

Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Einzelhandel (Einzelhandelskonzept) für die Stadt Alfeld (Leine)

- Kurzfassung -

17. Juni 2013



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341 92723943

Huckarder Straße 12
44147 Dortmund
fon **0231.8626890**
fax **0231.8626891**

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0721.14512262
fax 0721.14512263
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Geogr. Daniela Becker
M.Sc. Torben Döring

Dortmund, 14. Juni 2013

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

1	Einführung und Ergebnisübersicht	1
2	Markt- und Standortanalyse	3
3	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	6
4	Zentren- und Standortstruktur	7
5	Sortimentsliste für die Stadt Alfeld (Leine)	11
6	Ansiedlungsleitsätze	12
7	Schlusswort	15

1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Alfeld (Leine) zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen, die wachsenden Umsätze des Internethandels und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Alfeld (Leine) beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Vor diesem Hintergrund wurde eine übergeordnete Entwicklungszielstellung für die Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Alfeld (Leine) entwickelt. Das Ziel mit der höchsten Priorität stellt die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt dar. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt stabilisieren bzw. ausbauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Nahversorgung und ergänzende Sonderstandorte in Alfeld (Leine) definiert. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert werden.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Alfeld (Leine) zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept jedoch auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird in der vorliegenden Kurzfassung des Einzelhandelskonzepts zunächst die Einzelhandelsstruktur in Alfeld (Leine) beschrieben und bewertet. Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung werden die übergeordneten, gesamtstädtischen Entwicklungszielstellungen dargestellt. In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Alfeld (Leine) aufgezeigt. Wesentliches Ergebnis des Einzelhandelskonzepts sind neben der Erarbeitung der örtlichen Sortimentsliste nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die

insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten und sich auf die im Rahmen der Sortimentsliste gebildeten Sortimentsgruppen beziehen.

2 Markt- und Standortanalyse

Im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde eine umfangreiche Strukturanalyse des Einzelhandels in Alfeld (Leine) vorgenommen¹. Die Markt- und Standortanalyse beinhaltet darüber hinaus die Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten.

Mehrere primärstatistische empirische Erhebungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Alfeld (Leine) durchgeführt:

- Flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe (Juni 2012)
- Telefonische Haushaltsbefragung im Juni 2012 von 200 Haushalten in Alfeld (Leine) und 600 Haushalten in den Umlandkommunen
- Passantenbefragung in der Innenstadt anhand halbstandardisierter Fragebögen Anfang Juli 2012 (415 Passanten wurden befragt)
- Kundenherkunftserhebung (Postleitzahl-Erhebung) von Ende Juni bis Anfang Juli 2012, über einen standardisierten Fragebogen wurden rd. 13.960 Kunden erfasst
- Befragung der Einzelhändler anhand eines standardisierten Fragebogens zu Einschätzungen zum Einzelhandelsstandort, Angebotslücken sowie zur Umsatzherkunft (Rücklauf: lediglich 24 Fragebögen von 81 verteilt)

In der Stadt Alfeld (Leine) sind insgesamt 163 Einzelhandelsbetriebe ansässig, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 56.960 m² verfügen. Die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verdeutlicht, dass auf jeden Einwohner Alfelds aktuell rd. 2,91 m² Verkaufsfläche entfallen. Die Stadt Alfeld (Leine) hebt sich dadurch klar vom Bundesdurchschnitt ab, der bei einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,46 m² Verkaufsfläche je Einwohner liegt.² Allgemein liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in Mittelzentren jedoch meist über 2,0 m² je Einwohner. Demnach weist die Stadt Alfeld (Leine) eine auch für Mittelzentren überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.

Alfeld (Leine) verfügt gemäß IBH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 101,4 Mio. € pro Jahr. Laut IBH entspricht dies einer Kaufkraftkennziffer von rd. 98, Diese liegt leicht unter dem Durchschnittswert des Bundes von 100.

Bei genauerer Betrachtung wird deutlich, dass Alfeld (Leine) bei kurzfristigen Bedarfsgütern eine hohe lokale Einkaufsorientierung erzielen kann. Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern führt das Angebot in den Oberzentren Hannover und Hildesheim zu einem Kaufkraftabfluss in zu erwartender Größenordnung.

Tabelle 1 bietet einen Überblick der relevanten Angebots- und Nachfragedaten sowie der Zentralitätswerte in Alfeld (Leine).

