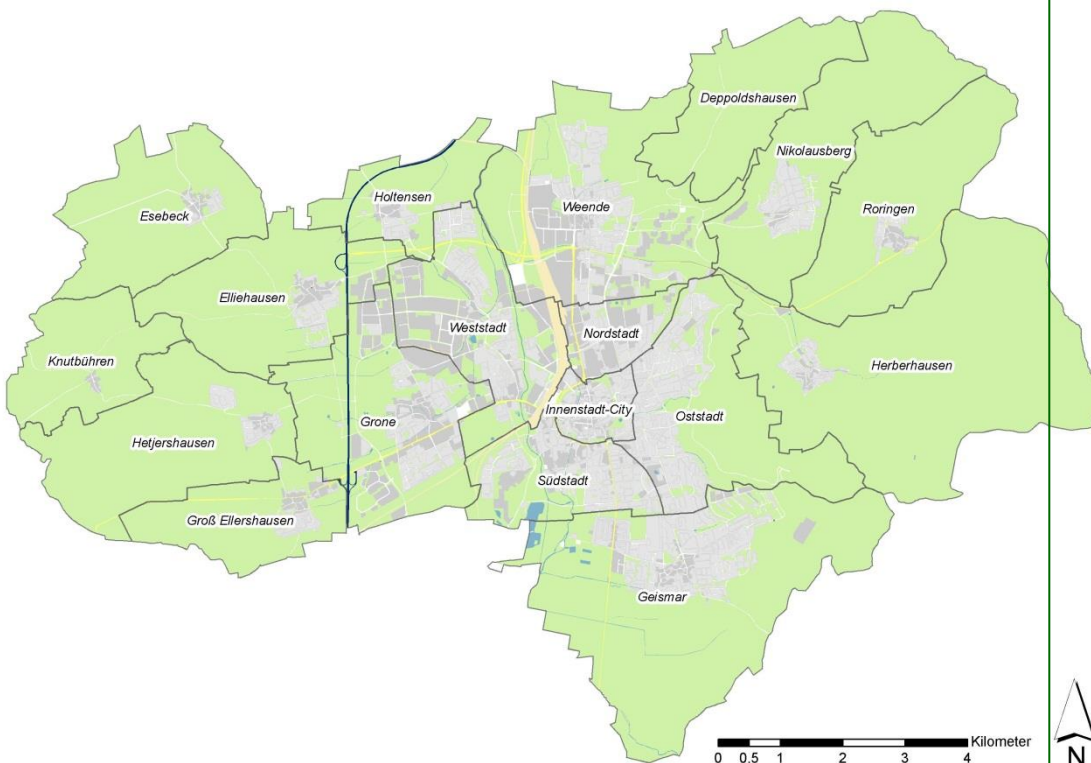
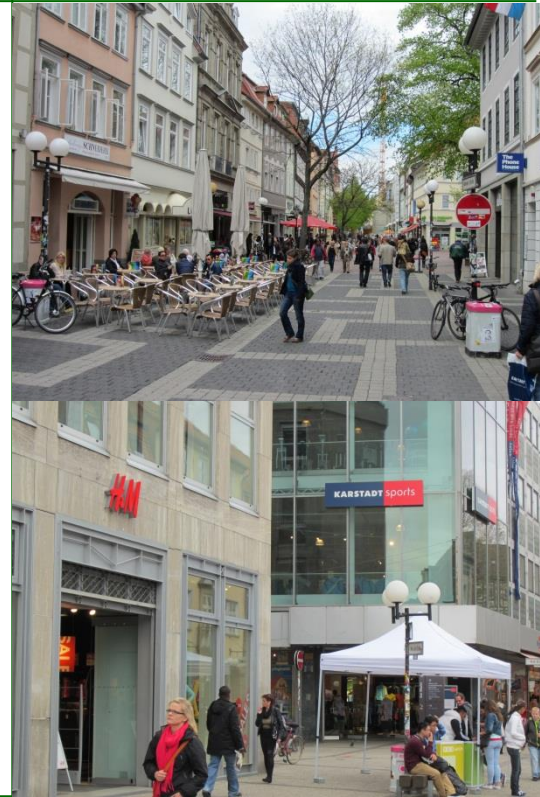


KOMMUNALES EINZELHANDELSKONZEPT Göttingen - Kurzfassung -



**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Oktober 2013

Kommunales Einzelhandelskonzept Göttingen

im Auftrag der Stadt Göttingen

Kurzfassung

Stefan Kruse
Andrée Lorenzen
Andreas Mayer

**Junker
Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31 – 55 78 58-0 Fax 02 31 – 55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Dortmund, Oktober 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....	5
2	Methodische Vorgehensweise.....	6
3	Kernergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse.....	7
4	Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in Göttingen .	9
5	Konzeptionelle Bausteine des Einzelhandelskonzeptes ..	11
5.1	Leitbild und Zielsetzung der Einzelhandelsentwicklung	11
5.2	Räumliches Standortmodell	13
5.3	Göttinger Sortimentsliste.....	17
5.4	Ansiedlungsregeln zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung	19
Anhang		22

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Die dynamischen Entwicklungen im Einzelhandelssektor stellen die Städte noch immer vor große Herausforderungen. Auch die Stadt Göttingen sieht sich vor der Aufgabe, im Spannungsfeld zwischen betreibermotivierten Standortanforderungen und Ansiedlungsinteressen auf der einen und städtebaulichen / stadtentwicklungsrelevanten Zielvorstellungen (wie z. B. dem Erhalt einer attraktiven und funktionsfähigen Innenstadt oder der Sicherung einer möglichst verbrauchernahen Grundversorgung) auf der anderen Seite, einen auf die spezifische Situation in der Stadt abgestimmten, konstruktiven Umgang mit diesen Strukturentwicklungen zu finden.

Vor diesem Hintergrund stellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte – als städtebauliche Konzepte i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB – für Städte und Gemeinden eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von Einzelhandelsvorhaben dar. Das aktuelle, vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Göttingen datiert aus dem Jahr 2004¹ und dient seitdem als Grundlage für Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits. Zwischenzeitlich hat sich jedoch nicht nur die Einzelhandelslandschaft in Göttingen verändert, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- wie auf Landesebene (u. a. BauGB-Novellen 2004 und 2007) sowie die darauf reflektierende Rechtsprechung haben sich weiterentwickelt. In Würdigung dieser nicht unerheblichen veränderten internen wie externen Rahmenbedingungen wurde das vorliegende gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2004 erarbeitet. Es soll als Grundlage für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet dienen und als fachplanerischer Bestandteil des derzeit in Neuaufstellung befindlichen FNP genutzt werden.

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts umfasst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Göttingen. Darauf aufbauend wurden die konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzepts (Zielsetzungen, perspektivisches Standortmodell, Definition der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche im Stadtgebiet, die Sortimentsliste sowie die Grundsätze zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und ggf. überarbeitet bzw. – soweit notwendig – neu entwickelt.

Die Kernergebnisse dieser Untersuchung werden in der folgenden Kurzfassung zusammenfassend dargestellt.

¹ GfK Prisma, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Göttingen, Nürnberg, 2004

2 Methodische Vorgehensweise

Angebotsanalyse

Der Analyse der Angebotssituation in Göttingen liegen Daten aus einer umfassenden Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerstände) im Göttinger Stadtgebiet zugrunde. Hierzu wurde im März 2012 eine flächendeckende Begehung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte des Einzelhandels (inkl. Leerstände) durchgeführt. Dabei wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen² der einzelnen Anbieter neu erhoben und die räumliche (städtebauliche) Zuordnung der Geschäfte überprüft. Die erfassten Sortimentsgruppen und deren Zuordnung in Hauptwarengruppen sind der Tabelle 1 auf S. 10f der Vollversion des Berichts zu entnehmen.

Nachfrageanalyse

Einen zweiten wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Aktualisierung der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über das spezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Göttinger Bevölkerung und der Region. Dieses wird durch Regionalisierung vorhandener Daten zum privaten Verbrauch aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert. In diesem Zusammenhang legen wir Werte der IFH Retail Consultants Köln zugrunde. Zusätzlich wurden im Mai 2012 in der Göttinger Innenstadt 500 Passanten im Rahmen von Kurzinterviews befragt. Neben den Wohnorten der Innenstadtbesucher wurde hier vor allem nach der qualitativen Bewertung des Einzelhandelsangebots und des Standorts Innenstadt aus Kundensicht sowie nach Gründen und Motiven für Einkaufsgewohnheiten gefragt.

Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse erfasst aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Göttingen im Kontext der Siedlungsstruktur, da für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich sind. Ein Schwerpunkt der Betrachtungen liegt auf dem zentralen Bereich Innenstadt. Kriterien sind dabei u. a. Einzelhandelsdichte, Lage von Einzelhandelsmagneten, Verteilung der Geschäfte, Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen, Qualität und Erhaltungszustand der Architektur sowie des öffentlichen Raumes, die Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen sowie die verkehrliche Erreichbarkeit. Die städtebauliche Analyse ist zudem ein notwendiger Arbeitsschritt zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO.

Die Zwischenergebnisse der Untersuchung wurden in drei projektbegleitenden Arbeitsrunden, mit Vertretern aus Stadtverwaltung, Wirtschaftsförderung, öffentlichen Institutionen und Behörden (z. B. IHK, Einzelhandelsverband) sowie lokaler Händlergemeinschaften durch den Gutachter vorgestellt, diskutiert und als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte abgestimmt.

² Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

3 Kernergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit **859 Einzelhandelsbetrieben** auf mehr als **268.000 m² Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Göttingen derzeit als gut strukturierter Angebotsstandort mit einer sehr guten quantitativen Angebotsausstattung über fast alle Warengruppen. Umgerechnet auf aktuell rund 128.500 Einwohner ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 2,1 m² je Einwohner**, was sowohl im bundesweiten Vergleich (Bundesdurchschnitt: 1,4 m² / EW) als auch im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung³ (1,9 m² / EW) einen **überdurchschnittlichen** Wert darstellt. Seit dem Jahr 2004 ist ein Verkaufsflächenzuwachs von rund 5 % in der Stadt Göttingen zu verzeichnen.
- Es sind Angebote aus allen Warengruppen zu finden, insgesamt zeigen sich aus quantitativer Sicht zunächst **kaum signifikante Angebotslücken**. Sehr gute bis **überdurchschnittliche Angebotsausstattungen** zeigen sich u. a. in den Branchen *Bekleidung / Textilien*, *Schuhe / Lederwaren* und *Sport / Freizeit*.
- Mit einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 677 Mio. Euro** weist Göttingen ein im bundesweiten wie regionalen Vergleich **nur leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 98,3) auf. Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von rund 880 Mio. Euro** im Göttinger Einzelhandel, so dass sich im Verhältnis eine **Zentralitätskennziffer** von rund **1,30** ergibt. Diese Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland unterstreichen die **regionale Ausstrahlungskraft** der Stadt Göttingen und entsprechen der landesplanerischen Versorgungsfunktion als **Oberzentrum**. Hohe Zentralitäten und **Kaufkraftzuflüsse** zeigen sich vor allem in den Branchen *Bekleidung / Textilien*, *Schuhe / Lederwaren*, *Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren* und *Sport / Freizeit*.
- Bedeutendster Angebotsstandort ist die **Göttinger Innenstadt**. Diese präsentiert sich grundsätzlich als quantitativ gut ausgestattetes Zentrum mit Angebotskonzentrationen in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere in den Sortimenten der Warengruppe *Bekleidung / Textilien* und *Schuhe / Lederwaren*. Die Hauptlage des Geschäftszentrums erstreckt sich entlang der Achsen Weender Straße und Groner Straße, seitliche Abzweigungen und Vertiefungen der Geschäftslagen ergeben sich vor allem in der Theaterstraße, der Prinzenstraße / Goethe-Allee, der Judenstraße, der Barfüßerstraße, der Rote Straße sowie der Lange Geismarer Straße, der Kurze Geismarer Straße und der Kurze Straße.
- Eine Betrachtung der **qualitativen und funktionalen Angebotsstruktur** zeigt im Gegensatz zur rein quantitativen Betrachtung ein gewisses Optimierungspotenzial für den Einkaufsstandort Göttingen. Das Angebot in den Sortimentsgruppen *Spielwaren* und *Baumarktsortimente* weist bereits in einer rein *quantitativen* Betrachtung Entwicklungspotenziale auf. In einer *qualitativen* Betrachtung wird darüber hinaus deutlich, dass auch in Branchen mit derzeit hohen Verkaufsflächenausstattungen und Zentralitäten strukturelle Verbesserungen durchaus möglich und sinnvoll sind. So sind die hohen quantitativen Werte in der Hauptbranche *Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren* beispielsweise vor allem auf discountorientierte Anbieter oder Randsortimente großflächiger Fachmärkte und Lebensmittelmärkte au-

³ Junker und Kruse Datenbank – Eigene Erhebungen in Städten der Größenordnung zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern im Rahmen der Erstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte

ßerhalb der Innenstadt zurückzuführen, während das innerstädtische Fachangebot noch verbesserungsfähig erscheint.

- Grundsätzlich positiv zu werten ist das Vorhandensein größerer Magnetbetriebe (Textilkaufhäuser und Fachmärkte) sowie einer Vielzahl kleinerer Fachgeschäfte in der Göttinger Innenstadt. Insbesondere der inhabergeführte individuelle Facheinzelhandel bildet eine Stärke des Standorts. Aufgrund der regionalen Lage sowie der verkehrlichen Anbindung ins Umland reicht das **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsstandorts Göttingen vor allem in die benachbarten Kommunen sowie teilweise in das daran angrenzende, ländlich strukturierte Umland. Dies wird auch durch die aktuelle **Kundenherkunftserhebung** bestätigt: Insgesamt stammt rund jeder dritte bis vierte Kunde im Göttinger Einzelhandel aus diesem räumlich-funktionalen Verflechtungsbereich.
- Mit Blick auf eine räumlich ausgewogene wohnortnahe Grundversorgung wird die Innenstadt Göttingens funktional durch zahlreiche **städtebaulich integrierte Standorte** zur Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet ergänzt. Insgesamt ergibt sich eine quantitativ sehr gute Angebotsausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere auch in der Warengruppe *Nahrungs- und Genussmittel*. Stellenweise bestehen jedoch Defizite hinsichtlich der räumlichen Verteilung und auch fußläufigen Erreichbarkeit dieses branchenspezifischen Angebots, da sich das Angebot in einigen Stadtbezirken vor allem auch auf städtebaulich nicht-integrierte Lagen außerhalb der Wohnsiedlungsbereiche konzentriert. Der Aufbau einer flächen- und bedarfsdeckenden Versorgungsstruktur in den vorgelagerten, überwiegend dörflich strukturierten Stadtteilen sowie dünner besiedelten Siedlungsrandbereichen ist hingegen vor allem durch geringe Einwohnerzahlen und somit einer fehlenden ökonomischen Basis für größere Lebensmittelmärkte erschwert.
- Neben der Innenstadt tragen vor allem die Sonderstandorte **Kaufpark** (Einkaufszentrum) und **Lutteranger** (Fachmarktagglomeration) zur überörtlichen Ausstrahlungskraft Göttingens bei und ergänzen vor allem auch durch großflächige Angebotsstrukturen mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment die Angebote in der Göttinger Innenstadt. Aus quantitativer Sicht ist im Göttinger Einzelhandel ein hoher Verkaufsflächenanteil der Innenstadt zu konstatieren. In bestimmten zentrenrelevanten Angeboten muss jedoch auch eine Angebotsverschiebung an überwiegend autokundenorientierte, städtebaulich nicht-integrierte Lagen festgestellt werden. Dem hat die Stadt Göttingen in den letzten Jahren versucht, durch eine konsequente Ansiedlungs- und Steuerungspraxis entgegen zu wirken. Diese soll auch zukünftig fortgeführt werden.

4 Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in Göttingen

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation, der Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Region, der prognostizierten Entwicklung der privaten Verbrauchsausgaben sowie der Versorgungsfunktion als Oberzentrum (Zielzentralitäten) zeigen sich in Göttingen aus rein quantitativer Sicht nur in wenigen Branchen Angebotslücken, die auf Entwicklungsnotwendigkeiten oder größere absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale hindeuten.

Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann, sondern dass es bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben insbesondere auf räumliche und städtebaulich-funktionale Aspekte ankommt. Vor allem ist die bestehende funktionale Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche weiter herauszuarbeiten. Insbesondere ist der zentrale Versorgungsbereich **Innenstadt als wichtigster Versorgungsstandort im Stadtgebiet** zukünftig zu sichern und zu fördern, ergänzende Standorte sind weiterhin zentrenverträglich zu gestalten. Mit dem Leitbild Innenstadt und den damit einher gehenden baulichen Maßnahmen sind bereits wichtige Schritte zur qualitativen und weiteren räumlichen Optimierung der Angebotsstruktur in der Innenstadt getan worden. Daneben wurde in den vergangenen Jahren eine konsequente räumliche Steuerung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklung betrieben, die sich an zahlreichen Standorten in entsprechenden bauleitplanerischen Maßnahmen widerspiegelt. Diesen Weg gilt es auch zukünftig fortzusetzen.

Die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

ist somit unerlässlich zur Abschätzung der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit eines Vorhabens.

Trotz teilweise bereits hoher Zentralitäten bestehen Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Göttingen, beispielsweise in einzelnen Angebotssegmenten durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver Betriebe aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen. Auch neuartige Marken und Konzepte sind für eine ausgewogene und attraktive Angebotsmischung für Kunden aller Altersstufen ebenso von hoher Bedeutung wie ausreichend große Ladeneinheiten. **Vor allem geht es jedoch auch um die räumliche Einzelhandelsentwicklung.** Während Standorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder ergänzenden Grund- und Nahversorgungsstandorten bzw. (eingeschränkt) auch den Sonderstandorten zugeordnet sind, grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots, insbesondere auch in der Innenstadt, führen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte auch weiterhin beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglichen auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Göttingen und stellen für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die **Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation** ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ...sie die zentralörtliche Funktion Göttingens und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern
- ...sie den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in seiner Funktion stärken
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels auf städtebaulich wünschenswerte Standorte beitragen
- ...die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen

5 Konzeptionelle Bausteine des Einzelhandelskonzeptes

5.1 Zielsetzung der Einzelhandelsentwicklung

Entwicklungsspielräume ergeben sich in Göttingen für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation**. Insbesondere gilt es weiterhin, die klare räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf bestimmte Standortbereiche zu bewahren und zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Entwicklungsfokus auf die Innenstadt sowie eine möglichst weitreichende wohnortnahe Grundversorgung beizubehalten.

