

Teilaktualisierung Einzelhandelskonzept Rastede



Vorstellung im Rahmen des Finanz- und Wirtschaftsausschusses

7. Juli 2015

Martin Kremming, Dipl.-Geograph
Partner + Projektleiter

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus



cima – Firmenprofil

- gegründet 1988
- 78 Mitarbeiter
- unabhängig und partnergeführt
- 6 Standorte in Deutschland
- CIMA Österreich /
CIMA Institut für Regionalwirtschaft

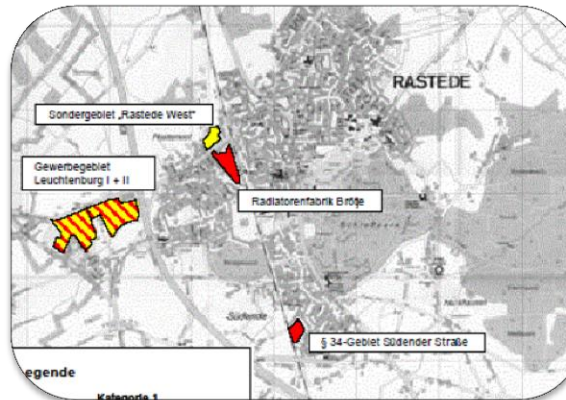
Der Auftrag

Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens 2006

Veränderungen 2015 ggü. 2013 Quelle: cima 2015

Gruppe	Betriebe 2013	Betriebe 2015	Anteil	Vkf. in qm 2013	Vkf. in qm 2015	Anteil	Umsatz in Mio. € 2013	Umsatz in Mio. € 2015
Bedarf insgesamt	54	54	35,8%	10.215	10.315	17,1%	53,8	54,3
Lebensmittel, Reformwaren	41	42	27,8%	8.010	8.085	13,4%	38,8	39,2
Haar- und Körperpflege	7	7	4,6%	1.370	1.475	2,4%	13,0	13,2
Schnitzblumen	6	5	3,3%	835	755	1,3%	2,0	1,9
Bedarf insgesamt	101	17	7,1%	48.435	2.000	3,2%	56,2	57,1
Lebensmittel	25	24	15,9%	5.305	5.670	9,4%	14,8	14,6
Haar- und Körperpflege	14	13	8,6%	4.285	4.070	6,7%	9,3	9,1
Schuhe, Lederwaren	4	4	2,6%	1.725	1.725	2,9%	3,1	3,1
Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	8	7	4,6%	395	375	0,6%	2,4	2,3
Technik insgesamt	11	11	7,3%	1.665	1.725	2,9%	5,4	5,4
Bücher, Schreibwaren	4	4	2,6%	895	920	1,5%	2,8	2,8
Elektronik, Foto, Unterhaltungselektronik	7	7	4,6%	770	805	1,3%	2,6	2,6
Hobby insgesamt	12	13	8,6%	2.590	2.642	4,4%	6,2	6,2
Sportartikel, Fahrräder	10	8	5,3%	1.640	1.542	2,6%	4,3	4,1
Spielwaren	0	1	0,7%	300	360	0,6%	0,8	0,9
Hobbybedarf, Sportartikel	2	4	2,6%	650	740	1,2%	1,1	1,3
Werkzeug, Porzellan, Keramik, Hausrat	8	7	4,6%	1.675	1.893	3,1%	2,4	2,7
Bedarf insgesamt	13	12	7,9%	11.045	11.010	18,2%	11,7	12,6
Möbel, Antiquitäten	10	10	6,6%	10.735	10.435	17,3%	10,1	11,6
Heimtextilien	3	2	1,3%	810	575	1,0%	1,6	1,1
Bedarf insgesamt	31	30	19,9%	25.555	27.080	44,9%	15,7	17,9
Bedarf insgesamt	155	151	100,0%	58.650	60.335	100,0%	109,9	117,9

Aktualisierende Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes auf Basis der Bestandsdaten aus dem Jahr 2013

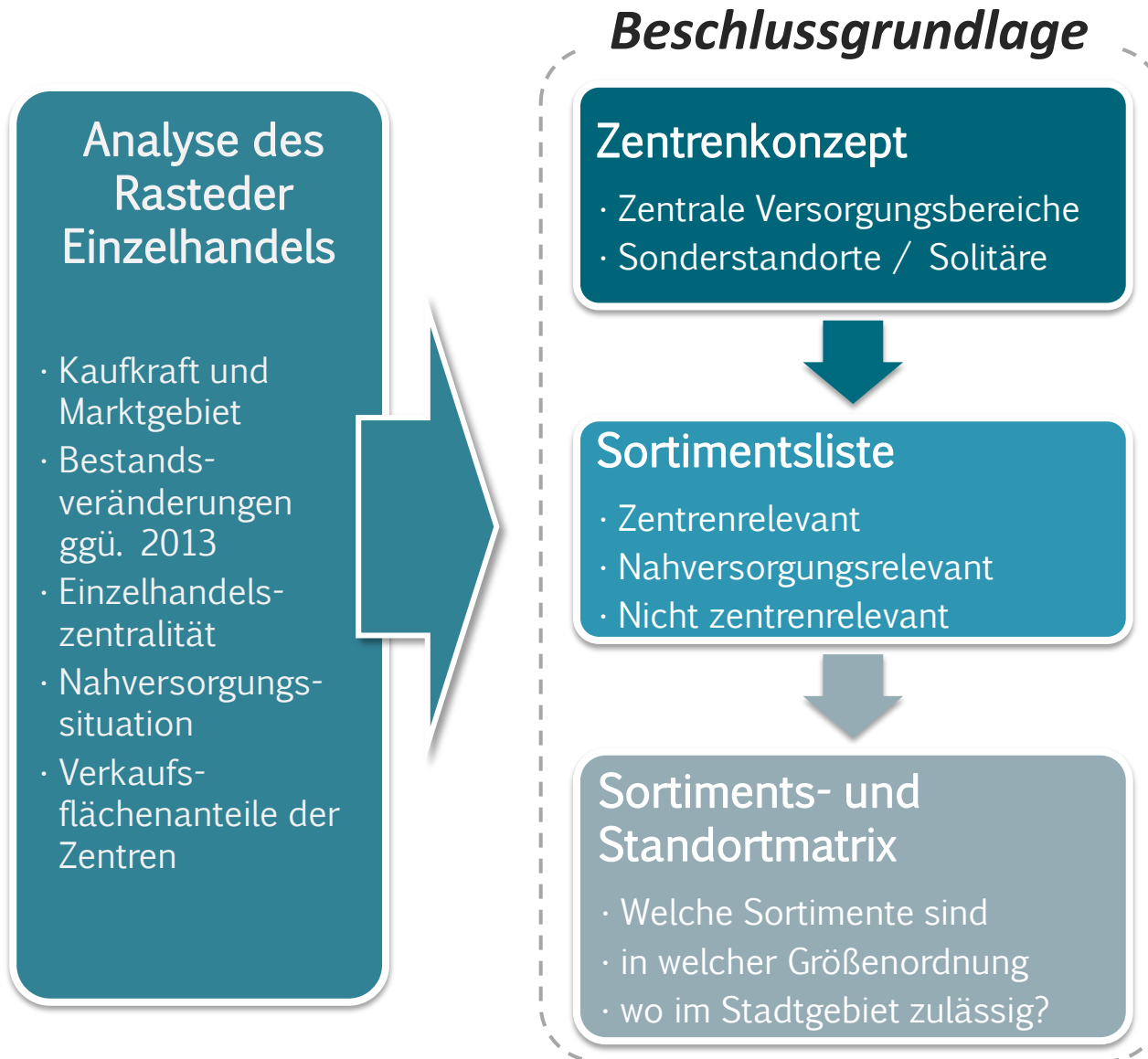


Überprüfung der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (aus dem EHK 2006) inkl. Begründung der Abgrenzung

