



Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Salzburg

Ergebnispräsentation am 27.08.2019

Monika Kollmar, Niederlassungsleitung / Dirk Riedel, Projektleiter



Ausgangslage zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

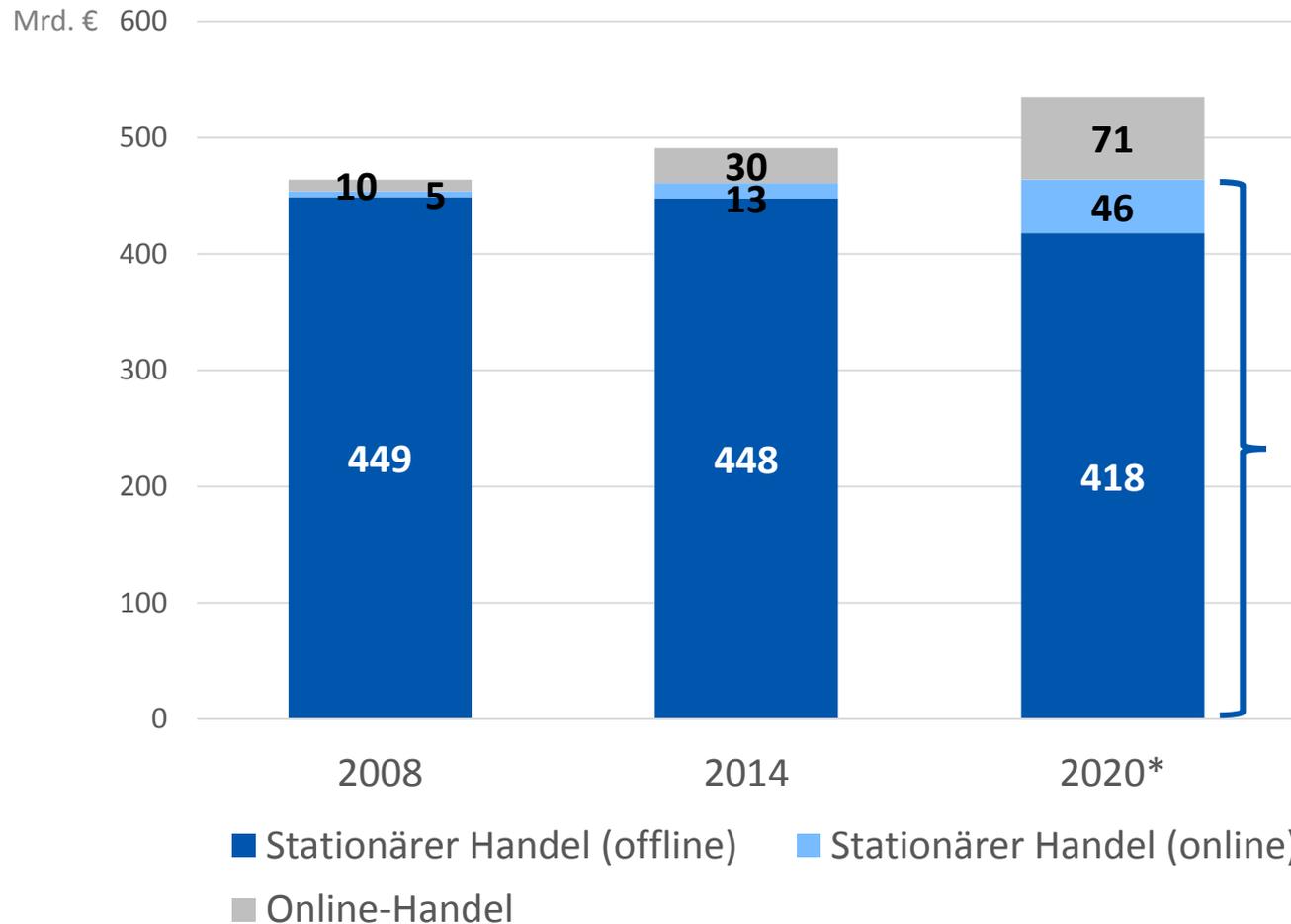


Wesentliche Analyseergebnisse



Konzeptionelle Empfehlungen

Stationärer Einzelhandel in Deutschland am Scheideweg



rein stationär:

448 → 418 Mrd. € =
- 30 Mrd. €

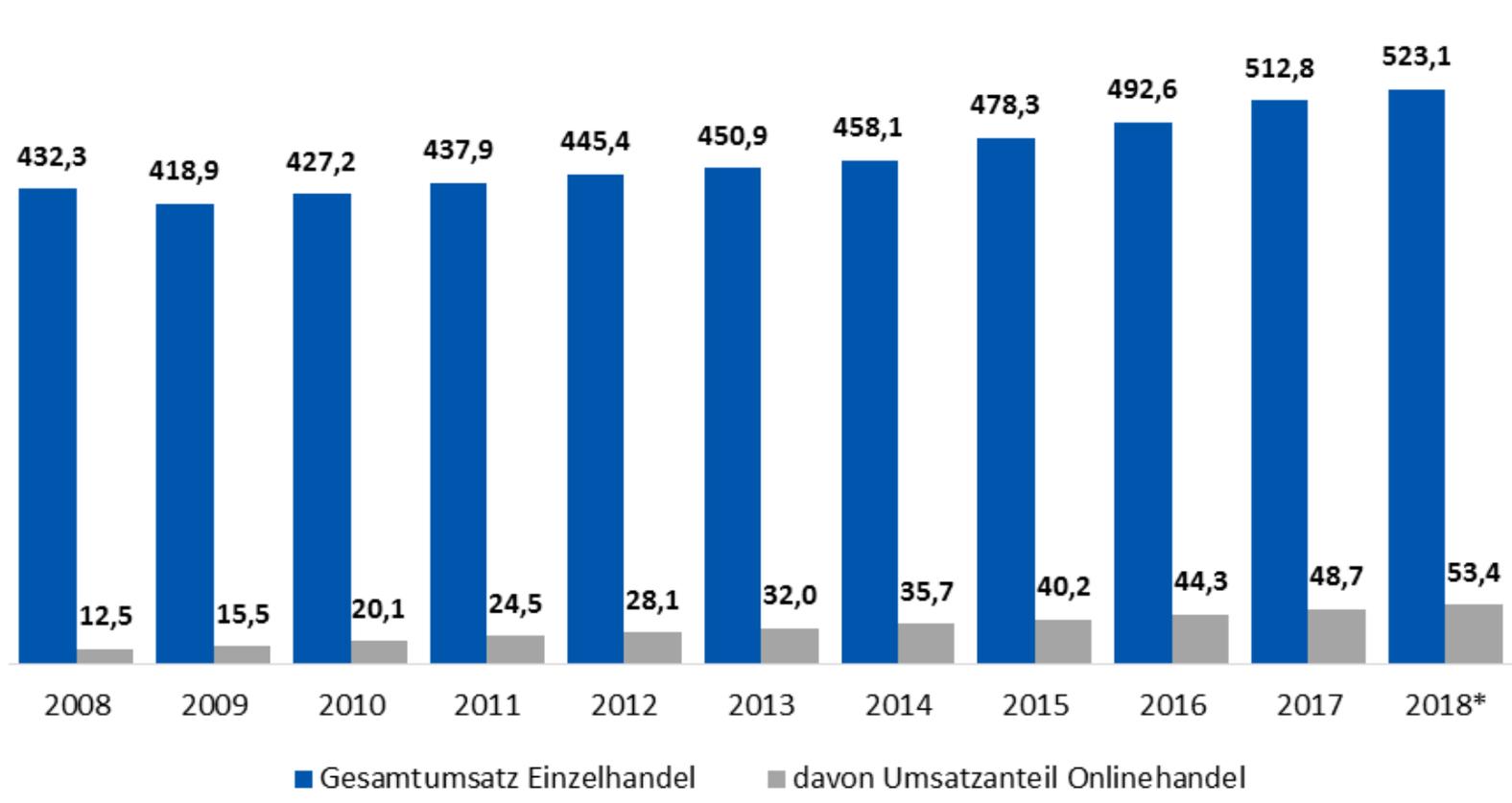
Multi-Channel:

461 → 464 Mrd. € =
+ 3 Mrd. €

* Prognose

Quelle: eigene Darstellung nach IFH Köln, Handelsszenario 2020, Jahrgang 2014, Köln 2014.

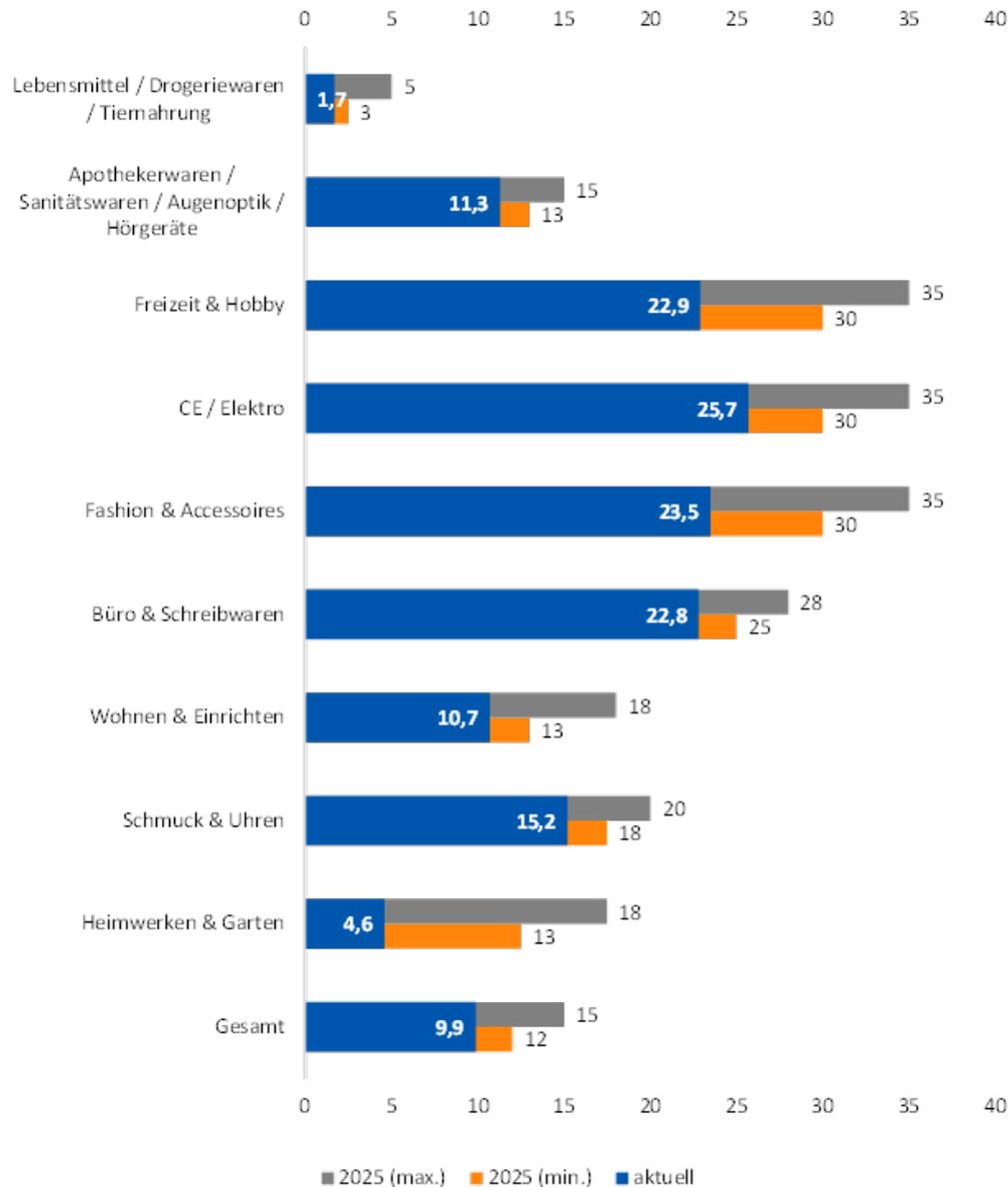
Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes sowie anteilig des Umsatzes im Onlinehandel (netto) in Deutschland 2008 – 2018 (in Mrd. €)



