Stadt + Handel

Dr. Fabian Schubert
(Projektleitung Karlsruhe)

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wetzlar

Ergebniszusammenfassung
Juni 2018







Die Rolle des Einzelhandelskonzeptes



- Grundlage den Wandel im Handel aktiv zu begleiten/Einkaufslagen strategisch sichern und entwickeln
- Sicherung/Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung
- Ermittlung von sortimentsspezifischen Entwicklungspotenzialen
- Sortimentsliste und Ansiedlungsleitsätze zur aktiven Steuerung künftiger Neuansiedlungen
- Basis für einzelhandelsbezogene Bauleitplanung
- Planungssicherheit für Stadt und Investoren
- ‚Aktive' Standortentwicklung
- Berücksichtigung der Vorgaben der Landesplanung/Regionalplanung

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB → Beschluss des Konzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept

Empirische Untersuchungen

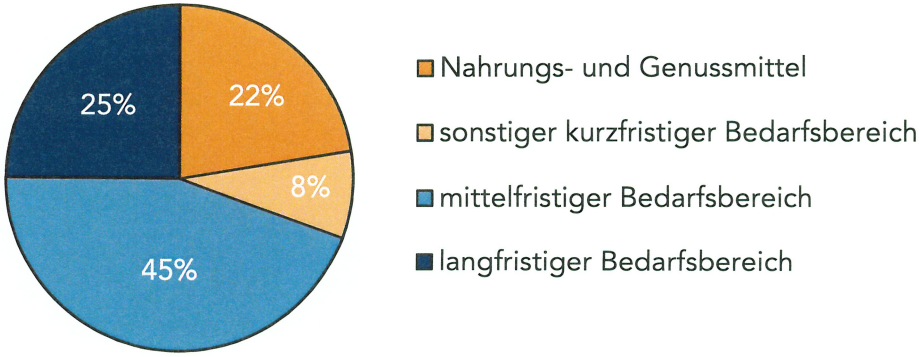
	Bestandserhebung	Passantenbefragung	Händlerbefragung	Kundenherkunfts-erhebung
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	09/2016 + 01/2018 Bestandsaktualisierung im Innenstadtzentrum	09/2016	09/2016	09/2016
Methode	flächendeckende Vollerhebung	Halbstandardisierter Fragebogen Befragungsstandorte: ▪ Forum ▪ Buderusplatz ▪ Langgasse ▪ Altstadt	Flächendeckende Verteilung von Frage-bögen im Stadtgebiet/ Onlinebefragung (Rücklauf = 19 Fragebögen; 5%)	Verteilung von Erhebungsbögen an ausgewählte Einzelhändler in der Innenstadt/Altstadt (n = 22), (Rücklauf = 2)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe; städtebauliche Analyse/ zentrenergänzende Funktionen, Leerstände	Passantenherkunft nach Sortiment; Angebots-lücken; Standort-bewertungen	Angebotslücken; Umsatz-herkunft; Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Einzugsbereiche, Umsätze, Stärken/Schwächen Analyse	Umsatzherkunft je nach Sortiment, Touristische Effekte

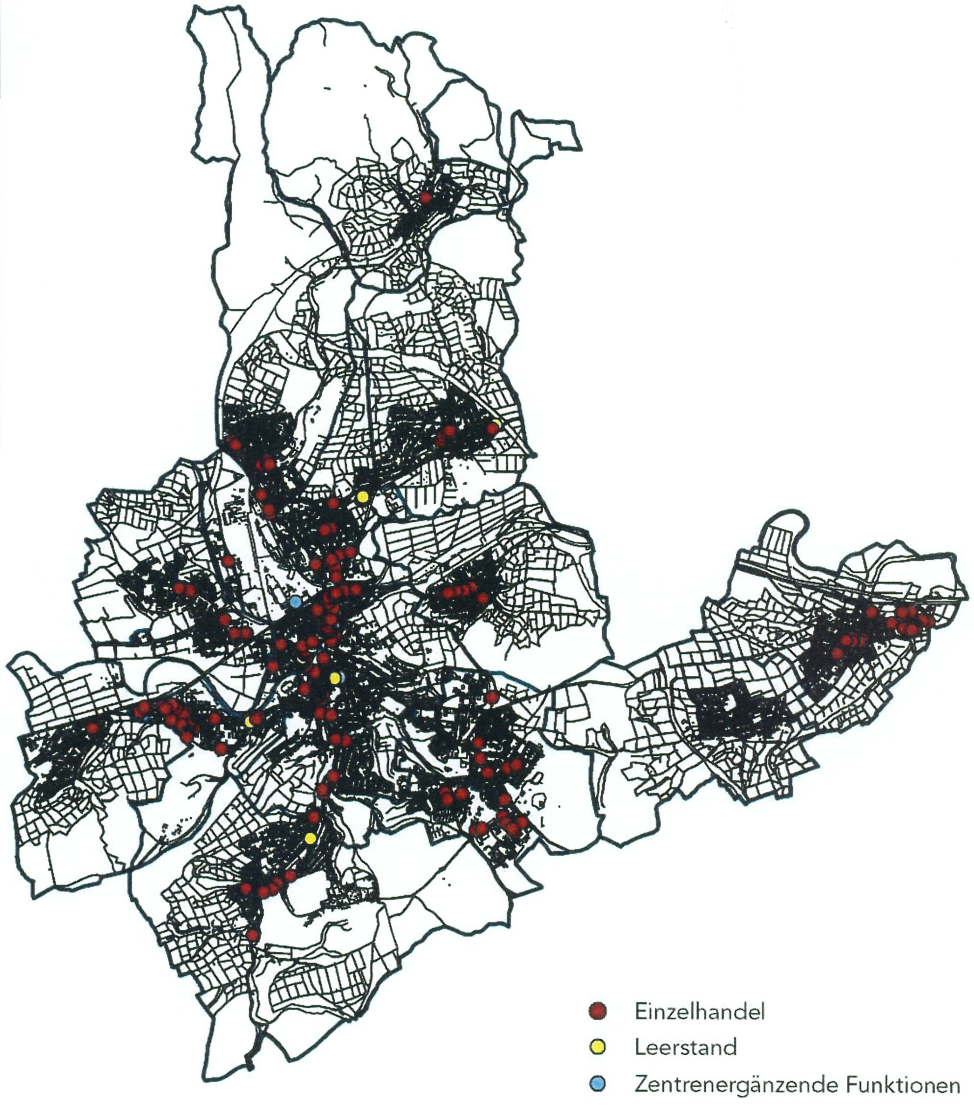
Einzelhandelsbestand Stadt Wetzlar

	Bestandserhebung 09/2016, 01/2018
Anzahl der Betriebe*	402
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	208.400 m²
Verkaufsfläche / Einwohner	4,0 m²

*ohne Leerstände, VKF gerundet

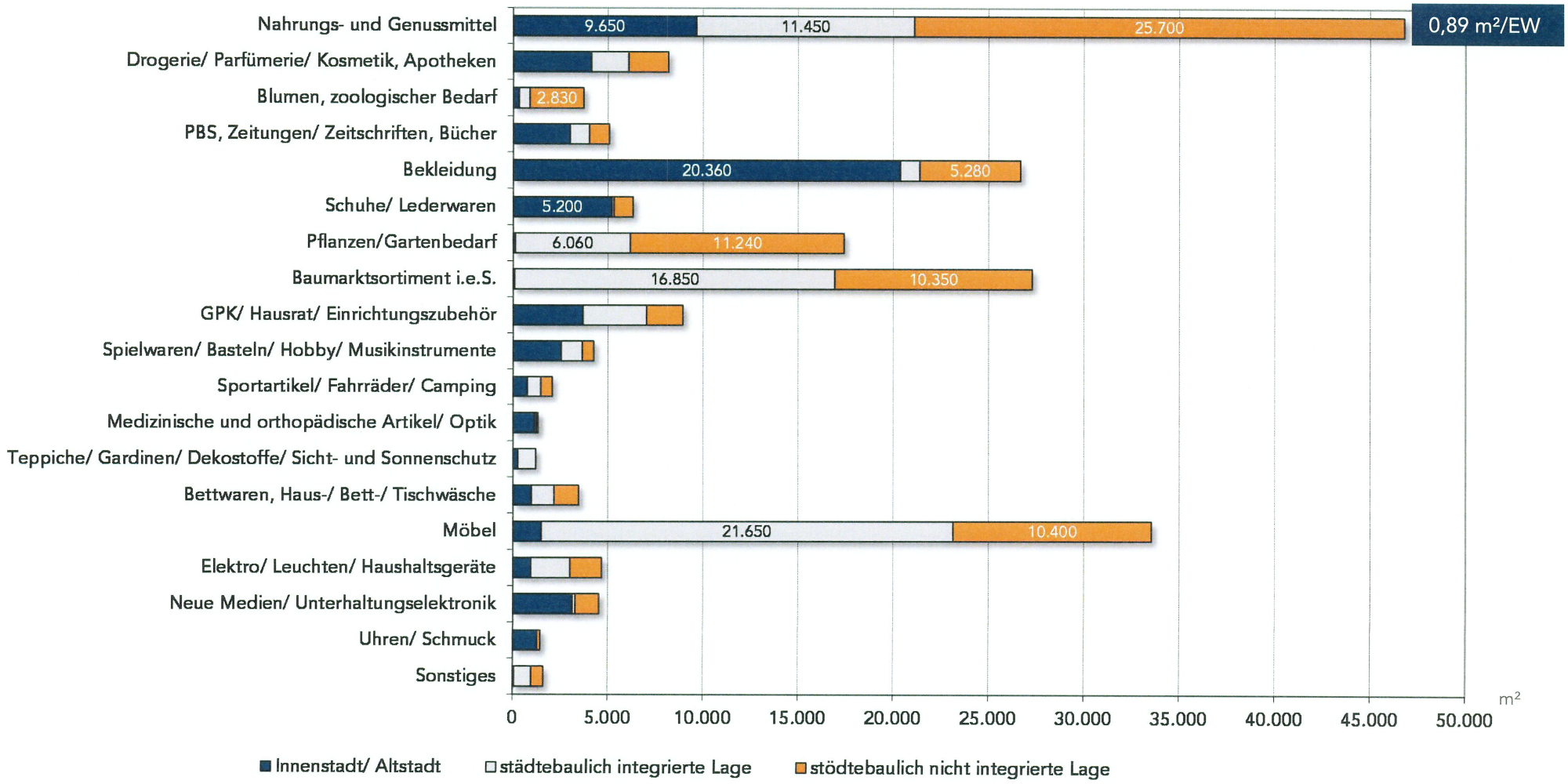
Verkaufsflächen nach Bedarfsstufen





Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 9/2016, 01/2018, Kartengrundlage: Stadt Wetzlar

Verkaufsfläche nach Warengruppen und Lagen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 9/2016,01/2018

- **Anteil Verkaufsflächen in nicht integrierten Lagen rd. 37 % (55 % NuG)**

Einzelhandelsbestand nach ausgewählten Lagebereichen

	ZVB Innenstadt	ZVB Altstadt	Sturzkopf	Naunheimer Straße	Silhöfer Aue (Westend)	Gewerbe-gebiet Dutenhofen	Hörnsheimer Eck
Anzahl Einzel-handels-betriebe*	167	74	5	6	22	15	8
Anteil gesamt-städtisch	42 %	18 %	1 %	1 %	5 %	4 %	2 %
Verkaufs-fläche in m²*	51.750	7.000	1.410	5.350	20.080	23.630	13.250
Anteil gesamt-städtisch	25 %	3 %	1 %	3 %	10 %	11 %	6 %

*ohne Leerstand; VKF-Angaben gerundet; Abweichungen rundungsbedingt

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 09/2016, 01/2018

Sortimentsspezifische Kennzahlen

Warengruppen	VKF in m²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	46.800	230,3	122,2	188%
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	8.160	34,8	19,2	181%
Blumen, zoologischer Bedarf	3.720	6,9	5,9	116%
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5.060	18,4	9,1	202%
kurzfristiger Bedarfsbereich	**63.740**	**303,0**	**156,4**	**194%**
Bekleidung	26.670	77,2	28,1	275%
Schuhe/Lederwaren	6.310	18,6	7,6	246%
Pflanzen/Gartenbedarf	17.410	13,1	4,5	294%
Baumarktsortiment i.e.S.	27.280	51,8	25,7	201%
GPK/ Hausrat/Einrichtungszubehör	8.930	13,2	3,6	362%
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	4.230	13,7	7,1	194%
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2.060	6,2	5,9	105%
mittelfristiger Bedarfsbereich	**92.890**	**187,2**	**82,4**	**227%**
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1.320	7,7	4,3	179%
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.210	3,7	3,3	112%
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	3.450	6,9	3,2	217%
Möbel	33.540	56,8	16,4	346%
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	4.680	17,2	9,1	189%
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	4.530	34,4	20,9	165%
Uhren/ Schmuck	1.440	7,4	3,9	188%
Sonstiges*	1.600	2,2	1,7	126%
langfristiger Bedarfsbereich	**51.770**	**92,9**	**62,9**	**148%**
Gesamt	208.400	583,1	301,7	193%

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2018; Kaufkraftzahlen; IFH 2017; VKF-Angaben gerundet;
GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Parameter

- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf
  ⇨ sortimentsbezogene Unterschiede
- Bevölkerungsentwicklung nach der Hessenagentur
  (Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen uns seine Regionen 2016)
  ⇨ - 0,8 % von 2014 - 2030 im Lahn-Dill-Kreis

  ⇨ Falls sich die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre (Bevölkerungszuwachs) weiter fortsetzt, ist auch in den nächsten Jahren vom einem weiteren Bevölkerungszuwachs in Wetzlar auszugehen.
- Verkaufsflächenansprüche der Anbieter
  ⇨ leichte Impulse (sortimentsspezifisch)
- Zielzentralitäten
  ⇨ sortimentsspezifische Impulse in einzelnen Warengruppen

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Grundsätzlich zu beachten:

- Aufzeigen von Spielräumen: (bis 2026)
- Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotential entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungs-planungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.
- Die prognostizierten Entwicklungspotenziale können und sollen keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungsmaßstab verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandels-entwicklung der Stadt Wetzlar korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Warengruppe	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	
	Arrondierungsspielräume*	Potenziale für Neuansiedlungen
Nahrungs- und Genussmittel	✓	✓
Blumen, zoologischer Bedarf	✓	✓
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	✓	○
Bekleidung	✓	○
Schuhe/Lederwaren	✓	○
Baumarktsortiment i.e.S.	✓	○
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	✓	○
Sportartikel/Fahrräder/Camping	✓	✓
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sonnenschutz	✓	○
Möbel	✓	○
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	✓	○

***Arrondierungsspielräume: z. B. Erweiterung bestehender Betriebe; Ansiedlung von Fachgeschäften.**

ZVB Innenstadtzentrum

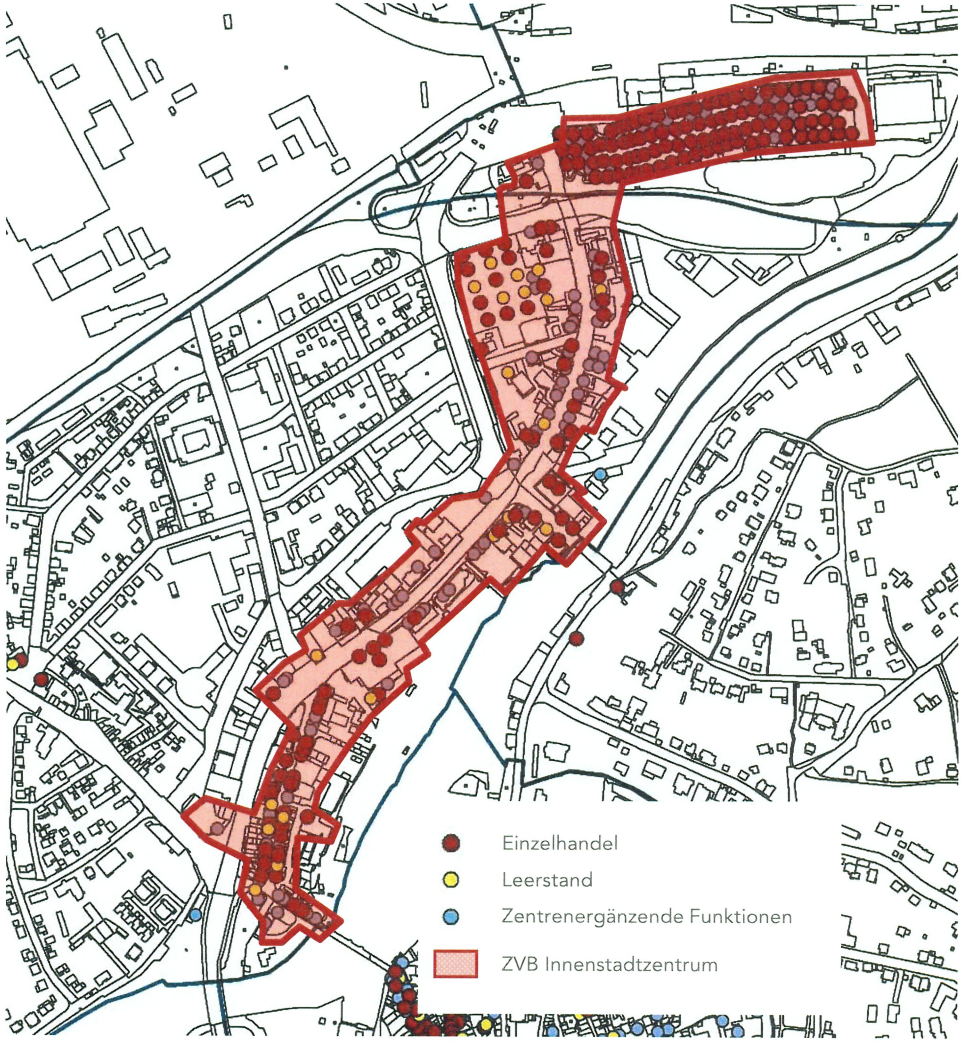
	Bestandserhebung 1/2018
Anzahl der Betriebe*	167
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	51.750
Zentrenergänzende Funktionen	115
Leerstände	15 (8%)

*ohne Leerstand; VKF-Angaben gerundet

- Langgestreckter Innenstadtbereich
- variierende Einzelhandelsstrukturen EKZ Forum, Bahnhofstraße, Karl-Kellner-Ring, Langgasse
- deutlich variierende städtebauliche Strukturen
- z.T. Lücken im Besatz – aber städtebaulich Funktionaler Zusammenhang erkennbar

Verkaufsflächen nach Bedarfsstufen





Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 1/2018, Kartengrundlage: Stadt Wetzlar

ZVB Altstadtzentrum

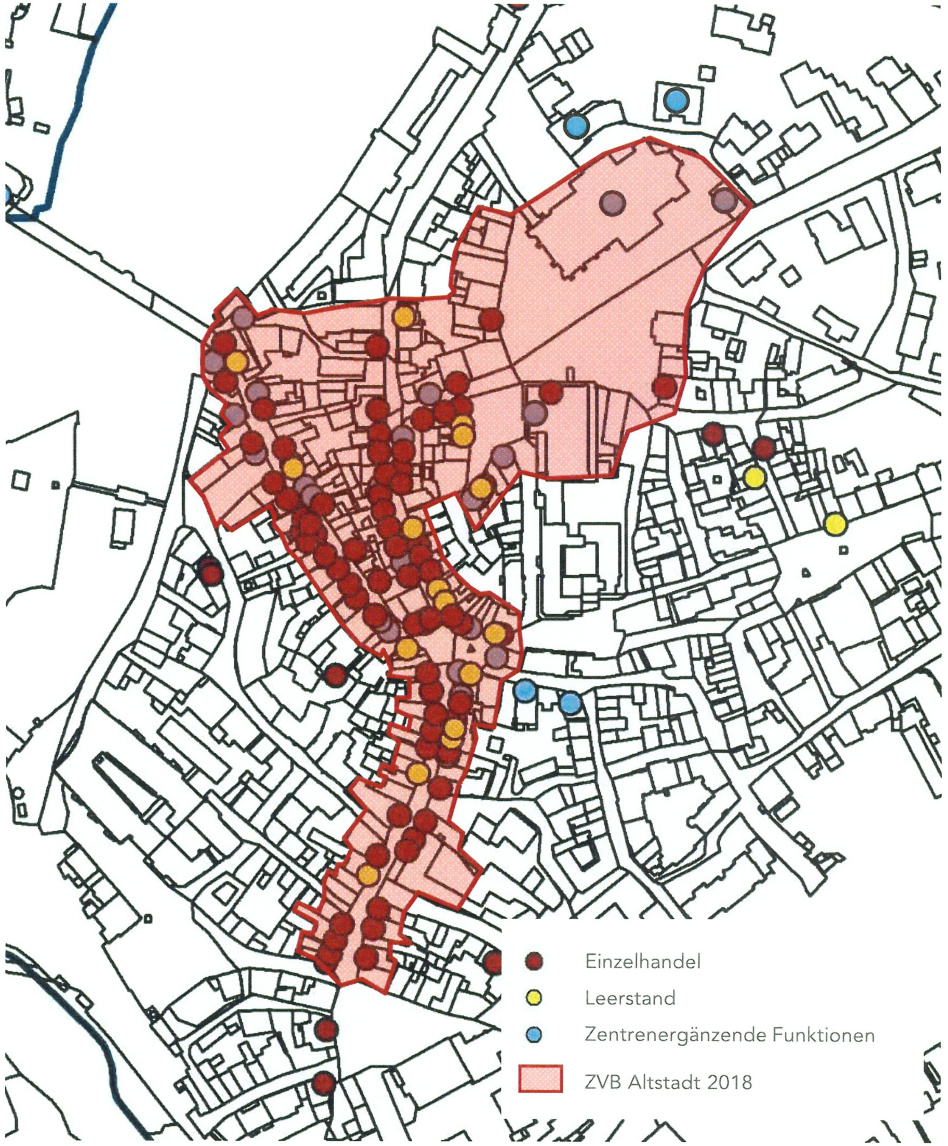
	Bestandserhebung 9/2016
Anzahl der Betriebe*	74
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	7.000
Zentrenergänzende Funktionen	43
Leerstände	17 (19%)

*ohne Leerstand; VKF-Angaben gerundet

- Überwiegend kleinteiliger Facheinzelhandel
- Ergänzt durch zentrenergänzende Funktionen
- Magnetbetrieb EDEKA
- Attraktive städtebauliche Gestaltung, hohe Aufenthaltsqualität durch historischen Fachwerkbestand

Verkaufsflächen nach Bedarfsstufen





Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 9/2016, Kartengrundlage: Stadt Wetzlar

Stärken

Innenstadt und Altstadt:

- Gute funktionale, städtebauliche Ergänzung beider ZVB
- Versorgungsfunktion gesamtstädtisch (+ Umland)
- Sortimentsschwerpunkt typische Innenstadtsortimente Bekleidung, Schuhe, GPK/Hausrat, Spielwaren
- Kundenzufriedenheit/Orientierung Wetzlarer auf IZ/Altstadt

Innenstadt:

- stärkster Standortbereich (VKF-Stadtgebiet)
- Einkaufszentrum Forum als starker Magnet
- Aktivitäten zur Stärkung/Sanierung/Attraktivierung der Innenstadt (Abriss/Neubau, Sanierung, Städtebauförderung)

Altstadt:

- Attraktive historische Bausubstanz
- Vielfältiger Fachgeschäftebesatz
- Gastronomisches Angebot

Schwächen

Innenstadt und Altstadt:

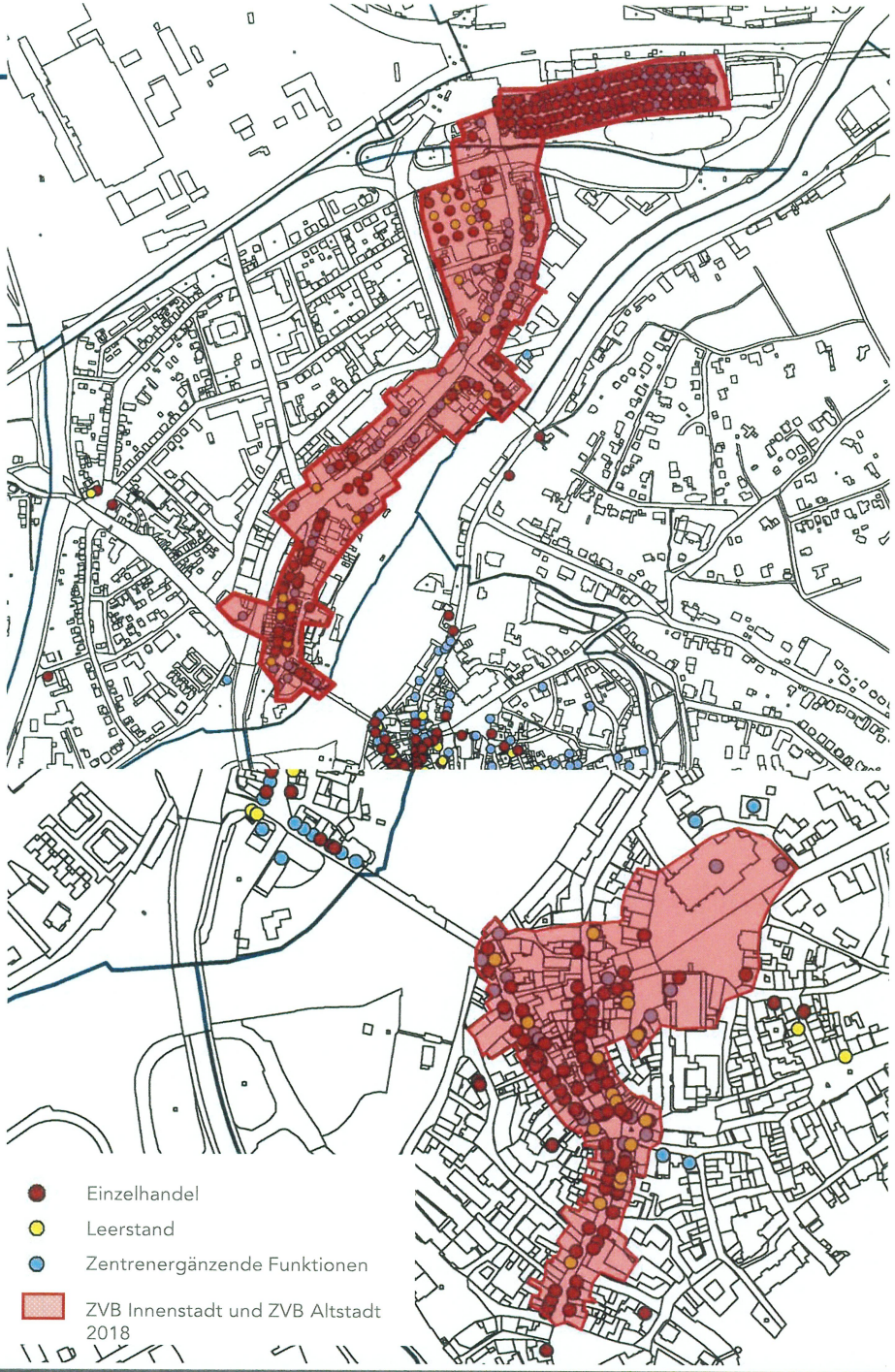
- z.T. Lücken im Besatz Einzelhandel/ZeF
- Leerstände Langgasse/obere Silhöfer Straße, untere Krämerstraße
- Ausbaufähige Wegeverbindung Innenstadt - Altstadt

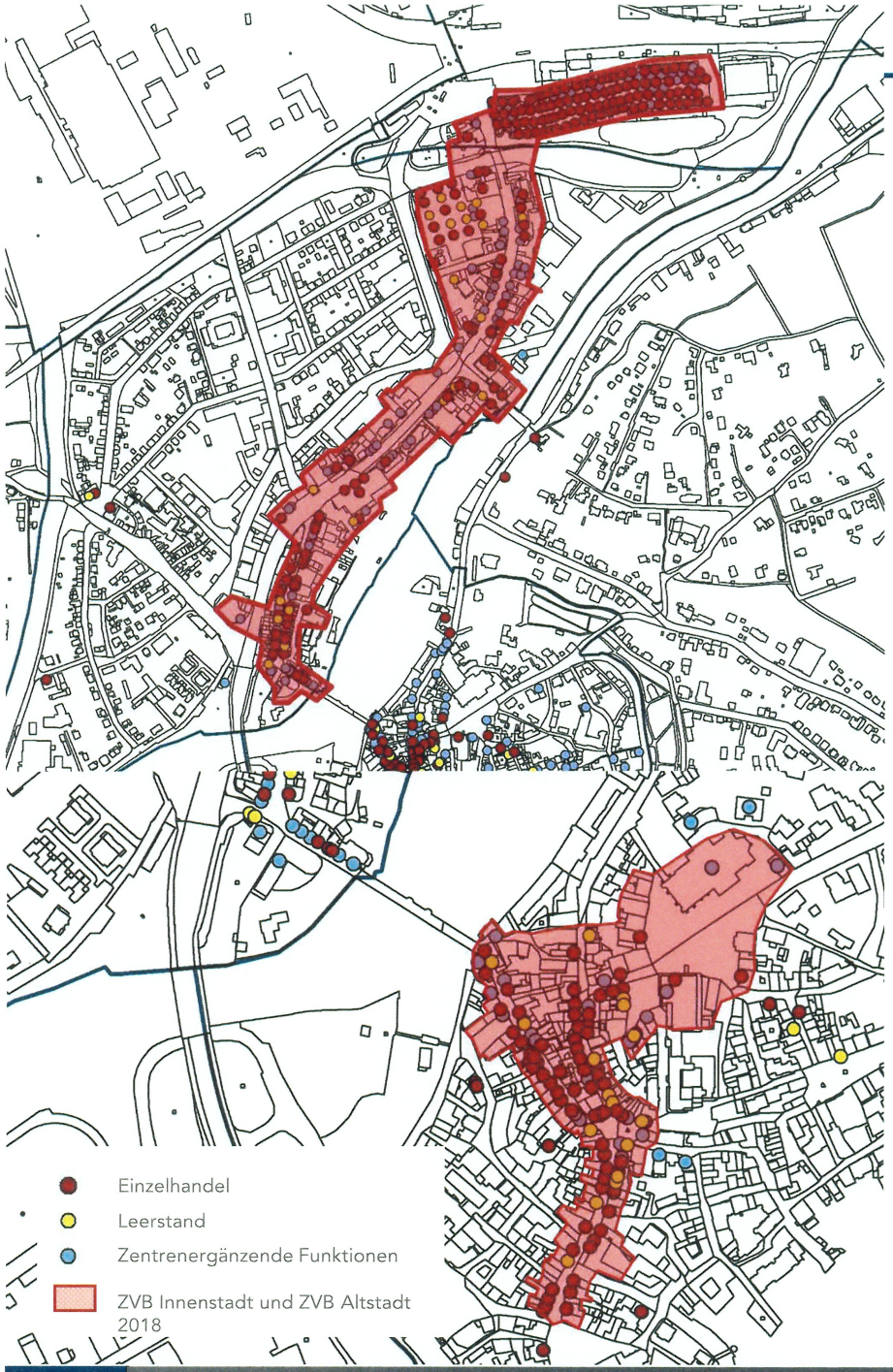
Innenstadt:

- Strukturell inhomogenes Zentrum, räumlich weite Ausdehnung
- Städtebauliche Defizite Bahnhofstr. Karl-Kellner-Ring, Langgasse
- Verkaufsflächenungleichgewicht Nord-Süd

Altstadt:

- Ladenarchitektur entspricht insb. aufgrund historischer Bausubstanz nicht immer modernen EH-Anforderungen





Chancen

Innenstadt und Altstadt:

- Weiterentwicklung funktionale Ergänzung beider ZVB
- Verbesserung Wegeverbindung Bahnhof – Altstadt
- Ergänzung des Besatzes Einzelhandel + ZeF

Innenstadt:

- Abriss alter „Problemimmobilien" – Lahnhöfe, Kaufhaus Mauritius + Projektentwicklung/Neue Nutzungen Coloraden -> städtebauliche und funktionale Aufwertung
- Verbesserung des funktionalen Zusammenhangs durch Verkehrsneuordnung, Aufwertung des öffentlichen Raumes/auch Städtebauförderungsmittel

Altstadt:

- Stärkung durch Projektentwicklung am Domplatz
- Angebotsqualifizierung insb. im gastronomischen Bereich

Risiken

Innenstadt und Altstadt:

- Weitere Bevölkerungsabnahme
- Facheinzelhandel – geringe Expansionstätigkeiten, Inhabernachfolge
- Expansion an Konkurrenzstandorten im und außerhalb des Stadtgebiets (insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente),
- Onlinehandel.

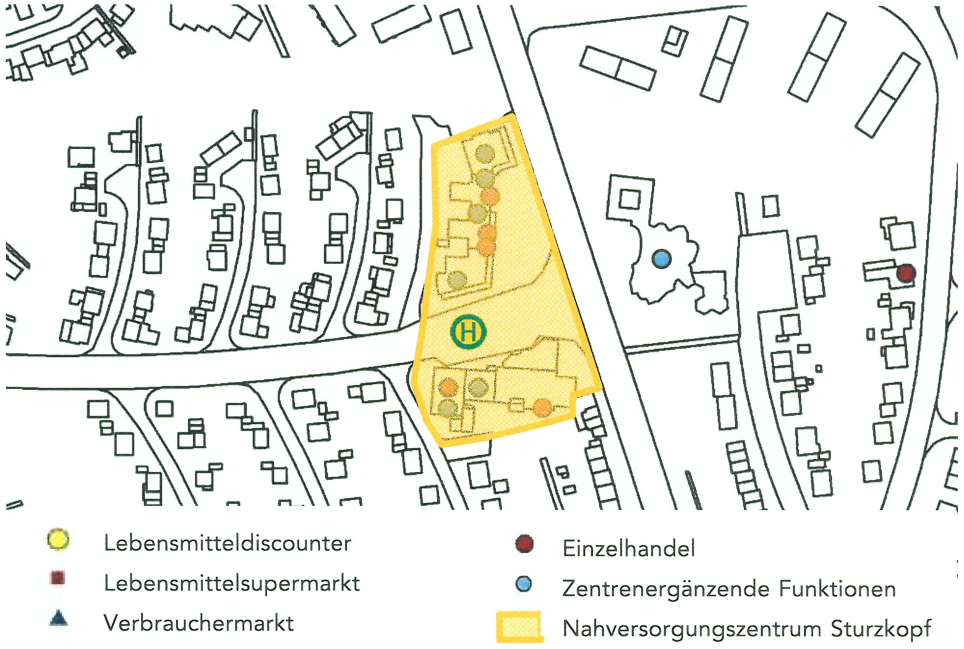
Nahversorgungszentrum Sturzkopf

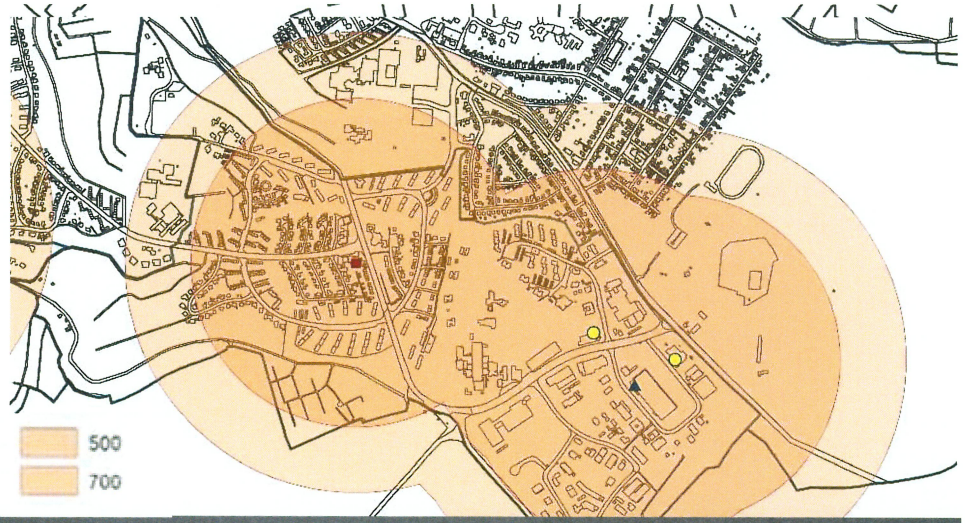
	Bestandserhebung 9/2016
Anzahl der Betriebe*	5
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	1.410
Zentrenergänzende Funktionen	6
Leerstände	-

*ohne Leerstand; VKF-Angaben gerundet

- Geringer Einzelhandelsbesatz (VKF, Betriebszahl)
- Standort in Siedlungsstrukturen eingebettet
- Wichtige Nahversorgungsfunktion (EDEKA + Blumenladen, Apotheke, Bäcker, Second Hand)
- ZeF (Gastronomie (3x), Banken (2x), Hermes)

- Ausweisung als Nahversorgungszentrum (ZVB)
- Angebotsquantifizierung und - qualifizierung/ städtebauliche Attraktivierung anzustreben





Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 9/2016, Kartengrundlage: Stadt Wetzlar

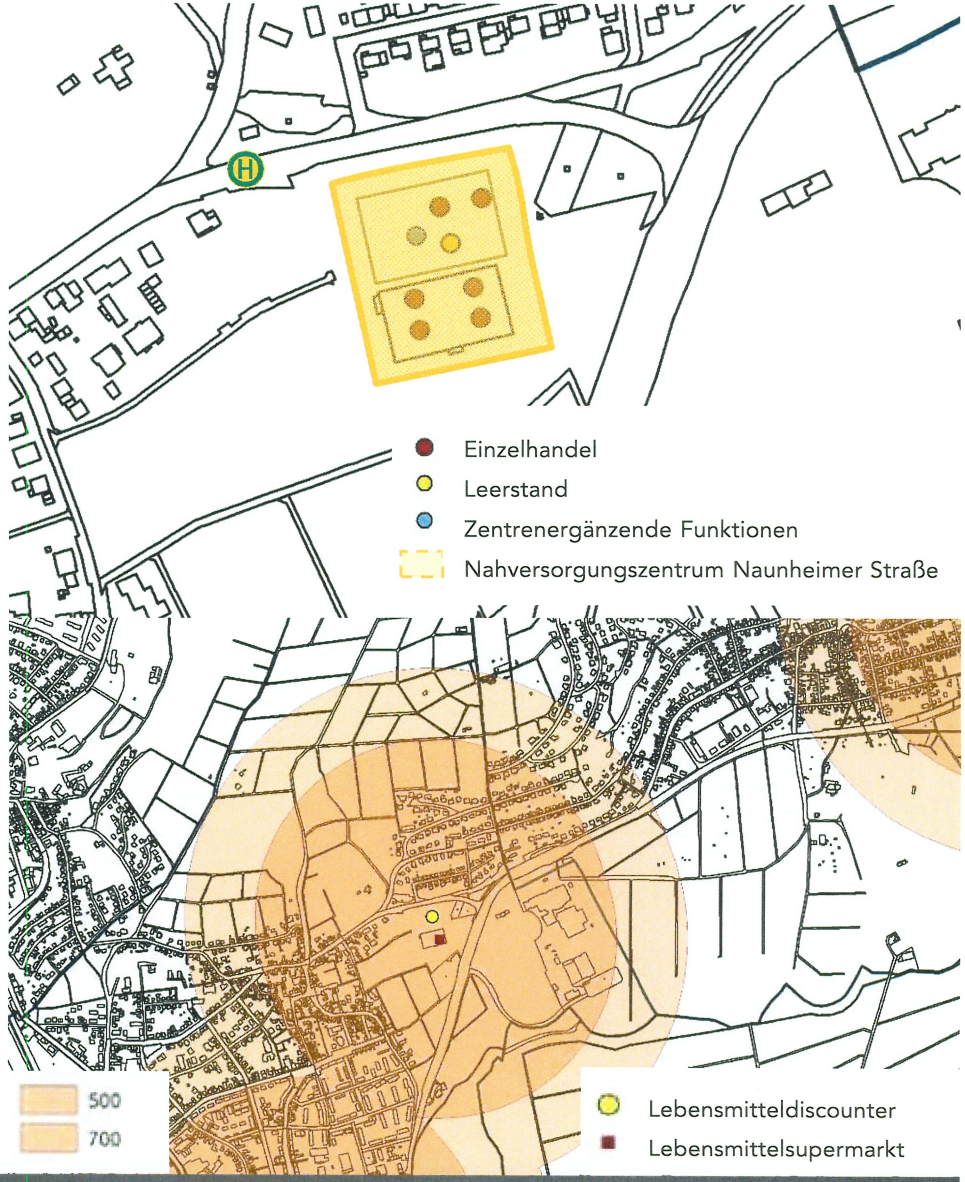
Nahversorgungszentrum Naunheimer Straße

	Bestandserhebung 9/2016
Anzahl der Betriebe*	6
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	5.350
Zentrenergänzende Funktionen	1
Leerstände	1

*ohne Leerstand; VKF-Angaben gerundet

- Einzelhandelsschwerpunkt überwiegend nahversorgungsrelevante Betriebe – Aldi, Rewe, Rossmann, Bäcker, Zeitungsladen (+ Thomas Philipps)
- Versorgungsfunktion für anschließende Wohngebiete Naunheim, Hermannstein, Niedergirmes

- Ausweisung als Nahversorgungszentrum (ZVB)
- Verbesserung der siedlungsräumlichen Integration, Angebotsergänzung durch ZeF anzustreben



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 9/2016, Kartengrundlage: Stadt Wetzlar

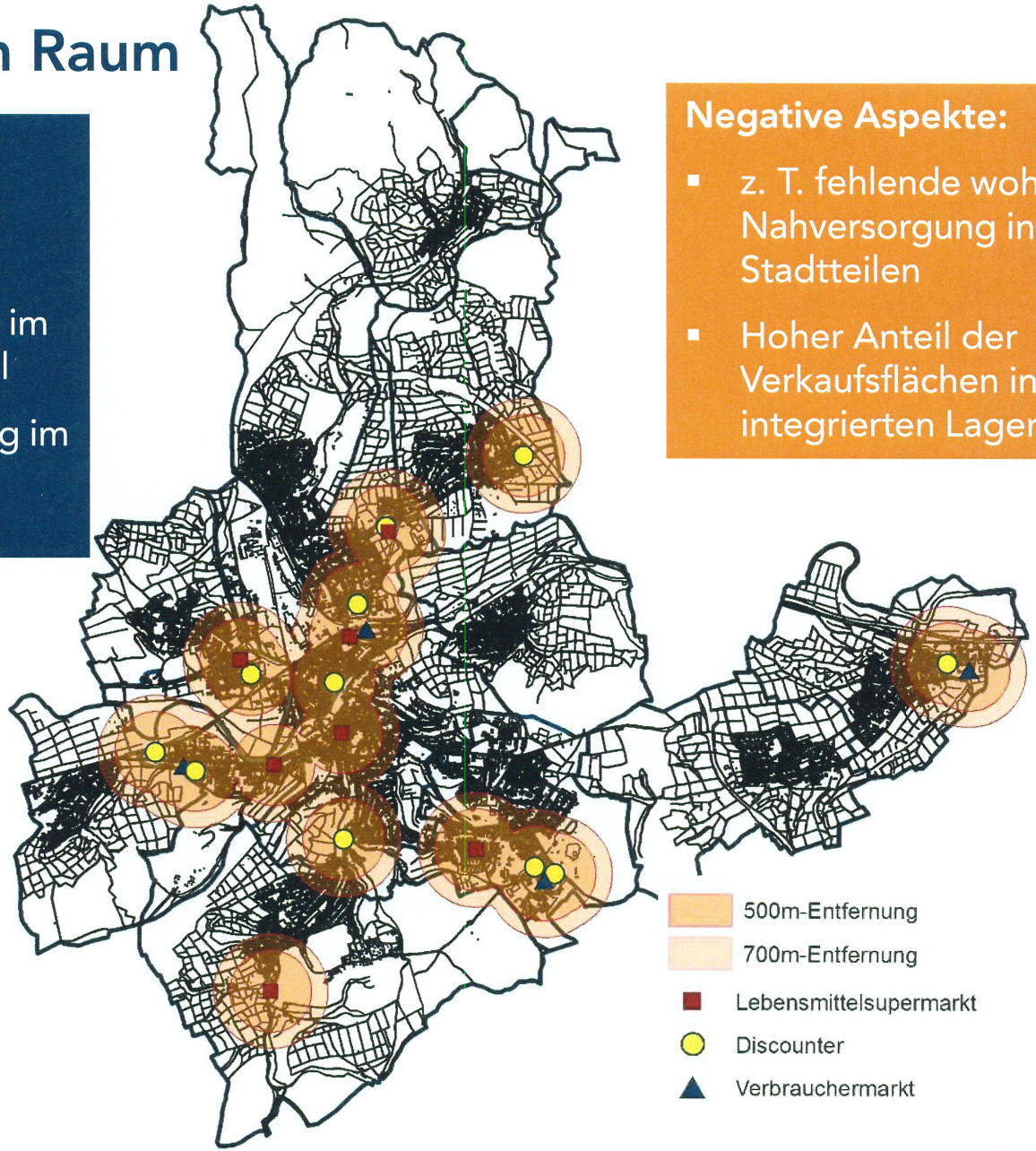
Nahversorgung im Raum

Positive Aspekte:

- sehr gute qualitative und quantitative Ausstattung
- breiter Betriebstypenmix im Lebensmitteleinzelhandel
- fußläufige Nahversorgung im Kernstadtbereich überwiegend gegeben

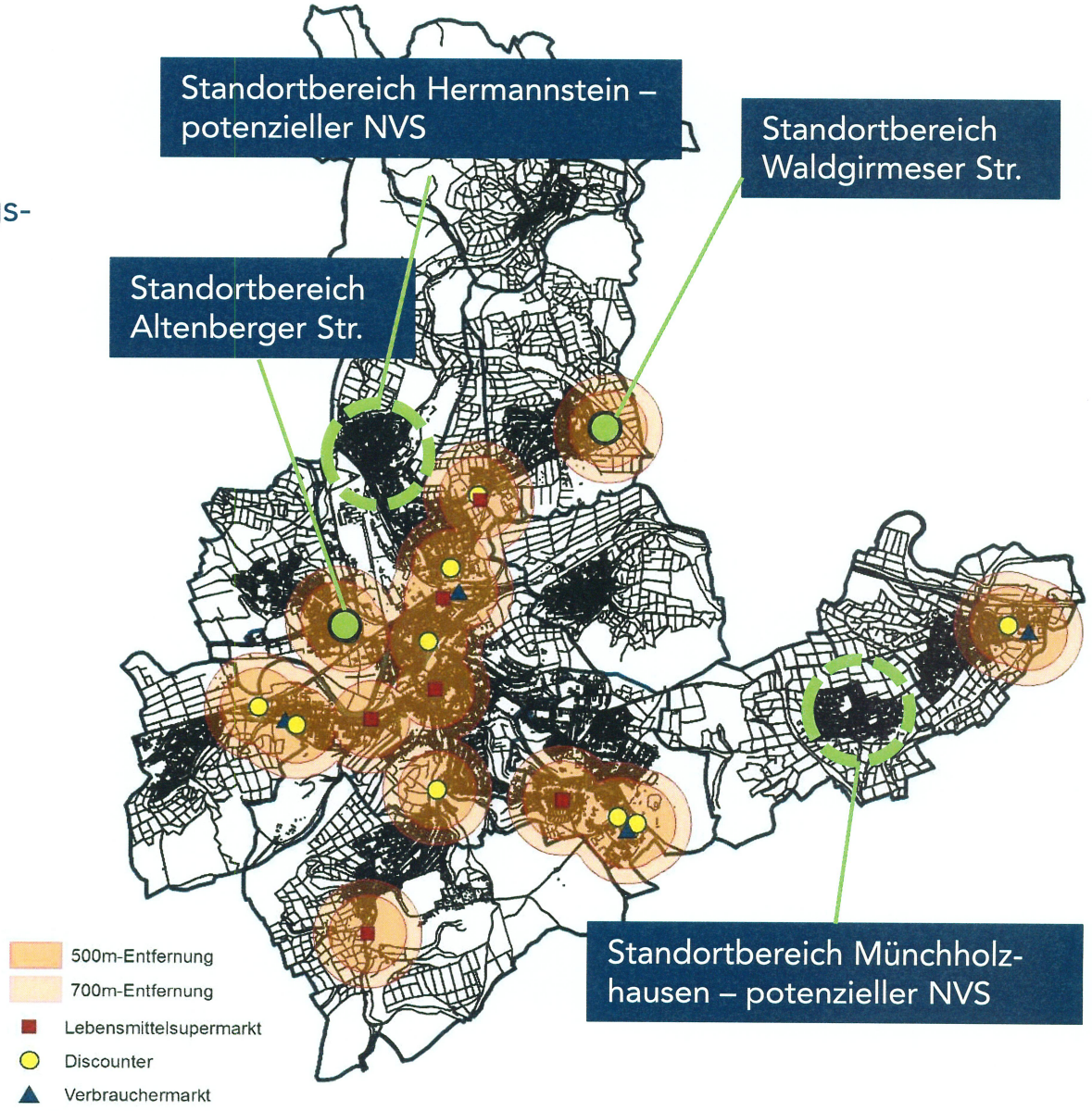
Negative Aspekte:

- z. T. fehlende wohnortnahe Nahversorgung in den Stadtteilen
- Hoher Anteil der Verkaufsflächen in nicht integrierten Lagen



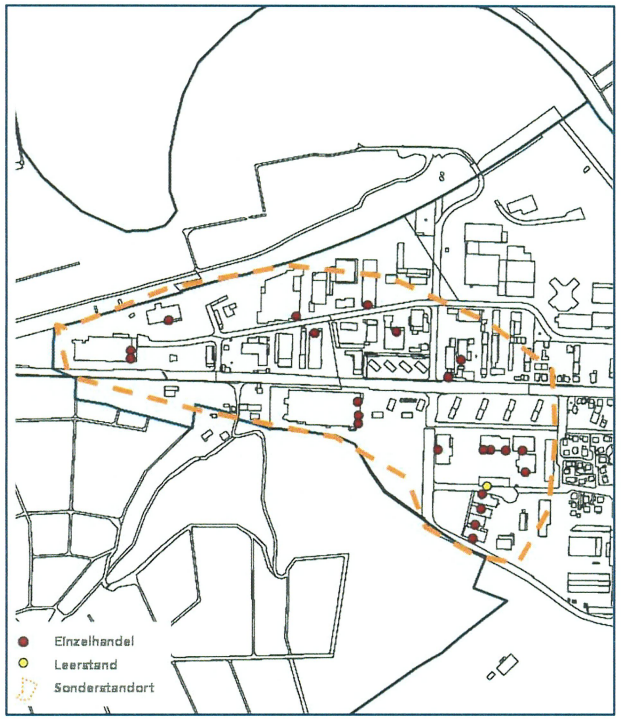
Nahversorgungsstandorte

- Keine zentralen Versorgungsbereiche, daher auch kein Schutzstatus
- Standorte mit wichtiger Nahversorgungs-funktion
- planerische Absicht Nahversorgung zu erhalten bzw. in Bereichen mit Nahversorgungsdefiziten zu etablieren

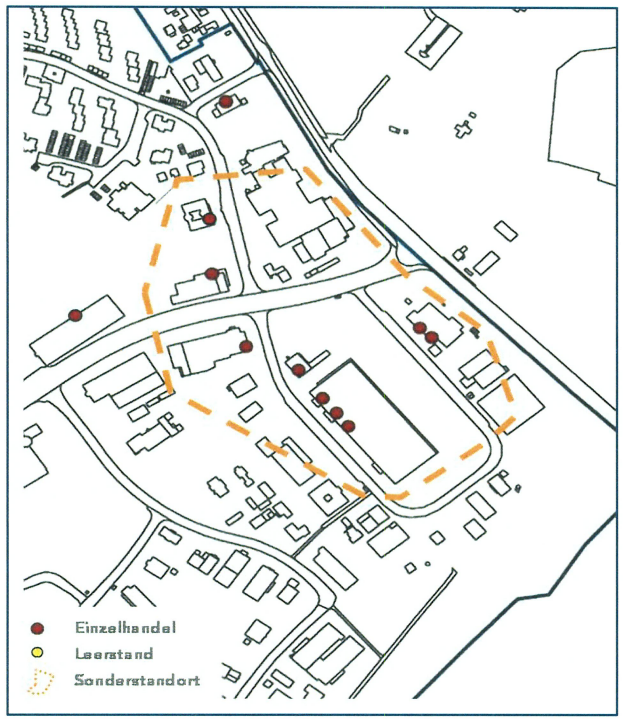


Ergänzende Sonderstandorte

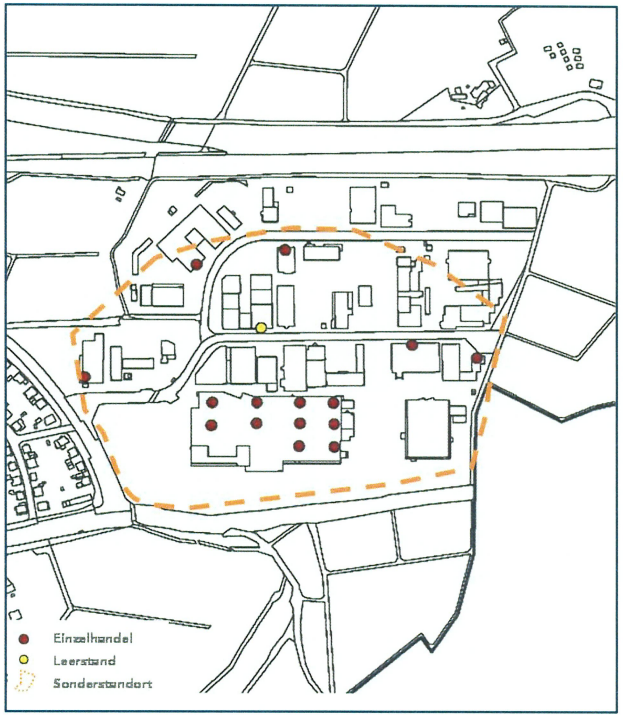
Silhöfer Aue (Westend)



Hörnsheimer Eck



Dutenhofen



- **Vorprägung** - Fachmärkte mit zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Lage: Betriebe überwiegend **nicht integrierter Lage** (z. T. Gewerbegebiet), autokunden-orientiert, verkehrlich gut angebunden
- Zukünftig Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 9/2016, Kartengrundlage: Stadt Wetzlar

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

1. Ziel: Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

- **Ausweisung und Entwicklung der ZVB:**

ZVB: Stärkung der ZVB entsprechend ihrer funktionalen Ausrichtung durch die Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen

- Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf andere ZVB und auf die Nahversorgung vermeiden

2. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

- 1. Priorität: ZVB - Sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen
- 2. Priorität: Nahversorgungsstandorte - Sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen
- In den Stadtteilen: Stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung

- Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf andere ZVB und auf die Nahversorgung vermeiden

3. Ziel: Bereitstellung ergänzender Standorte

- Arrondierung des städtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel
- Anpassung/ Beachtung übergeordnete Planung (z. B. LEP Hessen) / kein Einzelhandel in Gewerbegebieten
- Restriktive Handhabung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Sortimentsliste für Wetzlar

- **ortsspezifisch abgeleitete Liste,** die Auskunft darüber, in welchen **Bereichen des Stadtgebiets** welche Sortimente zukünftig angeboten werden sollen (unter Beachtung des Bestandsschutzes)

Zentrenrelevant	Zentren- u. nahversorgungsrelevant	Nicht zentrenrelevant*

- **Feinsteuerungsinstrument** der Bauleitplanung

Ansiedlungsleitsätze

Ansiedlungsleitsatz I:

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment…

…ist zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen „Innenstadtzentrum und Altstadtzentrum“ unbegrenzt (Positivraum)[1] anzusiedeln.

- Steuerung zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote - Ungleichgewicht sonstige Lagen gegenüber den ZVB bzw. mögliche Gefährdung dieser zu verhindern.

…Darüber hinaus - Ansiedlung kleinerer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den Nahversorgungszentren sowie städtebaulich integrierten Lagen in begrenztem Maße zulässig.

- punktuell begrenzte Sortimentsergänzung des überwiegend auf die Nahversorgung bezogenen Angebots
- Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets“, um Ungleichgewichte gegenüber den ZVB zu vermeiden.

1) Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVBs in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

Ansiedlungsleitsätze

Ansiedlungsleitsatz II:

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment …

… ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln oder auszubauen, wenn keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Grundversorgung zu erwarten sind.

… kann zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an Nahversorgungsstandorten und an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes angesiedelt oder erweitert werden,

- wenn es zur Sicherung und dem Ausbau der flächendeckenden Nahversorgung dient,
- wenn keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Grundversorgung zu erwarten sind.
- Nachweis, dass das Vorhaben der Nahversorgung dient.
- Einzelfallprüfung durch Verträglichkeitsgutachten.

Ansiedlungsleitsätze

Ansiedlungsleitsatz III:

Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel[1] mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment …

… sollte primär an den ausgewiesenen Sonderstandorten Silhöfer Aue (Westend). Hörnsheimer Eck und Gewerbegebiet Dutenhofen angesiedelt werden,

… kann darüber hinaus im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen[2];

- dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungs-relevanten Randsortimente[3] auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. höchstens 800 m² Verkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen[4]

1) Im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.
2) Sofern landes- und regionalplanerische sowie städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen
3) 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.
4) Gemäß LEP Hessen, Regionalplan Mittelhessen.

Ansiedlungsleitsätze

Ansiedlungsleitsatz IV:

Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben (‚Handwerkerprivileg')

Voraussetzungen:

- räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten.

Dr. Fabian Schubert
(Projektleitung Karlsruhe)

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

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

www.stadt-handel.de
Partner: Ralf M. Beckmann und Marc Föhrer, Stadtplaner AKNW, Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund





