

Einzelhandelskonzept für den Flecken Bruchhausen-Vilsen

Bauausschusssitzung | 13.06.2018

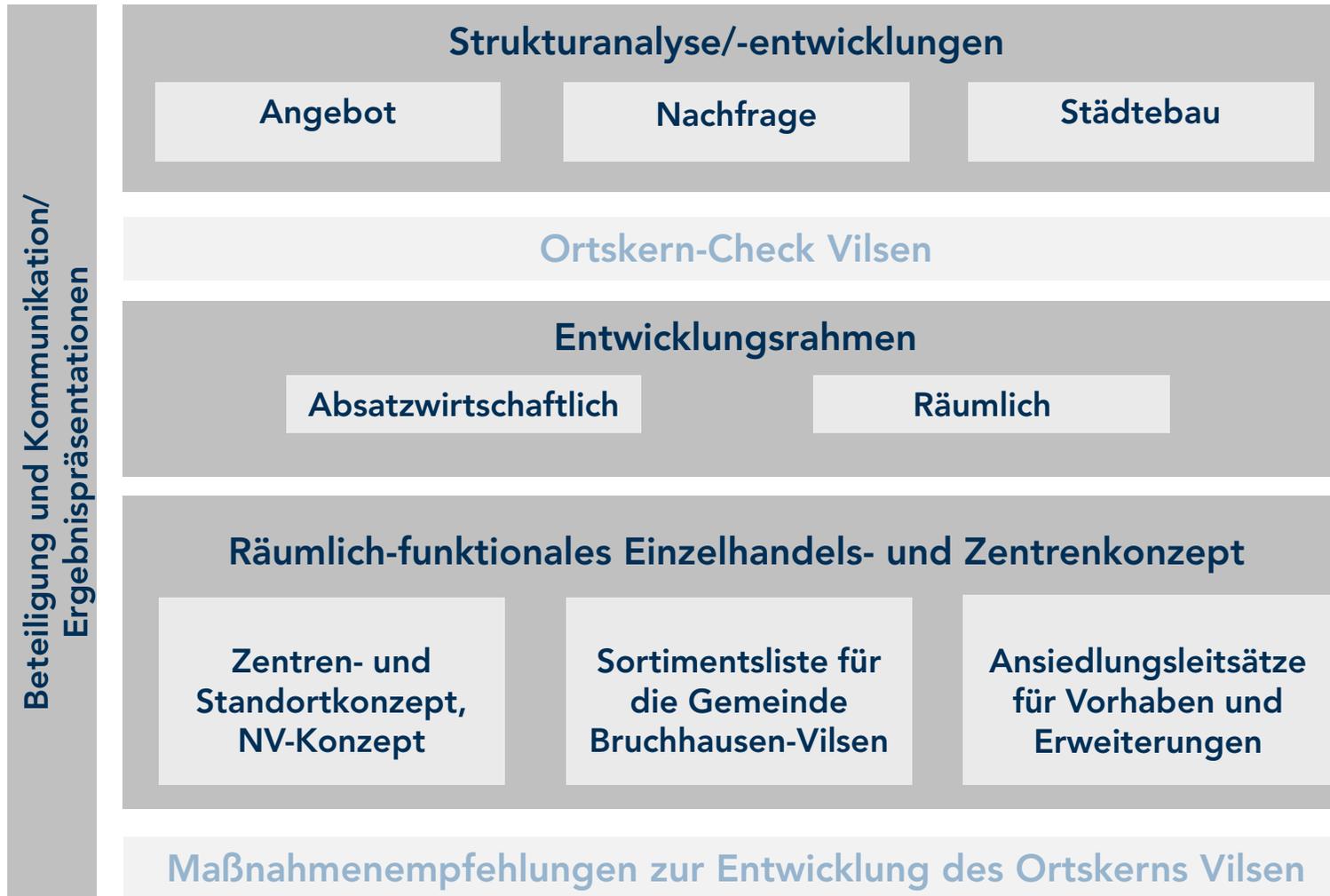


Warum ein Einzelhandelskonzept?

- Aktive Begleitung des Strukturwandels
- Sicherung und Weiterentwicklung der Zentren
- Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung
- Einordnung und Bewertung aktueller Vorhaben
- Grundlage für aktuell vorgesehene einzelhandelsbezogene Bauleitplanung
- Grundlage für die interkommunale Abstimmung
- Planungssicherheit für Stadt und Investoren (bestehende und neue)
- Basis für ‚Aktive‘ Standortentwicklung



Bausteine des Konzepts



Gliederung

1. **Angebots- und Nachfrageanalyse**
2. Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen
3. Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept
4. Sortimentsliste
5. Ansiedlungsleitsätze
6. Ausblick

Angebotsanalyse

Einzelhandelsbestand Bruchhausen-Vilsen im Überblick

	Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen 2017	Davon Flecken Bruchhausen-Vilsen 2017	Davon übrige Gemeinden 2017
Anzahl Einzelhandelsbetriebe*	109	68	41
Verkaufsfläche (VKF) in m ² *	38.930	28.240	10.690
VKF/ Einwohner in m ²	2,3	3,1	1,3

Zum Vergleich:

- Bundesdurchschnitt: rd. 1,51 m² VKF/Einwohner

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2017; VKF-Angaben gerundet; *ohne Leerstand; **nur um die Ortskerne Bruchhausen und Vilsen erhoben.

Angebotsanalyse

Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen

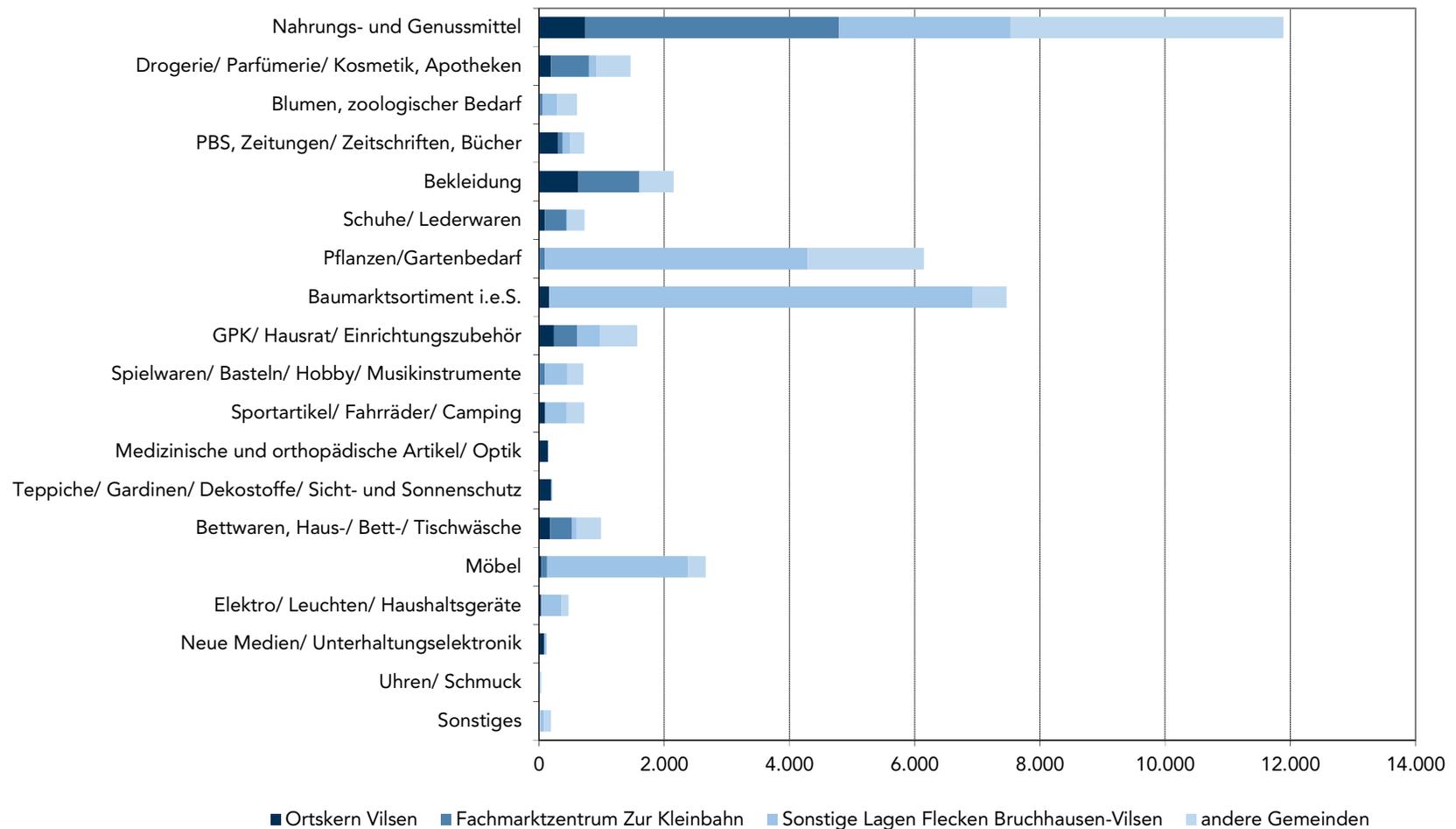
	Ortskern Vilsen**	Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn**	Sonstige Lagen im Flecken Bruchhausen-Vilsen	Übrige Gemeinden
Anzahl Einzelhandelsbetriebe* (gesamt 109)	27	12	29	41
Anteil gesamtgemeindlich	25 %	11 %	27 %	38 %
Verkaufsfläche in m ² * (gesamt 38.930)	3.100	7.130	18.010	10.690
Anteil gesamtgemeindlich	8 %	18 %	46 %	28 %

