierbei zeigt sich, dass Helmstedt mit einer Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von rd. 2,65 m² sowohl über dem Bundesdurchschnitt (1,51 m² VKF/ Einwohner) also auch über dem Durchschnitt der Mittelzentren des Großraums Braunschweig (2,3 m²

VKF/ Einwohner)¹² liegt. Diese überdurchschnittliche Ausstattung liegt auch darin begründet, dass das Mittelzentrum Helmstedt neben der Kernstadt lediglich fünf weitere Gemeindeteile aufweist, die jeweils für sich nur über ein geringes Bevölkerungspotenzial und einen geringen Einzelhandelsbesatz verfügen.

Als Mittelzentrum im ländlichen Raum verfügt die Stadt Helmstedt über einen großen Kongruenzraum für Güter des aperiodischen Bedarfs. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage des Mittelzentrums reicht dieses auch deutlich in das benachbarte Bundesland Sachsen-Anhalt hinein, das direkt östlich an das Gemeindegebiet angrenzt.

Im Vergleich zur letzten regionalen Bestandserhebung 2009 hat sich somit die absolute als auch die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner geringfügig erhöht.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Helmstedt Einzelhandelsbetriebe mit rd. 29 % der Verkaufsfläche in Lagen verortet sind, die in Wohnsiedlungsbereiche eingebettet sind (Standortbereich Innenstadt, zzgl. sonstige in Wohnbebauung integrierte Lagen) (ohne Leerstände). Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 71 % sind in autokundenorientierten Lagen angesiedelt.

¹² Eigene Berechnungen, Datengrundlage regionale Einzelhandelsbestandserhebung Fortschreibung des REHK für den Großraum Braunschweig 2017 sowie Einzelhandelsbestandshebungen für den Landkreis Peine 2016 (S+H), Wolfsburg 2016 (BBE Münster), Salzgitter 2017 (GMA) und Stadt Wolfenbüttel 2016 (S+H)

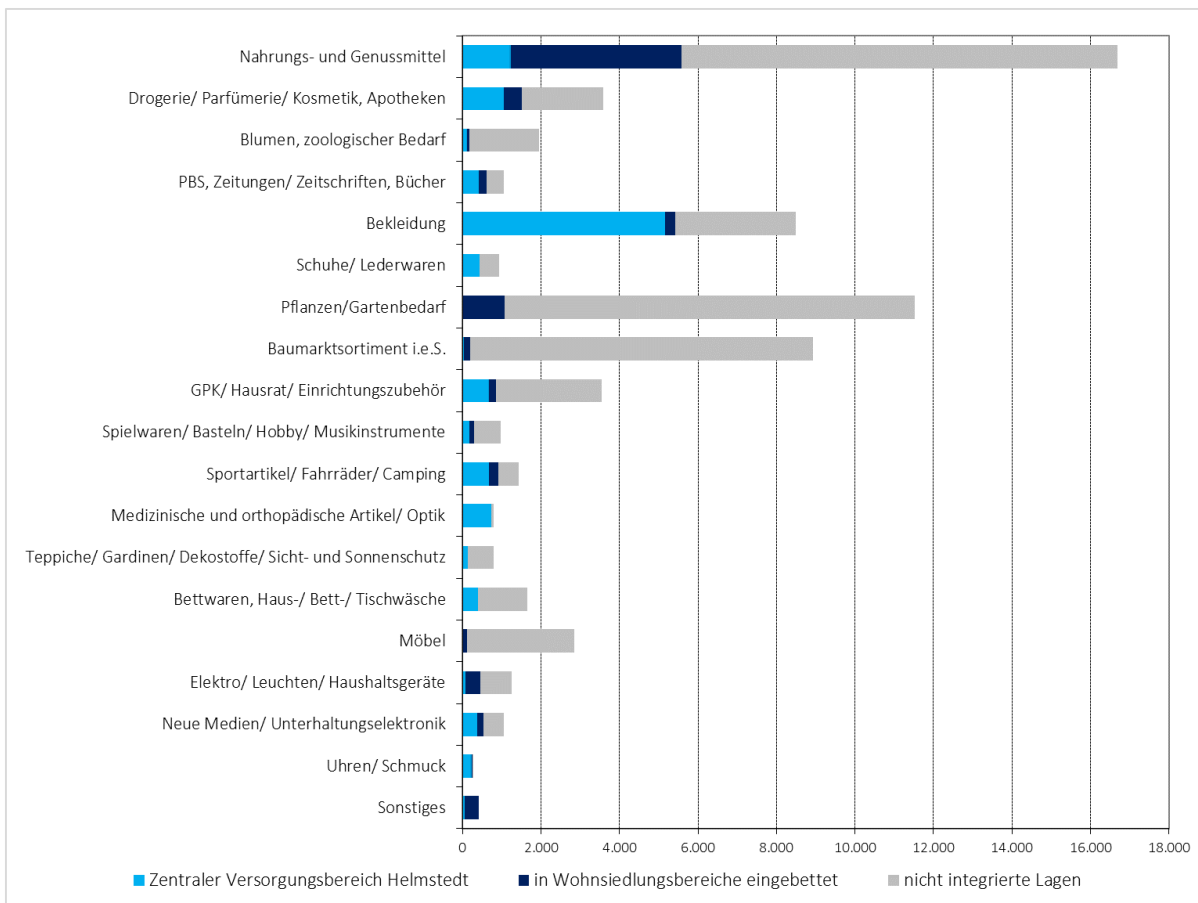


Abb. 13: Helmstedt nach Warengruppen und Lagebereichen
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2017

Helmstedt verfügt insgesamt über eine für ein Mittelzentrum überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Dies betrifft insbesondere die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Pflanzen/ Gartenbedarf und Baumarktsortiment i.e.S. Auffallend ist, dass sich viele Sortimente hauptsächlich an autokundenorientierten Lagen befinden, was insbesondere auf das breite Angebot an den Standorten Magdeburger Berg, Werner-von-Siemens-Straße sowie Emmerstedter Straße zurückzuführen ist (bspw. Obi, Hagebaumarkt, real, Kaufland, tejo's SB-Möbel). Dies betrifft vor allem nicht zentrenrelevante Sortimente, aber auch teilweise zentrenrelevante Sortimente, wie Nahrungs- und Genussmittel, GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör sowie Bettwaren, Haus-/ Bett- und Tischwäsche. Nimmt man eine teilräumliche Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes vor, so wird zudem deutlich, dass sich der Einzelhandelsbestand hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe bzw. der gestadtständischen Verkaufsflächen fast ausschließlich auf die Kernstadt Helmstedt (Stadtgebiet ohne Gemeindeteile) konzentriert. Im Einzelnen können in Helmstedt die nachfolgend einzeln charakterisierten strukturprägenden Standortbereiche differenziert werden: Innenstadt, Magdeburger Berg und Werner-v.-Siemens Straße/ Emmerstedter Straße.

Übersicht Zentren- und Standortstruktur

Aus nachstehender Abbildung ist die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe¹³ und der zentrenergänzenden Funktionen basierend auf der Bestandserfassung 2017 ersichtlich. Herausgestellt sind hierbei die drei strukturprägenden Standortbereiche der Stadt – Innenstadt, Magdeburger Berg und Werner-v.-Siemens Straße/Emmerstedter Straße.

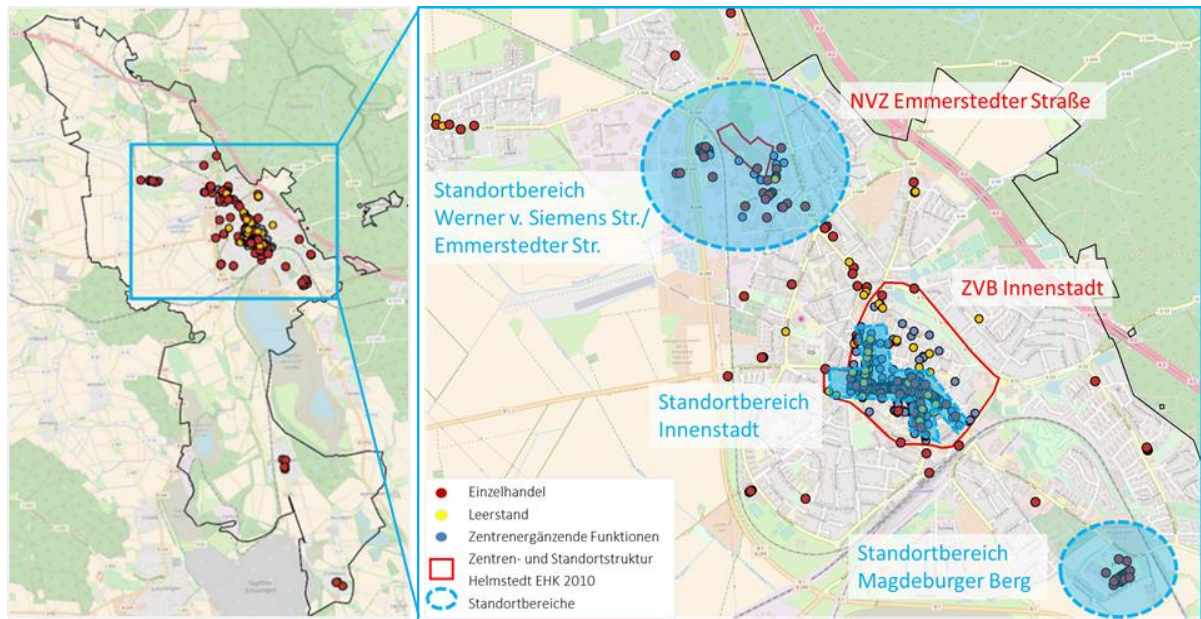


Abb. 14: Zentren- und Standortstruktur Helmstedt nach EHK 2007/ 2010

Quelle: Darstellung complan, Bestandserfassung Stadt + Handel 2017, Kartengrundlage © OpenStreetMap and contributors CC-BY-CA.

Abgebildet ist zudem, das im vorangegangenen Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt 2010 festgelegte Zentren- und Standortkonzept mit dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie dem Nahversorgungszentrum Emmerstedter Straße.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt mit dem Stand EHK Helmstedt 2007/ 2010 (s. vorstehende Abb.) orientierte sich räumlich an der „natürlichen“ Altstadtgrenze dem Altstadtring (unter teilweiser Anbindung der Henkestraße, Gartenstraße und Braunschweiger Straße). Die ZVB-Abgrenzung erfolgte dabei unabhängig der tatsächlichen Nutzungsschwerpunkte und funktionalen Zusammenhänge in der Innenstadt.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Einzelhandelsbestandes und zentrenergänzender Funktionen sowie geplanter Entwicklungen und städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge wird der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt im Folgenden deutlich enger ge-

¹³ und leerstehende Ladengeschäfte.

fasst. In der nachstehenden Übersicht werden die einzelhandelsrelevanten Kenndaten sowohl für die Abgrenzung des ZVB Innenstadt nach dem EHK 2007¹⁴ als auch für die Anpassung des Hauptgeschäftsbereiches abgeleitet aus der Strukturanalyse und den Entwicklungsstrategien nach der Bestandserfassung 2017 dargestellt. Im folgenden Kap. zum Hauptgeschäftsbereich Innenstadt beziehen sich alle einzelhandelsrelevanten Kenndaten auf die enger gefasste Abgrenzung des ZVB Innenstadt.

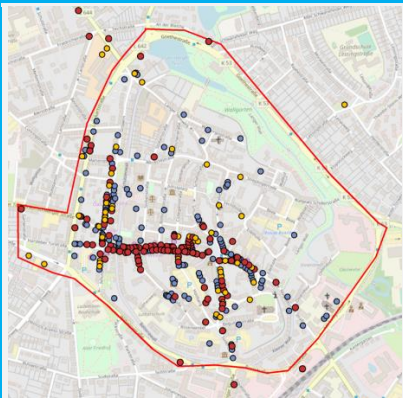
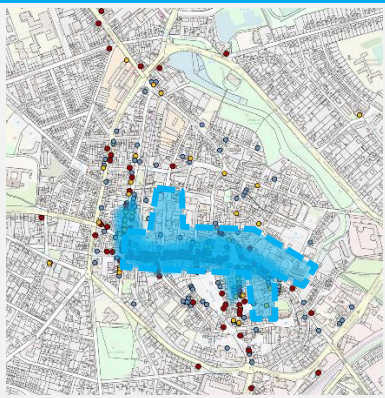
	ZVB Innenstadt nach EHK 2007	Hauptgeschäftsbereich nach Bestandserfassung 2017
Abgrenzung		
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	110	82
Anteil gesamtstädtisch	56 %	42 %
Verkaufsfläche	rd. 13.700 m ²	rd. 12.000 m ²
Anteil gesamtstädtisch	20 %	18 %
Anzahl Leerstände	42	25
Anzahl zentrenergänzende Funktionen	144	84
Fazit – städtebaulich-funktionale Bewertung	≡ umfassende Abgrenzung des ZVB unabhängig tatsächlicher Nutzungsschwerpunkte und städtebaulich-funktionaler Bewertung ≡ zahlreiche einzeln verortete Einzelhandelsbetriebe ohne räumlich-funktionalen Zusammenhang ≡ zahlreiche leerstehende Ladengeschäfte in vom Hauptgeschäftsbereich weiter entfernten Straßenräumen	≡ Begrenzung auf die kompakte Geschäftslage mit der Fußgängerzone und funktionsergänzenden Nebenlagen ≡ Berücksichtigung von Entwicklungsflächen und städtebaulich-funktionalen Zusammenhängen

Abb. 15: Darstellung ZVB Abgrenzung nach EHK 2007, Abgrenzung Hauptgeschäftsbereich Innenstadt
Quelle: Darstellung complan nach Bestandserfassung Stadt + Handel 2017, Kartengrundlage © OpenStreetMap and contributors CC-BY-CA

¹⁴ Das Einzelhandelskonzept stützte sich auf eine Bestandserfassung aus dem Jahr 2003.

Nahversorgungszentrum Emmerstedter Straße

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt aus dem Jahr 2010 ist neben der Innenstadt ein zweiter zentraler Versorgungsbereich an der Emmerstedter Straße ausgewiesen. Dies erfolgte vor dem Hintergrund der zum damaligen Zeitpunkt geprüften Ansiedlung eines Designer Outlet Centers (DOC) an diesem Standort.

Nach Prüfung der aktuellen Bestandssituation¹⁵ und Gegebenheiten wird dargelegt, dass der Standort mit Blick auf den fehlenden Bestand an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen sowie die fehlende Integration in die Wohnbebauung nicht die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt. Betrachtet wurden auch die umliegenden Gegebenheiten des Einzelhandelsbestandes sowie der städtebaulichen Konstellationen. Im Ergebnis ist eine Ausweisung als ZVB – auch mit Hinweis auf die aktuelle Rechtsprechung¹⁶ – nicht möglich.

Eine ausführliche Beschreibung, Bewertung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Standortbereiche Magdeburger Berg und Werner-von-Siemens-Straße/ Emmerstedter Straße erfolgt in Kapitel 6. Dort werden die Standorte näher analysiert und bewertet sowie abschließend sowohl Empfehlungen zur künftigen Versorgungsfunktion der einzelnen Standorte als auch Optionen zur Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der übergeordneten gesamtstädtischen Ziele und der gesamtstädtischen Ansiedlungspotentiale näher dargestellt.



Abb. 16: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Emmerstedter Straße nach EHK Helmstedt 2010; Darstellung complan nach Bestandserfassung Stadt + Handel 2017, Kartengrundlage © OpenStreetMap and contributors CC-BY-CA

Hauptgeschäftsbereich Innenstadt

Bedeutender 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.

Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es einer grundlegenden Analyse der aktuellen Bestandssituation, einer Neubewertung einzelhandelsrelevanter Kenndaten sowie einer Beurteilung von Entwicklungsoptionen der Innenstadt.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Die Innenstadt Helmstedts befindet sich zentral gelegen im Gemeindeteil Kernstadt Helmstedt. Die Begrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt erstreckt sich entlang der Neumärker Straße und schließt nördlich teils den Gröpern und Schützenwall bis zur Albrechtstraße/ Badergasse (einschließlich des Juleums)/ Georgienstraße zum Markt und Papenberg ein. Südlich

¹⁵ Bestandserfassung Stadt + Handel 2017: ein dm Drogeriemarkt, keine zentrenergänzenden Funktionen

¹⁶ OVG Lüneburg, Beschluss vom 10.01.2014, 1 ME 158/ 13

umfasst der Zentrale Versorgungsbereich einen Abschnitt der Bauerstraße und Kornstraße. Westlich ist ein Areal zwischen Leukartstraße, Braunschweiger Straße und Harsleber Torstraße in den ZVB Innenstadt eingeschlossen.

Die Innenstadt ist für den motorisierten Individualverkehr sehr gut erreichbar. In Nord-Süd-Richtung besteht eine gute Anbindung an die B 244 mit Anschluss an die nahegelegene Anschlussstelle der BAB 2 sowie in der Ost-West Verbindung über die B 1.

In der Altstadt stehen umfangreiche Parkmöglichkeiten zur Verfügung mit kurzen Wegeführungen und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt. So gibt es öffentliche Parkflächen am Holzberg, am Heinrichsplatz, Wallplatz, Juliusplatz sowie Parkhäuser in der Marktpassage, am Gröpern/ Stobenstraße und den Edelhöfen. Diese sind in der Regel kostenpflichtig. Die Stadt erarbeitet aktuell eine Studie zur städtischen Parkraumsituation.

Die Neumärker Straße ist als Fußgängerzone ausgewiesen sowie der obere Gröpern mit der Einmündung in die Neumärker Straße als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich.

Die Innenstadt ist mit der Stadtlinie 392 auch mit dem Bus mit der Haltestelle direkt am Markt sehr gut erreichbar. Der innenstadt-nahe Bahnhof inkl. einem Halt für Fernbusse gewährleistet zudem eine überregionale Anbindung.

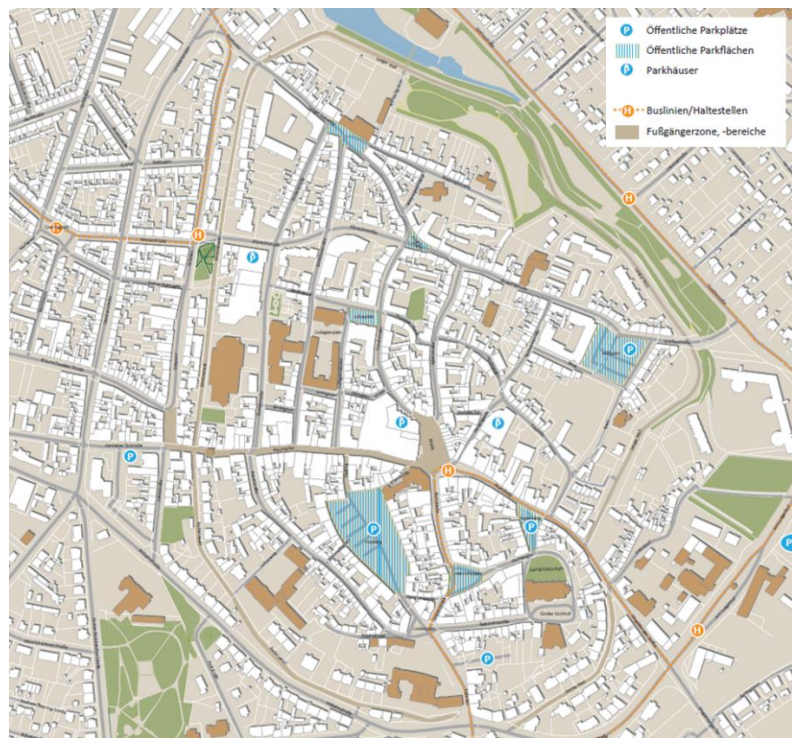


Abb. 17: Verkehrliche Erreichbarkeiten Kernstadt Helmstedt
Quelle: Darstellung complan

Angebotsstruktur

Bezogen auf die Branchenstruktur weist das Innenstadtzentrum eine wichtige Versorgungsfunktion mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs auf. Der mittelfristige Bedarfsbereich ist mit einem Anteil von rd. 60 % von hoher Bedeutung für die Attraktivität der Innenstadt. Die Schwerpunktbranche liegt hier vor allem im Bereich Bekleidung mit den Anbietern Homeyer & Strotmann, C&A, Kik und Woolworth, welche in der Hauptgeschäftslage Neumärker Straße ansässig sind. Ergänzt wird das Angebot durch Anbieter von Sportartikeln und Schuhe und Lederwaren wie Intersport und Quickschuh. Im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt der Anteil des Einzelhandelsangebotes bei 24 %. Als ein wichtiger Frequenzbringer in diesem Sortimentsbereich ist hier der Lebensmitteldiscounter Penny in der Marktpassage zu nennen, welcher aktuell eine Verkaufsflächenerweiterung plant. Auf Güter des langfristigen Bedarfs entfallen lediglich 15 % der innerstädtischen Verkaufsflächen.

Der Branchenmix wird von den Bewohnern und Besuchern der Helmstedter Innenstadt als teils qualitativ unzureichend empfunden. Im Rahmen einer Bürgerumfrage¹⁷ wurde deutlich, dass die Bürger zwar die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf schätzen und damit zufrieden sind. Hingegen sind sie mit dem Angebot für den mittel- und längerfristigen Bedarf eher unzufrieden. In diesen Sortimentsbereichen findet eine Versorgungsorientierung auf die Oberzentren, insbesondere auf Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg statt.

Aus der ISEK-Befragung ging hervor, dass die Befragten vor allem Angebote in den Sortimentsbereichen Unterhaltungselektronik, Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren und Bekleidung und Lebensmittel vermissen. Hierbei werden insbesondere Angebote im mittel- und höherpreisigen Segment gewünscht.

