



Dr. Lademann und Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Weener (Ems)

Einzelhandelskonzept – Entwurfspräsentation Öffentlichkeit



Sandra Emmerling, Sascha Denneng
Weener (Ems), 24. November 2016

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Germany
Dresden · Düsseldorf · Hamburg · Stuttgart
Telefon +49 40 6455770 · info@dr-lademann-partner.de · www.dr-lademann-partner.de



Inhaltsübersicht

- **Rückblick**
- Entwicklungsrahmen / Übersicht Planvorhaben
- Standortstruktur und Funktionszuweisung
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung
- Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels



Wofür können Einzelhandelskonzepte herangezogen werden?

- Nutzung als **fachgutachterliche Analyse** über Stärken, Schwächen und Chancen des kommunalen Einzelhandels
- **Orientierungsrahmen** für Politik und Verwaltung zur mittel- und langfristigen Einzelhandelsentwicklung
- **Handlungsrahmen** für die kommunale Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadtmarketinginitiativen und / oder Werbegemeinschaften zur Aufwertung der Innenstadt
- **Entscheidungsgrundlage** zur planerischen Bewertung für Neuansiedlungen, Investorenfragen und Planvorhaben (städtebauliches Entwicklungskonzept)

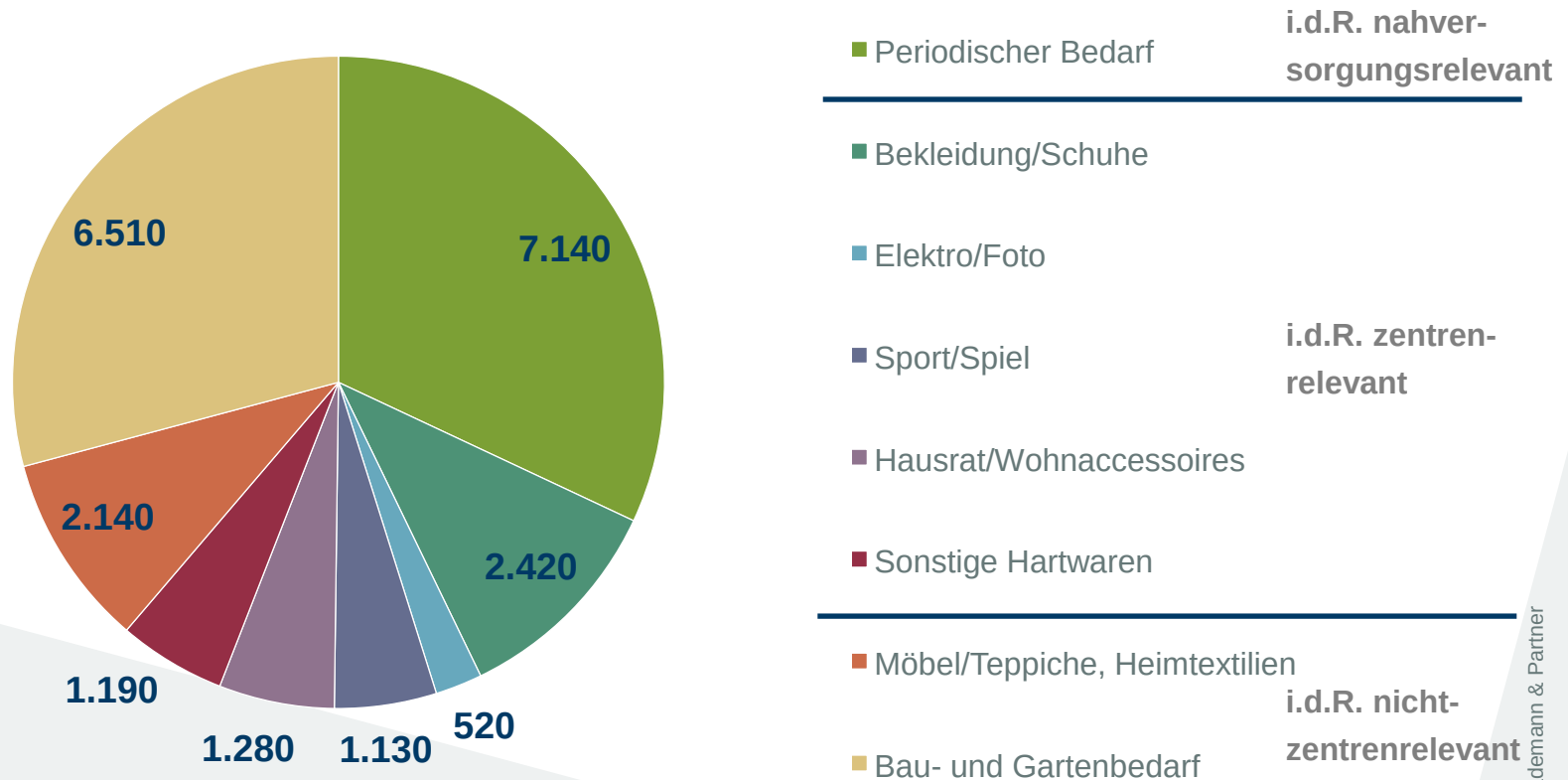


Übersicht Kommunikationsstruktur/Projektzeitschiene





Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Weener (Ems) (rd. 22.300 qm VKF)