¹ Erhebungszeitraum: 25.-27. Kalenderwoche 2012

² Vgl. Website HDE 2010.

Tabelle 1: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Alfeld (Leine)

Warengruppen	VKF (m ²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	8.940	51,7	41,4	125 %
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.650	8,3	6,3	131 %
Blumen, zoologischer Bedarf	2.820	2,6	2,0	129 %
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	870	4,3	3,9	109 %
kurzfristiger Bedarfsbereich	14.280	66,9	53,7	125 %
Bekleidung	7.100	13,0	8,7	150 %
Schuhe/Lederwaren	1.910	4,3	2,3	185 %
Pflanzen/Gartenbedarf	10.260	3,6	1,5	236 %
Baumarktsortiment i. e. S.	11.180	20,0	8,9	224 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.460	1,2	1,2	97 %
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1.790	3,0	2,2	140 %
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1.500	2,9	1,8	165 %
mittelfristiger Bedarfsbereich	35.200	48,1	26,6	181 %
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	570	2,5	1,5	169 %
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	990	2,0	1,2	172 %
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.370	1,8	1,1	163 %
Möbel	1.930	2,0	5,4	38 %
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	790	2,8	2,8	100 %
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	1.030	6,6	7,4	89 %
Uhren/Schmuck	120	1,2	1,0	122 %
Sonstiges	690	1,3	0,8	167 %
langfristiger Bedarfsbereich	7.480	20,3	21,1	96 %
Gesamt	56.960	135,3	101,4	133 %

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2012; Kaufkraftzahlen: IBH 2011.

Die Analyse hat folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur der Stadt Alfeld (Leine) offengelegt:

Stärken der Einzelhandelsstruktur in Alfeld (Leine)

- Von den 163 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 52 % im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt, wodurch sich eine hohe Vielfalt und eine interessante Angebotsmischung in der Innenstadt ergeben.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 133 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Alfelds als Mittelzentrum als gut zu bewerten, so ist ein Kaufkraftzufluss aus den benachbarten Grundzentren gegeben.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht Alfeld (Leine) eine Zentralität von rd. 125 %, so dass die quantitative Ausstattung als gut bewertet werden kann.
- Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Alfeld (Leine) konzentrieren sich überwiegend auf den Kernsiedlungsbereich und führen hier zu einer guten fußläufigen Versorgung. Lediglich im Südosten und Osten der Kernstadt Alfeld (Leine) ist ein räumlich unterversorgter Bereich zu identifizieren, welcher sich jedoch durch eine geringe Mantelbevölkerung auszeichnet, so dass sich hieraus kein direktes räumliches Optimierungspotential ergibt.

Schwächen der Einzelhandelsstruktur in Alfeld (Leine)

- Nicht nur die Innenstadt, sondern auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 25 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über rd. 53 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Die Innenstadt hat im Zeitraum zwischen 1994 und 2012 einen nennenswerten Bedeutungsverlust gegenüber den übrigen Einzelhandelslagen in Bezug auf den Anteil der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe als auch der Verkaufsfläche erfahren.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Alfelds für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind.

3 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wurden in dem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur in Alfeld (Leine) folgende gesamtstädtische Entwicklungsziele zur Weiterentwicklung des Einzelhandels hergeleitet:

Abbildung 1: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Alfeld (Leine) nach Prioritäten



Quelle: Eigene Darstellung.

Diese Entwicklungsziele bilden außerdem den Rahmen für die konkretisierenden Empfehlungen zur Entwicklung des Einzelhandels in den einzelnen Standortlagen und die Ansiedlungsleitsätze.