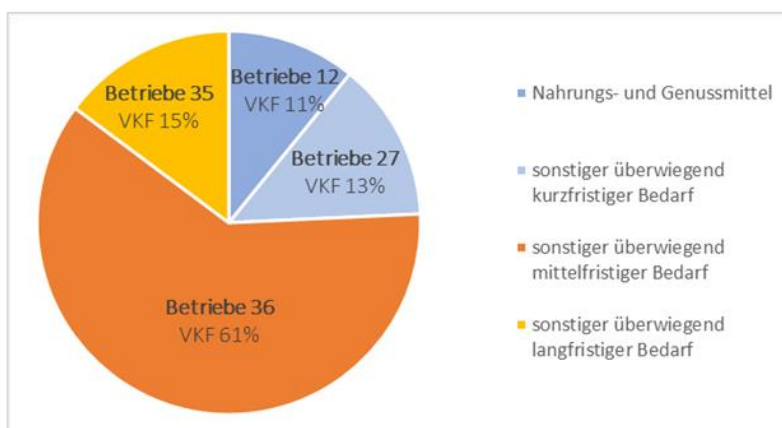


Abb. 18: Fristigkeitsstufen nach Verkaufsflächen in der Kernstadt
Quelle: Darstellung complan nach Bestandserfassung Stadt + Handel, 2017

¹⁷ Befragungen per standardisiertem Fragebogen im Rahmen der ISEK Bearbeitung (Okt. 2017 bis April 2018), Rücklauf 1.030 auswertbare Fragebögen.

Die Unternehmensstruktur in der Innenstadt ist zu über 60 % inhabergeführt, ergänzt durch Filialisten wie New Yorker, Quickschuh, Bonita, Douglas, Fielmann. Die prägendsten Einkaufsmagnete sind Homeyer & Strotmann, C & A, Intersport, Penny, Kik, Rossmann und Woolworth, welche sich ausschließlich entlang der Neumärker Straße, der Helmstedter Fußgängerzone konzentrieren. Sie besetzen hier die größeren Ladenflächen von 401 bis 2.000 m². In der Neumärker Straße besteht ein nahezu durchgängiger Besatz mit Einzelhandelsbetrieben ergänzt durch gastronomische Angebote und Dienstleister.

Ein weiterer wichtiger Frequenzbringer in zentraler Innenstadtlage in der Fußgängerzone am Markt ist die Marktpassage. Anfang der 90er Jahre eröffnet, stellen die bestehenden Flächenstrukturen der Ladeneinheiten heute Hemmnisse bei der zukunftsfähigen Vermarktung dar. Die Potenziale der Marktpassage als relevante innerstädtische Handelsimmobilie werden aktuell (noch) nicht ausgeschöpft. 2016 fand ein Eigentümerwechsel statt. Der Neueigentümer strebt eine Optimierung des Branchenmix über eine Neustrukturierung der Passage an. Über Maßnahmen wie Flächenanpassungen (Zusammenlegungen) sollen alte Mieter gehalten und neue Anbieter akquiriert werden. Um eine Revitalisierung zugunsten des Objektes als auch in Verbindung zur Neumärker Straße und Innenstadt erfolgreich zu gestalten, kooperiert der Neueigentümer eng mit den Innentadtakteuren und der Stadtverwaltung.

Die Angebotsstruktur in der Innenstadt wird ergänzt durch den mittwochs und samstags stattfindenden Wochenmarkt auf dem Holzberg, in direkter Verbindung zur Neumärker Straße. Dem Wochenmarkt – von der Stadt selbst betrieben – wird als Ergänzung des stationären Einzelhandels eine große Bedeutung zugewiesen u.a. auch als Treffpunkt der Bewohner und Besucher. Festzustellen ist, dass der Wochenmarkt aktuell (noch) nicht sein Potenzial ausschöpft. Handlungsbedarfe bestehen in einer konzeptionellen Neuausrichtung und Attraktivitätssteigerung.

Verkaufsflächenstruktur

Die Innenstadt stellt im Hinblick auf die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (82, Vgl. Gesamtstadt 198) einen wichtigen Versorgungsschwerpunkt in Helmstedt dar. Stellt man die Verkaufsfläche der Innenstadt von rd. 12.000 m² der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe gegenüber, deutet dies auf einen kleinteilig strukturierten Einzelhandelsbesatz hin. Die durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt 146 m². Rd. drei Viertel der Ladengeschäfte verfügen über eine Verkaufsfläche von unter 100 m². Mittelmäßige Betriebe (200 bis 400 m²) sind lediglich mit 8 % und damit sehr wenig vertreten. Großflächige Geschäfte (>800m²) sind mit den Anbietern Woolworth, C&A, Intersport und Homeyer & Strotmann insbesondere im Bereich Bekleidung und Sportartikel ansässig.

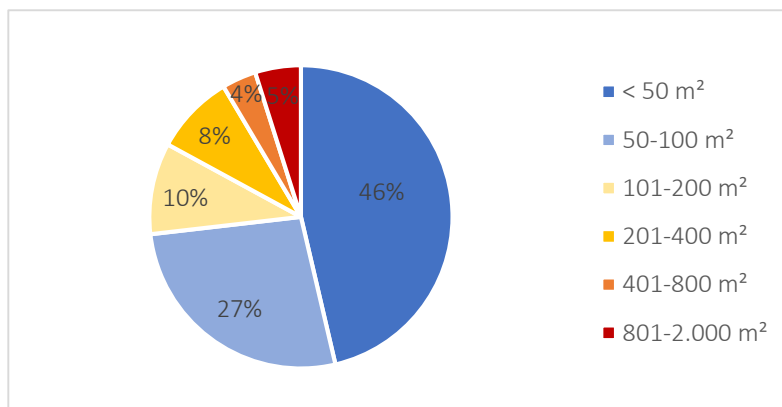


Abb. 19: Verkaufsflächenengrößen im ZVB Innenstadt
Quelle: Darstellung complan nach Bestandserfassung Stadt + Handel 2017

Die Kleinteiligkeit der Ladenflächen ist wesentlich bedingt durch den historischen Gebäudebestand und bezogen auf die damit verbundene größere Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt durchaus positiv zu bewerten. Sie stellt die Stadt Helmstedt aber auch vor Herausforderungen, z.B. Schwierigkeiten bei der Nachvermietung im Fall von Betriebsaufgaben, aufgrund der Größe und der Zuschnitte der Ladenlokale. Ferner ist es schwer, mit überwiegend kleinteiligen Einheiten Magnetfunktionen zu entwickeln. Wie sich flächen- und sortimentsspezifische Entwicklungsoptionen für die Innenstadt gestalten, ist Inhalt der Kapitel 5 und 6.

Zentrenergänzende Funktionen

Die Helmstedter Innenstadt ist gekennzeichnet durch eine hohe Nutzungsvielfalt und -dichte. Neben den Einzelhandelsbetrieben sorgen eine Vielzahl an publikumsorientierten Einrichtungen in den Bereichen Freizeit, Bildung, Kultur und öffentliche Verwaltung für den Bedeutungswert der Innenstadt als wichtiger Funktions- und Versorgungsstandort für die Stadt Helmstedt selbst und für die umliegenden Ortsteile und angrenzenden Gemeinden. Die Innenstadt weist mit den Sitzen der Landkreis- und kommunalen Verwaltung,

der Volkshochschule, dem Juleum mit der Otto-von-Guericke Business School Magdeburg und dem Museum, der städtischen Bibliothek, den Kinos und dem Schwimmbad bedeutende Frequenzbringer auf.

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen und o.g. Funktionen steigern Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie weitere zentrenergänzende Funktionen die Attraktivität der Innenstadt und sorgen für zusätzliche Passantenfrequenzen. In der Helmstedter Innenstadt wird das Einzelhandelsangebot durch 84 zentrenergänzende Funktionen allein in der Erdgeschosslage ergänzt, welche die Gesamtfunktionalität deutlich fördern. So sind mit dem breiten Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistungen (u.a. Bank, Friseur/ Kosmetik, Gesundheitsangebote, Versicherungen, Anwalts- und Arztpraxen) zudem wichtige Kopplungsbeziehungen mit dem Einzelhandel verbunden.

Innere Organisation der Innenstadt

Der Geschäftsbereich Innenstadt ist gekennzeichnet durch unterschiedliche teilräumliche Besatzstrukturen. Die Neumärker Straße ist eine gewachsene Einkaufsstraße und – seit 1968 als Fußgängerzone ausgewiesen – die zentrale Haupteinkaufslage der Innenstadt. Sie ist gekennzeichnet durch einen nahezu durchgehenden und gut funktionierenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. 74 % der innerstädtischen Verkaufsfläche konzentrieren sich in der Hauptlage und mit den o.g. Anbietern aus den Bereichen Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel ist die Neumärker Straße angebotsseitig gut aufgestellt. Zudem sind hier wenig Leerstände zu verzeichnen.

Anders stellt sich die Situation in den Randlagen des Hauptgeschäftszentrums dar. Insbesondere am Gröpern der am westlichen Beginn der Fußgängerzone einmündet, in der Kornstraße und am Papenberg (am östlichen Ende der Neumärker einmündend) ist der Einzelhandelsbesatz deutlich geringer und es sind deutliche Trading-down Tendenzen erkennbar. Es überwiegt der Besatz mit zentrenergänzenden Funktionen (u.a. Dienstleistungen, Gastronomie). Im Gröpern und in der Kornstraße sind darüber hinaus funktionelle und städtebauliche Missstände zu verzeichnen d.h. sanierungsbedürftige Bausubstanz und eine Konzentration von Ladenleerständen.

Städtebau und Stadtgestalt

Die Helmstedter Innenstadt ist als kompakt und übersichtlich zu charakterisieren. So sind in kurzen Distanzen alle ansässigen Nutzungen erreichbar.

Die Attraktivität der Innenstadt erwirkt sich u.a. durch die historische denkmalgeschützte Bausubstanz, wobei stadtbildprägende Gebäude wie u.a. das Rathaus, das Juleum und der Hausmannsturm visuelle und funktionshaltende Highlights setzen.

Der stark sanierungsbedürftige Zustand der Bausubstanz, die sich zu einem großen Teil aus denkmalgeschützten Gebäuden zusammensetzt, gab den Anlass zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten im Rahmen der Städtebauförderung des Landes Niedersachsen. Im Rahmen der Programmumsetzung wurde von 1972 bis 2000 mit dem Sanierungsgebiet Juleum-Walpurgis u.a. der Baublock mit dem Hallenbad, der Bücherei und dem ehemaligen Bürgerhaus neugestaltet sowie Einzelobjekte saniert. Die Umgestaltung des Gröpern im westlichen Bereich der Innenstadt erfolgte 1995. Im östlichen Teilbereich Papenberg sind von 2007 bis 2013 Maßnahmen aus dem EFRE Förderprogramm umgesetzt worden. Im Rahmen der seit 2010 laufenden Sanierungsmaßnahme Holzberg – St. Stephani erfolgte u.a. die Neugestaltung des öffentlichen Raumes am Holzberg. Auch in der Neumärker Straße wurde mit Fördermitteln des Europäischen Ziel 2 Gebietes (u.a. Flächensanierung, Abschluss 2007) ein wesentlicher Beitrag zur Steigerung Attraktivität der Fußgängerzone geleistet. Zudem konnte über die Beteiligung an der QIN-Initiative¹⁸ 2010 „Unser Herzstück Neumärker soll (noch) schöner werden!“ neue Straßenmöblierung in der Fußgängerzone installiert werden.

Im Ergebnis der erfolgten Maßnahmen konnten in einzelnen Teilbereichen viele Gebäude und Flächen instandgesetzt und damit sowohl eine signifikante Neugestaltung und merkliche Aufwertung des Stadtbildes als auch eine Stärkung des Wirtschaftsstandorts erreicht werden, insbesondere zur Sicherung des Einzelhandels in der Innenstadt. Gleichwohl sind neben den Sanierungserfolgen und dem guten Gesamteindruck der Innenstadt funktionale Defizite mit der Konzentration von Leerständen insbesondere im Gröpern, in der Kornstraße und im Papenberg festzustellen, die das positive Erscheinungsbild beeinträchtigen.

Weiterer Handlungsbedarf zur Verbesserung der Einkaufsatmosphäre und der Aufenthaltsqualität besteht hinsichtlich der Schaufenstergestaltung einzelner Ladengeschäfte und insbesondere der Leerstände, die in der Verantwortung der jeweiligen Ladenbesitzer und Immobilieneigentümer liegen.

¹⁸ Quartiersinitiative Niedersachsen, Modellförderung des Niedersächsischen Sozialministeriums zur Belebung von Innenstädten. Seit 2007 Vergabe von Landesmitteln zur Förderung von privatem Engagement für ein bestimmtes Stadtgebiet.

Ladenleerstand

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme standen in der Innenstadt von Helmstedt 25 Ladengeschäfte leer, das entspricht einer Leerstandsquote an verfügbaren Ladenlokalen (Einzelhandel) von rd. 23 %. In Gegenüberstellung vergleichbarer Städte kann hier von einer Leerstandsproblematik gesprochen werden, wobei sich die Leerstände in der Innenstadt hauptsächlich in den Lagen Gröpern, Kornstraße und teils Papenberg befinden. Ausgebliebene Investitionen haben in diesen Teilbereichen zu einem leerstandsbedingten Verfall einzelner Ladengeschäfte geführt.

In der Neumärker Straße wurden lediglich 5 Leerstände vermerkt, davon 3 in der Marktpassage. Dies zeigt zum einen die Attraktivität und Funktionalität der Haupteinkaufsstraße als auch die Schwäche der anderen Lagen.

Die Zuschnitte und Flächengrößen der leerstehenden Ladengeschäfte spiegeln nicht die aktuellen Anforderungen an Einzelhandelsflächen wider, was Neuvermietungen erschweren kann. So verfügen 98 % der innerstädtischen Leerstände über Verkaufsflächen von unter 100 m², davon die Hälfte unter 50 m², lediglich ein Leerstand hat eine Verkaufsfläche von 201-400 m².

Stärken	– starke Versorgungsfunktion bei kurz- und mittelfristigen Sortimenten, Angebotsvielfalt – integrierte Marktpassage und Magnetbetriebe als Frequenzbringer für den Standort – hohe Nutzungsvielfalt durch räumliche Nähe und Konzentration wichtiger hochrangiger zentrenergänzender Funktionen – attraktive historische Innenstadt und herausragende Sehenswürdigkeiten als touristische Frequenzbringer – Neugestaltung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt durch erfolgte Sanierung in einzelnen Lagen – räumlich kompakte Einkaufslage mit kurzen Wegen, freien Sichtachsen – gute Erreichbarkeit des Innenstadtzentrums
Schwächen	– teils merklicher Sanierungsbedarf bzw. leerstandsbedingter Verfall, insbesondere in Randlagen – Trading-down Effekte und sehr hoher Leerstand in den Randlagen sowohl im gewerblichen als auch im Wohnbereich – Branchenmix teils qualitativ und quantitativ unzureichend / zunehmende Dominanz von Billiganbietern (auch in der Marktpassage) – Gebäude- und Ladenarchitektur entsprechen teils nicht modernen EH-Anforderungen (problematische Grundrisse und Eingangssituationen) – starke Konkurrenz durch innerstädtische autokundenorientierte Standorte (insbes. Emmerstedter Straße, Magdeburger Berg) und durch die umgebenden Oberzentren

Abb. 20: Stärken-Schwächen-Darstellung
Quelle: Darstellung complan

Standortbereiche

Für den gesamtstädtischen Einzelhandel sind neben der Innenstadt zwei weitere Standorte von Bedeutung – der Standortbereich Magdeburger Berg und der Standortbereich Werner-von-Siemens-Str./Emmerstedter Straße. Diese liegen städtebaulich in nicht integrierter Lage.

Beide Standorte stellen bzgl. der Verkaufsflächenausstattung starke Gegengewichte zur Innenstadt Helmstedt dar – mit Blick auf die dort ansässigen Betriebe und deren Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten in Randsortimenten aber auch im Hauptsortiment.

	Standortbereich Magdeburger Berg	Standortbereich Werner-von-Siemens-Str./ Emmerstedter Straße	ZVB Innenstadt
Anzahl Einzelhandelsbetriebe*	16	22	83
Anteil gesamtstädtisch	8 %	11 %	42 %
Verkaufsfläche in m ² **	17.500 m ²	23.700 m ²	12.000 m ²
Anteil gesamtstädtisch	26 %	35 %	18 %

Abb. 21: Einzelhandelsbestand 2017

Quelle: Bestandserfassung Stadt + Handel 2017, *ohne Leerstand, **Verkaufsflächen gerundet

Strukturmerkmale Standortbereich Magdeburger Berg

	
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	16
Anteil gesamtstädtisch	8 %
Verkaufsfläche	rd. 17.500 m ²
Anteil gesamtstädtisch	26 %
Fristigkeitsstruktur	Großteil kurzfristiger Bedarfsbereich rd. 80 %, davon rd. 40 % Nahrungs- und Genussmittel; 15 % mittelfristiger Bedarfsbereich, 6 % langfristiger Bedarfsbereich
Siedlungsräumliche Einbindung	nicht integrierter Lagebereich
Verkehrliche Anbindung	sehr gute verkehrliche Anbindung, innerstädtisch über die Straße Magdeburger Tor, in der Verlängerung Magdeburger Straße direkte Verbindung zur Innenstadt, überörtlich über die B 244 und B 245a sowie Anschluss an die Buslinie 391
Entfernung zur Innenstadt	rd. 1,5 km
Fazit – städtebaulich-funktionale Bewertung	≡ nicht integrierter autokundenorientierter Standort im Süden des Stadtgebiets ≡ Versorgungsfunktion für Stadt und teils Umland ≡ konzentrierte Anordnung der Einzelhandelsbetriebe ≡ Angebot in allen Bedarfsbereichen ≡ überwiegend zentrenrelevante Sortimente, aber auch nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Abb. 22: Einzelhandelsbestandserfassung Standortbereich Magdeburger Berg
Quelle: Darstellung complan, Bestandserfassung Stadt + Handel 2017, Kartengrundlage: © OpenStreetMap and contributors CC-BY-CA, Foto: complan 2018

Strukturmerkmale Standortbereich Werner-von-Siemens-Straße/ Emmerstedter Straße

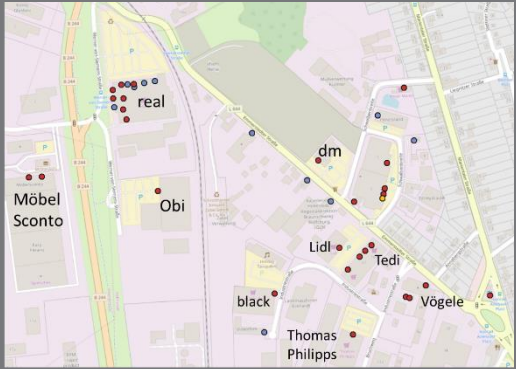
 	
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	22
Anteil gesamtstädtisch	11 %
Verkaufsfläche	23.700 m ²
Anteil gesamtstädtisch	35 %
Fristigkeitsstruktur	Großteil kurzfristiger Bedarfsbereich rd. 46 %, davon rd. 60 % Nahrungs- und Genussmittel; 45 % mittelfristiger Bedarfsbereich, 9 % langfristiger Bedarfsbereich
Siedlungsräumliche Einbindung	nicht integrierter Lagebereich
Verkehrliche Anbindung	sehr gute verkehrliche Anbindung über die Ausfallstraße Emmerstedter Straße Richtung Gemeindeteil Emmerstedt; über die Werner-von-Siemens-Straße Anschluss an die B 244, über die Verlängerung Vorsfelder Straße direkte Anbindung an die Innenstadt; zudem Bedienung durch mehrere Buslinien (391, 392, 393, 394)
Entfernung zur Innenstadt	rd. 2 km
Fazit – städtebaulich-funktionale Bewertung	≡ Nicht integrierter autokundenorientierter Standort ≡ Heterogene Prägung durch unterschiedlichste Nutzungen ≡ Einzelhandelsbetriebe in loser Anordnung ohne funktionalen Zusammenhang ≡ regional bedeutsame Lage ≡ Versorgungsfunktion für Stadt und Umland ≡ Angebot in allen Bedarfsbereichen ≡ nennenswerte Anteile an zentrenrelevanten Sortimenten

Abb. 23: Einzelhandelsbestandsaufnahme Standortbereich

Quelle: Darstellung complan, Bestandsaufnahme Stadt + Handel 2017, Kartengrundlage: © OpenStreetMap and contributors CC-BY-CA, Foto: complan 2018

Analyse der Nahversorgungsstruktur in Helmstedt

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Helmstedt im Folgenden vertieft analysiert.

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Helmstedt weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 16.700 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,59 m² je Einwohner entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Helmstedt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,41 m²/ EW. Auch im Vergleich zum Großraum Braunschweig ist die VKF-Ausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Helmstedt überdurchschnittlich (0,47 m² VKF/ EW)¹⁹. Die vergleichsweise hohe Zentralitätskennziffer ist insbesondere auf die beiden Verbrauchermärkte/ SB-Warenhaus an den autokundenorientierten Standorten zurückzuführen.

Verkaufsflächenausstattung	0,59 m ² VKF je EW
Verkaufsflächenanteil	
Im zentralen Versorgungsbereich	9
In sonstigen in Wohnsiedlungsbereichen integrierte Lagen	25
In autokundenorientierten Lagen	66
Betriebstypenmix	
Lebensmitteldiscounter (> rd. 400 m ² VKF)	8
Supermärkte (> rd. 400 m ² VKF)	1
Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser	2
Getränkemärkte	2
Sonstige Anbieter (Lebensmittel-Fachgeschäfte, Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)	51
Zentralität	134 %

Abb. 24: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Helmstedt gesamt

Quelle: eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2017; Kaufkraftzahlen IfH 2017

Die Zentralitätskennziffer von 134 % verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nahezu vollumfänglich im Gebiet gebunden werden kann und zudem Kaufkraft aus dem Umland – insbesondere dem Markteinzugsbereich für den periodischen Bedarfsbereich – zufließt, da in Helmstedt ein

¹⁹ Quelle: Eigene Berechnungen, Datengrundlage regionale Einzelhandelsbestandserhebung Fortschreibung des REHK für den Großraum Braunschweig 2017 sowie Einzelhandelsbestandserhebungen für den Landkreis Peine 2016 (S+H), Wolfsburg 2016 (BBE Münster), Salzgitter 2017 (GMA) und Stadt Wolfenbüttel 2016 (S+H)

breiter und attraktiver Betriebstypenmix in dieser Warengruppe vorhanden ist.

