Dr. Lademann und Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Dokumentation vom 11.03.2019
einschl. zusätzlicher Hinweise

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Friesoythe

Einzelhandels- und Zentrenkonzept - 2. Arbeitskreis

Sandra Emmerling, Geschäftsführende Gesellschafterin
Coralie Sucker, Beraterin

Friesoythe, den 05. März 2019

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Germany
Dresden · Düsseldorf · Hamburg · Stuttgart
Telefon +49 40 6455770 · info@dr-lademann-partner.de · www.dr-lademann-partner.de

Vorläufige Befunde

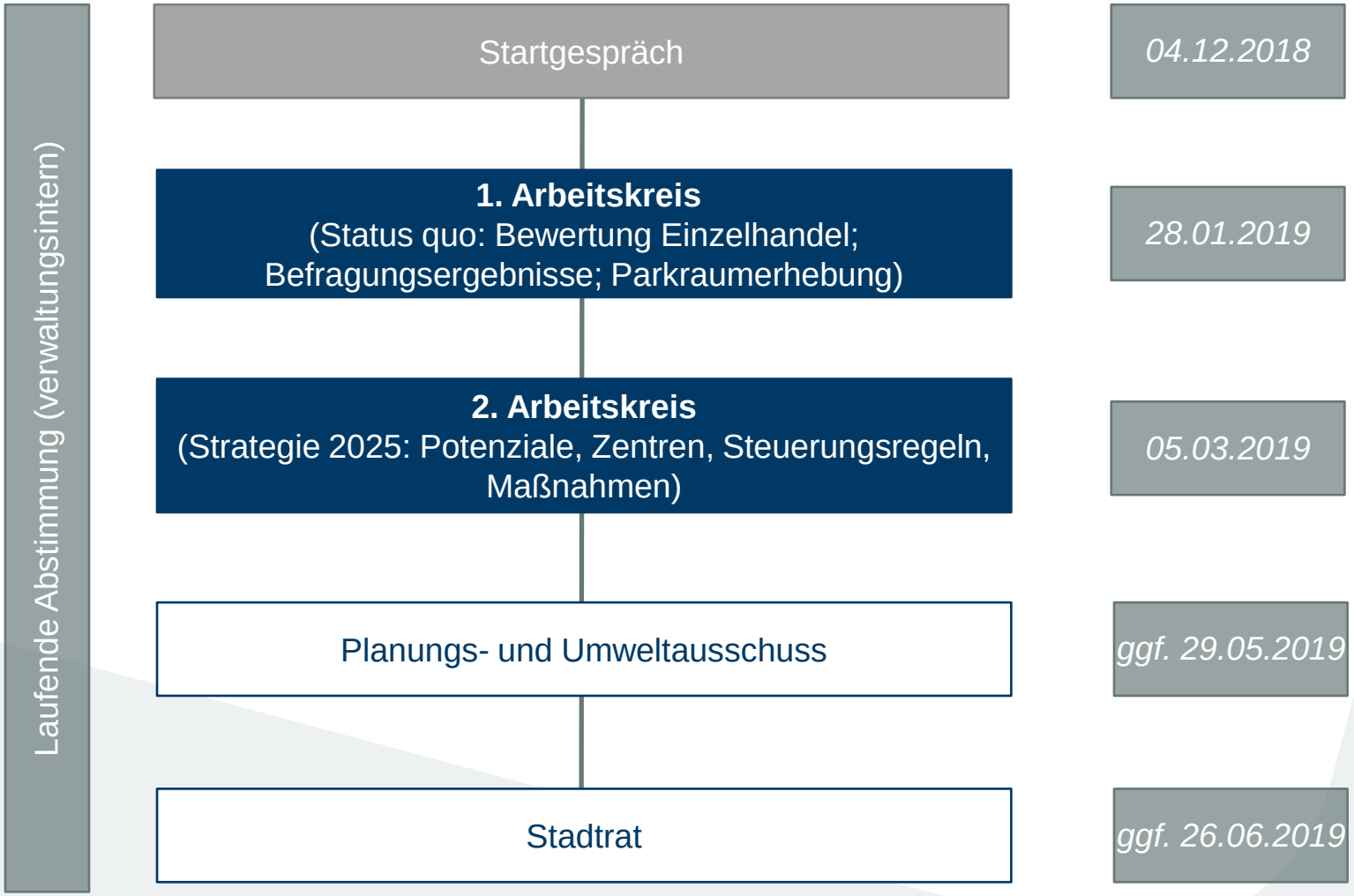
Vorbemerkung

Bei den vorliegenden Charts handelt es sich um einen Arbeitsstand mit Stand 25. Februar 2019 i.V.m. Ergänzungen vom 11.März 2019.

Es sind damit Momentaufnahmen, die nicht identisch mit der späteren Berichtsfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind.

© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

Projektzeitschiene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stand März 2019)



Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Inhaltsübersicht

- Rückblick zur Angebotssituation des Einzelhandels
- Marktgebiet und Zentralitätsanalyse
- Strategie 2025, Vorgaben und Entwicklungsrahmen
- Zentren- und Standortstruktur 2019
- Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Inhaltsübersicht

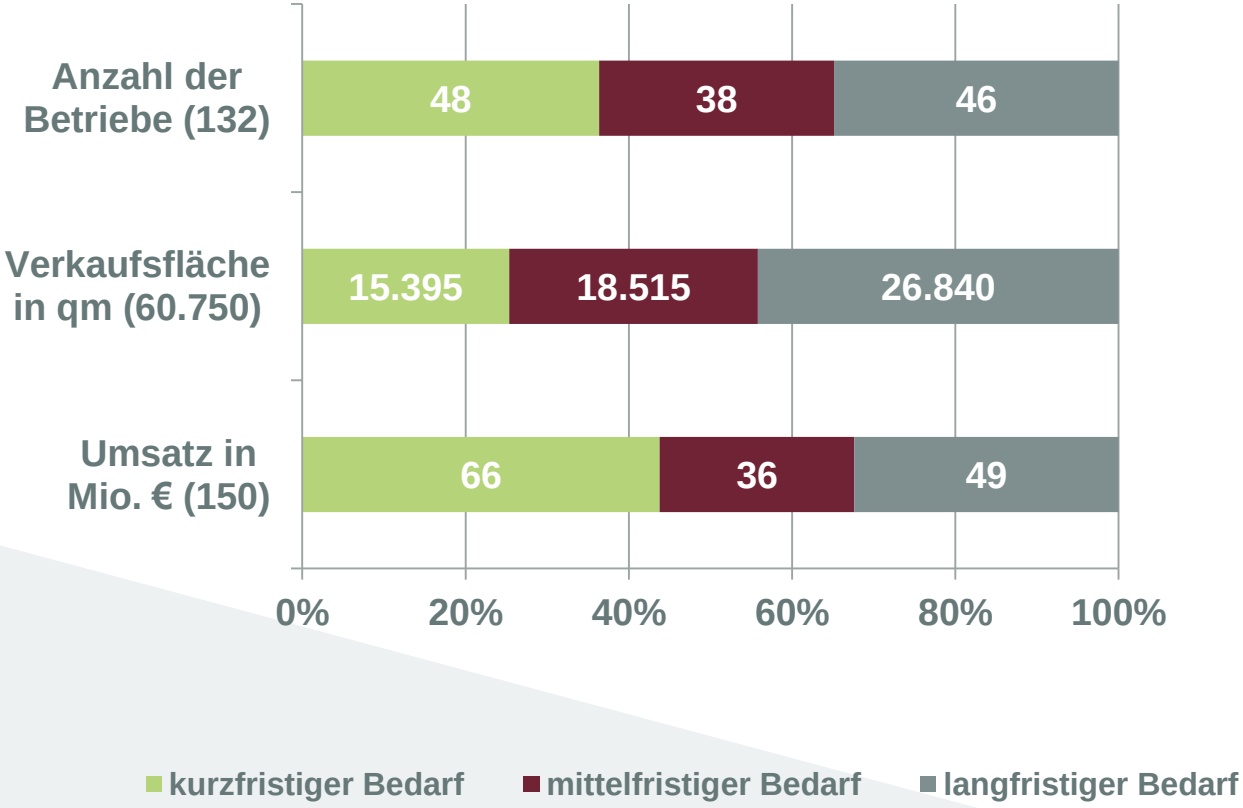
- **Rückblick zur Angebotssituation des Einzelhandels**
- Marktgebiet und Zentralitätsanalyse
- Strategie 2025, Vorgaben und Entwicklungsrahmen
- Zentren- und Standortstruktur 2019
- Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

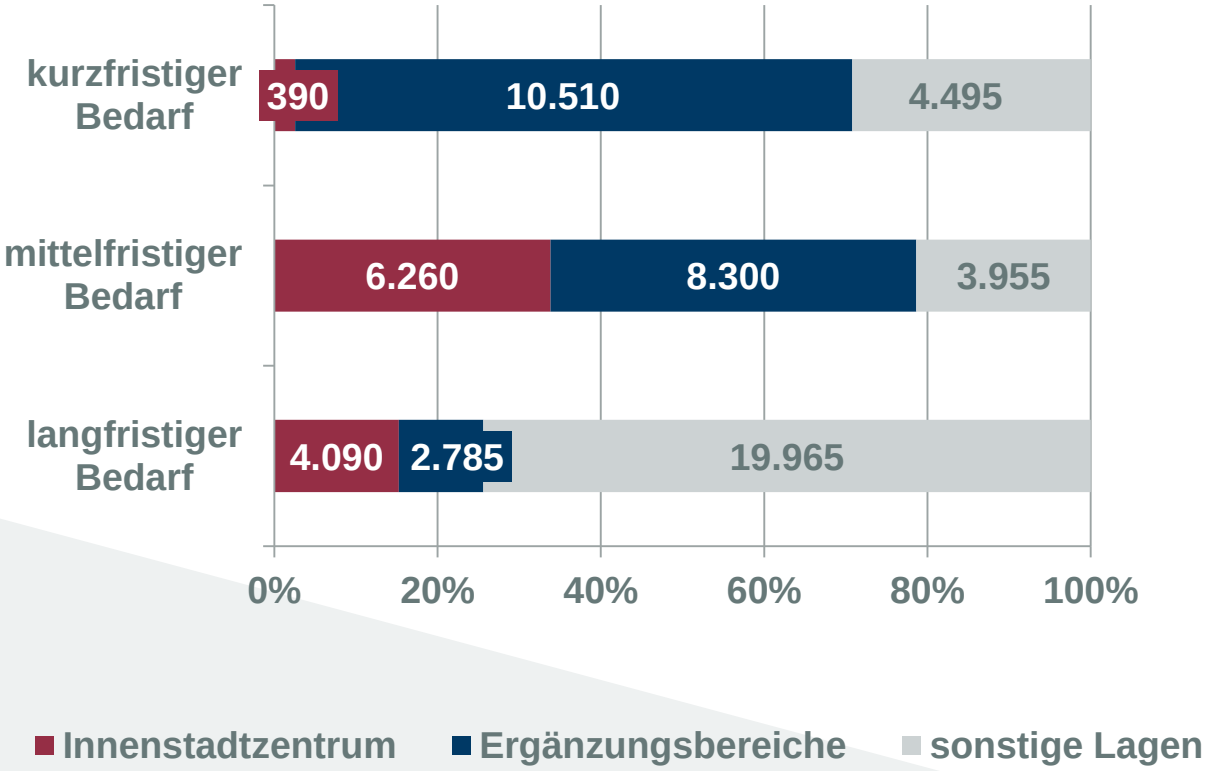
Die Friesoyther Einzelhandelsstruktur wird insbesondere durch Angebote des kurz- und langfristigen Bedarf geprägt.