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 07/2017; VKF-Angaben gerundet; *ohne Leerstand; **Abgrenzungen gemäß Zielperspektive.

Angebotsanalyse

Einzelhandelsbestand (VKF in m²) nach Warengruppen und Lagen

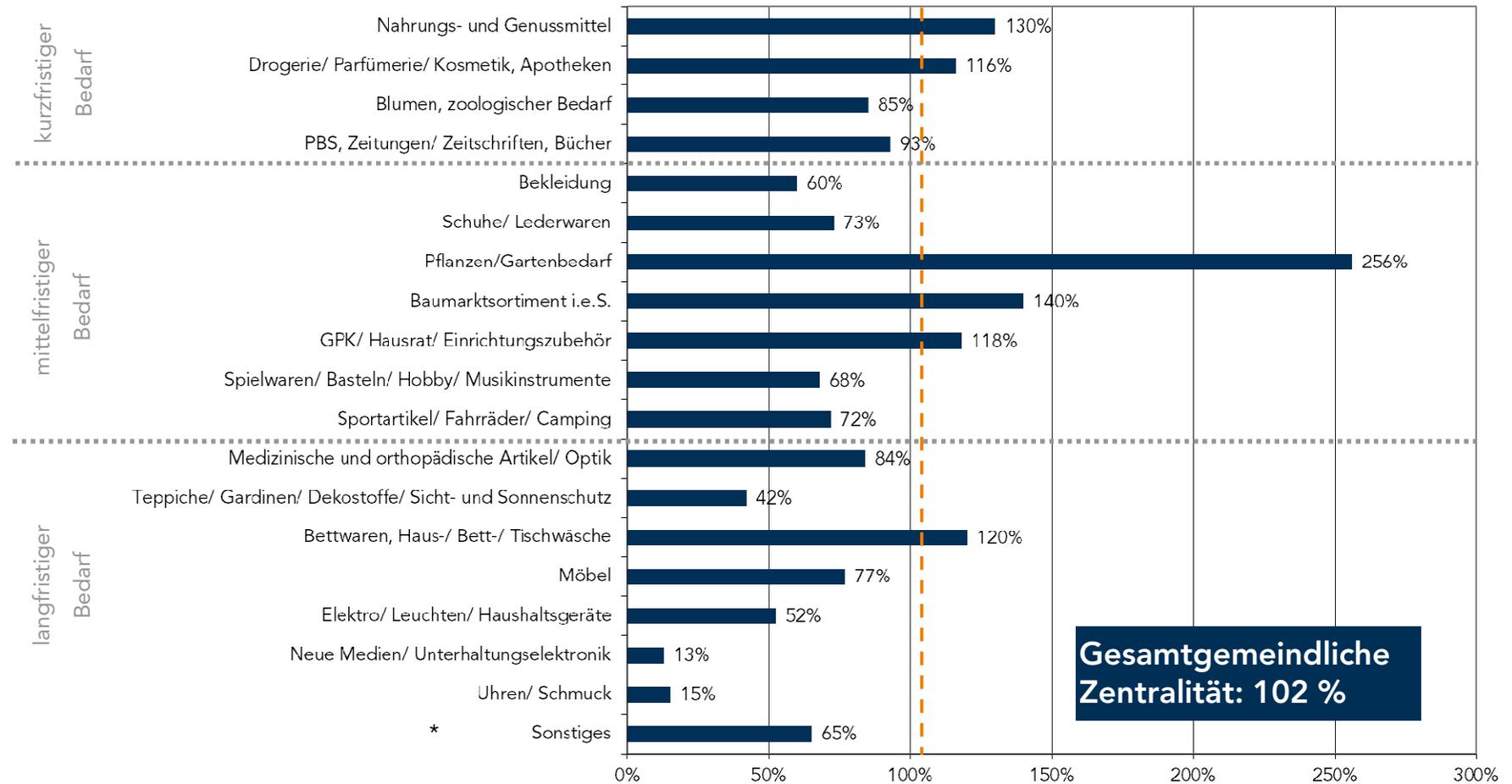
Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 06/2017; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.



Nachfrageanalyse

Sortimentspezifische Zentralitätswerte

Quelle: Eigene Berechnung; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; * umfasst u. a. KfZ-Zubehör.



Nahversorgungsanalyse

Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel Bruchhausen-Vilsen

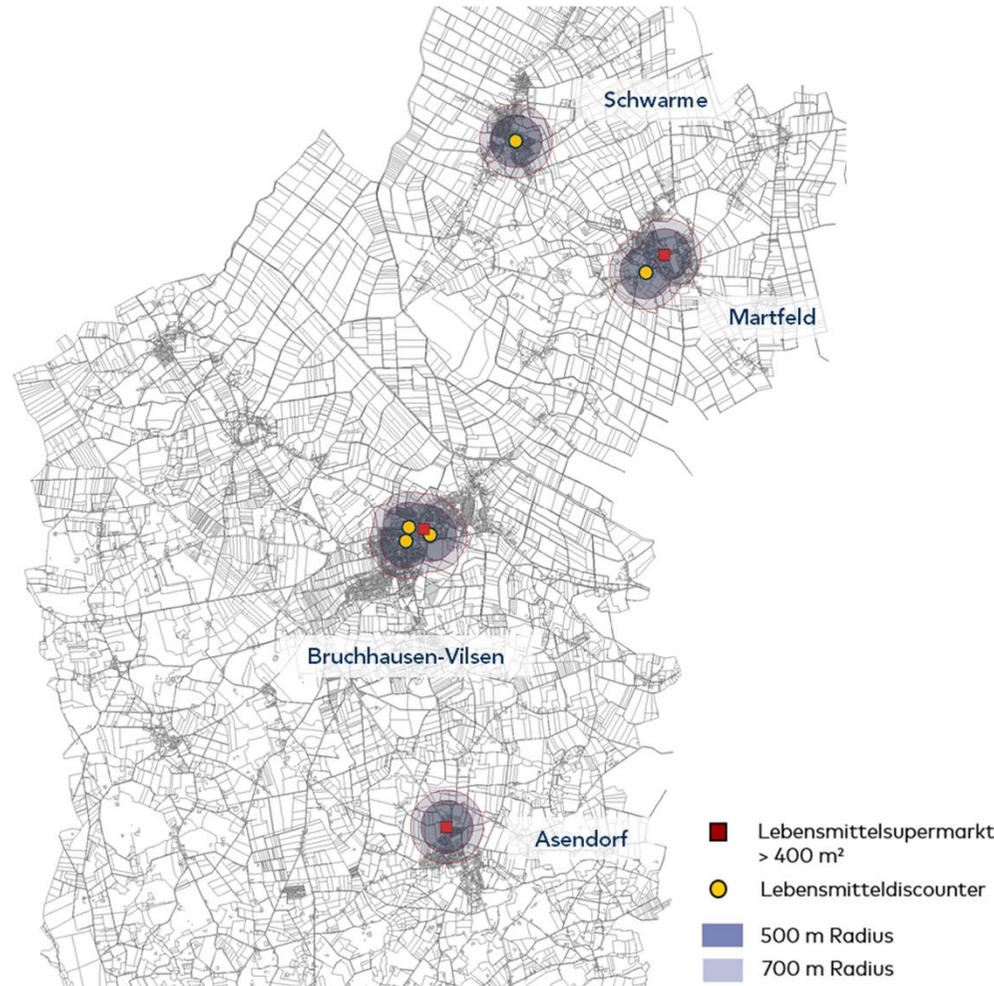
Einwohner	17.203
Verkaufsflächenausstattung	11.880 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,69 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,40 m²)</small>
Verkaufsflächenanteil	<ul style="list-style-type: none">▪ Im zentralen Versorgungsbereich: rd. 55 %▪ In übrigen Lagen im Flecken Bruchhausen-Vilsen: rd. 8 %▪ In den übrigen Gemeinde: rd. 37 %
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none">▪ 3 x <u>Lebensmittelsupermarkt</u> (< 400 m²)▪ 5 x Lebensmitteldiscounter (< 400 m²)▪ 3 x Getränkemarkt (< 200 m²)▪ ergänzt um 31 weitere Lebensmittel-Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)
Zentralitätskennziffer	rd. 130 %

Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 06/2017; eigene Berechnung; Abgrenzungen gemäß Zielperspektive.

Nahversorgungsanalyse

Räumliche Nahversorgung Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

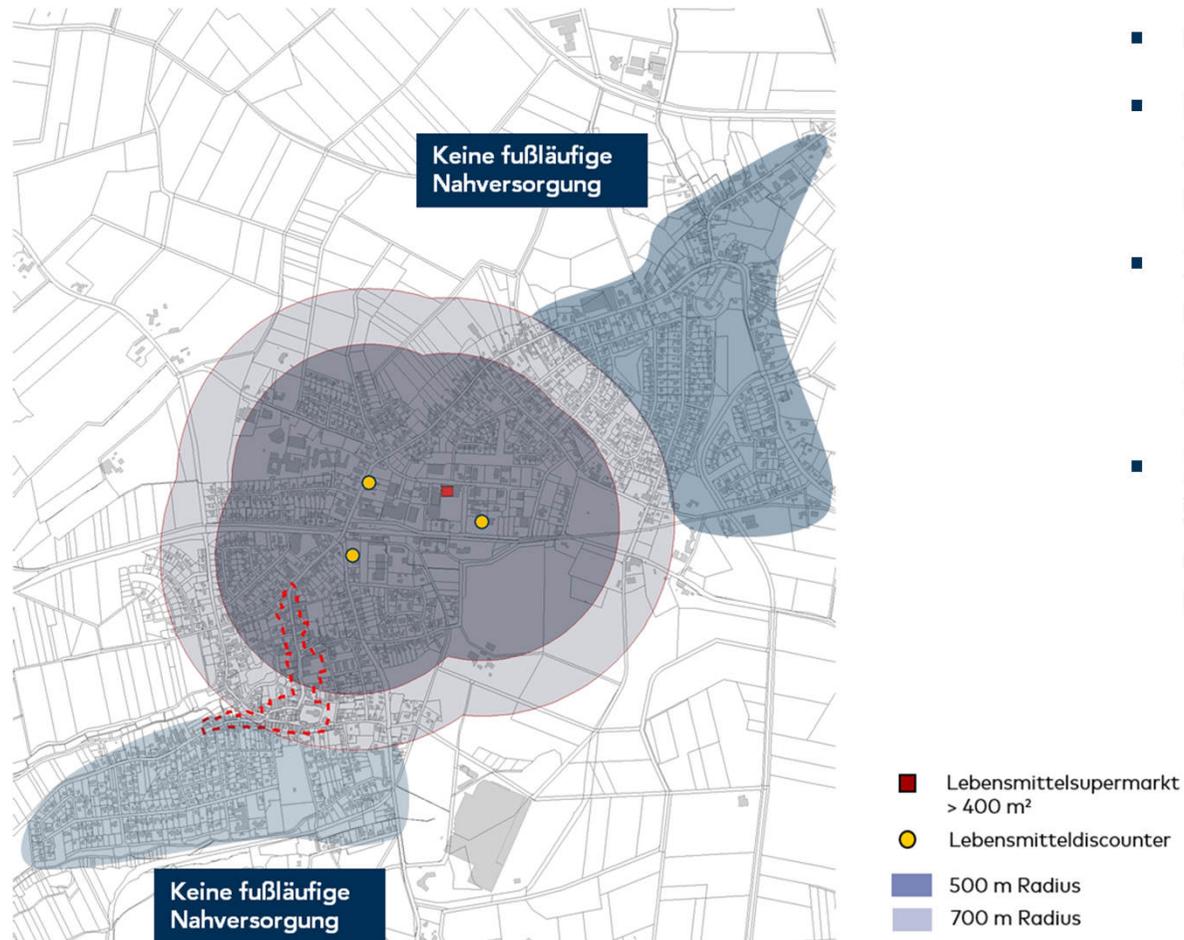
Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2017; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.



Nahversorgungsanalyse

Räumliche Nahversorgung Flecken Bruchhausen-Vilsen

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2017; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.



- Gute quantitative Nahversorgung
- Defizite in der qualitativen Nahversorgung (discountorientierte Nahversorgung)
- Nahversorger ausschließlich außerhalb des Ortskerns rund um das Fachmarktzentrum (Zur Kleinbahn) verortet
- Nördliche und südliche Siedlungsbereiche gegenwärtig ohne fußläufige Nahversorgung (geringe Mantelbevölkerung)

Zwischenfazit

- Ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld durch räumliche Nähe zu mehreren Mittelzentren (u.a. Syke, Sulingen, Verden (Aller) sowie dem Oberzentrum Bremen)
- Überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner (2,3 m² je EW)
- Fachmarktzentrum zur Kleinbahn mit hohem Standortgewicht (dabei hoher Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimenten)
- Für ein Grundzentrum durchaus angemessener Einzelhandelsbesatz, Angebotsdefizite überwiegend im langfristigen Bedarfsbereich (z. B. Unterhaltungselektronik/Neue Medien)
- Gute quantitative Nahversorgung im Flecken Bruchhausen-Vilsen, jedoch Defizite in der räumlichen und qualitativen (discountorientiert) Nahversorgung
- Rechnerische Kaufkraftabflüsse in der Mehrzahl der Sortimente, die für ein Grundzentrum allerdings nicht als untypisch zu bewerten sind
- Kaufkraftzuflüsse im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/ Parfümerie/Kosmetik, Apotheken; insbesondere in einigen Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches z. T. deutliche Kaufkraftabflüsse

Gliederung

1. Angebots- und Nachfrageanalyse
- 2. Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen**
3. Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept
4. Sortimentsliste
5. Ansiedlungsleitsätze
6. Ausblick

