

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2015/100

freigegeben am **09.06.2015**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 04.06.2015

Fortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.07.2015	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	13.07.2015	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede 2015 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die einschlägigen Träger öffentlicher Belange und Institutionen sowie die interessierte Öffentlichkeit erhalten die Möglichkeit, zu diesem Entwurf Anregungen und Hinweise zu geben. Über die eingegangenen Anregungen und Hinweise wird in einer gesonderten Sitzung beraten.

Sach- und Rechtslage:

Nachdem durch die CIMA im Rahmen des Kommunalmarketingprozesses 2001/2002 bereits eine grundlegende Bestandserhebung im Einzelhandelsbereich erfolgt war, wurden diese Ergebnisse teilweise durch Einzeluntersuchungen aufgrund geplanter Investitionsmaßnahmen ergänzt und insbesondere in den Jahren 2006, 2009 und 2013 aktualisiert.

Dabei zeigt sich über den gesamten bisherigen Zeitraum insbesondere, dass

- die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsbereich nominal von 161 auf 151 gefallen ist,
- die Verkaufsfläche für die untersuchten Bereiche von 32.900 m² auf 60.335 m² gestiegen ist,
- der Umsatz im Einzelhandel von 102 Mio. Euro auf 113,7 Mio. Euro gestiegen ist,
- die Handelszentralität von 99,8 % auf 94,7 % gesunken ist.

In einer Betrachtung einzelner Unternehmen wären durchaus gravierendere Abweichungen zu erkennen, da die vorgenannten Veränderungen selbstverständlich nicht linear in allen Unternehmen stattgefunden haben. Veränderungen haben aber nicht nur nominell stattgefunden, auch das Sortimentsgefüge, die Handelsschwerpunkte und auch das Verhältnis periodischer/aperiodischer Bedarf haben sich verändert. Auf die entsprechenden Ausführungen (Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Rastede, Anlage 1 zu dieser Vorlage) wird verwiesen.

Der strukturelle Nachteil insbesondere im Bereich der Oldenburger Straße, der bereits 2002 benannt wurde, hat sich bis heute nicht grundlegend verändert: Vergleichsweise kleine Geschäftsflächen in einem ausgedehnten Bereich, in den vergangenen Jahren z. T. zusätzlich unter Druck geratend durch Mechanismen des Internets.

Die Aufgabestellung hatte deshalb auch zum Inhalt gehabt, hinsichtlich der Sortimentsliste und der Angebotssteuerung in einzelnen Lagen eine Überprüfung vorzunehmen und bzgl. des Geltungsbereiches der sog. zentrenrelevanten Produkte eine Aussage zu treffen.

Sortimentsliste

Hinsichtlich der Sortimentsliste gilt, dass das Ergebnis 2006 auch im Jahre 2015 bestätigt wurde, ausgenommen Unterhaltungselektronik. Diese wurde, sicherlich auch beeinflusst durch die tatsächliche Lage des wesentlichen Verkaufsstandortes, nunmehr als nicht (mehr) zentrenrelevant eingestuft.

Geltungsbereich zentrenrelevanter Bereich

Der bisherige Bereich, der für zentrenrelevante Waren vorgesehen war – insbesondere Oldenburger Straße zwischen der Raiffeisenstraße und der Bahnhofstraße – wurde um sog. Entwicklungsflächen erweitert. Diese sollen nach den Überlegungen von CIMA subsidiär dann entwickelt werden, wenn zentralere Flächen nicht zur Verfügung stehen. Bei den Entwicklungsflächen handelt es sich im Norden um den Bereich zwischen der Raiffeisenstraße und dem Nettomarkt, im Süden sind dies die Flächen zwischen der Bahnhofstraße und der Schloßstraße.

Aufgrund anderweitiger Restriktionen baurechtlicher Art einerseits und der tatsächlichen nicht eingetretenen Entwicklung im bisherigen Kernbereich andererseits wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, auch die Entwicklungsflächen in den zentrenrelevanten Bereich mit einzu beziehen. Für den Bereich Marktplatz sind diese Überlegungen bereits in der Vergangenheit aufgegriffen worden und wurden lediglich mangels entsprechender konkreter Konzepte verworfen. Für den südlichen Teilbereich besteht bereits südlich der Bahnhofstraße insbesondere mit dem Citycenter eine entsprechende Nutzung, die jedenfalls bis zur Schloßstraße ausgedehnt werden könnte. Lediglich dann, wenn in erkennbar absehbar kurzer Zeit alternative Entwicklungsmöglichkeiten im Kernbereich entstehen sollten, könnte auf diese vorgenannten Alternativflächen verzichtet werden.

Sowohl die vorgenannten Ausführungen als auch die Erkenntnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes insgesamt dienen keinem Selbstzweck; sie werden in der Folge vielmehr Anhaltspunkt auch für die Umsetzung im Bereich der Bauleitplanung sein. Aus der Vergangenheit – und hier lässt sich insbesondere der Teilabschnitt westlich der Bahnlinie im Bereich der Raiffeisenstraße benennen – war die Gemeinde gut beraten die geschäftlichen Aktivitäten kontrolliert zu entwickeln und Fehlentwicklungen den Kernort betreffend zu vermeiden. Auch an dieser Überlegung sollte für die Zukunft festgehalten werden und die Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes letztendlich in die Bauleitplanung einfließen.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept ist auch Grundlage für Entwicklungen in der Bauleitplanung, die als öffentliche Belange nicht nur solche Planungen einbezieht sondern auch die Versorgung der Bevölkerung mit Waren unterschiedlichster Art sicherstellen soll.

Aus diesem Grund wird auch vorgeschlagen, dieses Konzept sowohl gegenüber entsprechend betroffenen Trägern öffentlicher Belange und Institutionen – also auch dem Handels- und Gewerbeverein Rastede – ebenso wie interessierten Teilen der Bevölkerung zur kritischen Würdigung zur Verfügung zu stellen. Dabei kann durchaus einen großzügig dimensionierte Frist zu Grunde gelegt werden, sodass im letzten Quartal 2015 eine abschließende Beratung zu dieser Thematik erfolgen kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede, Stand 07.05.2015