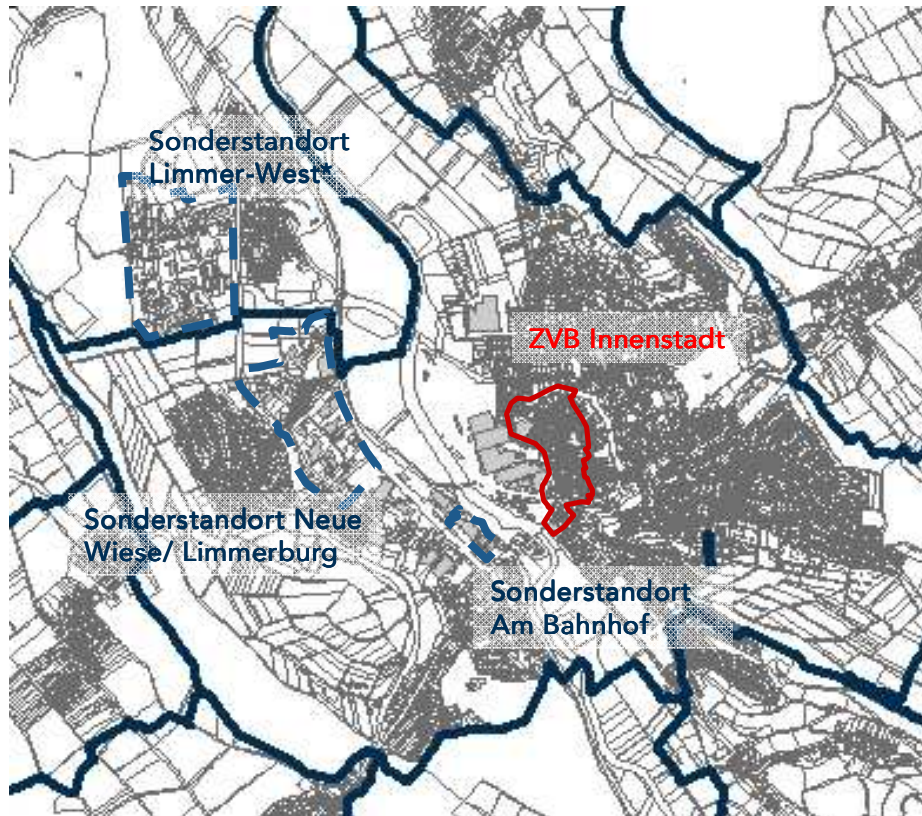
Zentral im Mittelpunkt stehen die Stärkung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Alfeld (Leine) mit drei eindeutig priorisierten Entwicklungszielstellungen. Das Ziel mit der höchsten Priorität soll die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt darstellen. Dieses soll insbesondere dem Bedeutungsverlust der Innenstadt in den vergangenen Jahren entgegenwirken. Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Alfeld (Leine) zu verfolgen. Weiterhin sollen für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ergänzende Standorte in Alfeld Leine bereitgestellt werden. Für die weiteren – je nach Sortimentsbereich unterschiedlichen – Zielstellungen ist in der Langfassung des Berichts ein präzise abgestimmtes Steuerungsinstrumentarium entwickelt worden, sodass die Verfolgung des einen Ziels nicht die Verfolgung des anderen Ziels gefährdet.³

³ Die detaillierten Empfehlungen sind in der Langfassung des Einzelhandelskonzepts nachzulesen.



4 Zentren- und Standortstruktur

Die Stadt Alfeld (Leine) verfügt über eine ausdifferenzierte Zentrenstruktur mit einem zentralen Versorgungsbereich und drei empfohlenen Sonderstandorten (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Zentren- und Standortstruktur in Alfeld (Leine) (empfohlenes Zielkonzept)



Positivraum für Einzelhandel mit:

-  Zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante (Haupt-) Sortimente
-  Nicht zentrenrelevante und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante (Haupt-) Sortimente

