

FORTSCHREIBUNG EINZELHANDELSKONZEPT

STADT SCHMALLENBERG

ANGEBOTSPRÄSENTATION



1 Bürovorstellung

2 Warum das Einzelhandelskonzept für die Stadt Schmallenberg fortschreiben?

3 Ziel und Aufbau der Untersuchung





1 Bürovorstellung

20 Mitarbeiter, Stadtplaner, Geografen, Raumplaner

- **Auftraggeber: Kommunen und Behörden**
- **Im ganzen Bundesgebiet tätig**
- **Für kleine Kommunen, Großstädte und Planungsverbände**

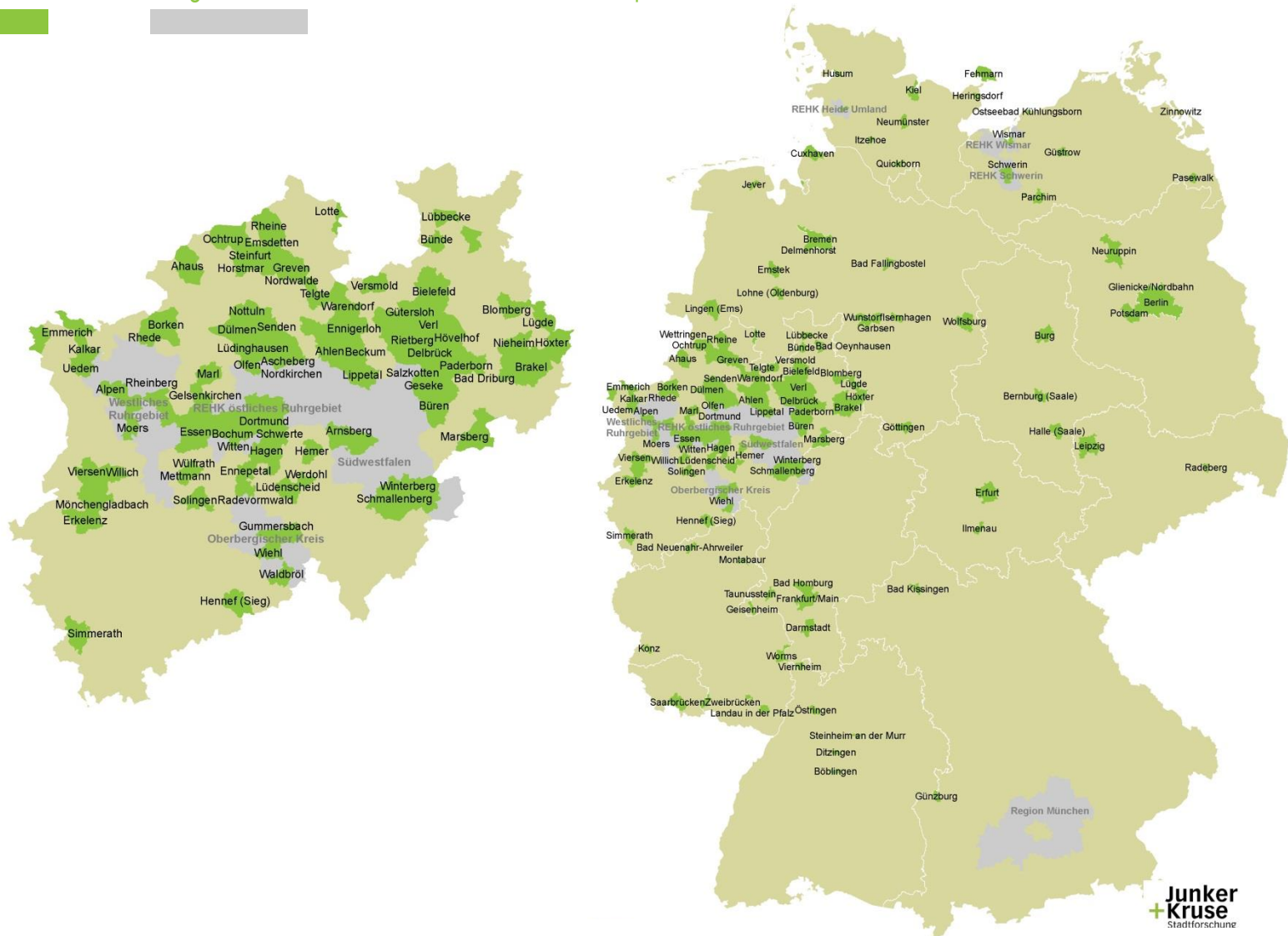
Aufgabenfelder:

- **Einzelhandel**
- **Stadtplanung / Stadtmarketing / Moderation**
- **Veröffentlichungen / Forschung**



REFERENZEN

– Kommunale und Regionale Einzelhandelskonzepte –





2 Warum das Einzelhandelskonzept fortschreiben?

WARUM DAS EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT SCHMALLENBERG FORTSCHREIBEN?

□ Interessensausgleich

(Einzel-)betriebswirtschaftliche Interessen und gesamtstädtisch orientierte Ziele und Entwicklungsvorstellungen divergieren häufig, dies kann eine positive Weiterentwicklung der Stadt und im Speziellen der Einzelhandelsstruktur hemmen.

□ Investitionssicherheit

Für den bestehenden Einzelhandel – den Investoren von gestern sowie den heutigen Investoren – dem Bestand von morgen.

□ Planungssicherheit

Für zukunftsweisende Stadtentwicklungsentscheidungen stellen die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes eine wichtige Basis dar.

□ Rechtssicherheit

Für alte und neue Investoren ebenso wie zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung („Ansiedlung und Abwehr“).

Fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Aussagen unterstützen gemeinschaftlich getragene Planungen und Entscheidungen zum Wohle der zukünftigen Einzelhandels- und Stadtentwicklung.

WARUM DAS EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT SCHMALLENBERG FORTSCHREIBEN?

■ Neue bundes- und landesrechtliche Vorgaben

Novellierung des BauGB 2007, 2011 und 2013 (u. a. Vorhaben der Innenentwicklung gemäß § 13a; Bebauungspläne zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 9 (2a)); Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel

■ Verschiedene Urteile

u. a. zu den Themen *Funktionseinheit* und *Abgrenzung* bzw. *gerichtliche Kontrolle zentraler Versorgungsbereiche*

■ Veränderungen der Angebots- und Nachfragestruktur im Stadtgebiet

- Neueröffnungen und / oder Schließungen von Einzelhandelsbetrieben (z. B. Schlecker-Insolvenz)
 - Planung / Diskussion strukturprägender Einzelhandelseinrichtungen
 - Veränderungen der Bevölkerungszahlen und der privaten Verbrauchsausgaben
- Aktualisierung der primärstatistischen Daten aus dem Jahr 1997 sowie Überprüfung der konzeptionellen Ziele, Modelle und Grundsätze notwendig

WARUM DAS EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT SCHMALLENBERG FORTSCHREIBEN?

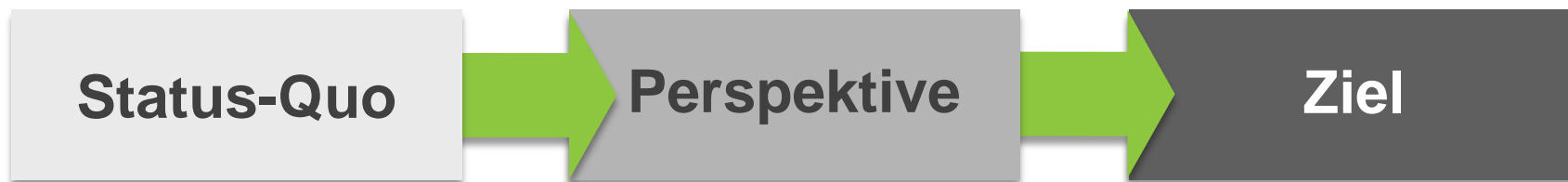
Vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:

- **§ 11 (3) BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare Handelsbetriebe, die sich u.a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“ ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzungen festgesetzten Sondergebieten zu.
- **§ 2 (2) Satz 2 BauGB** in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung erweitert das kommunale Abstimmungsgebot dahin, dass Gemeinden sich sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- **§ 34 (3) BauGB** knüpft die Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 (1) oder (2) BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.
- **§ 9 (2a) BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 (1) und (2) BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zu steuern.



3 Ziel und Aufbau der Untersuchung

UNTERSUCHUNGSaufbau

**1**

Angebots- und
Nachfrageanalyse

2

Potenzielle
Strategien

3

Entwurf
Einzelhandels-
konzept

4

Politischer
Beschluss über
das Einzelhandels-
konzept

METHODISCHES VORGEHEN

- Datenerfassung und -analyse -

Untersuchungsschritt

Erhebung und Bewertung
der untersuchungsrelevanten
Angebots- u. Nachfragesituation
in Schmalleberg

Status quo

- flächendeckende Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes in Schmalleberg durch Begehung bzw. Befahrung des Stadtgebietes
- städtebauliche Kurzchecks der relevanten Einzelhandelsstandorte
- Darstellung der in der Region vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (2015)
- Ermitteln der warengruppenspezifischen Zentralitäten
- Kundenherkunftserhebung



dezidiertes Bild über die Angebots- und Nachfragesituation als abgestimmte und konsensfähige Ausgangsbasis für weitere Bearbeitungsschritte

METHODISCHES VORGEHEN

- Ableiten von Entwicklungsoptionen -

Untersuchungsschritt

Ermittlung und Darstellung der
aktuellen ökonomischen
Rahmenbedingungen für die
Einzelhandelsentwicklung in der Stadt
Schmallenberg

Perspektive

- Darstellung entwicklungsbestimmender Faktoren und deren Veränderungen
- Einschätzung branchenspezifischer Entwicklungspotenziale
- Aufstellung Prognosemodell, Zielhorizont: 2025



Zielaussagen zu möglichen (quantitativen) Entwicklungsperspektiven

METHODISCHES VORGEHEN

- Konzeption -

Untersuchungsschritt

Überprüfung und Aktualisierung der Zielaussagen und Instrumente der zukünftigen Steuerung zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Schmallenberg

Ziele

- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Ergänzungsstandorte
- Schmallenberger Sortimentsliste
- Überprüfung und Aktualisierung der Zielvorstellungen zur zukünftigen Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels
- Überprüfung und Aktualisierung der Grundsätze zur Einordnung und Bewertung von Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben
- Bewertung von Potenzialflächen / -standorten



zukünftiges politisches, planerisches und strategisches Entwicklungs- und Steuerungsleitbild

METHODISCHES VORGEHEN

– Kommunikation –

prozessbegleitend

Sensibilisierung der
unterschiedlichen Akteure auf
verschiedenen Ebenen

Kommunikation

- Abstimmungsgespräche mit dem Auftraggeber
- Projektbegleitende Lenkungsgruppe
- Einbindung der Öffentlichkeit und des örtlichen Einzelhandels
- Einbindung der Politik



Einbindung der wichtigsten Akteure bereits während der Erarbeitung des Konzeptes

UNTERSUCHUNGSaufbau

– Zeitplan –

Winter 2014/2015

Auftragsvergabe
Erfassung der einzelhandelsrelevanten Angebots- und Nachfragesituation

Datenaus- und -bewertung
Ableitung von Entwicklungsoptionen
Fortschreibung eines gesamtstädtischen Entwicklungsleitbilds

Sommer 2015

Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts
Ableitung bau- und planungsrechtlicher Rahmenbedingungen
Beschluss der Fortschreibung

Kommunikation / Einbindung relevanter Akteure