Insgesamt sind mit acht Lebensmitteldiscountern, einem Supermarkt sowie einem Verbrauchermarkt und einem SB-Warenhaus elf größere (über 400 m² VKF) Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Getränkemärkte sowie 51 kleinflächige Fachgeschäfte (vgl. vorstehende Tabelle). Bedingt durch die vorhandenen Anbieter gibt es einen ausgewogenen Betriebstypenmix an Nahrungs- und Genussmittelbetrieben in Helmstedt, der allerdings stark durch die beiden größten Anbieter geprägt ist, welche sich beide an autokundenorientierten Standorten befinden. Das Lebensmittelangebot der Innenstadt ist aktuell durch einen Lebensmitteldiscounter geprägt.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von über 400 m² eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Warensortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 bis 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet (vgl. nachfolgende Abbildung). Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.²⁰ In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Gerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Helmstedt.

²⁰ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW 2008, Nr. 2.8.

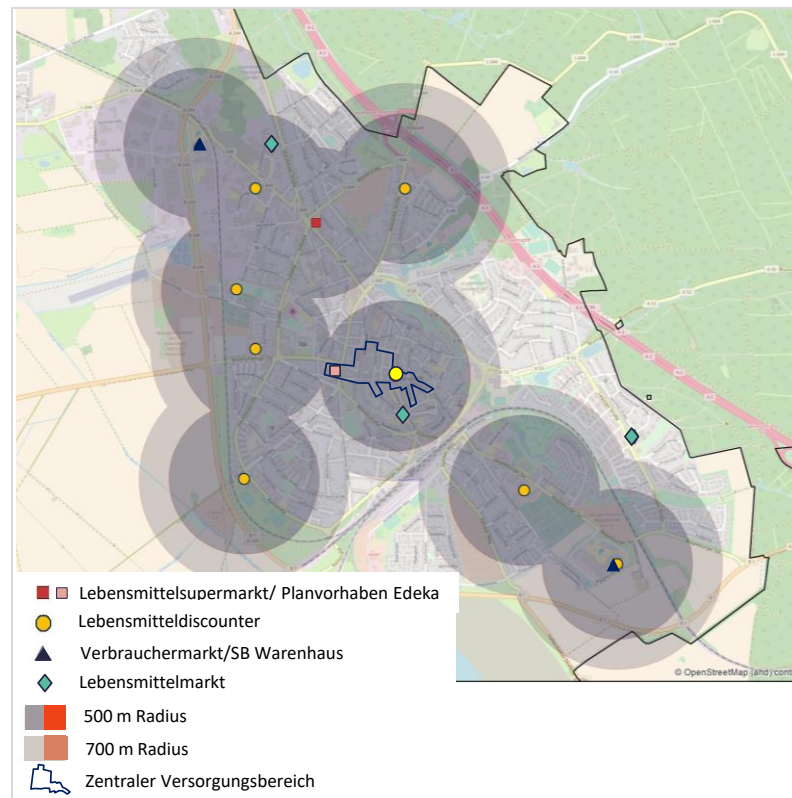


Abb. 25: Die Nahversorgungsstruktur in Helmstedt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2017, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die vorstehende Abbildung verdeutlicht, dass in weiten Teilen der Kernstadt eine fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes möglich ist, insbesondere im Norden und im Süd-Osten können von den Wohnsiedlungsbereichen aus mehrere Lebensmittelmärkte erreicht werden.

Lediglich in südlichen und nordöstlichen Siedlungsrandbereichen ist eine fußläufige Lebensmittelversorgung in einem strukturprägenden Lebensmittelmarkt nicht möglich. In diesen Bereichen ist somit die Nahversorgungssituation als nicht optimal einzustufen.

Dies betrifft insgesamt rd. 2.610 Einwohner²¹. In der östlichen Kernstadt könnten die entsprechenden Nahversorgungsdefizite ggf. über eine Verkaufsflächenerweiterung des kleinen Nahversorgungsmarktes nah & gut am Görlitzer Platz gemindert werden. Die Möglichkeiten einer entsprechenden Verkaufsflächenerweiterung wären zu prüfen.

In den übrigen Ortsteilen der Stadt Helmstedt ist es den Bewohnern nicht möglich, sich fußläufig in einem ausreichenden Maße mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen. Dort sind in Folge der geringen Mantelbevölkerung keine strukturprägenden Anbieter ansässig.

²¹ Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015; Statistisches Landesamt Niedersachsen 2017.

4.3 Nachfrageanalyse

Neben den räumlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten des Instituts für Handelsforschung GmbH (IfH) zurückgegriffen.

Die Stadt Helmstedt verfügte gemäß Angaben der IfH im Jahr 2017 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft i. H. v. rd. 148,7 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.800 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil mit etwa 2.338 Euro auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/ Fleischwaren und Getränke) entfällt (vgl. nachfolgende Abbildung).

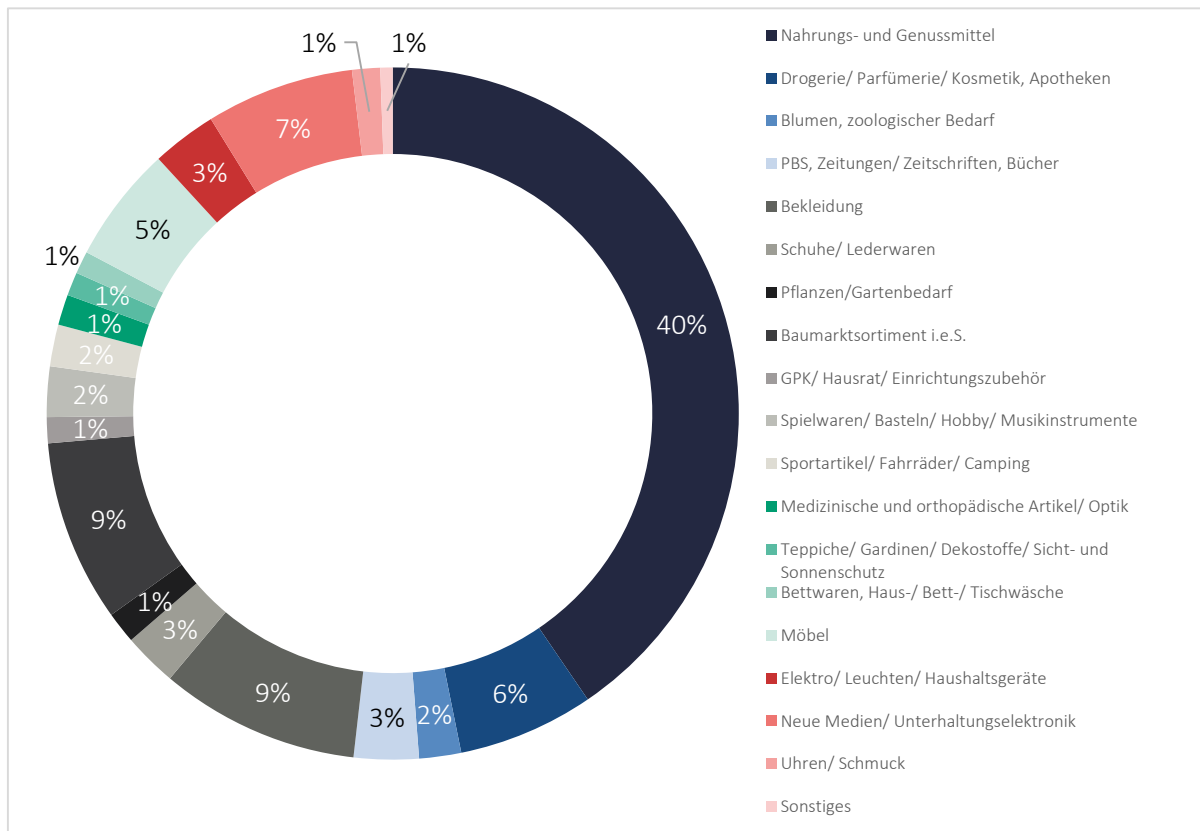


Abb. 26: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftanteile nach Warengruppen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel, ifH Kaufkraftkennziffern Deutschland 2017

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau beträgt in Helmstedt 98,5 % und liegt damit im Durchschnitt des Bundeslandes Niedersachsen (98,9 %), jedoch leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 100 %.

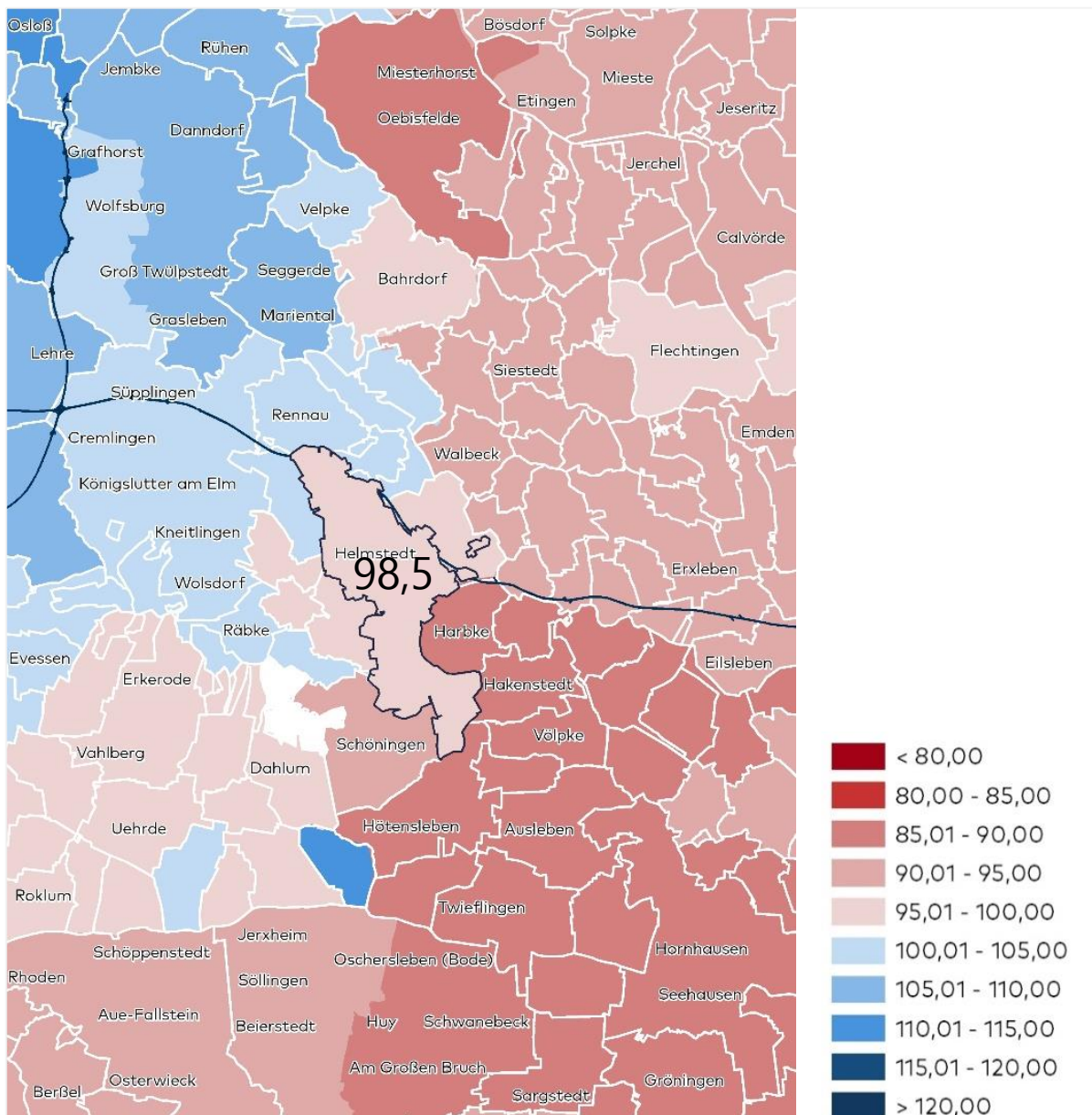


Abb. 27: Kaufkraftniveau für Helmstedt
Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Grundlage der IfH Kaufkraftkennziffern Deutschland 2017, Kartengrundlage: DDS: 2014

Markteinzugsgebiet

Anhand des Versorgungsauftrags der Stadt Helmstedt sowie der Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung lässt sich ein Markteinzugsbereich für Helmstedt abgrenzen. Dabei lässt sich im Ergebnis festhalten, dass mit rd. 42 % der Kundenherkunftserhebung befragten Probanden aus Helmstedt selbst stammen, rd. 58 % der Befragten wohnen außerhalb der Stadt.

Bei der Auswertung der Kundenherkunftserhebung wurde zudem zwischen periodischen sowie aperiodischen Güter unterschieden.

Setzt man die Anzahl der befragten auswärtigen Passanten ins Verhältnis mit den Einwohnerzahlen der jeweiligen Städte und Gemeinden, so lassen sich anhand des Kundenherkunftskoeffizienten weitere Rückschlüsse hinsichtlich der anteiligen Besucherherkunft der Helmstedter Kernstadt erzielen.

Betrachtet man die nachfolgende Abbildung, welche das Markteinzugsgebiet der Anbieter mit periodischem Hauptsortiment darstellt, so verdeutlichen die Ergebnisse die hohe Versorgungsbedeutung Helmstedts für die umliegenden Gemeinden. Das weitläufige Markteinzugsgebiet wird dabei im Wesentlichen durch das SB-Warenhaus real, durch den Verbrauchermarkt Kaufland sowie durch die Drogeriefachmärkte beeinflusst.

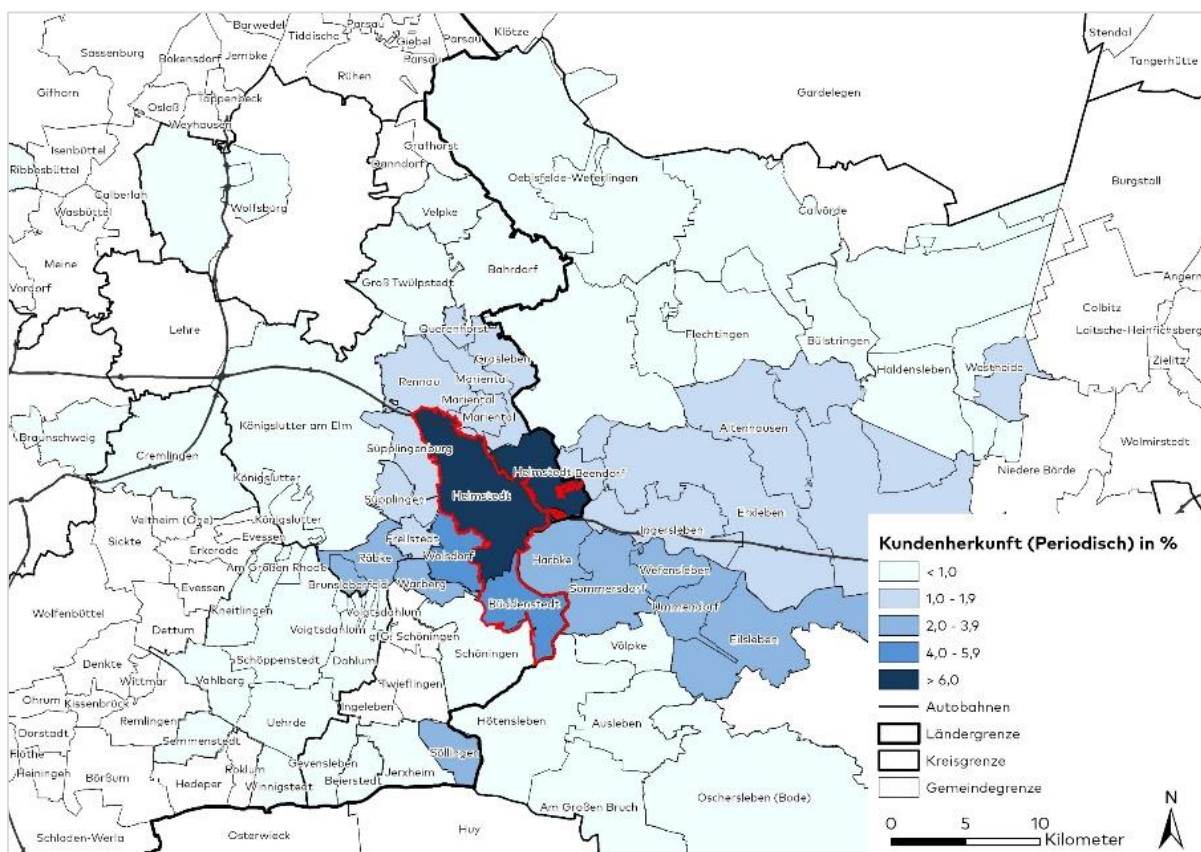


Abb. 28: Kundenherkunft periodischer Bedarf

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Datenquelle: Kundenherkunftserhebung Stadt Helmstedt, Kartengrundlage: DDS 2014

Anhand der Ergebnisse zeigt sich, dass eine erhöhte Einkaufsorientierung der Einwohner im periodischen Sortiment in den direkt südwestlich an Helmstedt angrenzenden Nachbargemeinden Wolsdorf und Rábke besteht. Der Ortsteil Büddenstedt, welcher im RROP als eigenständiges Grundzentrum ausgewiesen ist und somit gemäß LROP über einen eigenen periodischen Kongruenzraum verfügt,

weist ebenfalls signifikante Einkaufsorientierung nach Helmstedt auf.²² Dies ist insbesondere darin begründet, dass das Grundzentrum Büddenstedt auf Grund seines geringen Bevölkerungspotenzials nur ein stark eingeschränktes Nahversorgungsangebot aufweist. Außerdem sind erhöhte Kaufkraftzuflüsse aus den Gemeinden südöstlich von Helmstedt zu verzeichnen, was insbesondere durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit über die BAB 2 begründet ist.

Betrachtet man die Kundenherkunft der Anbieter mit aperiodischem Hauptsortiment, so zeigt sich, dass hier das Markteinzugsgebiet deutlich weiter gefasst ist (s. nachfolgende Abbildung). Besonders in den südwestlich von Helmstedt gelegenen Gemeinden ist eine deutlich erhöhte Kundenbindung zu erkennen (Frellstedt, Süplingen, Wolsdorf, Warberg), doch auch die nördlich gelegenen Gemeinden Mariental, Rennau, Grasleben, Querenhorst sowie Süplingenburg im Westen weisen eine erhöhte Einkaufsorientierung nach Helmstedt auf. Dies gilt auch für die südöstlich angrenzenden Gemeinden in Sachsen-Anhalt, welche aufgrund der Autobahnanbindung eine optimale Anbindung nach Helmstedt aufweisen. Insgesamt geht das Kundeneinzugsgebiet im aperiodischen Bedarf somit weit über die Landesgrenze im Osten hinaus, zu den nördlich gelegenen Gemeinden Lehre, Velpke, Grafhorst und Dannendorf bestehen hingegen nur deutlich abgeschwächte Verflechtungsbeziehungen, hier ist eine stärkere Orientierung zum Oberzentrum Wolfsburg vorhanden.

²² Bis zur Fusion Büddenstedts in die Stadt Helmstedt 2017 war Büddenstedt eine eigenständige Gemeinde mit den Ortsteilen Neu Büddenstedt, Hohnsleben, Offleben und Reinsdorf. Während Büddenstedt als Ortsteil der Stadt Helmstedt fortbesteht, bilden Hohnsleben, Offleben und Reinsdorf den gemeinsamen Ortsteil Offleben der Stadt Helmstedt.

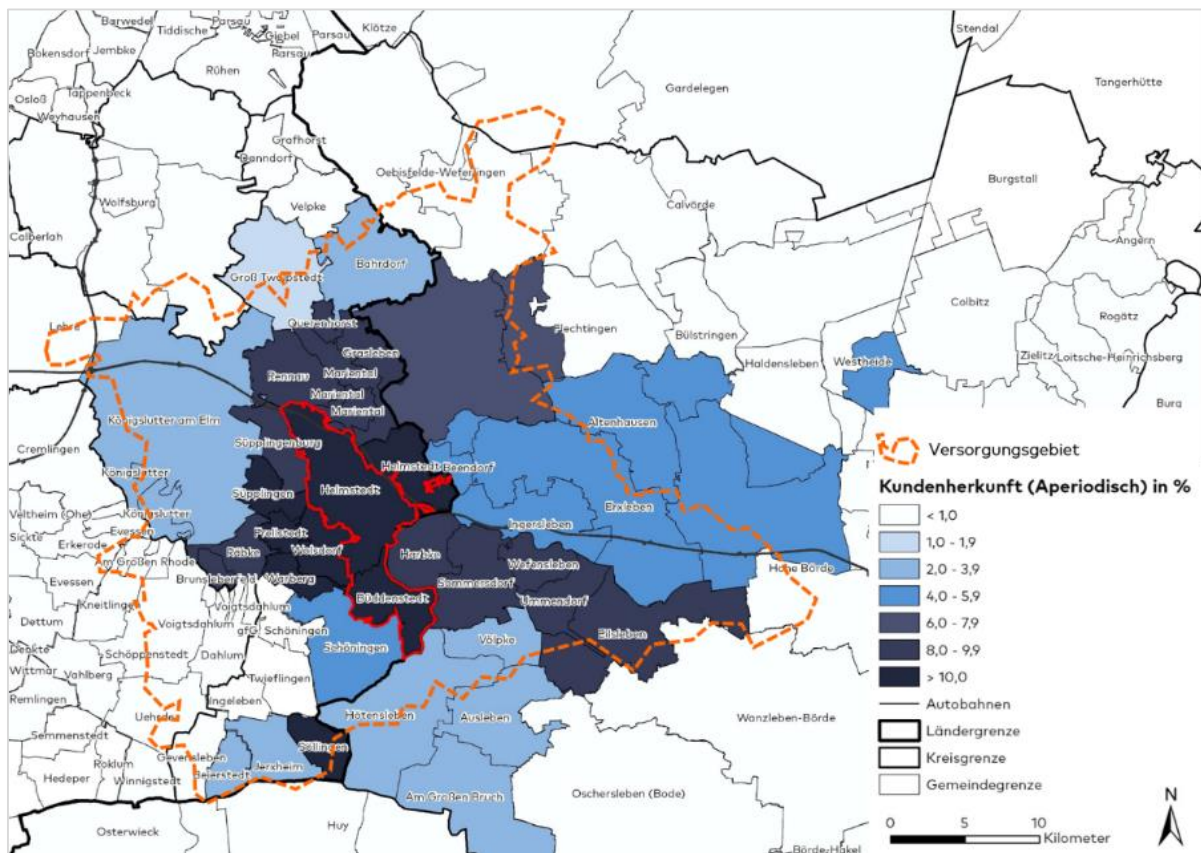


Abb. 29: Kundenherkunft aperiodischer Bedarf
Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Datenquelle: Kundenherkunfterhebung Stadt Helmstedt; Kartengrundlage: DDS 2014

Laut LROP Niedersachsen 2017 sind im Rahmen der Fortschreibung des RROP auch die aperiodischen Kongruenzräume der Ober- und Mittelzentren abzugrenzen. Wesentliche Kriterien hierbei sind neben dem zentralörtlichen Status auch die verkehrliche Erreichbarkeit sowie die grenzüberschreitenden Verflechtungen. Gemäß Arbeitshilfe zum LROP Niedersachsen 2017 dürfen dabei die Kongruenzräume auch über die Landesgrenze hinaus gehen, ein entsprechendes Vorgehen müsste aber mit dem Land Sachsen-Anhalt abgestimmt werden. Aufgrund der größeren Entfernung zu den benachbarten sachsen-anhaltinischen Mittelzentren Haldensleben (rd. 37 km) und Oschersleben (rd. 36 km) und der engen Verflechtungen mit den Gemeinden des Markteinzugsgebietes ist bei der entsprechenden Abgrenzung ein deutlich über die Landesgrenze hinausgehender mittelzentraler Kongruenzraum sachgerecht.