Das gesamtstädtische **Entwicklungsprinzip „Räumlich-funktionale Gliederung“** bietet diesbezüglich einen konsequenten räumlichen wie funktionalen Orientierungsrahmen: **Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Göttinger Stadtgebiet konzentriert.**

Übergeordnetes Handlungsziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Göttingen ist zunächst allgemein die **Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt**. Dabei bestimmt sich die Attraktivität des Einkaufsstandorts durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle *Zusammensetzung* (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Göttingen auch zukünftig attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu sichern. Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten. Es wird daher folgender **Zielkatalog** für eine positive und zukunftsorientierte Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Göttingen vorgeschlagen:

- **Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum:**
Die oberzentrale Versorgungsfunktion ist gesamtstädtisch auszubauen. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang auf der Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie ferner auf integrierten Grund- und Nahversorgungsstandorten sowie Sonderstandorte als Ergänzung zur Innenstadt. Dabei ist insbesondere ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt von hoher Bedeutung für die überörtliche Attraktivität eines Einkaufsstandorts und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.
- **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt:**
Das innerstädtische Geschäftszentrum hat eine herausragende Funktion für die gesamtstädtische wie regionale Versorgung und bildet den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt. Entsprechend hat die Sicherung und Stärkung der Göttinger

ger Innenstadt oberste Priorität. Neben der Zentralität soll auch die Funktionsvielfalt in der Innenstadt erhalten werden. Diesbezüglich wurden mit dem „Leitbild Innenstadt“ jüngst bereits wichtige Ziele und Strategien formuliert. Bezogen auf den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist die Sicherung und weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen- bzw. -größenstrukturen, anzustreben.

■ **Aufgabenteiliges Netz von funktionsfähigen Einzelhandelsstandorten:**

Grundlage für eine konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandelssituation ist die Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, funktional gegliederten Versorgungsstruktur. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot in der Innenstadt sowie grundversorgungsrelevanter Sortimente an den Grund- und Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet.

■ **Ergänzung der Innenstadt durch zentrenverträgliche Sonderstandorte:**

Die bestehenden Sonderstandorte „West (u.a. Kaufpark)“ und „Lutteranger“ mit ihren überörtlich bedeutsamen Angeboten stellen eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in der Göttinger Innenstadt dar. Durch Angebotsüberschneidungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich ist in der Vergangenheit jedoch auch eine nicht zu vernachlässigende Konkurrenzsituation zur Innenstadt entstanden. Im Sinne einer Arbeitsteilung sind die Sonderstandorte zukünftig als Standorte für (großflächigen) Einzelhandel außerhalb der Innenstadt und als Ergänzungsstandorte für Betriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment aufzufassen. Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe sind anhand der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen zu überprüfen. Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind an diesen Standorten grundsätzlich möglich, weitere Ausweitungen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an den Ergänzungsstandorten auszuschließen.

■ **Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege"):**

Kompakte Zentren mit kurzen Wegen sind eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Aber auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten dient einer bevölkerungsnahen Versorgung und einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege (und somit auch umwelt- und verkehrspolitischen Belangen).

■ **Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung insbesondere durch funktionsfähige Grund- und Nahversorgungsstandorte:**

Es soll eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufig erreichbare) und möglichst flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ermöglicht werden. Diesbezüglich kommt ergänzen den Grundversorgungsstandorten (Versorgungsfunktion für einen Stadtbezirk und teilweise darüber hinaus) und Nahversorgungsstandorten (Versorgungsfunktion für das unmittelbare Wohnumfeld, d. h. in der Regel eine fußläufige 600 m Distanz) im Stadtgebiet eine besondere Versorgungsbedeutung zu. Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Versorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten von Bedeutung, häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Es muss auf eine räumlich

(Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Göttinger Stadtgebiet geachtet werden. Dazu gehört insbesondere auch die Orientierung an der gewünschten Versorgungsfunktion und dem damit einher gehenden Nachfragepotenzial der einzelnen Standorte. Die Kaufkraftbindung eines Grund- oder Nahversorgungsstandorts soll vorrangig aus dem jeweiligen Einzugsbereich – und nicht durch eine Verlagerung von bislang auf andere (sinnvolle) Nahversorgungsstandorte gerichteten Kaufkraftströmen – erreicht werden!

- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe:**
Handwerk und produzierendes Gewerbe sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten. Daher ist der komplette Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten (mit Ausnahme von Kfz-Handel) vorgesehen.
- **Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit insgesamt:**
Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z. T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken „ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile“ vermieden werden. Das Zentrenkonzept dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in dem Sinne, dass diese vor „unfairem Wettbewerb“ geschützt werden.

Im Folgenden werden diese Ziele räumlich und inhaltlich konkretisiert. Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt eine funktionale Gliederung der Göttinger Versorgungsstandorte dar.

5.2 Räumliches Standortmodell

Grundgerüst ist eine **vierstufige funktionale Gliederung** der Standorte:

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Nach Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots bedeutendster Einzelhandelsstandort, der sich durch folgende Merkmale auszeichnet:

- Einziger zentraler Versorgungsbereich (i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO) im Stadtgebiet;
- Stadtweite und regionale Ausstrahlungskraft mit relevanten Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus;
- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – überwiegend mit Wettbewerbssituationen, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe;
- Überwiegend kleinteilig strukturierte Einzelhandels- und Nutzungsstrukturen in hoher baulicher Dichte;
- Breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt befindet sich im Anhang dieses Berichts auf S. 22.

Zentrenverträgliche Sonderstandorte als Ergänzung zur Innenstadt

Die verkehrlich gut erreichbaren Standorte *West* (u.a. Kaufpark)⁴ und *Lutteranger* bilden als Ergänzung zur Göttinger Innenstadt ebenfalls einen wichtigen Baustein der Göttinger Einzelhandelsstruktur. Ebenso wie die Innenstadt weisen sie einen gesamtstädtischen und regionalen Einzugsbereich und eine hohe Verkaufsflächenausstattung auf und tragen maßgeblich zur oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Göttingen bei. Sie unterscheiden sich von der Innenstadt jedoch in folgenden Merkmalen:

- Aufgrund der vorhandenen Nutzungs- und Betriebstypenmischung sowie der städtebaulichen und gestalterischen Strukturen keine zentralen Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO;
- Spezielle Angebotsschwerpunkte in einzelnen Warengruppen – kein vollständiges Einzelhandelsangebot über allen Branchen - eher gering ausgeprägte Wettbewerbssituation;
- Angebotsschwerpunkt liegt in nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten;
- Überwiegend großflächige Betriebs- und Nutzungsstrukturen in funktionaler Bauweise mit hoher Autokundenorientierung;
- Geringer Anteil inhabergeführter Geschäfte, Schwerpunkt des gastronomischen Angebots (sofern vorhanden) im Fast-Food-Bereich;
- Geringere städtebauliche Qualitäten sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch hinsichtlich der Bebauungsstruktur – insofern geringere Aufenthaltsqualität.