Branchenstruktur des Einzelhandels in Friesoythe



Der kurzfristige Bedarf ist überwiegend in den Innenstadt-Ergänzungsbereichen verortet, der langfristige Bedarf ist insbesondere in sonstigen Lagen vertreten.

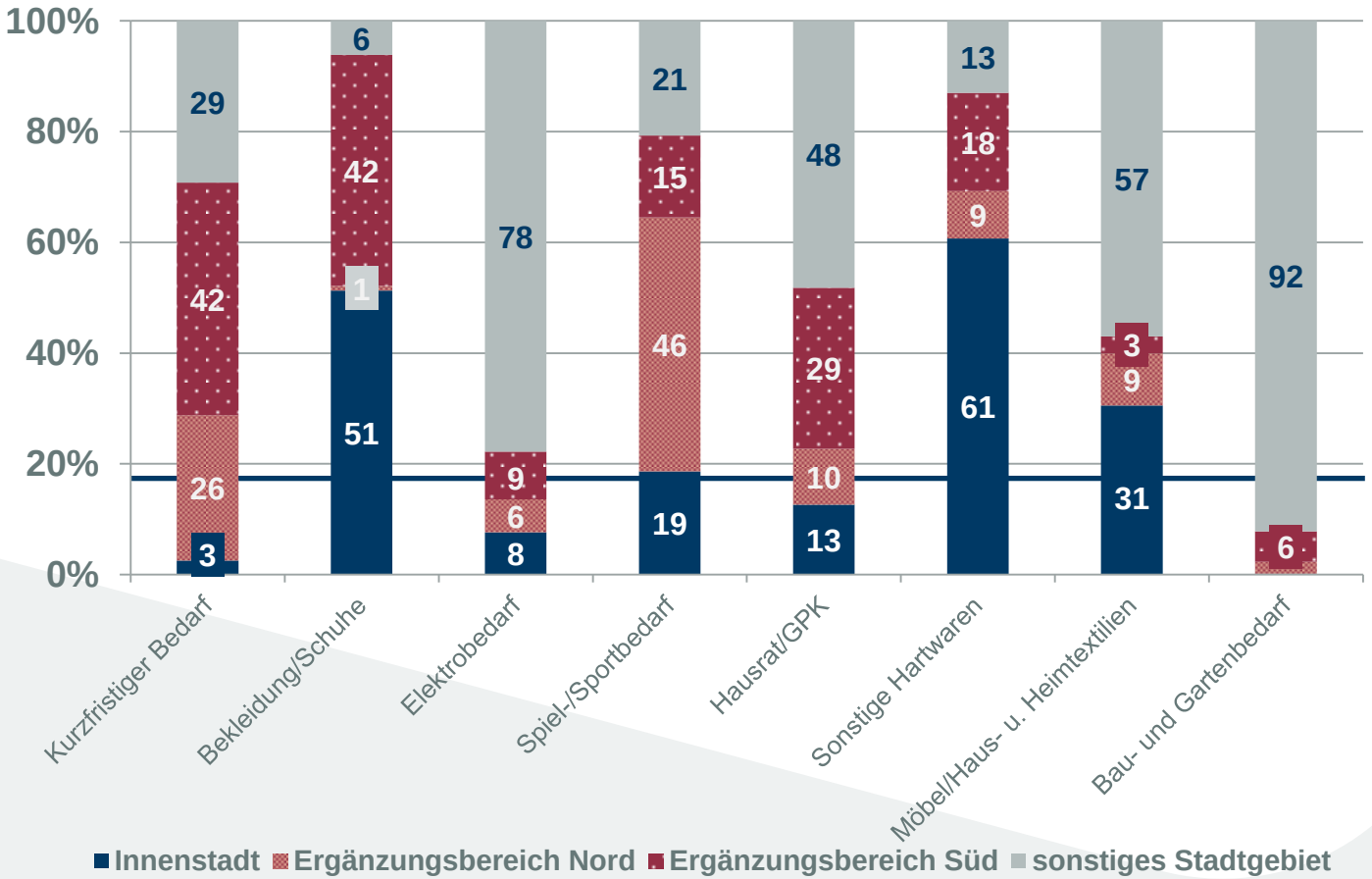
Räumlich-funktionale Struktur des Einzelhandels in Friesoythe



Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Die Innenstadt erreicht im Kern bei einem Anteil von durchschnittlich rd. 18 % nicht die notwendige Dominanz. Daher wichtig: Innenstadt-Ergänzungsbereiche.

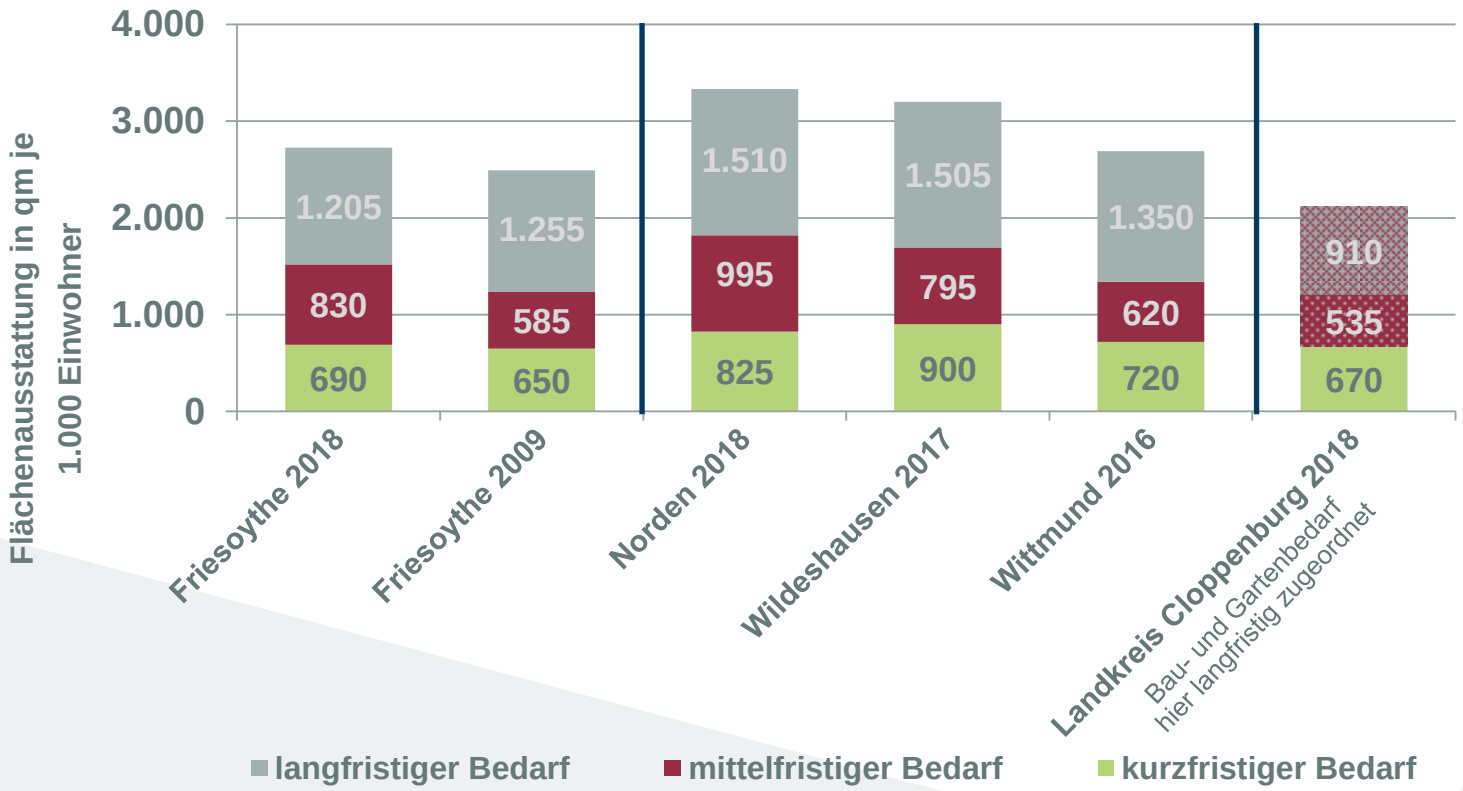
Verkaufsflächenanteil der Innenstadt



© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

Die Verkaufsflächendichte in Friesoythe liegt bei 2.700 qm/1.000 Einwohner. Sie liegt auf Mittelzentrenniveau.

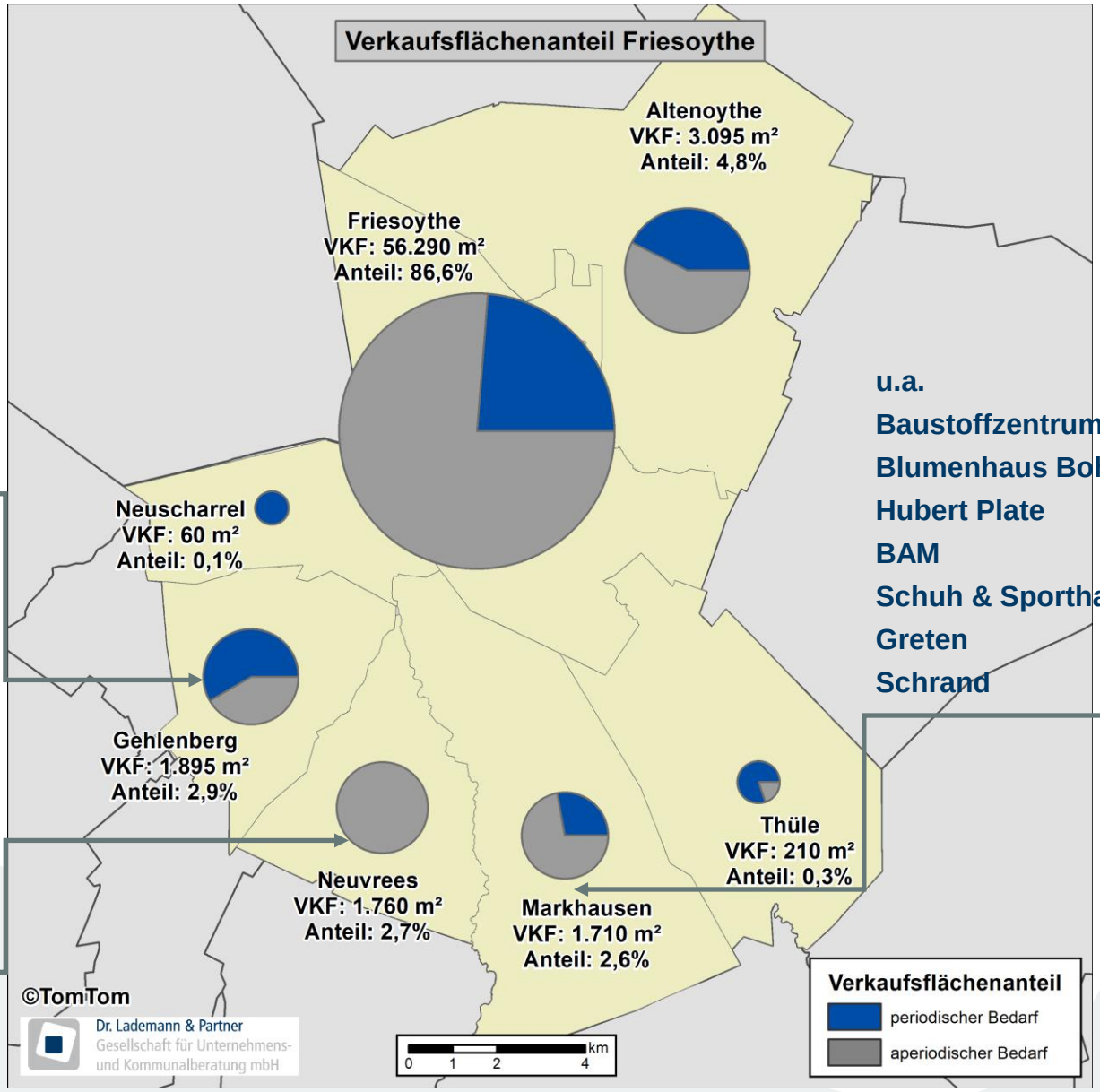
Verkaufsflächenausstattung der Stadt in qm je 1.000 Einwohner



Verkaufsflächen-verteilung nach Ortsteile

u.a.
Baumarkt Immken
NP Niedrig-Preis
meemken & Sandmann
Blumen Preut

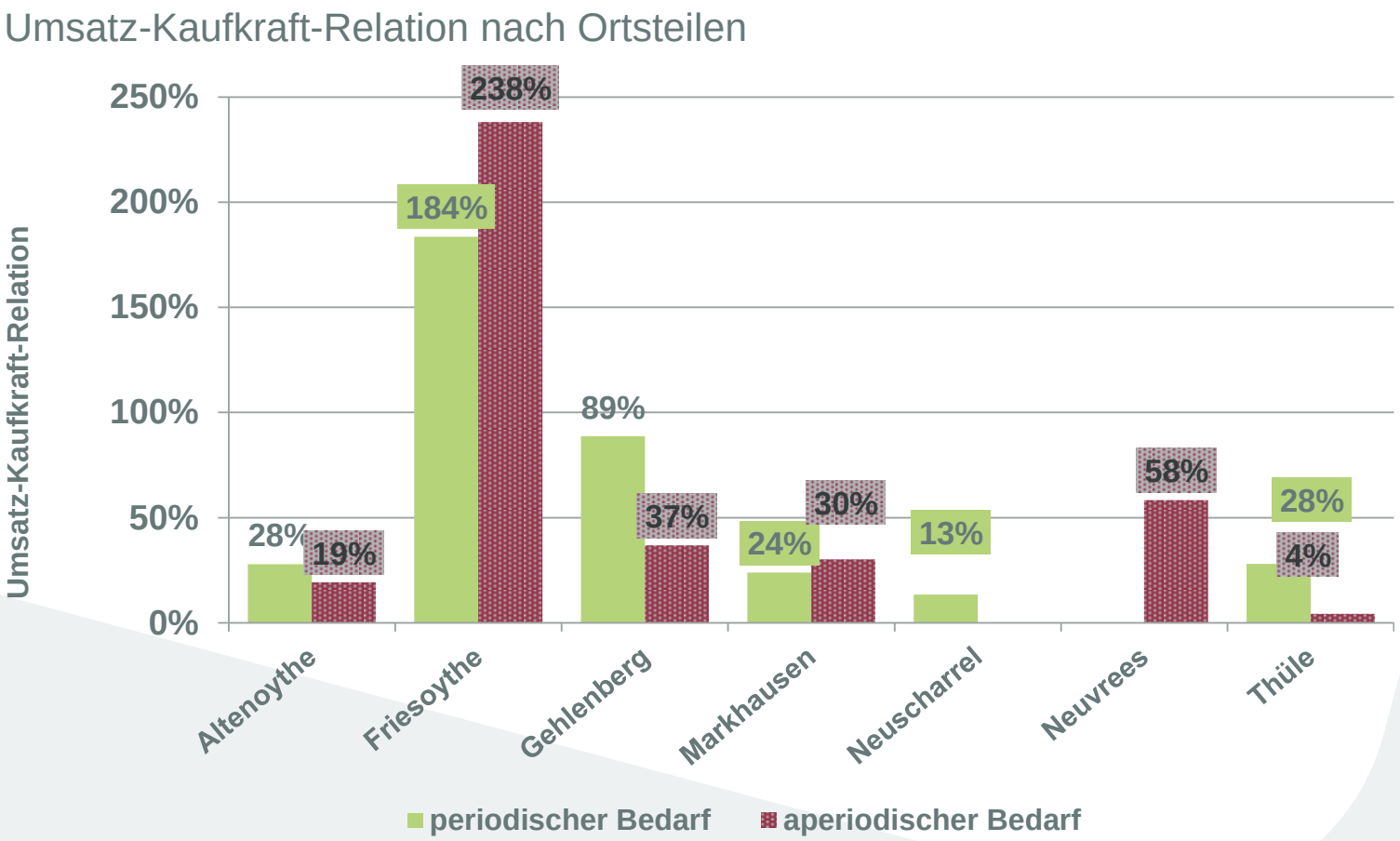
v.a.
Möbelhaus Janßen



u.a.
Baustoffzentrum siemer
Blumenhaus Bohlsen
Hubert Plate
BAM
Schuh & Sporthaus
Greten
Schrand

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation in wird insbesondere durch die Angebote der Kernstadt dominiert.



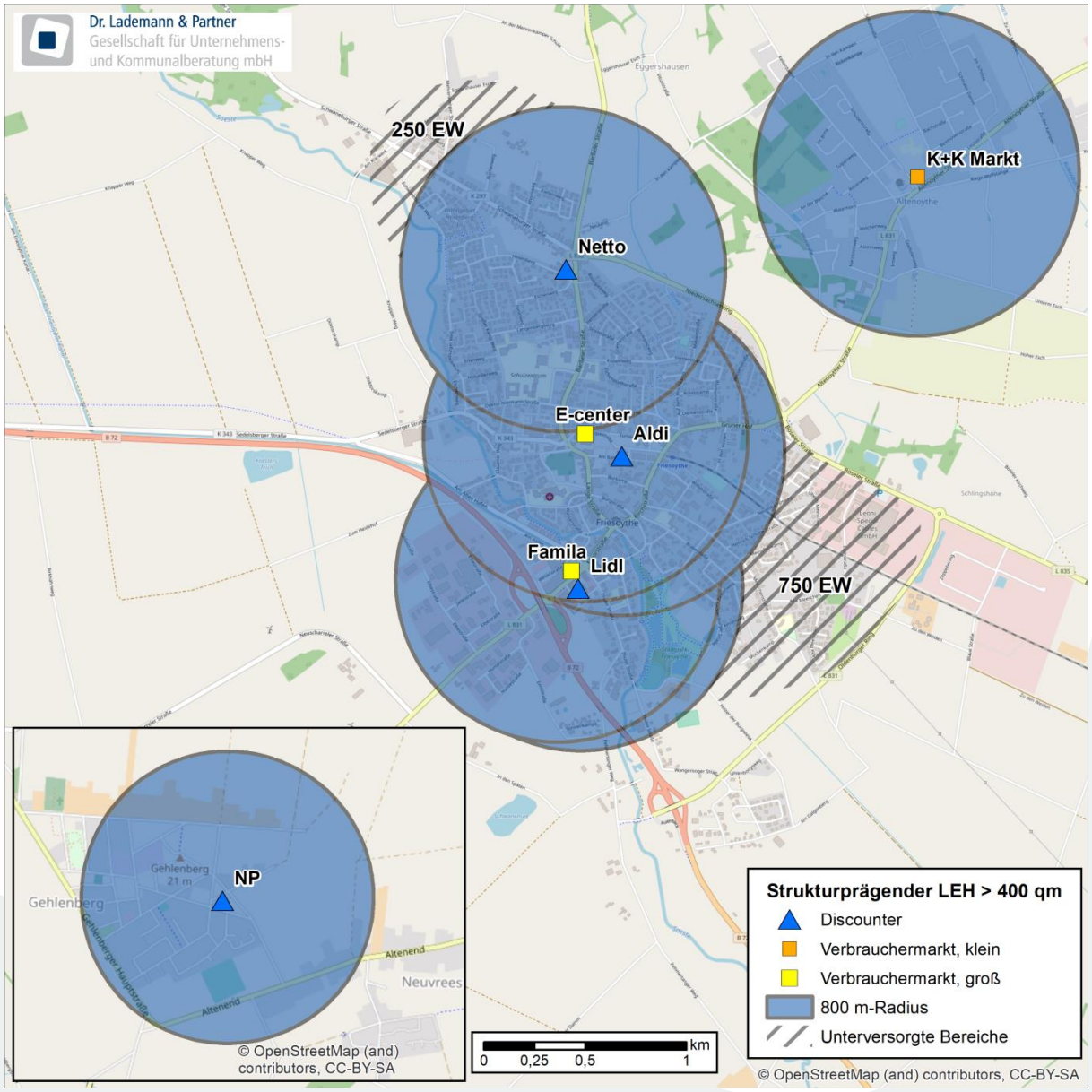
Nahversorgungs-situation

- Verkaufsflächendichte kurzfristiger Bedarf

  690 qm VKF je 1.000 EW

- Strukturprägender LEH:

  - 2 gr. Verbrauchermärkte
  - 1 kl. Verbrauchermarkt
  - 4 LM-Discounter



Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Nahversorgungssituation

Einige der Lebensmittelmärkte > 400 qm VKF sind nicht mehr marktgängig aufgestellt.

Strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 qm VKF) in der Stadt Friesoythe				
Betrieb	**Adresse**	**Standortlage**	**Typ**	**Bewertung Größe**
Famila	Am Hafen 1	Innenstadt-Ergänzungsbereich (Süd)	VG	+
E-Center	Europastraße 2	Innenstadt-Ergänzungsbereich (Nord)	VG	+/o
Lidl	Ellerbrocker Straße 1	Innenstadt-Ergänzungsbereich (Süd)	DC	+/o
Aldi Nord	Am Bahnhof 3	Innenstadt-Ergänzungsbereich (Nord)	DC	+/o
K+K	Altenoyther Straße 37	Privilegierter Nahversorgungsstandort	VK	o/-
Netto	Barßeler Straße 41	Privilegierter Nahversorgungsstandort	DC	o/-
NP Niedrig-Preis	Kirchstraße 41	Privilegierter Nahversorgungsstandort	DC	-

Quelle: Dr. Lademann & Partner. DC=Discounter, SM = Supermarkt < 800 qm VKF, VK = kleiner Verbrauchermarkt, VG = großer Verbrauchermarkt, SBW = SB-Warenhaus > 5.000 qm VKF; + = entsprechend der Betriebsform marktgängig; o = für Betriebsform übliche Verkaufsfläche; - = für Betriebsform unterdurchschnittliche Dimensionierung

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Periodische Sortimente – Rechnerische Potenziale zur Vollversorgung (Annahme: Stadt der kurzen Wege, ohne Sondereffekte) Wirklich eine zu verfolgende Strategie?