„Rasteder Liste“

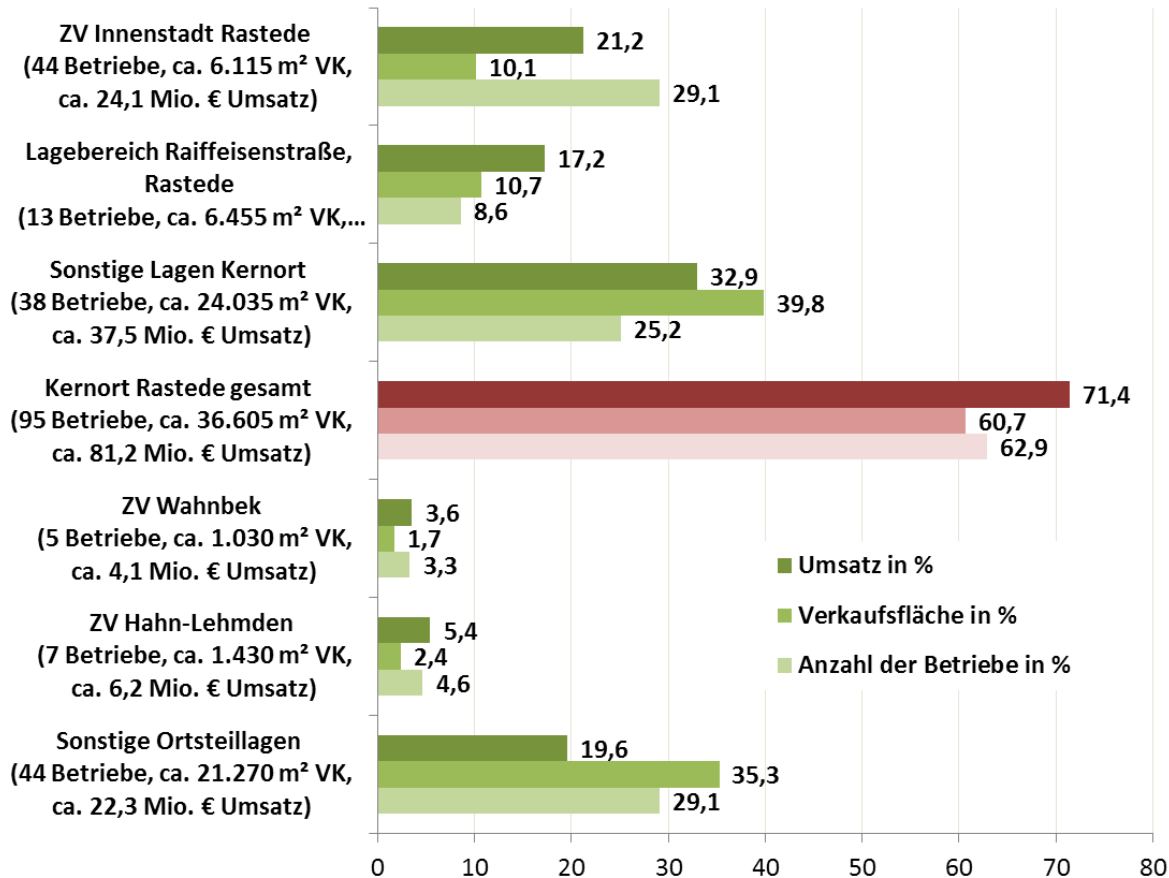
<p>Nahversorgungsrelevante Branchen</p> <ul style="list-style-type: none"> Lebensmittel Reformwaren Drogerieartikel Parfümerieartikel Schnitzblumen Zeitschriften 	<p>Nicht-zentrenrelevante Branchen</p> <ul style="list-style-type: none"> Möbel Großelektro (weiße Ware), Beleuchtung Tapeten Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung Farben, Lacke Basstoffe, Baumarktartikel Sanitärwaren Werkzeuge, Eiswaren Autozubehör, Reifen Büromaschinen, Organisation Zoobedarf Gartenbedarf
<p>Zentrenrelevante Branchen</p> <ul style="list-style-type: none"> Bekleidung Schuhe Lederwaren Sportartikel Bücher Schreibwaren Spielwaren Musikinstrumente Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik Geschenkartikel Foto, Film Optik Uhren und Schmuck Heimtextilien, Kurzwaren Unterhaltungselekt. (TV, HiFi, CD) 	

Überprüfung und Aktualisierung der Rasteder Sortimentsliste (aus EHK 2006) inkl. Begründung der Einteilung der Sortimente



Einzelhandelsstruktur nach Lagebereichen

Übersicht



- **Innenstadt** mit rund 21 % des Gesamtumsatzes und 10 % Verkaufsflächenanteil **unterdurchschnittlich, Aber:** Sehr großer Verkaufsflächenbesatz z.B. im Bereich Gartenbedarf außerhalb der Innenstadt (rund 35 % der Rasteder Verkaufsfläche) → Verzerrung
- Etwa 69 % des Umsatzes, 85 % der Verkaufsfläche und 62 % der Betriebe außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche (2 solitäre Lebensmittelmärkte, Garten- und Möbelmärkte, 2 Bekleidungsanbieter und eine Vielzahl kleinflächiger Anbieter, z.B. Bäcker, Fleischer, Apotheken, Tankshops usw.)
- ZV Wahnbek und ZV Hahn-Lehmden mit eher geringem Stellenwert
- Standort Raiffeisenstraße mit 64 % des Umsatzes im periodischen Bereich → Hohe Nahversorgungsbedeutung

Zentrale Versorgungsbereiche sind „räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“

„Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein...“

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

„Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keine 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

Ziel: Rechtssicherheit!

- Nur die rechtssichere Abgrenzung schafft tatsächlich eine zuverlässige Steuerungs-und Planungsgrundlage (für Kommune & Unternehmen)
- Die Anforderungen an die parzellenscharfe Abgrenzung sind durch zahlreiche Rechtsurteile spezifiziert worden und seit 2004 deutlich gestiegen.

Was macht einen Standort zum zentralen Versorgungsbereich (ZV)?

- „**Räumlich & Funktional klar abgegrenzt**“ – Abgrenzung durch „Brüche“, wie Bahnschienen, Hauptverkehrsachsen, Wasserstraßen, Fußläufigkeit und Besatzdichte (Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Anbindung, keine reine Wohn- oder Gewerbebebauung ohne Versorgungsfunktion)
- **Funktionsvielfalt** – Leitsatz: kein ZV ohne Einzelhandel, aber: nur Einzelhandel macht noch keinen ZV (Dienstleistungs- und Handelsmix: Ärzte, Apotheken, Friseur, Banken, Versicherungen, Behörden,etc., Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus)
- **Kategorien:** Hauptzentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungszentren
- Rechtssicherheit durch plausible Darstellung der „**tatsächlichen Verhältnisse**“ : *Zu versorgendes Wohngebiet in fußläufiger Entfernung*, Grenzen des ZV, Besatz des ZV, Begründung der Versorgungsfunktion
- **Ausnahme: Nachweisbare Planungsabsichten** der Kommune (Investorenanfrage, bereits vorhandene Strukturen & Bedarf durch Wachstum, Kaufkraft, Versorgungslücken) – Festsetzung von ZVs, die noch nicht alle Kriterien erfüllen als „Zielplanung“ im Konzept – **Begründung entscheidet über Rechtssicherheit, bauleitplanerische Umsetzung nötig**