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

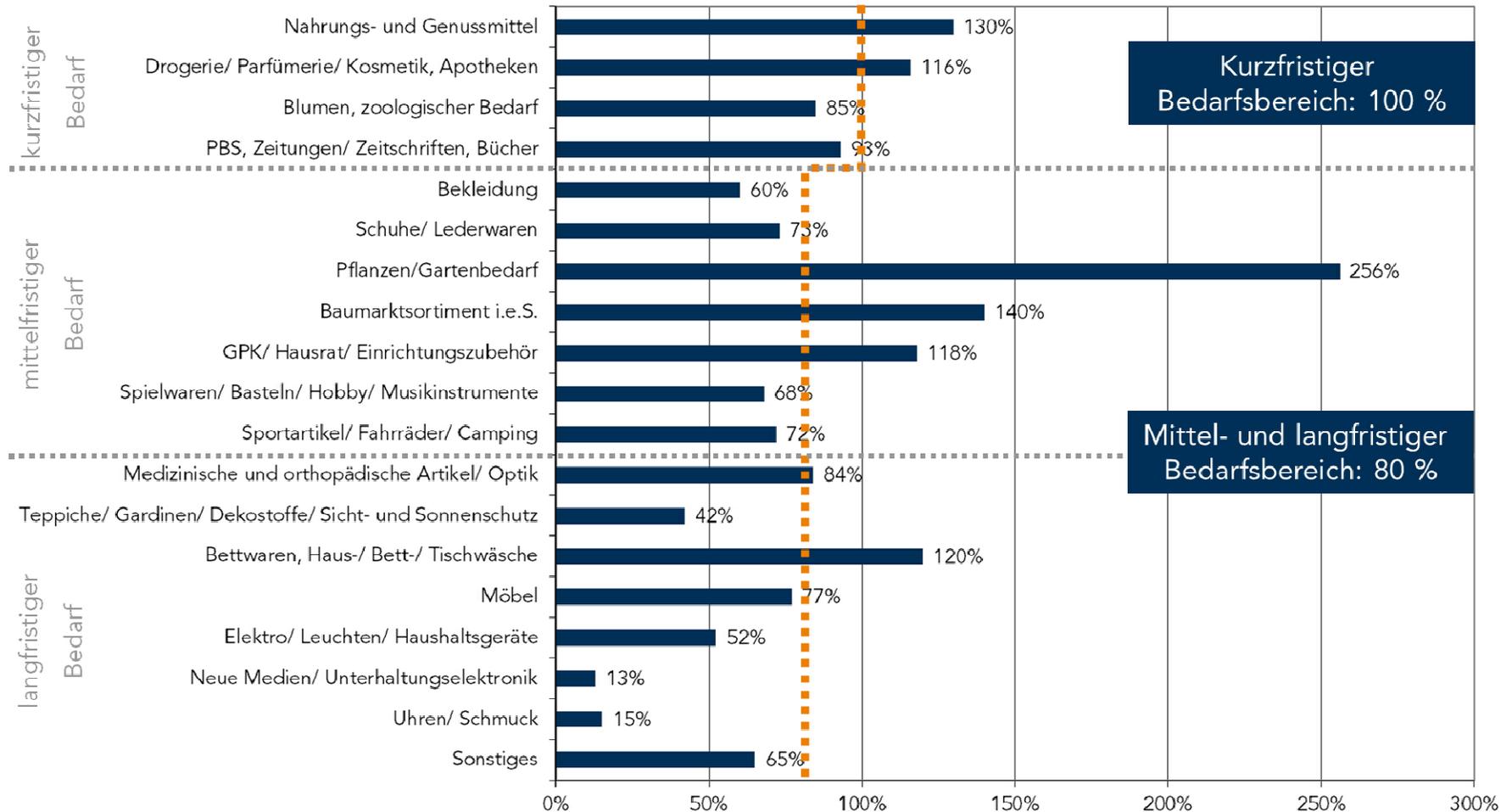
Eingangsparameter

Eingangsparameter	Einzelhandelsperspektive für die Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen bis 2028	
	best case	worst case
Bevölkerungsentwicklung	Zunahme (rd. 1,1 %)	Schrumpfung (rd. - 2,5 %)
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	leichter Anstieg mit sortimentsspezifischen Unterschieden	
Preisindex	leichter Anstieg mit sortimentsspezifischen Unterschieden	
Umsatzanteile des Online-Handels	leichte Zuwächse mit sortimentsspezifischen Unterschieden	starke Zuwächse mit sortimentsspezifischen Unterschieden
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	sortimentsspezifische leichte Impulse, da tendenziell steigend	

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2017.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Zielzentralitäten



Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 06/2017.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

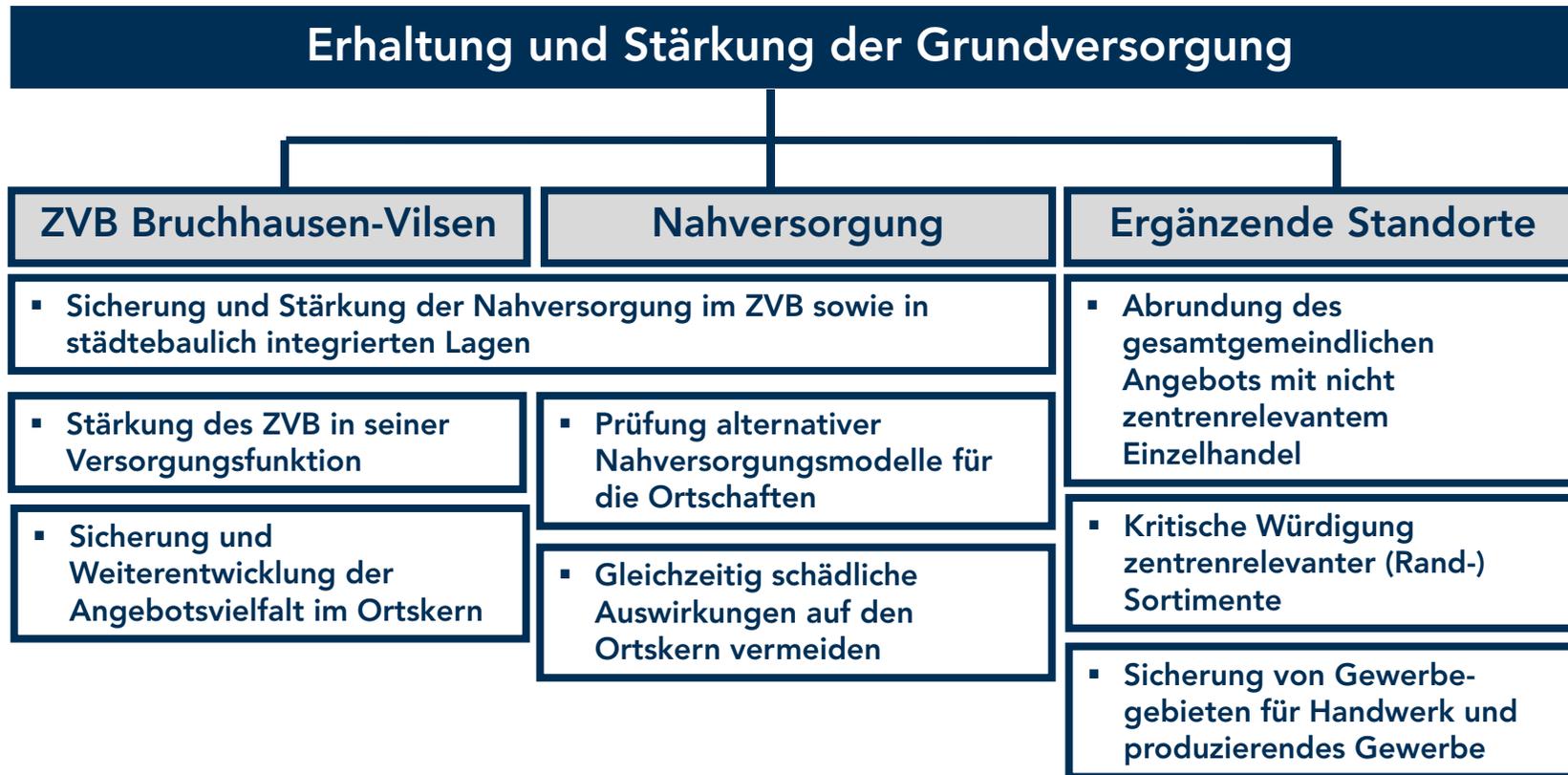
Warengruppe	Absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenziale
Nahrungs- und Genussmittel	Kein signifikanter quantitativer Entwicklungsspielraum, räumliche und qualitative Entwicklung im Fokus
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	
Blumen/zoologischer Bedarf	Arrondierungsspielräume, Fachgeschäft, ggf. kleiner Fachmarkt
Bekleidung	Arrondierungsspielräume, Fachgeschäft
Schuhe/Lederwaren	Arrondierungsspielräume, Fachgeschäft
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	Arrondierungsspielräume, Fachgeschäft
Sportartikel/Fahrräder/Camping	Arrondierungsspielräume
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	Arrondierungsspielräume, Fachgeschäft
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	Fachgeschäft, ggf. kleiner Fachmarkt (in Kombination mit Neue Medien/Unterhaltungselektronik)
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	Fachgeschäft, ggf. kleiner Fachmarkt (in Kombination mit Elektro/ Leuchten/Haushaltsgeräte)
Uhren/Schmuck	Arrondierungsspielräume, Fachgeschäft

Quelle: eigene Berechnung.

Gliederung

1. Angebots- und Nachfrageanalyse
2. Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen
- 3. Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept**
4. Sortimentsliste
5. Ansiedlungsleitsätze
6. Ausblick

Übergeordnete Entwicklungszielstellung



Zentrenkonzept

Ausgangslage im Flecken Bruchhausen-Vilsen

Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 08/2014; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen; Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept der Region Bremen 2014; Anlage B; *ohne Baumarkt inkl. Aldi.

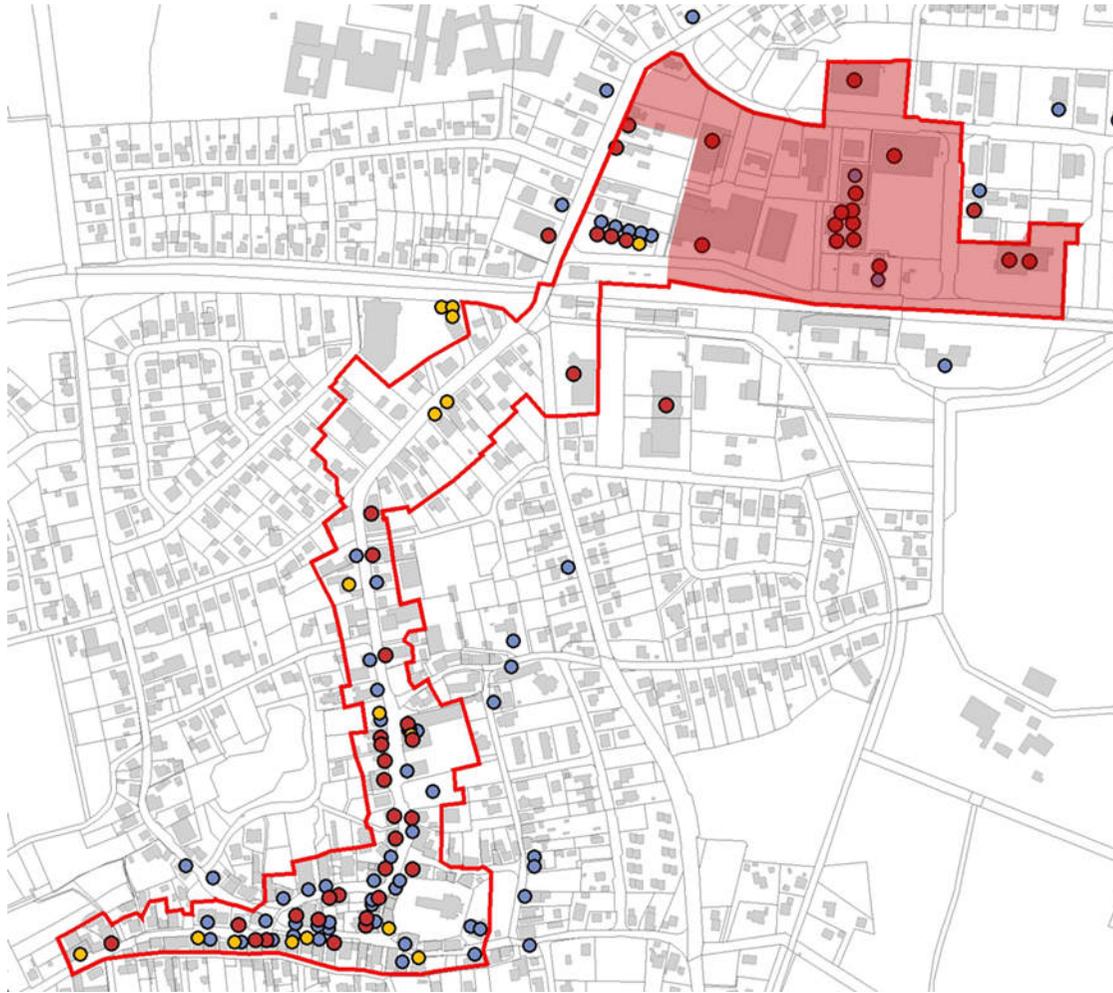


	Fachmarktzentrum Zur Kleinbahn*	Ortskern Vilsen
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	12 (rd. 11 %)	27 (rd. 25 %)
Verkaufsfläche in m ²	rd. 7.130 (rd. 18 %)	3.100 (rd. 8 %)
Ausrichtung	Autokundenorientierter Versorgungseinkauf	Beratung, Service, Qualität und Erlebnis

ZVB Bruchhausen-Vilsen

Herleitung Abgrenzung und räumlicher Entwicklungszielstellungen

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2014; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.



„Versorgungseinkauf“

- Fachmarkt-, Einzelstandort mit großflächigen/marktgängigen Lebensmittelmärkten, Verlagerungsfläche des Aldi-Marktes
- Bedeutende Nahversorgungsstandorte für die Samtgemeinde mit guter Erreichbarkeit für den MIV
- Begrenzte Kopplungspotenziale, insb. des Netto-Standortes mit dem übrigen Ortskern Vilsen