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze²³ des Helmstedter Einzelhandels basiert auf allgemeinen und für die Stadt spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

²³ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz

- ≡ Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zugrunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Helmstedt und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Einzelhandel der Stadt Helmstedt.
- ≡ Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die – mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage – in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 208 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich somit eine Gesamtzentralität von rd. 138 %.²⁴

Wie Tabelle 3 zu entnehmen ist, fällt die Kaufkraftbindung in Helmstedt je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

So können im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel und im Bereich der Drogeriewaren/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken mit Zentralitäten von rd. 134 % bzw. rd. 155 % deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet generiert werden. In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 138 % ein deutlicher Kaufkraftzufluss festzustellen, so dass Helmstedt über die Stadtgrenzen hinaus Versorgungsfunktionen im Bereich des Grundbedarfs erfüllt. Die vergleichsweise hohe Zentralität ist dabei insbesondere auf den Verbrauchermarkt Kaufland sowie das SB-Warenhaus real sowie zwei Drogeriefachmärkte und das Randsortiment der strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbieter zurückzuführen. Auch hier ist anzumerken, dass diese überdurchschnittlichen Kennwerte darin begründet sind, dass das Mittelzentrum Helmstedt neben der Kernstadt lediglich fünf weitere Gemeindeteile aufweist, die über nur ein geringes Bevölkerungspotenzial und über einen geringen Einzelhandelsbesatz verfügen.

²⁴ Zentralität: Sie gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Im Bereich der mittelfristigen und langfristigen Bedarfsstufe generiert Helmstedt ebenfalls deutliche Kaufkraftzuflüsse. Die höchsten Zentralitätswerte werden dabei im Bereich Pflanzen/ Gartenbedarf (252 %) und Baumarktsortiment i.e.S. (203 %) generiert. Diese hohen Zentralitätswerte sind insbesondere durch das Angebot der beiden strukturprägenden Baumärkte Obi und Hagebaumarkt begründet, die ein regionales Einzugsgebiet aufweisen.

Warengruppe	VKF in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	16.700	80,8	60,2	134
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	3.600	14,6	9,4	155
Blumen, zoologischer Bedarf	2.000	4,6	2,9	158
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	1.100	6,1	4,5	134
Kurzfristiger Bedarfsbereich	23.400	106,1	77,1	138
Bekleidung	8.500	17,3	13,9	125
Schuhe/ Lederwaren	900	4,5	3,7	119
Pflanzen/ Gartenbedarf	11.500	5,5	2,2	252
Baumarktsortiment i.e.S.	8.900	25,6	12,6	203
GPK/ Hausrat	2.600	1,7	1,3	133
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1.000	4,2	3,5	121
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1.400	5,0	2,9	173
Mittelfristiger Bedarfsbereich	34.800	63,8	40,1	159
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	800	4,1	2,1	196
Wohneinrichtung	3.500	6,0	3,7	161
Möbel	2.900	6,9	8,1	86
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.300	4,0	4,5	88
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	1.000	10,1	10,3	98
Uhren/ Schmuck	300	2,2	1,9	112
Sonstiges	400	1,4	0,9	163
Langfristiger Bedarfsbereich	10.200	34,7	31,6	110
gesamt	68.400	204,7	148,7	138

Abb. 30: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Helmstedt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2017, Kaufkraftzahlen IfH 2017; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; VKF auf 10 m² gerundet; Umsatz/ Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen.

4.4 Zusammenfassung

Zu den für den Einzelhandel in Helmstedt wesentlichen Rahmenbedingungen zählen:

- ≡ Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Helmstedt liegt mit rd. 98,5 % leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100 %), jedoch im Landesdurchschnitts 98,9 %.
- ≡ Helmstedt befindet sich in einem ausgeprägten Wettbewerbsumfeld, Kaufkraftabflüsse sind insbesondere in nächstgelegenen Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg zu verzeichnen.

Als **positiv zu bewertende Standortfaktoren** können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- ≡ Die Stadt Helmstedt liegt mit rd. 2,65 m² VKF je Einwohner sowohl über dem Bundesdurchschnitt (1,51 m² VKF/ Einwohner) als auch über dem Durchschnitt der Mittelzentren des Großraums Braunschweig (2,3 m² VKF/ Einwohner).
- ≡ Insgesamt ergibt sich in Helmstedt ein Zentralitätswert von 138 %, sortimentsbezogen sind hinsichtlich der Kaufkraftbindung aber deutliche Unterschiede vorhanden.
- ≡ Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind zum Erhebungszeitpunkt 82 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 12.000 m² angesiedelt, was einem gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil von rd. 18 % entspricht.
- ≡ Hinsichtlich der Betriebsgrößenstruktur ist die Helmstedter Innenstadt u.a. aufgrund der historischen Bausubstanz geprägt durch einen zum Großteil (75 % < 100 m²) kleinteiligen Einzelhandelsbesatz. Damit in Verbindung steht eine große Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt.
- ≡ Der Angebotsmix besteht aus attraktiven Fachgeschäften vor allem im Bereich Bekleidung mit großen Ladeneinheiten von Homeyer & Strotmann, C & A und Intersport. Weiterhin befinden sich bekannte Filialisten wie Penny, Rossmann, Kik und Woolworth in der Neumärker Straße.
- ≡ Die Innenstadt verfügt mit 84 zentrenergänzenden Funktionen über einen hohen Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz. Neben dem Einzelhandel tragen sie maßgeblich zur Belebung der Innenstadt bei.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- ≡ Die Stadt Helmstedt befindet sich mit den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg in einem leistungsfähigen Konkurrenzumfeld.
- ≡ Die Verkaufsflächen in den autokundenorientierten Lagen nehmen mit 38.030 m² einen vergleichsweise hohen Anteil von rd. 71 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen ein. Dieser Wert ist u. a. auf großformatige Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment wie Obi und Hagebaumarkt sowie tejos's SB-Möbel zurückzuführen, in einigen zentrenrelevanten Sortimenten liegt jedoch der Verkaufsflächenschwerpunkt ebenfalls an den autokundenorientierten Standorten.
- ≡ Der Hauptgeschäftsbereich Innenstadt ist gekennzeichnet durch Trading-Down Tendenzen, insbesondere in den Randlagen sind Konzentrationen von leerstehenden Ladengeschäften festzustellen sowie die zunehmende Ansiedlung von Billiganbietern.
- ≡ Viele Ladengeschäfte entsprechen hinsichtlich ihren Verkaufsflächenstrukturen nicht mehr modernen Anforderungen der Handelsanbieter.
- ≡ Die Marktpassage erfüllt mit ihren aktuellen inneren Flächenstrukturen und baulich-gestalterischen Zugangssituationen (noch) nicht die Ansprüche an einen funktionierenden Frequenzbringer für die Innenstadt.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt daraus, dass einerseits die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen Helmstedt für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund eines stark wachsenden Online-Handels sowie einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz in Form benachbarter Oberzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickeln. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzeptes sowohl in städtebaulicher Sicht als auch funktional erarbeitet.

5 | Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- ≡ Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- ≡ Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Helmstedt korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- ≡ Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und weiteren Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- ≡ Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Helmstedts gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuan siedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen und die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in der Stadt Helmstedt werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:



Abb. 31: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Neben der Entwicklung Angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag der Kommunen bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad der Kommunen korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Mittelzentren wie Helmstedt kommt dabei eine Versorgungsfunktion mit Waren des aperiodischen Bedarfs für die Bevölkerung des zugewiesenen mittelzentralen Kongruenzraums zu. Im Bereich des periodischen Bedarfsbereichs nimmt Helmstedt bzw. das Grundzentrum Büdtenstedt gem. LROP Niedersachsen lediglich Versorgungsfunktionen für das Stadtgebiet wahr.

Durch die Darstellung von zwei Zielspannweiten (Minimal- und Maximalziel) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, wahlweise auch konkretisierender Angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Helmstedt wird auf Daten der Bevölkerungsprognose des Landesamts für Statistik Niedersachsen zurückgegriffen. Für eine weitere Variante der Bevölkerungsvorausberechnung wird die jährliche Bevölkerungsentwicklung von 2012 bis 2017 berechnet und auf die Zukunft projiziert. So entstehen zwei Entwicklungsvarianten, die hier nachfolgend dargestellt werden: Während die Bevölkerungsprognose, die auf der vergangenen Entwicklung beruht den best case darstellt und von einem leichten Bevölkerungsanstieg von rd. 2% ausgeht, stellt die Prognose des Landesamts für Statistik Niedersachsen den worst case dar, und geht von einem Rückgang der Bevölkerung bis 2027 um rd. 3% gegenüber dem Ausgangswert aus (vgl. nachfolgende Abbildung). Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher in der positiven Entwicklungsvariante einerseits leichte Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten, andererseits sind diese in der negativen Variante nicht zu erwarten.

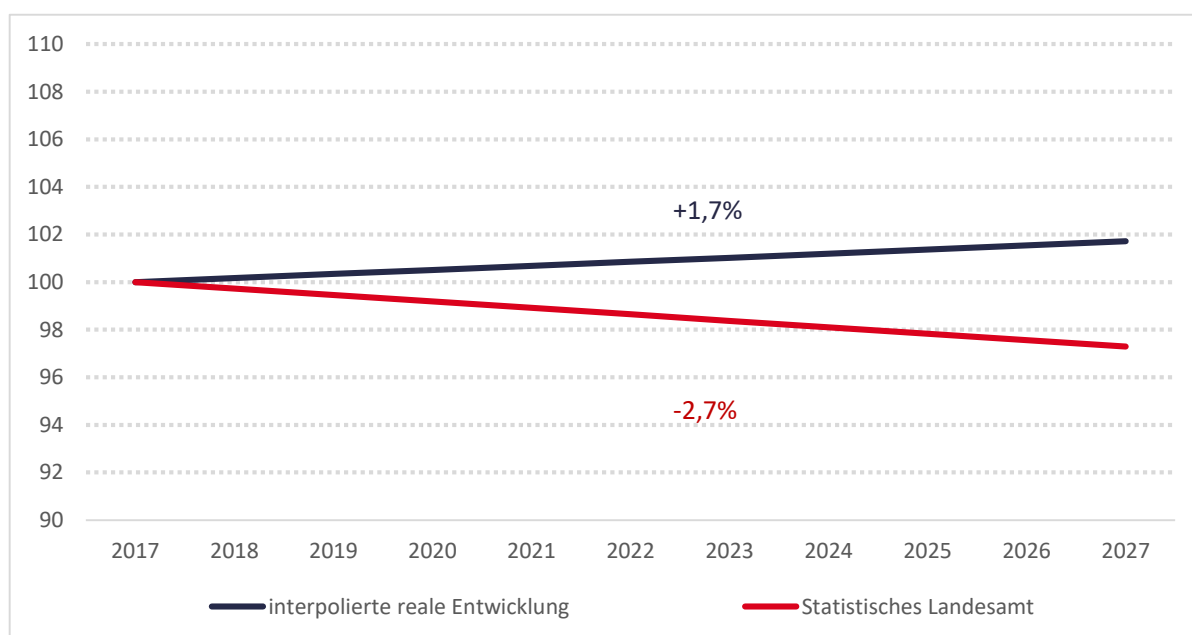


Abb. 32: Bevölkerungsprognose für Helmstedt bis 2027
Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach LSN Online (2017)

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 35 % (rd. 400 Mrd. Euro) auf rd. 1.540 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft verzeichnet dagegen im gleichen Zeitraum mit rd. 10 % eine deutlich moderatere Steigerung. Hieraus resultiert ein rückläufiger Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben, der im Jahr 2000 noch bei knapp 37 % lag, bis zum Jahre 2015 jedoch auf 31 % absank (vgl. nachfolgende Abbildung).

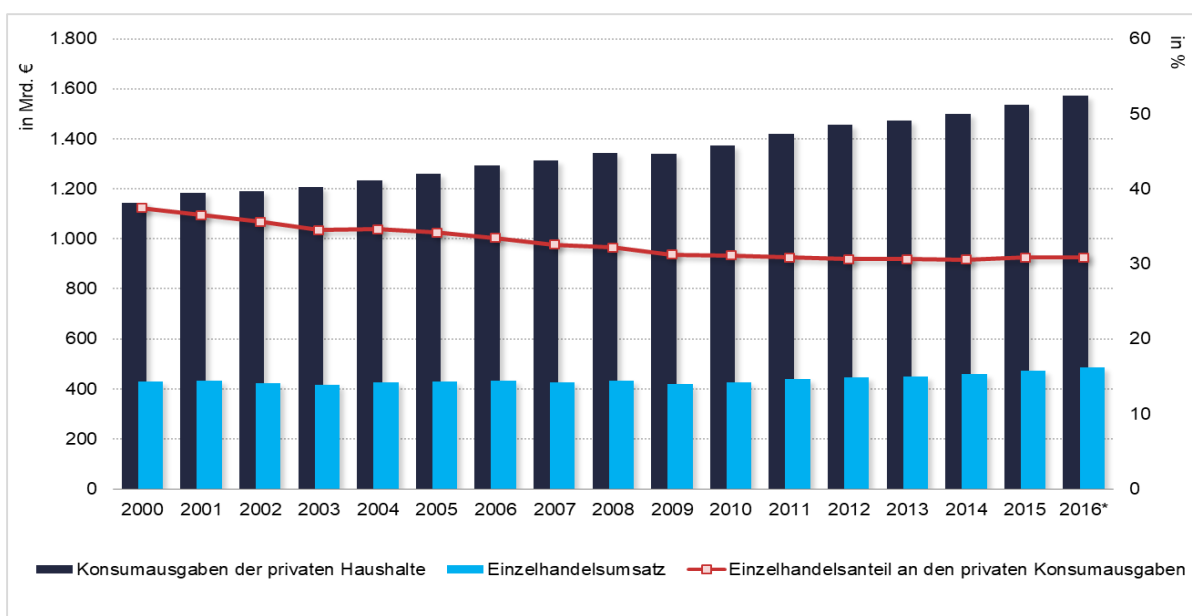


Abb. 33: Entwicklung der Konsumausgaben und des Einzelhandelsumsatzes in Deutschland 2000 – 2015; 2016: Prognose
Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Daten EHI 2016

In der Summe sind somit seit Jahren nur moderate Steigerungen der realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben pro Kopf zu verzeichnen.²⁵ Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher eine moderate Entwicklung mit sortimentsspezifischen Unterschieden angenommen.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 2000 bis 2016 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Entwicklungen im Online-Handel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So konnte das Onlinegeschäft in der näheren Vergangenheit stetig steigende Marktanteile verzeichnen und wird in den nächsten Jahren noch einmal deutlich wachsen.

²⁵ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotential ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

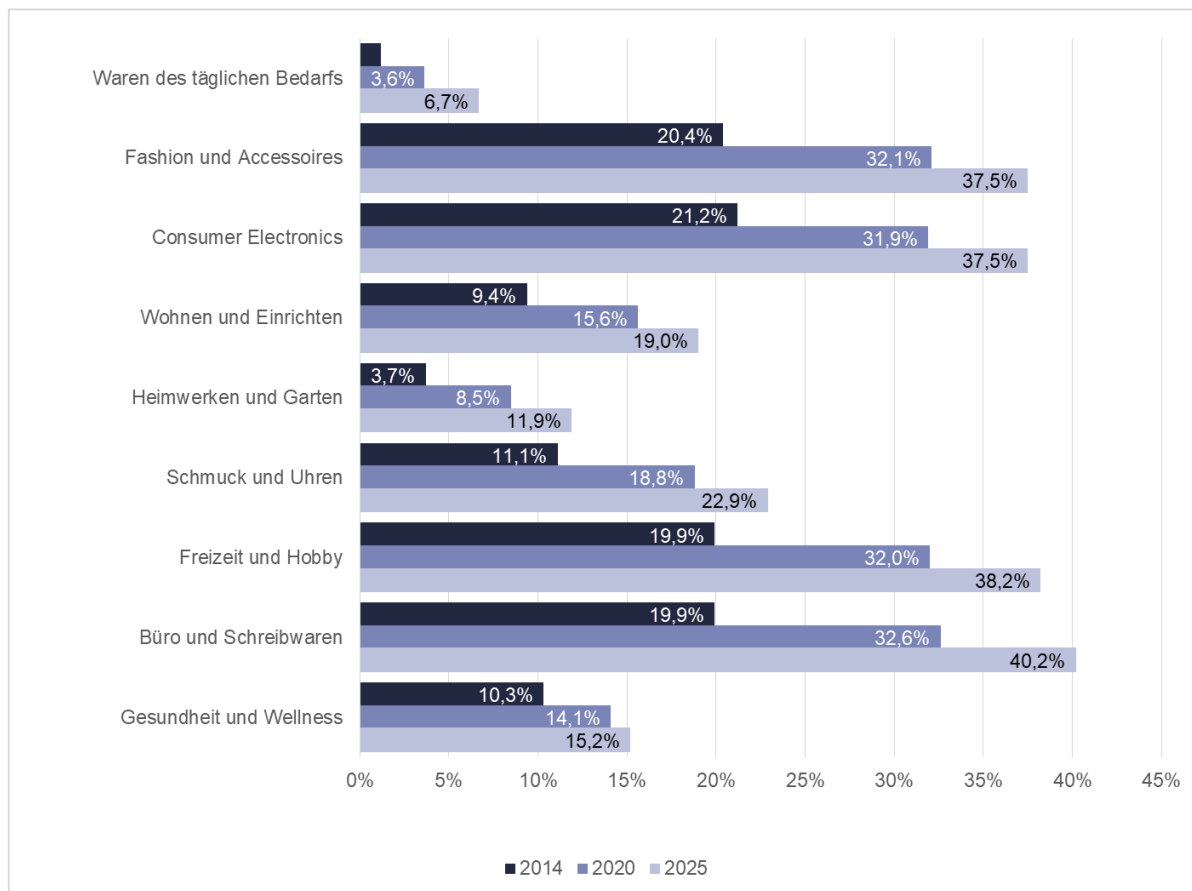


Abb. 34: Entwicklung der Marktanteile des Online-Handels am warengruppenspezifischen Gesamtumsatz des Einzelhandels (BRD)
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Daten nach: Quelle: BBSR/ HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Fashion und Accessoires, Consumer Electronics, Freizeit und Hobby sowie Büro und Schreibwaren nimmt der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente betroffen. In diesen Warengruppen sind bis 2025 die höchsten Marktanteile zu erwarten.

Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der zukünftige Marktanteil des E-Commerce je nach Sortiment zwischen rd. 7 % (Waren des kurzfristigen Bedarfs) und rd. 40 % (Büro und Schreibwaren) liegen wird.

Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität für die Stadt Helmstedt beträgt aktuell rd. 138 %, hierbei sind jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar. So weist Helmstedt bspw. in den Warengruppen Pflanzen/ Gartenbedarf eine Zentralität von 252 % sowie in der Warengruppe Baumarktsortiment eine Zentralität von 203 %

auf. Auch die Warengruppen Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken, Blumen, zoologischer Bedarf, Sportartikel/ Fahrräder/ Camping, Medizinische und orthopädische Artikel, Optik, Wohneinrichtung, weisen mit Zentralitäten über 150% hohe Werte auf. Diese Zentralitäten stellen einen vergleichsweise hohen Wert dar, der auch im Hinblick auf das Einzugsgebiet und die bereits erreichte Marktdurchdringung nur noch als bedingt steigerbar erachtet werden kann. In anderen Warengruppen können dagegen im Hinblick auf die künftig erzielbare Zentralität (vgl. nachfolgende Abbildung; Zielzentralitäten sind als gelb gestrichelter Bereich erkennbar) noch stärkere Entwicklungspotenziale abgeleitet werden.

Das im Rahmen der Kundenherkunftserhebung sowie durch die verkehrliche Erreichbarkeit ermittelte Markteinzugsgebiet weist rd. 76.000 Einwohner auf²⁶. Aus fachgutachterlicher Sicht ist für Helmstedt im Bereich der Güter der mittel- bis langfristigen Bedarfsstufe eine Abschöpfungsquote von min. rd. 25 bis 30 % der Kaufkraft im Markteinzugsgebiet²⁷ realistisch und mit dem landesplanerischen Versorgungsauftrag vereinbar.

Hieraus ergibt sich für die Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs für Helmstedt eine Zielzentralität von 145 bis 160 %. Eine höhere Zielzentralität wird aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation mit den nahegelegenen Oberzentren Wolfsburg und Braunschweig als realistische Prognosevariante nicht zugrunde gelegt.