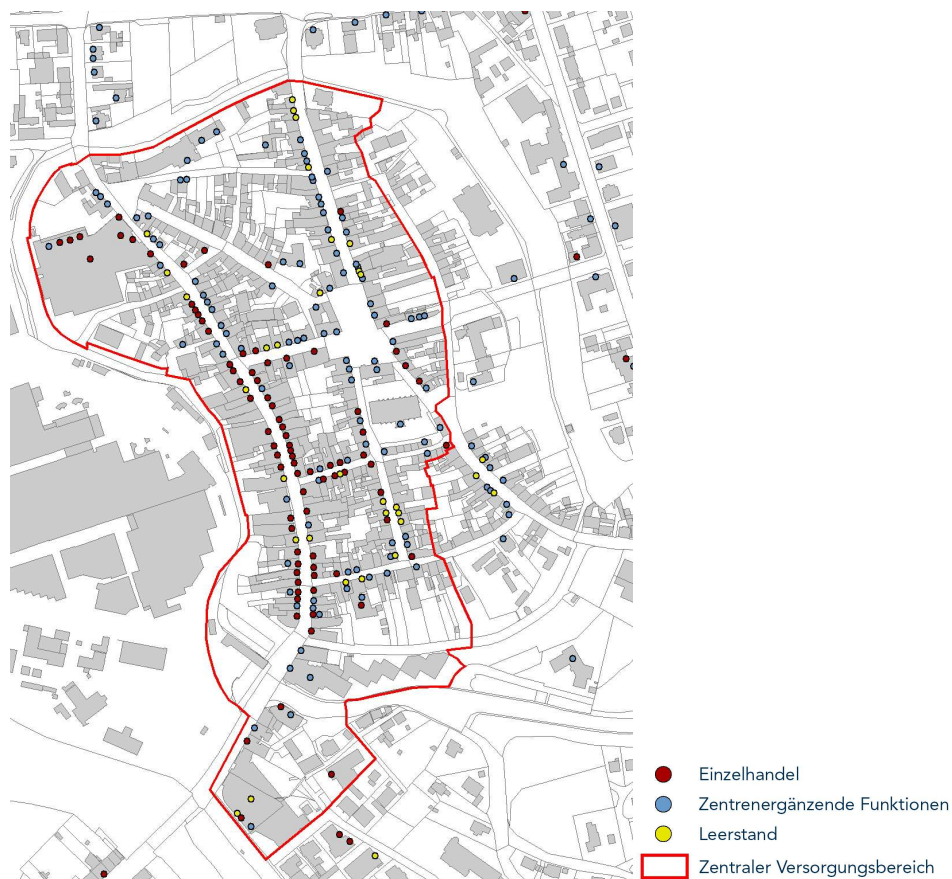
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012, Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine); * in großflächiger Ausprägung vorbehaltlich einer Ausweisung des Gebietes als zentrales Siedlungsgebiet im Rahmen der Neuaufstellung des RRÖP.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt stellt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in der Stadt Alfeld (Leine) dar. Daneben bestehen in Alfeld (Leine) Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht in nicht integrierten Lagen. Diese werden als ergänzende Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel empfohlen. Diese sind der Sonderstandort Limmer West, der Sonderstandort Neue Wiese/ Limmerburg sowie der Sonderstandort am Bahnhof.

Die Innenstädte sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Der räumlich abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich der Stadt Alfeld (Leine) bildet die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung. Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt (vgl. Abbildung 3) ist der Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Bildung, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.) in der Stadt Alfeld (Leine).

Abbildung 3: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012; Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine)

Zur Gewährleistung der innerstädtischen Leitfunktion des Einzelhandels sollte die Bestandsstruktur erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Alfeld (Leine), die einen Bezug zur Innenstadt aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 2: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadt

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung, Stärkung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Alfeld (Leine) als Ganzes ▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben ▪ Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion insbesondere mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, dabei <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften: Kleinteiligkeit bewahren ▪ Gleichzeitig Sicherung und Stärkung und Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe ▪ Vielfältiges Warenangebot ausbauen, weitere (spezialisierte/ bisher fehlende) Angebote schaffen ▪ Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinteilige Ladenstrukturen vs. gängige Flächenanforderungen (z. B. von Filialisten) ▪ Nachnutzung bestehender Leerstände ▪ Neue Flächen erschließen, Flächenzusammenlegungen als Option

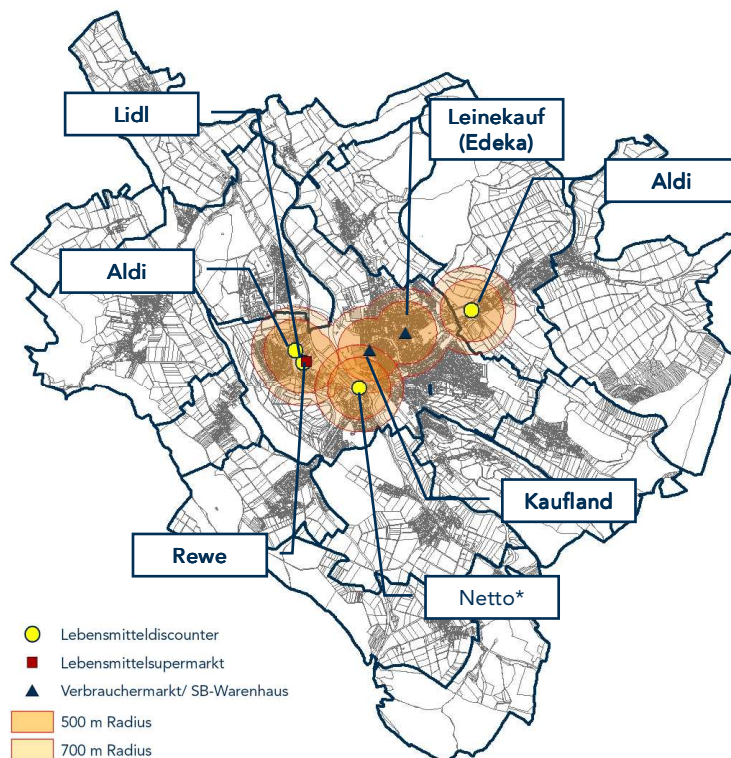
Quelle: Eigene Darstellung.