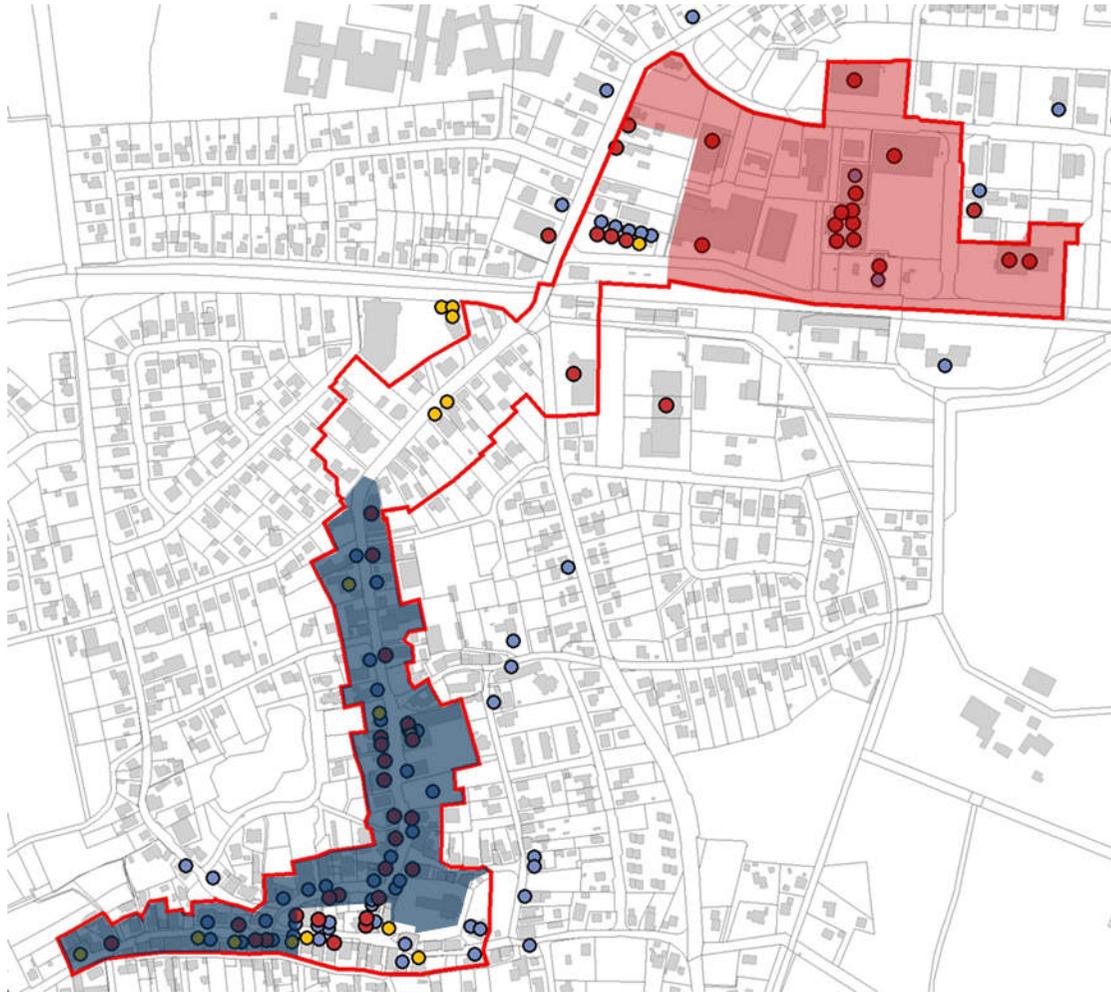
Räumliche Entwicklungszielstellung

- Sicherung und Weiterentwicklung des Fachmarktzentrums mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Fachmarktangeboten
- Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote in der Sortimentsgruppe NuG im Ortskern Vilsen

ZVB Bruchhausen-Vilsen

Herleitung Abgrenzung und räumlicher Entwicklungszielstellungen

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2014; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.



„Erlebniseinkauf“

- Hohe Aufenthaltsqualität im historischen Ortskern
- Überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte mit qualitativ hochwertigen Warenangeboten und hoher Serviceorientierung
- Hohe Nutzungsvielfalt (Gastronomie, Dienstleistungen, ...)

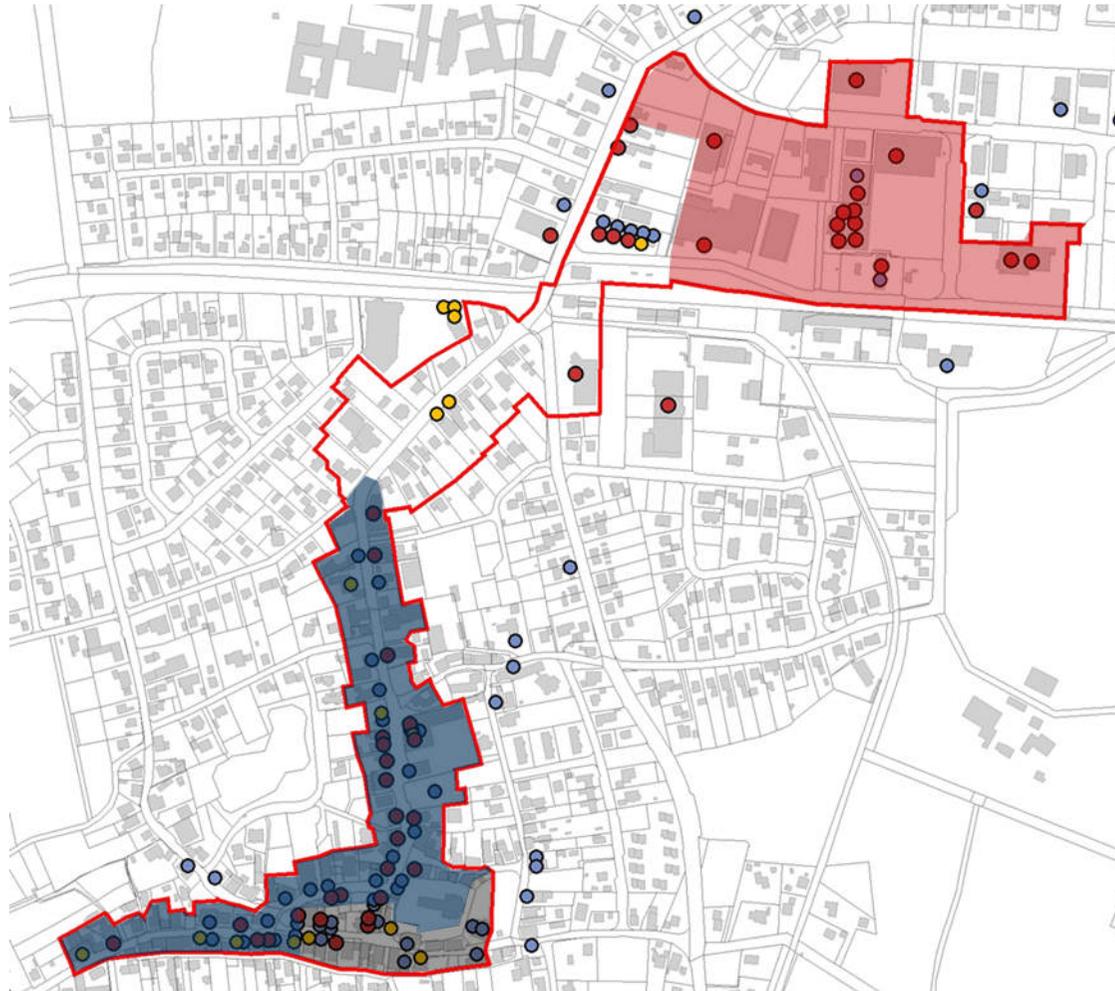
Räumliche Entwicklungszielstellung

- Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt kleiner Fachgeschäfte
- Sicherung und Stärkung des Ortskerns als Standorte für frequenzerzeugende zentrenergänzende Funktionen (z.B. Gastronomie, Dienstleistung)
- Maßnahmenempfehlungen für die Förderung des Einzelhandels im Ortskern Vilsen berücksichtigen

ZVB Bruchhausen-Vilsen

Herleitung Abgrenzung und räumlicher Entwicklungszielstellungen

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2014; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.



Ergänzungsbereich

- Abnehmende Dichte von Einzelhandelsnutzungen
- Bereich erfüllt die aktuellen Anforderungen an eine Einzelhandelslage nur noch bedingt

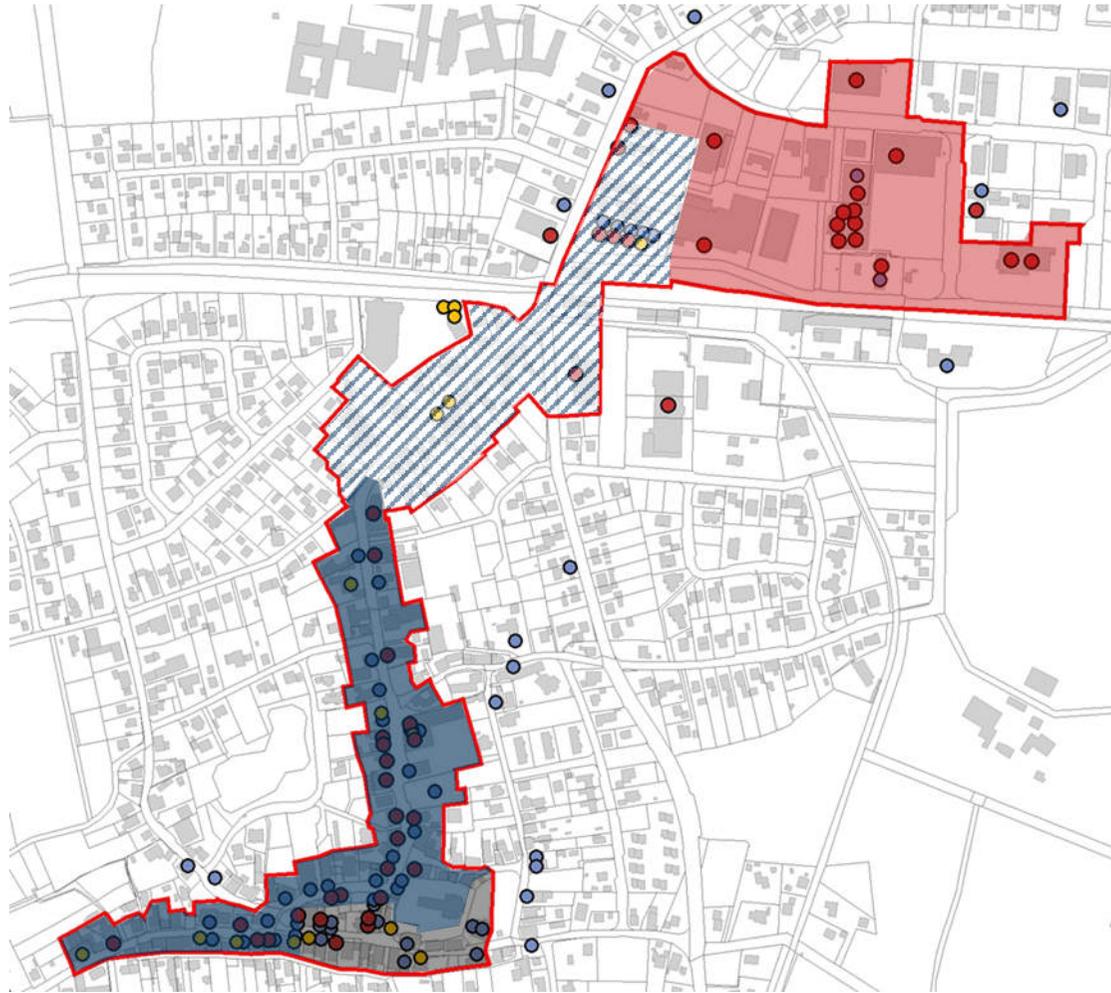
Räumliche Entwicklungszielstellung

- Weiterentwicklung als ortskernnaher Wohnstandort sowie für zentrenergänzende Funktionen mit überwiegender Zielverkehr (z.B. Beherbergungsgewerbe)
- Aktive Begleitung durch die Samtgemeinde

ZVB Bruchhausen-Vilsen

Herleitung Abgrenzung und räumlicher Entwicklungszielstellungen

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2014; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.



„Brückenfunktion“

- Der nördliche Bereich entlang der Straße am Bahnhof wird insb. durch Angebote im nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich geprägt
- Südlicher Bereich entlang der Bahnhofstraße weist vereinzelte Einzelhandelsnutzungen und zentrenergänzende Funktionen auf, die als städtebauliche „Trittsteine“ zwischen den Polen fungieren

Räumliche Entwicklungszielstellung

- Verbindungsfunktion zwischen Ortskern und Fachmarktlage
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von > 800 m²

ZVB Bruchhausen-Vilsen

Potenzialflächen im Umfeld des Ortskerns



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2014; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.

Ehemaliger Rewe-Standort

- Vergleichsweise großes Flächenpotenzial und damit geeignet für gängige Fachmarktkonzepte
 - Städtebauliche Orientierung in Richtung der Bundesstraße und damit nur begrenzter Zusammenhang mit dem Ortskern
- **Aktuell keine Erfordernis zur Entwicklung der Fläche erkennbar**

Nahversorgungskonzept

Räumliche Entwicklungszielstellung zur Nahversorgung in der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

Qualitativ hochwertiges und wohntnahe Angebot	Nahversorgungsangebot in dem zentralen Versorgungsbereich sichern und weiterentwickeln
	Ergänzendes Nahversorgungsangebot in den übrigen Gemeinden der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen nur unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zur Optimierung der Nahversorgung zulassen

Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonderstandortkonzept

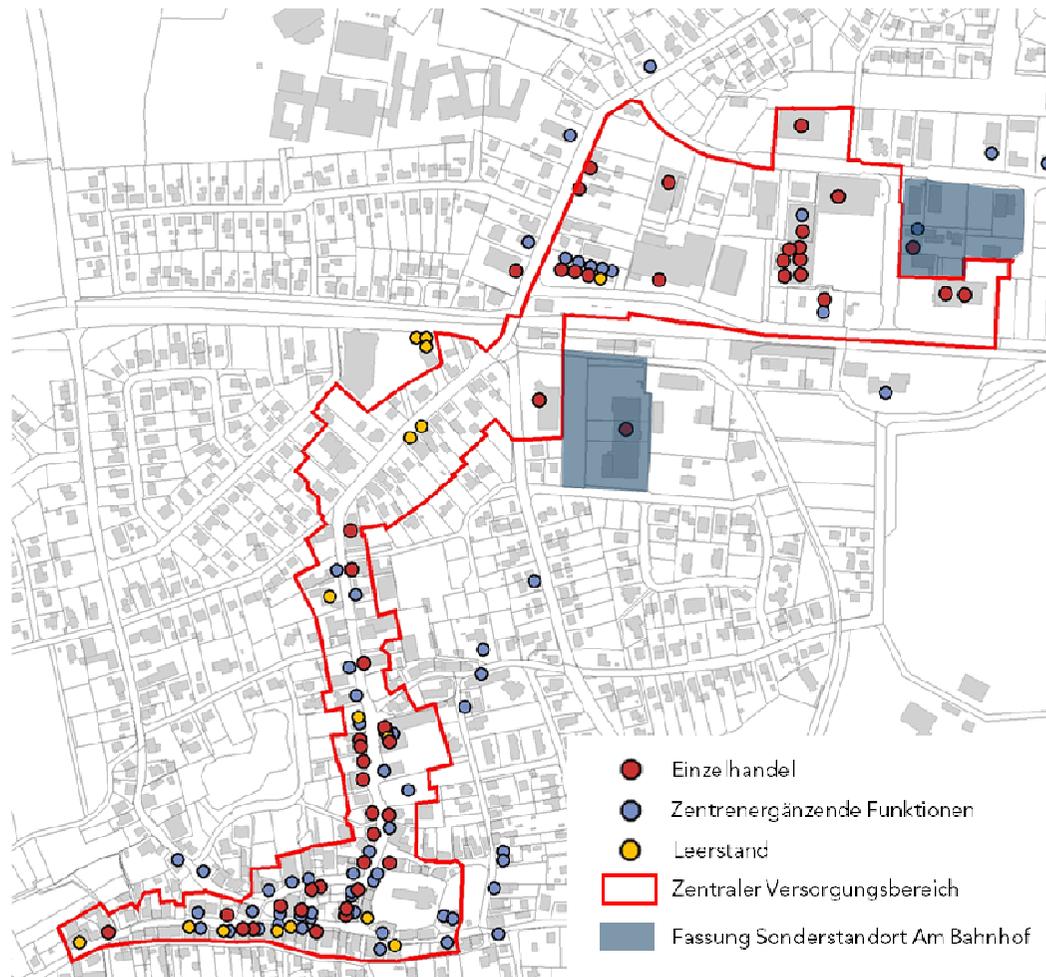
Zielsetzungen

- Angebotsergänzung für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Beitrag zur funktionalen und gesamtstädtisch gewinnbringenden Aufgabenteilung der Einzelhandelsstandorte
- Bereithaltung von leistungsfähigen Angebotsflächen, die
 - aktuellen Ansiedlungsvoraussetzungen entsprechen,
 - eine attraktive örtliche/überörtliche Magnetwirkung aufweisen und
 - regional sowie landesplanerisch konsensfähig sind.

Sonderstandortkonzept

Sonderstandort Am Bahnhof

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2014; Kartengrundlage: Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.



Empfehlung

- Positivraum für groß- und kleinflächige Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten
- Restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Haupt-/Randsortiment

Gliederung

1. Angebots- und Nachfrageanalyse
2. Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen
3. Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept
- 4. Sortimentsliste**
5. Ansiedlungsleitsätze
6. Ausblick

Sortimentsliste für Bruchhausen-Vilsen

Zentrenrelevant sind Sortimente, die ...

- prägend für die Zentren sind (**Einzelhandelsstruktur**)
- Besucher anziehen (**Besucherfrequenz**)
- einen geringen Flächenanspruch haben (**Integrationsfähigkeit**)
- für einen attraktiven Branchenmix eines Zentrums notwendig sind/selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen (**Kopplungsaffinität**)
- vom Kunden überwiegend mitgenommen werden können (**Transportfähigkeit**)
- künftig stärker in zentraler Lage vertreten sein sollten (**besondere Zielperspektive**)

Berücksichtigung der Sortimentsliste des regionalen Einzelhandelskonzepts

Quelle: Regionales Zentren- und Einzelhandelskonzept der Region Bremen 2014; Anlage A.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel (Schnitt-) Blumen Drogeriewaren Nahrungs- und Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Zeitungen/ Zeitschriften Zooartikel	Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art Briefmarken Bücher Büromaschinen ohne Computer Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Elektrokleingeräte Elektrogroßgeräte Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltwaren/ Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Optik und Akustik Sanitätswaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Erde, Torf Fahrräder und Zubehör (motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Herde/ Öfen Installationsmaterial Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge

- Zentrenrelevant A-L -

Kurzbezeichnung Sortiment	zentren-relevant	zentren- und nahver-sorgungs-relevant	nicht zentrenrelevant*
Augenoptik	X		
Bettwaren	X		
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	X		
Briefmarken und Münzen	X		
Bücher	X		
Elektrokleingeräte	X		
Fahrräder und Zubehör	X		
Glas/Porzellan/Keramik	X		
Haus-/Bett-/Tischwäsche	X		
Hausrat	X		
Heimtextilien/Gardinen	X		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	X		
Kinderwagen	X		
Leuchten/Lampen	X		

*Kurzform für nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

- Zentrenrelevant M-Z -

*Kurzform für nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant **darin: Telekommunikationsartikel, Computer (PC-Hardware und -Software), Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör

Kurzbezeichnung Sortiment	zentren-relevant	zentren- und nahver-sorgungs-relevant	nicht zentrenrelevant*
Medizinische und orthopädische Geräte	X		
Musikinstrumente und Musikalien	X		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	X		
Parfümerie/Kosmetik	X		
Schuhe, Lederwaren	X		
Spielwaren	X		
Sportartikel (inkl. Sportgroßgeräte)	X		
Teppiche (ohne Teppichböden)	X		
Telekommunikationsartikel	X		
Uhren/Schmuck	X		
Unterhaltungselektronik/Neue Medien**	X		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	X		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	X		

- Zentren- und nahversorgungsrelevant -

Kurzbezeichnung Sortiment	zentren-relevant	zentren- und nahver-sorgungs-relevant	nicht zentrenrelevant*
Blumen		X	
Drogeriewaren		X	
Nahrungs- und Genussmittel		X	
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)		X	
Zeitungen/Zeitschriften		X	
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere		X	

*Kurzform für nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

- Nicht zentrenrelevant* -

Kurzbezeichnung Sortiment	zentren-relevant	zentren- und nahver-sorgungs-relevant	nicht zentrenrelevant*
Baumarktsortiment im engeren Sinne			X
Campingartikel (ohne Campingmöbel)			X
Elektrogroßgeräte			X
Erotikartikel			X
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)			X
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)			X
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)			X
Pflanzen/Samen			X

*Kurzform für nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

Gliederung

1. Angebots- und Nachfrageanalyse
2. Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen
3. Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept
4. Sortimentsliste
- 5. Ansiedlungsleitsätze**
6. Ausblick

Ansiedlungsleitsätze I und II:

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment...

- ...ist zukünftig in dem zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln.
- ...ist bis zur Schwelle der Großflächigkeit¹⁾ im Bereich der Brückenfunktion und in den übrigen Bereichen des zentralen Versorgungsbereiches auch darüber hinaus zu empfehlen.
- ...nur zur Gebietsversorgung in städtebaulich integrierten Lagen.

Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment...

- ... soll im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.
- ... soll in den übrigen Gemeinden der Samtgemeinde nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit¹⁾ angesiedelt werden.

1) Im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Ansiedlungsleitsatz III:

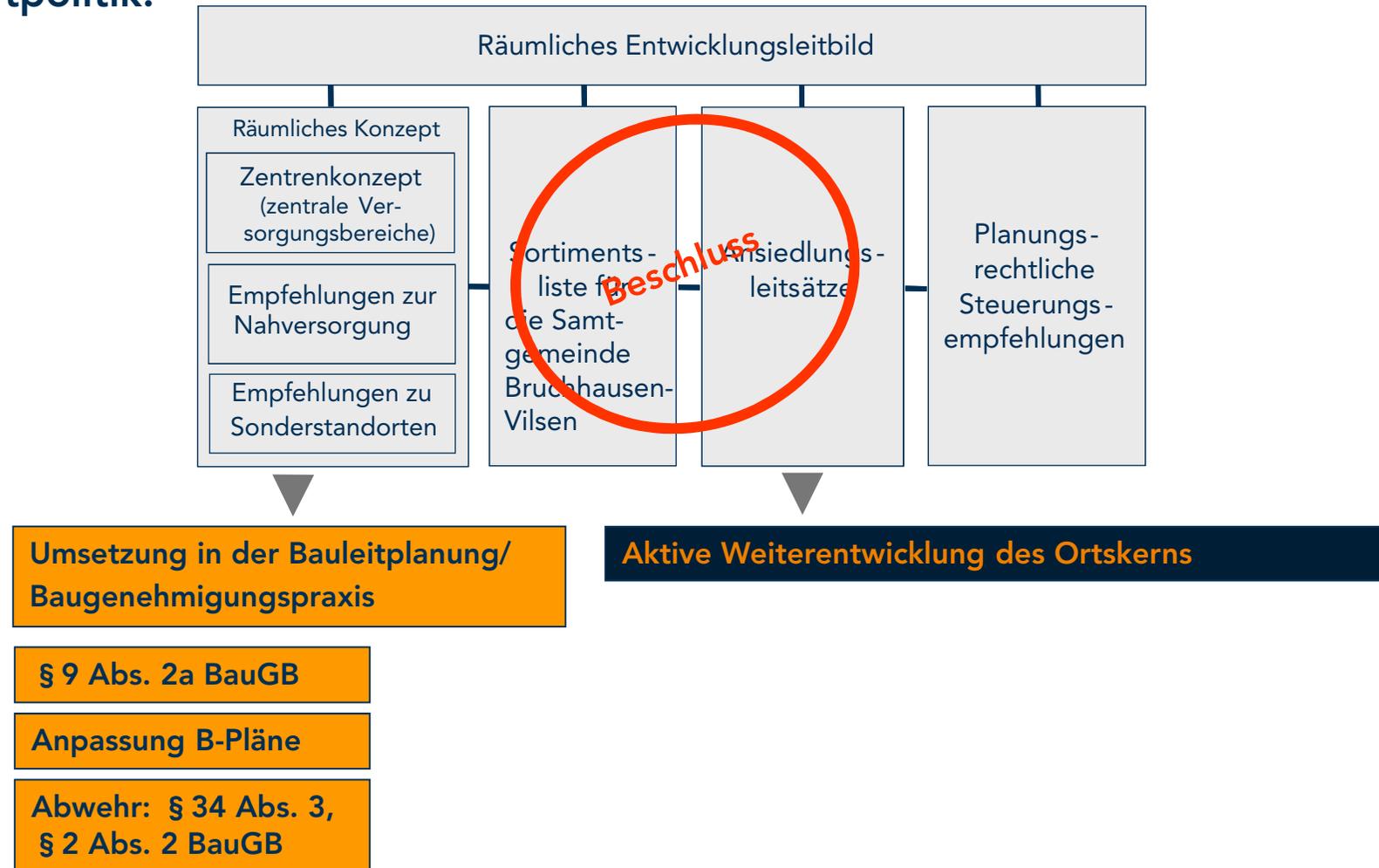
Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel¹⁾ mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment...

- ... Fokussierung aus städtebaulich-funktionalen Gründen auf den ausgewiesenen Sonderstandort oder ZVB zu empfehlen.
- ... kann aber im gesamten Gebiet der Samtgemeinde angesiedelt werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dafür sprechen.
- ... dabei ist die **Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente²⁾** auf bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, bzw. 800 m² als Obergrenze, 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.

1) Im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

2) Der Begriff der Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil OVG NRW 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

Handlungs- und Umsetzungsempfehlung Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage für eine aktive Standortpolitik!



Vielen Dank für Ihr Interesse!

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig
Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