* Prognose

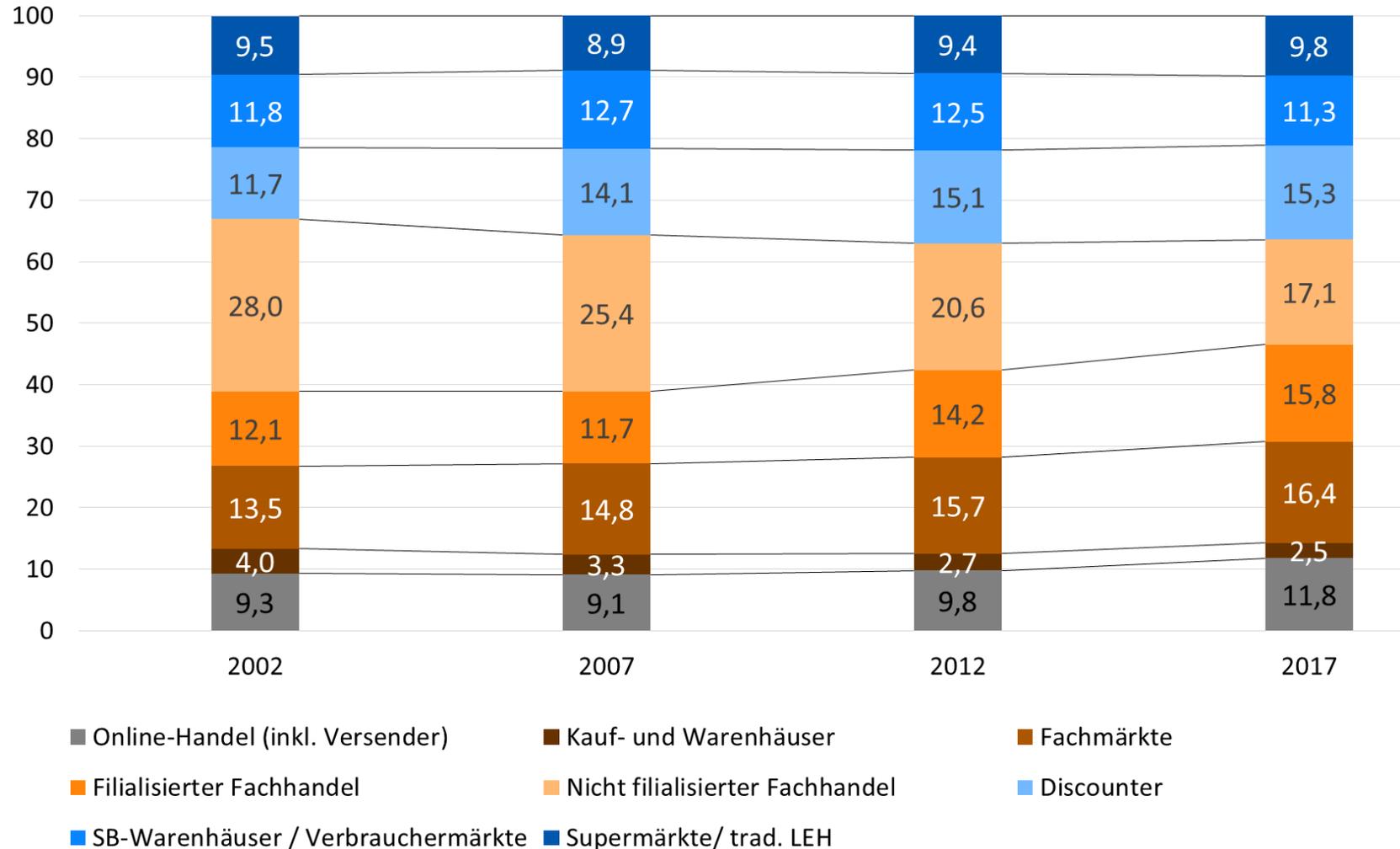
Quelle: GMA-Darstellung 2019 nach bevh 2018

Marktanteile des Onlinehandels nach Sortimenten (in %)



Quelle: GMA-Grundlagenforschung 2018

Betriebstypenentwicklung in Deutschland



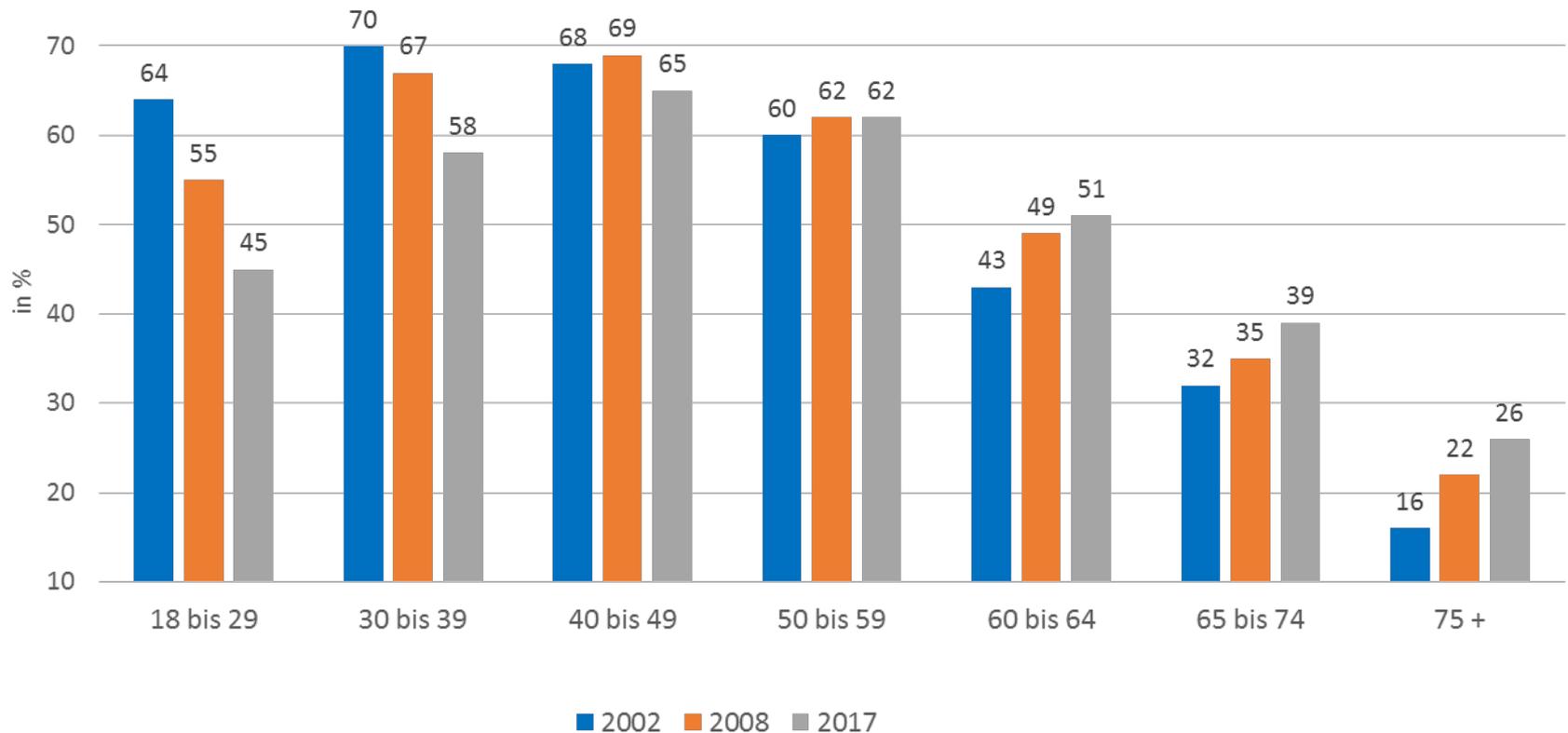
Anteil des Einzelhandelsumsatzes in Deutschland nach Vertriebsformen in %
Quelle: HDE Zahlenspiegel 2018

Der Kunde wandelt sein Kaufverhalten



Mobilitätsverhalten: ich fahre, also bin ich

(fast) tägliche Pkw-Nutzung in %



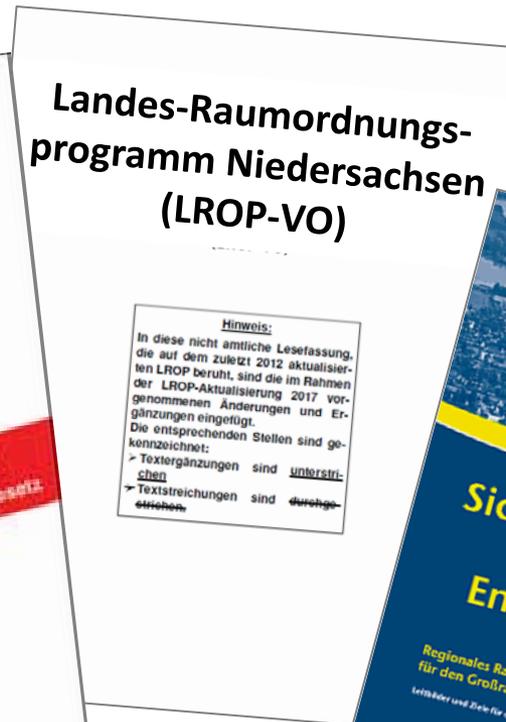
Quelle: Mobilität in Deutschland 2008 bzw. 2017; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin; GMA-Darstellung

Warum eine Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes? (1)

- /// bereits seit dem Jahr **2006** ein Einzelhandelsentwicklungskonzept SZ
- /// Fortschreibung wesentlicher Bestands- und Leistungskennziffern **2011**
- /// umfassende Fortschreibung durch GMA **2017 / 2018** zur
 - Beurteilung der aktuellen Situation des Einzelhandels im Oberzentrum Salzgitter vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklungen
 - Erarbeitung von Hinweisen zur sinnvollen, tragfähigen Ergänzung des Einzelhandelsangebotes
 - Prüfung und Identifizierung einzelner Standorte im Hinblick auf die Weiterentwicklung mit Einzelhandel
 - Umsetzung wesentlicher rechtlicher Vorgaben (LROP Niedersachsen 2017)

Warum eine Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes? (2)

- **Oberziel des EEK:** Entscheidungsgrundlage für die weiteren Anfragen bzgl. Einzelhandelsansiedlungen / -verlagerungen in Salzgitter und für die Bauleitplanung
- **Ziel der Fortschreibung:** Überarbeitung der bzw. Konsens über Ziele und Maßnahmen zur grundsätzlichen Einzelhandelsentwicklung in Salzgitter
- **Erleichterung von Investitionen** und Verkürzung der Genehmigungsprozesse



Bundesraumordnung

BauNVO, BauGB

Landes- und Regionalplanung

v. a.

Kongruenzgebot (periodisch, aperiodisch)
Konzentrationsgebot
Integrationsgebot (Ausnahme: gEH mit > 90 % periodische Sortimente)
Beeinträchtungsverbot
Randsortimentsbegrenzung (Ausnahme: Raumverträglichkeit)

LROP, RROPs

Berücksichtigung im RROP

Kommunale Planung

v. a.

Abgrenzung des Marktgebietes
Ortsspezifische Sortimentsliste
Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche
Regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsstandorte

Das Einzelhandelskonzept ...

- /// ist, wenn vom Rat beschlossen, als gewichtiger Belang in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
- /// beschleunigt die Erstellung von Bebauungsplänen
- /// erleichtert die Abstimmung mit dem ARL / Region Braunschweig und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- /// schafft transparente und eindeutige Grundlagen für bestehende Handelsunternehmen und Investoren

**IST-
Analyse**

Konzept

Projektbegleitender Kommunikations- / Abstimmungsprozess

Einzelhandelsangebot
(differenziert nach Stadt-
teilen / Lagen / Sortimenten)

quantitative / qualitative
Bewertung der **Angebots-
und Versorgungssituation**

Aktuelle Rechtsprechung
(Planung, Rechtsprechung,
Trends, Einzelhandels-
entwicklung Salzgitter)

Berechnung und Bewertung
der **Nachfragesituation**
(Kaufkraft, Zentralität)

Ableitung von Entwicklungsszenarien
zur Einzelhandelsentwicklung

Entwicklungsleitlinien für den Einzelhandel in Salzgitter

Sortimentskonzept

Standortkonzept

**Nahversorgungs-
konzept**

Vorschläge zur **Einzelhandelssteuerung** und für **B-Plan-Festsetzungen**

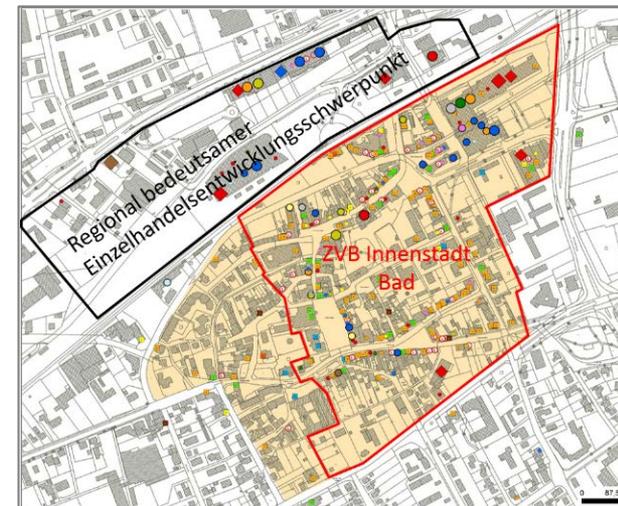
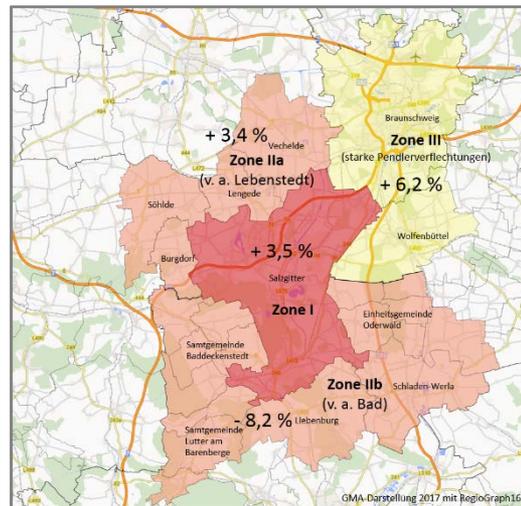
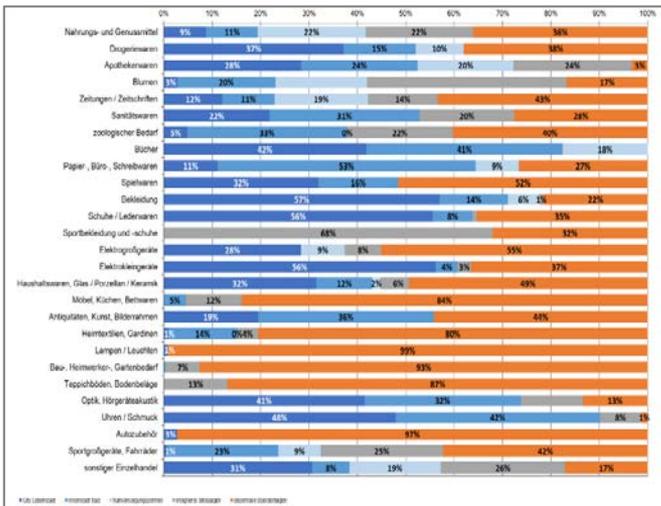
Umsetzung

Vor-Ort-Erhebung und Kartierung von insgesamt

- 482 Einzelhandelsbetrieben (inkl. Umsatzschätzung) und
- ca. 550 sonstigen zentrenprägenden Nutzungen und Leerständen in zentralen Versorgungsbereichen

städtebauliche Analyse der Einzelhandelsstandorte

Analyse der Nachfragesituation (Marktgebiet, Kaufkraft usw.)



Haushaltsbefragung

über 800 telefonische Interviews und auswertbare online-Befragungen zum Einkaufsverhalten und zur Bewertung des Einzelhandelsstandortes Salzgitter



Passantenbefragung

von ca. 550 Innenstadtbesuchern in Lebenstedt und Bad



Einzelhandelsbefragung

schriftlich und online mit ca. 450 versendeten Anschreiben / Fragebögen

Expertengespräche

ca. 10 persönliche Interviews mit u. a. Industrie- und Handelskammer, Einzelhandelsverband, Regionalverband, Werbevereinen etc.





Ausgangslage zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes



Wesentliche Analyseergebnisse



Konzeptionelle Empfehlungen

Wesentliche Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in Salzgitter

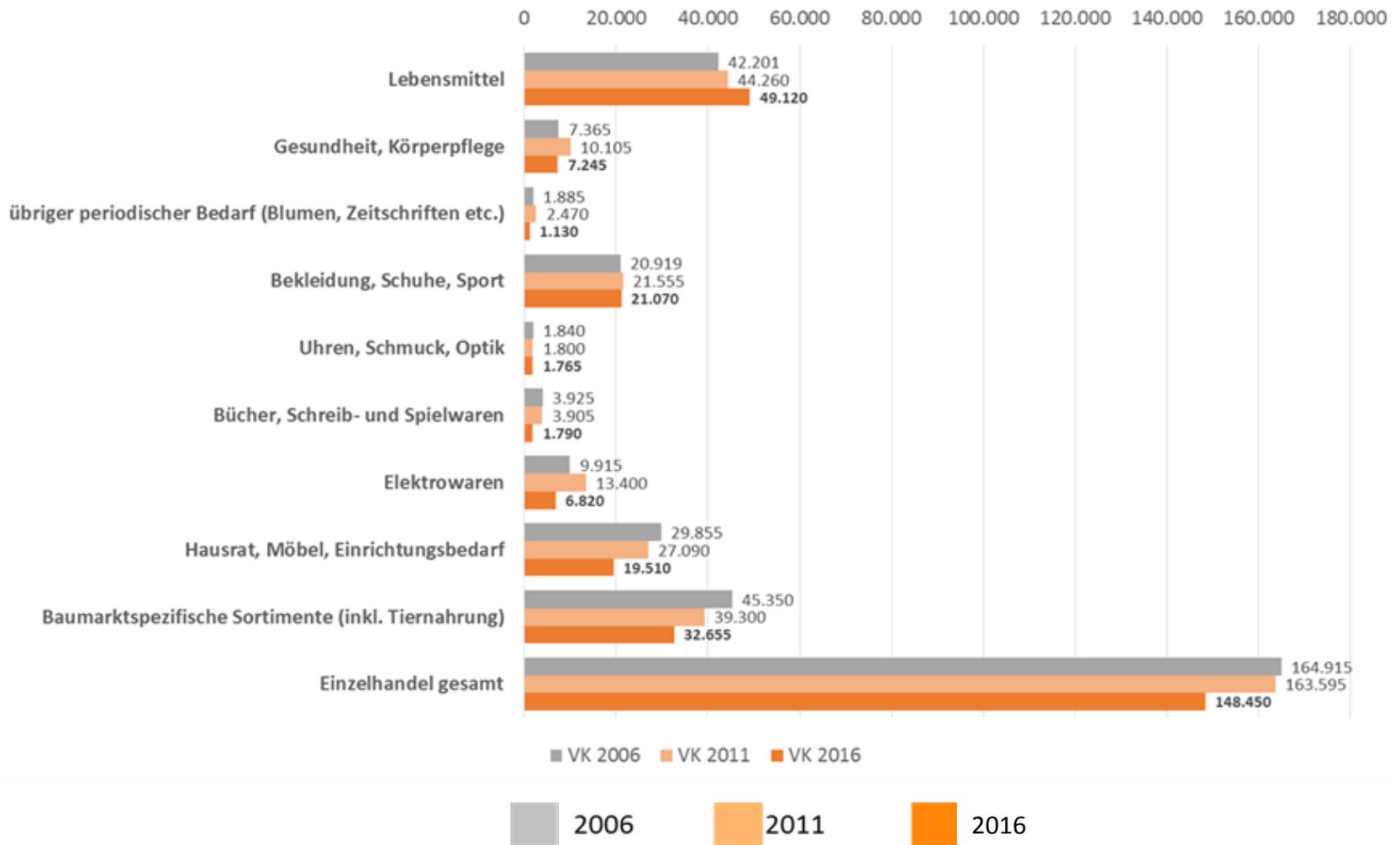


Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Salzgitter)

| Branche | Betriebe* | | Verkaufsfläche** | | Umsatz** (brutto) | |
|--|------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | abs. | in % | in m ² | in % | in Mio. € | in % |
| Nahrungs- und Genussmittel | 188 | 39 | 49.120 | 33 | 221,4 | 46 |
| Gesundheit, Körperpflege | 46 | 10 | 7.680 | 5 | 42,4 | 9 |
| Blumen, zool. Bedarf | 20 | 4 | 2.775 | 2 | 10,1 | 2 |
| kurzfristiger Bedarf insgesamt | 254 | 53 | 59.575 | 40 | 273,9 | 57 |
| Bücher, Schreib- / Spielwaren | 24 | 5 | 2.260 | 2 | 12,4 | 3 |
| Bekleidung, Schuhe, Sport | 66 | 14 | 21.135 | 14 | 63,0 | 13 |
| mittelfristiger Bedarf insgesamt | 90 | 19 | 23.395 | 16 | 75,4 | 16 |
| Elektrowaren, Medien, Foto | 29 | 6 | 6.790 | 5 | 31,9 | 7 |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel | 33 | 7 | 21.000 | 14 | 26,1 | 5 |
| Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf | 17 | 4 | 30.805 | 21 | 55,0 | 11 |
| Optik / Uhren, Schmuck | 33 | 7 | 1.765 | 1 | 10,3 | 2 |
| sonstige Sortimente*** | 26 | 5 | 5.120 | 3 | 9,8 | 2 |
| langfristiger Bedarf insgesamt | 138 | 29 | 65.480 | 44 | 133,1 | 28 |
| Nichtlebensmittel (Nonfood) insgesamt | 294 | 61 | 99.330 | 67 | 261,0 | 54 |
| Einzelhandel insgesamt | 482 | 100 | 148.450 | 100 | 482,4 | 100 |

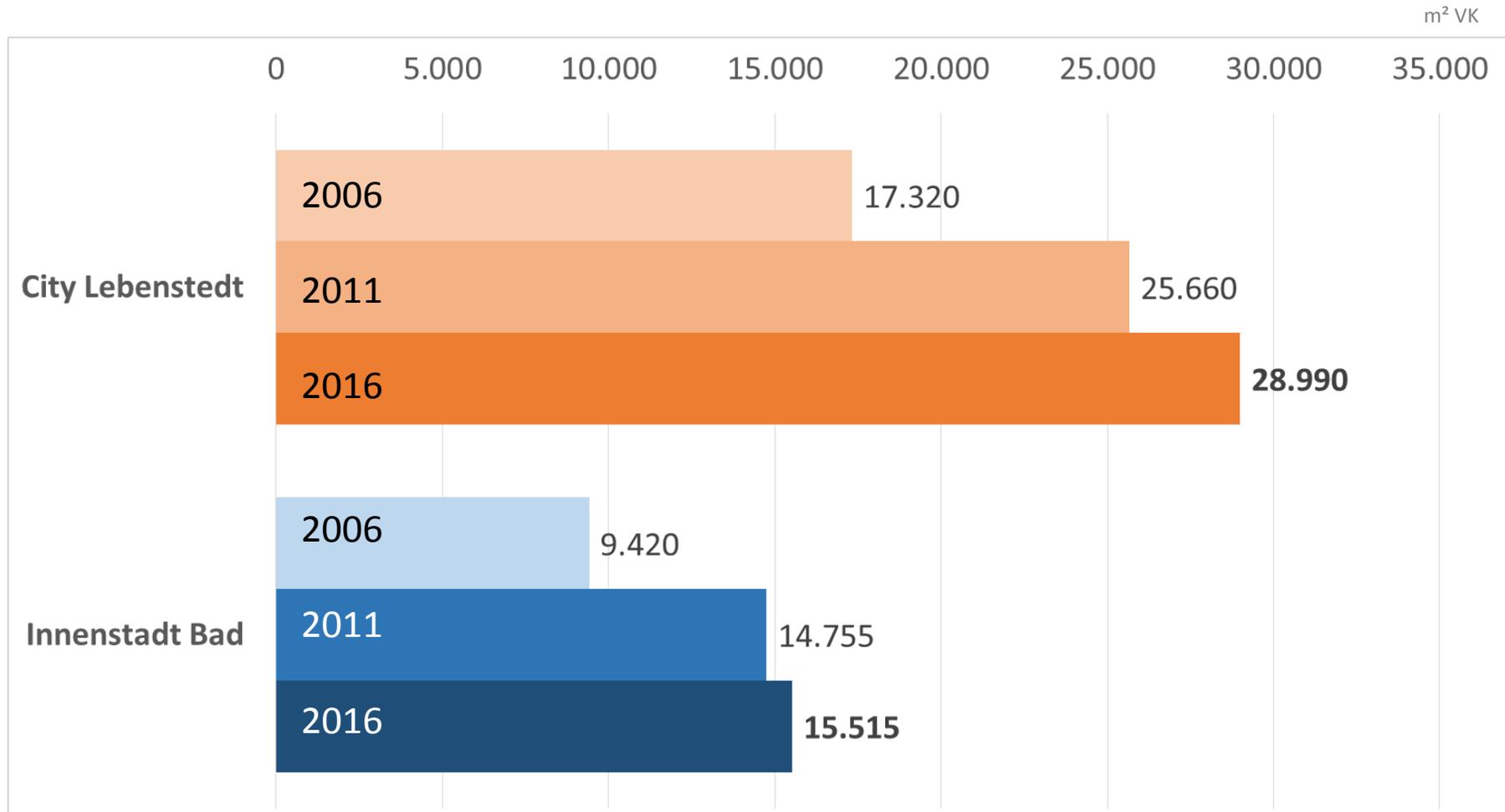
* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt / ** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen (z. B. Lebensmittelmärkte, Bau- / Heimwerkermarkt) wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet / *** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)
GMA-Erhebungen 11/2016 bis 03/2017 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Entwicklung der Verkaufsflächen in m² nach Branchen seit 2006



Quelle: CIMA 2006, 2011; GMA-Erhebungen 2016 / 2017

Entwicklung der Einzelhandelsverkaufsfläche seit 2006 in den Innenstädten

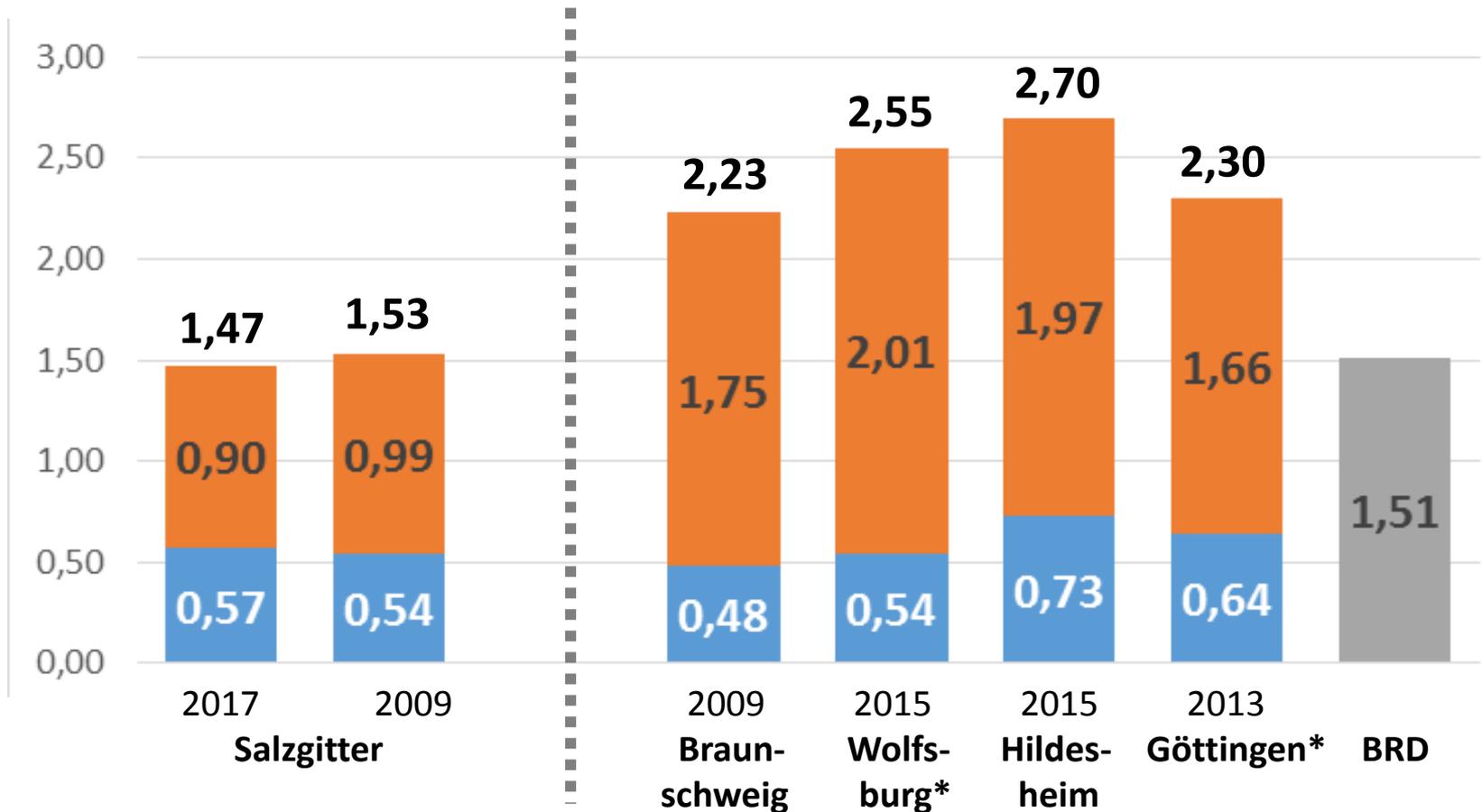


Verkaufsflächenausstattung im Vergleich mit umliegenden Oberzentren

Verkaufsfläche in m² je Einwohner

■ periodischer Bedarf

■ aperiodischer Bedarf

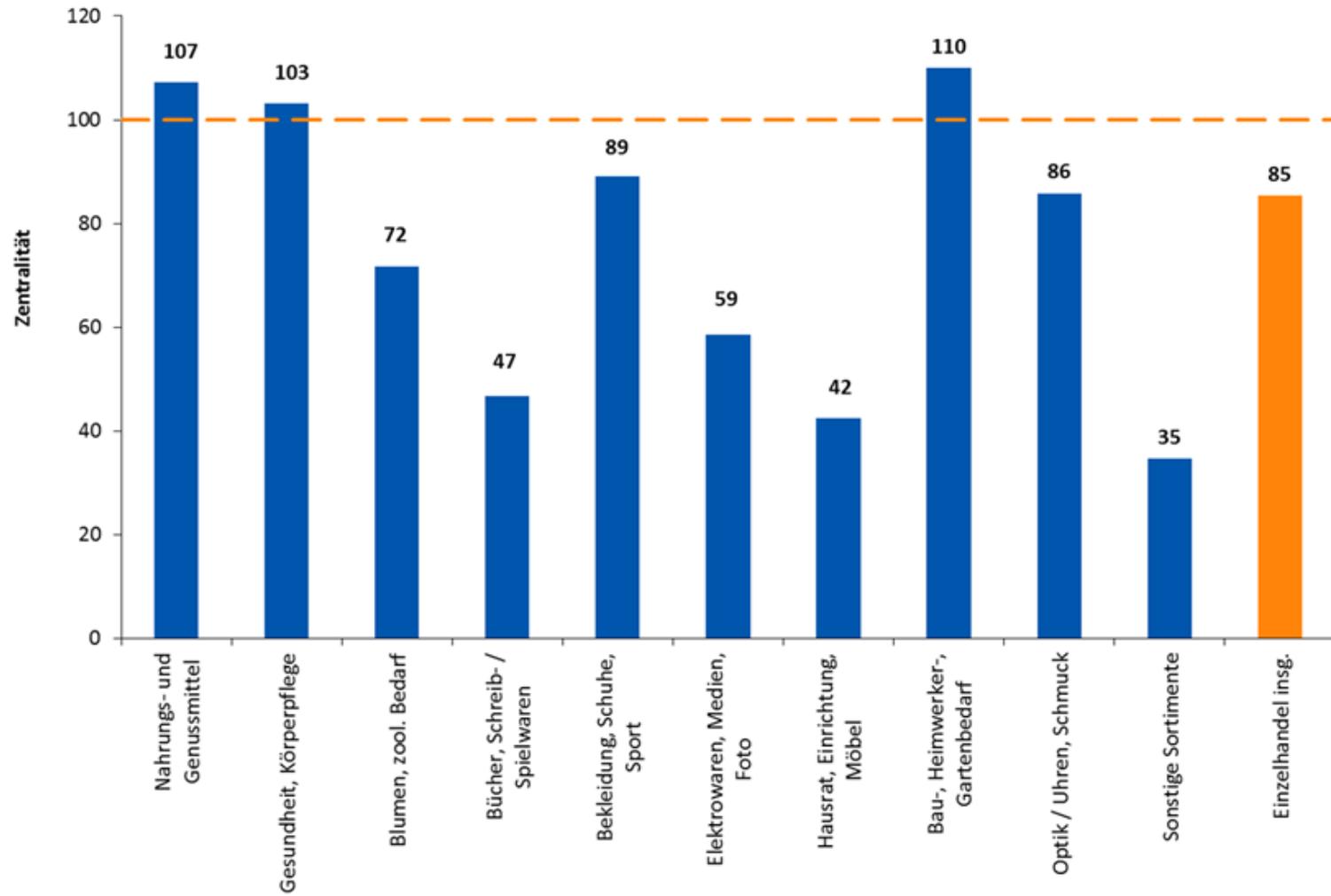


* aperiodischer Bedarf: nur die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege

Quellen: Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Kommunen; Salzgitter und Braunschweig 2009: Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig 2010;

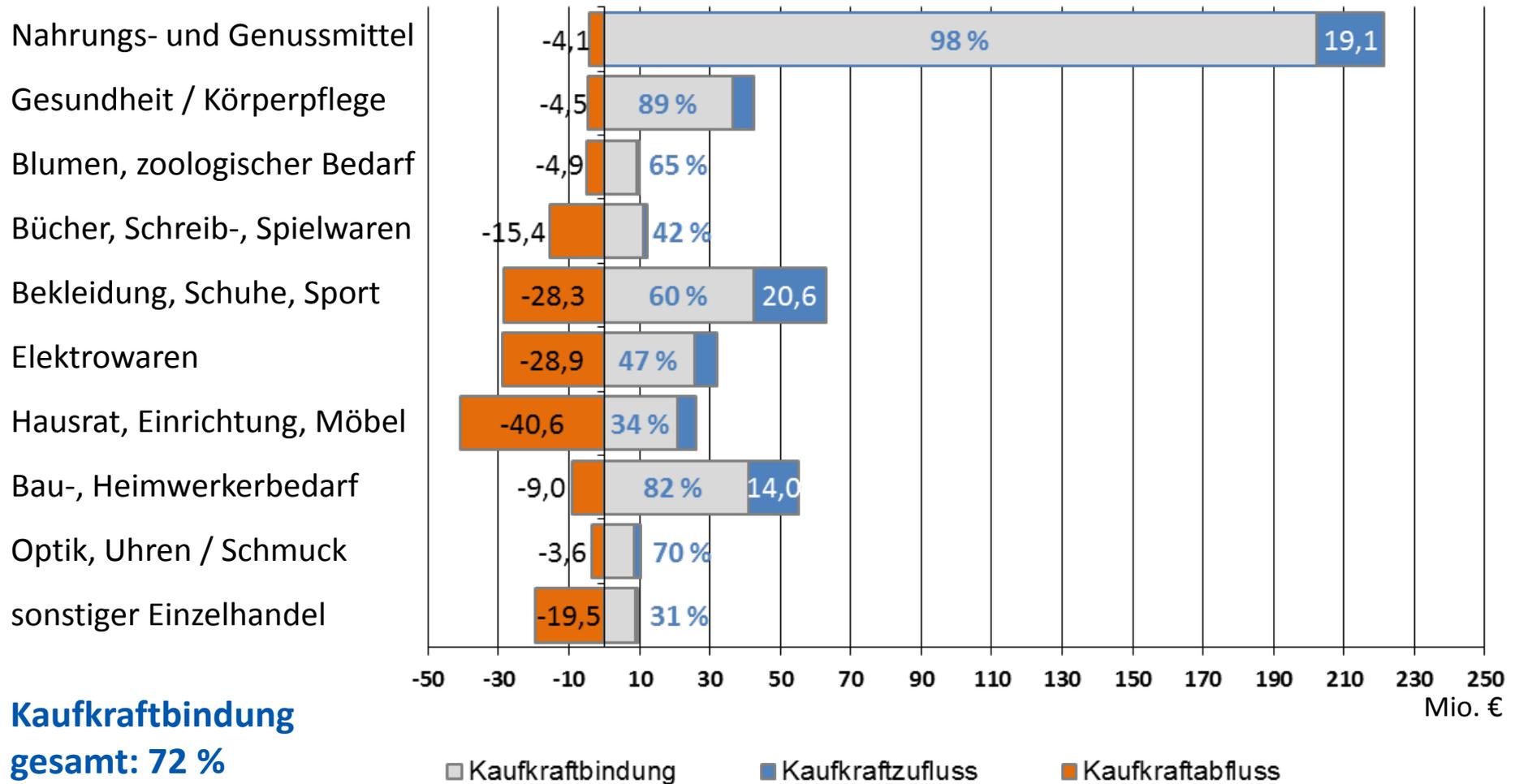
GMA-Berechnungen und -Darstellung 2017 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Einzelhandelszentralität der Stadt Salzgitter



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, gerundet)

Kaufkraftstrommodell für den Einzelhandel in der Stadt Salzgitter



Lesebeispiel: Bei Nahrungs- und Genussmittel werden 98 % der Salzgitteraner Kaufkraft durch den örtlichen Einzelhandel gebunden. Lediglich ca. 2 % bzw. ca. 4,1 Mio. € fließen an andere Standorte ab. Der Kaufkraftzufluss von außerhalb Salzgitters (ca. 19,1 Mio. €) wird durch den blau eingefärbten Balkenteil dargestellt.



Ausgangslage zur Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes



Wesentliche Analyseergebnisse



Konzeptionelle Empfehlungen

Wesentliche Bausteine für das Einzelhandelsentwicklungskonzept

Städtebauliche Zielsetzungen der zukünftigen Standortpolitik

Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Salzgitter 2017

Standortkonzept

**Wo soll
Handel stattfinden?**

- Zentren- / Standortstruktur
- zentrale Versorgungsbereiche
- Nahversorgungslagen
- Sonderlagen

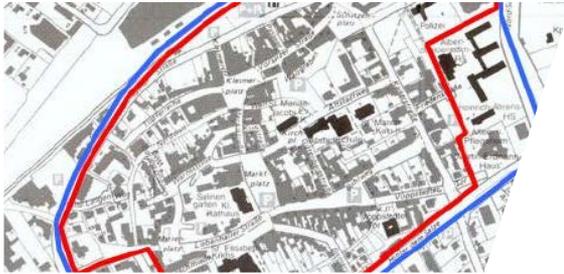
Sortimentskonzept

**Welches Sortiment soll
wo zulässig sein?**

- derzeitige räumliche Verteilung
- städtebauliche Zielsetzungen
- Landes- / Regionalplanung

Städtebauliche Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

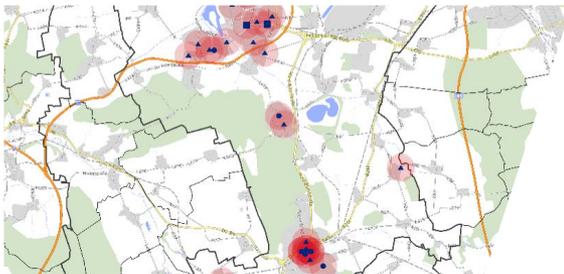
Oberziel: Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Salzgitter



Ziel 1: Schutz und Stärkung der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche

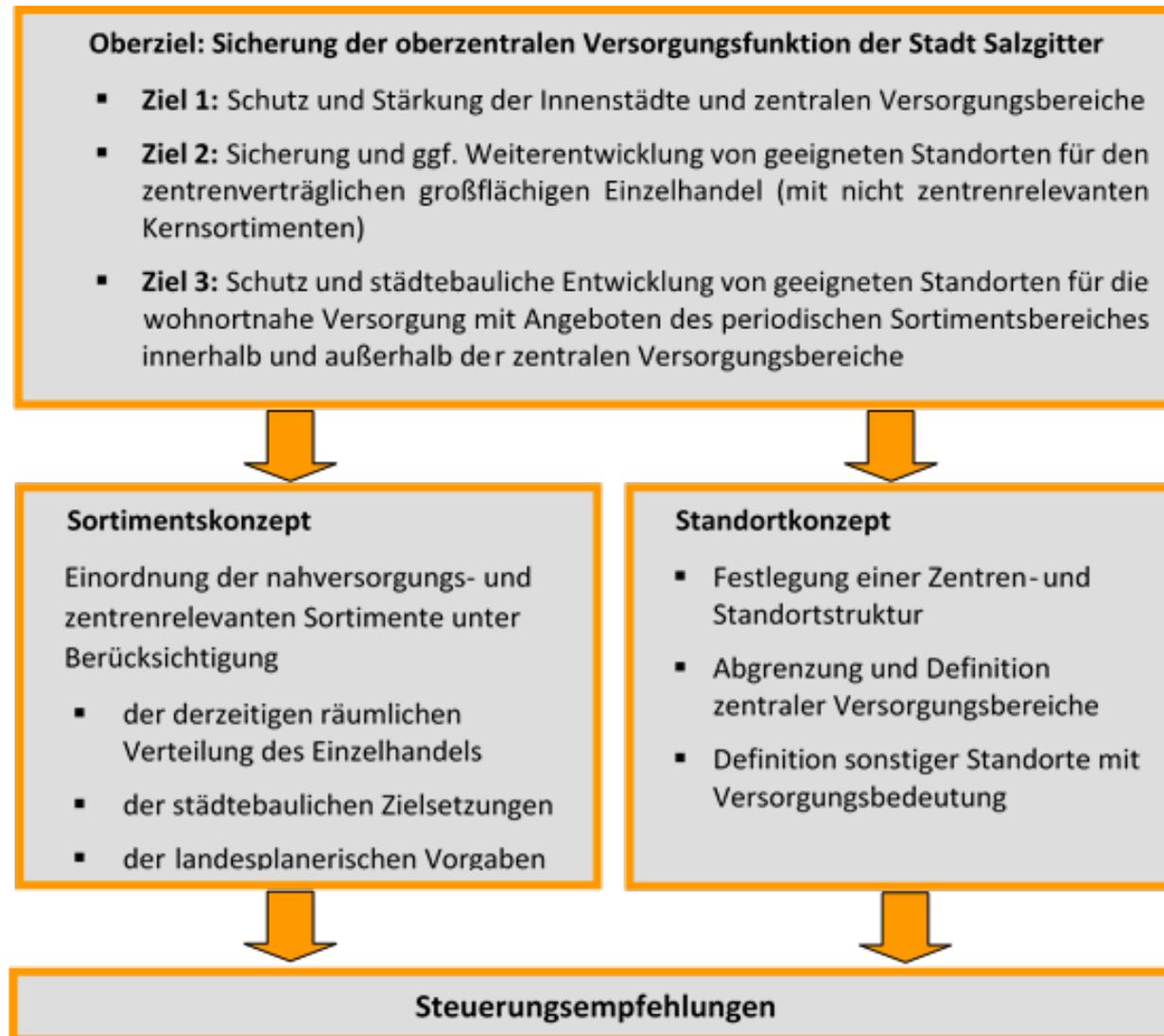


Ziel 2: Sicherung und Weiterentwicklung von geeigneten Standorten für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel (mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten)



Ziel 3: Schutz und städtebauliche Entwicklung geeigneter Standorten für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten

Ziele und Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes



Was sind zentrale Versorgungsbereiche ?

- /// **räumlich abgrenzbare Bereiche** einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus** zukommt
- /// nicht nur Innenstadt, Nebenzentren in Stadtteilen, sondern auch **Nahversorgungszentren**
- /// **nur städtebaulich integrierte Lagen** (BVerwG, Urteil vom 11. Okt. 2007, BVerwG, Urteil vom 17. Dez. 2009)

Die Abgrenzung richtet sich nach den tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten und unterliegt der vollen gerichtlichen Kontrolle

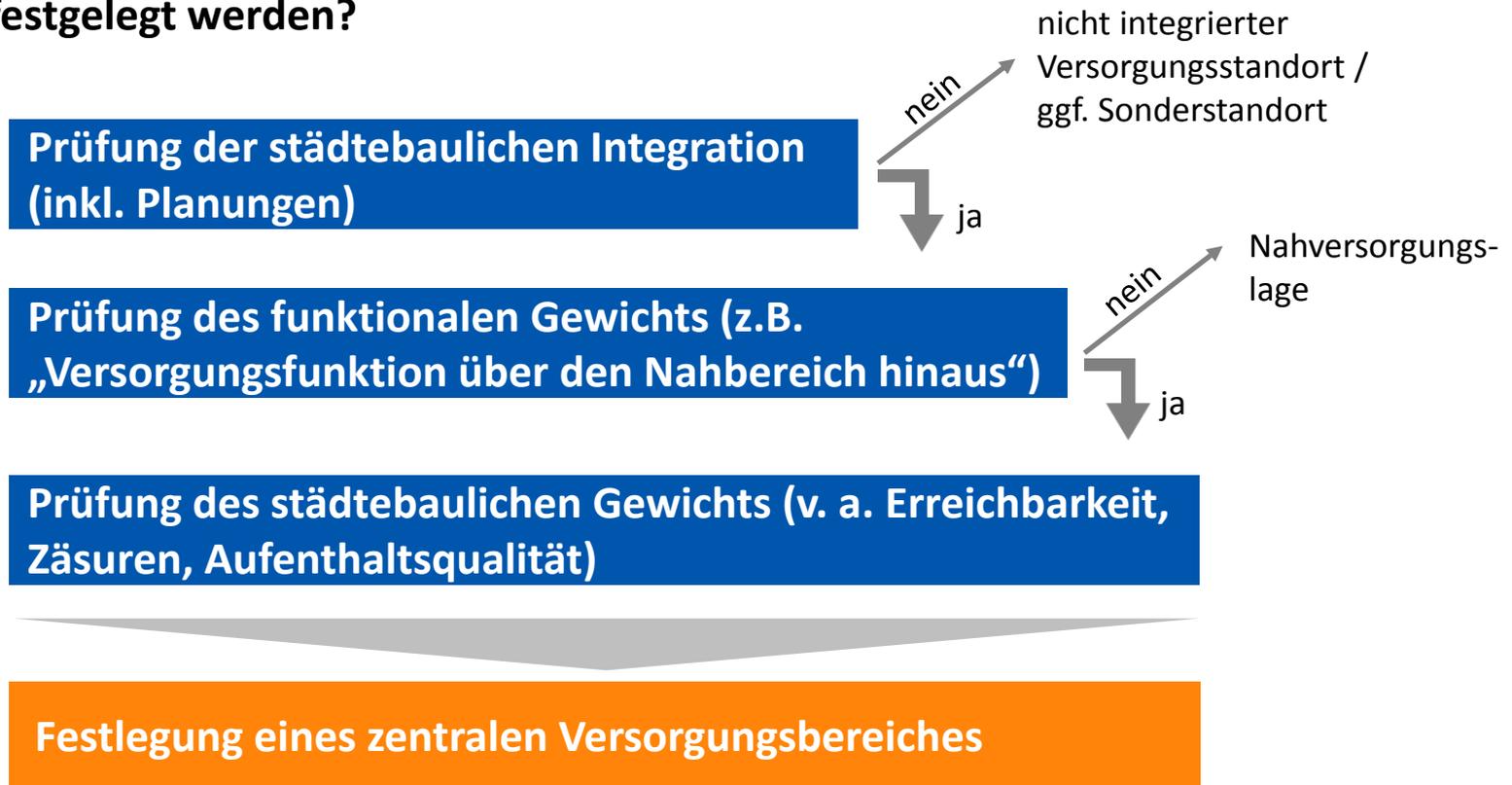
Wozu zentrale Versorgungsbereiche ?

➔ zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

➔ Ausweisung **schutzwürdiger Bereiche** i. S. des Baugesetzbuches

dürfen in ihrer **Funktions- und Entwicklungsfähigkeit** durch Ansiedlungen / Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben in der Standortkommune / Nachbarkommunen nicht wesentlich beeinträchtigt werden

Kann eine Einzelhandelslage als zentraler Versorgungsbereich festgelegt werden?



Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

Zugangsvoraussetzung: Städtebaulich integrierte Lagen

Funktionale Kriterien

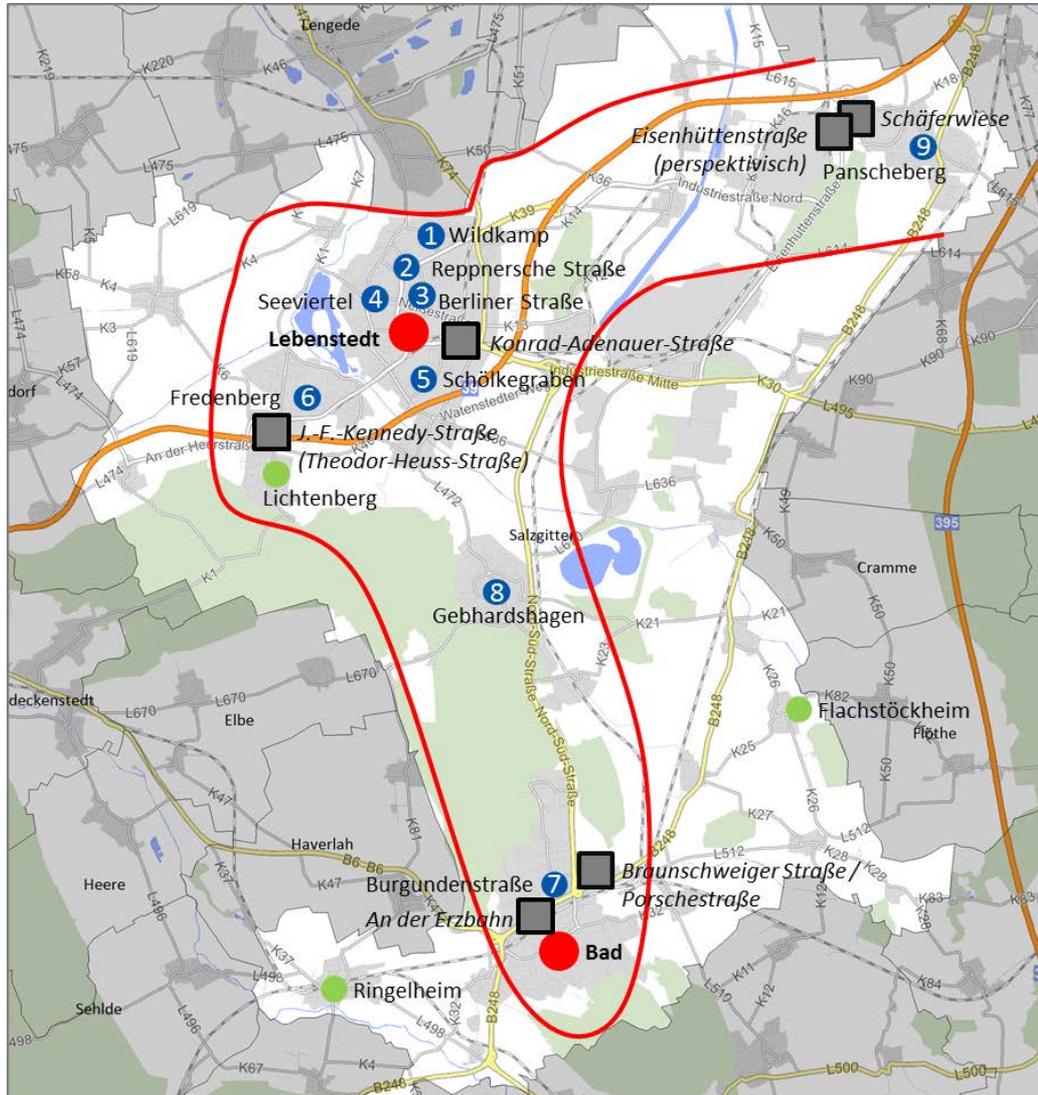
- /// Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus
- /// Handelsbesatz mit Magnetfunktion
- /// Branchenmix und Fristigkeit
- /// Betriebstypenmix
- /// ergänzender, kleinteiliger Handel, Komplementärnutzungen (Gastronomie, Dienstleistung, kulturelle Angebote, „Multifunktionalität“)
- /// Dichte, Nähe, Längenausdehnung
- /// Wettbewerbssituation im Umfeld
- /// Stabilität und Leistungsfähigkeit der Lage
- /// Entwicklungs- und Flächenpotenziale

Städtebauliche Kriterien

- /// fußläufige Erreichbarkeit
- /// ÖPNV-Erreichbarkeit
- /// Pkw-Erreichbarkeit
- /// Barrieren / Zäsuren
- /// städtebauliche Qualität (u. a. Zustand und Gestaltung privater und öffentlicher Raum i. S. von Aufenthaltsqualitäten)

Zentren- und Standortkonzept Stadt Salzgitter

| | | |
|--|---|---|
| Hauptzentren | <ul style="list-style-type: none"> ▪ City Lebenstedt ▪ Innenstadt Bad | <p>Zentrale Versorgungsbereiche gemäß gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO</p> <p>Schutz und Stärkung der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche (Ziel 1)</p> |
| Nahversorgungszentren | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wildkamp ▪ Reppnersche Straße ▪ Berliner Straße ▪ Seeviertel ▪ Schölkegraben ▪ Fredenberg ▪ Burgundenstraße ▪ Gebhardshagen ▪ Panscheberg | |
| Sonstige Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lichtenberg ▪ Flachstöckheim ▪ Ringelheim | <p>wohnortnahe, im Wesentlichen fußläufig erreichbare Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung</p> <p>Schutz und städtebauliche Entwicklung für die wohnortnahe Versorgung mit Angeboten des periodischen Sortimentsbereichs (v. a. an sonstigen Standorten mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung) (Ziel 3)</p> |
| sonstige integrierte Lagen | | |
| Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte | <ul style="list-style-type: none"> ▪ John-F.-Kennedy-Straße / Theodor-Heuss-Straße ▪ Konrad-Adenauer-Straße / Peiner Straße ▪ Braunschweiger Straße / An der Erzbahn ▪ Braunschweiger Straße / Porschestraße ▪ Schäferwiese ▪ <i>Eisenhüttenstraße (perspektivisch)</i> | <p>autokundenorientierte Standorte des (i. W. großflächigen) Einzelhandels</p> <p>Sicherung und ggf. Weiterentwicklung für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel (mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten) (Ziel 2)</p> |
| sonstige nicht integrierte Lagen | | <p>autokundenorientierte Standorte des (z. T. großflächigen) Einzelhandels</p> <p>Bestandssicherung, konsequenter Ausschluss von Einzelhandel (entsprechend Zielen 1, 2 und 3)</p> |



Legende

zentrale Versorgungsbereiche

- Hauptzentrum
- Nahversorgungszentrum

Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

- Sonstiger Standort mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung (kein zentraler Versorgungsbereich)

- autokundenorientierte Standorte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkt)

- Oberzentrum Salzgitter (GMA-Darstellung nach RROP 2008)

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung 16;
GMA-Bearbeitung 2018



Legende

Zentrale Versorgungsbereiche

- ZVB 2006
- ZVB 2017

Größenklassen

- über 1.500 m² VK
- 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

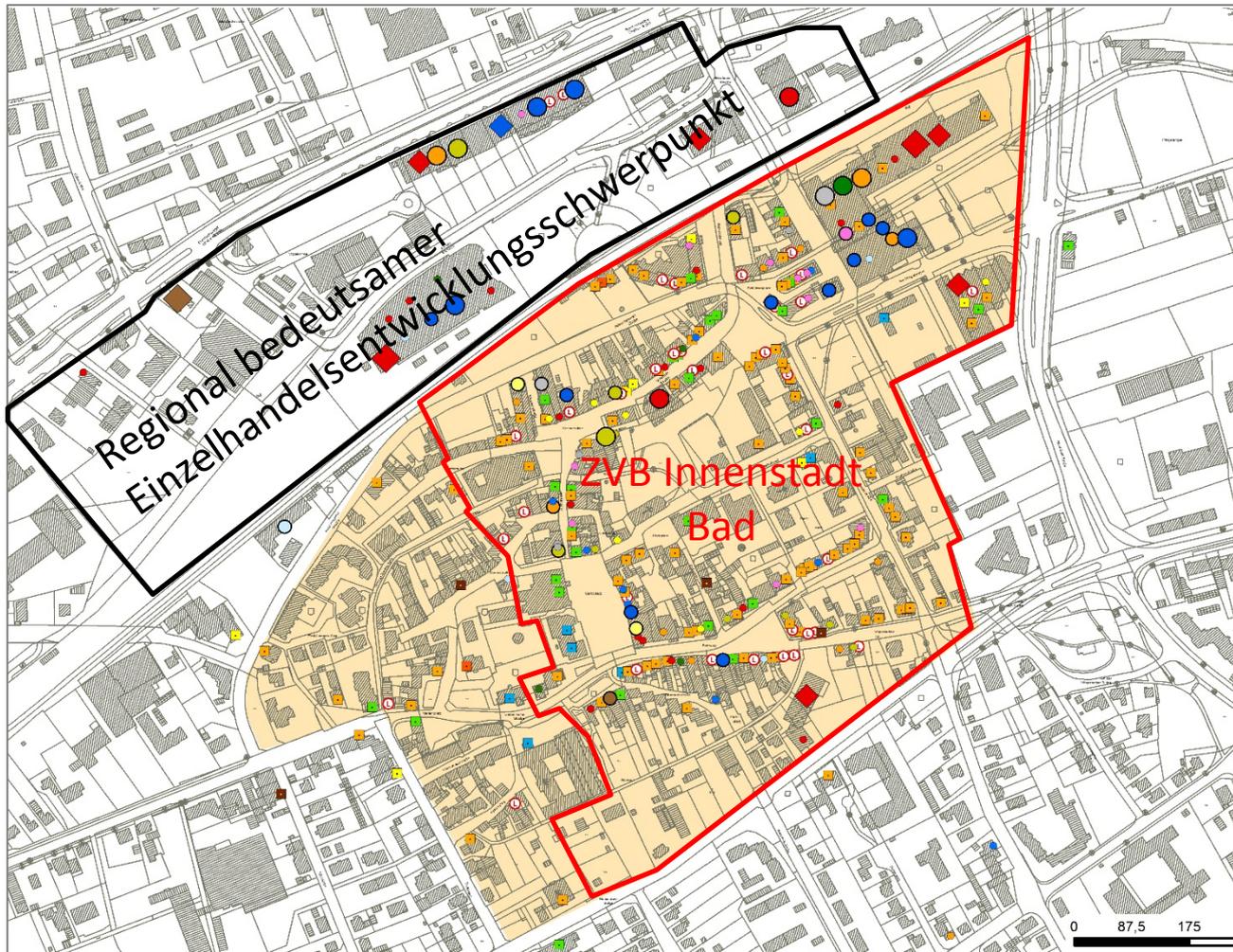
Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnützung

- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bad und Einzelhandels- entwicklungsschwerpunkt An der Erzbahn



Legende

Zentrale Versorgungsbereiche

- ZVB 2017
- Regional bedeutsamer
EH-Entwicklungsschwerpunkt

Größenklassen

- über 1.500 m² VK
- 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnützung

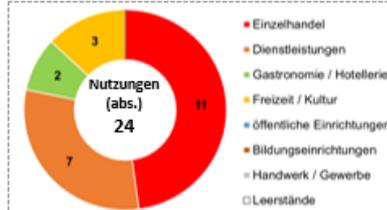
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- ⓪ Leerstand

Standortprofile für jeden zentralen Versorgungsbereich und Ergänzungsstandort

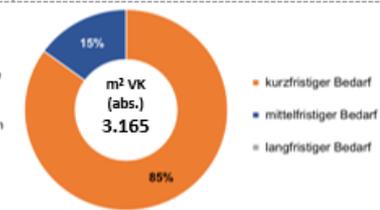
| Lage / Einwohner / Kaufkraft in Mio. € | EW 2006 | EW 2016 | Tendenz | NuG | Nonfood | EH ges. |
|--|---------------|---------------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Stadtteil Lebenstedt | 42.505 | 44.354 | ↗ | 86,4 | 150,0 | 236,4 |
| Stadt Salzgitter | 106.077 | 106.105 | → | 206,5 | 358,7 | 565,1 |
| Versorgungsgebiet | 15.579 | 16.070 | ↗ | 31,3 | 54,3 | 85,6 |
| westlicher Stadtteil Lebenstedt (ca.) | 9.798 | 10.426 | ↑ | 20,3 | 35,2 | 55,5 |
| Stadtteile Bruchmachtersen, Lesse, Lichtenberg, Osterlinde | 5.781 | 5.644 | ↘ | 11,0 | 19,1 | 30,1 |

| Ausstattung nach Branchen | Betriebe | | Verkaufsfläche | |
|---------------------------------------|-----------|--------------|----------------|--------------|
| | abs. | in % | abs. | in % |
| Nahrungs- und Genussmittel | 5 | 45 % | 2.005 | 63 % |
| Gesundheits- / Körperpflegeartikel | 2 | 18 % | k. A. | 21 % |
| Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf | 1 | 9 % | k. A. | 1 % |
| kurzfristiger Bedarfsbereich | 8 | 73 % | 2.690 | 85 % |
| mittelfristiger Bedarfsbereich | 3 | 27 % | 475 | 15 % |
| langfristiger Bedarfsbereich | - | - | - | - |
| Einzelhandel insgesamt | 11 | 100 % | 3.165 | 100 % |

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

| | |
|------------------------|---|
| größer 1.500 m² | - |
| 800 bis unter 1.500 m² | Rewe |
| 400 bis unter 800 m² | NP, Rossmann, Woolworth |
| bis unter 400 m² | 3 Bäckereien, 1 Apotheke, 1 Blumenladen, 1 Presse- / Lotto-Toto-Laden, 1 Post / Schreibwarenladen |
| Wochenmarkt | im Innenhof (donnerstags 8 – 13 Uhr) |

Charakteristik

- Versorgungsfunktion für den westlichen Bereich des Stadtteils Lebenstedt (statistischer Bezirk Fredenberg) und die verkehrlich gut angebundenen Stadtteile Bruchmachtersen, Lesse, Lichtenberg und Osterlinde
- Anzahl der Betriebe leicht unter dem Durchschnitt eines Nahversorgungszentrums in Salzgitter gelegen, verkaufsfächenseitig größtes Nahversorgungszentrum in Salzgitter
- Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel im kurzfristigen Bedarf, Ergänzung um Kleinkaufhaus Woolworth sowie Presse- / Lotto-Toto-Laden und Post / Schreibwarenladen
- Ergänzung des Einzelhandels um sieben Dienstleistungsbetriebe (Sparkasse, Ärztehaus, Physiotherapie, Reisebüro, 2 Friseure, Textilpflege), zwei Gastronomiebetriebe (Imbisse) sowie drei Freizeit- und Kultureinrichtungen (Kirche, Stadtteilbüro, Wettbüro); keine Leerstände (Leerstandsquote: 0 %)
- aktueller Entwicklungsstand:** positive Entwicklung mit nur geringem Handlungsbedarf

Entwicklung seit 2006

- kontante Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe, per Saldo deutliche Zunahme der Verkaufsfläche um ca. 900 m², v. a. aufgrund der Etablierung eines Rossmann Drogeriemarktes und eines Woolworth Kleinkaufhauses
- Umfirmierung von MiniMal auf Rewe
- Bezeichnung 2006: Nahversorgungszentrum Gaußstraße

Städtebau und Verkehr

- zentraler Versorgungsbereich allseitig von Wohngebieten mit überwiegend Geschosswohnungsbau umgeben, gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger (ÖPNV-Haltestelle unmittelbar vorgelagert)
- Gaußstraße mit mäßiger Verkehrsbelastung, Querung gefahrlos möglich
- knappe, aber ausreichende Stellplatzanzahl der Magnetbetriebe Rewe, NP, Rossmann und Woolworth (letztere teilen sich eine gemeinsame Stellplatzanlage im westlichen Bereich des Zentrums), weitere vereinzelt Stellplätze
- Gebäudekörper und -konfiguration entspricht dem Baujahr
- aufgrund der Lage des Zentrums in räumlicher Nähe zu Wohnquartieren mit mehreren Tausend Einwohnern und der Lage unmittelbar gegenüber eines Schulzentrums grundsätzlich gut als Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit teilweiser Ergänzung im zentrenrelevanten Sortimentsbereich geeignet

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- Lage im südlich Bereich des westlich der Fuhse gelegenen Siedlungskörpers (westlicher Stadtteil Lebenstedt / Fredenberg) in räumlicher Nähe zur Theodor-Heuss-Straße, sodass auch eine Erreichbarkeit mit dem Pkw aus umliegenden Stadtteilen (v. a. Bruchmachtersen, Lesse, z. T. auch Lichtenberg, Osterlinde) möglich ist
- kompakte Anordnung der Nutzungen rund um die künstlich angelegten Platzbereiche südlich der Gaußstraße
- zentraler Versorgungsbereich umfasst die ansässigen Nutzungen einschließlich des am Hüttenring gelegenen Ärztehauses
- keine Potenzialflächen vorhanden, Weiterentwicklung nur auf Bestandsflächen
- gegenüber 2006 keine wesentliche Veränderung der Abgrenzung

Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

- Beschränkung der Verkaufsfächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente am Standort John-F.-Kennedy-Straße / Theodor-Heuss-Straße
- Prüfung der Möglichkeiten zur Fortsetzung der städtebaulichen Weiterentwicklung (z. B. einzelner Gebäude)

Fotos



Gaußstraße mit Blick nach Osten (u. a. Rewe)



westlicher Platzbereich mit NP und Rossmann

„Spielregeln“ – erster Überblick über Genehmigungsfähigkeit verschiedener Einzelhandelsprojekte

| Ansiedlung in ... mit ... | | Zentrale Versorgungsbereiche | | sonstige Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche | | |
|--|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--|--|---|
| | | Hauptzentren Lebenstedt und Bad | Nah- versorgungs- zentren | städtebaulich integrierte Lagen ²⁾ | (Regional bedeutsame) Einzelhandels- entwicklungsschwerpunkte | sonstige städtebaulich nicht integrier- te Lagen ⁵⁾ |
| nahversorgungs- relevantem Kernsortiment | großflächig ¹⁾ | ✓ | ✓ | ⓘ | ⚡ | ⚡ |
| | nicht großflächig | ✓ | ✓ | ✓ | ○ | ⚡ |
| zentrenrelevantem Kernsortiment | großflächig ¹⁾ | ✓ | ○ | ⚡ | ⚡ | ⚡ |
| | nicht großflächig | ✓ | ✓ ³⁾ | ○ | ○ | ⚡ |
| nicht zentrenrelevantem Kernsortiment | großflächig ¹⁾ | ○ | ⚡ | ⚡ | ✓ ⁴⁾ | ○ |
| | nicht großflächig | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ○ |

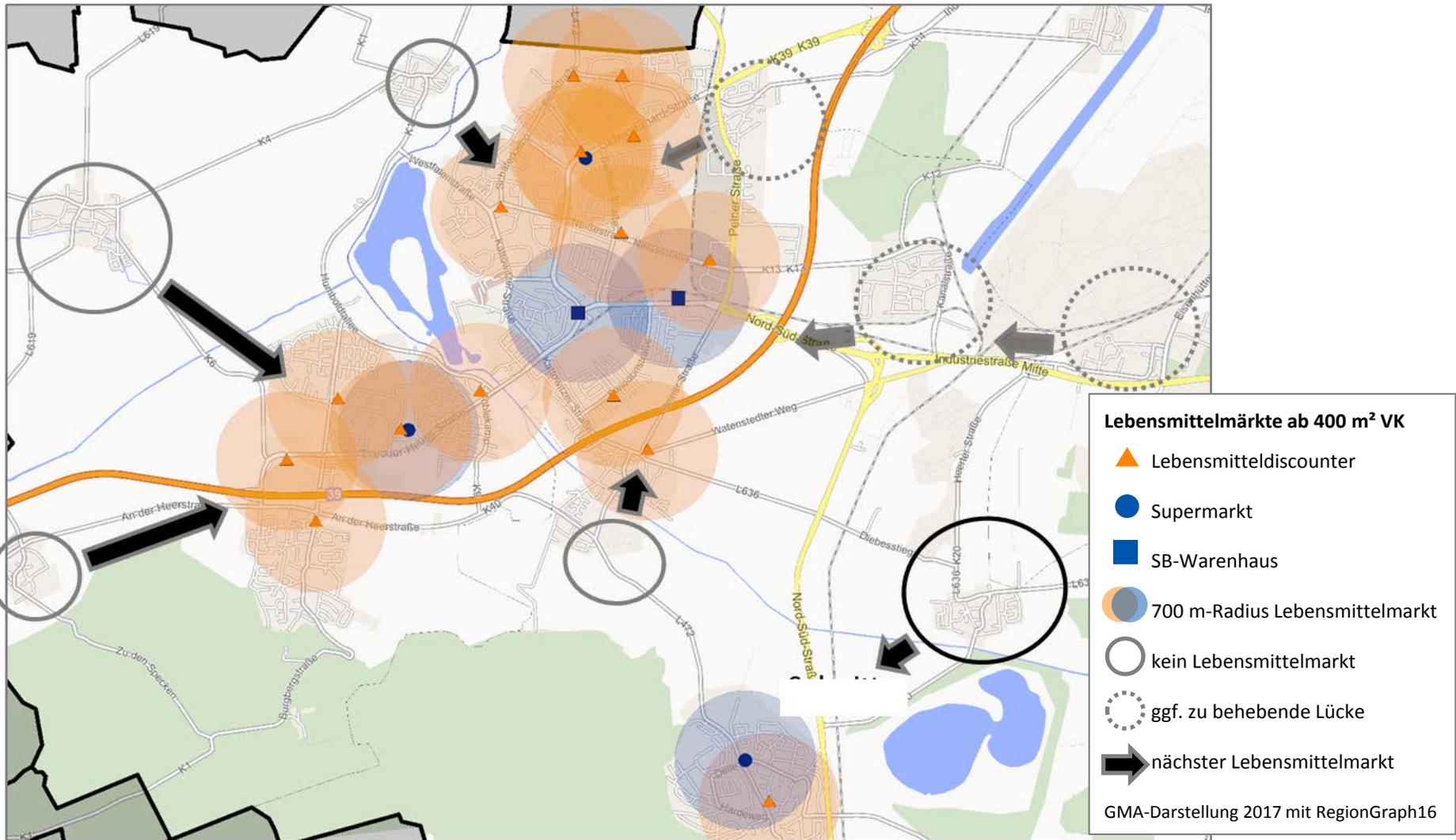
✓ Ansiedlung gemäß LROP grundsätzlich möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen (Einzelfallprüfung bei großflächigen Vorhaben zu Auswirkungen erforderlich)

ⓘ Einzelfallprüfung gemäß LROP erforderlich

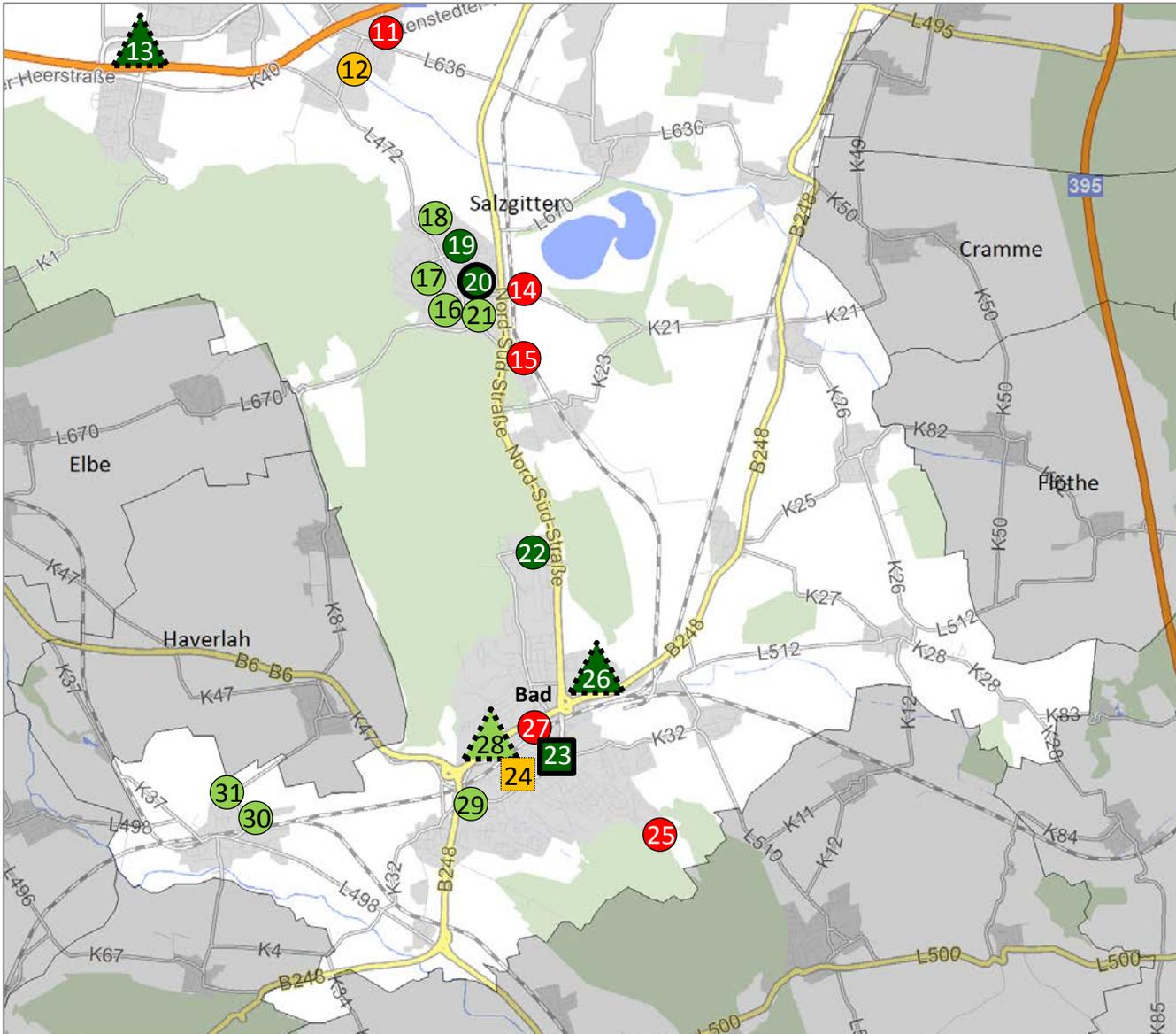
○ Ansiedlung nach LROP grundsätzlich möglich, aber städtebaulich nicht zu empfehlen und planungsrechtlich auszuschließen

⚡ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen / 1) großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK; 2) inkl. Sonstiger Standorte mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung; 3) bis max. 400 m² VK, darüber städtebaulich nicht zu empfehlen und planungsrechtlich auszuschließen; 4) Randsortimentsregelung zu beachten

Analyse und Bewertung der Nahversorgungsstrukturen



Prüfstandorte – Beispiel südliches Stadtgebiet

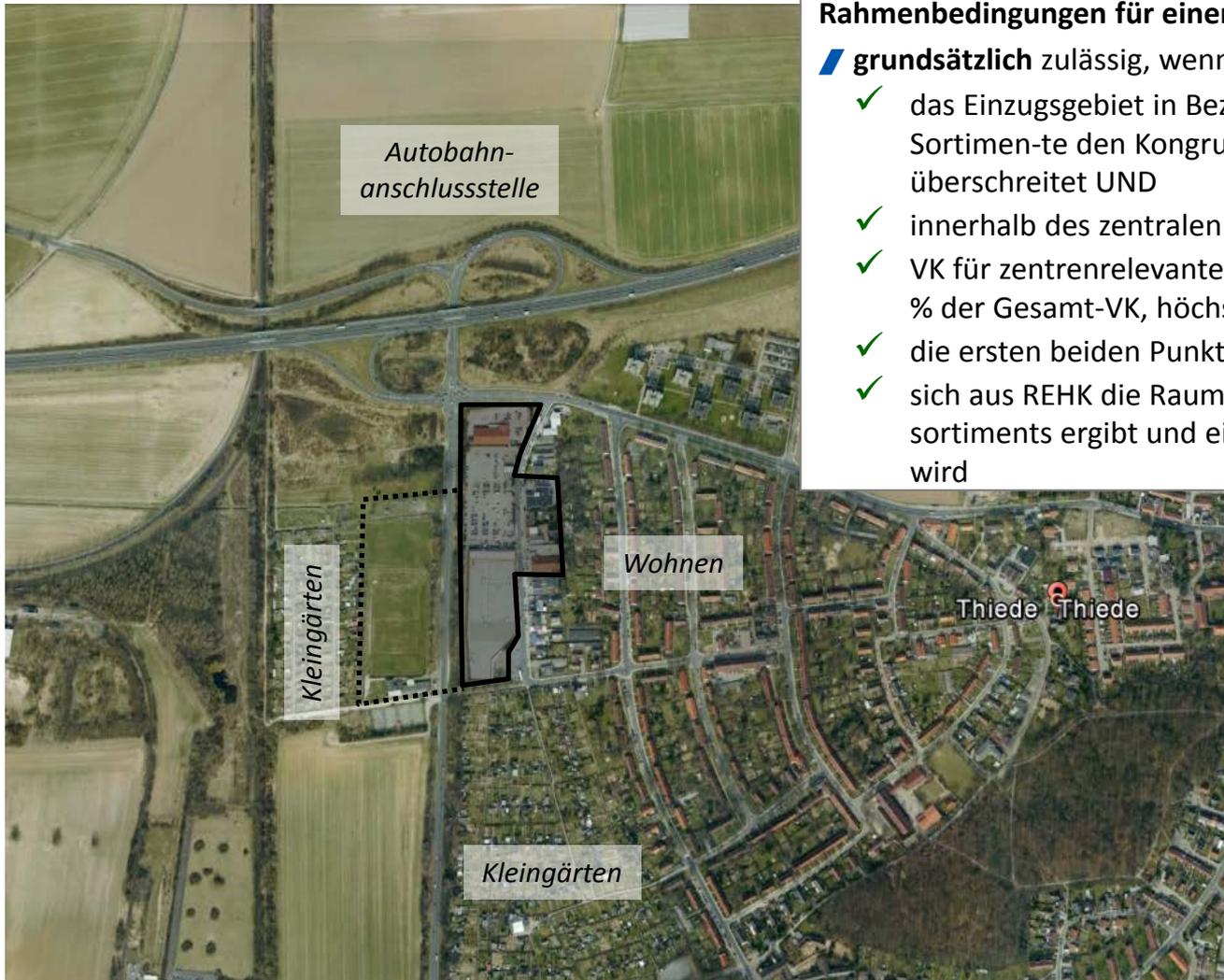


Legende

- Prüfstandorte für zentren- (und nahver-sorgungs-)relevante Sortimente
- Prüfstandorte für nahversorgungsrelevante Sortimente
- Prüfstandorte für nicht zentrenrelevante Kernsortimente
- in einem zentralen Versorgungsbereich
- an einem (regional bedeutsamen) Einzelhandelsentwicklungsstandort
- unter Einhaltung der LROP-Vorgaben möglich
- unter bestimmten Voraussetzungen möglich
- entspricht nicht den Vorgaben des EEK
- nach LROP, RROP und EEK nicht möglich

GMA-Darstellung 2017 mit RegioGraph16

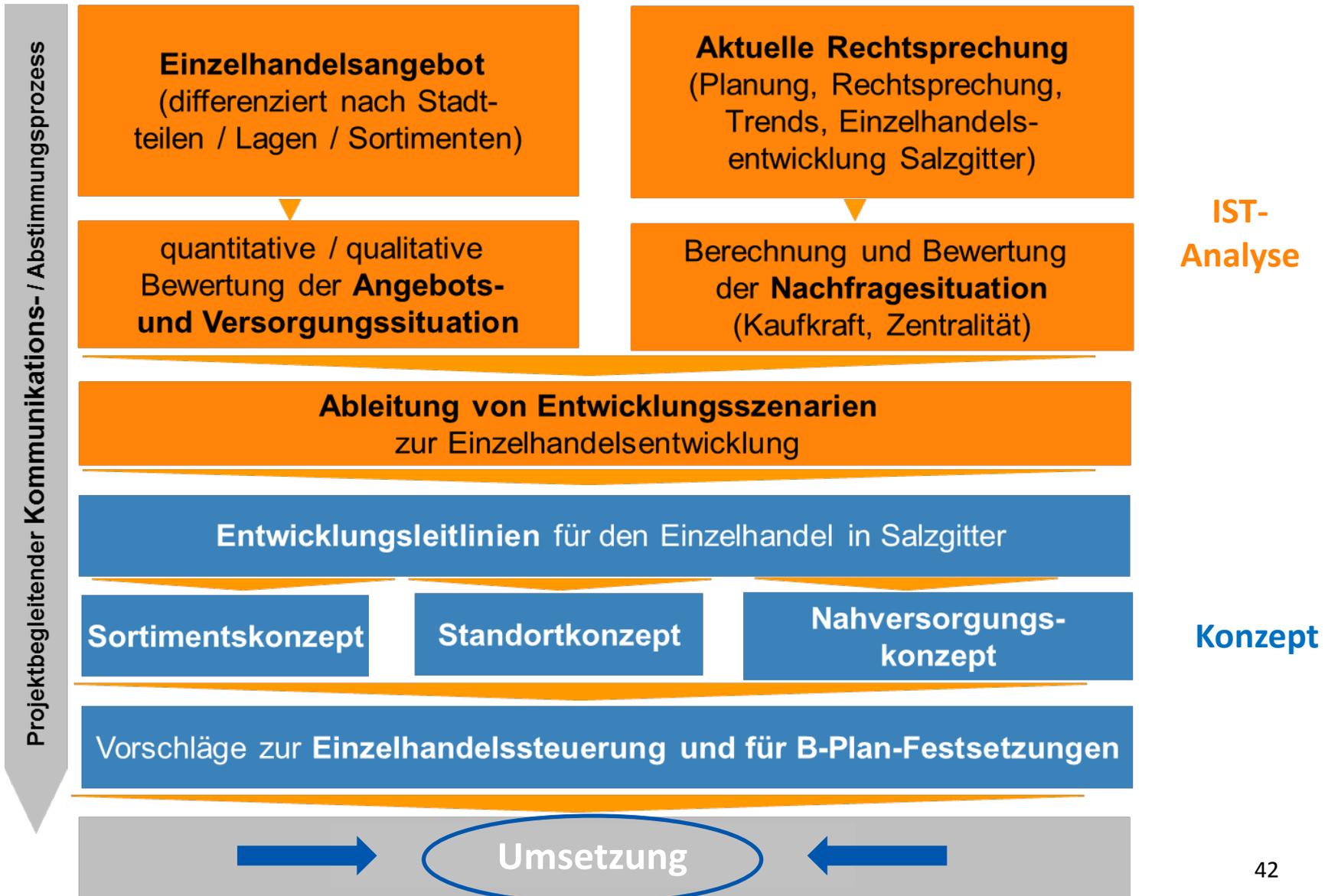
Ansiedlung eines Möbervollsortimenters in der Stadt Thiede



Rahmenbedingungen für einen Möbervollsortimenter in Thiede

grundsätzlich zulässig, wenn

- ✓ das Einzugsgebiet in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den Kongruenzraum nicht wesentlich überschreitet UND
- ✓ innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes gelegen UND
- ✓ VK für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamt-VK, höchstens 800 m², beträgt ODER
- ✓ die ersten beiden Punkte erfüllt sind UND
- ✓ sich aus REHK die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und eine Beschränkung vorgenommen wird





**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**

Gesellschaft für Markt-und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Siegburger Straße 215

50679 Köln

Telefon: +49 (0) 221 – 989438-0

Telefax: +49 (0) 221 – 989438-19

E-Mail: dirk.riedel@gma.biz

Internet: www.gma.biz