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts wurde weiterhin die Nahversorgungsstruktur der Stadt Alfeld (Leine) analysiert und darauf aufbauend Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung in Alfeld (Leine) abgeleitet.

Die Analyse der Nahversorgungsstrukturen hat ergeben, dass sich die bestehenden Lebensmittelanbieter auf den Siedlungsschwerpunkt von Alfeld (Leine) – die Kernstadt – konzentrieren (vgl. nachfolgende Abbildung). Die übrigen Ortsteile werden entweder nur über kleinflächige Nahversorger bzw. Hofläden versorgt oder verfügen über keine relevanten Nahversorgungsbetriebe. In der oben stehenden Abbildung ist jedoch auch ersichtlich, dass drei der sechs strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe an städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt sind und ihnen demnach eine eher eingeschränkte Bedeutung

für die fußläufige Versorgung zukommt. Abbildung 4 zeigt jedoch ebenfalls, dass die Wohnsiedlungsbereiche im Südosten und Osten der Kernstadt (u.a. Sindelberg) derzeit als räumlich unterversorgte Bereiche im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung zu bezeichnen sind. Es ist jedoch relativierend anzumerken, dass hier eine zu geringe Mantelbevölkerung für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes vorhanden ist, sodass sich hieraus nicht direkt ein räumliches Optimierungserfordernis ergibt.

Abbildung 4: Die Nahversorgungsstruktur in Alfeld (Leine) im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012; Kartengrundlage: Stadt Alfeld (Leine). *Der Lebensmitteldiscounter Netto wurde nachrichtlich in die Darstellung aufgenommen. Da dieser Betrieb zum Zeitpunkt der Bestandserhebung noch nicht ansässig war, ist dieser Betrieb bei der Auswertung nicht berücksichtigt worden.

Im Rahmen des Nahversorgungskonzepts werden folgende Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in der Stadt Alfeld (Leine) gegeben:

- **1. Priorität:** Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt,
- **2. Priorität:** Fokus auf bestehende Nahversorgungsstrukturen (zur Versorgung des Gebietes):
 - Sicherung der Standorte in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung;
 - Bestehende Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen: restriktiver Umgang mit weiteren Betriebsansiedlungen, geringe Entwicklungspriorität.

5 Sortimentsliste für die Stadt Alfeld (Leine)

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Alfeld (Leine) als sog. „Alfelder Liste“.

Tabelle 3: Sortimentsliste für die Stadt Alfeld (Leine) („Alfelder Liste“)

Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Hausrat	Telekommunikationsartikel
Bücher	Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	Uhren/ Schmuck
Computer (PC-Hardware und -Software)	Medizinische und orthopädische Geräte	Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
Elektrogroßgeräte	Musikinstrumente und Musikalien	Waffen/ Jagdbedarf
Elektrokleingeräte	Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	Schuhe, Lederwaren	
Glas/ Porzellan/ Keramik	Spielwaren	
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	Nahrungs- und Genussmittel	Zeitungen/ Zeitschriften
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente*		
Angelbedarf	Fahrräder und Zubehör	Leuchten/ Lampen
Bettwaren	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	Pflanzen/ Samen
Camping und Zubehör (ohne Campingmöbel)	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	Teppiche (ohne Teppichböden)
Erotikartikel	Kinderwagen	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2012; * Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Alfeld (Leine) als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

6 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels⁴ und für alle denkbaren Standortkategorien in Alfeld (Leine) und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft. Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Alfeld (Leine) empfohlen:

Leitsatz I:

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln⁵.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten (aber nicht nahversorgungsrelevanten) Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich zulässig sein. Damit kann der zentrale Versorgungsbereich in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich sowie die potentielle Gefährdung dessen verhindert.

Leitsatz II:

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln und auszubauen.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt haben sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich selbst angesiedelt werden.

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist ergänzend auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen, vor allem in städtebaulich integrierten Lagen, zu konzentrieren.

Bestehende Standorte in nicht integrierten Lagen erfahren eine geringe Entwicklungspriorität. Neue Betriebsansiedlungen in nicht integrierter Lage sollen restriktiv gehandhabt

⁴ Nach dem Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008) wird der KFZ-Handel nicht dem Einzelhandel i. e. S. mit der Katalognummer 47 (Handel (ohne KFZ-Handel)) zugeordnet, sondern in einer eigenen Katalognummer 45 (Handel mit KFZ, Instandhaltung und Reparatur von KFZ) geführt. Das vorliegende Einzelhandelskonzept und somit auch die dargestellten Ansiedlungsleitsätze beziehen sich jedoch nur auf den Einzelhandel i. e. S. und schließen den Handel mit KFZ, Instandhaltung und Reparatur von KFZ nicht mit ein.

⁵ Unter Berücksichtigung des städtebaulichen und landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebots.

werden und für Bestandsbetriebe ist allenfalls ein dynamischer Bestandsschutz unter Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit zu empfehlen⁶.

Grundsätzlich soll Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets angesiedelt werden⁷,

- wenn es zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung beiträgt;
- wenn er korrespondierend zu den konzeptionellen Aussagen der Weiterentwicklung der Nahversorgung dient;
- wenn als üblicher VKF-Anhaltswert 800 m² VKF (ggf. mehr; hierfür Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁸) berücksichtigt werden.

Leitsatz III:

Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte aus städtebaulich-funktionalen Gründen auf die ausgewiesenen Sonderstandorte fokussiert werden, kann aber grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente beinhalten je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um den zentralen Versorgungsbereich vor diesen gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellung für Alfeld (Leine) unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Die gesamte Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente je Vorhaben ist dabei auf bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche insgesamt höchstens 800 m² VKF, bezogen auf die Gesamtheit

⁶ Im Rahmen dieses dynamischen Bestandsschutzes können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche genehmigt werden, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

⁷ Unter Berücksichtigung des städtebaulichen und landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebotes

⁸ Vgl. BMVBW 2002.

der zentrenrelevanten Randsortimente, je Betrieb zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Wird durch eine Sondergebietsfestsetzung ein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zugelassen, sollten die zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Einzelhandelsbetriebs begrenzt werden, um einer potenziellen Gefährdung des Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt entgegenzuwirken.

Leitsatz IV:

Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben⁹

Ausnahmsweise solle Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zu- und Unterordnung im Sinne einer dienenden Funktion (§ 14 BauNVO) zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine einzelfallbezogene Bewertung der Verkaufsflächengröße erfolgt.

Zudem ist eine einzelfallbezogene Bewertung von Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente empfehlenswert.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

⁹ Vgl. Fußnote 4 auf Seite 12.

7 Schlusswort

Die Stadt Alfeld (Leine) verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In der Langfassung des Einzelhandelskonzepts werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Aufbauend auf den politischen Beschluss ist die praktische Umsetzung und Anwendung des Einzelhandelskonzepts zu empfehlen, um den Handelsstandort Alfeld (Leine), insbesondere die Innenstadt, nachhaltig zu stärken. In diesem Zusammenhang ist die Stadt Alfeld (Leine) vor allem mit der bauleitplanerischen Umsetzung betraut, um die Gesamtentwicklung in Alfeld (Leine) gewinnbringend zu steuern. Des Weiteren obliegt es der Stadt, weitere stadtgestalterische Maßnahmen in die Wege zu leiten, z. B. die Verbesserung der Möblierung in der Innenstadt. Obschon das Einzelhandelskonzept somit zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten und bietet auch für weitere Akteure der Innenstadt (z. B. Einzelhändler und Immobilieneigentümer) zahlreiche Ansatzpunkte zur Attraktivierung des Einzelhandels in der Innenstadt. Es empfiehlt sich, aufbauend auf das Einzelhandelskonzept einen detaillierten Handlungs- und Maßnahmenplan für die Innenstadt zu erarbeiten und gemeinsam umzusetzen. In einen solchen Handlungs- und Maßnahmenplan sollten Maßnahmen zu den Handlungsfeldern Aufenthaltsqualität und Gestaltung, Sicherheit und Sauberkeit, Branchenmixsteuerung und Ladenflächenmanagement, Service und Qualifizierung sowie Standortvermarktung und Öffentlichkeitsarbeit erarbeitet und priorisiert werden. Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind neben der Stadt Alfeld insbesondere die Einzelhändler und Immobilieneigentümer in ihrem Engagement gefordert.