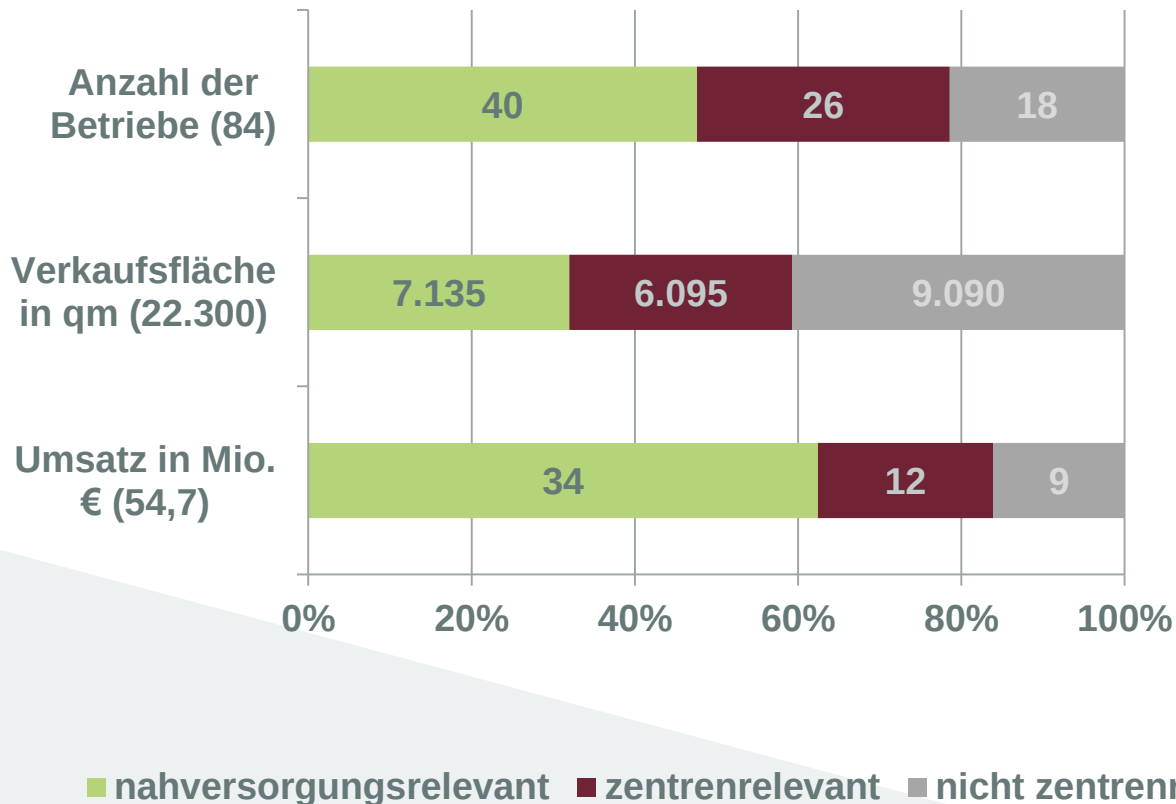


Quelle: Dr. Lademann & Partner



Die Einzelhandelsstruktur von Weener (Ems) wird funktionsgerecht durch einen breiten Branchenmix geprägt, wobei der Anteil nicht-zentrenrelevanter Sortimente überwiegt.

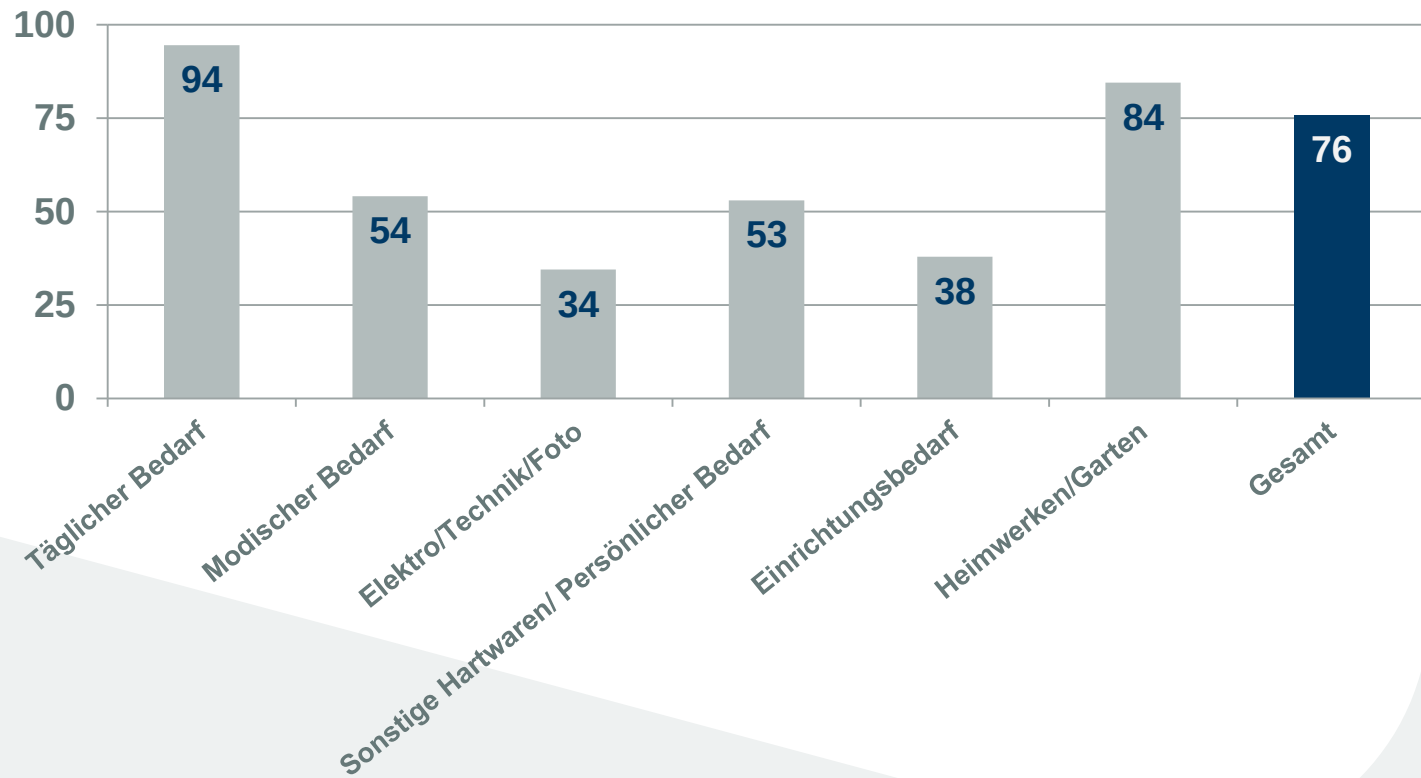
Branchenstruktur des Einzelhandels in Weener (Ems)





Die Zentralitäten deuten insbesondere auf Angebotsschwächen bei den zentrenrelevanten Sortimenten hin.

Zentralität (in %)



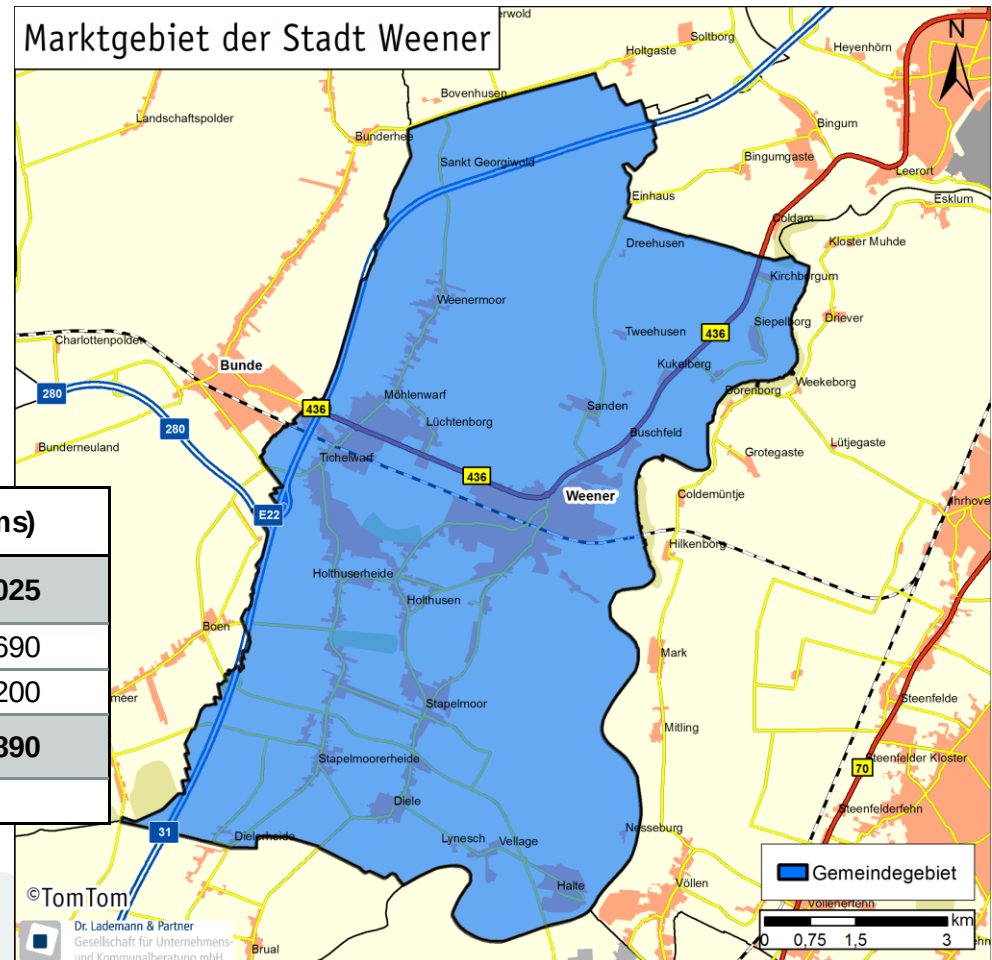
Quelle: Dr. Lademann & Partner



Marktgebiet des Einzelhandels in Weener (Ems)

Das Kundenpotenzial im Marktgebiet wird sich bis zum Jahr 2025 auf rd. 18.900 Einwohner erhöhen.

Aktuell liegt das Kundenpotenzial noch bei rd. 18.700 Einwohnern.



Marktgebiet des Einzelhandels in Weener (Ems)		
Bereich	2016	2025
Weener (Ems)	15.510	15.690
Potenzialreserve (20 %)	3.200	3.200
Gesamt	18.710	18.890
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		



Inhaltsübersicht

- Rückblick
- **Entwicklungsrahmen / Übersicht Planvorhaben**
- Standortstruktur und Funktionszuweisung
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung
- Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels



Orientierung der künftigen Einzelhandelsentwicklung an den Prinzipien der ...

... räumlich-funktionalen Arbeitsteilung

Erhöhung der Gesamtausstrahlung
durch eine unterschiedliche Profilierung der
Einzelhandelsstandorte einer Stadt

... dezentralen Konzentration

Ein auf wenige Standorte konzentriertes
Einzelhandelsangebot generiert eine deutlich
größere Sogwirkung als ein stark
zersplittertes Einzelhandelsgefüge



Konsens über Strategie zur Stärkung der Weeneraner Innenstadt:

Szenario – ‚Die konzentrierte Innenstadt‘

- Konzentration auf Teilbereiche der Innenstadt durch Neuansiedlung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben (Leerstandabbau)
- Stärkung durch einzelhandelsfremde Nutzungen wie Wohnen, etc.
- Abbau von Angebotslücken
- Modernisierung/Erweiterung von Ladenlokalen
- Wichtig: Räumliche Prägnanz, optimale Verzahnung
- Bereitschaft der Eigentümer (auch finanziell)





Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in Weener (Ems)



bringt Impulse für die Entwicklung in Weener



bringt keine Impulse für die Entwicklung in Weener



Verkaufsflächenspielraum* für die Weiterentwicklung des Einzelhandels bis zum Jahr 2025

Orientierungswerte – ohne Potenzial durch Erhöhung der Wettbewerbsintensität

	Faktoren	Nahvers. Sort.	Zentrenrel. Sort.	Nicht-zent. Sort.	Summe
	VKF-Bestand in qm	7.100	6.100	9.100	22.300
+	Wachstumsinduzierter Flächenzuwachs	200	200	300	700
+	Erhöhung der Nachfragebindung	1.500	1.200	400	3.100
	Summe 2025 in qm	8.800	7.500	9.800	26.100

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner
* Werte gerundet



Übersicht der Planvorhaben in der Stadt Weener

Die Gesamtverkaufsfläche der Planvorhaben würde den Bedarf der Stadt Weener insbes. im nahversorgungsrel. Bedarf übersteigen.

Kernstadt Weener:

- **Standort Combi:** Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben verschiedener Einzelhandelsnutzungen
- **Standort Edeka/Aldi:** Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben verschiedener Einzelhandelsnutzungen
- **Lidl:** Erweiterung

Möhlenwarf:

- NP: Erweiterung

Summe der Planvorhaben (in qm):

Nahvers. Sort.	Zentrenrel. Sort.
ca. 2.800	ca. 1.300



Inhaltsübersicht

- Rückblick
- Entwicklungsrahmen / Übersicht Planvorhaben
- **Standortstruktur und Funktionszuweisung**
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung
- Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels



Was ist ein zentraler Versorgungsbereich?

Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“

Begriff
„Versorgungs-
bereich“

Räumlich abgrenzbarer Bereich, dem eine bestimmte Versorgungsfunktion zukommt

Bereich umfasst in der Regel neben Einzelhandelsbetrieben auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen

Begriff
„zentral“

Dem Bereich muss die Funktion eines Zentrums zukommen, das die Versorgung des gesamten Gemeindegebietes oder eines Teilbereiches mit einem bestimmten Spektrum an Waren und sonstigen Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellt

Quelle: Kuschnerus 2007

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

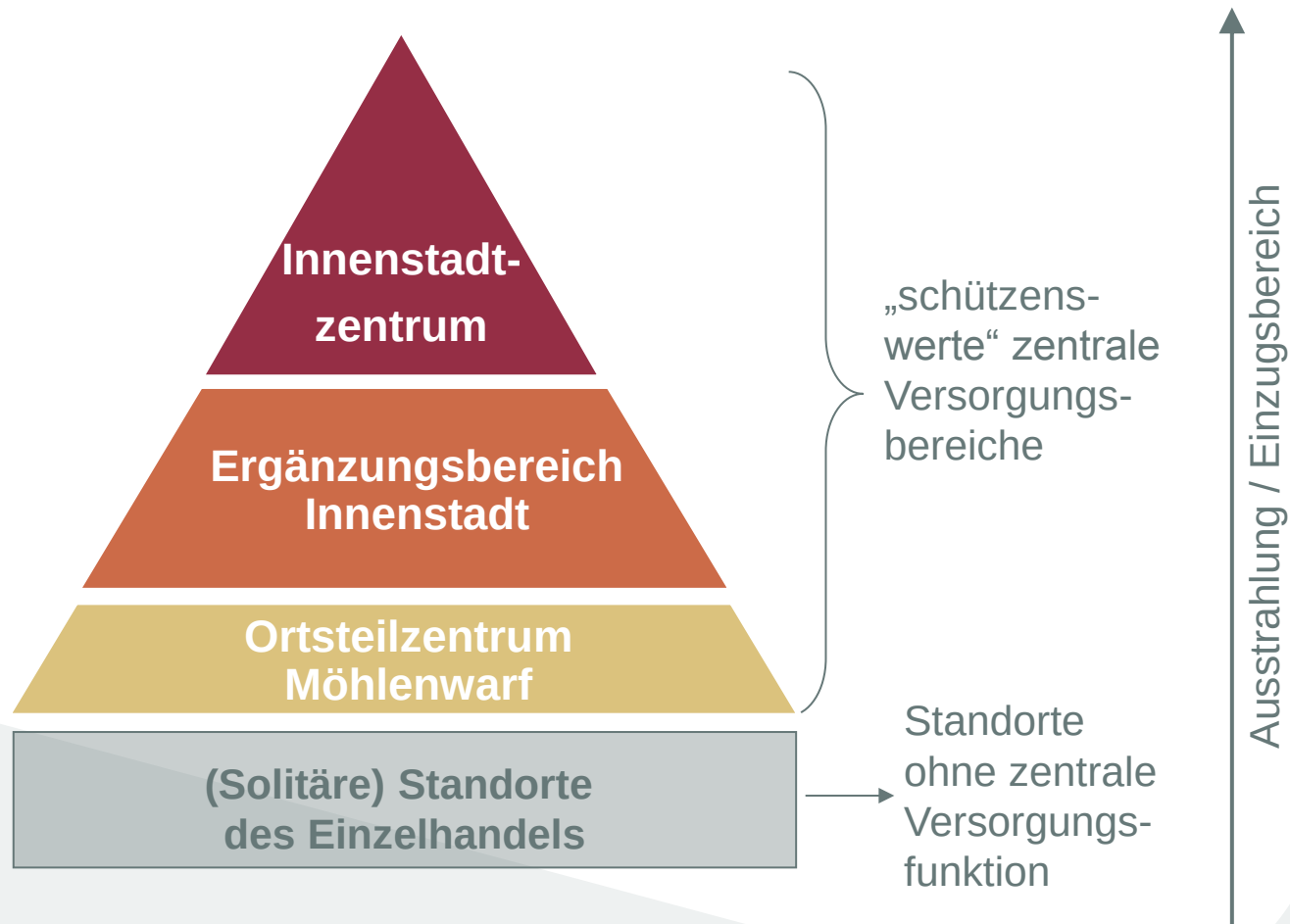


Zentrenstruktur in der Stadt Weener (Ems)





Hierarchisches Zentrenmodell für Weener (Ems)





Strategieempfehlung: „Stärken stärken“ - Strategie der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung:

Erhöhung der Gesamtausstrahlung durch unterschiedliche Standortprofile

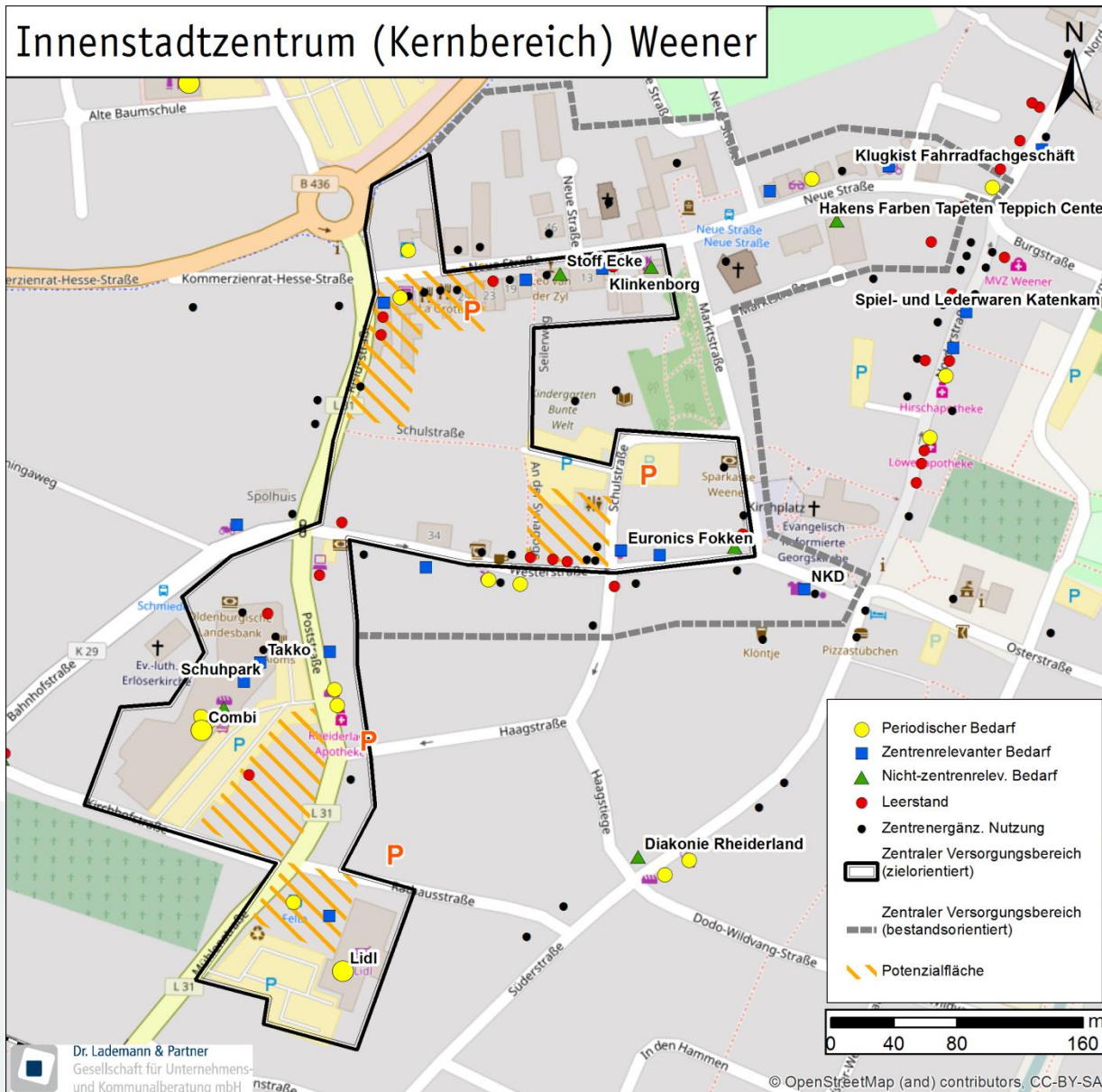


**Gleichzeitig restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen
(Ausnahme: Nahversorgung)**



Inhaltsübersicht

- Rückblick
- Entwicklungsrahmen / Übersicht Planvorhaben
- Standortstruktur und Funktionszuweisung
- **Zentrale Versorgungsbereiche**
- Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung
- Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels



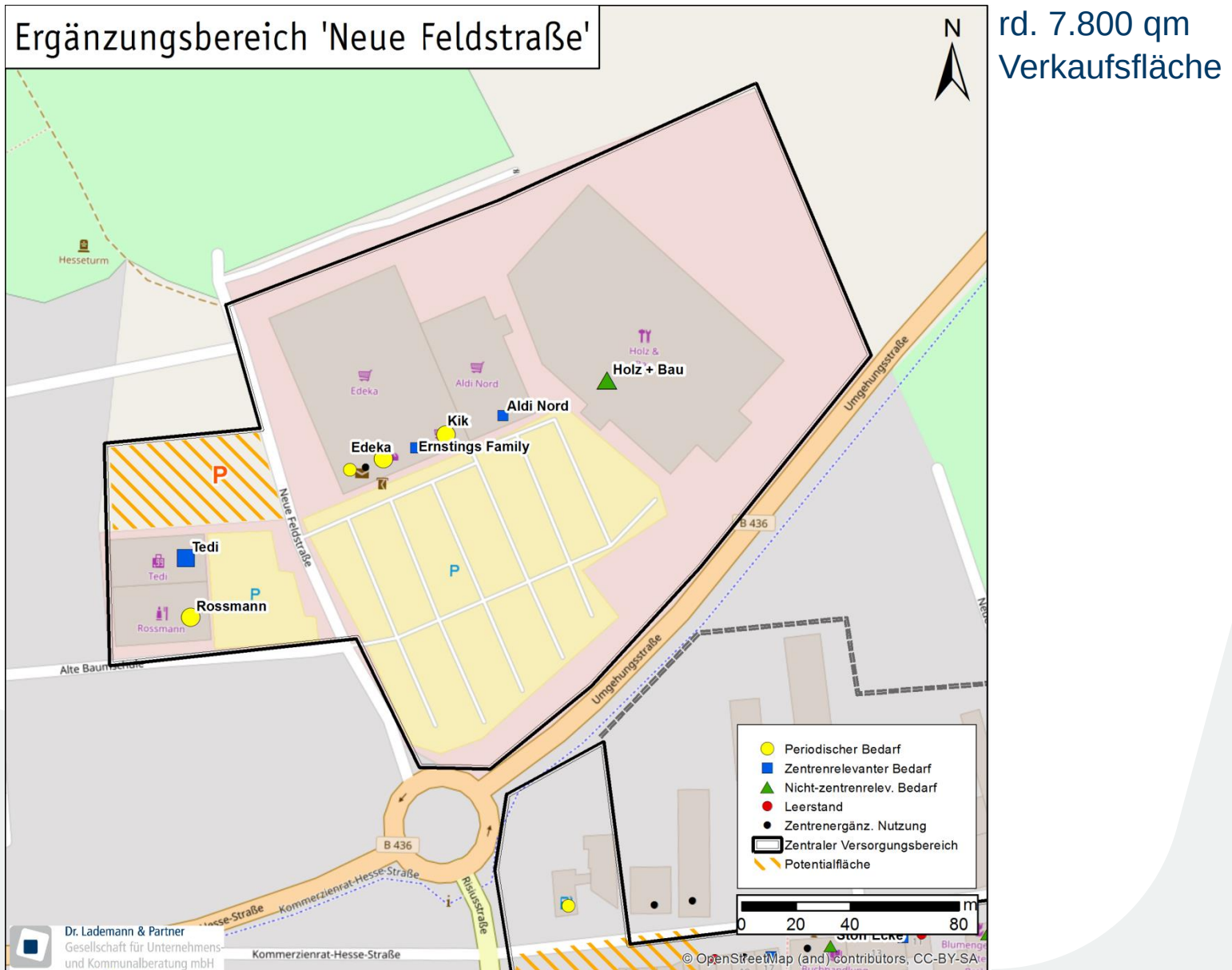
rd. 6.000 qm
Verkaufsfläche
innerhalb der
Abgrenzung
(bestandsorientiert)



Innenstadt Weener (Ems) | Bewertung

Handlungsziele:

- Konzentration auf Teilbereiche der Innenstadt durch Neuansiedlung und Verlagerung von v.a. zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben
- Aufhebung des Kerngebietsbereichs im östlichen Teil der Innenstadt (v.a. Norderstraße/Süderstraße),
- stärkere Profilierung durch Wohnen und Dienstleistungen/Gastronomie
- Leerstandabbau
- Potentialflächen prüfen
- Magnetbetriebe stärken/absichern
- Räumliche Prägnanz, optimale Verzahnung
- Modernisierung/Flächenzusammenlegungen der Ladenlokale (bzw. Vertiefung der Ladenlokale) prüfen
- Auf verbesserte Verknüpfung der Teilbereiche hinwirken
- Wegeverbindungen attraktiveren (Umstrukturierung prüfen)
- Aufenthaltsqualität verbessern





Ergänzungsbereich ‚Neue Feldstraße‘ | Bewertung

Stärken:

- Verkaufsflächenanteil von einem Drittel im Stadtgebiet
- sogstärkste Einzelhandelslage mit Magnetbetrieben aus den Bereichen Lebensmitteleinzelhandel, Drogerie, Hausrat, Bekleidung, Baubedarf, etc.
-> autokundenorientierter Versorgungseinkauf

Schwächen:

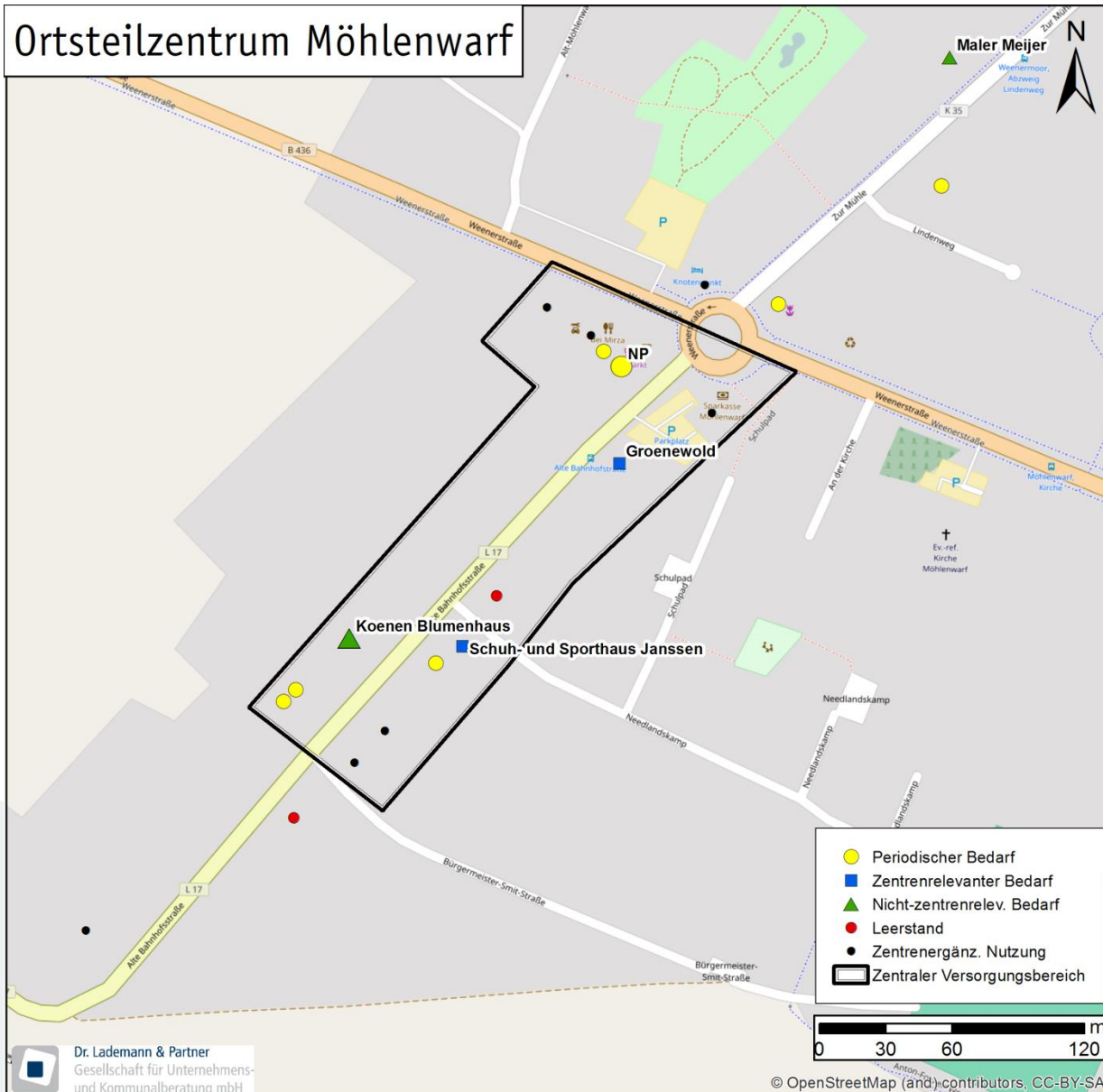
- ohne konsequente Steuerung Gefahr der gegenseitigen Kannibalisierung zu Lasten der Innenstadtentwicklung
- Zu geringe Austauschbeziehungen mit der Innenstadt



Ergänzungsbereich ‚Neue Feldstraße‘ | Bewertung

Handlungsziele:

- Sicherung des Ergänzungsbereichs im derzeitigen Bestand
- Im Rahmen der Bestandssicherung sollen dem Ergänzungsbereich marktadäquate Entwicklungsspielräume unter Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur eingeräumt werden (Einzelfallprüfung der Verträglichkeit)
- Ansiedlung flächenintensiver Angebote, sofern nachweislich im Kernbereich der Innenstadt keine Potenzialflächen mehr verfügbar sind
- noch stärkere Positionierung der Standortlage als funktionaler Ergänzungsbereich
- Stärkere Konzentration der Angebote, dabei Profilierung hinsichtlich des Versorgungseinkaufs und stärkerer Fokus auf flächenextensive / nicht-zentrenrel. Sortimente gemäß Weeneraner Sortimentsliste



rd. 2.400 qm
Verkaufsfläche
innerhalb der
Abgrenzung

Wichtig für
ergänzende
Wohngebiets-
versorgung

Angebote auf
Ausdehnung von
250 m verteilt

Zukunftsfähige
Bestands-
sicherung des
NP-Markts



Inhaltsübersicht

- Rückblick
- Entwicklungsrahmen / Übersicht Planvorhaben
- Standortstruktur und Funktionszuweisung
- Zentrale Versorgungsbereiche
- **Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung**
- Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels



Steuerungsregeln

Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Ansiedlungsregel 1:

- Prioritär sind nahversorgungsrelevante Sortimente im **Kernbereich** des Innenstadtzentrums uneingeschränkt zulässig
- Nachgeordnet ist zu empfehlen, großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel aufgrund des Flächenbedarfs zusätzlich auf den **Ergänzungsbereich** der Innenstadt zu lenken bzw. dort Erweiterungen zuzulassen
- zur Optimierung der Grundversorgung sind maßstabsgerechte Angebote auch im Ortsteilzentrum **Möhlenwarf** zuzulassen (inkl. Erweiterungen)
- Vor dem Hintergrund der Gefahr einer weiteren Zersplitterung des Angebots ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel > 800 qm VKF in den übrigen Lagen auszuschließen



Steuerungsregeln

Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten

Ansiedlungsregel 2:

- Zentrenrelevante Kernsortimente sind in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Das Innenstadtzentrum (**Kernbereich**) stellt das Investitionsvorranggebiet dar
- Der **Ergänzungsbereich** fungiert als Standort für Fachmärkte (Abbau von Angebotslücken, größerflächige Betriebe)
- Kleinflächige, zentrenrelevante Haupt- und Randsortimente sind auch im Ortsteilzentrum **Möhlenwarf** zulässig
- konsequenter Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der o.g. privilegierten Standorte
- Agglomerationen und Standortverbünde sind summarisch zu betrachten



Steuerungsregeln

Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Ansiedlungsregel 3:

- Nicht-zentrenrelevante Sortimente sollten vorrangig in den Zentren angesiedelt werden
- Sie sind auch an anderen Standorten zulässig
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind auf 10 % (max. 800 qm) zu begrenzen



Steuerungsregeln

Änderungen im Bestand / Bestandsschutz

Ansiedlungsregel 4:

Umgang mit Bestandsbetrieben: Betriebssicherung 10 %

- Vorrangiges Entwicklungsziel ist die Sicherung bestehender Angebote. Der aktive Bestandsschutz kann bis zu einer Erweiterung um 10 % als konform mit den Steuerungsregeln bewertet werden.
- Bei privilegierten Standortlagen (ohne sonstige Lagen) ist eine Umnutzung bestehender Angebote zugunsten nicht zentrenrelevanter Sortimente grundsätzlich sowie innerhalb des gleichen Sortiments möglich.



Steuerungsempfehlungen

(Entwurfsfassung – weitere Beratung erfolgt)

Standortbereich	Nahvers. Sort.		Zentrenrel. Sort.		Nicht-zent. Sort.		Anmerkung
	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	
Innenstadtzentrum - Kernbereich	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Alle Sortimente und Größen zulässig
Innenstadt-Ergänzungsbereich	✓	○	○	○	✓	✓	Standortbereich für v.a. großflächige Nutzungen
Ortsteilzentrum Möhlenwarf	✓	✓	○	✓	○	✓	Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung
Sonstige Lagen	✗	○	✗	✗	○	○	Anpassung Bebauungspläne

Nahversorgungs- und zentrenrel. Randsortimente sind bis max. 10 % des Gesamtvorhabens zulässig.
Agglomerations- und Gemengelagen kleinflächiger Betriebe sind kumuliert zu betrachten.

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.



Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Weeneraner Liste")		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Wasch- und Putzmittel	Hausrat/ Haushaltswaren	Bettwaren, Matratzen
Zeitungen, Zeitschriften	Glas, Porzellan, Keramik	Lampen/Leuchten
	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Haus- und Tischwäsche
	Foto, Film, Optik, Akustik	Gardinen und Zubehör
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
	Sportartikel und -bekleidung	Kfz-Zubehör
	Fahrräder und Zubehör	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Bücher, Papier, Schreibwaren	Gartenbedarf, Pflanzen
	Elektrokleingeräte	Tierbedarf
	Unterhaltungselektronik, Computer	Elektrogroßgeräte
	Tonträger, Software	Büro-/Informationstechnik
	Telekommunikation	Sportgroßgeräte
	Spielwaren	Reitsport, Angeln, Waffen, Jagdbedarf
	Musikalien und Musikinstrumente	Erotikartikel
	Baby- und Kinderartikel	
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	
	Drogerie-, Kosmetikartikel	
	pharmazeutischer Bedarf	
	Parfümerieartikel	
	Sanitätswaren	
	Schnittblumen	
	Antiquitäten/Kunst	
Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant. Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.		



Inhaltsübersicht

- Rückblick
- Entwicklungsrahmen / Übersicht Planvorhaben
- Standortstruktur und Funktionszuweisung
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung
- **Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels**



Maßnahmenempfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandles

Verbindliche Verabschiedung des Einzelhandelskonzepts:

- Ratsbeschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB
- Planungssicherheit für Gewerbetreibende, Immobilieneigentümer und Investoren
- Schutzwirkung vor negativen Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben im Umland (schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche)



Maßnahmenempfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandles

Baurechtliche Absicherung des Einzelhandelskonzepts:

- Steuerung des Einzelhandels durch Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen
- Gewünschte - städtebaulich und raumordnerisch verträgliche - Vorhaben sollten gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, Größenordnungen und Lagen planungsrechtlich vorbereitet werden
- kontinuierliche Überarbeitung der vorliegenden und/oder Neuaufstellung der Bebauungspläne an Standorten, die auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben in Frage kommen (insbes. Altstadtbereich)
- An Standorten, die für künftige dauerhaft nicht mehr in Frage kommen, gilt es die Bebauungspläne zu überarbeiten
- konsequenter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten



Maßnahmenempfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandles

Sonstige Maßnahmen:

- Übergangsnutzung und Dekorierung von Leerstandsflächen und Leerstandskataster
- Schwerpunktmäßige Ausnutzung des Entwicklungspotenzials in den prägenden Standortlagen
- Verstärkte Nutzung der touristischen Potenziale und des Grenzhandels
- Profilierung der Stadt als interessanter und gut erreichbarer Wohnstandort der Region
- Schaffung/Sicherung eines investitions- und wirtschaftsfreundlichen Klimas
- Sicherung und Ausbau der Stadt als bedeutender Arbeitsplatzstandort; zielgerichtete Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zur Erhöhung der Arbeitsplatzzentralität; aktive Ansprache und Vermarktung von Weener als Wirtschaftsstandort.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
Anregungen? Fragen?

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und
Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311 • 22159 Hamburg
Altmarkt 10d • 01067 Dresden
Prinzenallee 7 • 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c • 70173 Stuttgart