

Einzelhandelskonzept Stadt Helmstedt

Gemeinsame Sitzung der Ausschüsse für Wirtschaft und Stadtentwicklung |
Bauen und Umwelt

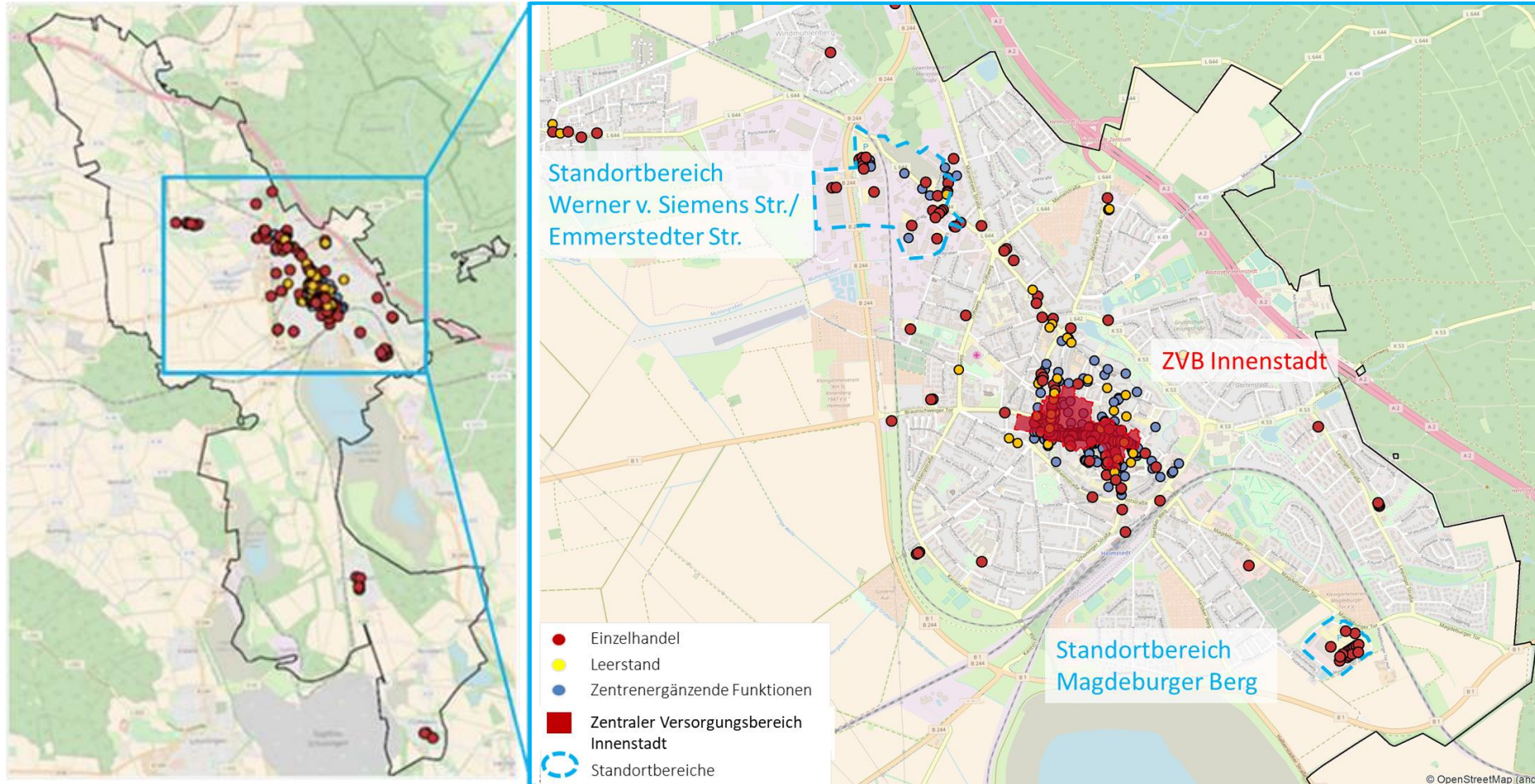
12. März 2019



Gliederung

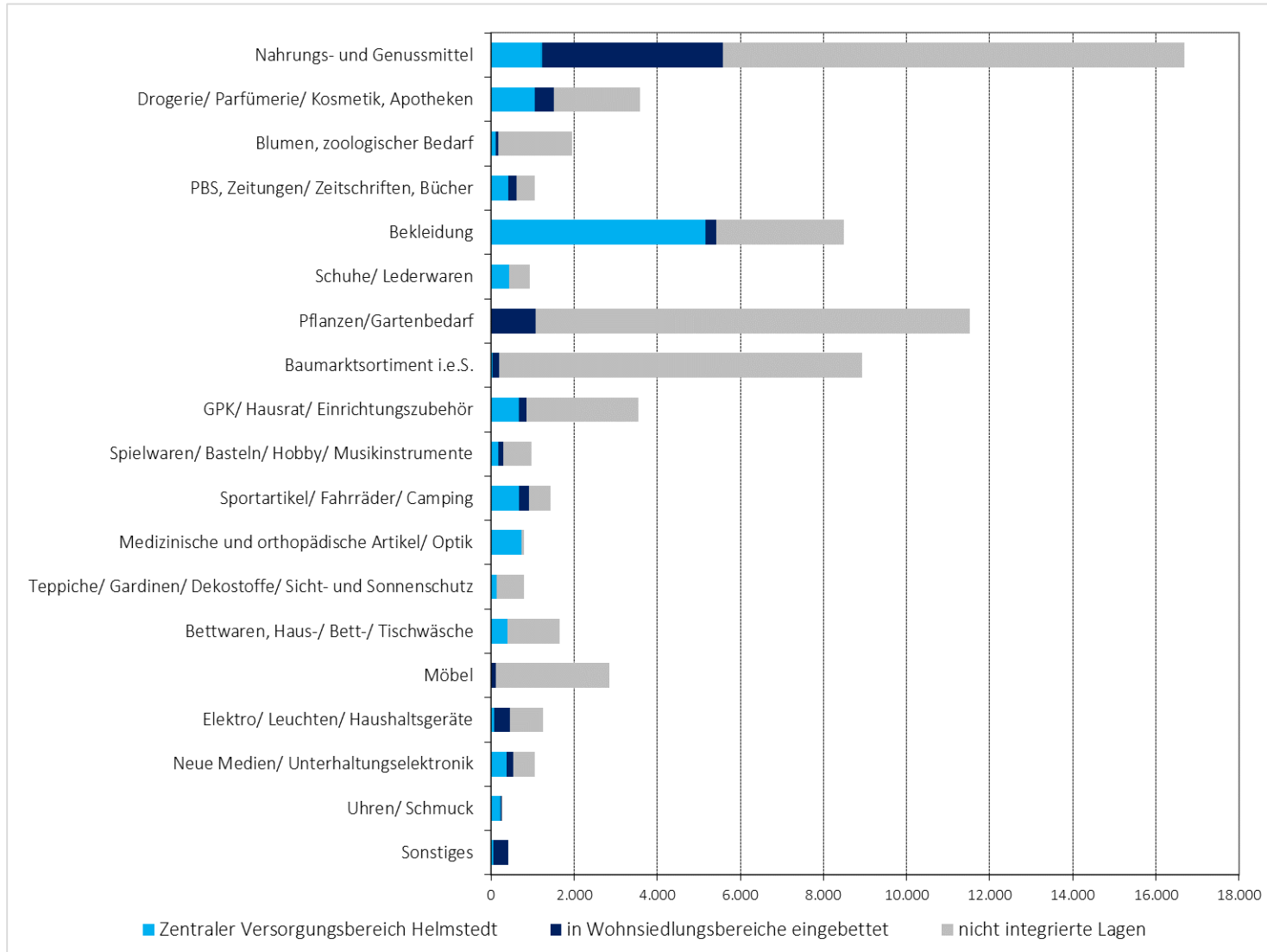
1. Angebot- und Nachfragesituation
2. Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen
3. ISEK und EHK
4. Zentren- und Standortkonzept
 - Zentrenkonzept
 - Sonderstandortkonzept
 - Nahversorgungskonzept
5. Sortimentsliste und Ansiedlungsleitsätze

Angebotssituation in Helmstedt

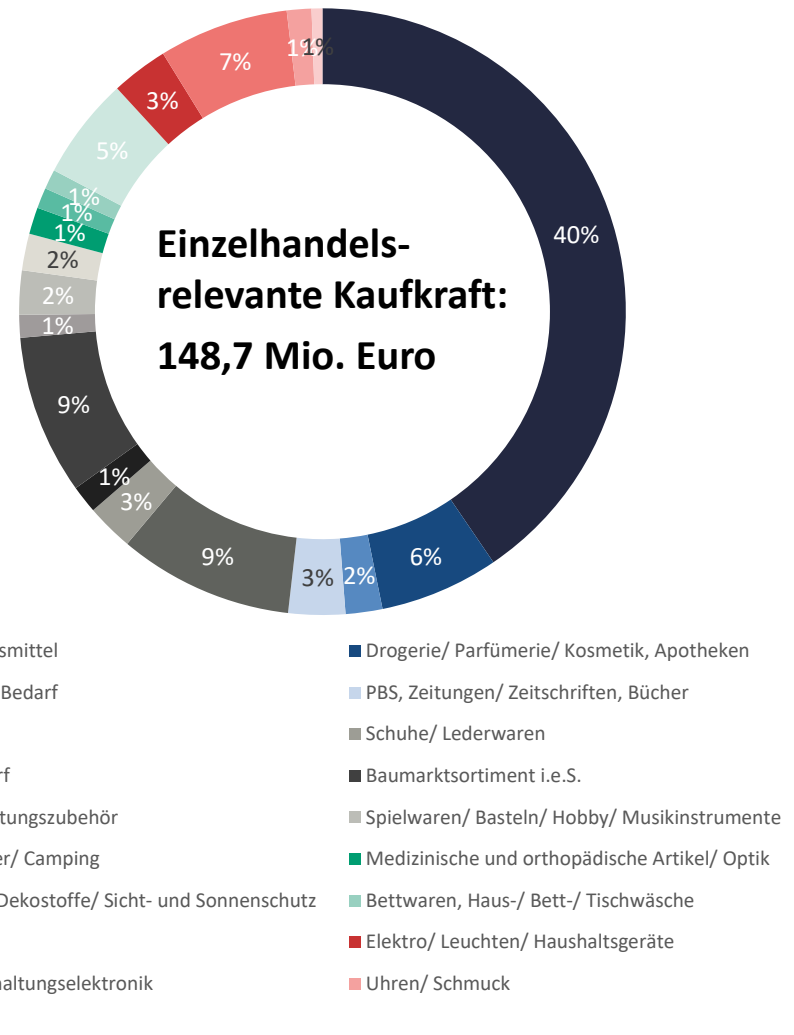
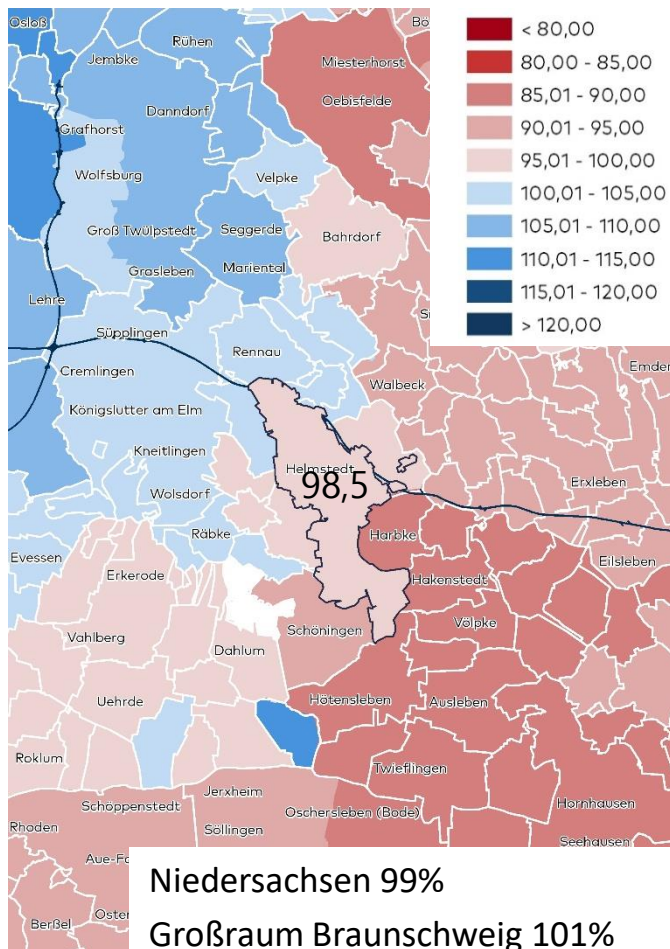


	2009	2017
Anzahl Ladengeschäfte	244	198 (-19 %/-2,3 % p.a.)
Verkaufsfläche (VKF) Einzelhandel	67.200 m ²	68.400 (+1,8 %)

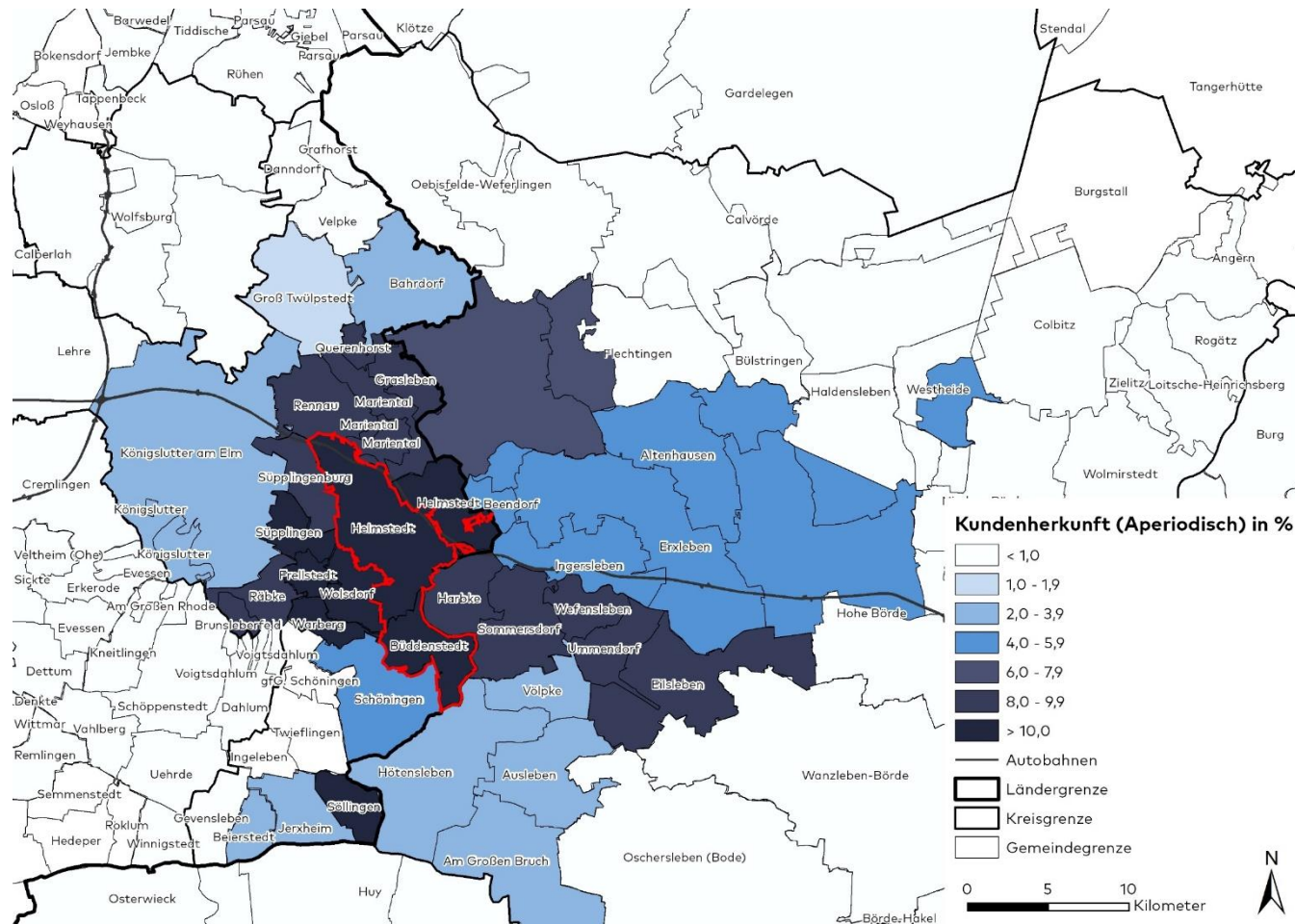
Angebotssituation in Helmstedt



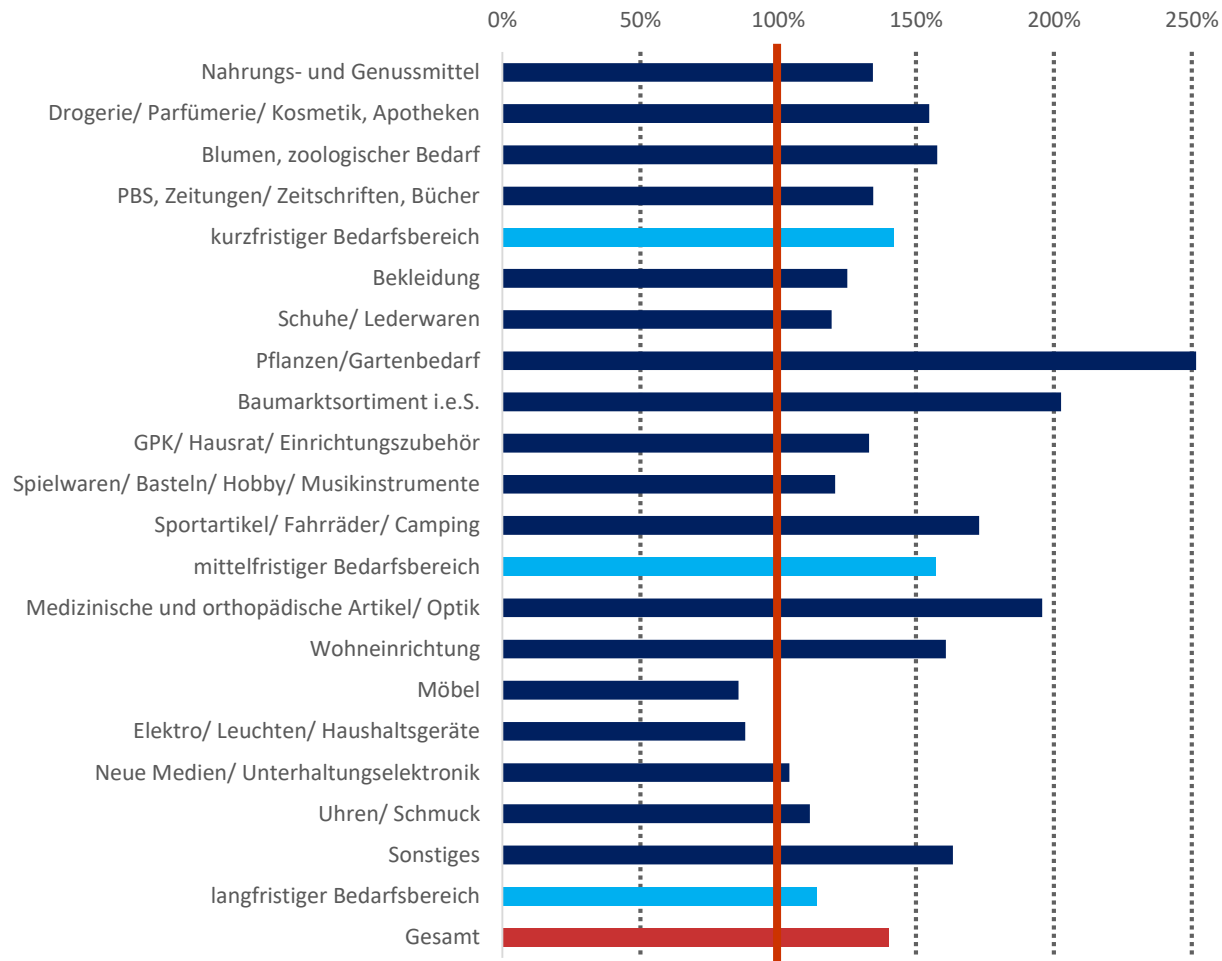
Nachfragesituation in Helmstedt



Einzugsgebiet



Zentralitäten der Stadt Helmstedt



2. Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

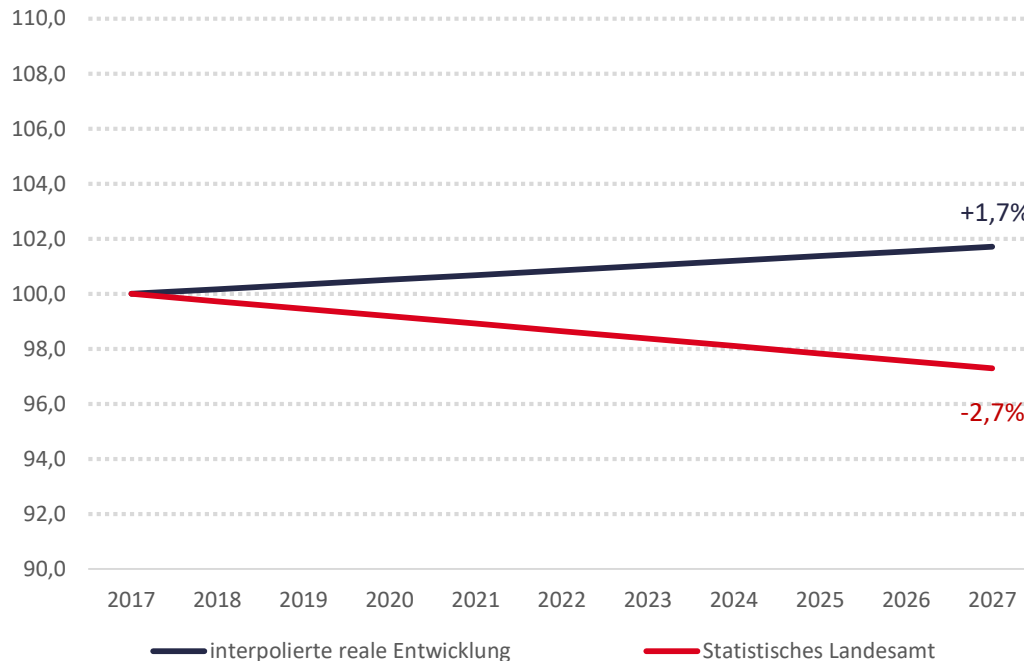


Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Grundsätzliches

- ≡ Ermittlung eines tragfähigen Verkaufsflächen-Entwicklungsrahmens für die nächsten 10 Jahre
- ≡ Berechnet auf Basis Angebots- und nachfrageseitiger Entwicklungsprognosen und auf Basis des Landes- und regionalplanerischen Versorgungsauftrages
- ≡ Keine ‚Grenze der Entwicklung‘: dient vielmehr als Leitplanken für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung
- ≡ Mögliche Ausnahmen: Neue oder spezialisierte Anbietereinführung

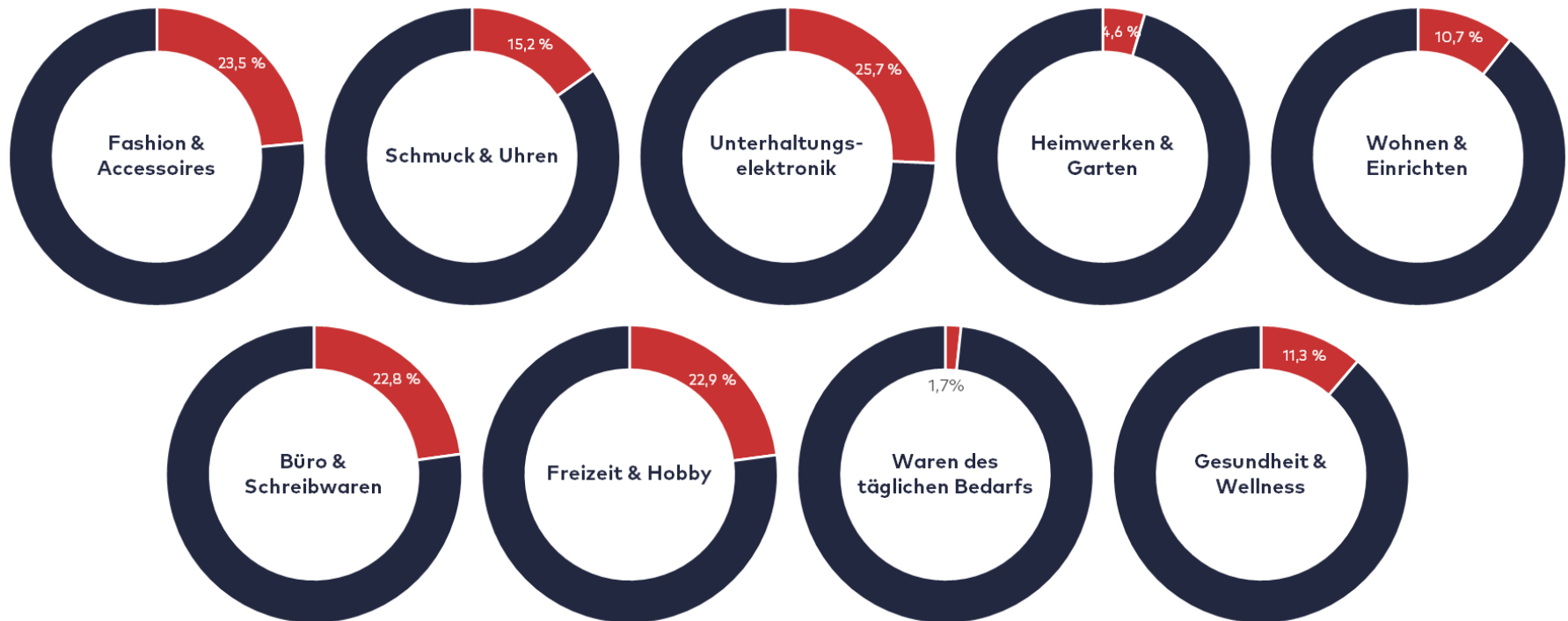
Bevölkerungsprognose für Helmstedt



- ≡ Zwei unterschiedliche Bevölkerungsvorausberechnungen für die Gemeinde Helmstedt
- ≡ Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen: leichter Bevölkerungsrückgang
- ≡ Interpolierte Bevölkerungsentwicklung prognostiziert einen leichten Bevölkerungsanstieg
- ≡ Im Einzugsgebiet ist insgesamt ein leichter Bevölkerungsrückgang zu erwarten

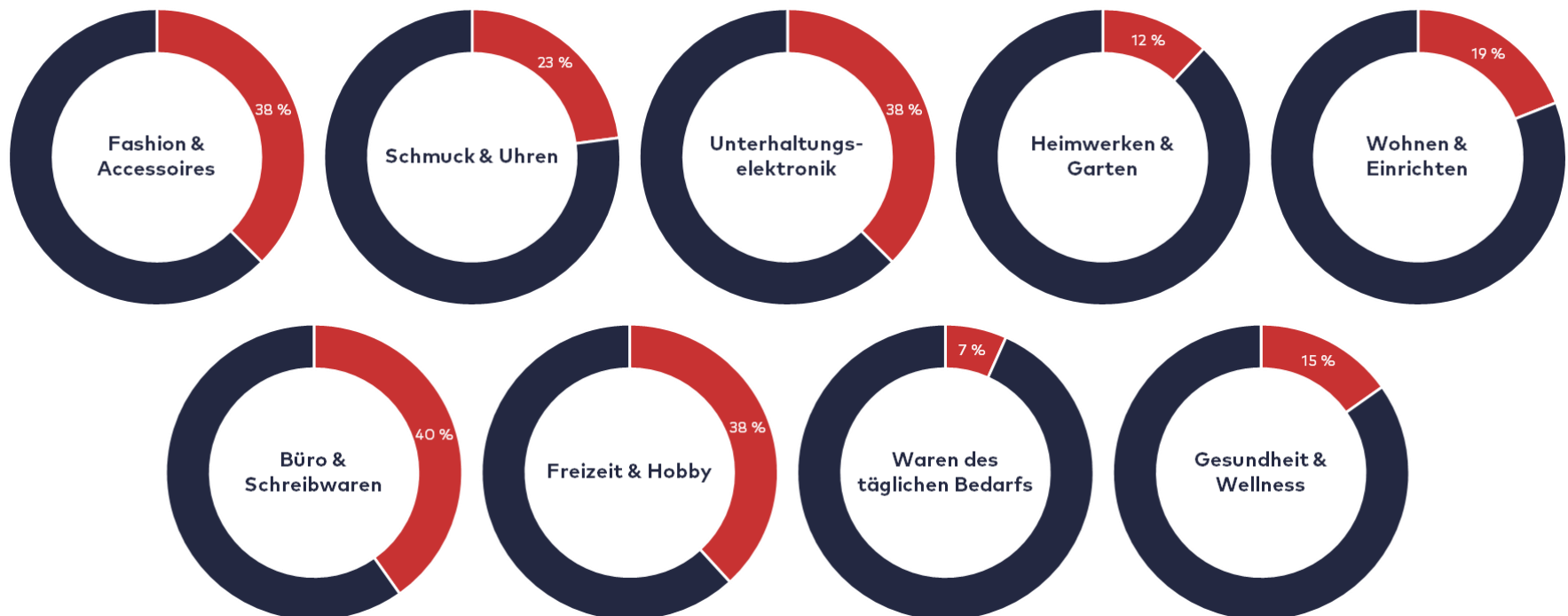
Entwicklung des Online-Handels

Anteil E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016



Entwicklung des Online-Handels

Anteil E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2025 (Prognose)



Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Weitere eingehende Parameter (Auswahl):

- ≡ Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft
- ≡ Verschiebung der sortimentsspezifischen Kaufkraft
- ≡ Entwicklung der Flächenproduktivitäten
- ≡ Verkaufsflächenansprüche der Anbieter
- ≡ Zielzentralitäten

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in m² VKF

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

- Keine absolute Grenze der Entwicklung, sondern bei einer wesentlichen Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale ist verstärkt mit Umsatzumverteilungen innerhalb der Standorte zu rechnen
- Standort entscheidend!

3. ISEK Prozess



INSEK + EHK

Gemeinsame Themen /Synergien

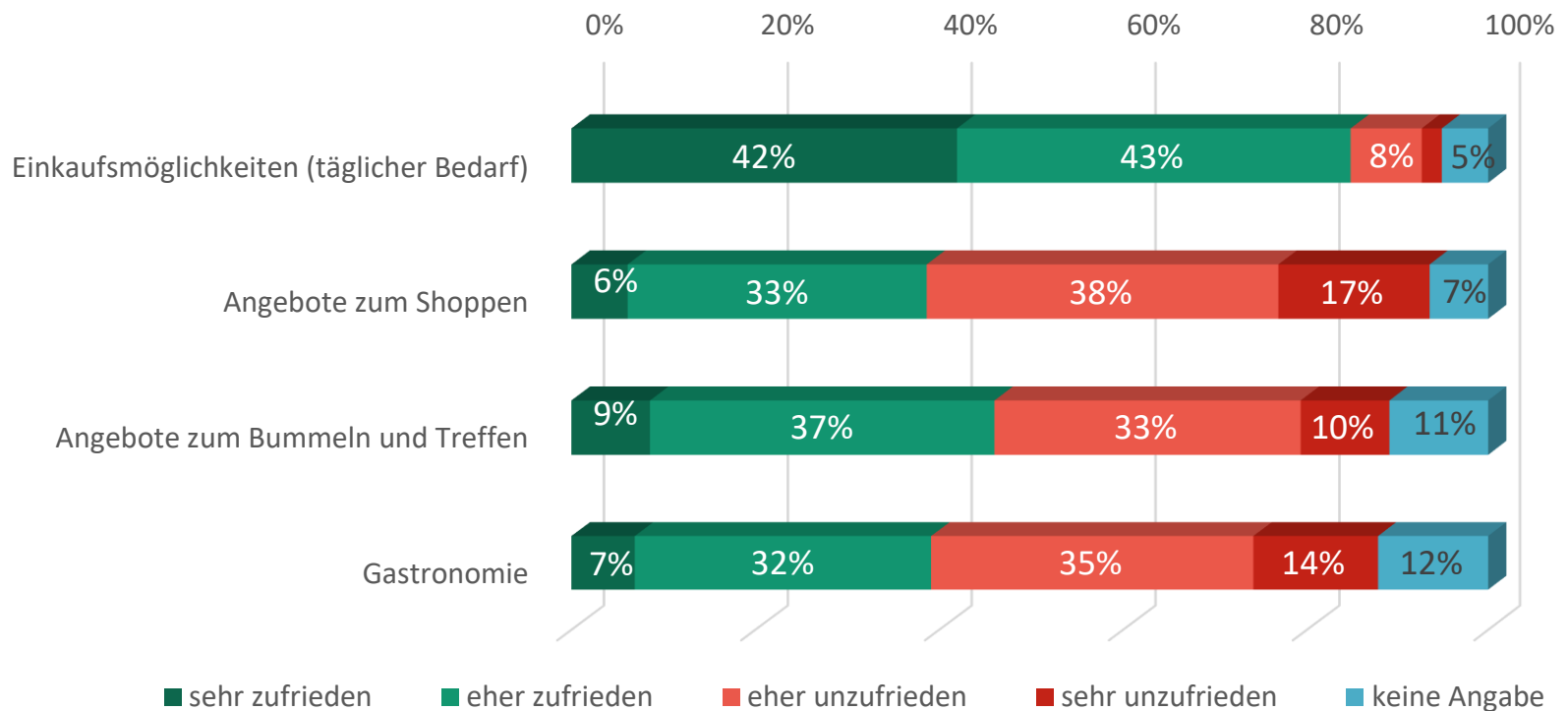
- ≡ Nutzung empirischer Bausteine für beide Projekte
- ≡ Nutzung der INSEK-Daten (Demografie) für EHK
- ≡ Nutzung der Bestandserfassung EH + Zef für INSEK
- ≡ Ergebnisse ISEK-Bürgerveranstaltung 08.11.2017 – Themenfokus Innenstadt
- ≡ Gemeinsame Entwicklung von Handlungsempfehlungen zur Innenstadtentwicklung



Zufriedenheit mit der Einkaufssituation

Wie zufrieden sind Sie mit...

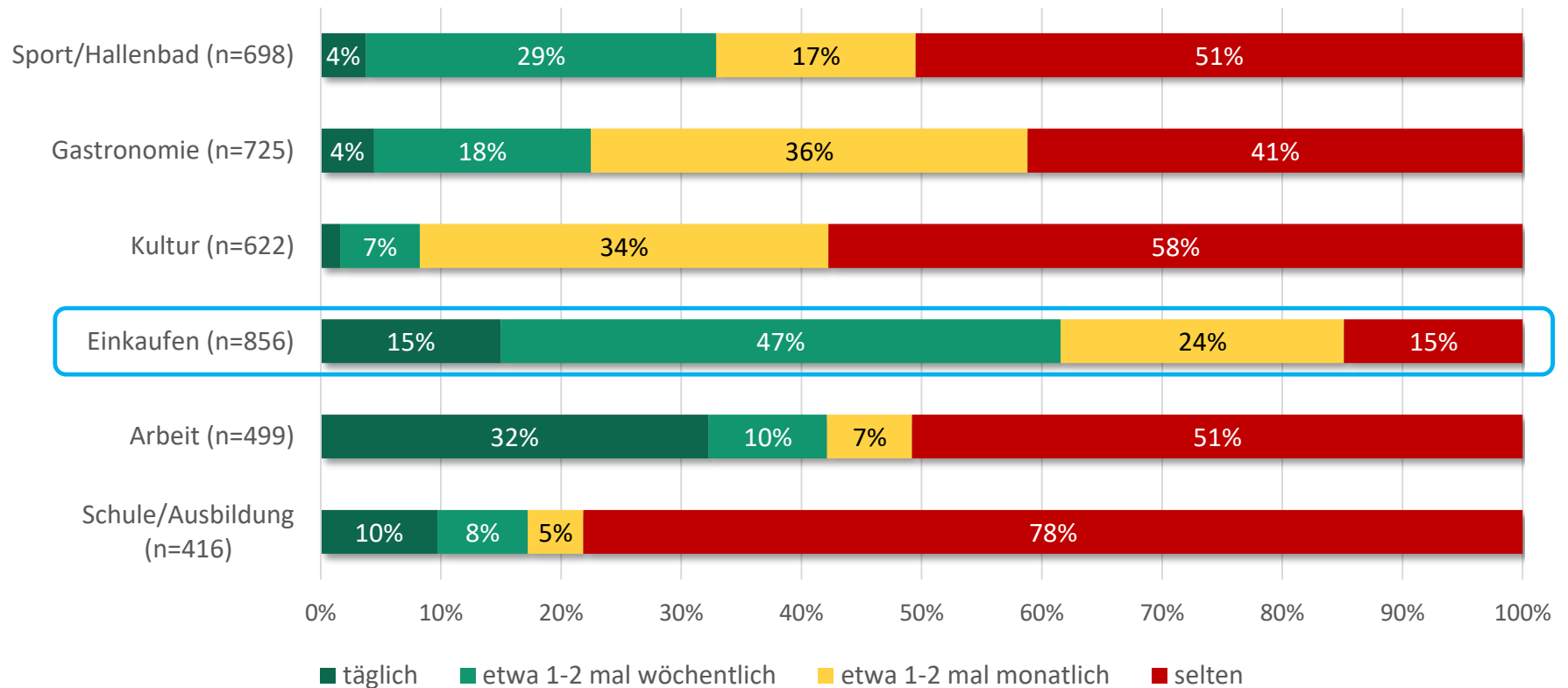
n=1030



Besuchsgründe

Wie oft sind Sie in der Altstadt unterwegs und zu welchem Zweck?

(Anteile ohne Nicht-Beantwortungen)





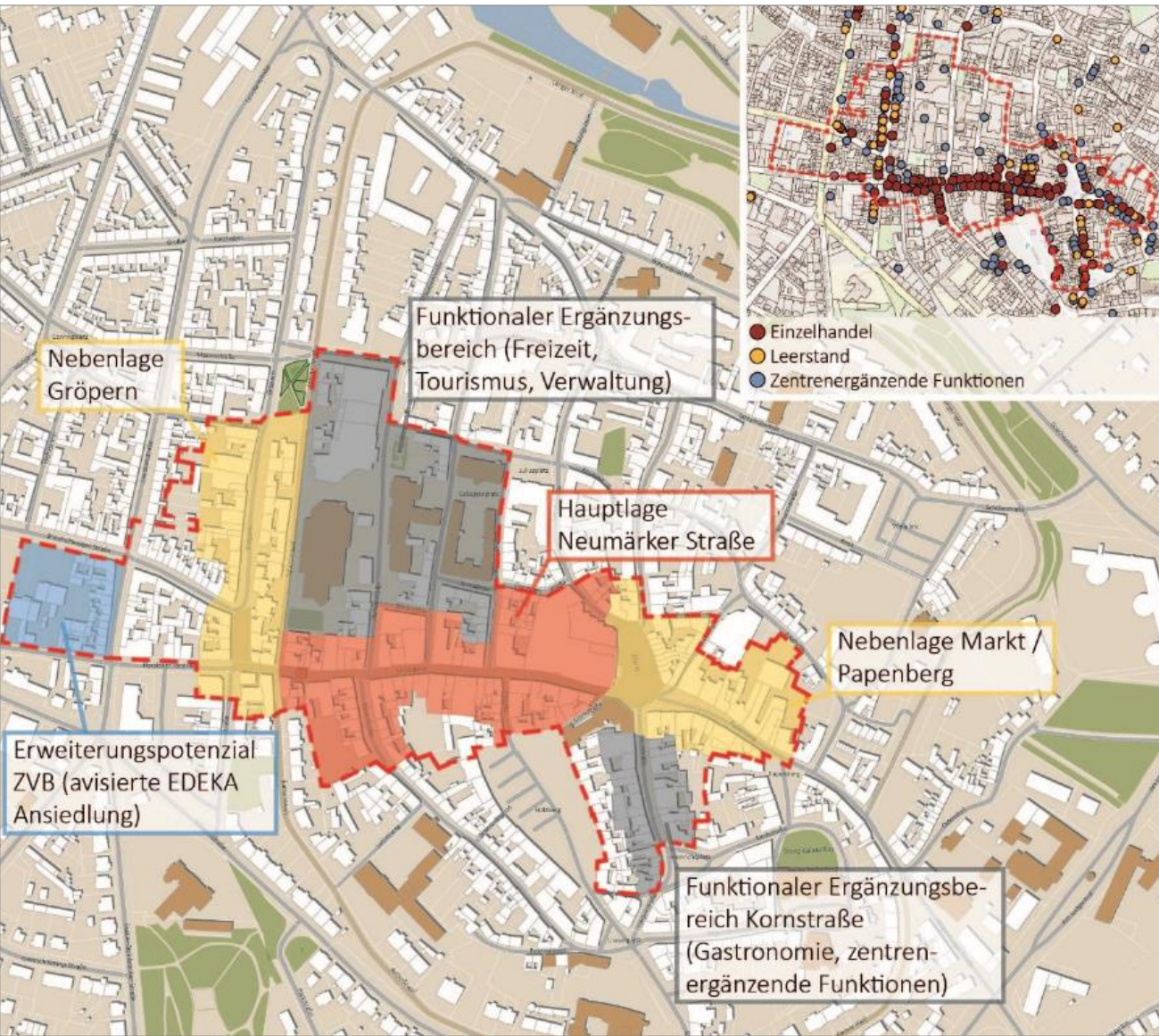
4. Zentren- und Standortkonzept



Standortkonzept Einzelhandel Helmstedt



Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



- ≡ 82 EH-Betriebe
(42 % gesamtstädtisch)
- ≡ rd. 12.000 m² VKF
(18 % gesamtstädtisch)
- ≡ 25 Leerstände
- ≡ 84 ZEF

Rechtliche Grundlagen ZVB-Abgrenzung

„Ein zentraler Versorgungsbereich wird als **räumlich abgrenzbarer Bereich** definiert, dem aufgrund vorhandener oder – im vorliegenden Zusammenhang des § 9 Abs. 2a BauGB – erst noch zu entwickelnder **Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe** – eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll.**“

Quelle: BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, 4C 2.08, OVG NRW, Urteil vom 17.11.2011, 10 A 787/09.

*„Bei einem „Versorgungsbereich handelt es sich um einen räumlich abgrenzbaren Bereich im Gebiet einer Gemeinde, dem eine bestimmte Versorgungsfunktion zukommt. Ein Versorgungsbereich setzt mithin das Vorhandensein von Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner einer Gemeinde – oder eines Teiles des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. Neben Einzelhandelsbetrieben sollte der Versorgungsbereich in aller Regel auch **Dienstleistungsbetriebe verschiedener Art aufweisen. Letztere sind nicht nur unschädlich, sondern regelmäßig sogar erforderlich für das Vorliegen eines Versorgungsbereiches.**“*

Quelle: Kuschnerus 2007, Rn. 144

Standort Innenstadt- SWOT

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

1. Ziel: Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches

- ≡ Erhalt und Stärkung der Innenstadt als bedeutender Versorgungsstandort für Einzelhandel, Dienstleistungen und Angeboten aus den Bereichen Kultur, Bildung, Freizeit, Tourismus für Helmstedt und Umland
- ≡ Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion
- ≡ Sicherung bestehender Branchenmix und Ergänzung mit Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- ≡ Touristische Profilierung und Vernetzung der Angebote
- ≡ Sicherung der Aufenthaltsqualität und Belebung der Innenstadt
- ≡ Räumliche Differenzierung der Angebots- und Branchenentwicklung



Innenstadt – Handlungsfelder

≡ Maßnahmen der Stadt Helmstedt

- ≡ Fortführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen
- ≡ aktives Flächenmanagement und Flächenmobilisierung (Nutzungs- und Umnutzungspotenziale)
- ≡ Optimierung der Wegebeziehungen
- ≡ Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- ≡ Wochenmarkt (Standort- und Angebotsqualitäten)
- ≡ Unterstützung und Übernahme von Verantwortung und Zuständigkeiten
 - Organisation, Strukturen für ein Innenstadtmanagement
 - Strategieentwicklung Standortmarketingmaßnahmen Online/Offline
 - Unterstützung Existenzgründer/Beratungsangebote
- ≡ Prüfung der Programmaufnahme *Aktive Stadt- und Ortsteilzentren*

Innenstadt – Handlungsfelder

≡ Maßnahmen der Händler, Gewerbetreibenden

- Eigenmarketing
- Kooperation Stadtmarketing/Innenstadtmanagement, Tourismus
- Nutzen von Funktionssynergien
- Geschäftsgestaltung, Veranstaltungen, etc.
- Digitalisierung im Handel

≡ Maßnahmen der Eigentümer

- Unterstützung bei Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen zur Sicherung von Angebotsflächen
- Mietengestaltung
- Revitalisierung Marktpassage

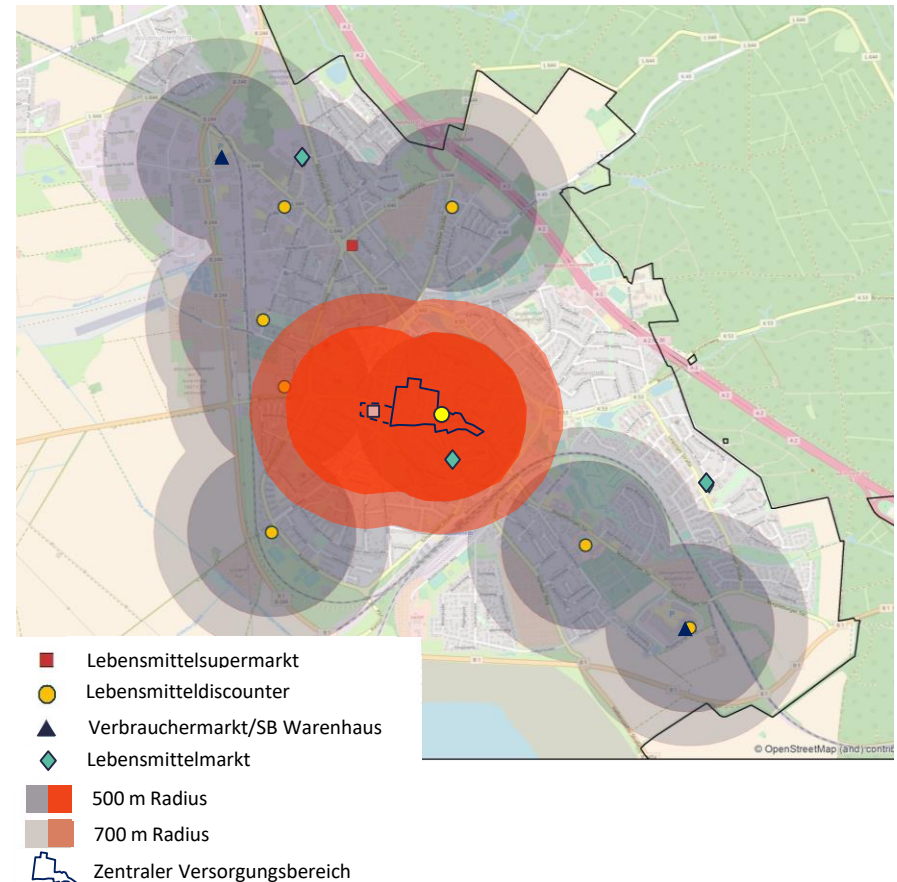
≡ stärkere Verzahnung und thematische Untersetzung der Zusammenarbeit von Tourismus und Einkaufen

2. Ziel: Sicherung flächendeckende 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

Nahversorgungskonzept Helmstedt

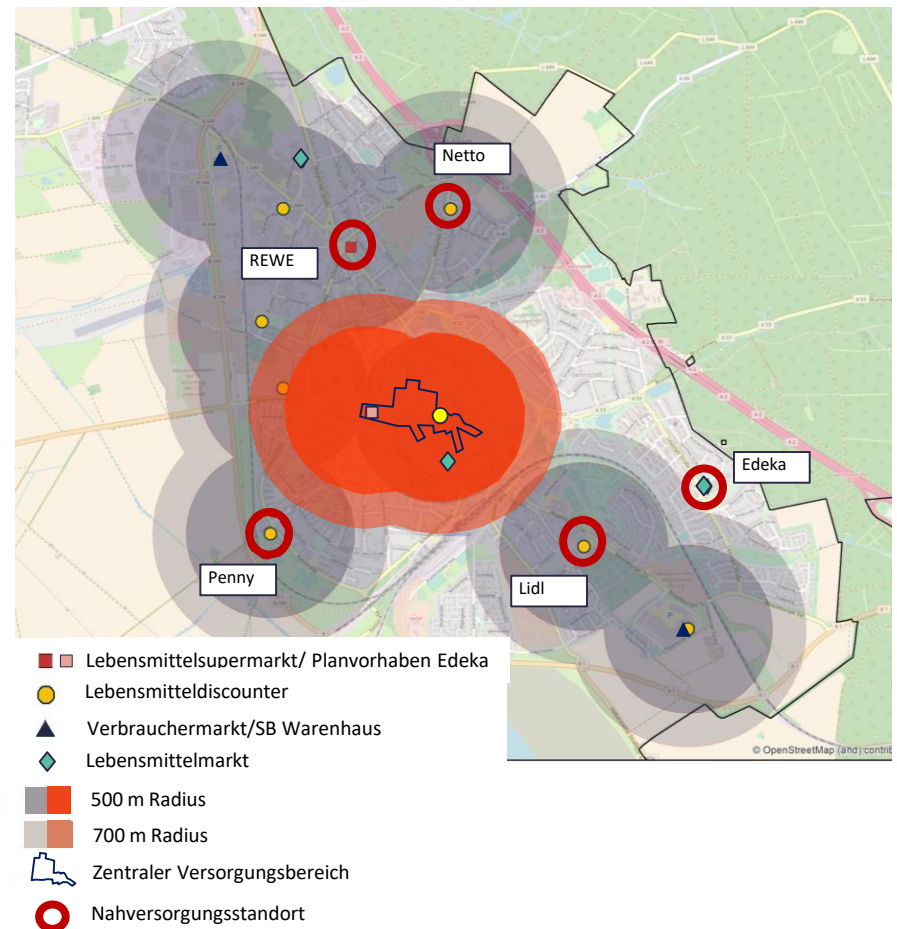
- ≡ Lebensmittelmärkte sind (analog zum LROP) **primär im zentralen Versorgungsbereich** anzusiedeln
- ≡ Lediglich das **Innenstadtzentrum** erfüllt die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich
- ≡ Eine flächendeckende, fußläufige Nahversorgung in der Kernstadt ist über eine Konzentration der Lebensmittelmärkte im Innenstadtzentrum nicht möglich
- ≡ Insbesondere in den Bereichen südlich sowie nordöstlich der Kernstadt würden sich Erreichbarkeitsdefizite ergeben
- Konzeptionelle Regelung für Lebensmittelmärkte außerhalb des Innenstadtzentrums notwendig



Kriterien für Lebensmittelmärkte und Nahversorgungsstandorte außerhalb des ZVB

- ≡ Zur Sicherstellung einer qualitativ und quantitativ hinreichenden fußläufigen Nahversorgung sollten außerhalb des Innenstadtzentrums Nahversorgungsstandorte bzw. Kriterien für solche definiert werden:

- ≡ Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes
- ≡ Zentrale Lage in einem Bereich außerhalb des 500 und 700 m Radius der Lebensmittelmärkte des Innenstadtzentrums
- ≡ Standort weist einen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wohnbebauung auf
- ≡ ÖPNV-Anbindung



Prüfschema für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

1. Prüfschritt:

Auf der Verkaufsfläche werden min. zu 90% Lebensmittel oder Drogeriewaren angeboten (zentrenrelevantes Randsortiment max. 10 % der Verkaufsfläche)

2. Prüfschritt:

i.d.R. 35 - 50% Kaufkraftabschöpfung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich (i.d.R. bis zu 1.000 m fußläufig, abhängig von Siedlungsstruktur/Barrieren etc.) des Vorhabens

3. Prüfschritt:

i.d.R. keine mehr als unwesentliche Überschneidung des Nahbereichs mit dem Nahbereich des Innenstadtzentrums

4. Prüfschritt:

i.d.R. Sicherung oder Optimierung der fußläufigen Nahversorgung oder der Angebotsqualität



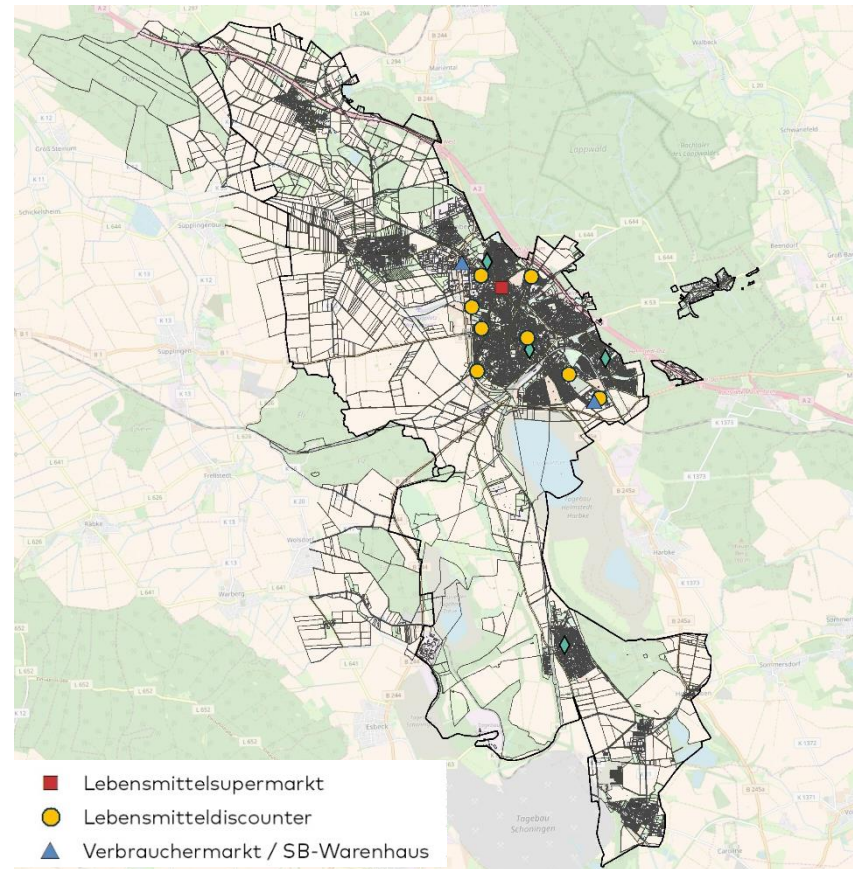
Wenn positiv, dann:

5. Prüfschritt:

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

Handlungsempfehlungen zur Nahversorgung Ortsteile

- ≡ Sämtliche strukturprägende Anbieter in der Kernstadt
- ≡ Keine vollumfängliche fußläufige Nahversorgung in den Ortsteilen möglich
- ≡ Einwohner der Ortsteile (max. rd. 1.700 EW) reichen für Neuansiedlung eines strukturprägenden Nahversorgers nicht aus



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Vor-Ort-Erhebung: Stadt + Handel 06/2017

„Alternative“ Nahversorgung - Kleinflächenkonzepte

Grundsätzlich möglich:

- ≡ Kleinflächenkonzepte
- ≡ Alternative Nahversorgungskonzepte, z.B. Liefer- und Bestellservice,
- ≡ mobiler Handel (Verkaufswagen),
- ≡ Hofladen,
- ≡ „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)

Quelle: Stadt + Handel,



3. Ziel: Bereitstellung ergänzender Standorte

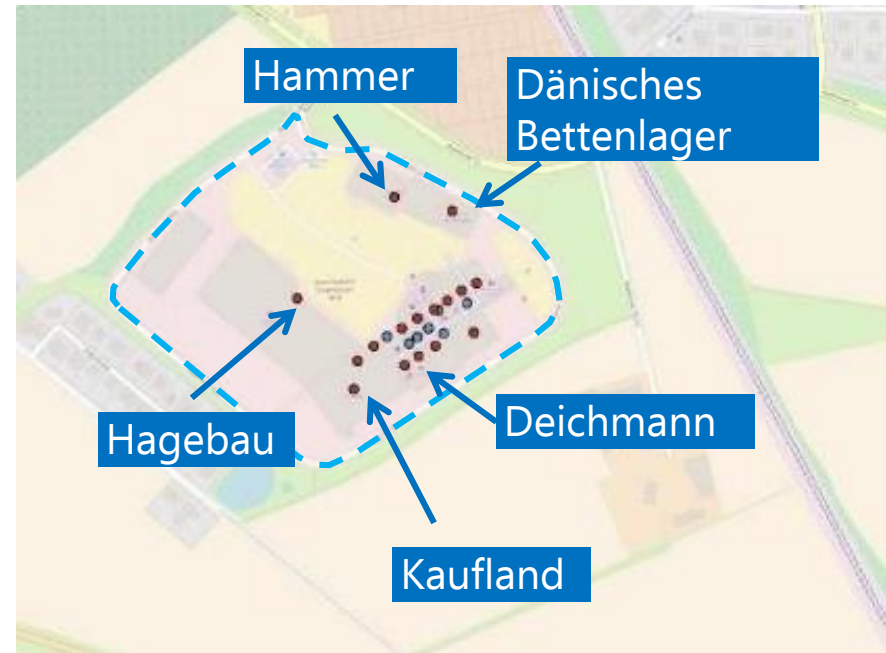
- ≡ Arrondierung des städtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel
- ≡ Anpassung an die übergeordnete Planung
- ≡ restriktive Handhabung von zentrenrelevanten und auch nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten
- ≡ eher restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen und umfangreichen Verkaufsflächenerweiterungen

Sonderstandort Magdeburger Berg

- ≡ nicht integrierter autokundenorientierter Standort
- ≡ Versorgungsfunktion für Stadt und teils Umland

Empfehlungen

- ≡ Bei Betreiberwechsel primär Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- ≡ restriktiver Umgang mit Randsortimenten



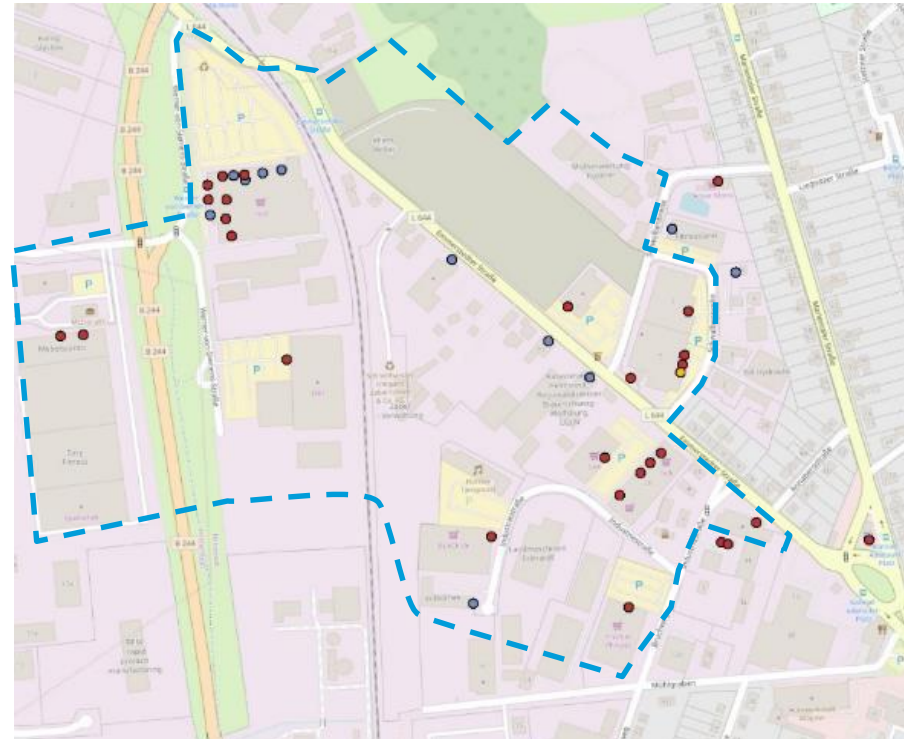
Magdeburger Berg	Absolut	% Anteil Gesamtstadt
Anzahl Ladengeschäfte	12	6,1 %
Verkaufsfläche Einzelhandel	11.253 m ²	16,4 %
Leerstand	-	-

SO Werner-von-Siemens-Straße SO Emmerstedter Straße

- ≡ regional bedeutsame Lage
- ≡ nennenswerte Anteile an zentrenrelevanten Sortimenten

Empfehlungen

- ≡ bei Betreiberwechsel primär Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- ≡ restriktiver Umgang mit Randsortimenten
- ≡ Fokus primär auf Bestandsentwicklung und nicht auf Erweiterung



SO Werner-von-Siemens-Straße/SO Emmerstedter Straße	absolut	% Gesamtstadt
Anzahl Ladengeschäfte	18	9 %
Verkaufsfläche (VKF) Einzelhandel	27.213 m ²	40 %
Leerstand (Läden)	1	

Zielperspektive für ergänzende Standorte

- ≡ Angebotsergänzung gegenüber den Zentren für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, die
 - einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch bzw. eine geringe Flächenproduktivität aufweisen,
 - die im zentralen Versorgungsbereich nur bedingt oder gar nicht angesiedelt werden können oder sollen
 - deren Angebot die Zentren- und Nahversorgungsstruktur nicht negativ beeinträchtigen
- ≡ Kleinere Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich
- ≡ Empfehlung für Helmstedt: Räumliche Konzentration der Anbieter an leistungsstarken Standorten, die
 - Bereits eine gewisse Vorprägung aufweisen,
 - Geeignete Angebotsflächen vorweisen und
 - Infrastrukturell hinreichend erschlossen sind



5. Sortimentsliste und Ansiedlungsleitsätze



Sortimentsliste für die Stadt Helmstedt

Sortiment	Zentren-relevant	Zentren- u. nahversorgungs-relevant	Nicht zentrenrelevant*
Augenoptik	✓		
Bekleidung	✓		
Bettwaren	✓		
Bücher	✓		
Elektrogroßgeräte	✓		
Elektrokleingeräte	✓		
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	✓		
Glas/Porzellan/Keramik	✓		
Haus-/Bett-/Tischwäsche	✓		
Hausrat/Haushaltswaren	✓		
Heimtextilien/Gardinen	✓		
Kinderwagen	✓		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware	✓		

*Kurzform für nichtzentrenrelevant und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant

Sortimentsliste für die Stadt Helmstedt

Sortiment	Zentren-relevant	Zentren- u. nahversorgungs-relevant	Nicht zentrenrelevant*
Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	✓		
Musikinstrumente und Musikalien	✓		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Bastelbedarf	✓		
Schuhe/Lederwaren	✓		
Spielwaren	✓		
Sportartikel	✓		
Unterhaltungselektronik/ Telekommunikationsartikel/ Computer (PC-Hardware und -Software)	✓		
Uhren/Schmuck	✓		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen	✓		
Nahrungs- und Genussmittel		✓	
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie		✓	
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)		✓	
Zeitungen/Zeitschriften		✓	
(Schnitt-) Blumen		✓	

*Kurzform für nichtzentrenrelevant und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant

Sortimentsliste für die Stadt Helmstedt

Sortiment	Zentren-relevant	Zentren- u. nahversorgungs-relevant	Nicht zentrenrelevant
Baumarktsortiment i.e.S./ Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)/ Kfz-Zubehör			✓
Camping			✓
Elektroartikel (Eibaugerät, nicht einzeln verkäuflich)			✓
Erotikartikel			✓
Fahrräder und Zubehör			✓
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)			✓
KFZ-Zubehör			✓
Lampen/ Leuchten			✓
Möbel			✓
Pflanzen/Pflanzartikel			✓
Teppiche (Einzelware, ohne Teppichböden)			✓
Waffen/Jagdbedarf/Angeln			✓
Zoologischer Bedarf			✓

*Kurzform für nichtzentrenrelevant und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant

Ansiedlungsleitsatz I:

- ≡ Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ...
...ist im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln.
- ≡ Im Innenstadtzentrum unbegrenzt (Positivraum) ¹,
- ≡ Restriktiver Umgang an nicht integrierten Standorten

1) Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVBs in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen

Ansiedlungsleitsatz II:

- ≡ Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment...
 - ... ist **primär im zentralen Versorgungsbereich** anzusiedeln oder auszubauen.
 - ... kann zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an Standorten mit funktionellem Zusammenhang zu Wohnbebauung zur Sicherung der fußläufigen bzw. der verbrauchernahen Versorgung angesiedelt werden.
- ≡ An Nahversorgungsstandorten gem. Prüfschema des Nahversorgungskonzeptes
- ≡ Außerhalb von Nahversorgungsstandorten: Vorhaben unter 800 m² G-VKF oder min. 50% des Umsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich auch außerhalb der Nahversorgungsstandorte

An Standorten ohne funktionalen Zusammenhang mit Wohnbebauung:

- ≡ Restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen

Ansiedlungsleitsatz III:

Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment¹ ...

- ≡ ... bei Ansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen ist eine Fokussierung aus städtebaulich-funktionalen Gründen auf die Sonderstandorte sinnvoll,
- ≡ ... kann aber im gesamten zentralen Siedlungsgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.
- ≡ ... dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten **Randsortimente² auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche** und **maximal 800 m² 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.

¹ Im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

² Der Begriff der Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil OVG NRW 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

complan
Kommunalberatung

STADT+HANDEL