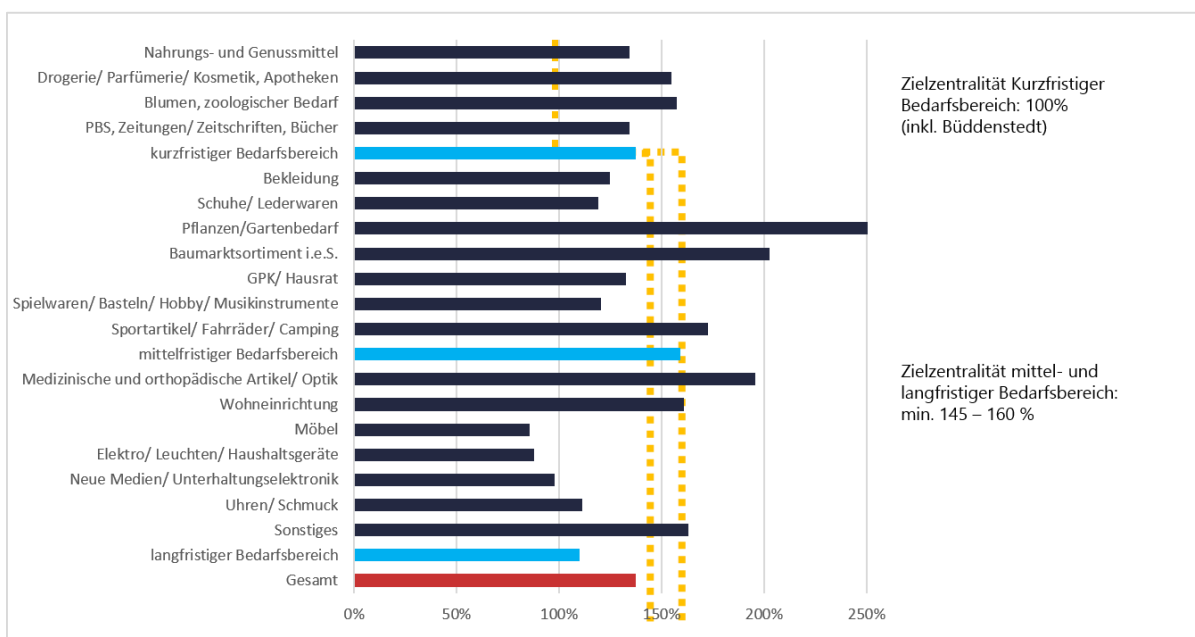


Abb. 35: Zielzentralität für Helmstedt

²⁶ Anmerkung: Einwohnerzahl ohne Stadt Helmstedt

²⁷ Ebd.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Aufgrund der Zielstellungen des LROP Niedersachsen zur Einzelhandelsentwicklung (Vorgaben des Kongruenzgebotes Z 2.3 (4)) wird im Bereich der periodischen Bedarfsgüter die Zielzentralität mit 100 % festgesetzt. Sowohl im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich der Drogeriewaren weist Helmstedt jedoch bereits mit 145 bzw. 160 % eine signifikant höhere Zentralität auf. Diese Werte sind insbesondere darin begründet, dass sich Helmstedt in einem ländlich geprägten Raum befindet, in dem die benachbarten Städte und Gemeinden teilweise eine Einwohnerzahl von unter 10.000 Einwohnern aufweisen, so dass dort eine Ansiedlung eines entsprechenden strukturprägenden Nahversorgers aufgrund der begrenzten Mantelbevölkerung nur bedingt möglich ist. Helmstedt übernimmt in diesen spezifischen Marktsegmenten teileräumliche Versorgungsfunktionen.

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

Bevölkerungsentwicklung	Interpolierte Bevölkerungsentwicklung: +1,7% Landesamt für Statistik Niedersachsen: -2,7%
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	geringer Anstieg mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Kaufkraftentwicklung in Helmstedt	moderater Anstieg in den vergangenen Jahren
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse insbesondere bei Filialisten, da tendenziell leicht steigend in den letzten Jahren (insbesondere im periodischen Bedarf)
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralitäten)	sehr heterogen ausgeprägte Zentralitätswerte, Versorgungsauftrag umfasst den sogenannten periodischen und den aperiodischen Bedarf

Abb. 36: Parameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Helmstedt

In der nachfolgenden Tabelle wird der künftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen bis 2027 differenziert nach Warengruppen dargestellt. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten für die Stadt Helmstedt.

Warengruppe	2027	
	Moderate case	Worst case
Nahrungs- und Genussmittel	0	0
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	0	0
Blumen, zoologischer Bedarf	0	0
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	20	0
kurzfristiger Bedarfsbereich	20	0
Bekleidung	260	0
Schuhe/ Lederwaren	1.370	990
Pflanzen/Gartenbedarf	0	0
Baumarktsortiment i.e.S.	290	0
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	0	0
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	500	290
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	450	310
mittelfristiger Bedarfsbereich	2.870	1.590
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	0	0
Wohneinrichtung	180	0
Möbel	6.480	5.990
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	710	580
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	790	650
Uhren/ Schmuck	0	0
Sonstiges	0	0
langfristiger Bedarfsbereich	8.160	7.220
Gesamt	11.050	8.810

Abb. 37: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Helmstedt in m² Verkaufsfläche bis 2027
Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2017 Werte in m² Verkaufsfläche (gerundet) runderungsbedingt

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2027:

Es bestehen rechnerische Entwicklungspotenziale in einigen Warengruppen in einer Größenordnung von rd. 20 m² bis rd. 6.480 m² im Betrachtungszeitraum bis 2027.

Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter, dort insbesondere in den Warengruppen Möbel, Schuhe/ Lederwaren, Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik sowie abgeschwächt in den Warengruppen Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente und Sportartikel/ Fahrräder/ Camping.

Für Helmstedt bedeuten die Prognoseergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens,

- ⇒ dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- ⇒ dass in den Warengruppen ohne quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- ⇒ dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für den zentralen Versorgungsbereich in Helmstedt einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- ⇒ und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotential entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswerte verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Helmstedt korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden. Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Entwicklungsrahmen für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen erläutert.

Kurzfristiger Bedarfsbereich

Wie bereits beschrieben, beschränkt sich im Bereich der periodischen Güter der Versorgungsauftrag Helmstedts auf das eigene Stadtgebiet. Da die Zentralität bereits 134 % (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. 155 % (Drogeriewaren) beträgt, ergeben sich in diesen Warengruppen keine weiteren rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale. Hierbei muss allerdings berücksichtigt werden, dass das Angebot innerhalb des Stadtgebietes ungleich verteilt ist. So sind sämtliche strukturprägende Lebensmittelmärkte (G-VKF > 400 m²) auf die Kernstadt konzentriert. Auch innerhalb der Kernstadt besteht ein gewisses Ungleichgewicht:

So besteht im Osten und Westen der Kernstadt mit je einem Verbrauchermarkt bzw. einem SB-Warenhaus, einem Lebensmittelsupermarkt im Westen und mindestens einem Discounter ein vollsortimentiertes Angebot, wohingegen in der südwestlichen Kernstadt und in der Innenstadt das Lebensmittelangebot mit lediglich Lebensmitteldiscountern eher als discountorientiert zu klassifizieren ist. In diesen Bereichen der Kernstadt empfiehlt sich somit eine qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes vorzunehmen. Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Ausstattungsniveaus in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel ist bei einer entsprechenden Ansiedlung von erhöhten Umsatzumverteilungen gegenüber den Bestandsbetrieben auszugehen. Im Rahmen eines entsprechenden Ansiedlungsvorhabens sollen dabei mehr als unerhebliche städtebaulich-funktionale Auswirkungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich sowie der verbrauchernahen Nahversorgung ausgeschlossen werden können. Dies gilt es im Rahmen bei einem entsprechenden Ansiedlungsvorhaben im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen.

Mittelfristiger Bedarfsbereich

Das Verkaufsflächenpotenzial im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ergibt sich im Wesentlichen durch die Warengruppen

- ≡ Schuhe, Lederwaren,
- ≡ Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente und
- ≡ Sportartikel/ Fahrräder/ Camping

Während das Verkaufsflächenpotenzial im Bereich Schuhe, Lederwaren ausreichend für die Ansiedlung eines strukturprägenden Fachmarktes ist, ergeben sich für die Warengruppen Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente und Sportartikel/ Fahrräder/ Camping eher Potenziale, die zur Ansiedlung von Fachgeschäften bzw. zur Verkaufsflächenarrondierung bestehender Anbieter ausreichend sind. Zwar weist das Sortiment Bekleidung nur ein verhältnismäßig geringes Verkaufsflächenpotenzial auf, dennoch ist hier

eine qualitative Aufwertung des Angebots sowie die Erweiterung um spezialisierte Angebote sinnvoll, wie beispielsweise Herrenbekleidung und junge Mode.

Langfristiger Bedarfsbereich

Im Bereich der langfristigen Bedarfsgüter ergeben sich in den Warengruppen Möbel, Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/ Unterhaltungselektronik größere Verkaufsflächenpotenziale, die im Elektronikbereich ausreichend sind für die eines marktgängigen Fachmarktes oder für eine wesentliche Verkaufsflächenenerweiterung bestehender Anbieter.

5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Helmstedt bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden:

1. **Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches:** Entsprechend der funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, gleichzeitig sind schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden.
2. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sinnvolle Standorte in der Kernstadt sichern, stärken und ergänzen, gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden; ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in den Ortsteilen entwickeln.
3. **Sonderstandorte:** Ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zulassen, ohne hierbei die Entwicklung der Innenstadt oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Entwicklungszielstellung: Im Fokus der Entwicklung steht der zentrale Versorgungsbereich Helmstedts, welcher gesichert und gestärkt werden soll. Die hier allgemein formulierten übergeordneten Entwicklungszielstellungen werden im weiteren Verlauf des Einzelhandelskonzeptes (insbesondere Kapitel 6) konkretisiert.



Abb. 38: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Helmstedt
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

6 | Einzelhandelskonzept für Helmstedt

Aufbauend auf der eingehenden Analyse der Angebots-, Nachfrage- und Nahversorgungsstruktur in der Stadt Helmstedt (vgl. Kap. 4) wird im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept entwickelt und die Liste zentrenrelevanter Sortimente („Helmstedter Liste“) sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze abgeleitet. Das Zentrenkonzept definiert für die zukünftige Entwicklung des Helmstedter Einzelhandels die empfohlene Gesamt-Standortstruktur unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (vgl. Kap. 5.1) und der übergeordneten Entwicklungsziele (Kap. 5.2). Es baut zudem auf der städtebaulichen Bestandsbewertung der relevanten Einzelhandelsstandorte auf (vgl. 4).

6.1 Das Zentrenkonzept Helmstedt Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche

Die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist wesentlicher Bestandteil der planungsrechtlichen und nachhaltigen Steuerung und Sicherung der Zentrenfunktionen.

In der Fortschreibung der Zentren- und Standortstruktur (EHK Helmstedt 2007/ 2010) wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt auf den versorgungsrelevanten Stadtraum konzentriert. Darüber hinaus werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche für Helmstedt ausgewiesen. Der Standort Emmerstedter Straße (im EHK Helmstedt 2007/ 2010 als Nahversorgungszentrum ausgewiesen) erfüllt hinsichtlich der unzureichenden Bestandsstruktur und der nicht integrierten Lage nicht die rechtlichen Standortanforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches (Erläuterung s. Kap. 2.2 und 4.2). Zudem sind hier die entsprechenden Kriterien städtebauliche Dichte und Grad der Nutzungsmischung nicht ausreichend ausgeprägt sowie sind die Zielplanungen zur Ansiedlung eines DOC mit dem Beschluss des OVG nicht mehr relevant. Im Helmstedter Stadtgebiet lassen vor allem die Standortbereiche Magdeburger Berg und Emmerstedter Straße/ Werner-von-Siemens Straße eine gewisse Funktionsbündelung erkennen, weisen aber nicht die erforderlichen Merkmale zentraler Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist an beiden Standorten keine städtebauliche Integration gegeben und der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vielfalt auch zentrenergänzender Funktionen nicht ausreichend ausgeprägt. Unberührt von dieser Bewertung bleibt die Tatsache, dass diese Standorte gewisse Versorgungsfunktionen

übernehmen können und sollen, insbesondere die Funktion als ergänzende Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment.

Abb. 39: Zentren- und Standortstruktur (Zielkonzept)



Quelle: Darstellung complan 2018

6.2 Standortanalyse Innenstadt

Für die Bauleitplanung und bauordnungsrechtlichen Verfahren ist eine genaue räumliche Abgrenzung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) erforderlich.

Der ZVB Innenstadt wird im Vergleich zum EHK Helmstedt 2007/2010 deutlich kleiner und differenzierter abgegrenzt²⁸. Für den in Abb. 39 dargestellten und empfohlenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wurden verschiedene Kriterien herangezogen. Berücksichtigung fanden Bereiche der Innenstadt mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, städtebaulich-funktionale Zusammenhänge sowie mögliche Entwicklungsflächen. Darüber hinaus wurden wichtige kultur-touristische Einrichtungen, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen als Kriterium herangezogen.

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.

²⁸ Die dargestellte Abgrenzung ist als gebietsscharfe und nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Die Begrenzung bezieht sich auf die real ablesbaren Gebäude- und Nutzungsstrukturen sowie auf städtebauliche Barrieren. Eine parzellenscharfe Konkretisierung kann nachfolgend im Bauleitverfahren vorgenommen werden.

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.

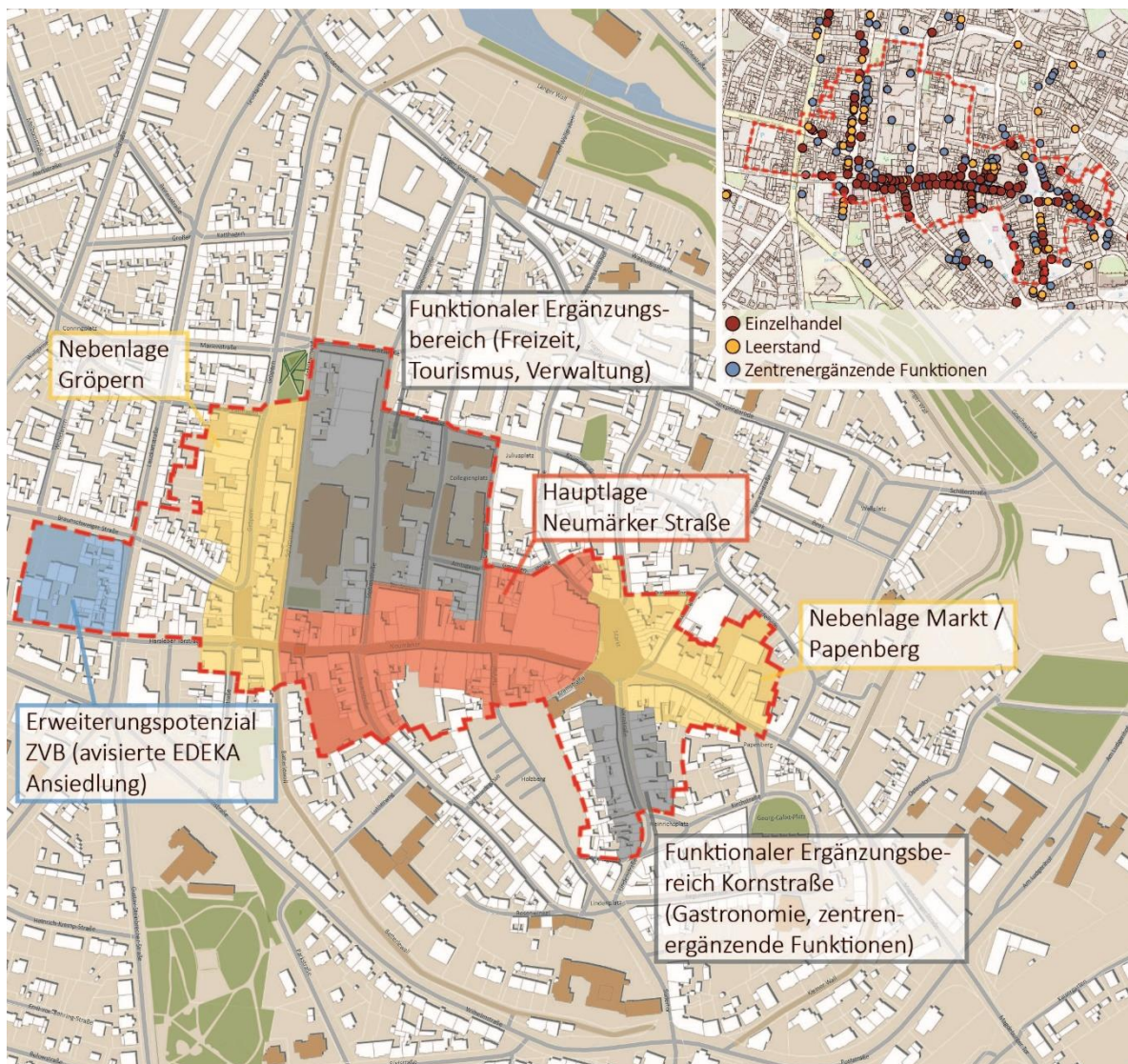


Abb. 40: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Zielkonzept)
Quelle: Darstellung complan nach Bestandserhebung Stadt + Handel, 2017

Im Ergebnis umfasst die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches neben der Einzelhandels-A-Lage Neumärker Straße die östlich und westlich angrenzenden B-Lagen Markt/ Papenberg und Gröpern. Nördlich der Neumärker Straße schließt sich ein großer Bereich mit zentrenergänzenden Funktionen mit dem Schwerpunkt

Freizeit/ Tourismus/ Kultur/ Bildung und Verwaltung an. Ein weiterer funktionaler Ergänzungsbereich wird für die Kornstraße, südlich abgehend vom Markt, angezeigt. Hier sollte der Entwicklungsschwerpunkt insbesondere im gastronomischen Bereich liegen sowie in der Ansiedlung zentrenergänzender Funktionen.

Hauptlage

Die Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches umfasst die gesamte **Neumärker Straße** und schließt dabei die Marktpassage als potenziellen Frequenzbringer ein sowie die Stadtverwaltung.

Die Einordnung als Hauptlage begründet sich mit dem nahezu durchgängigen Besatz an Einzelhandelsgeschäften und zentrenergänzenden Funktionen, der im Ergebnis zu einer hohen Nutzungsvielfalt und hohen Passantenfrequenzen führt. In der Neumärker Straße sind u.a. die größten Filialisten im Bereich Bekleidung ansässig. Ergänzt wird der Handelsbesatz durch gastronomische Betriebe (Café, Bistro, Restaurant, Imbiss) und ergänzende Dienstleistungen (u.a. Friseur, Kosmetik, Reisebüro). Am Markt hat u.a. der Stadtmarketingverein helmstedt aktuell sein Büro.

Nebenlagen

Ergänzend zur Hauptlage werden zwei Nebenlagen ausgewiesen, die jeweils an den Rändern der Hauptlage anschließen.

Eine **Nebenlage** umfasst den Bereich des **Gröpern** zwischen der Neumärker Straße und Kleiner Katthagen sowie einen kleinen an die Fußgängerzone anschließenden Abschnitt der Juliusstraße. Der Gröpern war einst eine gut funktionierende Einkaufsstraße. Es erfolgten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen insbesondere eine barrierefreie Straßen-, Gehweg- und Parkraumgestaltung. So ist der Gröpern heute mit der Fußgängerzone direkt über einen verkehrsfreien kleinen Platz verbunden. Heute ist der Gröpern gekennzeichnet durch einen sehr lückenhaften Besatz an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben und dem Auftreten von Leerständen. Die zunehmende Konkurrenzsituation sowohl innerhalb der Stadt mit den peripheren Einzelhandelsagglomerationen als auch mit den umliegenden Oberzentren und als Folge des allgemeinen Strukturwandels im Einzelhandel hat zu einem Funktionsverlust dieser Lage geführt. In der Gesamtbetrachtung kann für den Gröpern aber eine funktionierende Ausgangslage für Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden, welche die Integration in den Zentralen Versorgungsbereich begründet. Das größte Potenzial des Gröpern liegt insbesondere in den Flächenpotenzialen. Leerstehende Ladengeschäfte sind bereits nebeneinanderliegend vorhanden. Über die bauliche Arrondierung von Wohn- und Geschäftshäusern können marktfähige Angebotsflächen im Erdgeschossbereich

generiert und eine Erweiterung bzw. Vertiefung des Warenangebotes in der Innenstadt erreicht und ggf. neue Magnete in diesem Innenstadtbereich etabliert werden. Die Stadt sieht am Gröpern die Möglichkeit ihre Bemühungen zur Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes fortzuführen bzw. zu intensivieren. Denkbar sind hier Ladeneinheiten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.500 m².

Eine weitere Nebenlage schließt sich östlich an die Hauptlage Neumärker Straße an. Die **Nebenlage Markt/ Papenberg** ist gekennzeichnet durch einen kleineiligen Einzelhandelsbesatz mit dem Schwerpunkt im Bereich Gesundheit und Medizinische Versorgung und durch eine Vielzahl an gastronomischen Betrieben. Wie in der Nebenlage Gröpern sind auch hier Trading-down Effekte festzustellen. Besatzentwicklungen in den vergangenen Jahren u.a. durch neue Ansätze im Bereich Gastronomie haben hier bereits wichtige Impulse gesetzt.

Beide Nebenlagen weisen aktuell einen lückenhaften Handels- und Dienstleistungsbesatz auf, werden aber noch durch zentrenergänzende Funktionen wie Gastronomienutzung, öffentliche Einrichtungen, ein Ärztehaus und touristische Attraktionen unterstützt.

Funktionale Ergänzungsbereiche

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches werden zwei funktionale Ergänzungsbereiche ausgewiesen.

Der erste **funktionale Ergänzungsbereich** umfasst einen Teilbereich der sich nördlich an die Hauptlage anschließt, und nördlich begrenzt wird durch die Albrechtstraße und Badergasse und östlich die Collegienstraße mit einschließt. Die aktuell ansässigen Einrichtungen aus den Bereichen **Freizeit, Tourismus, Kultur/ Bildung und Verwaltung** bestimmen den Charakter dieses Teilbereiches. Die kurzen Wegedistanzen über direkte Zuwegungen zur Fußgängerzone Neumärker Straße stellen eine enge Verflechtung der Lagebereiche her. Im Sinne einer vitalen Nutzungsmischung trägt dieser Standortbereich wesentlich zur Attraktivität der Innenstadt bei. Das Potenzial dieses Ergänzungsbereiches liegt insbesondere in der stärkeren Nutzung von Synergieeffekten zwischen diesen vielfältigen Einrichtungen und dem Einzelhandel in den Haupt- und Nebenlagen. Dadurch könnten bedeutende Entwicklungsimpulse generiert werden, die zu einer größeren gesamt innerstädtischen Wahrnehmung führen.

Angrenzend an die Nebenlage Markt/ Papenberg schließt sich mit der **Kornstraße** ein zweiter räumlich kleiner funktionaler Ergänzungsbereich an. Mit direkter Anbindung zur Haupteinkaufslage. Die Kornstraße ist aktuell gekennzeichnet durch einzelne Einzelhan-

delsgeschäfte und einzelhandelsnahen Dienstleistungen (Volksbank, Versicherungen). Als Angebotsperspektive sind hier gastronomische Einrichtungen und zentrenergänzende Dienstleistungen vorstellbar. Insbesondere bestehen Angebotslücken im qualitativ höherwertigen Restaurantbereich.

Insgesamt kann für die funktionalen Ergänzungsbereiche eine wesentliche Bedeutung für die Weiterentwicklung der Innenstadt konstatiert werden. Hier sind publikumsstarke Einrichtungen aus den Bereichen Kultur, Bildung, Soziales, Tourismus und Verwaltung ansässig, die im Zusammenhang mit dem Einzelhandel die für die Helmstedter Innenstadt markante Funktionsmischung ausmachen. Als eine wesentliche Zielperspektive kann demnach formuliert werden, diese Vielfalt zu erhalten und jede Verlagerungsabsicht an Standorte außerhalb der Innenstadt genau zu prüfen.

Potenzialflächen

Der empfohlene zentrale Versorgungsbereich umfasst auch eine Potenzialfläche zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung der Innenstadt. Es handelt sich um eine städtebaulich-integrierte Lage in westlicher Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches.

Der Standort ist begrenzt von der Braunschweiger- und Leuckartstraße sowie der Harsleber Torstraße und Gartenstraße. Die Potenzialfläche weist eine fußläufige Wegeverbindung mit der Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt auf. Die Fläche ist aktuell hauptsächlich durch Wohnnutzung und Parkflächen genutzt. Für eine einzelhandelsrelevante Flächenentwicklung wäre eine grundsätzliche Neugestaltung der Fläche durch Abriss und ggf. Umbau der Bestandsbauten erforderlich. Mit der Entwicklung dieser Potenzialfläche und dem Refurbishment der Marktpassage in der Hauptlage bestände die Möglichkeit eine stärkere Achse mit zwei Einzelhandelsmagneten im zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln. Beide Magnete sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß und mit dem PKW sehr gut zu erreichen.

Im Zuge der Entwicklung der Potenzialfläche muss auch die städtebaulich-funktionale Verbindung zur Hauptgeschäftslage mitgedacht werden. Um die ganzheitliche Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zu erreichen, ist die Herstellung und Qualifizierung der Achse Neumärker Straße und Braunschweiger Straße/ Leuckartstraße erforderlich. Dies kann die Optimierung von Wegeverbindungen mit Wegeleitsystemen sowie die Gestaltung von Freiflächen bedeuten²⁹. Für die Potenzialfläche ist aktuell die Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelmarktes vorgesehen. Mit der

²⁹ Die Qualifizierung dieser Achse wurde als Maßnahme ins Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt aufgenommen.

Entwicklung der Potenzialfläche werden insbesondere auch wichtige Impulse für die Revitalisierung des Gröpern verbunden.

Zur Schließung von Angebotslücken und zur Ansiedlung von großflächigen Angeboten in der Innenstadt (bspw. Fachmarkt für Unterhaltungselektronik und Lebensmittelmarkt) stehen neben der ausgewiesenen Potenzialfläche zudem Flächen im Geschäftsbestand zur Verfügung bspw. im Gröpern und auch in der Marktpassage. Auch an den zentralen Versorgungsbereich „anschmiegende Bereiche“ (städtebaulich-integriert) können gemäß dem Integrationsgebot des LROP als Potenzialflächen benannt werden (vgl. Kap. raumordnerische Regelungen und Kap. 6.4).

Entwicklungsziele und Handlungskonzept für den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

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 gesamtwirtschaftliche, soziale, kulturelle und touristische Entwicklung der Stadt befördern sollte. Die Maßnahmenempfehlungen sind mit dem ISEK der Stadt Helmstedt abgestimmt, Verweise sind entsprechend benannt.

Empfehlungen zur Angebots- und Branchenentwicklung

Zur Gewährleistung der Leitfunktion des Einzelhandels hat, bezogen auf die in Kapitel 5.2 formulierten übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie die Ansiedlungsleitsätze (Vgl. Kap. 6.6), die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt erste Priorität. Eine Ergänzung des Angebots ist dabei vorrangig mit zentrenrelevanten Sortimenten unter Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsfunktion.

Aufgrund der bereits auf einem guten Niveau vorliegenden Angebotsbreite sowie der eher begrenzten absatzwirtschaftlichen Spielräume (vgl. Kap. 5.1) liegt der Schwerpunkt vor allem im Erhalt sowie in der behutsamen Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsangebotes. Bei Überlegungen formulierte Zielzentralitäten in unterschiedlichen Sortimentsbereichen zu erreichen, sollte auch die qualitative Angebotsgestaltung berücksichtigt werden. Folgende Handlungsempfehlungen werden für die Innenstadt gegeben.

Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion

- ≡ Die Nahversorgungsfunktion in der Innenstadt wird von einem Anbieter (Discounter) ergänzt durch kleinteilige Geschäfte sichergestellt. Prioritäres Ziel ist die Bestandserhaltung sowie die Profilierung der bestehenden Geschäfte durch Verkaufsflächen-erweiterungen und Sortimentsergänzungen. Entsprechend des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ergeben sich für den kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt keine nennenswerten Ansiedlungspotenziale. Wobei für den Lebensmittelbereich anzumerken ist, dass mit der Qualifizierung und Profilbildung des Wochenmarktes ein ergänzendes Angebot und ein wichtiger Frequenzbringer im Bereich Frischewaren und regionale Produkte geschaffen werden kann. Aktuell wird zudem auf der Potenzialfläche westlich der Innenstadt die Ansiedlung eines Edeka-Marktes angestrebt (s. Abbildung 40). Da dies zu einer weiteren Stärkung des Nahversorgungsangebotes und der Frequentierung im Bereich der Innenstadt führen würde, wird das Vorhaben von Seiten der Stadt positiv begleitet.

Sicherung bestehender Branchenmix und Ergänzung mit Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarf

Der mittelfristige Bedarfsbereich ist mit rd. 8.300 m² Verkaufsfläche bereits gut vertreten. Prägend ist die Bekleidungsbranche mit 14 Fachgeschäften und rd. 5.500 m² Verkaufsfläche, die vorrangig dem mittleren und unteren Preissegment zuzuordnen ist. Unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ergeben sich sowohl im mittel- als auch im langfristigen Bedarfsbereich Ansiedlungspotenziale. Für die mittelfristigen Warengruppen Schuhe, Lederwaren ist das Potenzial ausreichend für die Ansiedlung eines Fachmarktes; im Sortimentsbereich Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente sowie Sportartikel/ Fahrräder/ Camping eher Potenziale die zur Ansiedlung von Fachgeschäften bzw. Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand ausreichend sind. Im langfristigen Bedarfsbereich ergeben sich in den Warengruppen Möbel, Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/ Unterhaltungselekt-

ronik größere Verkaufsflächenpotenziale, die im Elektronikbereich ausreichend sind für einen marktgängigen Fachmarkt. Der langfristige Bedarf ist mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.000 m² vergleichsweise unterrepräsentiert.

Touristische Profilierung und Vernetzung gastronomischer Angebote und des Einzelhandels

- ≡ Durch eine stärkere Verzahnung und thematische Untersetzung der Zusammenarbeit des Tourismus/ Stadtmarketings und der Gewerbetreibenden sollten Synergieeffekte intensiver genutzt werden. Zu empfehlen sind hierbei u.a. Wegweisungen, Verbindungen zwischen der Stadthistorie und gewerblichen Angeboten. Zudem sollten Neuansiedlungen im Bereich Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung durch moderne und zeitgemäße Betriebsformen und Anbieter erfolgen.

Räumliche Differenzierung der Angebots- und Branchenentwicklung

- ≡ Mit Blick auf die unterschiedlich charakterisierten Teillagen in der Innenstadt sollte die Angebots- und Branchenentwicklung räumlich differenziert erfolgen. So liegen für die Haupt- und Nebenlagen der Schwerpunkt auf der Sicherung des Bestandes und der punktuellen Stärkung und Ergänzung der Angebotsstruktur mittels Nachnutzung bestehender Leerstände durch spezialisierte Fachhändler oder frequenzstarke Dienstleister (2. Priorität).
- ≡ In der Neumärker Straße besteht insbesondere Handlungsbedarf bei der Revitalisierung der Marktpassage. Aktuell wird das Potenzial als Frequenzbringer nicht ausgeschöpft – Ladengeschäfte stehen leer, das Profil einer gut funktionierenden Handelsimmobilie ist (noch) nicht erkennbar. Zur Stärkung der Ausstrahlkraft der Marktpassage ist die bereits angedachte Verkaufsflächenerweiterung des ansässigen Mieters Penny zu befürworten, zudem die Vermietung an mittel- und höherpreisigen Anbietern im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (im Einklang mit Empfehlungen zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen). Voraussetzung ist die Umsetzung des vom Neueigentümer angekündigten Refurbishment der Marktpassage. Zu bedenken wären hierbei insbesondere die Änderung von Flächenzuschnitten, die Gestaltung von Aufenthaltsflächen sowie die Optimierung der Zugangssituation zur Fußgängerzone. Die Erneuerung der Marktpassage und die avisierte Ansiedlung eines Edeka-Marktes würde perspektivisch eine sog. „Knochenstruktur“ entstehen lassen, d.h. an beiden Polen der zentralen Hauptgeschäftslage könnten frequenzstarke Handelsstandorte entstehen. Diese können wichtige Impulse für die Attraktivität

der Innenstadt auch im Vergleich mit den anderen flächenstarken Standortbereichen in der Stadt setzen und zu einer Stabilisierung und Steigerung der Passantenfrequenzen führen.

- ≡ In den funktionalen Ergänzungsbereichen sollten eventuelle Ansiedlungen und Umstrukturierungen in Abstimmung mit dem primären Entwicklungsbereich in der Neumärker Straße und den Nebenlagen vorgenommen werden.

Empfehlungen für Maßnahmen der Stadt

Städtebauliche Maßnahmen

Eine attraktive Architektur, eine hohe Aufenthaltsqualität und ein angenehmes Einkaufsambiente sind neben einem funktionierenden Branchenmix entscheidende Faktoren für die Attraktivität von Innenstädten. Mit den bereits abgeschlossenen und auch noch laufenden Maßnahmen in der Innenstadt im Rahmen der Städtebauförderung hat die Stadt Helmstedt bereits sehr erfolgreich die städtebauliche Situation für große Innenstadtteile verbessert. Folgende weitere Maßnahmen sollten seitens der Stadt ergriffen werden, um zukünftig eine funktionierende, lebendige und vielfältige Helmstedter Innenstadt zu gewährleisten:

- ≡ Fortführung von Sanierungsmaßnahmen, Prüfung der Einbeziehung der Neumärker Straße
- ≡ Aktivierung von Ladenleerständen, Aufbau und Fortschreibung eines Leerstandskatasters; ausschlaggebend hierbei ist eine frühzeitige Kommunikation zwischen Eigentümern und der Stadt zum Abgleich von Mietanfragen und Mietengestaltung und zu erforderlichen Flächenanpassungen und Branchenmix gemäß den Empfehlungen des EHK; Erfahrungen zeigen, dass Interesse auf allen Seiten besteht, Themen benannt und sogar Einzelmaßnahmen im Gespräch sind
- ≡ Schaffung barrierefreier Zugänge zu Gewerbeeinheiten und innerstädtischen Institutionen
- ≡ Optimierung von Wegebeziehungen und Sichtachsen, auch vor dem Hintergrund der Ansiedlung neuer Frequenzbringer
- ≡ Achsenentwicklung Neumärker Straße-Potenzialstandort Edeka
- ≡ Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum z.B. Stadtskulpturen, Spielelemente, Stadtmöblierung
- ≡ Umsetzung Parkraumversorgungskonzept und Umsetzung Radwegekonzept zur Gewährleistung einer guten Erreichbarkeit/Anbindung der Innenstadt
- ≡ Standortprüfungen und -vorbereitungen zur Ansiedlung frequenzstarker und die innerstädtische Nutzungsvielfalt ergänzender Einrichtungen z.B. einer Hochschule, Kleinkunsthöhne

Helmstedt, Bäder, Sport-, Bolz- und Spielplätze, Entwicklung eines Familienzentrums

- ⇒ Prüfung der Bewerbung um die Programmaufnahme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zur Umsetzung baulicher und investitionsbegleitender Maßnahmen³⁰

Strategische netzwerkorientierte Maßnahmen/ Marketingmaßnahmen

Für eine erfolgreiche Initiierung und Umsetzung von gemeinsamen Maßnahmen der Innenstadtakteure kann die Stadt als Impulsgeber und Förderer bedeutende Unterstützung leisten. Vordringlich können hier folgende Maßnahme formuliert werden:

- ⇒ Zur Stärkung des Engagement der Bürger, Gewerbetreibenden und weiterer Akteure und Aktivierung privater Ressourcen Einrichtung eines Verfügungsfonds über die Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren³¹
- ⇒ Strategieentwicklung für Standortmarketingmaßnahmen unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz zur Stärkung der öffentlichen Wahrnehmung und der Innenstadt mit seiner markanten Nutzungsvielfalt (Etablierung Runder Tisch mit Vertretern aus den Bereichen/ Institutionen (helmstedt aktuell e.V., Tourismus, Kultur, Freizeit, Soziales, Bildung, Gesundheit, Jugend)
- ⇒ Initiierung eines Citymanagements über Städtebauförderung (ASZ, Sanierungsmaßnahmen)
- ⇒ Aktionstage auf Stadtplätzen
- ⇒ Vermarktung der Altstadt Offline und Online in Zusammenarbeit mit helmstedt aktuell e.V., Tourismus und weiteren Partnern
- ⇒ Unterstützung für Existenzgründer ggf. in Verbindung mit der Einrichtung eines Hauses der Arbeitsplätze (Co-Working Spaces)

³⁰ Zielstellung Förderprogramm ASZ: Stärkung zentraler innerstädtischer Versorgungsbereiche, Behebung bestehender bzw. drohender Funktionsverluste, Herstellung Nutzungsvielfalt, Unterstützung von Baumaßnahmen sowie Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen

³¹ Mit der Einrichtung des Fonds wird erfahrungsgemäß durch die breite Beteiligung eine höhere lokale Akzeptanz für initiierte Maßnahmen erreicht und Maßnahmen können mit einem flexibleren Einsatz von Fördermitteln auf die lokalen Bedürfnisse angepasst werden.

Empfehlungen für Maßnahmen der Gewerbetreibenden

Neben der Stadtverwaltung stellen Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen und Immobilienbesitzer die zentralen Innenstadtakteure dar. Gemeinschaftliches Handeln und die Bündelung und Koordination verschiedener Interessen sind die wesentlichen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Attraktivitätssteigerung und eine Belebung der Innenstadt. Der Verein helmstedt aktuell e.V. ist zwar ein wichtiger Partner für die Innenstadtakteure. Der Verein konzentriert sich gemäß seiner Satzung aber vor allem auf die Vermarktung der Gesamtstadt mit der Organisation von Veranstaltungen. Die fokussierte thematische Beschäftigung mit den Innenstadtbelaugen ist in der gegenwärtigen Konstellation des Vereins nicht in dem Umfang möglich wie es die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen verlangt. Zur Vermarktung der Innenstadt und Unterstützung der Gewerbetreibenden werden nachstehende Maßnahmen benannt:

- ≡ stärkere Nutzung von Synergien mit anderen innerstädtischen Nutzungen (gemeinsame Werbeaktionen, Verkaufsaktionen auf dem Wochenmarkt, Aktionstage)
- ≡ Nutzen von Bildungsangeboten in den Bereichen Digitalisierung, Vertriebswege, Schaufenstergestaltung, Webmarketing, Online-shop, Servicequalifizierung, Kassen-/ Warensysteme, Inhabernachfolge; Vermittlung und ggf. Entwicklung durch die Stadt, helmstedt aktuell e.V. oder als Aufgabe eines Citymanagements; Partner sind IHK, Handelsverband, Handwerkskammer, Dehoga
- ≡ Weiterer Ausbau und konsequente Vermarktung von Serviceangeboten und Dienstleistungen durch Einzelhändler (Bestell- und Lieferservice, Reparatur- und Änderungsdienste, Verleihe)
- ≡ Vereinbarung von Kernöffnungszeiten zur besseren Kundenorientierung und/ oder erweiterten Öffnungszeiten
- ≡ Zusammenarbeit mit einem Citymanagement als Partner für eine gemeinsame Innenstadtentwicklung, u.a. Unterstützung von Standortmarketingmaßnahmen, Mitwirkung bei Veranstaltungen
- ≡ Umsetzung eines konzeptionellen Marketings aller Gewerbetreibenden in Zusammenarbeit mit dem helmstedt aktuell e.V.

Im Ergebnis der Fachworkshops bestand Konsens darin, dass die Entwicklung der Innenstadt eine gemeinschaftliche Aufgabe der Händler, Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümer, innenstadtrelevanten Institutionen sowie der Stadtverwaltung und Politik ist. Im vorliegenden Einzelhandelskonzept werden die Handlungsfelder für die entsprechenden Zuständigkeiten, d.h. für die verantwortlichen Akteure formuliert. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept finden sich zudem für einzelne Handlungsfelder wie u.a. Mobilität,

Öffentlicher Raum, Handel und Gewerbe, Vermarktung und Belebung weiterführende Maßnahmenbeschreibungen mit der Benennung von Partnern, Kostenschätzungen und der Prioritätensetzung der Maßnahme.

6.3 Sonderstandortkonzept

Allgemein kann von Sonderstandorten dann gesprochen werden, wenn sie:

- ≡ nicht über die Ausstattungs- und Strukturmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen verfügen,
- ≡ überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind,
- ≡ überwiegend nicht in Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar eingebettet sind,
- ≡ ganz überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt werden,
- ≡ nicht primär der Versorgung ihres Nahbereiches dienen, sondern wenn ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Stadtbereiche oder gar die gesamtstädtische oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist.

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept sollte klarstellen, welche Versorgungsfunktion diese Sonderstandorte *aktuell* übernehmen (dieses geschieht im folgenden Kapitel) und welche Aufgabenzuweisung und Aufgabenteilung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzeptes *künftig* sinnvoll erscheinen.

Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bestehen in Helmstedt zwei weitere Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht.

Die Handelsprägungen der Sonderstandorte Werner-von Siemens-Straße/ Emmerstedter Straße und Magdeburger Berg erfolgten insbesondere infolge der Erweiterung des Einzugsgebietes der Stadt Helmstedt durch die deutsche Einigung 1990. Aufgrund der wirtschaftlichen Strukturveränderungen sahen sich die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe veranlasst, sich den neuen Marktbedingungen mit Verkaufsflächenerweiterungen anzupassen. Die rechtlichen Grundlagen legte die Stadt mit der Anpassung der gebietsrelevanten Bebauungsplänen sowie der Änderung der GI-Gebiete in SO-Gebiete im Flächennutzungsplan.

Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standorten

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Helmstedt (vgl. Kap. 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der ergänzenden Standortbereiche verbunden. Ergänzen Standortbereiche sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadt Einzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- ≡ die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch bzw. eine geringe Flächenproduktivität aufweisen,
- ≡ die im zentralen Versorgungsbereich nur bedingt bzw. gar nicht angesiedelt werden können oder sollen,
- ≡ deren Angebot die Zentrums- und Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht negativ beeinträchtigt.

Trotz dieser Ergänzungsfunktion zur Innenstadt sollte dennoch zunächst der Stärkung dessen selbst die höchste Priorität städtischer Entwicklungsmaßnahmen und Planungen beigemessen werden – auch etwa durch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente im zentralen Versorgungsbereich oder in unmittelbarer Nähe dazu.

Primär sollen an Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung solcher Sonderstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- ≡ Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ≡ Ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z.B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- ≡ sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden (Bsp. Konzentration Baumarkt mit Gartenfachmarkt),

- ≡ benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige ergänzende Standortbereiche ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelfentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für die Stadt Helmstedt wird eine Konzentration von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an den beiden Standortbereichen Magdeburger Berg und Werner-von-Siemens-Str./Emmerstedter Straße empfohlen. Infolge der bereits bestehenden hohen Einzelhandelsbedeutung an den Standorten bzw. der starken Einkaufsorientierung hierher sollte der Fokus primär auf die Bestandsentwicklung gerichtet und umfängliche Verkaufsflächenenerweiterungen oder Neuansiedlungen restriktiv gehandhabt werden. Eine Ansiedlung von zentren- sowie nahversorgungsrelevantem Einzelhandel sollte ausgeschlossen werden.

Entwicklungsziele und Empfehlungen für die Sonderstandorte Magdeburger Berg und Werner-von-Siemens-Str./Emmerstedter Straße

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 Einfahrstraßen 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, sollten keine weiteren Ansiedlungen von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mehr stattfinden, sondern ein restriktiver Umgang mit Randsortimenten vollzogen werden.

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär nur noch in der Innenstadt stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig ebenfalls nur noch im zentralen Versorgungsbereich oder nachgeordnet in den Siedlungsbereichen zur

Versorgung der Bevölkerung angesiedelt werden (vgl. Kap. 6.6). Die Ansiedlungsleitsätze sehen zum kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten keine Regelungen explizit vor. Daraus ergibt sich, dass diese aus fachgutachterlicher Sicht prinzipiell im gesamten Stadtgebiet zugelassen werden könnten. Dessen ungeachtet ist dennoch zu empfehlen, dass auch solche Betriebe gezielt zur Angebotsbereicherung in der Innenstadt (oder dessen unmittelbar angrenzende Randlagen) angesiedelt werden können. Für die Sonderstandorte werden folgende wesentliche Empfehlungen formuliert:

- ≡ Positivraum für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- ≡ Entwicklungspriorisierung:
 - > Umstrukturierung im Bestand (ggf. Verlagerung von Betrieben mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die Innenstadt und Nachnutzung durch nicht zentrenrelevante Sortimente)
 - > Entwicklungsrahmen für nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.6) und des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens
- ≡ Keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- ≡ Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zu Lasten der Innenstadt durch den bauplanungsrechtlichen Ausschluss weiterer einzelhandelsnaher Dienstleistungen und gastronomischer Angebote
- ≡ Restriktiver Umgang mit Randsortimenten durch bauleitplanerische Regelungen gemäß der Ansiedlungsleitsätze (s. Kap. 6.6) sowie unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen
- ≡ Restriktiver Umgang mit Verkaufsflächen- und Sortimentserweiterungen ggf. Einzelfallentscheidungen mit Einforderung von Verträglichkeitsgutachten
- ≡ Anpassung aktuell wirksamer B-Pläne entsprechend den Empfehlungen zur Standort- und Zentrenentwicklung für die notwendige Rechtssicherheit zur aktiven Steuerung

Eine eindeutige räumliche Festlegung der Sonderstandorte sollten im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden.

Die folgende Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung für beide Sonderstandorte, die bauleiplanerisch konkretisiert werden sollte.



Abb. 41: Abgrenzung Sonderstandort Magdeburger Berg
Quelle: Darstellung complan auf Grundlage Bestandserfassung Stadt + Handel 2017, Kartengrundlage © OpenStreetMap and contributors CC-BY-CA.

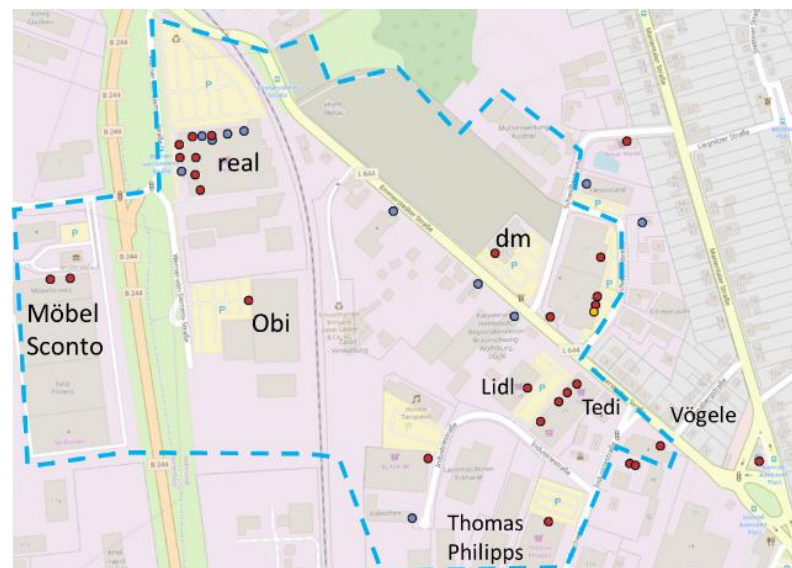


Abb. 42: Abgrenzung Sonderstandort Werner-von-Siemens-Straße/ Emmerstedter Straße
Quelle: Darstellung complan auf Grundlage Bestandserfassung Stadt + Handel 2017, Kartengrundlage © OpenStreetMap and contributors CC-BY-CA.

6.4 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde im Kapitel 4.2 analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Helmstedt ausgesprochen.

Zu den spezifischen Rahmenbedingungen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Helmstedt zählt eine räumliche Konzentration der großen nahversorgungsrelevanten Anbieter (Kaufland, real, Rewe, Aldi, Lidl, Netto, Penny) in der Kernstadt Helmstedt. Innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt ist größtenteils eine fußläufige Erreichbarkeit eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes gewährleistet. Lediglich in Randbereichen des Siedlungskerns sind in diesem Zusammenhang Erreichbarkeitsdefizite erkennbar.

Während in der nördlichen Kernstadt mit einem SB-Warenhaus, einem Supermarkt, einem Lebensmitteldiscounter sowie einem Lebensmittelmarkt und in der südöstlichen Kernstadt mit einem Verbrauchermarkt und einem Lebensmitteldiscounter mehrere vollsortimentierte und discount-orientierte Lebensmittelmärkte vorhanden sind, ist in der südwestlichen Kernstadt mit drei Lebensmitteldiscountern eine Discountlastigkeit des Angebotes festzustellen. Im Nordosten sowie in einem Teilbereich im Südwesten der Kernstadt ist die Nahversorgungssituation als nicht mehr optimal zu klassifizieren.

Gemäß dem Integrationsgebot des LROP sind Lebensmittelmärkte, mit einer regionalrelevanten Verkaufsflächengrößenordnung, in zentralen Versorgungsbereichen sowie in den daran anschmiegenen Bereichen anzusiedeln (vgl. Kap. raumordnerische Regelungen). Als regional relevant gelten dabei Lebensmittelmärkte, die **nicht** die nachfolgenden Kriterien erfüllen:

- ≡ Ein Lebensmittelmarkt befindet sich im räumlich-funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten **und**
- ≡ weist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² auf **oder**
- ≡ das Sortiment besteht zu min. 90% aus Lebensmittel und Drogeriewaren und der prognostizierte Umsatz wird zu mehr als 50% aus Kaufkraft des fußläufigen Einzugsbereichs (max. 1.000 m fußläufig) generiert.

Erfüllt ein Lebensmittelmarkt die oben genannten Kriterien nicht, so ist darüber hinaus eine Ansiedlung in einem zentralen Ort laut einer Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot des LROP Niedersachsen 2017 nur an konzeptionell hinterlegten Nahversorgungsstandorten möglich.

Die Ausnahmeregelung ist jedoch an die Bedingung geknüpft, dass eine „Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen [...] nicht möglich ist“. Hierzu zählt u.a. auch das Fehlen von Potenzialflächen in städtebaulich integrierten Lagen.

In Helmstedt erfüllt lediglich die Innenstadt die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich; in diesem sowie in den daran anschmiegenden Bereichen (städtebaulich integriert) gibt es aktuell mehrere Potenzialflächen. Diese befinden sich im Bereich des Gröpern, in der Marktpassage sowie im westlichen Bereich der Innenstadt und daran anschmiegenden Bereichen.

Für die Potenzialfläche im Westen der Innenstadt ist bereits die Ansiedlung eines Edeka-Marktes vorgesehen. Durch eine Realisierung des in Rede stehenden Marktes würde das bislang discountorientierte Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel um ein vollsortimentiertes Angebot ergänzt werden, wodurch ein vollumfängliches Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in der Innenstadt gesichert ist. Für die weiteren Potenzialflächen der Innenstadt erscheint deshalb eine weitere Ansiedlung von Lebensmittelmärkten nur bedingt sinnvoll, hier sollten Angebotsarrondierungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich (wie bspw. die Ansiedlung eines Elektromarktes) im Vordergrund stehen.

Auf Grund der in der Innenstadt vorhandenen Potenzialflächen stellt sich aktuell eine Ansiedlung oder eine Verkaufsflächenerweiterung eines regionalrelevanten Lebensmittelmarktes außerhalb der Innenstadt als nicht kongruent zum Integrationsgebot des LROP dar.

Während Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² noch weitgehend wirtschaftlich am Markt bestehen können, benötigt der Betriebstypus des Vollsorbitmenters (bspw. Supermarkt) auf Grund der deutlich höheren Artikelanzahl in der Regel eine Gesamtverkaufsfläche von min. 1.200 m² oder mehr. Entsprechende Vollsorbitmenter stellen sich in Helmstedt in der Regel als regional relevant dar, da auf Grund der Siedlungsstruktur zumeist keine Umsatzquoten von 50 % oder mehr aus dem fußläufigen Nahbereich erreicht werden dürften.

Außerhalb der Innenstadt wäre somit eine Weiterentwicklung und Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation in der Regel nur über die Ansiedlung von kleinflächigen Lebensmitteldiscountern möglich.

Städtebauliches Ziel der Stadt Helmstedt ist es jedoch, in der Kernstadt eine fußläufige, qualitativ hochwertige Nahversorgung auch über den Betriebstypus Supermarkt zu erreichen. Im Falle eines entsprechenden Planvorhabens (Ansiedlung oder Verkaufsflächen-erweiterung eines Lebensmittelmarktes in regional relevanten Verkaufsflächen-Größenordnungen) ist somit eine einvernehmliche Lösung mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig zu erzielen.

Im Rahmen der Einzelhandelskonzeption werden hierfür in der Helmstedter Kernstadt Nahversorgungsstandorte ausgewiesen sowie Prüfkriterien für Lebensmittelvorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entwickelt.

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

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.

³² Aktuell wird von Seiten des Betreibers eine Erweiterung des Penny-Marktes angestrebt. Die projektierte Verkaufsfläche überschreitet dabei die Großflächigkeitsschwelle. Da das Planvorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und lt. einem Verträglichkeitsgutachten keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu erwarten sind, wird das Vorhaben von Seiten der Stadt positiv begleitet. Die Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde ist ebenfalls bereits erfolgt. Laut Regionalverband Großraum Braunschweig bestehen hinsichtlich des Vorhabens keine raumordnerischen Bedenken.

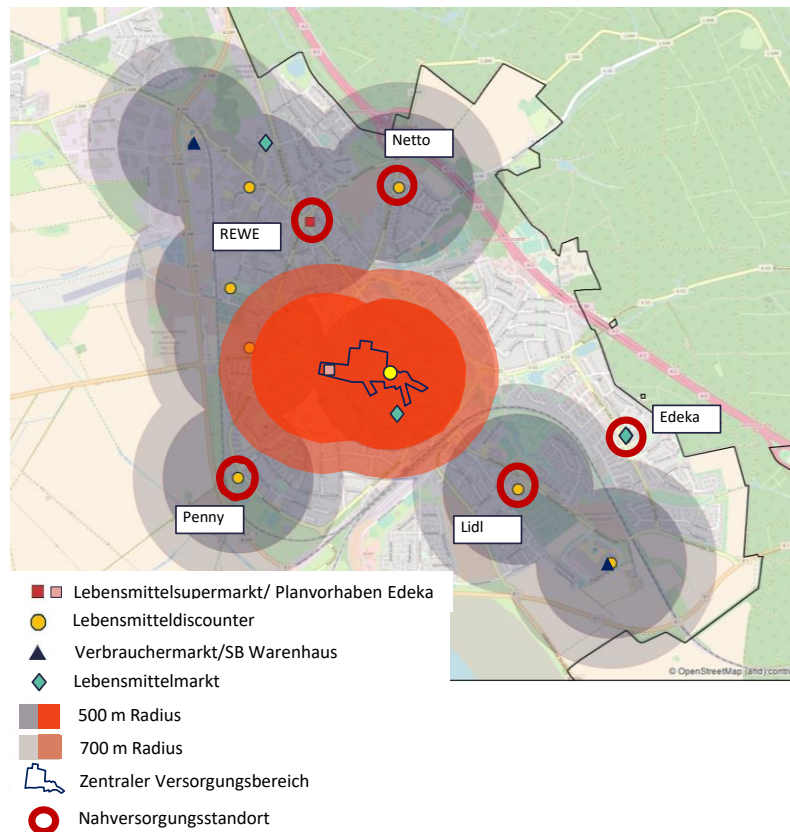


Abb. 43: Nahversorgungsstandorte in Helmstedt
Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Vor-Ort-Erhebung: Stadt + Handel 06/ 2017

Außerhalb der städtebaulich integrieren Lagen gem. LROP sollen dabei lediglich solche Lebensmittelmärkte realisiert werden, die überwiegend der Nahversorgung dienen; eine angemessene Verkaufsflächendimensionierung ist dabei insbesondere von der Höhe der Mantelbevölkerung abhängig. Zusätzlich soll eine Gefährdung von Lebensmittelmärkten im zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden. Zur Vorprüfung entsprechender Lebensmittelmarkt-Vorhaben dient das nachfolgende Prüfschema:

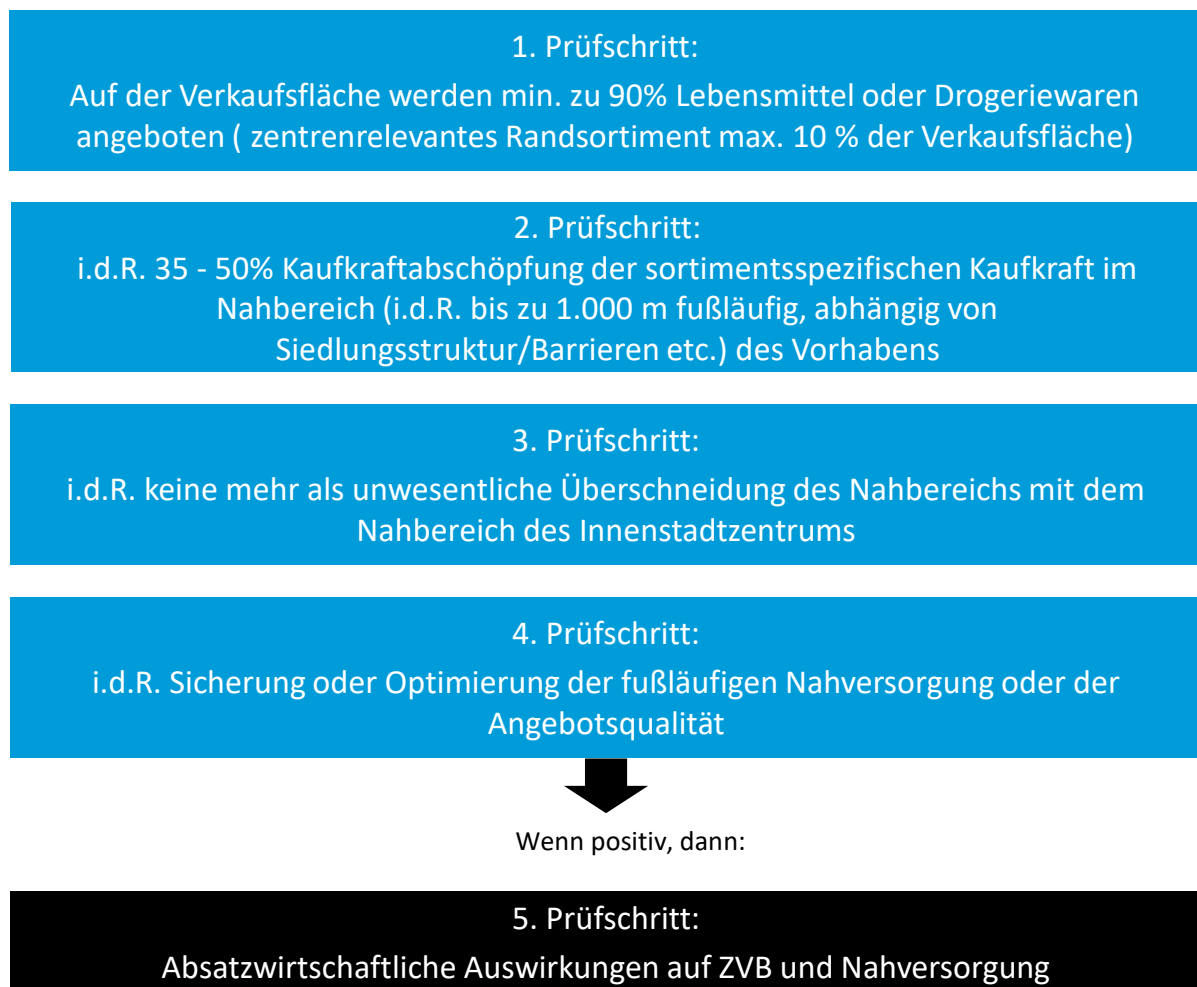


Abb. 44: Prüfschema für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Können für Lebensmittelvorhaben an Standorten, die die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort erfüllen, die vorgenannten ersten vier Prüfschritte positiv bescheinigt werden, wäre eine Konformität zum Einzelhandelskonzept gegeben. Das Beeinträchtigerungsverbot bleibt davon unberührt.

Sollte durch die Ersteinschätzung eines Vorhabens bereits festgestellt werden, dass die genannten Voraussetzungen ganz überwiegend zu einer negativen Einschätzung eines Vorhabens führen, wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzepts notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu fördern.

Fällt die Vorprüfung positiv aus, so sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens in einem fünften Prüfschritt auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall vor allem eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für den (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereich³³ sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen im zentralen Versorgungsbereich von Bedeutung. Die vieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Empfehlungen für die Helmstedter Ortsteile

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb der Kernstadt ist bislang kein strukturprägender Lebensmittelmarkt (> 400 m²) verortet. Angesichts des geringen Bevölkerungspotenzials in den Ortsteilen (max. rd. 2.200 Einwohner) erscheint eine perspektivische Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmittel-discounters oder Supermarktes als nur bedingt möglich. Für mögliche Kleinflächenkonzepte wird außerhalb der Innenstadt lediglich in den Ortsteilen Emmerstedt und in Büddenstedt die hierfür notwendige Mantelbevölkerung von 1.500 bis 3.000 Einwohnern (in Abhängigkeit von den örtlichen Strukturen) erreicht, die Möglichkeiten einer entsprechende Ansiedlung sollte zur Verbesserung der Nahversorgungssituation geprüft werden.

Nachfolgend werden bereits erprobte Konzepte zur Sicherstellung der Nahversorgung vorgestellt. Diese beziehen sich im Schwerpunkt auf den stationären Einzelhandel sowie teilweise auf mobile Angebote. Ausführlich nachzulesen sind die nachfolgend beschriebenen Modelle in dem von Stadt + Handel und des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) erstellten Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung.³⁴

Kleinflächenkonzepte

Filialkonzept

Filialkonzepte sind auf Kleinflächenläden im Franchise-Bereich ausgerichtet und vertraglich an einen Großhandelspartner gebunden. Dieser ist sowohl verantwortlich für die Belieferung als auch für die

³³ Untersuchungsrelevant können dabei auch zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des Helmstedter Stadtgebietes sein.

³⁴ Vgl.: Beckmann, Ralf/ Böcker, Mone/ Lindemann, Maik/ Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen.

Konzeptgebung. Kennzeichnend für diese Konzepte ist die Konzentration des Sortiments auf den Vergesslichkeits- und Bequemlichkeitseinkauf sowie auf Frischwaren. Weitere Merkmale sind längere Öffnungszeiten, Stehcafé und häufig die Ergänzung mit Dienstleistungsangeboten zur Kundenbindung. Ein Vorteil dieser Konzepte ist, dass oftmals eine Beratung und Standortanalyse durch den Konzeptgeber stattfindet, sodass die wirtschaftlichen Risiken der Betreiber minimiert werden (vgl. DSSW 2007, S. 31).

In den letzten Jahren wurden Konzepte dieser Art von den großen Lebensmittelgroßhändlern für 300 bis 600 m² Verkaufsfläche entwickelt (z. B. Markant nah & frisch, nah & gut und Nahkauf). Teilweise weisen auch regionale Ladenketten sowie Integrationsmärkte Franchisemerkmale auf, zum Beispiel in Form eines einheitlichen Auftretts. Bei regionalen Ladenketten handelt es sich um Nahversorgungsäden, die durch eine öffentlich geförderte Regionalinitiative entstanden sind (vgl. DSSW 2007, S. 35).

Damit sich solch ein Filialkonzept wirtschaftlich rentiert, ist im Einzugsbereich eines Betriebs eine gewisse Einwohnerzahl notwendig (vgl. nachfolgende Abbildung).

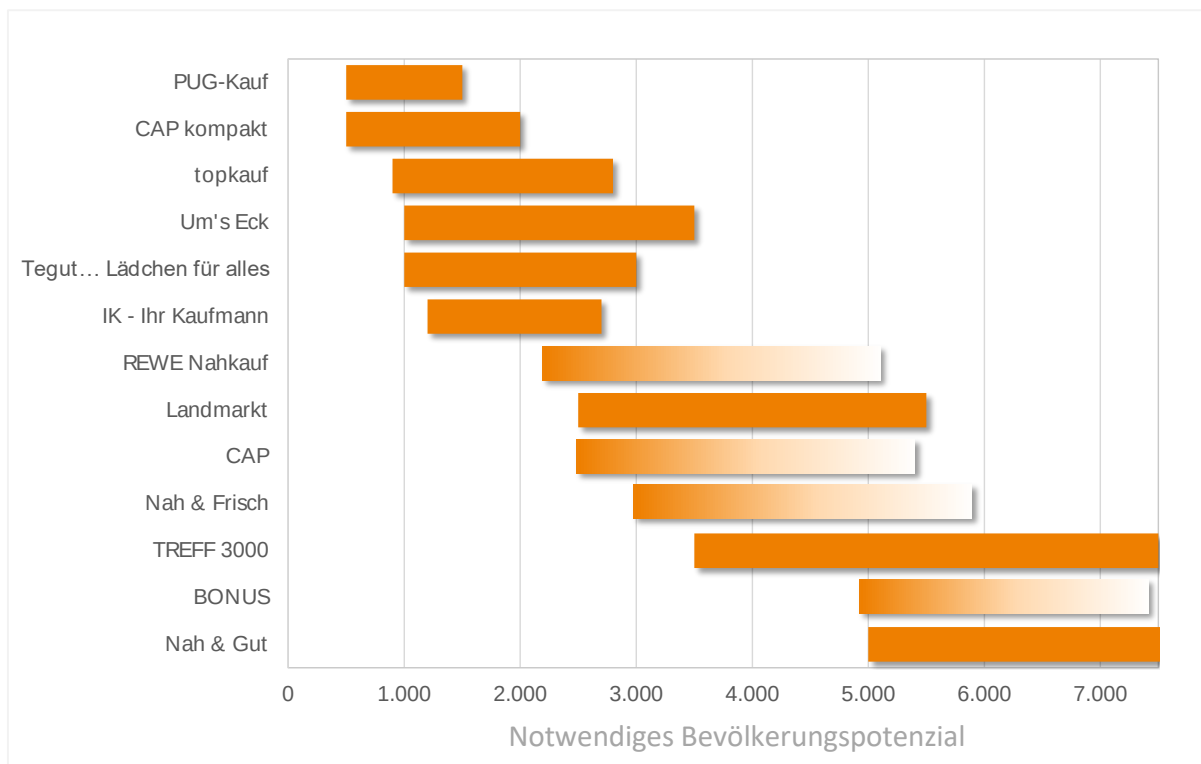


Abb. 45: Einzugsgebiete verschiedener Kleinflächenkonzept-Anbieter
Quelle: Darstellung Stadt + Handel 2016 auf Basis von Desktop Research

Multifunktionsladen

Multifunktionsläden bieten dem Konsumenten, ähnlich wie Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren vielfältige Kopplungsmöglichkeiten. Daneben dienen gastronomische Treffpunkte und

Zusatzdienstleistungen, wie zum Beispiel Post, Reisebüro, Krankenkasse oder soziale Einrichtungen, der Kundenbindung sowie der Abgrenzung zu Supermärkten und Discounter.

Wirtschaftlich rentabel lassen sich die Zusatzdienstleistungen aus sich heraus nur selten betreiben, denn in erster Linie dienen sie der Förderung der Hauptnutzung bzw. des gesamten Marktes. Sind räumliche und personelle Kapazitäten vorhanden und lassen sich Synergien für den Konsumenten erkennen, dann ist die Kopplung von (Lebensmittel-) Einzelhandel und Dienstleistungen in Form von Multifunktionsläden als sinnvoll einzustufen.

Integrationsmarkt

Neben der Funktion der Nahversorgung dienen Integrationsmärkte der Einbindung sozial benachteiligter Gruppen in den Arbeitsmarkt und in die Gesellschaft. Diese Märkte bieten auf mindestens 300 bis 400 m² Verkaufsfläche ein Vollsortiment mit etwa 6.000 Artikeln an. Die Mindesteinwohnerzahl im fußläufigen Einzugsgebiet sollte bei 2.000 Einwohnern liegen. Durch das Modell der gezielten Integration behinderter Menschen und der damit verbundenen Förderung durch Stiftungen und öffentliche Zuschüsse, wird ein Bestehen auch an Standorten mit geringer Renditeerwartung ermöglicht, da die Gewinnerzielung bei diesen Märkten nicht im Vordergrund steht.

Bürgerladen

Hintergrund der Gründung eines Bürgerladens ist die Mobilisierung des Engagements möglichst vieler Bürger für ihren eigenen Laden, wobei Gewinnabsichten nicht im Vordergrund stehen. Träger dieser Läden sind Vereine oder Genossenschaften, die auch an Sortiments- und Preisgestaltung mitwirken können. Das Konzept des Bürgerladens befördert und beabsichtigt in dessen Gründungs- und Betriebsphase Kommunikationsprozesse zwischen den Einwohnern, die Engagement und Identifikation mit Betrieb und Wohnort hervorrufen sollen.

Charakteristisch für Bürgerläden ist die Ausrichtung des Sortiments auf die Gewährleistung der Grundversorgung auf ca. 100 bis 200 m² Verkaufsfläche. Der Sortimentsschwerpunkt liegt dabei auf Frischwaren. Eine weitere Form des Bürgerladens ist die Einbindung der Bürger als kapitalbildende Gesellschafter. Dies ist dann zu empfehlen, wenn Startkapital für ein Geschäft nötig ist.³⁵

In den kleineren Ortsteilen sollte der Fokus auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

³⁵ Vgl. DSSW (2007): S. 42.

- ≡ Mobiler Handel (Verkaufswagen)
- ≡ „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- ≡ Liefer- und Bestellservice
- ≡ Hofläden

Mobile Konzepte - Verkaufswagen und Bringdienste

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen, sind Verkaufswagen, entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier oder Fleisch) oder mit einem breiter gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigeren Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Gebiet ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.³⁶

Als Beispiel für einen Verkaufswagen sei an dieser Stelle der mobile Ableger des 1-2-3-Markts im Main-Kinzig-Kreis genannt. Neben den zwei stationären Geschäften in Bad Soden-Salmünster und Hanau verfügt das Unternehmen über drei mobile Verkaufswagen. Von Montag bis Samstag werden mit den Fahrzeugen über 40 Standorte angefahren. Das Sortiment umfasst neben Lebensmitteln, Drogerie-, Schreib-, und Papierwaren überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente. Durch dieses Angebot wird ein gewisses Maß der Grundversorgung in ländlichen Gemeinden ohne stationäres Lebensmittelgeschäft und ohne hinreichende ÖPNV-Anbindung realisiert. Neben einem Grundangebot von bis zu 2.500 Artikeln kann auch auf individuelle Kundenwünsche reagiert werden. Aktuelle Praxisbeispiele und Hinweise zur Erstellung eines Businessplanes für entsprechende Nahversorgungskonzepte sind der Studie Nahversorgung aktuell (2015) des Handelsverbandes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Hofläden

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Diese Läden bieten zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen zu

³⁶ Vgl: DSSW (2007): S. 51.

gestalten, welche dem Konsumenten, ähnlich wie Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren vielfältige Kopplungsmöglichkeiten bieten können.

6.5 Sortimentsliste „Helmstedter Liste“

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Helmstedt als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen.

Methodische Herleitung

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.³⁷ 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.

³⁷ Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/ 05 vom 30.01.2006.

Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- ≡ die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- ≡ die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- ≡ die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- ≡ die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- ≡ die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- ≡ die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- ≡ die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- ≡ die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres **Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Lagen, die in Wohnsiedlungsbereichen eingebettet sind, angesiedelt sind** und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- ≡ die zentrale Lagen nicht prägen,
- ≡ die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch autokundenorientierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit; s. hierzu die oben stehende Aufzählung) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den im vorliegenden Einzelhandelskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich von wesentlicher Bedeutung sind, werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Ver-

ortung in den Lagekategorien außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als zentrenrelevant bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant definiert:

- ≡ Bettwaren
- ≡ Bücher
- ≡ Elektrokleingeräte
- ≡ Elektrogroßgeräte (Einzelgeräte)
- ≡ Glas/ Porzellan/ Keramik
- ≡ Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware
- ≡ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- ≡ Hausrat/ Haushaltswaren
- ≡ Heimtextilien/ Gardinen
- ≡ Kinderwagen
- ≡ Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren, Bastelbedarf
- ≡ Schuhe/ Lederwaren
- ≡ Spielwaren
- ≡ Unterhaltungselektronik/ Telekommunikationsartikel/
Computer (PC-Hard- und Software)
- ≡ Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel),
- ≡ Bilder/ Poster/ Bilderrahmen
- ≡ Nahrungs- und Genussmittel
- ≡ Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie
- ≡ Pharmazeutische Artikel
- ≡ (Schnitt-) Blumen
- ≡ Zeitungen/ Zeitschriften

Bezüglich der oben stehenden Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (z. T. auch kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs ist möglich, so dass im Rahmen des Versorgungsauftrages bzgl. des qualifizierten Grundbedarfs insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente in dem zentralen Versorgungsbereich festgestellt werden kann.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Helmstedt als sog. „Helmstedter Liste“.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrogroßgeräte (Einzelgerät)	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten (Einzelgeräten) wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/ Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)

Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)
Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken

Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht zentrenrelevante Sortimente³⁸		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzept der Stadt Helmstedt als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment i. e. S.	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, s. Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte (Einbaugerät, nicht einzeln verkäuflich)	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Einbau-Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)

Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läuferten)
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Lampen/ Leuchten	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)</i>

Abb. 46: Sortimentsliste für die Stadt Helmstedt („Helmstedter Liste“)
Quelle: Darstellung: Stadt + Handel

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

³⁸ Kurzform für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

6.6 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Helmstedt empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt anzusiedeln.

⇒ Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär in der Innenstadt angesiedelt werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen.

⇒ **In der Innenstadt** unbegrenzt (Positivraum)³⁹

⇒ Restriktiver Umgang an autokundenorientierten Standorten

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich in der Innenstadt zulässig sein. Damit kann die Innenstadt in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig soll eine Streuung solcher wichtigen Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen in der Innenstadt als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für die Innenstadt daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in Lagen, die in Wohnbebauung eingebettet sind, in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber der Innenstadt zu einem zu großen Gewicht von Lagen außerhalb der Innenstadt führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner

³⁹ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-) Begrenzung erforderlich werden lassen.

Fachgeschäfte, die bereits heute in den in Wohnbebauung eingebetteten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

Leitsatz II: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist primär in der Innenstadt anzusiedeln oder auszubauen. Zur Gewährleistung der fußläufigen Nahversorgung können entsprechende Anbieter auch an Standorten angesiedelt werden, die einen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wohnbebauung aufweisen. Vorhabenstandorte für strukturprägende Lebensmittelvorhaben (Gesamtverkaufsfläche > 400 m²) sollen darüber hinaus die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort erfüllen, die Verkaufsflächen entsprechender Vorhaben sollen in Hinblick auf die Mantelbevölkerung angemessen dimensioniert sein (vgl. Prüfschema Nahversorgungskonzept)

- ≡ Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär in der Innenstadt anzusiedeln oder auszubauen.
- ≡ Strukturprägende Lebensmittelmärkte (G-VKF > 400 m²) können zur Sicherung der fußläufigen bzw. der verbrauchernahen Versorgung auch an Standorten angesiedelt oder ausgebaut werden, die den Kriterien an einen Nahversorgungsstandort entsprechen. Die Verkaufsfläche soll dabei in Hinblick auf die Mantelbevölkerung angemessen dimensioniert sein (vgl. Ausführungen Nahversorgungskonzept, Prüfschema für entsprechende Lebensmittelvorhaben). Darüber hinaus können Fachgeschäfte oder Lebensmittelhandwerker zur Sicherung und zur Weiterent-

wicklung der Nahversorgung an sämtlichen Standorten angesiedelt werden, die einen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wohnbebauung aufweisen.

- ≡ Restriktiver Umgang an Standorten ohne funktionalen Zusammenhang mit Wohnbebauung.

Leitsatz III: Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment kann im gesamten zentralen Siedlungsgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.

- ≡ Aus städtebaulichen Gründen ist eine entsprechende Konzentration auf die Sonderstandorte Magdeburger Berg und Emmerstedter Straße/ Werner-von-Siemens-Straße ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Streuung des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerks-, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe, entgegenzuwirken.
- ≡ Sondergebietspflichtige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten zentralen Siedlungsgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.
- ≡ Dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente analog zu den Zielen des LROP auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Helmstedt künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

6.7 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Helmstedt werden in diesem Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungs-

strategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte⁴⁰ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt mittels Stadtratsbeschluss Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 BauGB.

Im Folgenden gilt es die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zu harmonisieren. Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- ≡ Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben in der Innenstadt gemäß der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- ≡ Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Einzelhandelskonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- ≡ Kurzfristiger Standortumbau an Standorten durch Modifizierung der bestehenden Bebauungspläne im Rahmen der juristischen Möglichkeiten, z.B. durch Anpassung der dort zulässigen Sortimente an die fortgeschriebene Helmstedter Sortimentsliste

⁴⁰ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

und/ oder in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel Rücknahme von unausgeschöpften Baurechten.

- ≡ Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- ≡ Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in dem zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen mittelfristlichen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Helmstedter Liste zentrenrelevanter Sortimente.

In einem abgestuften Verfahren sollte zunächst der Flächennutzungsplan mit den funktionalen und standortbezogenen Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes harmonisiert werden, hierbei sollte zunächst der Fokus auf die Sonderbauflächen Handel an den Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegt werden, da diese die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsvorhaben begründen können.

In einem nächsten Schritt sollte von der im § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verankerten Darstellungsmöglichkeit eines zentralen Versorgungsbereiches im Flächennutzungsplan Gebrauch gemacht werden und hierauf die Abgrenzung des Kerngebietes/ der jeweiligen Sondergebietsflächen angepasst werden.

Zur Überprüfung der relevanten Bebauungspläne sollte in einer nachgelagerten Untersuchung eine Baurechtsanalyse durchgeführt werden.

In dieser sollte eine planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben und deren Vereinbarkeit mit dem geltenden Baurecht erfolgen. Aus den Ergebnissen sollte geschlussfolgert werden, inwieweit bauplanungsrechtliche Anpassungen notwendig sind. Im Einzelnen sollte dabei untersucht werden:

- ≡ Notwendigkeit zur Anpassung von Bauleitplänen an Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- ≡ Berücksichtigung städtebaulicher Vorgaben aus dem vorliegenden Einzelhandelskonzept
- ≡ Erarbeitung konkreter textlicher Festsetzungen zur Feinsteuerung des Einzelhandels in GE Gebieten

- ≡ Überplanung des unbeplanten Innenbereich insbesondere in Bereichen, die potenziell für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Frage kämen
- ≡ Analyse möglicher Vertrauens- und Planungsschäden nach §§ 39ff BauGB
- ≡ Wenn nötig: Änderung fehlerhafter Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen:

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- ≡ dem jeweils individuellen Planerfordernis;
- ≡ der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu dem zentralen Versorgungsbereich (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);
- ≡ der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll⁴¹ (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- ≡ der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelskonzepts;
- ≡ den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- ≡ den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts⁴² – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁴³

Die Helmstedter Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁴⁴

Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich auf Grund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

⁴¹ So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/ 2496: S. 11).

⁴² Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

⁴³ Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07.

⁴⁴ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

Empfohlene Musterfestsetzungen

I. Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet Name wird festgesetzt als Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO.⁴⁵ In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter usw.) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von xy m² und dem Hauptsortiment xy (einfügen Benennung gemäß Helmstedter Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz III:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Helmstedter Sortimentsliste) (entweder) auf insgesamt xy % der Gesamtverkaufsfläche (oder) maximal xy m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- ≡ Sortiment oder Sortimentsgruppe xy (einfügen: Benennung gemäß Helmstedter Sortimentsliste): maximal xy m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- ≡ weitere Sortimente analog“
- ≡ Sind innerhalb eines Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.S.d. § 12 BauGB⁴⁶ entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

II. Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁴⁷

„Das Baugebiet Name wird festgesetzt als Gebietstyp nach BauNVO. In diesem Gebiet sind zulässig Benennung der zulässigen

⁴⁵ Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

⁴⁶ Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen auf Grund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

⁴⁷ Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe [...]. In diesem Bau-gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Helmstedter Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Helmstedter Liste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-) Sortimente anbieten⁴⁸ (*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung des Zentrums sowie dessen Erhaltung und Weiterentwicklung i.S.d. des Einzelhandelskonzeptes einzugehen*) nicht zulässig.“

⁴⁸ In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser .

7 | Schlusswort

Die Stadt Helmstedt verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt mit einer klar definierten Versorgungsaufgabe. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen.

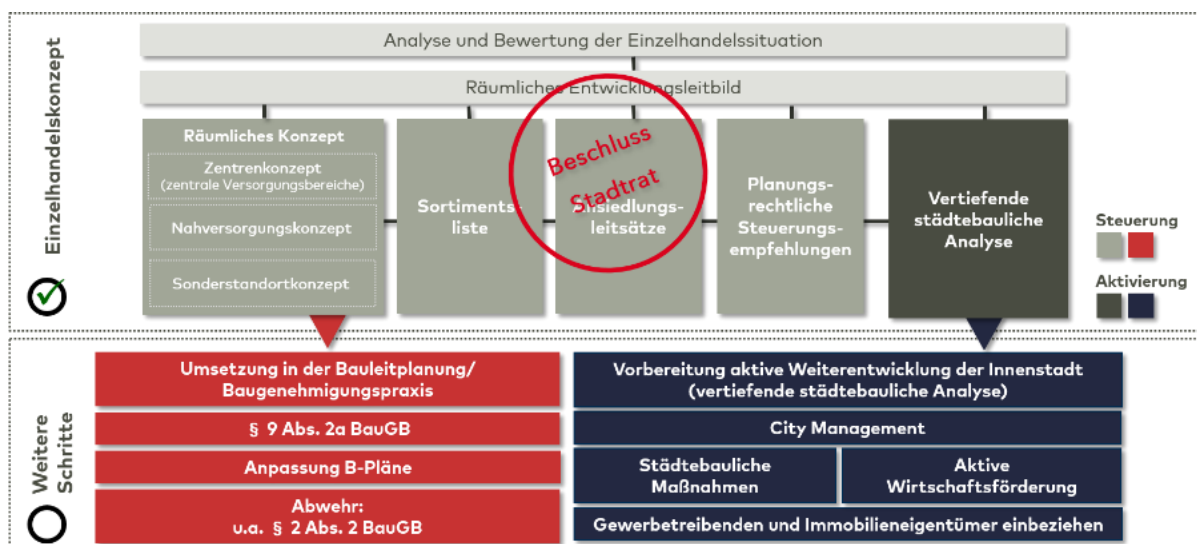


Abb. 47: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-) Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händler-schaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

8 | Literatur- und Quellenverzeichnis

- BBSR/ HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.
- BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort
- BMVBS (2013): Nahversorgung in ländlichen Räumen
- Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/ 2250. Berlin
- DSSW (2012): Wirkung von Einkaufszentren auf die Innenstadt, Berlin.
- EHI (2012, 2013): Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Daten zu Verkaufsflächen und Umsätzen im Einzelhandel/ Lebensmitteleinzelhandel. Abrufbar unter Handelsdaten.de
- Hahn-Gruppe (2006 - 2017): Real Estate Report Germany der Jahre 2006 – 2016/ 17. Bergisch Gladbach
- IFH (2008-2017) - Institut für Handelsforschung: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Jahre 2008 bis 2017.
- Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn
- Läpple, Dieter (2003): Thesen zur Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: Jahrbuch StadtRegion 2003, S. 61 - 77.
- Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW), Düsseldorf
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP.
- Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt (2014a): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2013. Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt (2014b): Konsumausgaben privater Haushalte im Inland nach Verwendungszwecken
- WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

Sonstige Quellen

Website Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland: www.bevh.org

Website EHI – handelsdaten.de: www.handelsdaten.de

Website HDE: www.einzelhandel.de

Website Statistisches Bundesamt (Destatis): www.destatis.de

Website Statistisches Landesamt für Statistik Niedersachsen:
[https:// www.statistik.niedersachsen.de/ datenangebote/ lson-](https://www.statistik.niedersachsen.de/datenangebote/isonlinedatenbank/)
[linedatenbank/](https://www.statistik.niedersachsen.de/datenangebote/isonlinedatenbank/)

9 | Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	8
Abb. 2: Darstellung zum Agglomerationsgebot	14
Abb. 3: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept	18
Abb. 4: Erhebungsbausteine	19
Abb. 5: Lage im Raum	22
Abb. 6: Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung Stadt Helmstedt	23
Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Helmstedt	24
Abb. 8: Altersstruktur Helmstedt und Deutschland 2016	24
Abb. 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Helmstedt	25
Abb. 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Helmstedt	25
Abb. 11: Pendlerverhalten der Stadt Helmstedt	26
Abb. 12: Einzelhandelsbestand in Helmstedt	26
Abb. 13: Helmstedt nach Warengruppen und Lagebereichen	28
Abb. 14: Zentren- und Standortstruktur Helmstedt nach EHK 2007/ 2010	29
Abb. 15: Darstellung ZVB Abgrenzung nach EHK 2007, Abgrenzung Hauptgeschäftsbereich Innenstadt	30
Abb. 16: Abgrenzung Nahversorgungs- zentrum Emmerstedter Straße nach EHK Helmstedt 2010	31
Abb. 17: Verkehrliche Erreichbarkeiten Kernstadt Helmstedt	32
Abb. 18: Fristigkeitsstufen nach Verkaufsflächen in der Kernstadt	33
Abb. 19: Verkaufsflächengrößen im ZVB Innenstadt	35
Abb. 20: Stärken-Schwächen-Darstellung	38
Abb. 21: Einzelhandelsbestand 2017	39
Abb. 22: Einzelhandelsbestandserfassung Standortbereich Magdeburger Berg	40
Abb. 23: Einzelhandelsbestandserfassung Standortbereich	41
Abb. 24: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Helmstedt gesamt	42
Abb. 25: Die Nahversorgungsstruktur in Helmstedt	44
Abb. 26: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftanteile nach Warengruppen	45
Abb. 27: Kaufkraftniveau für Helmstedt	46
Abb. 28: Kundenherkunft periodischer Bedarf	47
Abb. 29: Kundenherkunft aperiodischer Bedarf	49
Abb. 30: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Helmstedt	51

Abb. 31: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	55
Abb. 32: Bevölkerungsprognose für Helmstedt bis 2027	57
Abb. 33: Entwicklung der Konsumausgaben und des Einzelhandelsumsatzes in Deutschland 2000 – 2015; 2016: Prognose	57
Abb. 34: Entwicklung der Marktanteile des Online-Handels am warengruppenspezifischen Gesamtumsatz des Einzelhandels (BRD)	59
Abb. 35: Zielzentralität für Helmstedt	60
Abb. 36: Parameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	61
Abb. 37: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Helmstedt in m² Verkaufsfläche bis 2027	62
Abb. 38: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Helmstedt	66
Abb. 39: Zentren- und Standortstruktur (Zielkonzept)	68
Abb. 40: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Zielkonzept)	70
Abb. 41: Abgrenzung Sonderstandort Magdeburger Berg	84
Abb. 42: Abgrenzung Sonderstandort Werner-von-Siemens-Straße/ Emmerstedter Straße	84
Abb. 43: Nahversorgungsstandorte in Helmstedt	88
Abb. 44: Prüfschema für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	89
Abb. 45: Einzugsgebiete verschiedener Kleinflächenkonzept-Anbieter	91
Abb. 46: Sortimentsliste für die Stadt Helmstedt („Helmstedter Liste“)	100
Abb. 47: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	110

10 | Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens bei weniger als 400 m². Neben der Verkaufsflächengröße ist für die Abgrenzung zu Fachmärkten vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/ Bedienung) entscheidend.

Fachmarkt

Betriebstyp der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentsspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigem Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Verkaufsfläche in der Regel > 400 m².

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische und freizeitorientierte Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe. In jüngerer Zeit fanden jedoch auch Ansiedlungen von Factory-Outlet-Centern in historischen Innenstädten statt (bspw. in Bad Münstereifel).

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommener Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt in der Regel zwischen 700 –

1.400 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 5.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

In Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage

Als in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Nicht integrierte Lage (niL)/ autokundenorientierter Standort

Nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den in Wohnsiedlungsbereichen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 2.500 m², das Sortiment umfasst überwiegend Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Weitere Sortimente werden nur auf einem geringen Verkaufsflächenanteil angeboten.

Trading down Prozess

„Trading down“ bezeichnet den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Großformatiger Betriebstypus (rd. 2.500 - 5.000 m² Verkaufsfläche), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Pfandrückgaberäume und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadt, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.