

Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr

Sitzungsdrucksache Nr. 080/2004  
-öffentliche Sitzung-**B e s c h l u s s v o r l a g e****TOP: Erarbeitung eines städtischen Einzelhandelsgutachtens****Vorgesehene Beratungsfolge:**

Planungs- und Umweltausschuss

**Termine:**

24.03.2004

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der vorgenannten Vorschläge Gespräche mit einschlägigen Fachbüros vorzunehmen und einen entsprechenden Vergabevorschlag zu erarbeiten.

## Finanzielle Auswirkungen:

Einmalige Ausgaben:		€
Lfd. jährliche Ausgaben:		€
Deckung:	HHSt.	

## Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe.

## **Begründung:**

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.01.2004 die Verwaltung beauftragt, ein Einzelhandelsgutachten für das gesamte Stadtgebiet erarbeiten zu lassen. Damit sollen die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Positionierung der Stadt innerhalb der regionalen Konkurrenzsituation geschaffen werden. Einen weiteren Anlass geben zunehmende Standortanfragen von Einzelhandelsbetrieben, deren städtebauliche Auswirkungen nur durch eine gemeindeweite Konzeption zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt fachlich fundiert beurteilt werden können. Aufgabe des Gutachtens soll es somit zunächst sein, bezogen auf relevante Sortimente und Warengruppen für die Innenstadt sowie für die übrigen Versorgungsbereiche der Stadt Leerstände, Defizite in der Versorgungsstruktur und städtebaulich problematische Agglomerationsstandorte zu ermitteln. In einem weiteren Schritt sollen darauf aufbauend planerische Strategien zur Optimierung der zukünftigen städtischen Einzelhandelsentwicklung erarbeitet werden.

Von der Verwaltung sind bereits mögliche Fördertatbestände beim zuständigen Landesbüro für Stadtmarketing NRW abgefragt worden. Danach sind nur Gutachten förderfähig, deren inhaltlicher Schwerpunkt auf dem Leerstandsmanagement der Innenstadt liegen. Die Förderquote eines solchen Gutachtens zum Leerstandsmanagement beträgt insgesamt 60% der diesbezüglichen Gesamtkosten. Ein 40 % iger Eigenanteil ist von der Stadt und Privaten zu tragen, wobei der jeweilige Mindestanteil 10% der Gesamtkosten beträgt.

Auch ist zwischenzeitlich Kontakt zu mehreren Städten aufgenommen worden, die bereits vergleichbare Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben haben, um deren Erfahrungen hinsichtlich der inhaltlichen Ausgestaltung und des verfahrensmäßigen Ablaufes mit in die Überlegungen einfließen lassen zu können. Nach Auswertung der vorliegenden Gutachten und telefonischer Rücksprache mit den kontaktierten Städten und mit der Bezirksregierung Arnberg wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

## **I INHALTLICHE AUSGESTALTUNG DES EINZELHANDELSGUTACHTENS**

### **1. Ausgangslage und Ziele**

### **2. Methodische Vorgehensweise**

### **3. Standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Handelsstruktur**

### **4. Standortprofil**

#### **4.1 Einzelhandelsstruktur der Innenstadt**

- Abgrenzung unterschiedlicher Funktionsräume, z. B. gemäß Zielkonzept Innenstadt
- Bestandsaufnahme und -analyse (z. B. Anzahl der Betriebe nach Sortimenten, Betriebsstruktur/-form, Gesamtverkaufsfläche, Verkaufsfläche nach Sortimenten, differenziert nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf, Anzahl und Lage von Geschäftsleerständen, Verkaufsfläche je Einwohner, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential in Euro, Einzelhandelsumsatz, Umsatz nach Sortimenten, Versorgungskennziffer [Anzahl der Betriebe/1000 Einwohner, Verkaufsfläche/1000 Einwohner im Städtevergleich]);
- Analyse und Bewertung der Geschäftsleerstände;
- Analyse und Bewertung des Einzelhandelsangebotes (qualitativ und quantitativ);
- Analyse und Bewertung der Einzelhandelsnachfrage;
- Ermittlung und Bewertung der Kaufkraftbindung und der Kaufkraftzu- und -abflüsse (nach Sortimenten bzw. Warengruppen)

## **4.2 Einzelhandelsstruktur der übrigen Versorgungsbereiche**

- Definition von Stadtteilzentren, Grund- und Nahversorgungszentren, dezentralen Agglomerationsstandorten und ihrer Einzugsbereiche sowie nicht integrierten Einzelhandelsstandorten
- Bestandsaufnahme und -analyse (Anzahl der Betriebe nach Sortimenten, Betriebsstruktur/-form, Gesamtverkaufsfläche, Verkaufsfläche nach Sortimenten, differenziert nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf, Anzahl und Lage von Geschäftsleerständen, Verkaufsfläche je Einwohner, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential in Euro, Einzelhandelsumsatz, Umsatz nach Sortimenten, Versorgungskennziffer [Anzahl der Betriebe/1000 Einwohner, Verkaufsfläche/1000 Einwohner]);
- Analyse und Bewertung der Geschäftsleerstände;
- Analyse und Bewertung des Einzelhandelsangebotes (qualitativ und quantitativ);
- Analyse und Bewertung der Einzelhandelsnachfrage;
- Ermittlung und Bewertung der Kaufkraftbindung und der Kaufkraftzu- und -abflüsse (nach Sortimenten bzw. Warengruppen)

## **4.3 Gesamtfazit zur Einzelhandelsstruktur**

- Entwicklungspotenziale z. B. Verkaufsflächenpotenziale, differenziert nach Sortimenten bzw. Warengruppen (basierend auf Versorgungs- und Leistungskennziffern sowie Erfahrungs- und Vergleichswerten);
- Defizite in der Einzelhandelsstruktur;
- Städtebaulichen Fehlentwicklungen

### **4.3.1 Innenstadt**

### **4.3.2 Stadtteilzentren**

### **4.3.3 Grundversorgungsstandorte**

### **4.3.4 Dezentrale Agglomerationsstandorte**

### **4.3.5 Nicht integrierte Standorte**

## **5. Entwicklungsleitbild und -konzept**

### **5.1 Strategien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung**

### **5.2 Konkretes Maßnahmenkonzept und Empfehlungen**

#### **5.2.1 Innenstadt**

#### **5.2.2 Stadtteilzentren**

#### **5.2.3 Grundversorgungsstandorte**

#### **5.2.4 Dezentrale Agglomerationsstandorte**

#### **5.2.5 Nicht integrierte Standorte**

### **5.3. Beurteilung aktueller Bauvorhaben**

## **II Vorschlag zur verfahrensmäßigen Vorgehensweise:**

Im Vorfeld einer Gutachterausswahl soll verschiedenen Büros in Vorgesprächen mit der Verwaltung die Gelegenheit gegeben werden, zu den o. g. Vorschlägen Stellung zu nehmen und auf spezielle Fragstellungen einzugehen. Unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten der Verwaltung und von Gesprächen mit der Bezirksregierung Arnsberg sowie mit Städten, die bereits entsprechende Gutachten in Auftrag gegeben haben, können beispielhaft folgende Büros genannt werden:

- GMA Gesellschaft für Markt und Absatzforschung Büro Köln,
- Junker und Kruse Stadtforschung – Stadtplanung Dortmund,
- econ-consult Köln,
- CIMA GmbH Bonn,
- BBE Handelsberatung Westfalen GmbH Münster,
- Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH Köln und
- GfK Prisma Institut Büro Hamburg

Nach erfolgter Vorauswahl sollte geeigneten Büros die Gelegenheit gegeben werden, sich im zuständigen Planungs- und Umweltausschuss vorzustellen.

Aus den Erfahrungen der kontaktierten Städte hat sich gezeigt, dass ein Gremium aus Vertretern des Einzelhandelsverbandes, der SIHK, des WKL e.V. und der LSM die Verwaltung sowie das Gutachterbüro bei der Erarbeitung des Gutachtens fachlich begleiten sollte. Dies bietet die Möglichkeit, die inhaltlichen Themen zeitnah mitzugestalten und Fehlentwicklungen bzw. Missverständnissen entgegenzuwirken. Es wird deshalb vorgeschlagen, einen entsprechenden Fachbeirat nach der Auftragsvergabe ins Leben zu rufen. Die Verwaltung versucht das vorgelegte Aufgabenprofil noch vor der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses mit den genannten Verbänden abzustimmen. Während der Erstellung des Gutachtens sollten dem Planungs- und Umweltausschuss entsprechende Zwischenberichte über den jeweiligen Arbeitsstand gegeben werden.

Lüdenscheid, den 11.03.2004

In Vertretung:

Ziemann  
Techn. Beigeordnete