

Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde



Sitzung des Fachbereichsausschusses
Stadtentwicklung und Bauaufsicht
27.05.2015, 18:00 Uhr, Rathaus Sehnde

Dipl.-Geogr. Carita Pech
M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

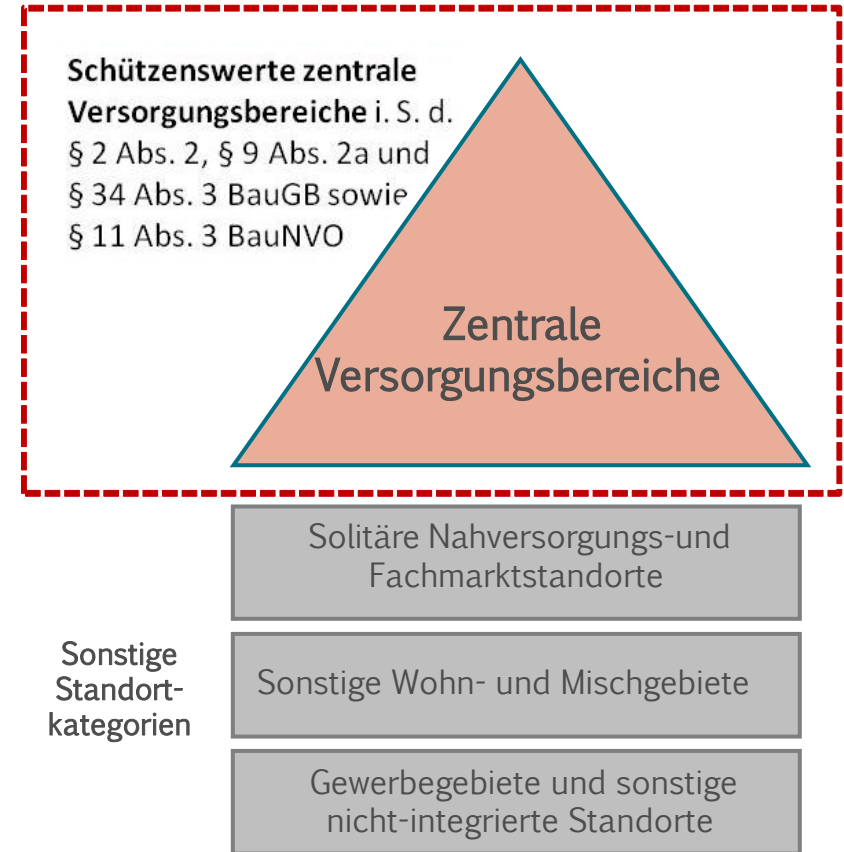
1. Zentrenkonzept
2. Branchenkonzept
3. Standortkonzept

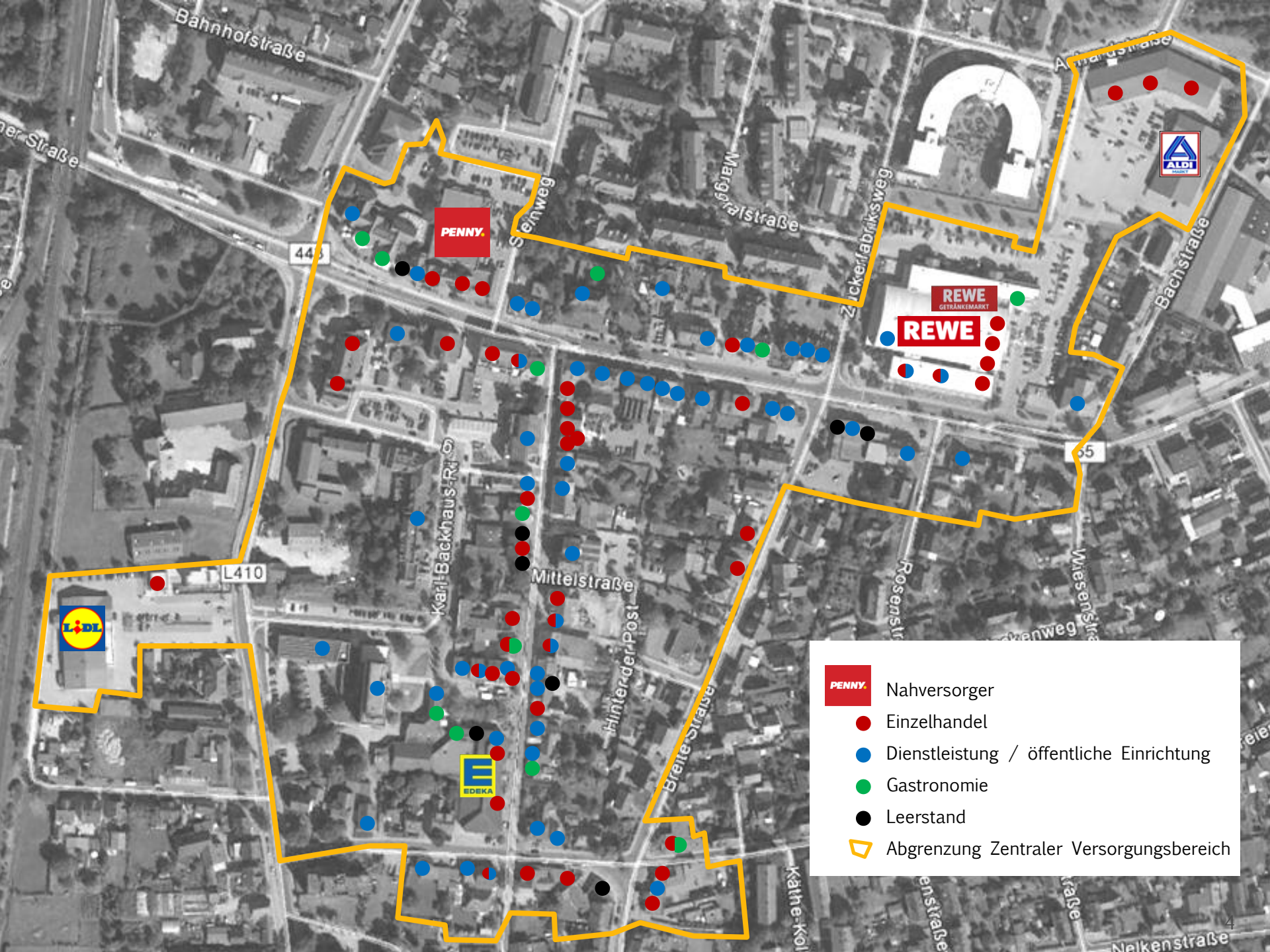
Zweck:







- Einzelhandelsstandorte mit zentraler Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung (z.B. Innenstädte, Ortszentren, Stadtteilzentren) erhalten gemäß BauGB und BauNVO **erweiterten rechtlichen Schutz vor den Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben** in ihrem Umfeld
- Erleichterte Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung

Strategie:

- **Parzellengenaue Abgrenzung** eines oder mehrerer zentraler Versorgungsbereiche
- **Festlegung unterschiedlicher Kategorien** von zentralen Versorgungsbereichen (Im Falle Sehndes nur Ortszentrum) sowie sonstigen Einzelhandelsstandorten
- Bestimmung spezifischer **Perspektiven für die langfristige Entwicklung**



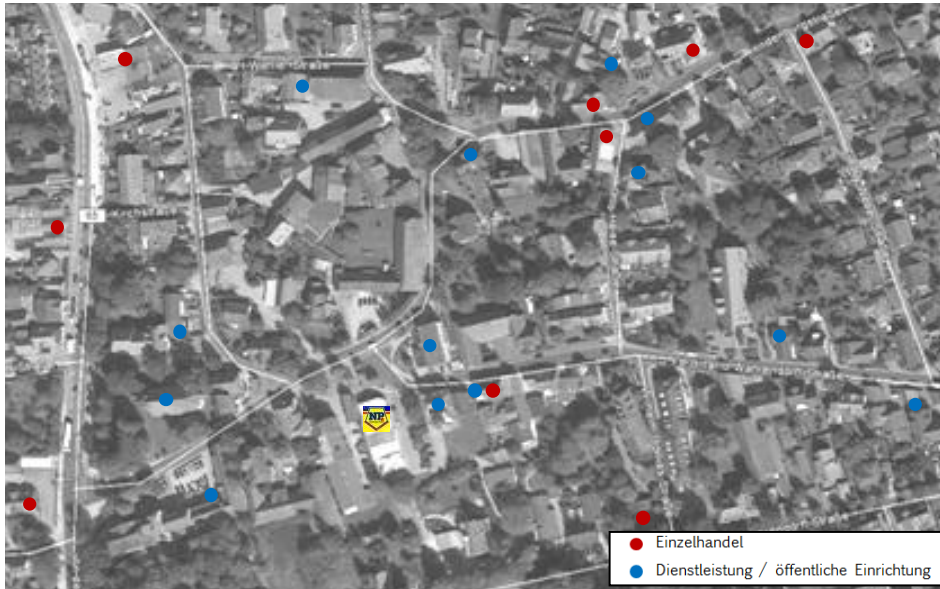


-  Nahversorger
-  Einzelhandel
-  Dienstleistung / öffentliche Einrichtung
-  Gastronomie
-  Leerstand
-  Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich

Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde

Zentrenkonzept: Ilten

CIMA.



Einstufung als Zentraler Versorgungsbereich nicht möglich, besitzt allerdings eine herausgehobene Nahversorgungsfunktion

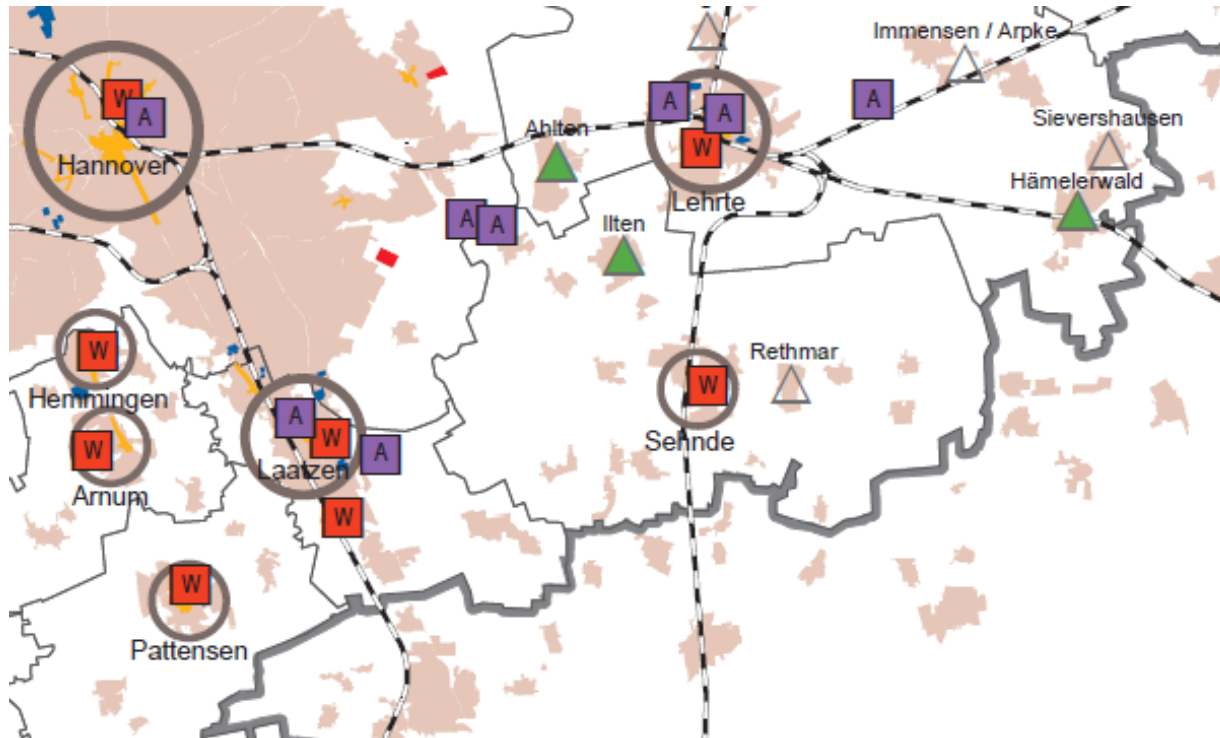
„Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen“

BVerwG v. 17.12.2009 4C.1.08 und 4C.2.08

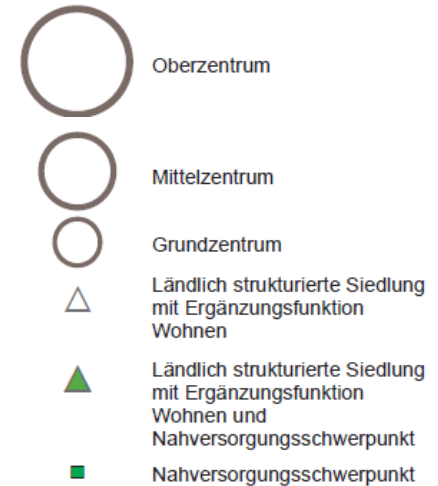
Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde

Zentrenkonzept: Ilten

CIMA.



RROP Entwurf 2015 Siedlungsstruktur und Versorgungsstruktur des Einzelhandels



In „ländlich strukturierten Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen und Nahversorgungsschwerpunkt“ [...] ist eine leistungsfähige Nahversorgung anzustreben, die, sofern raumordnerische Ziele nicht entgegenstehen, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe umfassen kann, wenn sie

- ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogeriewaren) anbieten und
- die sonstigen Waren nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche führen.

Solitäre Nahversorgungs- und Fachmarktstandorte

- BauSpezi und Zimmermann in Sehnde
- Netto und NP in Ilten (Nahversorgungsschwerpunkt!)
- Dorfläden in Rethmar und Bolzum

Sonstige Wohn- und Mischgebiete

- Überwiegende oder reine Wohngebiete (ggf. mit vereinzelt Einzelhandel/Gewerbe)
- Mischgebiete und Gebiete mit faktischem Mischgebietscharakter

Gewerbegebiete und sonstige nicht integrierte Lagen

- Ausgesprochene Gewerbegebiete ohne nennenswerten Einzelhandel
- Ortsrandlagen

1. Zentrenkonzept
2. Branchenkonzept
3. Standortkonzept

Nahversorgungs- relevante Sortimente

- Werden täglich oder wöchentlich nachgefragt



Zentrenrelevante Sortimente

- erfüllen am Standort eine Funktion als Frequenzbringer
- können vom Kunden i.d.R. ohne Probleme transportiert werden
- bedürfen i.d.R. einer zentralen Lage, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind
- benötigen Konkurrenz, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen
- werden vorwiegend in den Ortskernen angeboten
- werden typischerweise als zentrenrelevant eingestuft
- ziehen i.d.R. Erlebniseinkauf nach sich



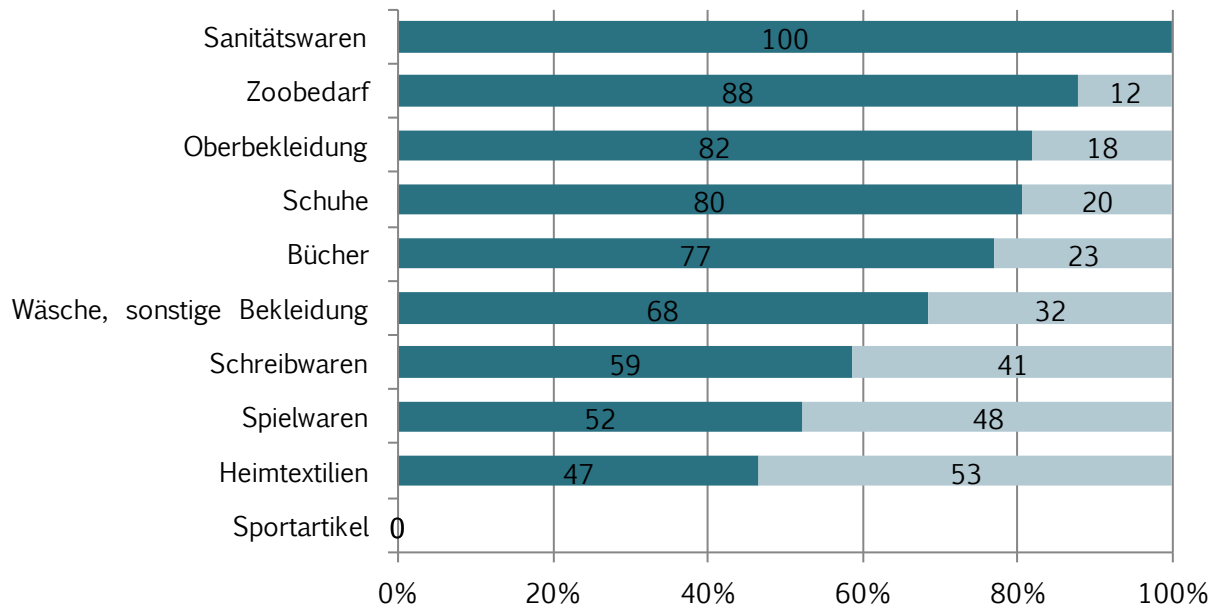
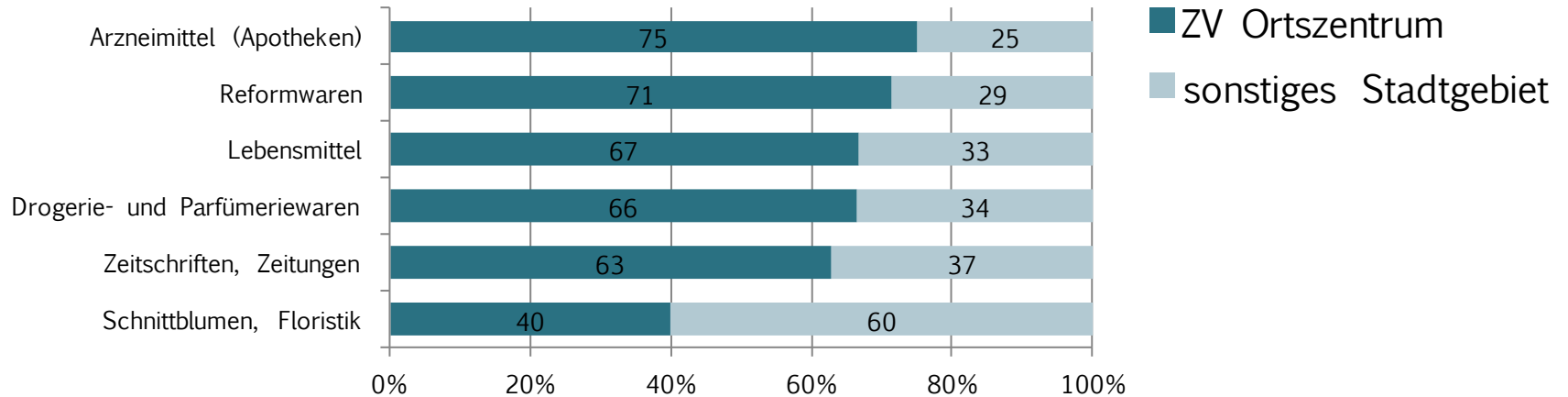
Nicht zentren- relevante Sortimente

- sind aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet
- sind i.d.R. nur schwer zu transportieren / bedürfen eines zusätzlichen Transportmittels
- werden überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten
- die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, verfügen auf den jeweiligen Verkaufsflächen nur über eine vergleichsweise geringe Flächenproduktivität
- eher Versorgungs- als „Erlebniseinkauf“



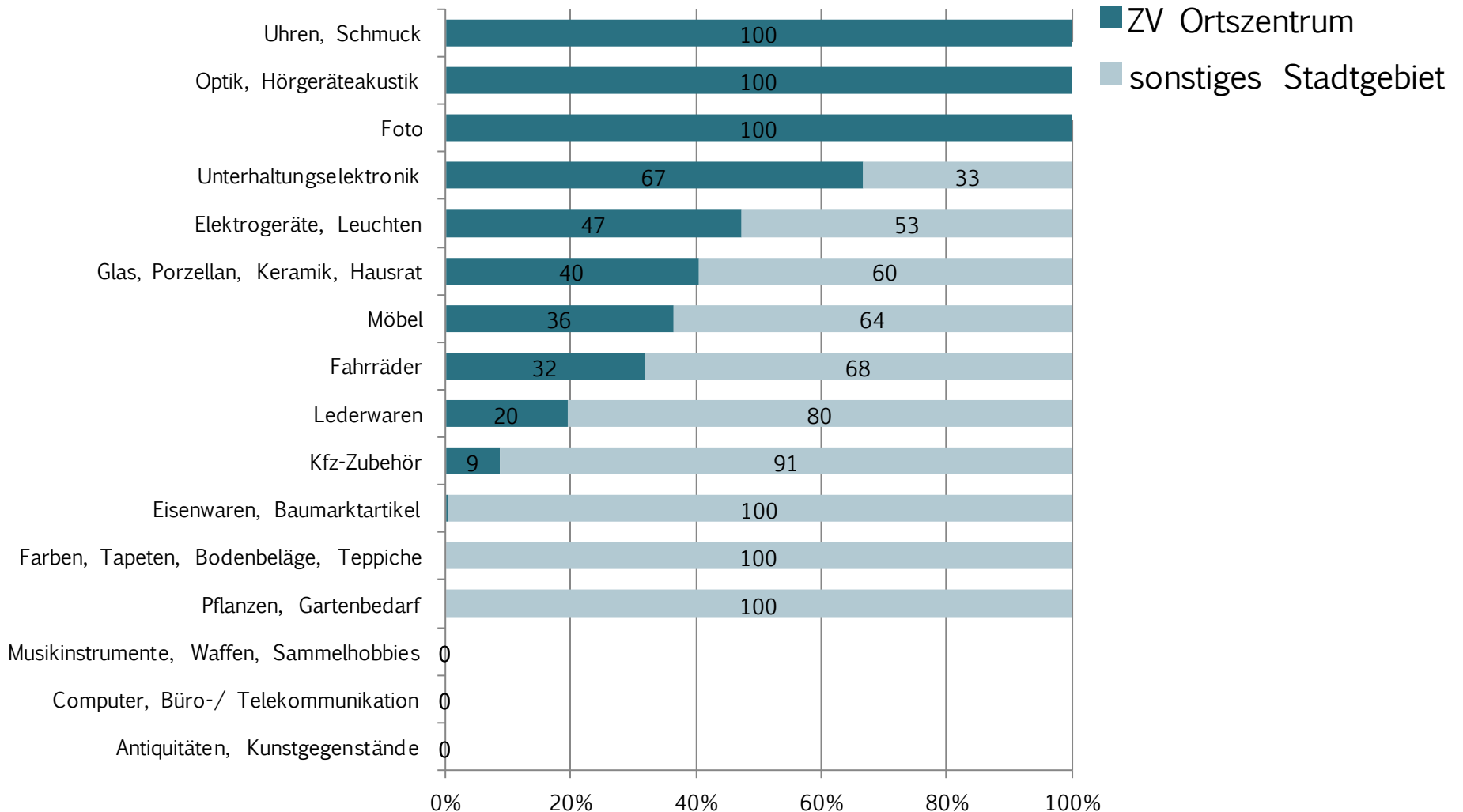
Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde

Branchenkonzept: Sehnder Sortimentsliste



Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde

Branchenkonzept: Sehnder Sortimentsliste



Nahversorgungsrelevante Sortimente

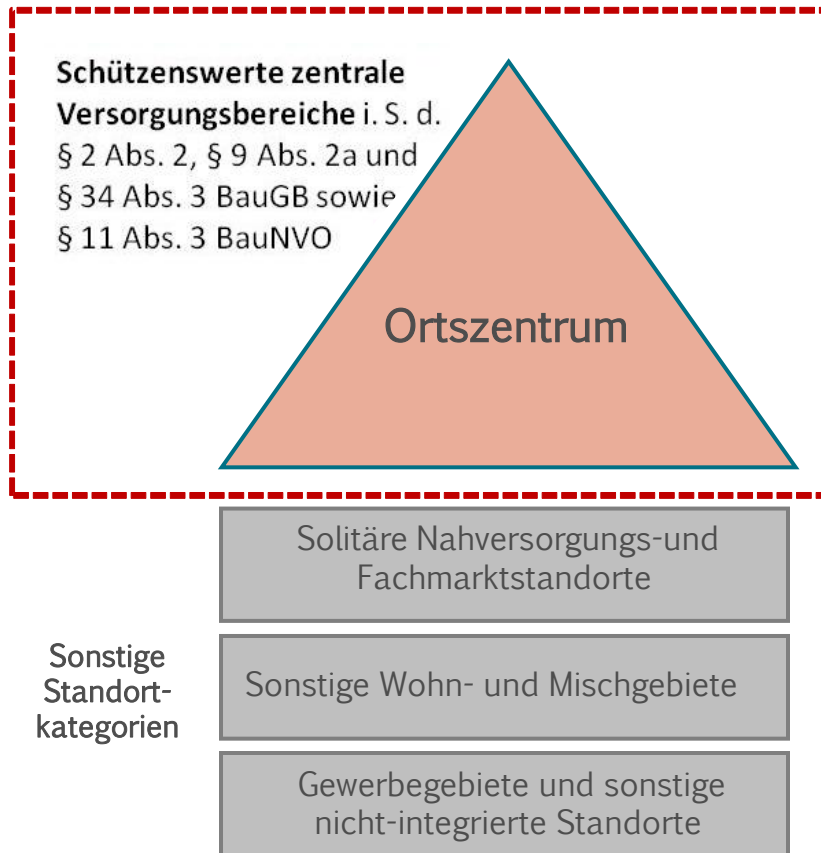
- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien
- Sportbekleidung und -schuhe
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Fahrräder und Fahrradzubehör

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Sport- und Freizeitgroßgeräte
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment
- Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Elektrohaushaltsgeräte (Elektroklein- und Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Lampen und Leuchten
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Auto und Autozubehör
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment
- Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)
- sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen etc.

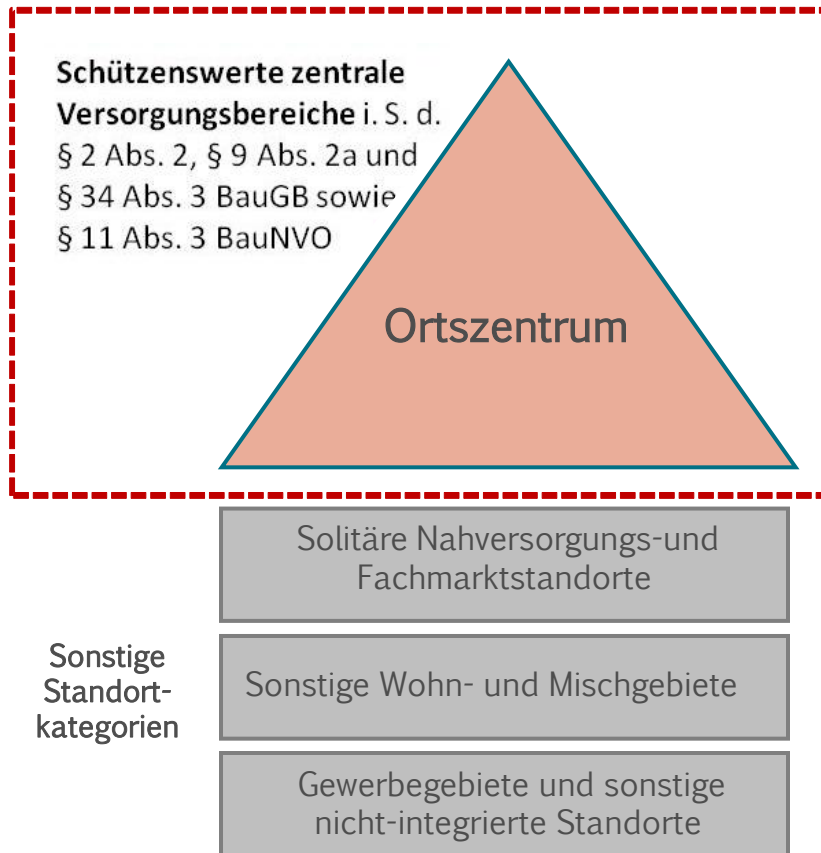


Zentrenrelevante Sortimente

- Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausschließlich im Zentralen Versorgungsbereich
- Bei Neuansiedlungen als Randsortiment großflächiger Betriebe außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs: Beschränkung auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche und 800 qm maximal

→ **Zentraler Versorgungsbereich:** Schwerpunkt der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, Neuansiedlungen zukünftig prioritär dort

→ **Ziel:** Stärkung des Ortszentrums

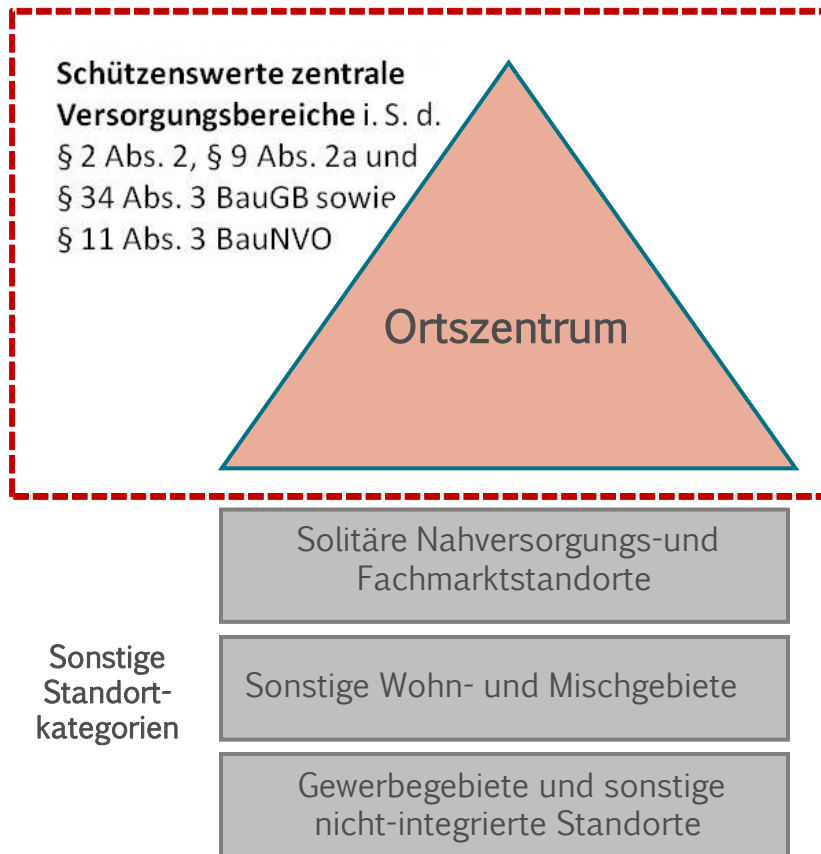


Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Sicherung der bestehenden Standorte geht vor Neuansiedlungen (Modernisierungsbedarf vorhanden), moderate Erweiterungen und Verlagerungen im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen
- Neue Standorte nur in direkter Nähe zu Wohn- und Mischgebieten zur Schaffung einer fußläufigen Nahversorgung bzw. zur Verbesserung der Nahversorgungssituation, Nachweis der Verträglichkeit für die bestehenden Nahversorger

→ **Zentraler Versorgungsbereich:** Schwerpunkt der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, Neuansiedlungen zukünftig prioritär dort

→ **Ziel:** Stärkung des Ortszentrums



Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Ansiedlungen und Erweiterungen grundsätzlich im Ortszentrum sowie im Anschluss an bestehende solitäre Nahversorgungs- und Fachmarktstandorte möglich
- Ausnahmsweise nach eingehender Einzelfallprüfung auch in sonstigen Wohn- und Mischgebieten (kleinflächig)
- Reine Gewerbegebiete und sonstige nicht integrierte Lagen sollten möglichst von Einzelhandel freigehalten werden

→ **Zentraler Versorgungsbereich:** Schwerpunkt der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, Neuansiedlungen zukünftig prioritär dort

→ **Ziel:** Stärkung des Ortszentrums

Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde

Branchenkonzept



Zentraler Versorgungsbereich:

Ortszentrum

Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente	Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente	Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente
Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung

weitere Standortkategorien:

solitäre Nahversorgungs- und Fachmarktstandorte

keine Ansiedlung

keine Neuansiedlung (ggf. Erweiterungen im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen*)

Ansiedlung möglich, prioritäre Ansiedlung

sonstige Wohn- und Mischgebiete

keine Ansiedlung**

grundsätzlich keine Ansiedlung***, in Ausnahmefällen in integrierter Lage nach Prüfung*

Ausnahmsweise Ansiedlung möglich

Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte

keine Ansiedlung**

keine Ansiedlung**

Grundsätzlich keine Ansiedlung möglich**

Grundsätzlich gilt die Maxime: Je zentraler, desto besser!

* ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich sowie Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente

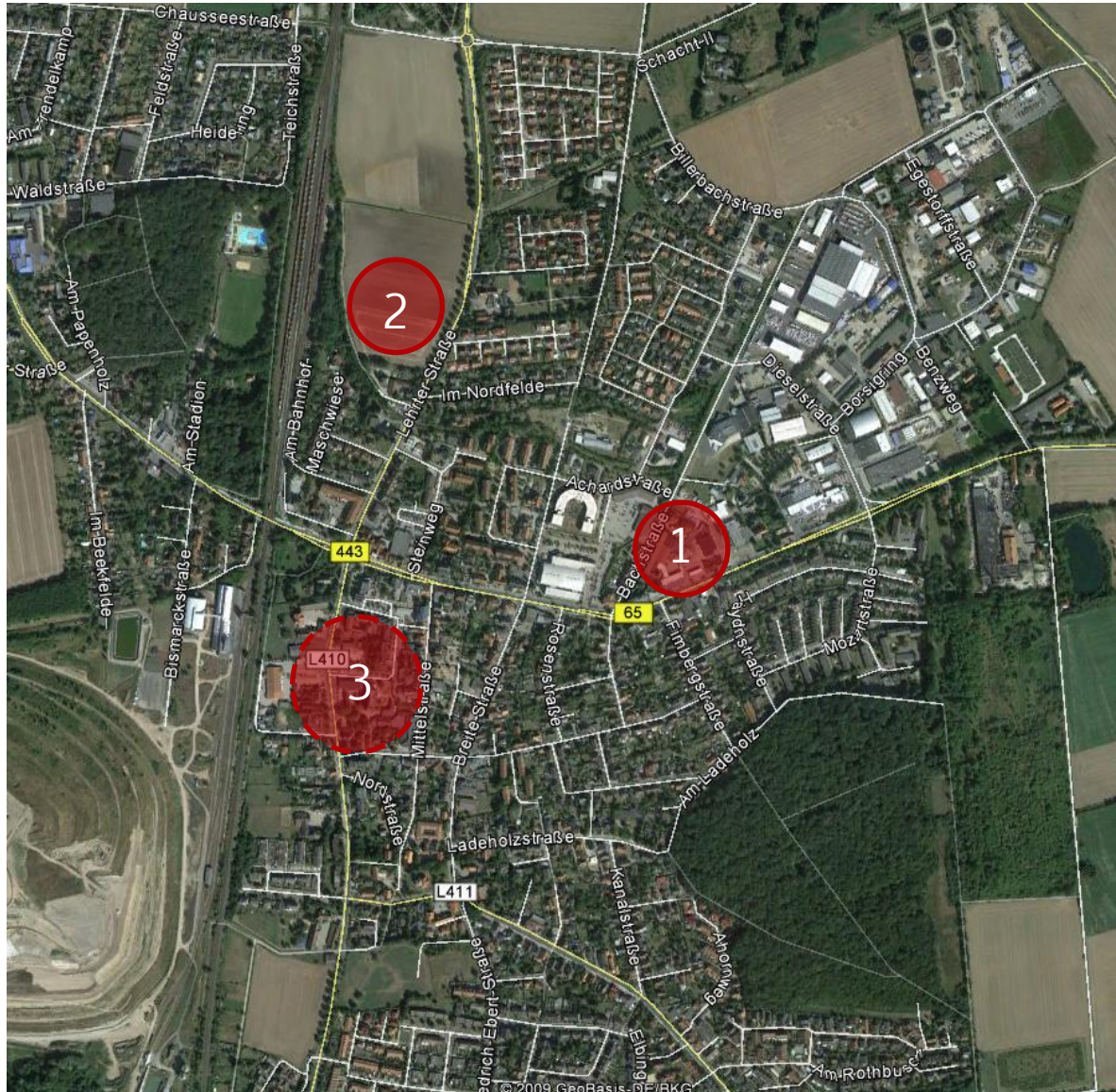
** Ausnahmsweise zulässig: Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) mit untergeordneter VKF zentrenrelevanter Sortimente

*** Ansiedlungen von Lebensmittelhandwerk und vergleichbaren Anbietern (z. B. Hofläden, Tankstellen) zur Deckung der wohnortnahen Grundversorgung möglich

1. Zentrenkonzept
2. Branchenkonzept
3. Standortkonzept

Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde

Standortkonzept



Prüfstandorte:

- 1 Bachstraße
- 2 Maschwiese
- 3 Ortszentrum

Prüfstandort 1: Bachstraße



Bewertungskriterien:

- Lage im Übergangsbereich Gewerbegebiet
- sehr gute Pkw-Erreichbarkeit und Sichtbarkeit durch Lage an B65
- ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestellen in ca. 200 m Entfernung
- Fußläufige Erreichbarkeit zum Ortszentrum
- Direkter funktionaler Zusammenhang zum Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum

Bewertung:

- Standort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel geeignet
- Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel grundsätzlich geeignet, aber: Entwicklungsmöglichkeiten im Ortszentrum würden beschränkt! → nicht zu empfehlen

Prüfstandort 2: Maschwiese



Bewertungskriterien:

- Siedlungsstrukturell integriert, aber Ortsrandlage
- Entfernung zur Ortsmitte ca. 500 m, kein funktionaler Zusammenhang zu weiterem Einzelhandel
- Gute Pkw-Erreichbarkeit durch Lage an B443

Bewertung

- Standort für Einzelhandel nicht geeignet, da:
 - Aktuell keine Nahversorgungsfunktion ableitbar, zudem würden Entwicklungsmöglichkeiten im Ortszentrum beschränkt!
 - Für nicht-zentrenrelevante Sortimente andere Standorte besser geeignet

Prüfstandort 3: Ortszentrum



Bewertungskriterien:

- Siedlungsstrukturell integrierte Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs
- Direkter funktionaler Zusammenhang zu Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in der Mittelstraße
- Relativ großes Flächenpotenzial

Bewertung:

- Standort für Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente aus städtebaulicher Sicht wünschenswert und prioritär
- Weiterentwicklung des Ortszentrums für dessen Erhalt zwingend notwendig (v.a. Bestandssicherung Edeka)

Exkurs Öffentliche Einrichtung und Einzelhandel

Rathaus Zentrum Rheine

- 16 vorwiegend inhabergeführte Geschäfte
- Rathaus und Stadtbibliothek als öffentliche Nutzungen



Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde

Standortkonzept

CIMA.

Exkurs Öffentliche Einrichtung und Einzelhandel

Rathaus Norderstedt

- Mischung aus öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie



Exkurs Öffentliche Einrichtung und Einzelhandel

Bad Aibling

- Neubau des Rathauses
- Einzelhandel und Café im Erdgeschoss
- Stadtbücherei
- Bürgerservice



Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde

Standortkonzept



Zusammenfassung

Für Einzelhandel geeignet:

- 3 Ortszentrum
aus städtebaulicher Sicht
wünschenswerter Standort,
prioritärer Standort für
Ansiedlungen

Für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel
grundsätzlich geeignet:

- 1 Bachstraße

Für Einzelhandel nicht geeignet:

- 2 Maschwiese

- Verfassung des schriftlichen Berichtes Mai / Juni 2015
 - Präsentation der Ergebnisse in politischen Gremien
 - Beschlussfassung
- } Juni oder Juli
2015

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Carita Pech

T 0451 389 68 0, pech@cima.de

M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

T 0451 389 68 0, kemper@cima.de

Weitere Informationen zur cima und unseren
Projekten finden Sie auf unserer Homepage

www.cima.de