- **Altenoythe** – Zielzentralität = 50%:
  3,8 Mio. € = +**850 qm VKF**
- **Friesoythe** - Verbleibendes Umsatzpotenzial (Z = 244 %):
  1,7 Mio. € = +**370 qm VKF**
- **Gehlenberg** - Bindbares Umsatzpotenzial (Z = 75 %):
  -0,7 Mio. € = **-155 qm VKF** (Umsatzverlust: -14 %)
- **Markhausen** - Zielzentralität = 75 %:
  3,5 Mio. € = +**775 qm VKF**
- **Neuscharrel** - Zielzentralität = 75 %:
  1,8 Mio. € = +**400 qm VKF**
- **Neuvrees** - Zielzentralität = 75 %:
  2,2 Mio. € = +**480 qm VKF**
- **Thüle** - Zielzentralität = 75 %:
  1,4 Mio. € = +**310 qm VKF**

„Verlierer“

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Empfehlung für die Ortschaften (außerhalb Friesoythe / Altenoythe) Alternative Nahversorgungsmodelle (bis zu 500 qm VKF)

- **(Filial- und Franchisekonzepte** (z.B. nah und gut, nahkauf, Nah & Frisch))
- **Multifunktionsladen** (z.B. DORV-ZENTRUM, Markt Treff, KOMM-IN, Shop-Treff)
- **Integrationsmärkte** (CAP-Markt, soziale Träger)
- **Bürgerladen** (finanzielle und ehrenamtliche Beteiligung der Bürger, z.B. als Genossenschaft oder Verein)

- Ab 1.500 – 3.000 Einwohner im Kernort
- Hohe Zahl an gescheiterten Projekten

Alternativen:

- Mobile Versorgung (rollende Supermärkte, Lieferdienste, Bürgerbus, …)
- Online-Handel?

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Inhaltsübersicht

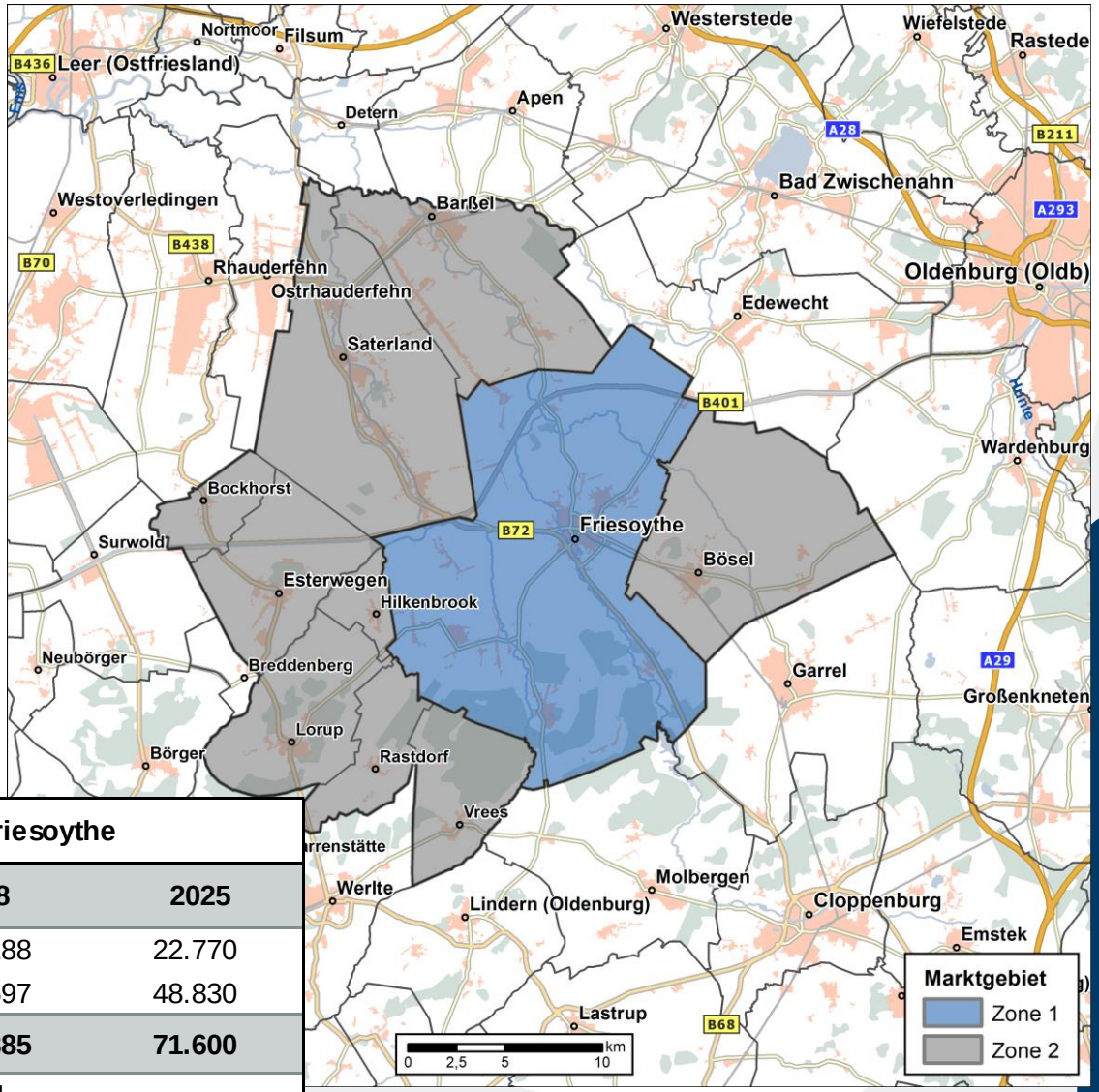
- Rückblick zur Angebotssituation des Einzelhandels
- **Marktgebiet und Zentralitätsanalyse**
- Strategie 2025, Vorgaben und Entwicklungsrahmen
- Zentren- und Standortstruktur 2019
- Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Marktgebiet des Friesoyther Einzelhandels

Das Kundenpotenzial im Marktgebiet wird bis zum Jahr 2025 auf gut 71.600 Einwohner ansteigen.

Aktuell liegt das Kundenpotenzial bei rd. 69.900 Einwohnern.



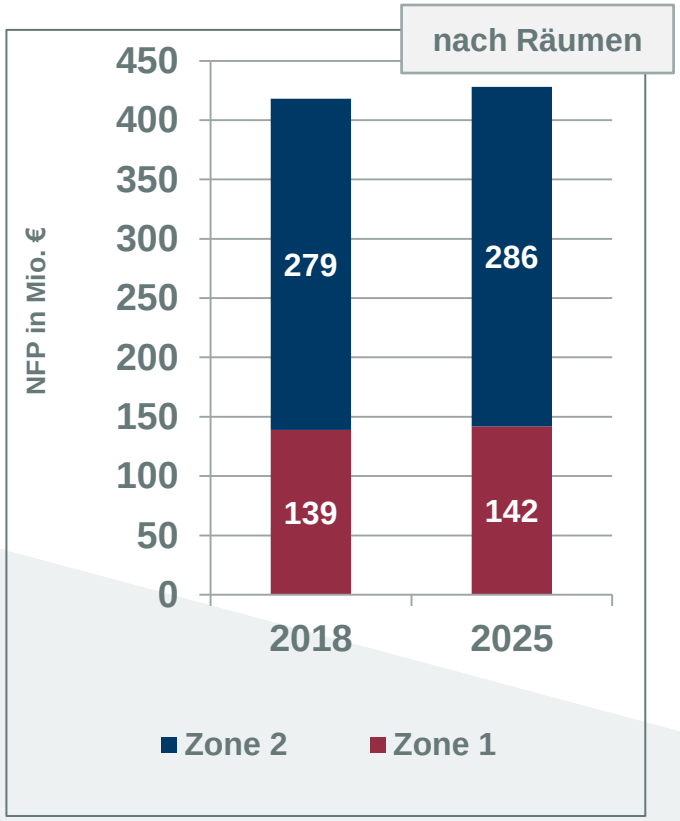
Marktgebiet des Einzelhandels in Friesoythe			
Bereich	**Zonen**	**2018**	**2025**
Friesoythe	Zone 1	22.288	22.770
Umland	Zone 2	47.597	48.830
Marktgebiet	**Gesamt**	**69.885**	**71.600**

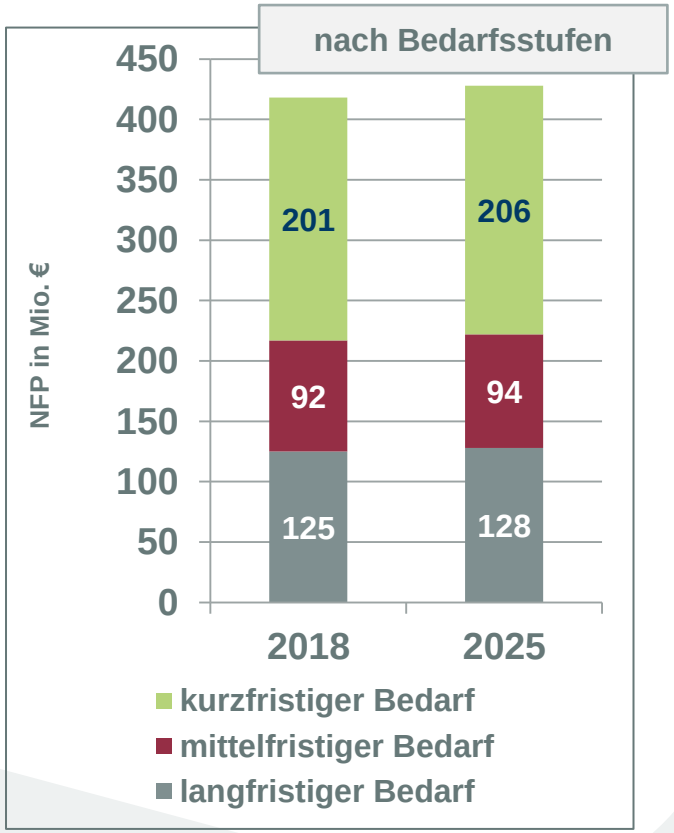
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Das Nachfragepotenzial in Friesoythe wird sich bis zum Jahr 2025 um rund +10 Mio. € auf 428 Mio. € erhöhen.

Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt (i.w.S.)



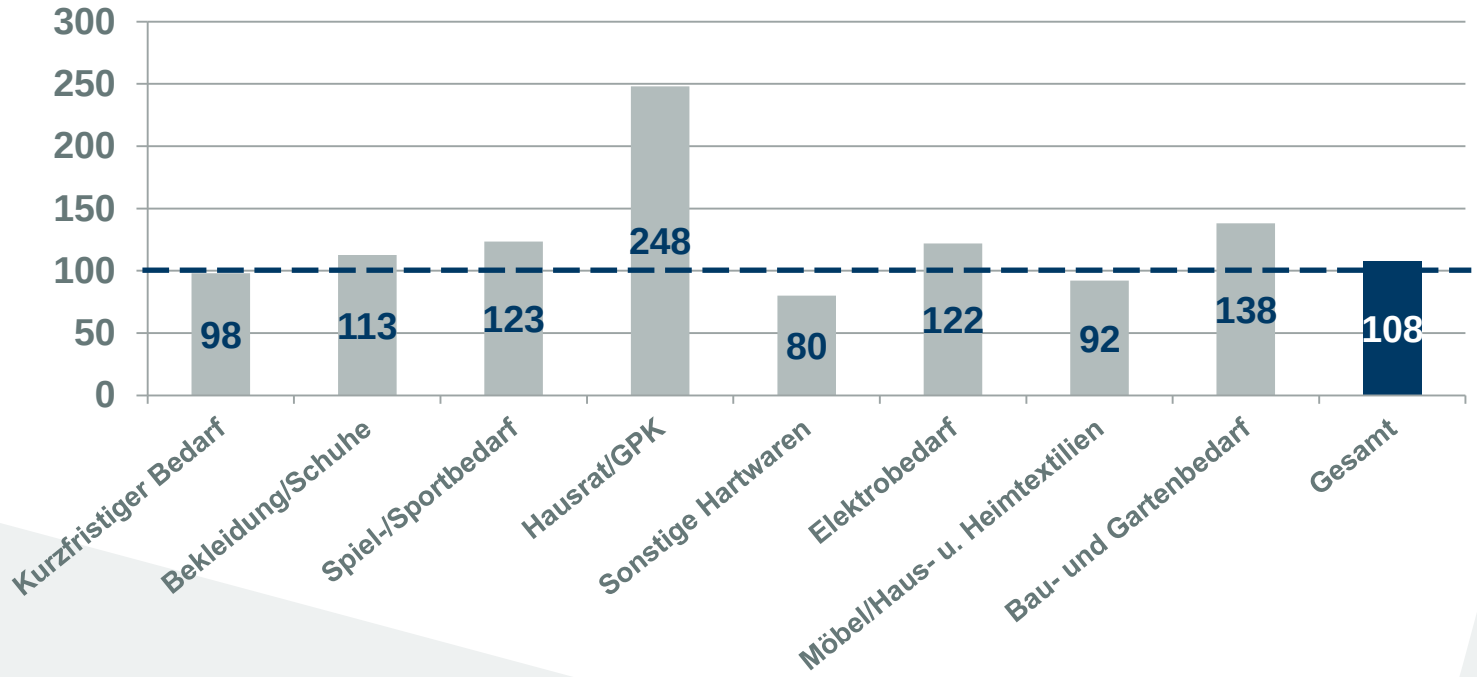


© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Die Zentralität ist gegenüber 2009 gesunken. Sie fällt für ein Mittelzentrum mit 108 % noch steigerbar aus. In einzelnen Branchen sind Angebotsstärken zu erkennen.

Zentralität (in %)

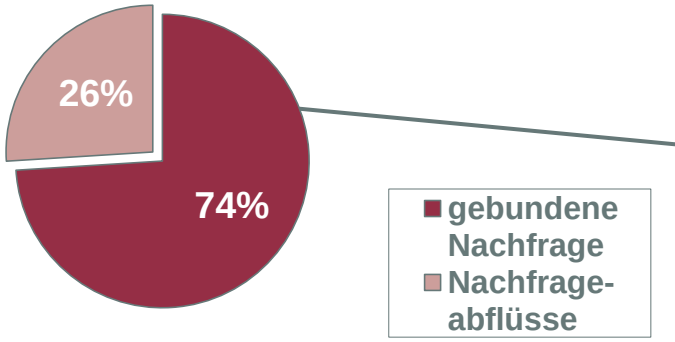


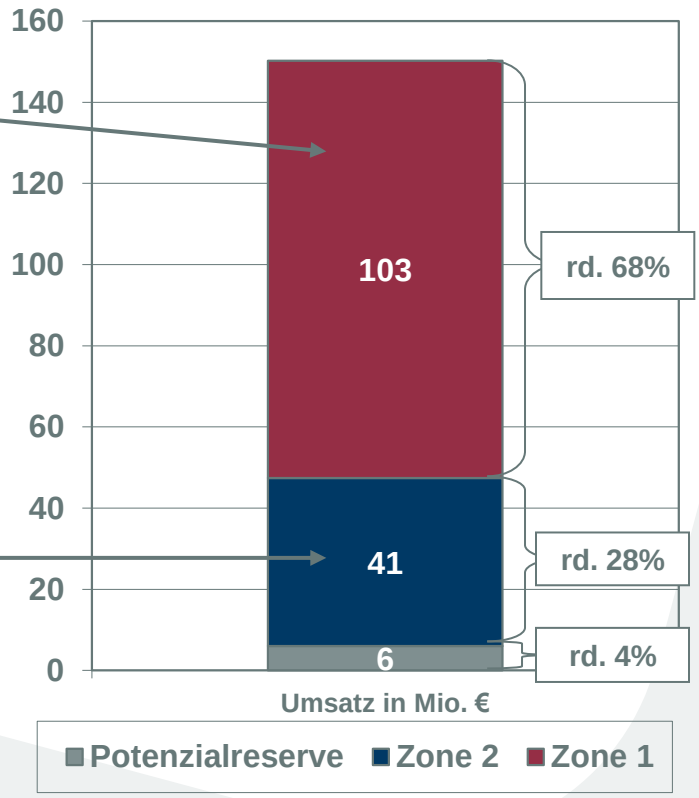
Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Nachfragestromanalyse

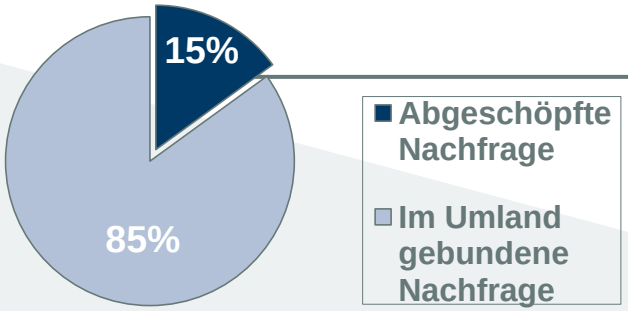
Nachfragepotenzial Friesoythe:
139 Mio. €

Einzelhandelsumsatz Friesoythe:
150 Mio. €





Nachfragepotenzial Umland
(Zone 2): 279 Mio. €



© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Inhaltsübersicht

- Rückblick zur Angebotssituation des Einzelhandels
- Marktgebiet und Zentralitätsanalyse
- **Strategie 2025, Vorgaben und Entwicklungsrahmen**
- Zentren- und Standortstruktur 2019
- Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Orientierung der künftigen Einzelhandelsentwicklung an den Prinzipien der …

… räumlich-funktionalen Arbeitsteilung

Erhöhung der Gesamtausstrahlung durch eine unterschiedliche Profilierung der Einzelhandelsstandorte einer Stadt

… dezentralen Konzentration

Ein auf wenige Standorte konzentriertes Einzelhandelsangebot generiert eine deutlich größere Sogwirkung als ein stark zersplittertes Einzelhandelsgefüge

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Strategieempfehlung: „Stärken stärken“ - Strategie der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung:

Erhöhung der Gesamtausstrahlung durch unterschiedliche Standortprofile

Innenstadtzentrum Friesoythe (Kernbereich)

als multifunktionaler Einzelhandels-standort:

Konzentration der beratungsintensiven, zentrenrelevanten Angebote mit Fachgeschäftscharakter

+

Innenstadt-Ergänzungsbereiche (Nord, Süd)

als fachmarktorientierte Standortlagen (größerflächige* Angebote)

*sofern verträglich

+

Privilegierte Nahversorgungs-standorte (Altenoythe, Gehlenberg, Barßeler Straße)

als ergänzende Wohngebiets-versorgung (Nahversorgung)

Gleichzeitig restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen (Ausnahmen: Kleinstflächen zur Nahversorgung und nicht-zentrenrelevante Sortimente)

©

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Zu beachten:
Vorgaben des LROP Niedersachen 2017

Das LROP setzt vorrangig einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen, insbesondere die kommunale Bauleitplanung.

- Bindung der Träger der Regionalplanung bei der Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme (§ 4 Abs. 1 ROG)
- Bindung der Gemeinden als Träger der Bauleitplanung bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen (§ 4 Abs. 1 ROG i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB: „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“)
- Einzelhandelskonzepte sollten als städtebauliche Entwicklungskonzepte gem. BauGB diesen Vorgaben nicht offensichtlich zuwiderlaufen.
- Jedoch erst bei Planvorhaben des Einzelhandels sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten.

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Vorgaben des LROP Niedersachen 2017
Ausgangslage: Arten von Einzelhandelsvorhaben

- Raumbedeutsame Einzelhandelsbetriebe („Einzelhandelsgroßprojekte“)
  - Einzelhandelsbetriebe ab 800 qm Verkaufsfläche oder vergleichbare Agglomerationen
  - Steuerung durch die Raumordnung
  - im Grundsatz nur im zentralen Siedlungsgebiet Zentraler Orte (ggf. dort auch nur in städtebaulich integrierten Lagen) möglich

- Nicht raumbedeutsame Einzelhandelsbetriebe
  - Insbesondere Einzelhandelsbetriebe unter 800 qm Verkaufsfläche
  - keine Steuerung durch die Raumordnung
  - in den Zentralen Orten und außerhalb der Zentralen Orte möglich

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Grundprinzipien im LROP Niedersachsen 2017 für alle raumbedeutsamen Einzelhandelsbetriebe

Im EHK vom Grundsatz her zu beachten

Kongruenzgebot	Unterscheidung periodische vs. aperiodischer Sortimente; Kongruenzraum: bei periodischen Sortimenten nur Standortkommune; 70/30-Regel:
Konzentrationsgebot	Lage im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Orts
Integrationsgebot einschließlich Regelung zu zentrenrelevanten Randsortimenten	Städtebaulich integrierte Standortlage (Zentren), *Ausnahme* vom Integrationsgebot für Lebensmittel und Drogeriewaren im zentralen Siedlungsgebiet zentraler Orte *Ausnahme* für nicht-zentrenrelevante Sortimente
Abstimmungsgebot	Interkommunale Abstimmung
Beeinträchtigungsverbot	Keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in Friesoythe

bringt Impulse für die Entwicklung in Friesoythe

bringt keine Impulse für die Entwicklung in Friesoythe

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

Entwicklungsrahmen* für die Weiterentwicklung des Einzelhandels bis zum Jahr 2025

	Faktoren	Kurzfristiger Bedarf	Mittelfristiger Bedarf	Langfristiger Bedarf	Summe
	VKF-Bestand in qm	15.400	18.500	26.800	60.700
	Wachstumsinduzierter Flächenzuwachs	900	400	600	1.900
(+)	Erhöhung der Nachfragebindung	1.400	900	1.000	3.300
(+)	Erhöhung der Nachfrage-abschöpfung	-	2.600	4.800	7.400
=	Entwicklungsrahmen Summe 2025 in qm	2.400	1.300 – 3.900	1.600 – 6.400	5.200 – 12.600

* Werte gerundet

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Inhaltsübersicht

- Rückblick zur Angebotssituation des Einzelhandels
- Marktgebiet und Zentralitätsanalyse
- Strategie 2025, Vorgaben und Entwicklungsrahmen
- **Zentren- und Standortstruktur 2019**
- Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

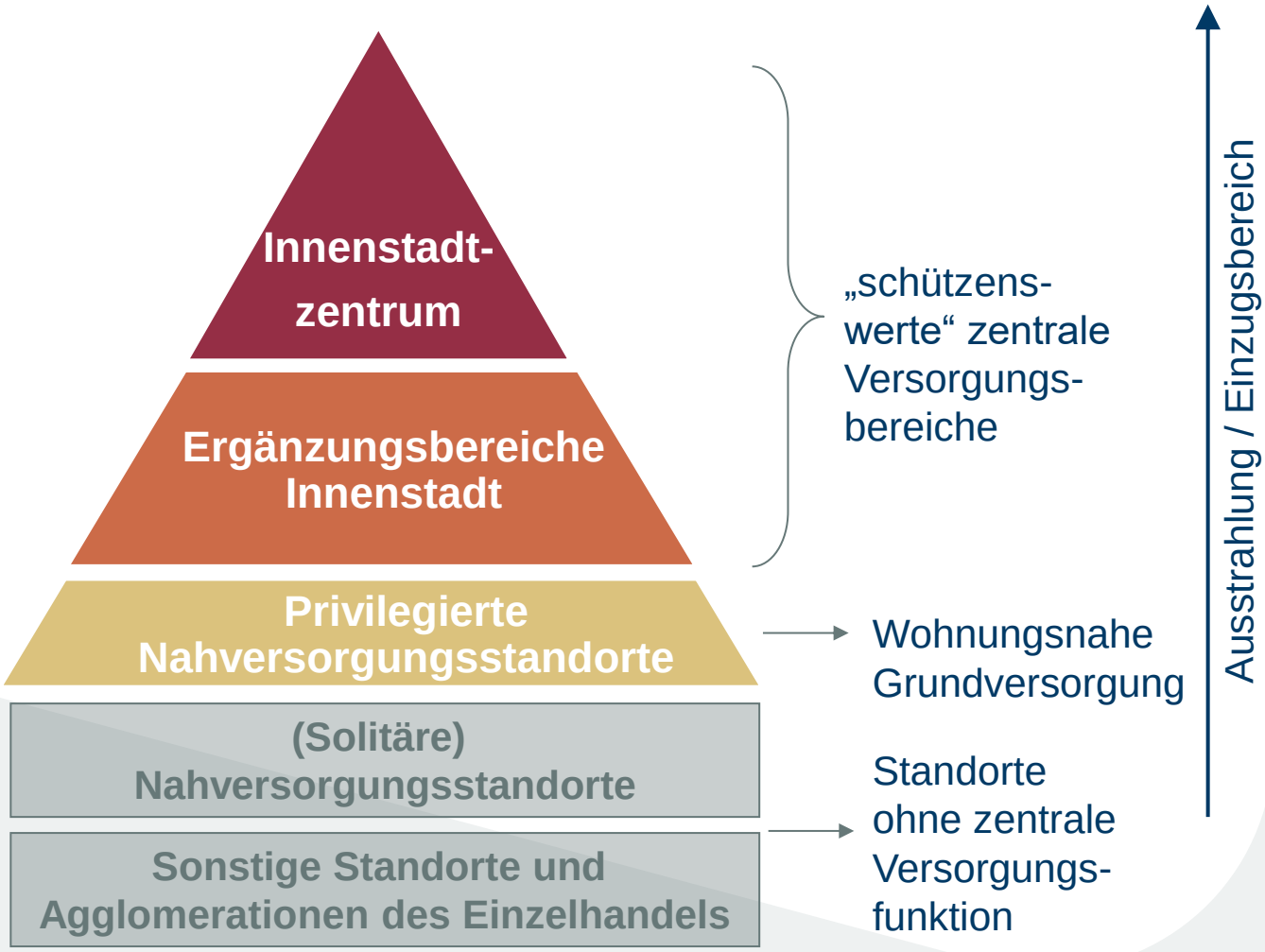
Was ist ein zentraler Versorgungsbereich?

Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“	
Begriff „Versorgungs-bereich“	Räumlich abgrenzbarer Bereich, dem eine bestimmte Versorgungsfunktion zukommt
	Bereich umfasst in der Regel neben Einzelhandelsbetrieben auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen
Begriff „zentral“	Dem Bereich muss die Funktion eines Zentrums zukommen, das die Versorgung des gesamten Gemeindegebietes oder eines Teilbereiches mit einem bestimmten Spektrum an Waren und sonstigen Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellt

Quelle: Kuschnerus 2007

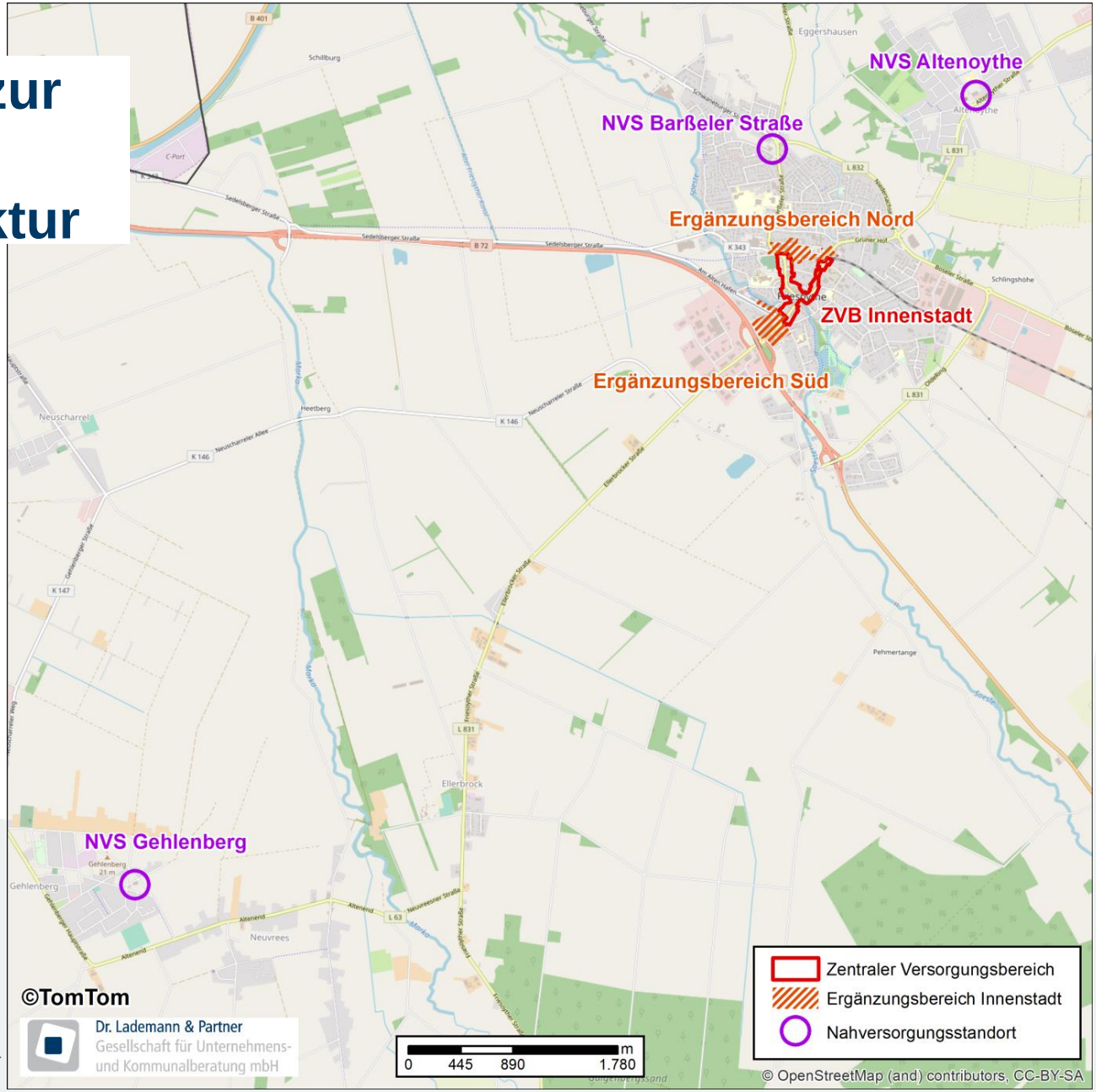
Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Hierarchisches Zentrenmodell



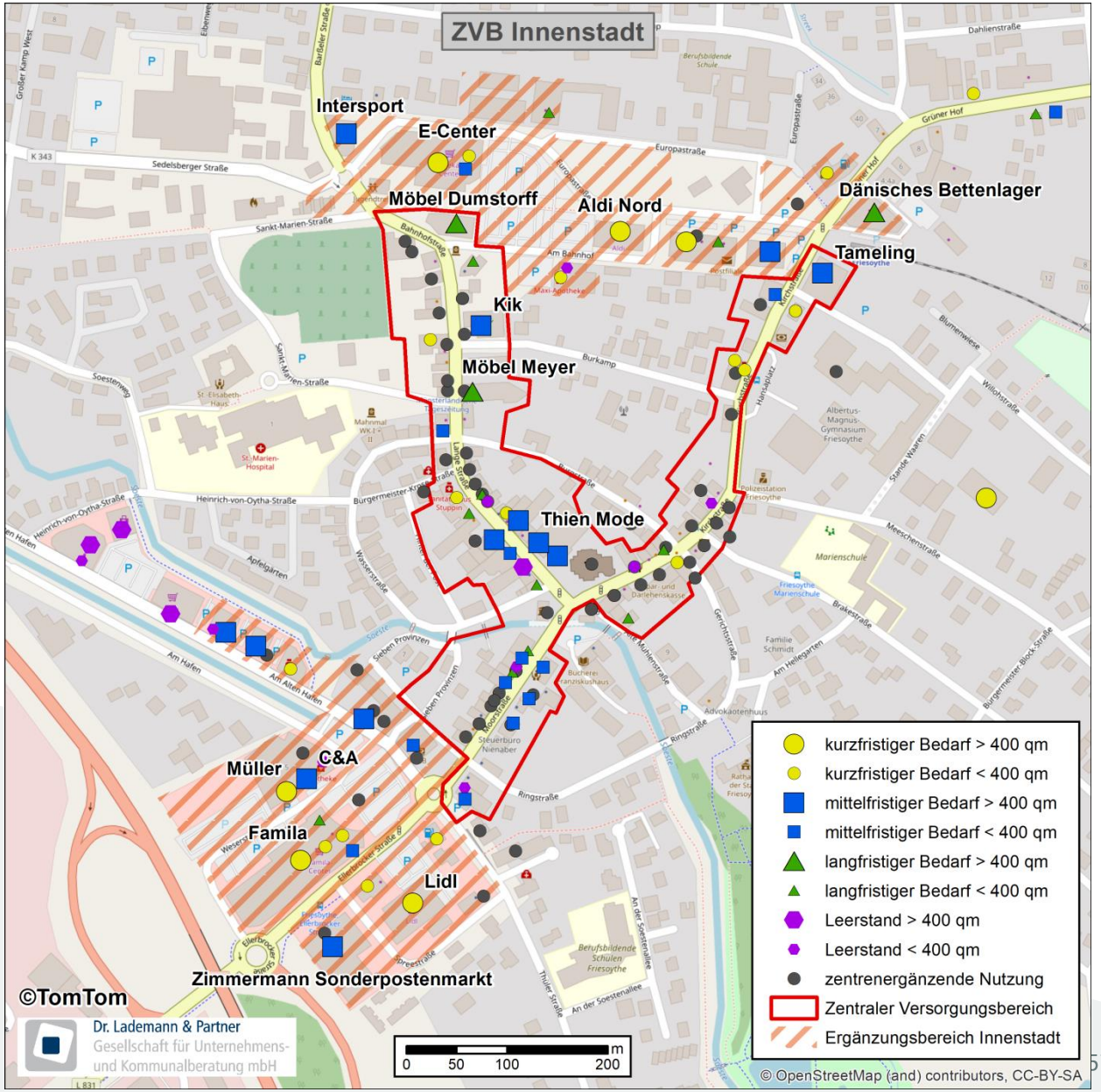
Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Empfehlung zur Zentren- und Standortstruktur



© Dr. Lademann & Partner

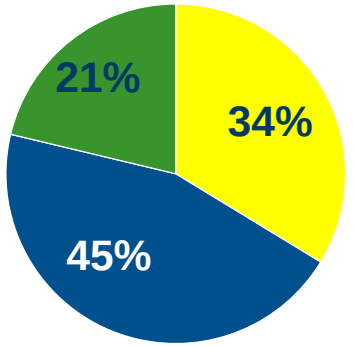
Innenstadt + Ergänzungsbereiche



Status quo

Gesamtverkaufsfläche:

32.335 m²



- 63 EH-Betriebe
- 75 konsumnahe Nutzungen
- 10 Leerstände

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

DIENST-LEISTUNGEN

Innenstadt + Ergänzungsbereiche | Bewertung

Stärken:

- Zentrale Lage innerhalb von Friesoythe
- Verkaufsflächenanteil insgesamt von knapp zwei Drittel im Stadtgebiet
- sogstärkste Einzelhandelslage mit Magnetbetrieben aus den Bereichen Lebensmitteleinzelhandel, Hausrat, Bekleidung, Baubedarf, etc. -> in den Ergänzungsbereichen autokundenorientierter Versorgungseinkauf

Schwächen:

- ohne konsequente Steuerung der Ergänzungsbereiche Gefahr der gegenseitigen Kannibalisierung zu Lasten der Innenstadtkernentwicklung
- Innenstadt-Kernbereich besitzt mit rd. 18 % zu geringes VKF-Gewicht

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

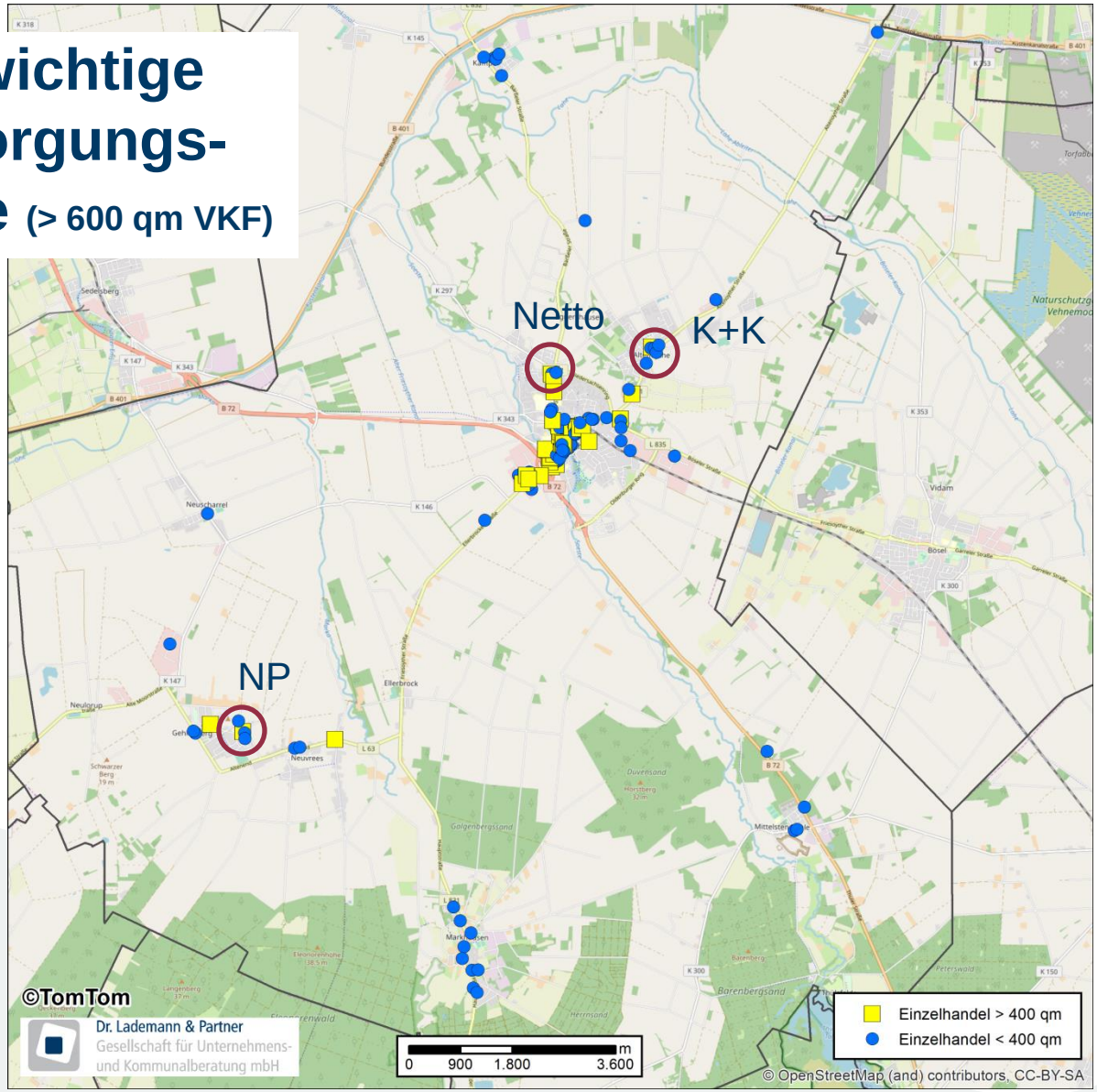
Innenstadt + Ergänzungsbereiche | Bewertung

Handlungsziele:

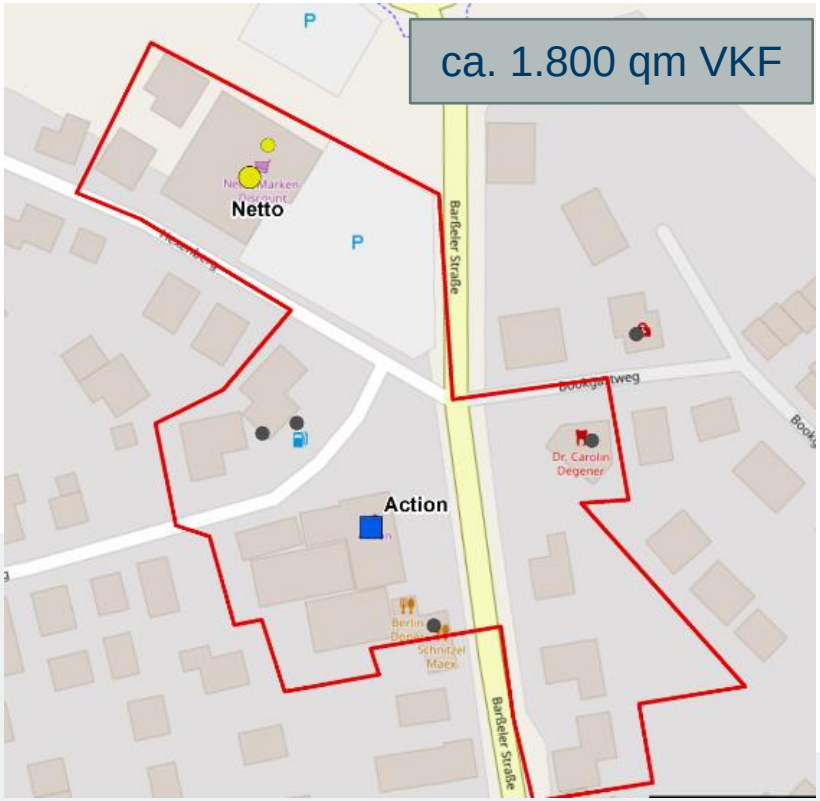
- Bestandssicherung und Stärkung des Einzelhandelsgefüges im Innenstadtkern
- Im Rahmen der Bestandssicherung sollen in den Ergänzungsbereichen marktadäquate Entwicklungsspielräume unter Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen eingeräumt werden (Einzelfallprüfung der Verträglichkeit)
- In den Ergänzungsbereichen Ansiedlung flächenintensiver Angebote, sofern nachweislich im Kernbereich der Innenstadt keine geeigneten Potenzialflächen verfügbar sind.
- Überprüfung der Bebauungspläne auf Kongruenz mit den (neuen) Zielen der Einzelhandelsentwicklung. Restliche Bereiche des SO Alter Hafen mit einzelhandelsfremden Nutzungen entwickeln (Wohnen, Altenheim, o.ä.)

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Weitere wichtige Nahversorgungs-standorte (> 600 qm VKF)



Die ehemaligen NVZ Barßeler Straße und NVZ Altenoythe und werden als Privilegierte Nahversorgungsstandorte weitergeführt.



Bestand und Empfehlungen: Einzelhandel > 300 qm VKF in sonstigen Lagen

Kurzfristiger Bedarf

- Fleischerei-Werksverkauf
- Getränkemarkt

Mittelfristiger Bedarf

- Nonfood-Discounter

Langfristiger Bedarf

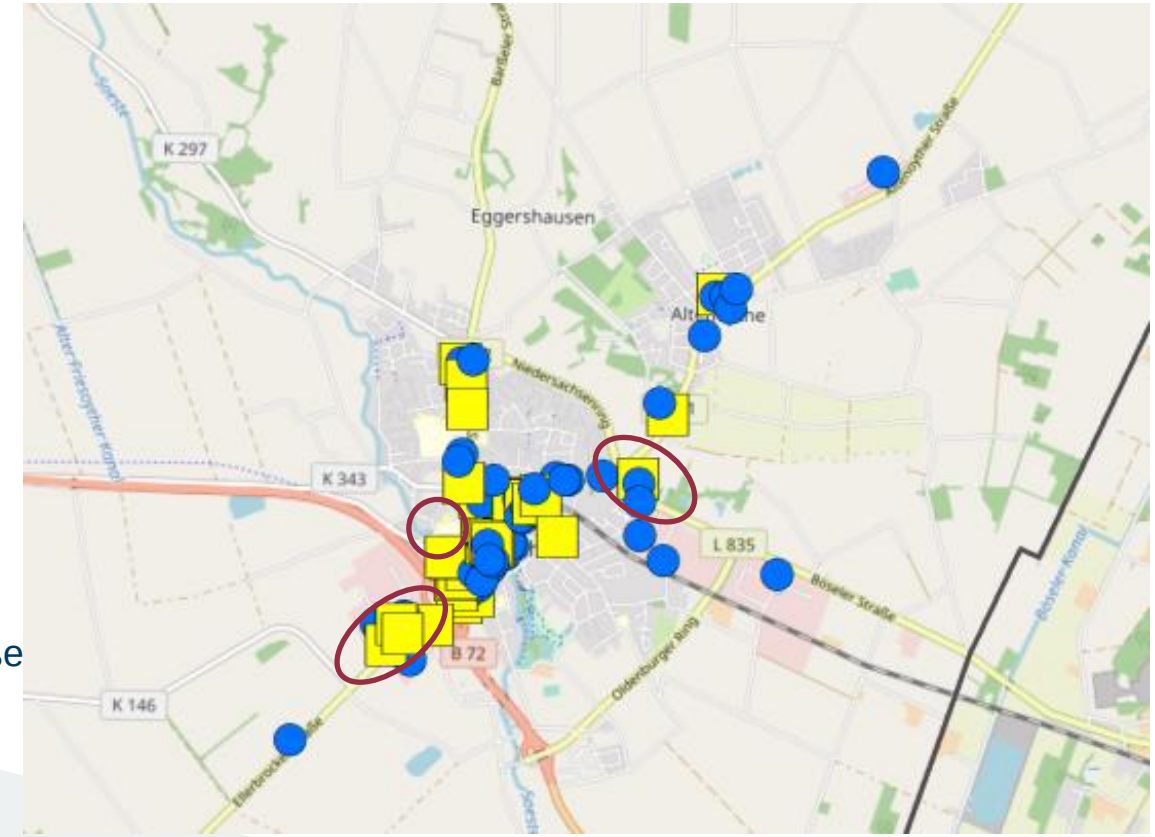
- Möbel, Küchen
- Heimtextilien
- Elektro-Fachmarkt

- Baubedarf
- Gartenbedarf
- Tierbedarf

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Sonstige agglomerierte Standortlagen

- Bereich Alter Hafen (tlw.)
- Bereich Böseler Straße
- Bereich Ellerbrocker Straße



Inhaltsübersicht

- Rückblick zur Angebotssituation des Einzelhandels
- Marktgebiet und Zentralitätsanalyse
- Strategie 2025, Vorgaben und Entwicklungsrahmen
- Zentren- und Standortstruktur 2019
- **Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung**

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

NEU

Orientierungswert der Bagatellgrenze – der Friesoyther Laden

- Ermittlung typisches Ladenformat mittels Bestandsanalyse (Maßstab: mittlere Betriebsgröße der Innenstadt [Kernbereich])
  -> Festsetzungsfähiger Anlagetyp in B-Plänen zur Feinsteuerung (unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm)
- Kriterien des „Friesyother Ladens“
  - Maximale Verkaufsfläche = 300 qm (Maßstab ist VKF-Größe im Kernbereich der Innenstadt)
  - Steuerung des zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortiment
  - typischerweise als Funktionsunterlagerung in Erdgeschosslagen von Wohn- und Geschäftshäusern (Kernort) sowie in den Ortschaften
  - „Friesoyther Laden“, z.B.: Bäcker, Fleischer, Apotheke, Kiosk
- Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereichen für Friesoyther Laden auszuschließen, da als Solitärstandort hiervon keine strukturprägende Funktion ausgeht.
- Steuerungsbedarf auch beim Umfang des einzelnen Randsortiments bei dem großflächigen Einzelhandel > 800 qm VKF

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Modifizierter Vorschlag für Steuerungsregel
Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten

Ansiedlungsregel 1:

- Prioritär sind nahversorgungsrelevante Sortimente im **Innenstadtzentrum** anzusiedeln. Im **Kernbereich** stets möglich, in den Ergänzungsbereichen dann, sofern negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.
- Nachgeordnet ist zu empfehlen:

– Die **Innenstadt-Ergänzungsbereiche Nord/Süd** fungieren als Ausweichstandorte bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten - vorzugsweise sind hier Läden > 800 qm VKF abzusichern (sofern negative Wirkungen auf andere Standortlagen nicht zu erwarten sind).

– Absicherung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten an **privilegierten Nahversorgungsstandorten** außerhalb des räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs.

– An **sonstigen integrierten Lagen** nur unter der Voraussetzung: Sie dienen der Nahversorgung der im Nahbereich vorhandenen Wohnbevölkerung und lassen keine Auswirkungen auf den ZVB erwarten. Die Verkaufsfläche ist dort auf max. 300 qm VKF begrenzt (auch Agglomerationen). Im Einzelfall kann eine VKF von bis zu 800 qm VKF begründet werden (Nachweis von Bedarf sowie Ausschluss von Auswirkung auf Entwicklungsperspektiven zulasten Privilegierter Lagen erforderlich).

- Vor dem Hintergrund der Gefahr einer Zersplitterung des Angebots ist nahversorgungs-relevanter Einzelhandel in nicht integrierten Lagen auszuschließen. Gewerbegebiete sind vom nahversorgungsrelevanten Einzelhandel freizuhalten.

© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Modifizierter Vorschlag für Steuerungsregel
Vorhaben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Ansiedlungsregel 2:

- Zentrenrelevante Kernsortimente sind in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln:
  Das Innenstadtzentrum (**Kernbereich**) stellt das Investitionsvorranggebiet dar. Die **Innenstadt-Ergänzungsbereiche Nord/Süd** fungieren als Standorte für Fachmärkte (Abbau von Angebotslücken, größerflächige Betriebe).
- Ausschluss von neuen zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der o.g. privilegierten Standortlagen. Die Bestandsbetriebe bleiben davon unberührt. Die Überprüfung und Anpassung von relevanten Bebauungsplänen wird empfohlen.
- Ausnahme: Im begründeten Einzelfall kann für integrierte Standortlagen, die keine Wechselwirkung mit dem Innenstadtzentrum von Friesoythe haben, eine VKF von bis zu 300 qm VKF angesehen werden. Agglomerationen sind summarisch zu bewerten.
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind außerhalb der privilegierten Standortlagen auf 10 % (max. 800 qm VKF) zu begrenzen. Teilsortimente sind dabei auf je max. 300 qm VKF zu begrenzen.

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Modifizierter Vorschlag für Steuerungsregel
Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Ansiedlungsregel 3:

- Nicht-zentrenrelevante Sortimente sollten vorrangig in den Zentren und in den Bereichen Böseler Straße und Ellerbrocker Straße angesiedelt werden, um Agglomerationseffekte zu erschließen.
- Sie sind nachgeordnet auch an anderen Standorten, insb. der Innenstadt und ihren Ergänzungsbereichen möglich.
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind außerhalb des Innenstadtzentrums / Ergänzungsbereiche auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 800 qm VKF) zu begrenzen

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Modifizierter Vorschlag für Steuerungsregel
Änderungen im Bestand / Bestandsschutz

Ansiedlungsregel 4:

Umgang mit Bestandsbetrieben: Betriebssicherung 10 %

- Vorrangiges Entwicklungsziel ist die Sicherung bestehender Angebote. Der aktive Bestandsschutz kann bis zu einer VKF-Erweiterung um +10 % im Gültigkeitszeitraum des Einzelhandelskonzepts als konform mit den Steuerungsregeln bewertet werden.
- Bei zentralen Versorgungsbereichen (inkl. Ergänzungsbereiche) und den Privilegierten Nahversorgungsstandorten ist eine Umnutzung bestehender Angebote innerhalb des gleichen Sortiments sowie zugunsten nicht zentrenrelevanter Sortimente grundsätzlich möglich.
- Bei sonstigen Lagen ist eine Umnutzung bestehender Angebote stets zugunsten nicht-zentrenrelevanter Sortimente oder einzelhandelsfremder Nutzungen zu prüfen.
- Betriebe des Kfz-Handels sowie Großhandel/Produktion mit max. 10 % Umsatz durch Endverbraucher unterliegen nicht den Steuerungsregeln.

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Friesoyther Sortimentsliste")		
nahversorgungsrelevant*	**zentrenrelevant**	**nicht-zentrenrelevant**
Nahrungs- und Genussmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Drogerie-, Wasch-, Kosmetikartikel	Baby- und Kinderartikel	Antiquitäten
Getränke	Bücher	Bau- und Heimwerkerbedarf
Pharmazeutischer Bedarf	Computer und Telekommunikation	Bettwaren, Matratzen
Schnittblumen	Elektrokleingeräte	Bodenbeläge, Teppiche
Zeitungen, Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör	Campingartikel und -möbel
	Foto, Film, Optik, Akustik	Elektrogroßgeräte, Weiße Ware
	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Gartenbedarf, Pflanzen
	Glas, Porzellan, Keramik	Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
	Haus- und Tischwäsche	Kfz-Zubehör
	Hausrat/ Haushaltswaren	Lampen/ Leuchten/ Sonstige Elektroartikel
	Hobby-/ Bastelartikel, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Lebende Tiere, Tiernahrung, Zubehör
	Kunstgegenstände, Bilderrahmen	Sanitätswaren
	Lederwaren, Koffer, Taschen	Sportgroßgeräte
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	
	Papier, Schreibwaren	
	Parfümeriewaren	
	Reiten, Angeln, Waffen, Jagdbedarf	
	Schuhe	
	Spielwaren	
	Sportartikel und -bekleidung	
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	
	Unterhaltungselektronik	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Modifizierte Steuerungsempfehlungen

Standortlage \ Hauptsortiment	Nahversor-gungsrelevant			Zentren-relevant			Nicht-zentren-relevant			Anmerkung
	<300 qm	> 300 bis <800 qm	>800 qm	<300 qm	> 300 bis <800 qm	>800 qm	<300 qm	> 300 bis <800 qm	>800 qm	
Innenstadt (Kernbereich)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Alle Sortimente und Größen zulässig
Innenstadt-Ergänzungsbereiche	O	O	✓	O	O	✓	✓	✓	✓	Standortbereich v.a. großflächige Nutzungen
Privilegierte Nahversorgungsstandorte	✓	✓	✓	O	X	X	✓	O	O	Sicherung der Nahversorgung
Sonstige Lagen	✓	O	X	O	X	X	O	O	O	Anpassung Bebauungspläne

Nahversorgungs- und zentrenrel. Randsortimente sind bis max. 10 % des Gesamtvorhabens zulässig.
Agglomerations- und Gemengelagen kleinflächiger Betriebe sind kumuliert zu betrachten.

© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!
Anregungen? Fragen?

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311 • 22159 Hamburg
Altmarkt 10d • 01067 Dresden
Prinzenallee 7 • 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c • 70173 Stuttgart

© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Nachtrag

Übersicht über wesentliche Veränderungen zwischen den Einzelhandelskonzepten aus 2009 und 2019 in Bezug auf die Ortsteile

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Übersicht über wesentliche Veränderungen Einzelhandelskonzepte 2009 und 2019
ZENTRENEINSTUFUNG - allgemein

- Veränderung der Zentreneinstufung aufgrund Rechtsprechung
- Ausschließlich Konzentration auf das Innenstadtzentrum mit historischer Altstadt und den beiden Ergänzungsbereichen (Bereich Europastraße wird als Zentrum aufgestuft)
- Ehem. Nahversorgungszentren gehen mit NP in Gehlenberg als Privilegierte Nahversorgungsstandorte hervor
  > Veränderung: keine nennenswerte
- Keine Hervorhebung von Einzelstandorten (Lidl: wurde als nicht integriert dargestellt und keine Empfehlung zur Weiterentwicklung), sonstigen Fachmarktstandorten oder Ortsteilzentren ohne prägenden Einzelhandelsbesatz
  > Veränderung für Streulagen:
  2009: zentrenrelevante Sortimente bis 200 qm VKF zulässig,
  2019: Problem: 200 qm als beliebige Größe – zu unbestimmt

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

Übersicht über wesentliche Veränderungen Einzelhandelskonzepte 2009 und 2019
ZENTRENEINSTUFUNG - Ortsteilzentren

- Grobe Abgrenzung der Einzelhandelslagen in Ortsteilen, dabei beschreibend: Keine zentrale Bedeutung für Nahversorgung sondern nur diese ergänzend.
  Empfehlung für Markhausen und Gehlenberg: Ansiedlung eines Nahversorgers mit max. 1.200 qm VKF. An integrierten Wohnstandorten sollen Angebote bis max. 200 qm periodische Sortimente möglich sein (Standorte mit wohnortnaher Grundversorgung). D.h.: Keine Weiterentwicklungsempfehlung im EHK 2009
- Empfehlung Ortsteilzentren insg. max. 650 qm Potenzial für Lebensmittel, vorzugsweise Markhausen/Gehlenberg , max. 100 qm zentrenrel. Sortimente, nicht-zentrenrel. Sortimente < 800 qm
  -> 2019: mit NP-Markt wurde VKF-Potenzial für Lebensmittel ausgeschöpft
- Empfehlung Sonstige integrierte Lagen: bis 200 qm nahversorgungsrel. Sortimente, keine zentrenrel. Sortimente, nicht-zentrenrel. Sortimente < 800 qm VKF
- 2019 NEU: Sonderregel Bestandsicherung + 10 %,
  Nahversorgung in Streulagen/Ortsteilen max. 800 qm (wenn maßstabsgerecht ; sonst 300 qm)
  -> 2019: deutlich mehr Spielraum als 2009!

© Dr. Lademann & Partner GmbH · Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg · Telefon +49 40 6455770 · www.dr-lademann-partner.de

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.