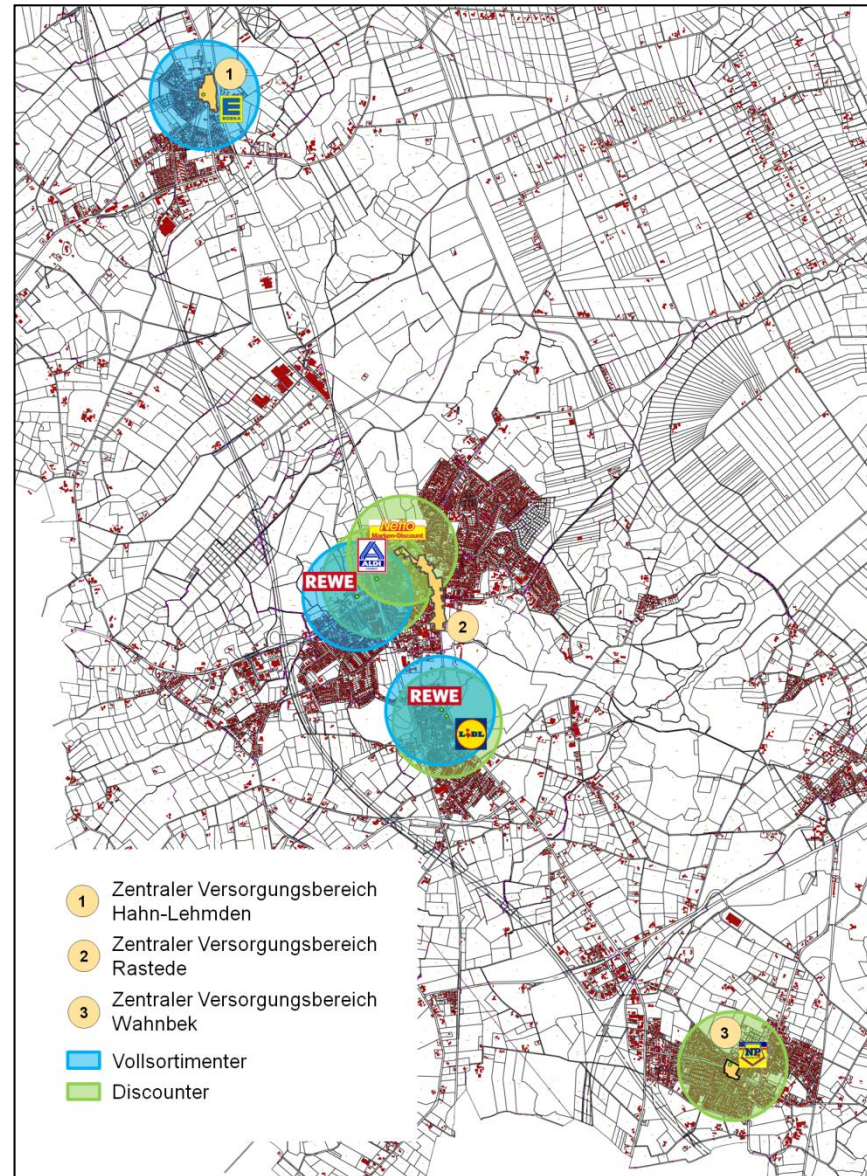
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es hat eine **parzellenscharfe Abgrenzung** zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.
- **Zentrale Versorgungsbereiche müssen zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein**; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein
- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden.

Zentrale Versorgungsbereiche

Nahversorgungssituation in Rastede

Situation in Rastede:

- Stark auf Rastede konzentrierte Nahversorgung
- Die Ortsteile Hahn-Lehmden und Wahnbek mit jeweils einem Nahversorger
- Grundsätzlich gute Versorgungssituation
- Lücke in der wohnortnahen Versorgung nordöstlich und südwestlich des Zentralen Versorgungsbereichs Rastedes
- Nur Discounter Netto innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in Rastede
- Zwei Nahversorgungsagglomerationen im Bereich Raiffeisenstraße und südliche Oldenburger Straße



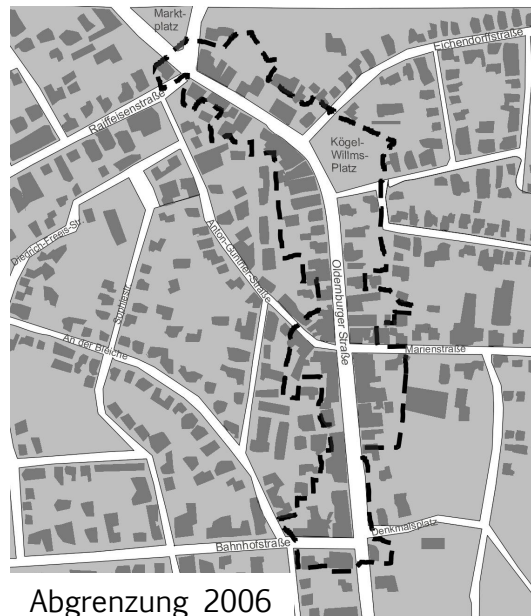
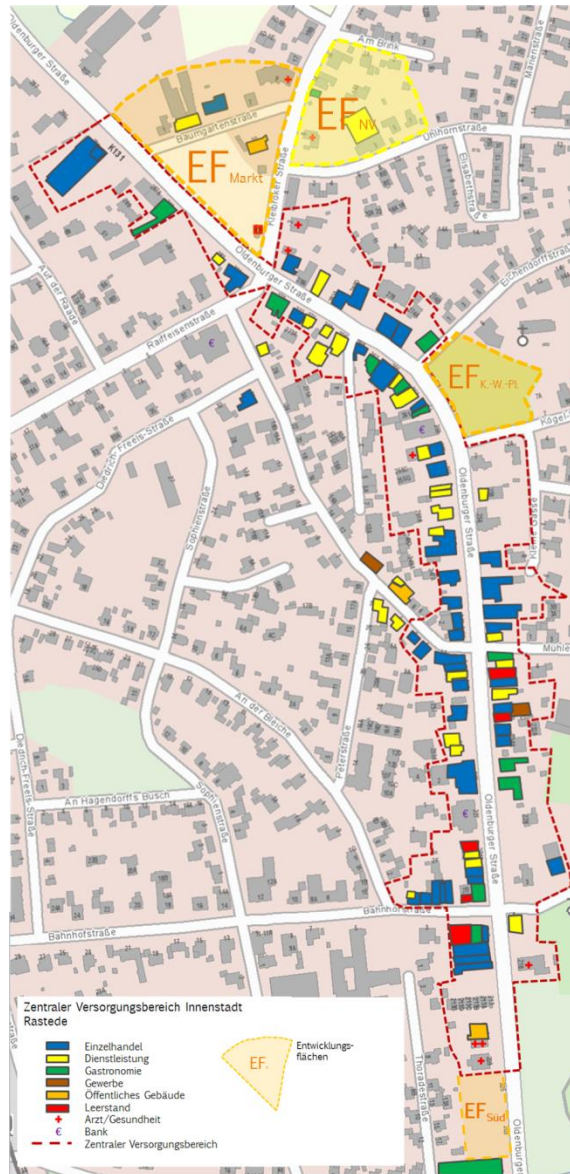
Kartengrundlage: Gemeinde Rastede

Bearbeitung: CIMA Beratung +
Management GmbH 2015

Anmerkung: Darstellung ab 400 m² VK

Zentrale Versorgungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede



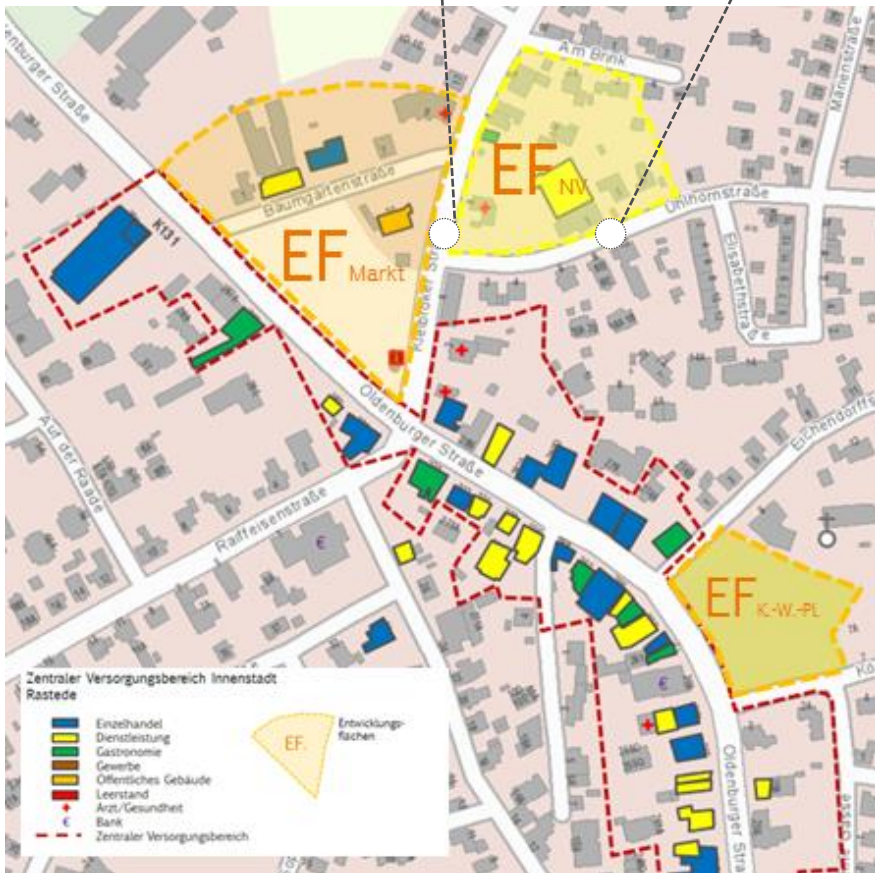
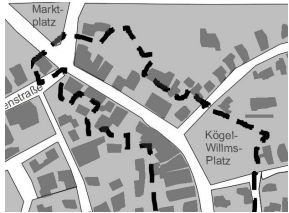
- Überwiegend kleinteilige Strukturen im ZV mit inhabergeführtem Einzelhandel, unterdurchschnittlicher Filialisierungsgrad (v.a. diskontierende Filialisten)
- Erstreckt sich entlang der Oldenburger Straße, den nördlichen Abschluss bildet Netto, den südlichen das Jobcenter und Ärztehäuser
- Einzelhandelsschwerpunkt eher im südlichen Bereich, im nördlichen Bereich höherer Anteil an Dienstleistern und Gastronomie als EG-Nutzung

- Lange Nord-Süd-Ausdehnung des ZV, durchbrochen von Wohnen und Freiflächen, dadurch Beeinträchtigung der Wahrnehmbarkeit als städtebauliche Einheit
- Leerstand überwiegend durch Wegfall von Einzelhandel im südlichen Bereich
- Rossmann als einziger Drogeriemarkt im weiteren Umkreis wichtiger Frequenzbringer
- Kleinteilige höherwertige inhabergeführte Bekleidungsanbieter vorhanden, jedoch fehlen größere Ankerbetriebe als Frequenzbringer

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

Zentrale Versorgungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede - Nord

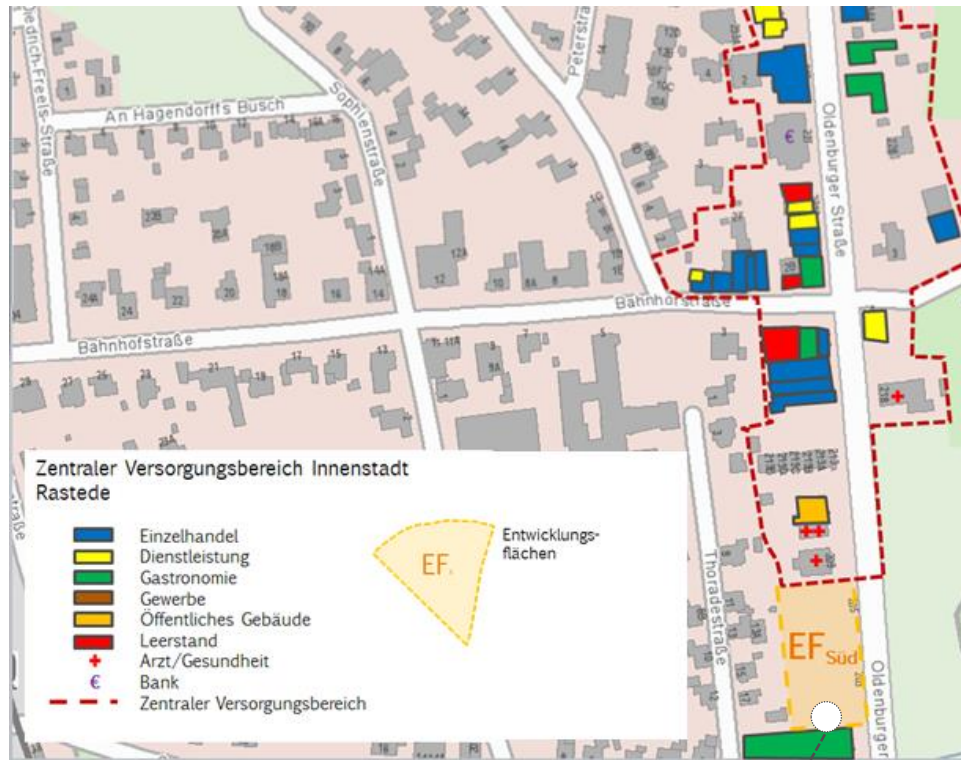


Nördliche Abgrenzung

- **Ausweitung des ZV im Norden** mit Netto als nördlichem Abschluss → Frequenzbringer, Funktionaler städtebaulicher Zusammenhang mit der Innenstadt durch ansässige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe gegeben
- **Entwicklungsfläche Kögel-Wilms-Platz** in integrierter Innenstadtlage als Entwicklungsfläche → bei Neuansiedlung von Einzelhandel zu bevorzugen aufgrund zentraler Lage
- **Entwicklungsfläche Marktplatz** übernimmt bereits heute eine zentrale Funktion (Wochenmarkt, Touristinformation); nördlich direkt an Innenstadtbereich angrenzend, aufgrund der Ausdehnung der Innenstadt jedoch nachrangige Entwicklung (wenn zentrale Entwicklung/K.-W.-Platz nicht möglich ist)
- **Entwicklungsfläche Kleibroker Straße/Ecke Uhlhornstraße** aufgrund Versorgungslücken in nordöstlich der Innenstadt gelegenen Wohngebieten als Entwicklungsstandort mit eingeschränkten sortimentsbezogenen Entwicklungsempfehlungen (nur Nahversorgung)

Zentrale Versorgungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rastede - Süd



Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

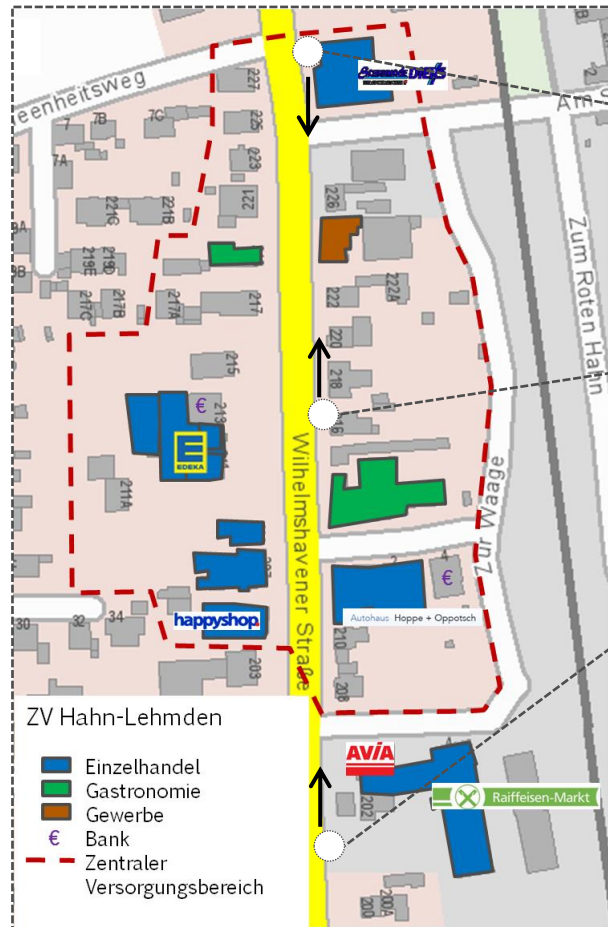


Südliche Abgrenzung

- Erweiterung des ZV um die Arztpraxen und die Anwaltskanzlei in der Oldenburger Straße ggü. des City-Centers sowie des Eine-Welt-Ladens am Denkmalplatz; Integration des südlich gelegenen Jobcenters und des Ärztehauses → Funktionsvielfalt im ZV auch durch öfftl. und private Dienstleister
- Der Wohnblock in der Oldenburger Straße 213 A-E bildet zwar räumlich eine Unterbrechung, Ärzte und Jobcenter werden aber gezielt aufgesucht (100-150 m vom City-Center entfernt) → Generierung von Kopplungseffekten mit der Innenstadt
- Entwicklungsfläche im Süden direkt angrenzend an den ZV, Impulse für Leerstände im Süden (v.a. im City-Center) und Belebung und Stärkung der Innenstadt möglich, *allerdings nachrangige Entwicklung aufgrund Ausdehnung des ZV Innenstadt*

Zentrale Versorgungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich NVZ Hahn-Lehmden



Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2006/2015

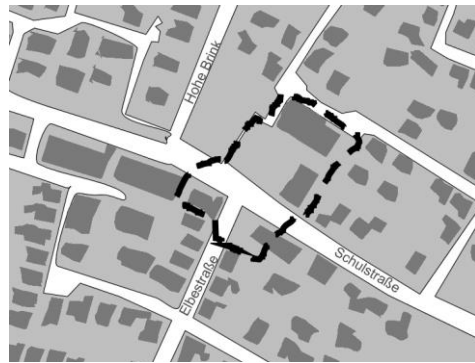


NVZ Hahn-Lehmden

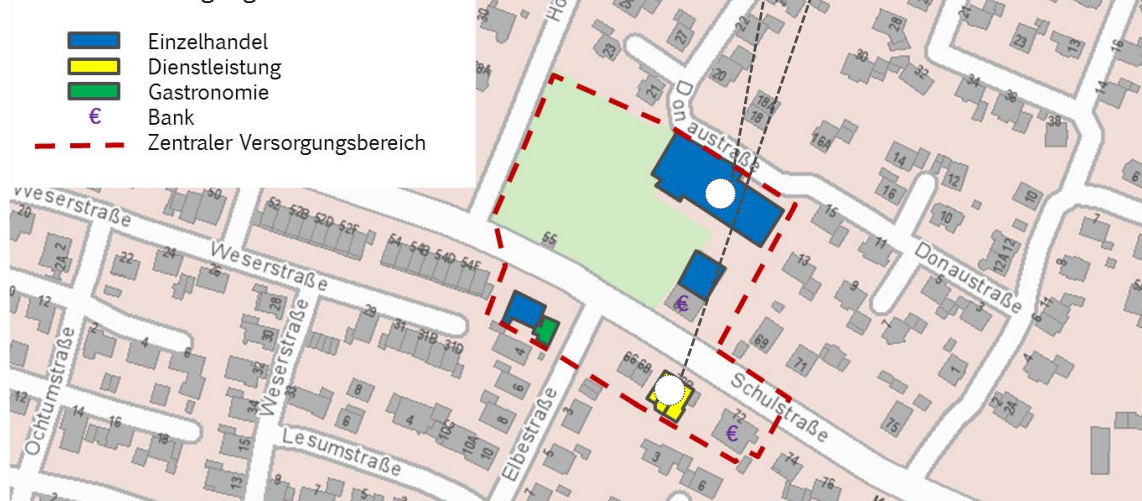
- Mittelpunkt bildet der Vollsortimenter Edeka, Eckpunkte im Norden ein Schuhanbieter, im Süden drei kleinere Anbieter und ein Autohaus
 - Der Schuhanbieter im Norden fungiert als Frequenzbringer und Magnetbetrieb
 - Ansässige kleinteilige Einzelhandelsnutzungen, Banken und Gastronomiebetriebe runden Angebotsvielfalt ab
 - Avia-Tankshop und Raiffeisenmarkt im Süden nicht in ZV, da überwiegend nicht-zentrenrelevantes Sortiment und künftige Entwicklungen auf den Kernbereich konzentriert werden sollen
- Förderung von Frequenzen und Kopplungseffekten zwischen Schuhmode Diers und Edeka
- Förderung der Wahrnehmung des Zentrums als städtebauliche und funktionale Einheit

Zentrale Versorgungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich NVZ Wahnbek



Zentraler Versorgungsbereich Wahnbek



Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

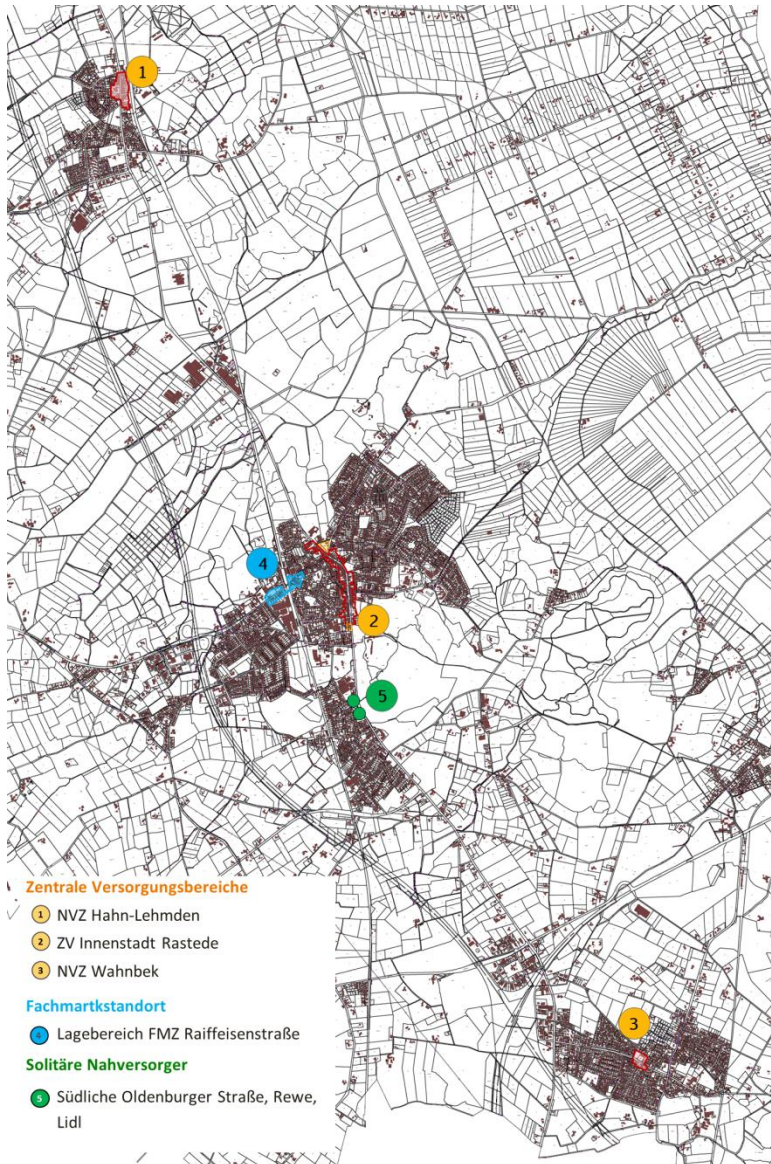
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2006/2015

NVZ Wahnbek

- Mittelpunkt bildet ein Lebensmittel-discounter, ergänzt durch einen Sonderpostenmarkt, einen Kiosk, eine Bank und einen Gastronomiebetrieb
- Derzeit umfassende Entwicklungsmaßnahmen, u.a. Verlagerung des NP-Marktes auf die Potenzialfläche mit Apotheke & Café, Nachnutzung NP durch „Tadellos“ & Pizzeria
- Südöstlich wurde der ZV erweitert, um drei Dienstleister und eine weitere Bank, die zuvor direkt angrenzten, in den ZV zu inkludieren.
- Der ZV Wahnbek kommt primär einer Nahversorgungsfunktion nach, bietet aber ergänzende Leistungen an.

Zentrale Versorgungsbereiche

Überblick Zentren- und Standortkonzept



Schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. § 2(2), § 9(2a) und § 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO

**Innenstadt
(Hauptzentrum)**

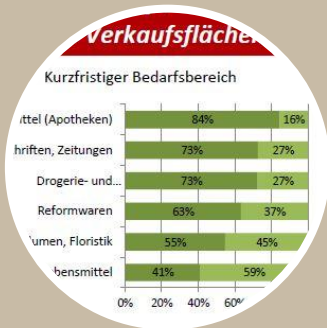
Nahversorgungszentren

Solitäre Nahversorger

Sondergebiet/Fachmarktstandorte

**Sonstige
Standort-
kategorien**

- **Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre** (u.a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02 NE) **kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen**
- Auch das BVG kommt in einem Urteil vom 26.03.2009 (4 C 21.07) zu dem Ergebnis, dass ein *„(nahezu) vollständiger Einzelhandelsausschluss durch das Ziel einer Stärkung der in einem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt angesehen“* werden kann
- **Ein Ausschluss von Sortimenten kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den Zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung ist**
- Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse städtebaulich gerechtfertigt sein (siehe § 1 Abs. 9 BauNVO): dies umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die jeweilige **örtliche Situation angepassten Sortimentsliste**, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten zu berücksichtigen



Derzeitige Struktur:
Verkaufsflächenanteil
in den Zentren



**Funktionale
Kriterien**



**Verfügbare Flächen
vs. branchenübliche
Anforderungen**



**Übereinstimmung
mit Planungszielen
(Stadt/Region/ Land)**



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 der Innenstadt angeboten
- werden typischerweise als zentrenrelevant eingestuft
- ziehen i.d.R. Erlebniseinkauf nach sich

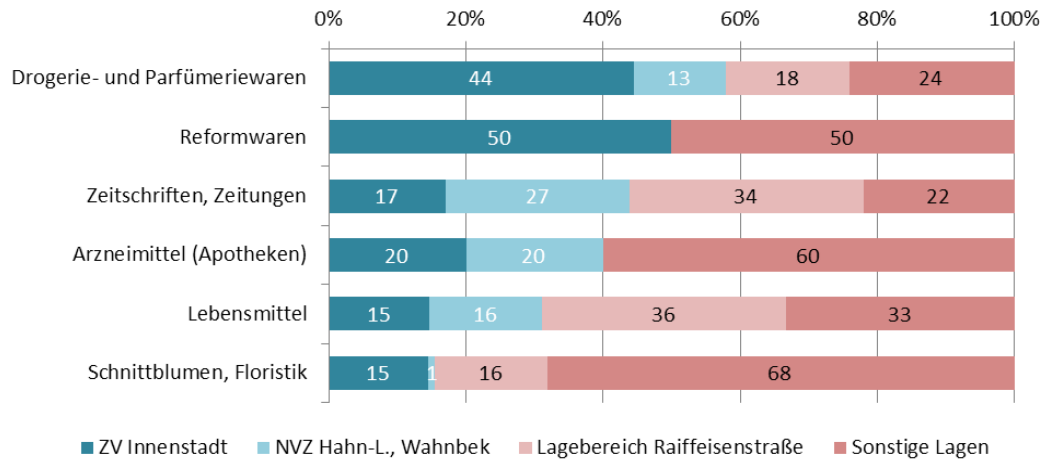


Nicht zentren- relevante Sortimente

- **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“**

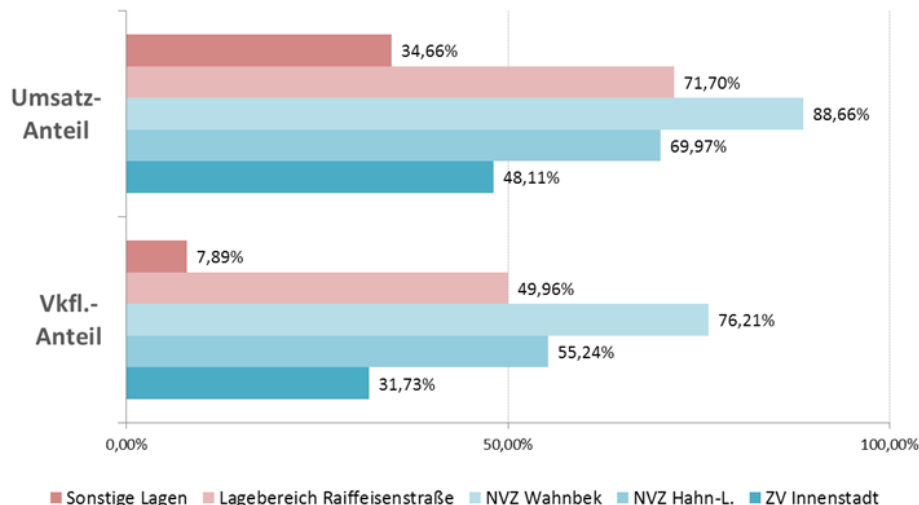


Kurzfristiger Bedarfsbereich



Bedeutung des periodischen Bedarfes nach Standortkategorien

(Umsatz bzw. Verkaufsflächenanteil des period. Bedarfes am Gesamtumsatz/Gesamtfläche des jeweiligen Standortes in %)

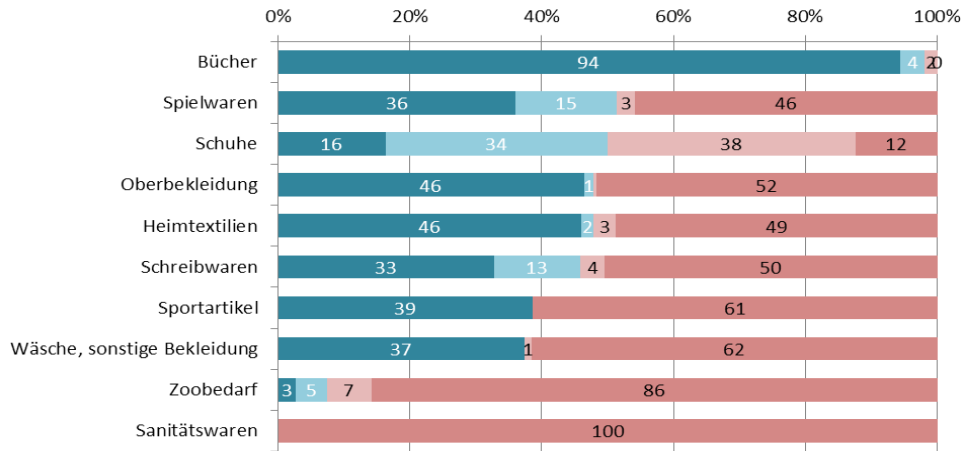


Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Angebotsschwerpunkt in den Zentren aktuell lediglich beim Sortiment Drogeriewaren heute der Angebotsschwerpunkt innerhalb der Zentralen
- alle anderen üblicherweise nahversorgungsrelevanten Sortimente aktuell mit höherem Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche → ABER:
- Hohe Umsatz- und Verkaufsflächenbedeutung dieser Sortimente in den beiden Nahversorgungszentren → Einstufung als zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente trägt im Kontext entspr. Ansiedlungssteuerung zur Standortsicherung bei
- Schnittblumen/Floristik = nahversorgungsrelevant, obwohl Angebotschwerpunkt wegen Gartenmärkten aktuell eher außerhalb der Zentren; ABER: kleinflächige, attraktive Ansiedlung in Zentren möglich, zudem oft Randsortiment in LM-Märkten

