Einzelhandelsentwicklungskonzepte

Carola Havekost

Geschäftsführerin bei der Oldenburgischen IHK

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

Ein Einzelhandelskonzept für Varel:

Inhalt:

Warum ist das sinnvoll?

- Baurecht
- Situation in Varel

Wie sollte der Erstellungsprozess ablaufen?

Welche Inhalte sollten erstellt werden?

Empfehlung der Oldenburgischen IHK

Warum ein „Kommunales Einzelhandelskonzept“ als Entscheidungs- und Steuerungsgrundlage in Varel?

Interessenausgleich:
Unterschiedliche (Einzel-)betriebswirtschaftliche Interessen und gesamtstädtisch orientierte Ziele und Entwicklungsvorstellungen

positive Weiterentwicklung der Stadt und ihrer Einzelhandelsstruktur?

Planungssicherheit: für zukunftsweisende Stadtentwicklungsentscheidungen wichtige Basis.

Rechtssicherheit: für alte und neue Investoren, zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung („Ansiedlung und Abwehr“).

Verlässlichkeit: (Wieder)-Herstellung/Sicherstellung von Politik als verlässlicher Partner in wichtigen stadtentwicklungspolitischen Entscheidungen.

Warum .... ? Neue bundesrechtliche Vorgaben

§ 11 Abs. 3 BauNVO
Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich [...] auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind [...] auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der im Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die **Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder anderen Gemeinden.

§ 2 Abs. 2 BauGB *(Novellierung 2004)*
Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. **Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.**

Warum .... ? Neue bundesrechtliche Vorgaben

§ 34 Abs. 3 BauGB *(Novellierung 2004)*
Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen **keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen.

§ 9 Abs. 2a BauGB *(Novellierung 01.01.2007)*
Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34) kann zur **Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,** auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenstadtentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind. [...] **Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. [...]**

Warum .... ? Neue bundesrechtliche Vorgaben

§ 1 Abs. 6 BauGB
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen [...]

Nr. 4

Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die **Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Nr. 8

Die Belange

a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer **verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung**

Nr. 11

Die Ergebnisse eines von der Gemeinde **beschlossenen** städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Warum .... ? Neue landesrechtliche Vorgaben

V e r o r d n u n g
zur Änderung der Verordnung über das
Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen – Teil II –
Vom 21. Januar 2008
(Nds. GVBl. S. 26)

Ziffern

2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

Situation in Varel

Was war?

- Fachmarktzentrum – im Bau – Entscheidung 2009
- Diskussion um die Entwicklung der Innenstadt / Leerstände
- Ansiedlung von Discountern, z. B. plus / NETTO Hafenstraße

Was wird sein?

- Diskussion um Famila – Schützenwiese
- Weitere Ansiedlungsvorhaben

Situation in Varel

Mögliche Ziele für Einzelhandelsentwicklung:

- Mittelzentrale Funktion stärken
- Innenstadt stärken
- Nahversorgung sichern
- Fachmarktzentren ....?

Oder doch andere Ziele?

Wo liegt die Innenstadt genau?

Was sind für die Nahversorgung wichtige Standorte?

Welche Sortimente gehören zur Nahversorgung?

Welche sind zentrenrelevant?

...

Wie sollte der Erstellungsprozess ablaufen?

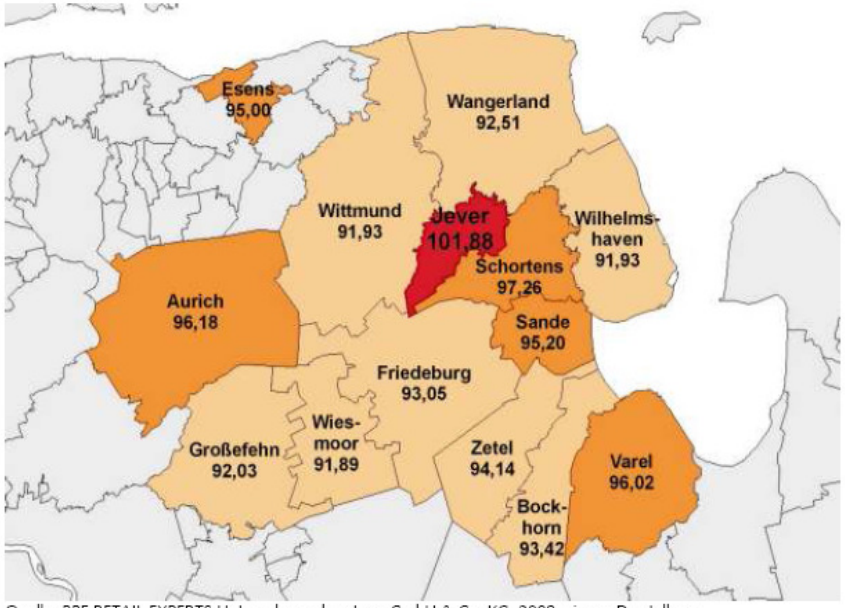
- **Beauftragung eines externen Gutachters**
- **begleitenden Arbeitskreis mit Vertretern folgender Institutionen:**
  Bürgermeister, politische Fraktionen, Stadtverwaltung, Landkreis, Einzelhandel / Werbegemeinschaften, Stadtmarketing, Unternehmerverband Einzelhandel, Oldenburgische IHK.
- **Mehrere Sitzungen (Protokolle)**
- **Verabschiedung durch den Rat von Varel**
- Kontinuierliche Umsetzung des Konzepts durch die relevanten Akteure in einem beratenen Arbeitskreis

Welche Inhalte sollten erstellt werden?

- **Flächendeckende Analyse** der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen und Sortimenten.

- **Ermittlung des Einzugsgebietes** von Varel durch Haushaltsbefragung in Varel und im Umland.

Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern in der Region 2008



Quelle: BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, 2008, eigene Darstellung

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Jever, 2008

Welche Inhalte sollten erstellt werden?

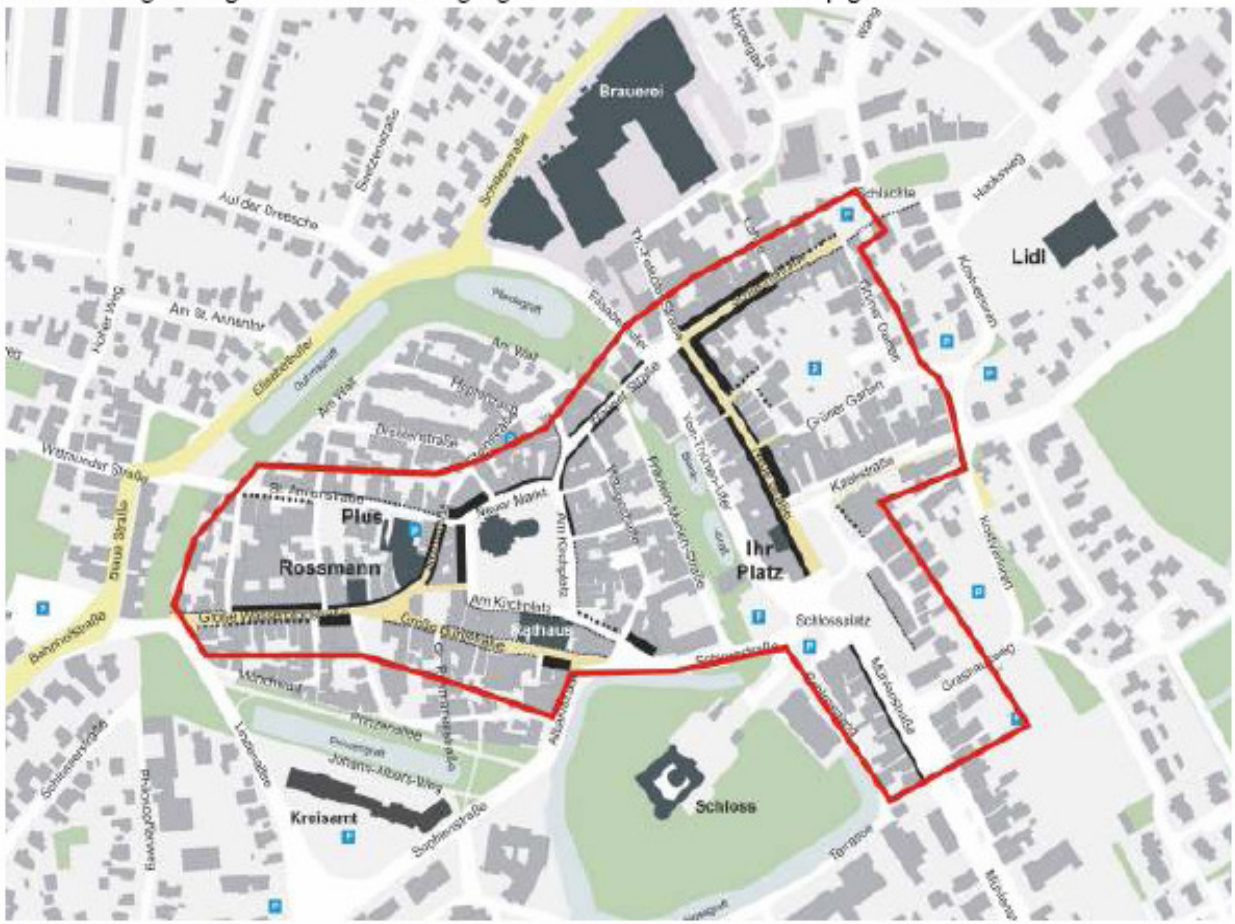
- **Befragung** ausgewählter Einzelhändler und Expertengespräche.

- **Städtebauliche Analyse und möglichst parzellenscharfe Abgrenzung** der Innenstadt, weiterer Ortskerne bzw. Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren und Fachmarktzentren.

    - Erhebung von zentrenbildenden Betriebe der Dienstleistungswirtschaft und des Handwerks.

Einzelhandelsentwicklungskonzepte

Karte 18: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Jever, 2008

Welche Inhalte sollten erstellt werden?

- **Analyse von Potenzialflächen und Tabuflächen** für den Einzelhandel innerhalb von Varel einschließlich der geplanten Einzelhandelsprojekte.
- **Bewertung** der Angebots- und Nachfragesituation.
- **Bewertung** der Stärken und Schwächen des Einzelhandels in der Stadt/ Gemeinde.

Welche Inhalte sollten erstellt werden?

- **Festlegung von Standortbereichen** für die künftige Einzelhandelsentwicklung einschließlich Veränderungsspielräumen für den Einzelhandel

- **Formulierung konkreter Aussagen für grundstücksspezifische Optionen**, auch: vertretbare Größen von Verkaufsflächen in den Zentren und an den übrigen Standorten.

- **Definition einer Vareler Sortimentsliste**, einschließlich einer Einteilung in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente.

- **Erstellen eines abschließenden gutachterlichen Berichtes und eines Einzelhandelskonzeptes in Schriftform**

Tabelle 15: Jeversche Sortimentsliste

Jeversche Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente (ggf. zentrenrelevant)	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel	
Getränke	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke)	
Pharmazeutika, Reformwaren	
Schnittblumen	
Zeitungen / Zeitschriften	
Bekleidung	Hörgeräte
Bettwäsche	Kunstgewerbe / Bilder
Bild- und Tonträger	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
Bilderrahmen	Leuchten, Leuchtmittel
Bücher	Musikinstrumente und Zubehör
Computer und Zubehör	Optik, Augenoptik
Elektrokleingeräte	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Elektrogroßgeräte	Sanitätsbedarf
Fahrräder und Zubehör	Schuhe
Foto	Spielwaren, Babyartikel
Gardinen	Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Geschenkartikel	Sportbekleidung
Glas/Porzellan/Keramik	Sportschuhe
Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware Stoffe / Wolle	Telekommunikation und Zubehör
Haushaltswaren (Küchenartikel und –geräte- ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln)	Teppiche (Einzelware)
	Uhren/Schmuck
	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Wäsche/Miederwaren/Bademoden
	Zoologischer Bedarf

Jeversche Sortimentsliste	
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe	Kamine/Kachelöfen
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Boote und Zubehör	KFZ- und Motorradzubehör
Büromöbel	Küchenmöbel
Camping und Zubehör	Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)
Eisenwaren / Beschläge	Matratzen/ Bettwaren (ohne Bettwäsche)
Elektroinstallationsmaterial	Möbel
Erotikartikel	Pflanzen/Samen
Farben/Lacke	Rollläden/Markisen
Fliesen	Sanitärbedarf
Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser)	Tapeten
Gartenmöbel	

Quelle: eigene Zusammenstellung

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Jever, 2008

Was empfiehlt die Oldenburgische IHK der Vareler Politik?

- Keine einzelfallbezogenen Stellungnahmen – Gesamtsicht ist MUSS
- Erstellen Sie ein Einzelhandelskonzept für Varel und beschließen Sie es.
- Suchen Sie sich dafür einen externen Experten.
- Stimmen Sie die Ergebnisse mit den beteiligten Akteuren ab.
- Wir stehen Ihnen dabei gerne zur Seite.

Was empfiehlt die Oldenburgische IHK der Vareler Politik?

http://www.stadt-jever.de/html/AuslegFNP/Einzelhandelskonzept_Jever.pdf

http://www.oldenburg.de/stadtol/index.php?id=3882

http://www.delmenhorst.de/verwaltung/fachdienste/803/einzelhandel/

...

Vielen Dank, dass Sie mir zugehört haben!

Carola Havekost

Geschäftsführerin
Handel, Dienstleistungen, Tourismus, Stadtentwicklung, Starthilfe
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6 | 26122 Oldenburg
Tel. 0441 2220-300 | Fax 0441 2220-5301
Internet: http://www.ihk-oldenburg.de | E-Mail: carola.havekost@oldenburg.ihk.de