Übersichtskarten über die Sonderstandorte befinden sich im Anhang dieses Berichts auf den Seiten 23 und 24. Am Sonderstandort West ist die Fläche westlich der A7 als Potenzialfläche mit zu den bereits bestehenden Flächen hinzu genommen worden. Aufgrund des nach wie anhaltenden Nachfragedrucks im gesamten Stadtgebiet wird hiermit eine Option angeboten, die auch für sehr große Angebotsbausteine genutzt werden könnte.

Städtebaulich integrierte Grundversorgungsstandorte

Die Stadt Göttingen weist neben der Innenstadt keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche auf. Eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung ist jedoch nicht allein durch die Innenstadt möglich. Die noch zu entwickelnden **städtebaulich integrierten Grundversorgungsstandorte** sollen die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherstellen. Sie zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

- Grundversorgungsfunktion auf Ebene einzelner Stadtbereiche.
- Geringere Versorgungsbedeutung und kleineren Einzugsbereich als die Innenstadt oder die Sonderstandorte, jedoch hohe Angebotsrelevanz auf Ebene einzelner Stadtbereiche.

⁴ Da es sich bei dem im konzeptionellen Teil abgegrenzten Raum für diesen Sonderstandort nicht nur um den Bereich des Kaufparks handelt (sowohl die südöstlich wie auch die westlich angrenzenden Flächen gehören nicht zum Bereich des Kaufparks), wird ab hier der Begriff „Sonderstandort West“ gewählt.

- Keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6), Nr.4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB, dienen jedoch einer (schützenswerten) wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung (z. B. i. S. v. § 11 (3) BauNVO).
- Die angebotenen Sortimentsgruppen dienen in Art und Umfang der Versorgung einer Bevölkerung von mindestens 15.000 Einwohnern.
- Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote im kurzfristigen Bedarfsbereich; in der Regel starkes und ausdifferenziertes Lebensmittelangebot (in der Regel mindestens ein Lebensmittelvollsortimenter und -discounter vorhanden).
- Ergänzende kleinteilige Einzelhandelsangebote im kurzfristigen Bedarfsbereich und/oder einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (z. B. Frisör, Gastronomie) vorhanden.
- Zentrale Lage in den Siedlungsbereichen und gute (auch fußläufige) Erreichbarkeit mit kompakten Strukturen.

Es sollen zukünftig vier Grundversorgungsstandorte entwickelt werden:

- Grundversorgungsstandort „**Weende / Nord**“ zur Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtbezirk Weende sowie teilweise der angrenzenden Stadtbezirke (Nordstadt und Nikolausberg).
- Grundversorgungsstandort „**Geismar / Süd**“ zur Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtbezirk Geismar sowie teilweise der angrenzenden Stadtbezirke (u. a. Südstadt).
- Grundversorgungsstandort „**Oststadt**“ zur Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtbezirk Oststadt sowie teilweise der angrenzenden Stadtbezirke (Nordstadt sowie ferner Roringen und Herberhausen).
- Grundversorgungsstandort „**Weststadt**“ zur Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtbezirk Weststadt sowie teilweise der angrenzenden Stadtbezirke (Grone, Holtensen, kleinere Stadtteile im westlichen Stadtgebiet).

Es besteht sowohl die Möglichkeit zur Entwicklung neuer Standorte (beispielsweise in derzeit unterversorgten Stadtbereichen) sowie zum Ausbau geeigneter Standorte mit bereits bestehenden Betrieben (einzelne Lebensmittelanbieter in städtebaulich integrierter Lage). Kriterien für die Standortsuche sind eine **städtebaulich integrierte**, möglichst **zentrale Lage** im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet mit einer klaren **Zuordnung zu den Wohnsiedlungsschwerpunkten**. Somit soll eine möglichst optimale (auch fußläufige) **Erreichbarkeit** für möglichst viele Menschen gewährleistet werden. Anhand dieser Kriterien werden mögliche „Entwicklungs- bzw. Ansiedlungsbereiche“ für die Grundversorgungsstandorte ermittelt.

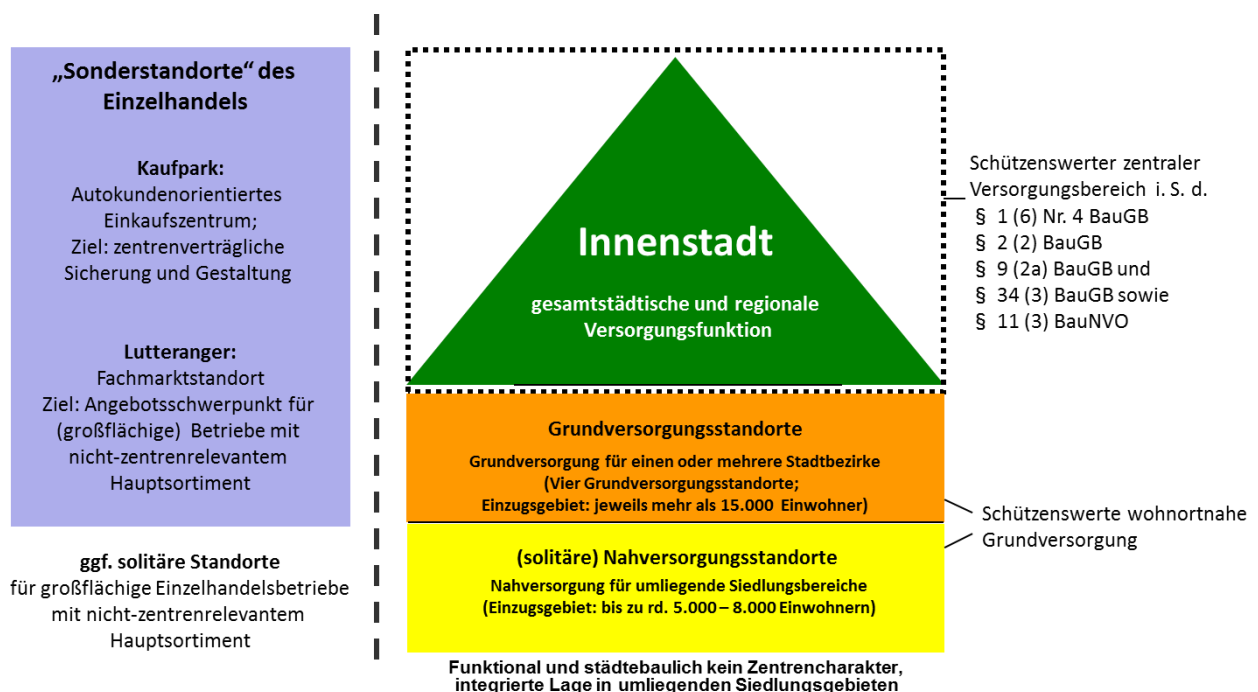
Städtebaulich integrierte Standorte zur Nahversorgung

Den Grundversorgungsstandorten hierarchisch nachgeordnet sind die **Nahversorgungsstandorte**. Es handelt sich üblicherweise um **solitäre Versorgungseinheiten**, die der wohnortnahen Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche (bis zu rund 5.000 – 8.000 Einwohnern) dienen. Die Nahversorgungsstandorte sollten demnach folgende Kriterien erfüllen:

- In der Regel bildet ein Lebensmittelmarkt den Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im kurzfristigen Bedarfsbereich,
- vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsangebote im kurzfristigen Bedarfsbereich (z. B. Bäcker) sind kaum, Angebote des mittel- bzw. langfristigen Bedarfs in der Regel nicht vorhanden (nicht selten nur als Rand- oder Nebensortimente),
- bestenfalls sind einzelne, zentrenprägende Dienstleistungsangebote integriert, in der Regel aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen allerdings mit höchstens geringer Wettbewerbssituation.
- Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche (in der Regel ein fußläufiger 600 m-Radius).
- Städtebaulich integrierte Lage mit unmittelbarer Zuordnung zu Wohnsiedlungsbereichen; fußläufige Erreichbarkeit.
- Keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6), 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB, dienen jedoch einer (schützenswerten) wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung (z. B. i. S. v. § 11 (3) BauNVO).

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich für die Stadt Göttingen nachfolgende Standortstruktur:

Abbildung 1: Zielorientiertes Standortmodell der Stadt Göttingen



Quelle: Eigene Darstellung

5.3 Göttinger Sortimentsliste

Die „Göttinger Sortimentsliste“ stellt ein wichtiges baurechtliches Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Göttingen dar. In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortiments-spezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- für sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ausgeschlossen und dadurch das Göttinger Standortmodell abgesichert werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Göttingen sowie unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Göttingen ergibt sich die im Folgenden dargestellte Göttinger Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:

Tabelle 1: Übersicht der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Göttingen

Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant)

Back- und Konditoreiwaren,
Fleischwaren,
Nahrungs- und Genussmittel
Getränke

Schnittblumen

Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln)
Pharmazeutische Artikel (freiverkäufliche Apothekenwaren)

Schreibwaren / Papier / Büroartikel
Zeitungen und Zeitschriften

Tabelle 2: Übersicht der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Göttingen

Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)

Parfümerie- und Kosmetikartikel

Bücher

Bekleidung

Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren

Schuhe

Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme

Glas, Porzellan, Feinkeramik

Haushaltswaren, Schneidwaren und Bestecke

Spielwaren / Modellbauartikel

Künstler-, Bastelartikel

Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien

Sammlerbriefmarken und -münzen

Sportbekleidung und -schuhe

Sportartikel und Sportgeräte (Ausnahme: Sportgroßgeräte)

Waffen, Angel- und Jagdartikel

Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen

Haus-, Bett- und Tischwäsche

Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen

Wohneinrichtungsartikel (Dekoration)

Antiquitäten

Elektrokleingeräte und Zubehör

Unterhaltungselektronik und Zubehör

Videokameras und Fotoartikel

Telefone und Zubehör, Telekommunikationselektronik

Bild- und Tonträger

Computer und Zubehör, Software

Orthopädische Artikel und Sanitätsartikel

Hörgeräte

Augenoptikartikel

Uhren, Schmuck

Tabelle 3: Übersicht der nicht-zentrenrelevanten Sortimente in Göttingen

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Bad- / Sanitäreinrichtungen und -zubehör

Bauelemente, Baustoffe, Holz

Bettwaren (z. B. Lattenroste) / Matratzen (ohne Bettwäsche)

Bodenbeläge, Teppichböden

Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse

Büromaschinen

Campingartikel

Eisenwaren, Beschläge

Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware: Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner etc.)

Elektroinstallationsmaterial

Erotikartikel

Fahrräder und technisches Zubehör

Farben, Lacke

Fliesen

Gartenhäuser

Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen

Heizungen, Kamine und (Kachel-)öfen

KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)

Kraftfahrzeuge

Lampen und Leuchten, Leuchtmittel

Maschinen und Werkzeuge

Möbel (inkl. Büro-, Bad-, Camping- und Küchenmöbel)

Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße

Rollläden und Markisen
Sportgroßgeräte, Boote
Tapeten
Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel

5.4 Ansiedlungsregeln zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellt das kommunale Einzelhandelskonzept eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung dar. Die gesamtstädtischen / stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen sind jedoch im Einzelfall im Rahmen bauleitplanerischer Festsetzungen umzusetzen. Die folgenden „Ansiedlungsregeln“ dienen diesbezüglich als grundsätzliche strategische Leitlinien für den zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben und die Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als zukünftiger Einzelhandelsstandort.

Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d. h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wäre, gilt der „*passive*“ Bestandsschutz.

Ansiedlungsregel 1

Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – nur noch zur wohnortnahen Grundversorgung an den Grund- und Nahversorgungsstandorten in den Stadtbezirken und Siedlungsbereichen sowie im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente ist auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Ziel:

Sicherung und Entwicklung einer möglichst engmaschigen und wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Erläuterung:

Um negative Auswirkungen auf die Grundversorgungsstruktur zu vermeiden, muss sich die Größe von Nahversorgungsbetrieben an ihrer Versorgungsfunktion, d. h. der im Versorgungsgebiet vorhandenen Nachfrage, orientieren. Als Faustregel gilt, dass Einzelanbieter in der Regel nicht mehr als 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugeordneten Versorgungsgebiet (z. B. Stadtbezirke und teilweise angrenzende Gebiete bei Grundversorgungsstandorten; umliegende Siedlungsbereiche in einer fußläufigen 600 m Distanz bei Nahversorgungsstandorten) abschöpfen können.

In jedem Fall muss es sich um städtebaulich integrierte Standorte mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handeln.

Ansiedlungsregel 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) sind zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Göttinger Innenstadt möglich.

Ziel:

Sicherung der Attraktivität und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als bedeutendster Angebotsstandort im Göttinger Stadtgebiet

Ansiedlungsregel 3:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig in der Innenstadt und an dafür vorgesehenen ergänzenden Sonderstandorten West und Lutteranger angesiedelt.

Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 qm zu begrenzen.

Ziel:

Räumliche Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die dafür vorgesehenen beiden Sonderstandorte West und Lutteranger zur Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen der Innenstadt und den Sonderstandorten sowie zur Sicherung und dem Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Erläuterung:

Aufgrund des bereits vorhandenen Angebots und der insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume besteht darüber hinaus in absehbarer Zeit keine dringende Notwendigkeit, in großem Umfang weitere Flächen oder Sonderstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten / auszuweisen. Außerhalb der Innenstadt gelten die beigen genannten Sonderstandorte West und Lutteranger als Vorrangstandorte für Ansiedlungsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten, insbesondere wenn dies der Umsetzung noch bestehender Entwicklungspotenziale im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich (z. B. Baumarktsortimente oder Möbel) dient. In begründeten Ausnahmefällen können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment nach Einzelfallprüfung auch außerhalb der Innenstadt und der Sonderstandorte angesiedelt werden, sofern dies den Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung nicht widerspricht.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der Innenstadt Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich. Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten daher nur in begrenztem Umfang (max. 10% der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 qm) und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z. B. Lebensmittel stehen in keinem funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment eines Möbel- oder auch Baumarkts), zulässig sein. Aufgrund der jeweils sehr unterschiedlichen Angebotsstrukturen in den einzelnen Branchen ist die Verträglichkeit von zentrenrelevanten

ten Randsortimenten bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten jeweils im Einzelfall zu prüfen.

Ansiedlungsregel 4:

In Gewerbegebieten soll kein Einzelhandel entstehen.

Ziel:

Sicherung der Standortqualität und Bodenpreise für andere gewerbliche Nutzungen. Ausnahme: KFZ-Handel und kleine Convenience-Stores (z. B. Kiosks) zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung.

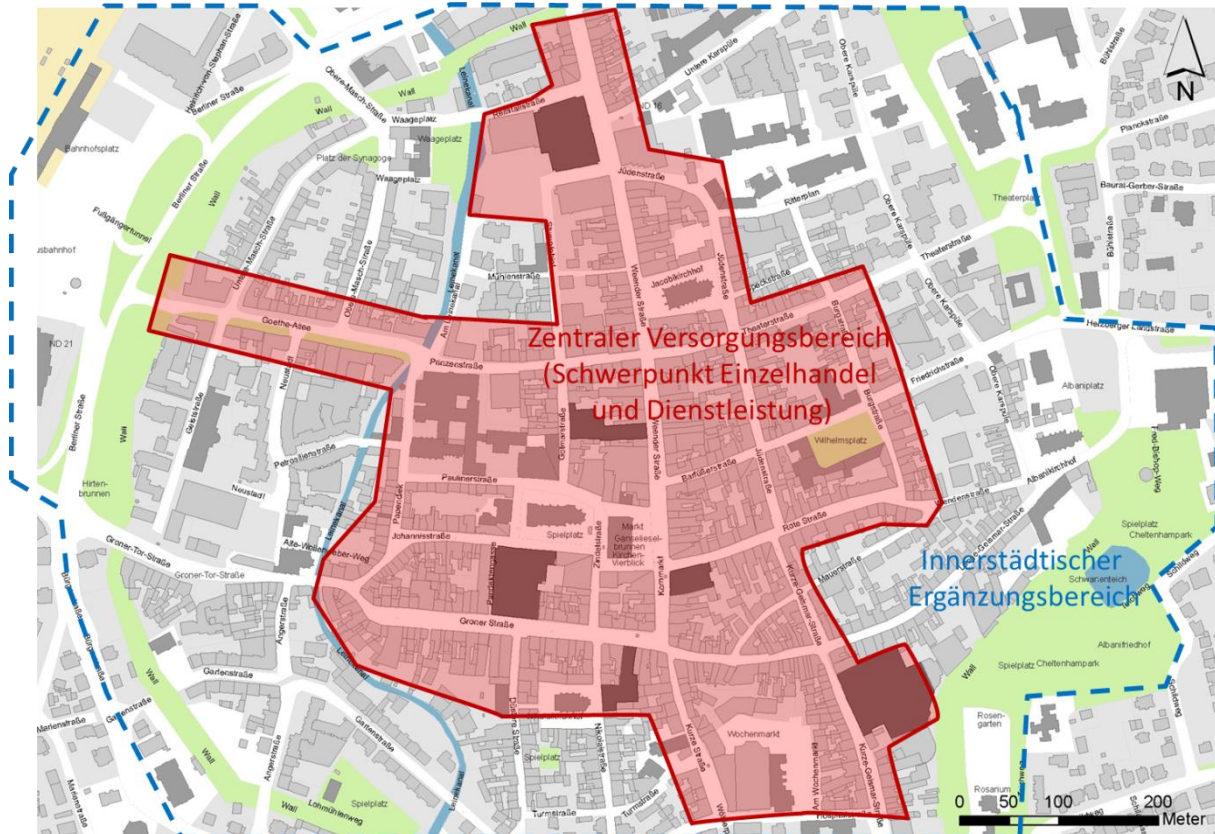
Das nachfolgende Prüfschema dient einer **ersten Bewertung** von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept und der dort formulierten Zielen und Ansiedlungsregeln.

Tabelle 4: Prüfschema für Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlungen und Erweiterungen)

	Zentrenrelevantes Hauptsortiment	Nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment	Nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment
Innenstadt	Ja	Ja	Ja
<i>Grundversorgungs- standorte</i>	Nein	Größenordnung abhängig von der Versorgungsfunktion (in der Regel mindestens der jeweilige Stadtbezirk bei Grundversorgungsstandor- ten sowie eine fußläufige 600 m Distanz bei Nahver- sorgungsstandorten) (Faustregel zur Orientie- rung: Umsatz des Betriebes beträgt maximal 35 % der sortimentsspezifischen Kauf- kraft der Einwohner im Versorgungsgebiet	< 800 m ² grundsätzlich möglich
<i>Nahversorgungs- standorte</i>			
<i>Bestehende Sonderstandorte</i>	Nein	Nein	ja begrenzte Randsortimente (nach Einzelfallprüfung; max. 10 % der einzelbetriebli- chen Gesamtverkaufsfläche)
<i>Gewerbegebiete</i>	Nein	Nein	Nein

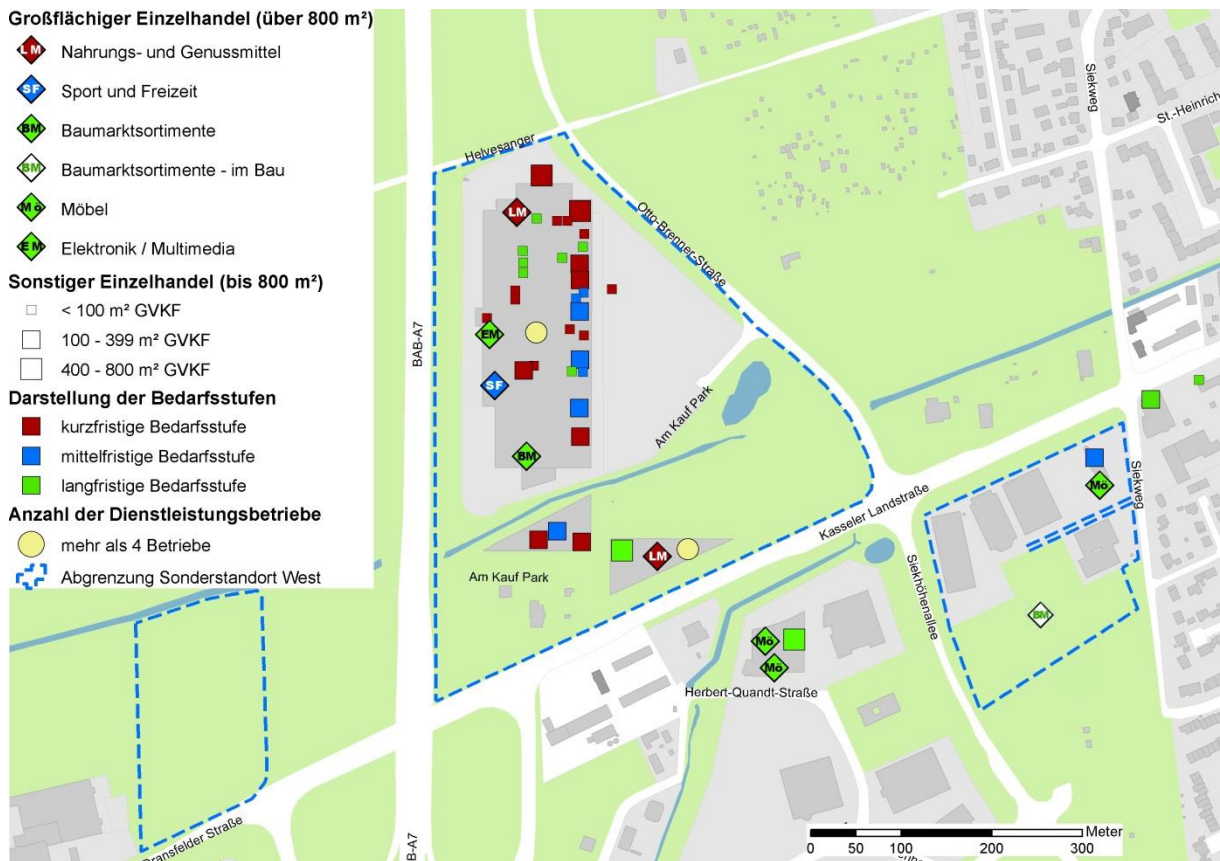
Anhang

Karte 1: Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt



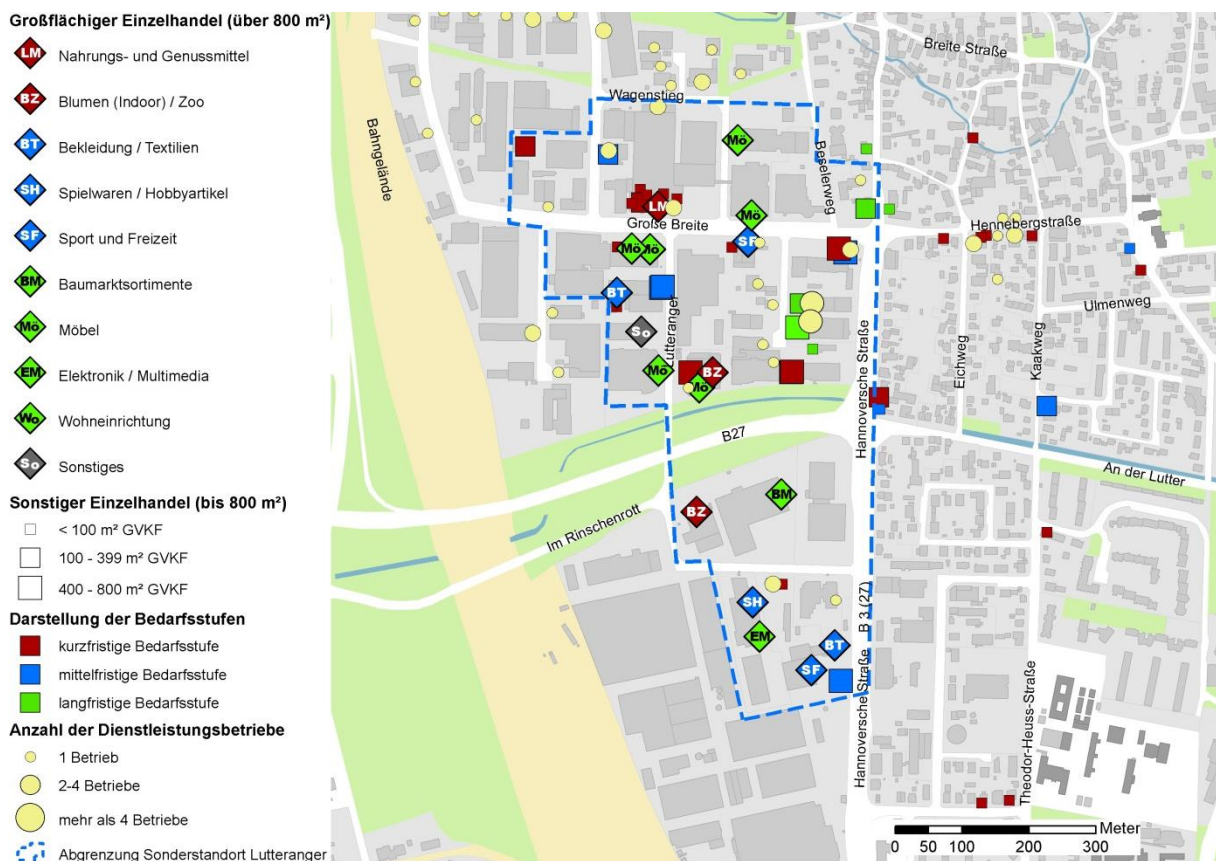
Eigene Darstellung

Karte 2: Der Sonderstandort West



Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im März 2012

Karte 3: Der Sonderstandort Lutteranger



Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im März 2012