Sortimentsliste

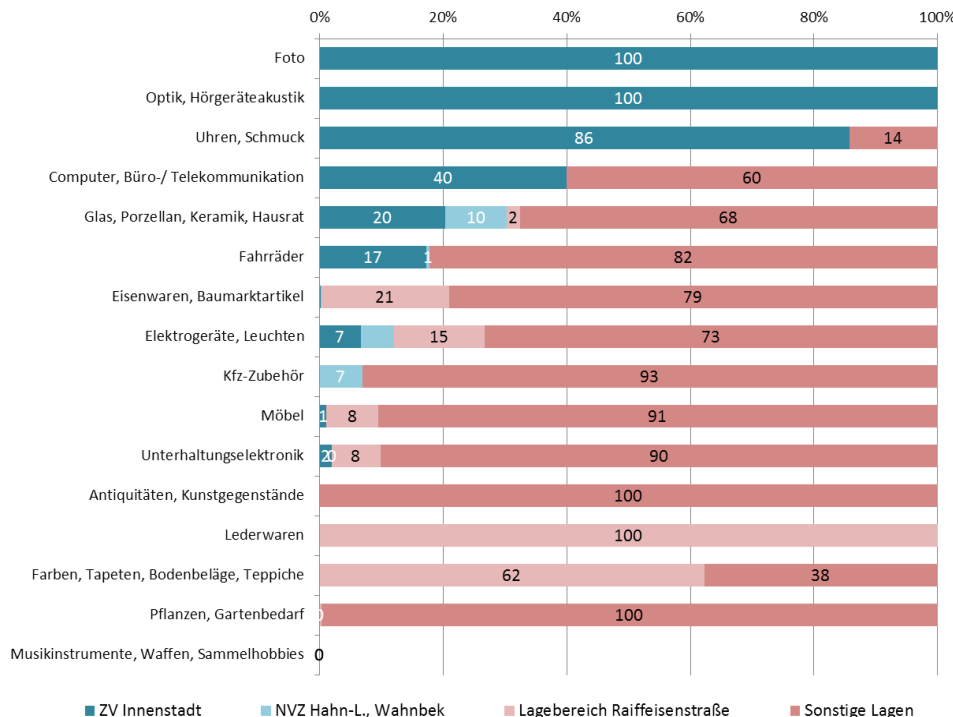
Zentrenrelevanz von Sortimenten – Derzeitige Struktur



Mittel-fristiger Bedarfsbereich

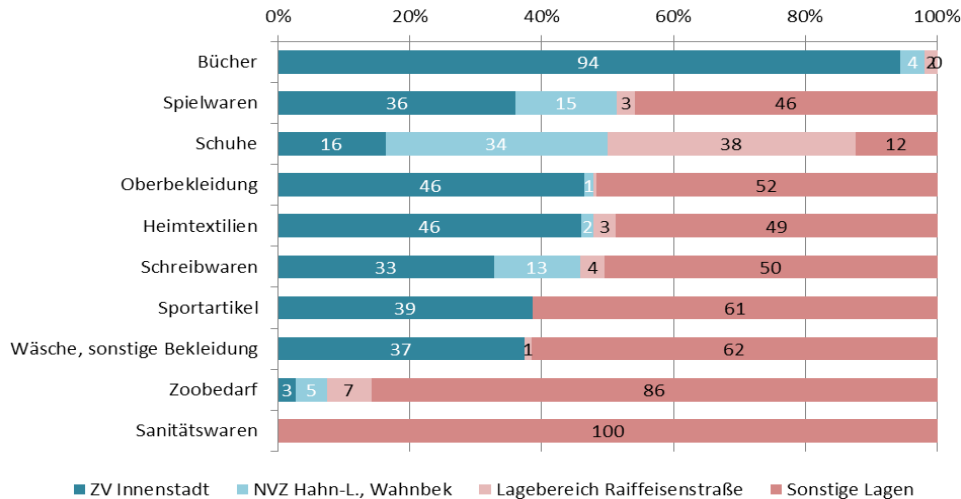
Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher, Spielwaren, Schuhe, Foto/Fotozubehör, Optik, Hörgeräteakustik und Uhren, Schmuck mit Anteil von über 50% klar zentrenrelevant
- Sortimente Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Bekleidung, Heimtextilien, Schreibwaren, Sportartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenkartikel mit weniger als 50% Verkaufsflächenanteil, ABER: hoher Anteil der Betriebe in den Zentren (Außenflächen eher als Randsortimente) → Angesichts der Flächenanforderungen (auch kleinflächig möglich), Frequenz- und Kopplungswirkungen und der innerstädtischen Leerstände dennoch als zentrenrelevant deklariert



Lang-fristiger Bedarfsbereich

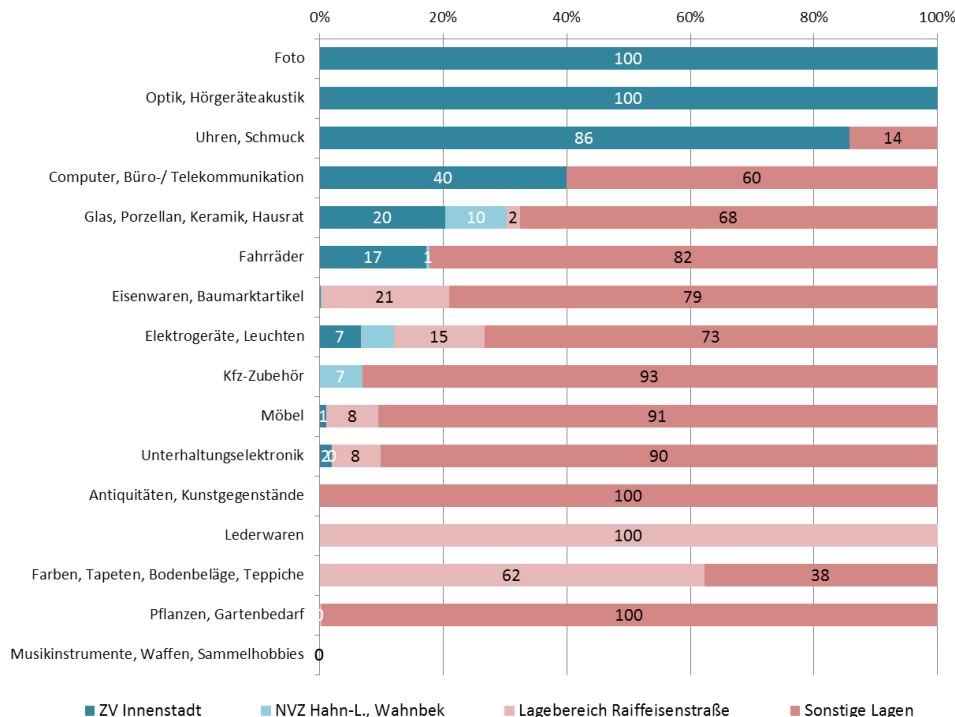
- Lederwaren und Sanitätswaren heute nur außerhalb der Zentren ansässig, aber aufgrund von Kopplungswirkungen (Leder- und Schuhe/ Bekleidung) und hohen Anforderungen an fußläufige Erreichbarkeit und Kopplungswirkungen mit Ärzten/med. Dienstleistern (Sanitätswaren) wird Zentrenrelevanz hier dennoch empfohlen



**Mittel-
fristiger
Bedarfs-
bereich**

Nicht -Zentrenrelevante Sortimente

- Fahrräder und -zubehör mit Angebotschwerpunkt außerhalb der Zentren, zunehmend größerem Flächenbedarf (Fachmärkte), geringe Frequenz- und Kopplungseffekte
- Medien und Technik mit Angebotschwerpunkt nach Vkf. und Betrieben außerhalb, aufgrund Flächenanforderungen ist Ansiedlung größerer Frequenzbringer im Zentrum unwahrscheinlich, ansonsten eher Randsortiment in Bau- und Möbelmärkten, bzw. im Zushg. mit Handwerksbetrieben in GE-/Solitärlagen



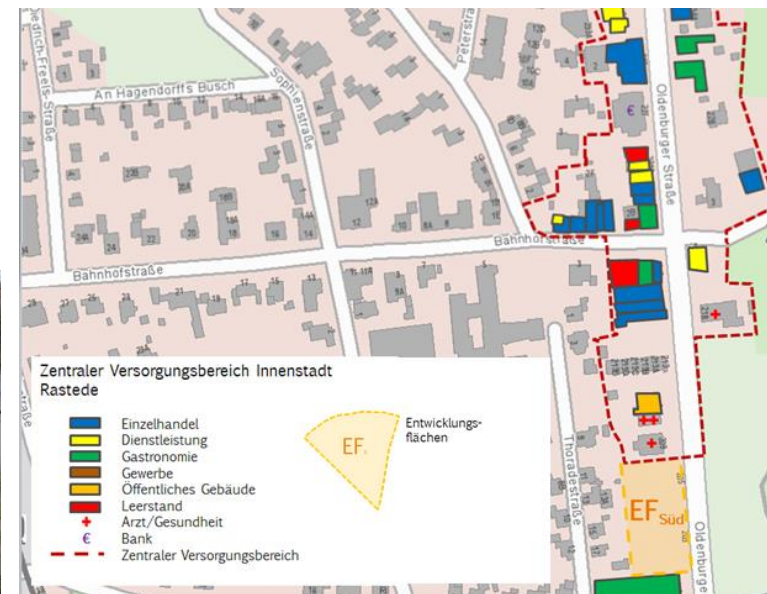
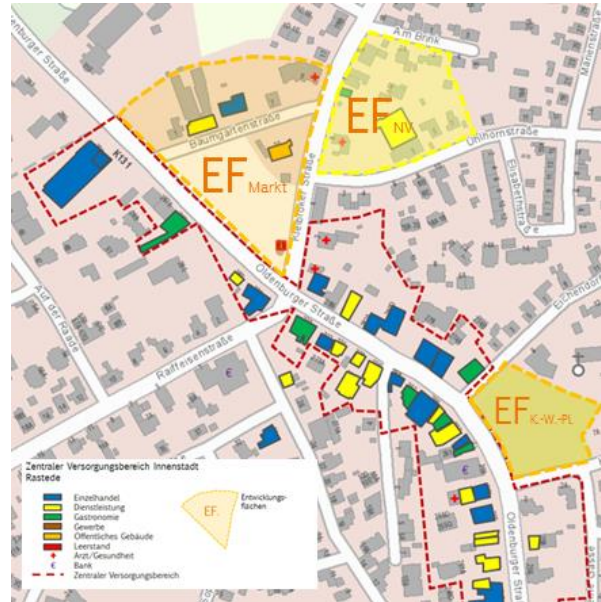
**Lang-
fristiger
Bedarfs-
bereich**

- Auto und Autozubehör, Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge, Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge), Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf, Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße), Möbel, Einrichtungsgegenstände, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Zoobedarf mit Angebotschwerpunkt außerhalb der Zentren

Sortimentsliste

Zentrenrelevanz von Sortimenten – Flächenverfügbarkeit

- In Rastede sind verschiedene innerstädtische Potenzialflächen für z.T. auch großflächigen Einzelhandel vorhanden (je nach branchen-üblichen Flächenanforderungen)
- Lage direkt die an den Zentralen Versorgungsbereich angrenzend
- Die Flächen sind teils sofort entwickelbar, bzw. es besteht die Perspektive, die Flächen langfristig ggf. auch für Einzelhandelsentwicklungen zu nutzen (als Entwicklungsflächen definiert)
- Bestehende Leerstände innerhalb des ZV (z.B. City-Center)



→ Grundsätzlich sind Ansiedlungspotenziale im Zentrum vorhanden, welche beim Branchen-Entwicklungskonzept zu berücksichtigen sind!

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	<ul style="list-style-type: none"> Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	<ul style="list-style-type: none"> Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung, Wäsche	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	<ul style="list-style-type: none"> Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Bücher	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9) Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Foto und Zubehör	<ul style="list-style-type: none"> Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Optische und akustische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> Augenoptiker (WZ 47.78.1) Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Sanitätswaren	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0)

nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente	
Zoobedarf	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Badeinrichtung, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Elektrohaushaltsgeräte	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte)
Lampen und Leuchten	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Fahrräder und Fahrradzubehör	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
Musikalien, Musikinstrumente	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Auto und Autozubehör	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (WZ 45.32.0), Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kindersitze)
Gartenmarktspezifische Kernsortiment (z. B. Erde, Torf, Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...	<ul style="list-style-type: none"> Sonstiger Facheinzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (WZ 47.78.9)

Überblick: Sortiments- und Standortmatrix

	Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente	Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente	Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente
Hauptzentrum Innenstadt Entwicklungsfläche K.-W.-Pl.	Prioritäre uneingeschränkte Ansiedlung*	Prioritäre uneingeschränkte Ansiedlung*	Prioritäre uneingeschränkte Ansiedlung*
Entwicklungsflächen Markt & Süd	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*	uneingeschränkte Ansiedlung, falls nicht im ZV Innenstadt möglich*
Entwicklungsfläche Nahversorgung	keine Ansiedlung	uneingeschränkte Ansiedlung* <i>Begrenzung der Randsortimente</i>	keine Ansiedlung
Nahversorgungszentren (Wahnbek, Hahn-Lehmden)	Max. 200 qm	uneingeschränkte Ansiedlung* <i>Begrenzung der Randsortimente</i>	uneingeschränkte Ansiedlung* <i>Begrenzung der Randsortimente</i>
Fachmarktstandort Raiffeisenstraße	Keine Ansiedlung	keine Neuansiedlung, <i>Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Anbieter*</i>	uneingeschränkte*, prioritäre Ansiedlung <i>Begrenzung der Randsortimente</i>
Solitäre Nahversorgungs- standorte in integrierten Wohn- und Mischgebieten	keine Ansiedlung	Ansiedlung entsprechend lokaler Versorgungsfunktion*	keine Ansiedlung
Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Standorte	keine Ansiedlung**	keine Ansiedlung**	Uneingeschränkte Ansiedlung* (sofern im FM Raiffeisenstr. nicht möglich) <i>Begrenzung der Randsortimente</i>

* *Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich*
 ** *Ausnahmen möglich in Verbindung mit Handwerks- und Produktionsbetrieben, Verkauf als untergeordnete gewerbliche Nutzung*

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen:

Dipl.-Geogr. Martin Kremming
kremming@cima.de

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

www.cima.de

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

Es wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der cima können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter.