

|   | <b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b> | <b>am</b>    | <b>TOP</b> |
|---|--|--------------|------------|
| ✓ | <b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>          | 9. JUNI 2016 | <b>5</b>   |
|   | <b>der Stadtvertretung</b>                       |              |            |

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein

## **Einzelhandelsgutachten für die Stadt Heiligenhafen**

### **A) SACHVERHALT**

In dem Stadtentwicklungskonzept der Fa. Cima aus dem Jahr 2014 war ein Einzelhandelskonzept nicht enthalten. Da für evtl. Förderungen ein integriertes Stadtentwicklungskonzept und somit ein Einzelhandelskonzept erforderlich ist, hat der Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 10.11.2015 beschlossen, die Fa. Dr. Lademann & Partner aus Hamburg mit der Erstellung zu beauftragen. Der Auftrag wurde am 18.11.2015 erteilt, das erste Gespräch mit der zuständigen Sachbearbeiterin Frau Rehr hat am 07.01.2016 stattgefunden. Der Entwurf wurde am 22.02.2016 zugesandt und den Stadtvertretern am 24.03.2016 zur Verfügung gestellt.

Frau Rehr von Dr. Lademann & Partner hat am 26.05.2016 das Konzept im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt.

Folgende Maßnahmen werden im vorgelegten Entwurf empfohlen (Seiten 64-70):

- Verbindliche Verabschiedung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes
- Baurechtliche Absicherung des Einzelhandelskonzeptes
- Aktive Ansprache möglicher Investoren und Einzelhändler
- Schwerpunktmäßige Ausnutzung des Entwicklungspotenzials in den prägenden Standortlagen der Stadt Heiligenhafen
- Verstärkte Nutzung der touristischen Potenziale
- Einzelbetriebliche Maßnahmen und Engagement der Gewerbetreibenden
- Übergangsnutzung und Dekorierung von Leerstandsflächen und Leerstandkataster

## B) STELLUNGNAHME

Auf den bereits vorliegenden Entwurf zum Einzelhandelsgutachten vom 22.02.2016 wird verwiesen.

Zusammenfassend lässt sich für die Perspektiven der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Heiligenhafen demnach folgendes festhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel im Grundzentrum Heiligenhafen sind geprägt durch eine perspektivisch weiterhin wachsende Bevölkerungsplattform in der Stadt selbst, eine unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie eine gute Beschäftigungssituation bei gleichzeitig negativem Pendlersaldo. Eine wesentliche Rolle für den Einzelhandel in Heiligenhafen spielt zudem der Tourismus in der Region. Zur weiteren Stabilisierung der Tourismuszahlen wird in diesem Zusammenhang aktuell der Ausbau attraktiver Übernachtungsmöglichkeiten vorangetrieben, damit der Einzelhandel auch weiterhin in starkem Maße von diesen Kundengruppen profitieren kann. Im Marktgebiet der Stadt Heiligenhafen leben derzeit rd. 14.100 Personen. Dazu kommt noch eine Potenzialreserve von rd. 50 %, die v.a. durch den Tourismus induziert wird. Perspektivisch ist vor dem Hintergrund der Einwohnerzuwächse in Heiligenhafen selbst und dem leichten Rückgang im Umland mit einem leicht steigenden Bevölkerungspotenzial sowie einer noch steigenden Potenzialreserve auf 55 % und einem damit verbundenen höheren Nachfragepotenzial zu rechnen. Dies wurde auch durch die Expertengespräche bestätigt.

Aktuell beträgt das Gesamtverkaufsflächenangebot in der Stadt Heiligenhafen rd. 24.900 qm. Dabei sind eine ausgewogene Branchenstruktur nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie ein hoher Verkaufsflächenanteil der Innenstadt zu konstatieren. Die durchschnittliche Betriebsgröße in Heiligenhafen beträgt etwa 260 qm und wird v.a. von den zehn großflächigen Betrieben (ab rd. 800 qm VKF) betrieben, die rd. 55 % der Verkaufsfläche auf sich vereinigen. Der übrige Einzelhandel ist sehr stark kleinteilig strukturiert.

Umsatzseitig wird der Heiligenhafener Einzelhandel vom nahversorgungsrelevanten Bedarf dominiert, der einen Umsatzanteil von rd. 60 % aufweist. Das Gesamtumsatzvolumen der Stadt liegt bei rd. 87 Mio. €.

Die Verkaufsflächendichte in Heiligenhafen weist zwar überdurchschnittliche Werte auf, besonders im periodischen Bedarf, ist allerdings vor dem Hintergrund der Versorgungsaufgaben für das ländliche Umland sowie insbesondere für die Touristen zu relativieren.

In der Stadt Heiligenhafen wird zudem ein umfassendes, beinahe flächendeckendes fußläufiges Nahversorgungsangebot vorgehalten. Außerdem ist ein leichter Überhang der Lebensmitteldiscounter (Anzahl und Verkaufsfläche) zu konstatieren.

Der Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Heiligenhafen bis 2025 beträgt rd. 3.400 (verdrängungsneutral) bis etwa 5.200 qm (bei rd. 7 % Umsatzumverteilung). Davon sind gesicherte Planvorhaben abzuziehen, sodass ein Nettoexpansionsrahmen von bis zu 3.500 qm verbleibt.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Expansionsrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch leicht überschritten werden kann. Dafür ist jedoch eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung des konkreten Vorhabens erforderlich.

Insgesamt birgt aus Sicht der Gutachter die Strategieoption „Spezialisieren“ im Sinne einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung und einer weiteren Konzentration des zentrenrelevanten Angebots in der Innenstadt und der nahversorgungsrelevanten Angebote an den beiden Standorten Gewerbegebiet und Höhenweg die geringsten Risiken und induziert die höchsten Attraktivitätspotenziale für das Unterzentrum Heiligenhafen. Der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel sollte ebenfalls im Gewerbegebiet konzentriert werden.

Das Zentrenkonzept der Stadt Heiligenhafen legt nur die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts fest. Die Standorte Höhenweg und Am Kalkofen sind als solitäre Nahversorgungsstandorte einzustufen. Darüber hinaus wurde ein Sonderstandort (Gewerbegebiet) des großflächigen Einzelhandels identifiziert (keine zentralen Versorgungsbereiche i.S. des § 34 BauGB).

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept zeigt zudem eine Reihe von möglichen Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Heiligenhafen auf. Eine Zusammenarbeit aller Beteiligten bzw. ein aktiver Dialog ist unbedingt erforderlich.

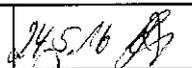
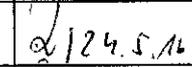
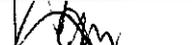
### C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine

### D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Das vorgelegte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Heiligenhafen wird beschlossen.

  
Bürgermeister

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter | 24.5.16  |
| Amtsleiterin / Amtsleiter         | 24.5.16  |
| Büroleitender Beamter             |          |