

| <u>Beratungsfolge</u> | <u>Beratungs- termine</u> | <u>persönliche Notizen</u> | | |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------|---------------------|
| | | <u>ja</u> | <u>nein</u> | <u>Enthaltungen</u> |
| Stadtentwicklungsausschuss | 08.10.2009 | | | |
| Hauptausschuss | 15.10.2009 | | | |
| Stadtrat | 22.10.2009 | 21 | 17 | 1 |
| | | beschlossen | | abgelehnt |

Vorlage Nr. 45 (V/09)

Einzelhandelskonzept für die Stadt Halberstadt

Beschluss:

1. Das Einzelhandelsgutachten vom Januar 2009, erstellt von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) wird als konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung der Einzelhandelsansiedlungen in Halberstadt im Zeitraum bis 2015 zur Kenntnis genommen. Es ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB oder in Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB in öffentliches Recht umzusetzen.
2. Die in der Anlage dargestellten Bereiche der Stadt werden als zentrale Versorgungsbereiche festgelegt:
 - A Einkaufsinnenstadt mit Potenzialfläche: Stadtzentrum (Märkte, Breiter Weg)
 - B Innerstädtischer Ergänzungsbereich: Altstadt (Johannesbrunnen/Voigtei)
 - C Stadtteilzentrum Nord: Einzelhandelszentrum am Torteich
 - D Nahversorgungszentren:
 - Sargstedter Weg
 - Richard-Wagner-Straße
 - Westerhäuser Straße
 - Harzstraße
3. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der anliegenden Sortimentsliste sind innerhalb der Einkaufsinnenstadt (A) sowie des Ergänzungsbereiches Altstadt (B) anzusiedeln.
4. Im Stadtteilzentrum Nord sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der entsprechenden Sortimentsliste anzusiedeln.
5. In den Nahversorgungszentren sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der anliegenden Listen anzusiedeln.

6. Außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können ausnahmsweise zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit einer Fläche größer als 200 m² zugelassen werden, wenn der An2 tragsteller über ein Verträglichkeitsgutachten nachweist, dass von dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht. Der Gutachter ist im Einvernehmen mit der Stadt festzulegen. Als Randsortimente dürfen die innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche einnehmen, dabei gilt für jede Branche die Obergrenze von 200 m².
7. Einzelvorhaben mit einer Verkaufsfläche bis maximal 200 m² können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden. Dabei darf die Verkaufsfläche mehrerer Einzelvorhaben an einem Standort (Geschäftsagglomeration) in der Summe 400 m² nicht übersteigen.

Andreas Henke

Anlagen

Stadt Halberstadt
 Der Oberbürgermeister
 Unternehmerbüro/Stadtplanung

Halberstadt, 10.09.2009
 (551612/Frau Ruprecht)
 Az. 6126

| Beratungsfolge | Beratungs- termine | persönliche Notizen | | |
|----------------------------|-----------------------|---------------------|------|--------------|
| | | ja | nein | Enthaltungen |
| Stadtentwicklungsausschuss | 08.10.2009 | | | |
| Hauptausschuss | 15.10.2009 | | | |
| Stadtrat | 22.10.2009 | | | |
| | | beschlossen | | abgelehnt |

Vorlage Nr. 45 (V/09)

Einzelhandelskonzept für die Stadt Halberstadt

Beschluss:

1. Das Einzelhandelsgutachten vom Januar 2009, erstellt von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) wird als konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung der Einzelhandelsansiedlungen in Halberstadt im Zeitraum bis 2015 zur Kenntnis genommen. Es ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB oder in Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB in öffentliches Recht umzusetzen.
2. Die in der Anlage dargestellten Bereiche der Stadt werden als zentrale Versorgungsbereiche festgelegt:
 - A Einkaufsinnenstadt mit Potenzialfläche: Stadtzentrum (Märkte, Breiter Weg)
 - B Innerstädtischer Ergänzungsbereich: Altstadt (Johannesbrunnen/Voigtei)
 - C Stadtteilzentrum Nord: Einzelhandelszentrum am Torteich
 - D Nahversorgungszentren: Sargstedter Weg
Richard-Wagner-Straße
Westerhäuser Straße
Harzstraße
3. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der anliegenden Sortimentsliste sind innerhalb der Einkaufsinnenstadt (A) sowie des Ergänzungsbereiches Altstadt (B) anzusiedeln.
4. Im Stadtteilzentrum Nord sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der entsprechenden Sortimentsliste anzusiedeln.
5. In den Nahversorgungszentren sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der anliegenden Listen anzusiedeln.
6. Außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können ausnahmsweise zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit einer Fläche größer als 200 m² zugelassen werden, wenn der An-

tragsteller über ein Verträglichkeitsgutachten nachweist, dass von dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht. Der Gutachter ist im Einvernehmen mit der Stadt festzulegen. Als Randsortimente dürfen die innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche einnehmen, dabei gilt für jede Branche die Obergrenze von 200 m².

7. Einzelvorhaben mit einer Verkaufsfläche bis maximal 200 m² können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden. Dabei darf die Verkaufsfläche mehrerer Einzelvorhaben an einem Standort (Geschäftsagglomeration) in der Summe 400 m² nicht übersteigen.

Andreas Henke

Anlagen

Begründung:

1. Fachlich

Das im Jahr 2002 beschlossene Einzelhandelskonzept erfüllt nicht mehr die Anforderungen der Rechtsprechung an ein gesamtstädtisches Konzept zur Entwicklung und Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche sowie zur Nahversorgung der Bevölkerung, da zum damaligen Zeitpunkt (vor der Änderung des Baugesetzbuches) die zentralen Versorgungsbereiche und die zulässigen Sortimente, speziell für die Stadt betrachtet, nicht festgelegt wurden. Darüber hinaus müssen neue Entwicklungen der vergangenen acht Jahre berücksichtigt werden.

Die Handelslandschaft wie auch Bevölkerungsstruktur und Kaufkraftentwicklung haben sich verändert. Auf diese Entwicklungen muss reagiert werden, wenn rechtssichere Festsetzungen in Bebauungsplänen (§ 9 Abs. 2a BauGB) und Entscheidungen zu Vorhaben im unbeplanten Stadtgebiet (§ 34 Abs. 3 BauGB) getroffen werden sollen.

Das in Auftrag gegebene Gutachten der GMA als Grundlage für die Fortschreibung und Qualifizierung des Einzelhandelskonzeptes liegt jetzt vor. Auf dieser Grundlage werden die zentralen Versorgungsbereiche (Zentrenkonzept) und die jeweils vertraglichen Sortimente (Sortimentskonzept) festgelegt:

Zentrenkonzept (zentrale Versorgungsbereiche)

A Stadtzentrum – Einkaufsinnenstadt

Das Stadtzentrum ist als kompakter Bereich für den Einzelhandel ohne Einschränkungen zu erhalten und zu entwickeln. Durch das Zentrum der Stadt wird Identität gestiftet, es ist Schwerpunkt des öffentlichen Lebens. Der Einzelhandel ist ein wesentlicher Motor, er wird ergänzt durch andere Funktionen wie Wohnen, Kultur, Dienstleistungen. Eine Dichte von Betrieben ohne große Leerstellen ist Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit, ebenso wie ein Bestand an Magnetbetrieben. Hier soll der Schwerpunkt der Ansiedlungspolitik liegen.

B Altstadt – innerstädtischer Ergänzungsbereich

Der Halberstädter Besonderheit, dass die Altstadt nicht identisch ist mit dem Stadtzentrum, wird Rechnung getragen, indem der Bereich um den Johannesbrunnen und die Voigtei als innerstädtische Ergänzungslage definiert wird, in der der Handel nicht reglementiert wird. Insofern gilt dieselbe Sortimentsliste wie für die Einkaufsinnenstadt. Dass sich andere Betriebsformen des Handels und abweichende Sortimente durchsetzen werden, liegt in der Struktur begründet und wird als positive Ergänzung/Alternative für eine bestimmte Klientel gesehen.

C Einzelhandelszentrum am Torteich – Stadtteilzentrum Nord

Dieses Zentrum hat sich seit 1995 etabliert. Es hat einen wesentlich größeren Einzugsbereich als ein Nahversorgungszentrum, übernimmt aber zum Teil dessen Funktionen. Es wird deshalb an Stelle eines weiteren Nahversorgungszentrums im Norden der Stadt als Stadtteilzentrum festgelegt.

D Nahversorgungszentren: Sargstedter Weg Richard-Wagner-Straße Westerhäuser Straße Harzstraße

Die Standorte Sargstedter Weg, Richard-Wagner-Straße und Westerhäuser Straße besitzen bereits mit dem jeweiligen Bestand die Grundlagen für die Entwicklung der Nahversorgungszentren. Das Potenzial für eine Ergänzung mit weiteren sinnvollen

Nutzungen ist jeweils vorhanden und die räumliche Lage in der Stadt eignet sich für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung im Umfeld.

Am Standort Harzhof kann noch nicht auf einen Bestand aufgebaut werden. Bisherige Bemühungen, in diesem Teil des Stadtgebietes eine Versorgung aufzubauen sind gescheitert (Wohngebiet Kuckucksfeld, Wohngebiet Am Wasserturm). Deshalb wurde mit Beschluss vom 19.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Harzhof“ zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit insgesamt 3.400 m² Verkaufsfläche (VKF) eingeleitet. Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens der GMA wurden die Auswirkungen der geplanten Ansiedelung ermittelt. Diese bestehen in möglichen Umsatzumverteilungen in nicht unerheblichem Umfang: ca. 18 bis 19 % bei Drogerieartikeln und ca. 31 bis 32 % bei Lebensmitteln. Im Interesse der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet und der Entwicklung am westlichen Ortseingang der Stadt Halberstadt werden die möglichen Auswirkungen in Kauf genommen.

Sortimentskonzept

Die Sortimentsliste ist das Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen des Einzelhandelsbestands, des Einzugsbereiches und der zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Daraus resultiert die Verträglichkeit bestimmter Sortimente in den einzelnen Versorgungsbereichen. Um die Ansiedelung von kleineren – in der Auswirkung auf die Versorgungskerne unerheblichen – Einzelhandelsbetrieben nicht grundsätzlich auszuschließen, werden die Regelung der Kleinflächigkeit bis 200 m² VKF und die Einschränkung der Randsortimente beim Handel mit außenbereichstypischen Sortimenten aufgenommen.

Weiteres Verfahren

Um die Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche nicht zu beeinträchtigen, soll der Einzelhandel mit den entsprechenden Sortimenten ab einer bestimmten Größenordnung auch unterhalb der Großflächigkeit (800m² VKF) ausgeschlossen werden. Dazu sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen über Festsetzungen in Bebauungsplänen zu schaffen (z. B. in den Gewerbegebieten und in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Alter Güterbahnhof“).

Am Harzhof wird über die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes und der F-Planänderung Baurecht für die Schaffung eines Nahversorgungszentrums geschaffen werden.

2. Finanzielle Auswirkungen

keine



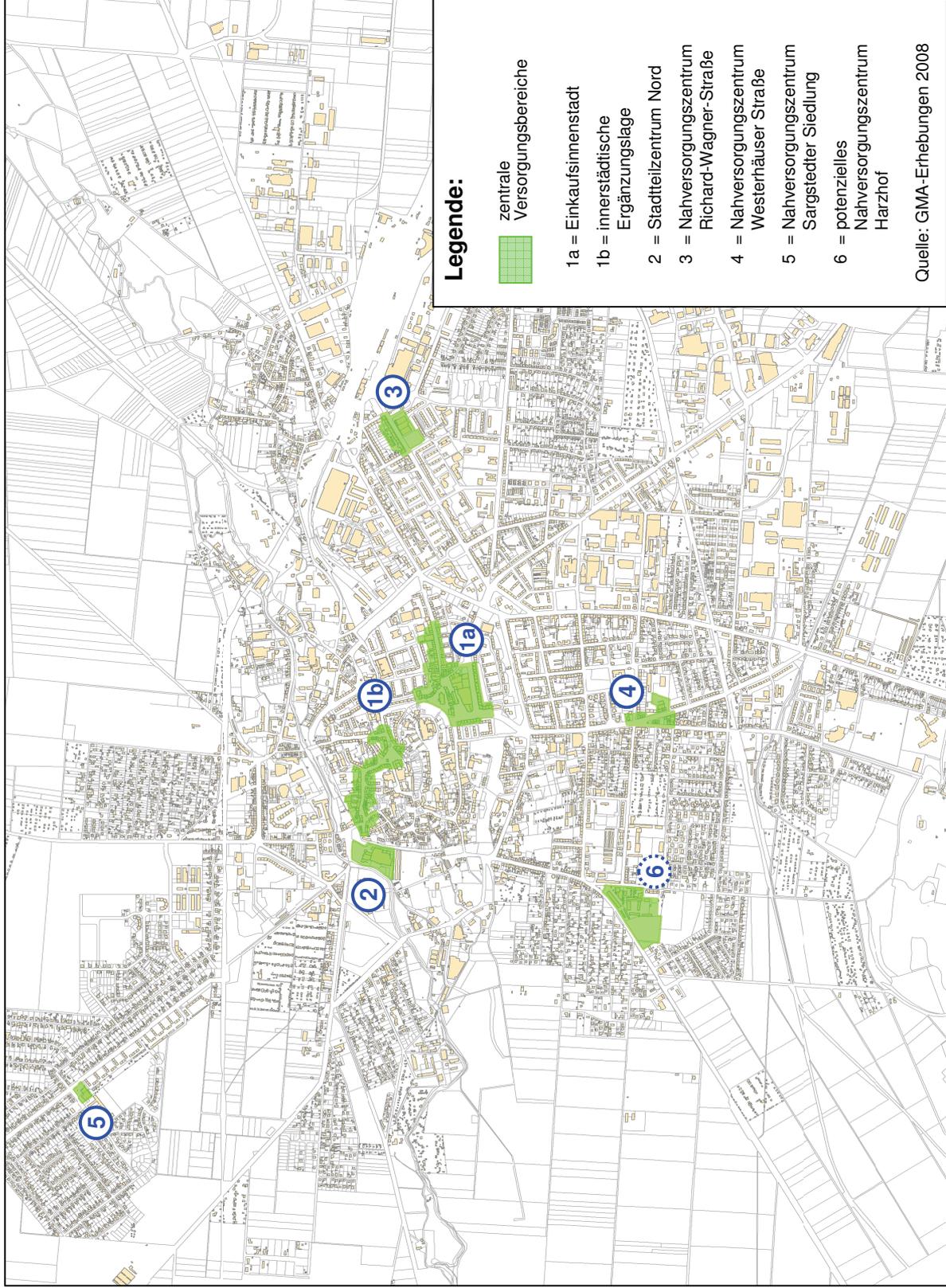
Einzelhandelskonzept Halberstadt

- Zentrale Versorgungsbereiche -
- Sortimentslisten -

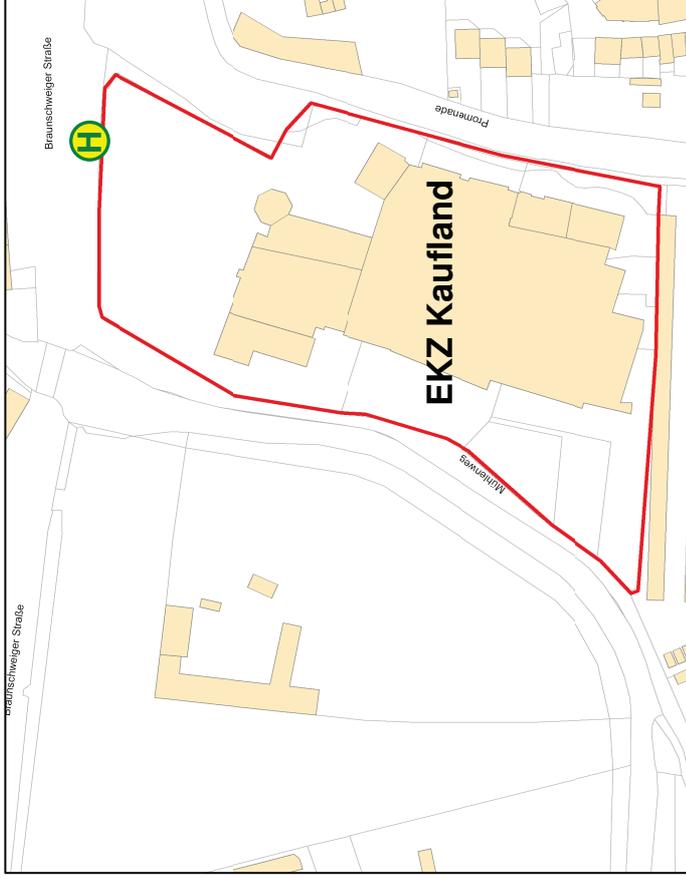


Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München
Tschaikowskistraße 19, 99096 Erfurt
Tel. 0361 34768-0, Fax 0361 34768-19
www.gma.biz, info@gma.biz

Zentrale Versorgungsbereiche in Halberstadt



Stadtteilzentrum „Nord“ (Kaufland)



| VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m ² | |
|---|--------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 3.100 |
| Gesundheit, Körperpflege | 465 |
| Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf | 100 |
| Bücher, PBS, Spielwaren | 95 |
| Bekleidung, Schuhe, Sport | 1.075 |
| Elektrowaren | 180 |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel | 130 |
| Sonstiger Einzelhandel | 50 |
| Einzelhandel insgesamt | 5.195 |

Komplementärnutzungen

Dienstleistungen:

Frisör, Nagelstudio, Fahrschule, Reinigung, Reisebüro, Sonnenstudio

Gastronomie:

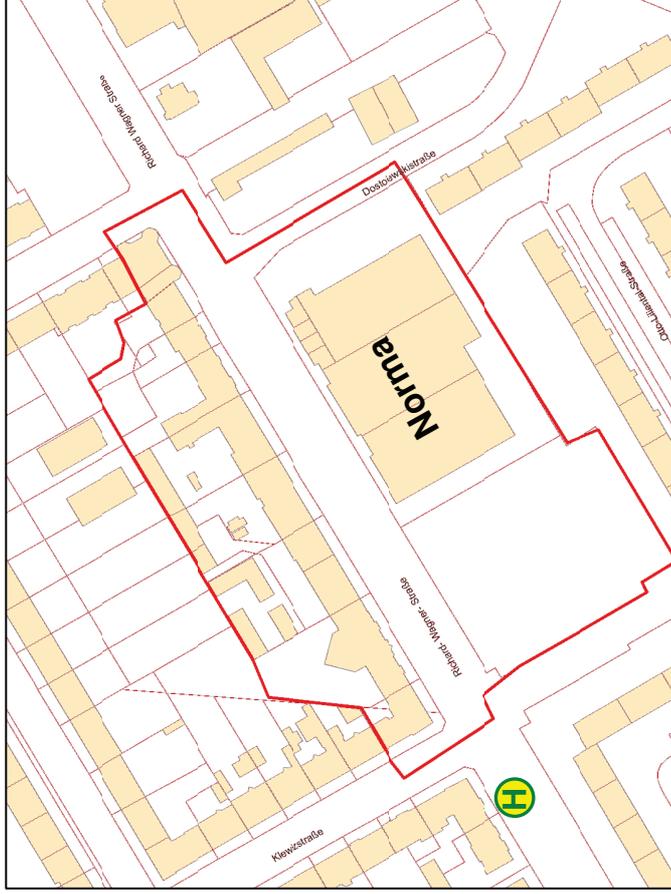
Döner-Imbiss, mobiler Imbissstand

Sonstiges:

EC-Automat, Kopiermöglichkeit, Briefkasten, Recycling-Container



Nahversorgungszentrum „Richard-Wagner-Straße“



| VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m² | |
|---|--------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 825 |
| Gesundheit, Körperpflege | 210 |
| Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf | 145 |
| Bücher, PBS, Spielwaren | 90 |
| Bekleidung, Schuhe, Sport | 325 |
| Elektrowaren | -- |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel | 100 |
| Sonstiger Einzelhandel | 165 |
| Einzelhandel insgesamt | 1.885 |

Komplementärnutzungen

Dienstleistungen:

Ärztehaus (8 Ärzte), Zahnarzt, Hautarzt, Praxis für Physiotherapie, Frisör, Schnellreinigung, Änderungsschneiderei, Sonnenstudio, Fitnessstudio, 2 Rechtsanwältin, Lohnsteuerhilfe, Kosmetikstudio, Nagelstudio, Versicherungsbüro, Immobilienmakler

Gastronomie:

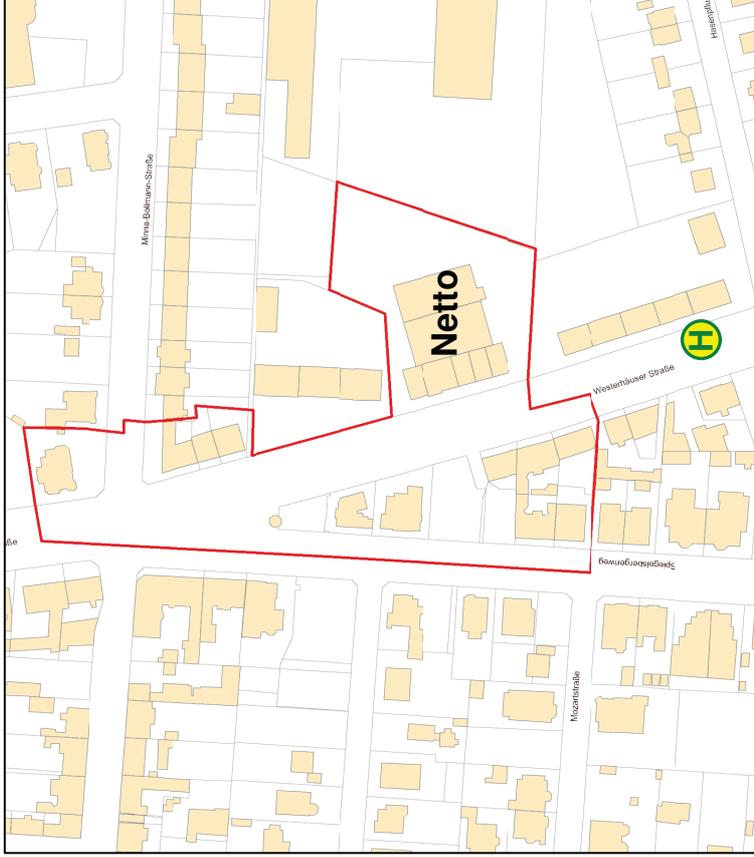
2 Bäckerei-Cafés, Asia-Bistro, Asia Imbiss-Stand

Sonstiges:

Telefonzelle



Nahversorgungszentrum „Westerhäuser Straße“



| VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m² | |
|---|--------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 675 |
| Gesundheit, Körperpflege | 230 |
| Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf | -- |
| Bücher, PBS, Spielwaren | 100 |
| Bekleidung, Schuhe, Sport | 60 |
| Elektrowaren | 50 |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel | -- |
| Sonstiger Einzelhandel | -- |
| Einzelhandel insgesamt | 1.075 |

Komplementärnutzungen

Dienstleistungen:

Reisebüro, EC-Automat, Steuerberater,
Rechtsanwaltskanzlei, Kosmetikstudio, Praxis für
Naturheilkunde, Allgemeinmediziner,
Lottoannahmestelle

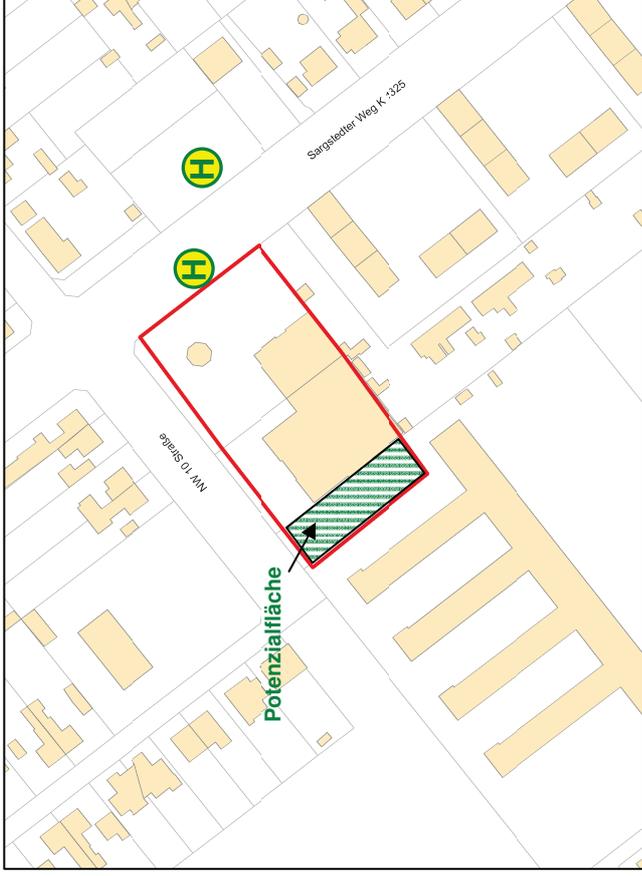
Gastronomie:

Restaurant, Kneipe,

Sonstiges:

Briefkasten, Telefonzelle

Nahversorgungszentrum „Sargstedter Siedlung“



| VK-Ausstattung nach Hauptwarengruppen in m² | |
|---|------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 720 |
| Gesundheit, Körperpflege | 35 |
| Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf | 40 |
| Bücher, PBS, Spielwaren | 20 |
| Bekleidung, Schuhe, Sport | -- |
| Elektrowaren | -- |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel | -- |
| Sonstiger Einzelhandel | -- |
| Einzelhandel insgesamt | 815 |

Komplementärnutzungen

Dienstleistungen:

Allgemeinmediziner, Zahnarzt, Praxis für Physiotherapie, Frisör mit medizinischer Fußpflege

Gastronomie:

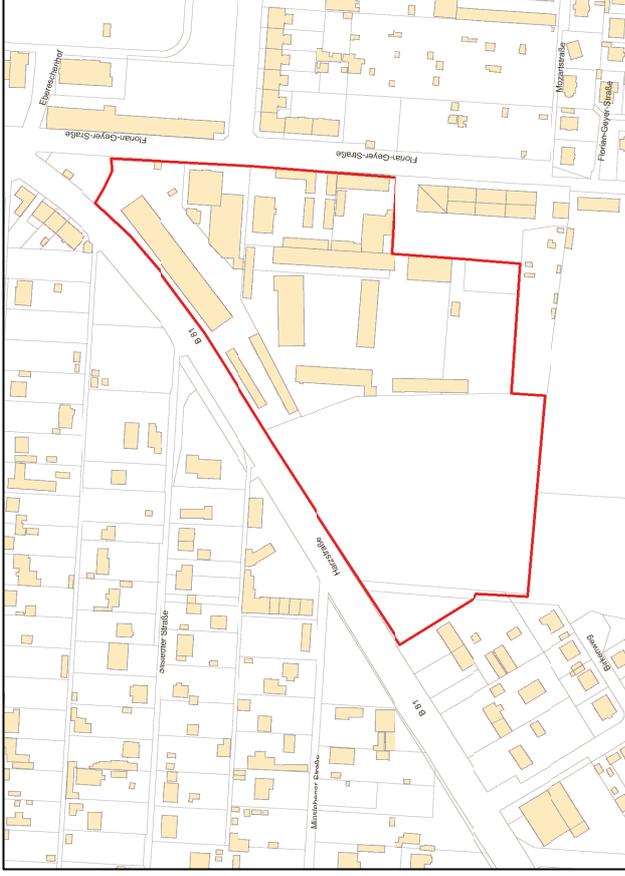
Asia-Imbiss

Sonstiges:

Altledercontainer, Recyclingcontainer, Briefkasten im Umfeld



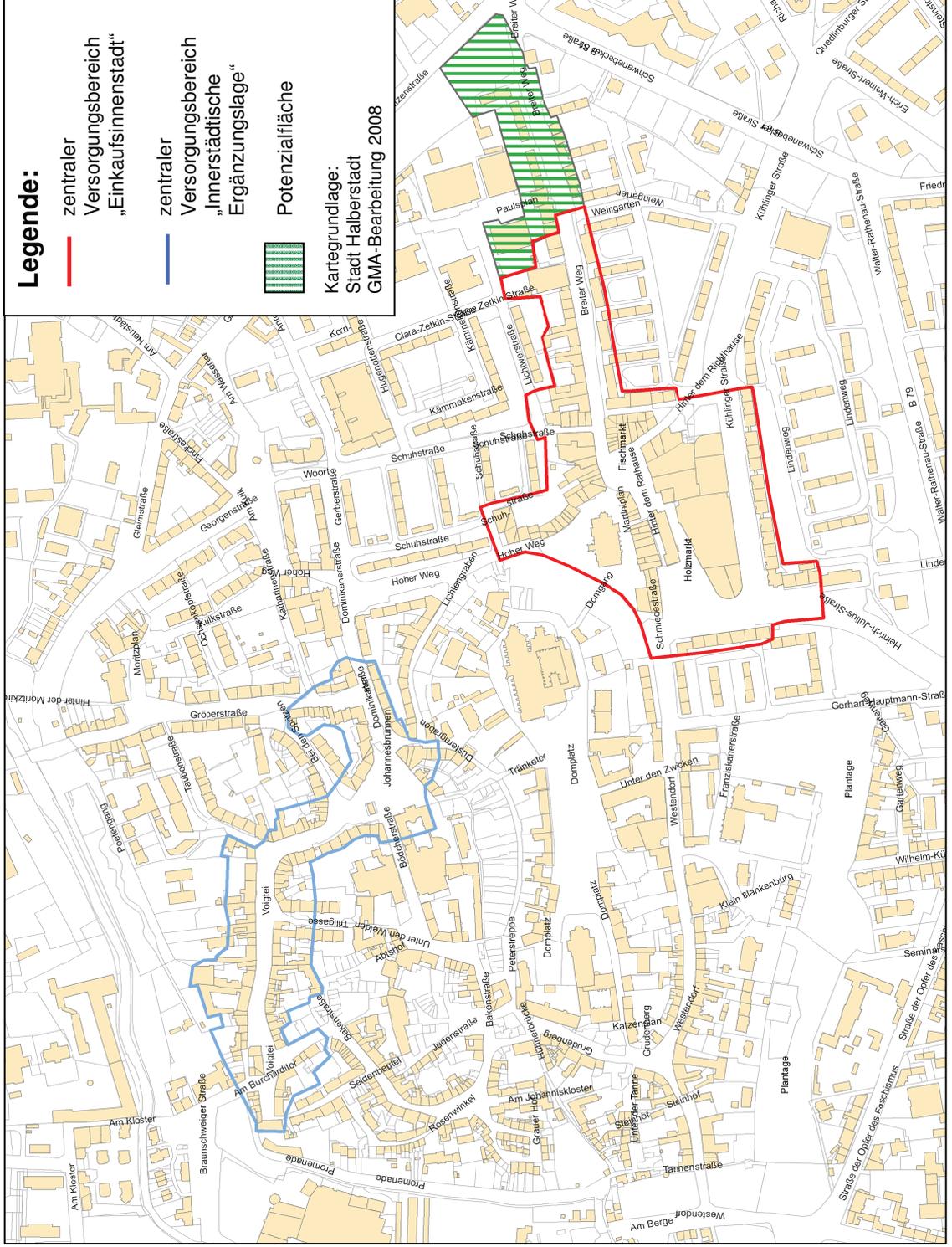
potenzielles Nahversorgungszentrum „Harzhof“



Geplante Einzelhandelsnutzungen:

- Supermarkt ca. 1.500 m² VK
- Lebensmittelcounter ca. 800 m² VK
- Drogeriemarkt ca. 400 m² VK
- Getränkemarkt ca. 600 m² VK

Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt / innerstädtische Ergänzungslage



Sortimentskonzept Halberstadt

- „Halberstädter Liste“ - Einkaufsinnenstadt und innerstädtische Ergänzungslage
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
 - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren, Sanitätswaren
 - Schnittblumen, zoologischer Bedarf
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroartikel
 - Zeitschriften, Bücher
 - Spielwaren, Bastelartikel
 - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnereien, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien, Accessoires
 - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädiewaren
 - Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
 - Unterhaltungs- und Haushaltselektronik (braune Ware), Elektrogeräte (weiße Ware), Geräte der Telekommunikation
 - Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (überwiegend für Privathaushalte)
 - Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
 - Musikalien, Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
 - Fotogeräte, Fotowaren, Videokameras, Accessoires
 - optische Waren, Hörgeräteakustik
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren

Sortimentskonzept Halberstadt

„Halberstädter Liste“ - Stadtteilzentrum

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Toto / Lotto
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren
- Geräte der Telekommunikation
- optische Waren, Hörgeräteakustik

Sortimentskonzept Halberstadt

„Halberstädter Liste“ - Nahversorgungszentren

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Tabak
- Drogeriewaren, Apothekenwaren
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Toto / Lotto
- optische Waren, Hörgeräteakustik

Möglicher Beschlussvorschlag für das Zentrenkonzept

Umsetzung des Zentrenkonzeptes in einem mehrstufigen Verfahren:

1. Beschluss der definierten zentralen Versorgungsbereiche bis 2015
2. Beschluss zentrenrelevanter Sortimentslisten (Halberstädter Liste) für den zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt, die innerstädtische Ergänzungslage, das Stadtteilzentrum und die Nahversorgungszentren bis 2015
 - Zentrenrelevante Sortimente sollen nur in zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen Kategorie angesiedelt werden.
 - Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollte die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Warengruppen nur bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² zugelassen werden¹. Für Geschäftsagglomerationen sollte eine Obergrenze von 400 m² VK gelten.
 - Bei Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelmärkte) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche darf die Verkaufsfläche der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente jeweils 200 m², die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.

¹ Diese Sonderregelung für "Kleinflächen" verfolgt das Ziel, (einheimischen) Fachhändlern oder Ladenhandwerkern in begrenztem Umfang auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Weiterentwicklung zu ermöglichen, insbesondere natürlich solchen Händlern, die im Eigentum wirtschaften oder wirtschaften wollen. Die Verkaufsflächenbegrenzungen sind gleichzeitig so gewählt, dass sich keine Nonfood-Fachmärkte oder Lebensmittelmärkte bzw. -discouter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche etablieren können. Diese Betriebstypen haben einen Verkaufsflächenbedarf, der die Verkaufsflächenvorgabe von 200 m² deutlich überschreitet.

Möglicher Beschlussvorschlag für das Zentrenkonzept

Umsetzung des Zentrenkonzeptes in einem mehrstufigen Verfahren:

- bei Ansiedlungsplanungen (> 200 m² VK) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche muss der Investor die Verträglichkeit seines Projektes im Rahmen einer Auswirkungsanalyse nachweisen (Stadt beauftragt, Investor bezahlt)
- 3. Auftrag an die Stadtverwaltung, das Zentrenkonzept bauplanungsrechtlich umzusetzen bis 2015
 - Anpassung bestehender B-Pläne
 - Aufstellung einfacher B-Pläne nach § 9 Abs. 2a BauGB für Bereiche mit Ansiedlungsdruck
 - restriktive Handhabung von Vorhaben des Einzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsbereiche