



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

## Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Norden 2018

Ergebnisvorstellung in der Sitzung des Rates der Stadt Norden



**Sandra Emmerling, Geschäftsführende Gesellschafterin**  
**Norden, den 07. Februar 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](mailto:info@dr-lademann-partner.de) · [www.dr-lademann-partner.de](http://www.dr-lademann-partner.de)



## Inhaltsübersicht

- **Vorbemerkungen zur Anwendung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten**
- Angebots- und Nachfragesituation und Versorgungslage – Status quo
- Strategie der Weiterentwicklung – Zentren- und Standortstruktur
- Steuerungsempfehlungen und Norder Sortimentsliste



## Wofür können Einzelhandelskonzepte (EHZK) herangezogen werden?

- Nutzung als **fachgutachterliche Analyse** über Stärken, Schwächen und Chancen des kommunalen Einzelhandels
- **Orientierungsrahmen** für Politik und Verwaltung zur mittel- und langfristigen Einzelhandelsentwicklung
- **Handlungsrahmen** für die kommunale Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadtmarketinginitiativen und / oder Werbegemeinschaften zur Aufwertung der Innenstadt
- **Entscheidungsgrundlage** zur planerischen Bewertung für Neuansiedlungen, Investorenfragen und Planvorhaben (städtebauliches Entwicklungskonzept)



Einzelhandelskonzept (EHZK) als bedeutsame Abwägungsgrundlage für sämtliche Planungs- und Genehmigungsverfahren (z.B. Neuaufstellung eigener B-Pläne, Änderung alter B-Pläne, Überplanung von §34er-Gebieten, Stellungnahmen zu Vorhaben in Nachbargemeinden), die den Umgang mit Einzelhandel regeln.



## Ein Einzelhandelskonzept soll NICHT

- den Wettbewerb verhindern
- eine Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes insgesamt verhindern
- Einzelinteressen vor gesamtstädtischen Interessen stellen

## SONDERN

- die Steuerungspraxis weiter führen oder neu definieren
- unter Ausschöpfung der Steuerungs- und Lenkungsmöglichkeiten (v.a. Zentrale Versorgungsbereiche und Sortimentsliste) zu einer Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Standorts beitragen



Politische Absicherung städtebaulicher Zielvorstellungen (Ratsbeschluss) sowie konsequente Umsetzung in der Bauleitplanung unbedingt erforderlich



## Inhaltsübersicht

- Vorbemerkungen zur Anwendung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten
- **Angebots- und Nachfragesituation und Versorgungslage – Status quo**
- Strategie der Weiterentwicklung – Zentren- und Standortstruktur
- Steuerungsempfehlungen und Norder Sortimentsliste



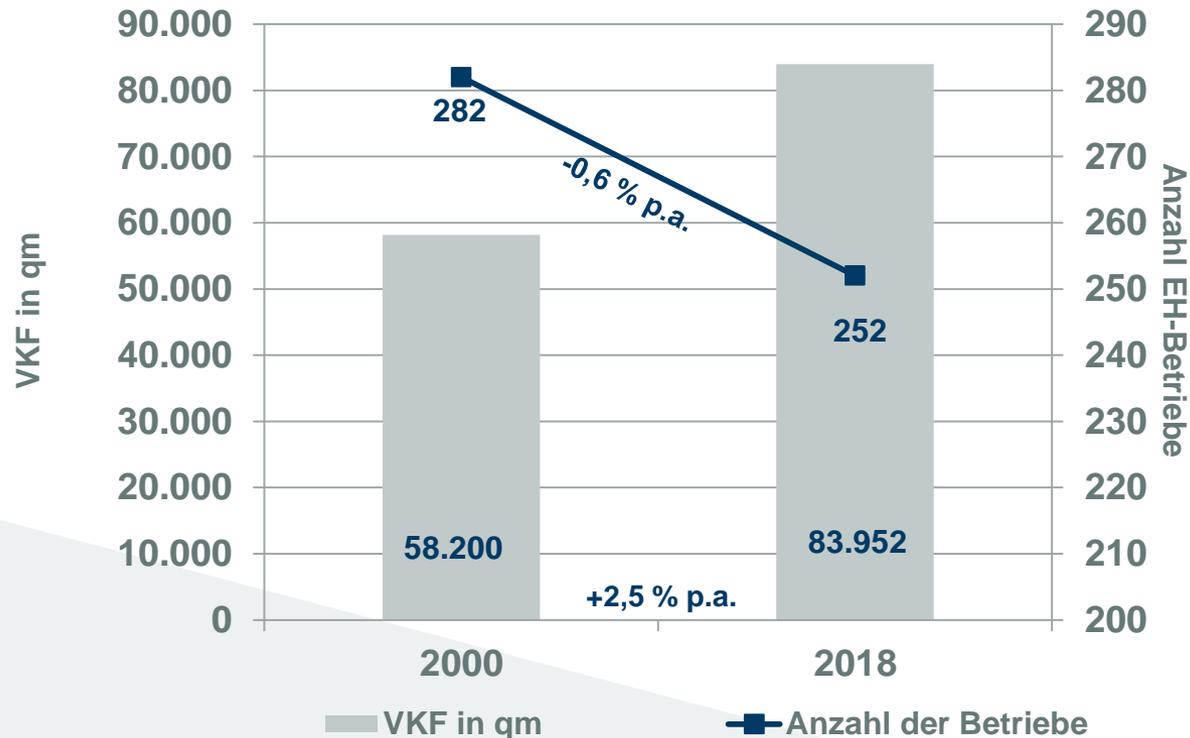
## Inhaltsübersicht

- Vorbemerkungen zur Anwendung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten
- **Angebots- und Nachfragesituation und Versorgungslage – Status quo**
- Strategie der Weiterentwicklung – Zentren- und Standortstruktur
- Steuerungsempfehlungen und Norder Sortimentsliste



## Im Gegensatz zur Anzahl der Betriebe hat sich die Gesamtverkaufsfläche deutlich positiv entwickelt.

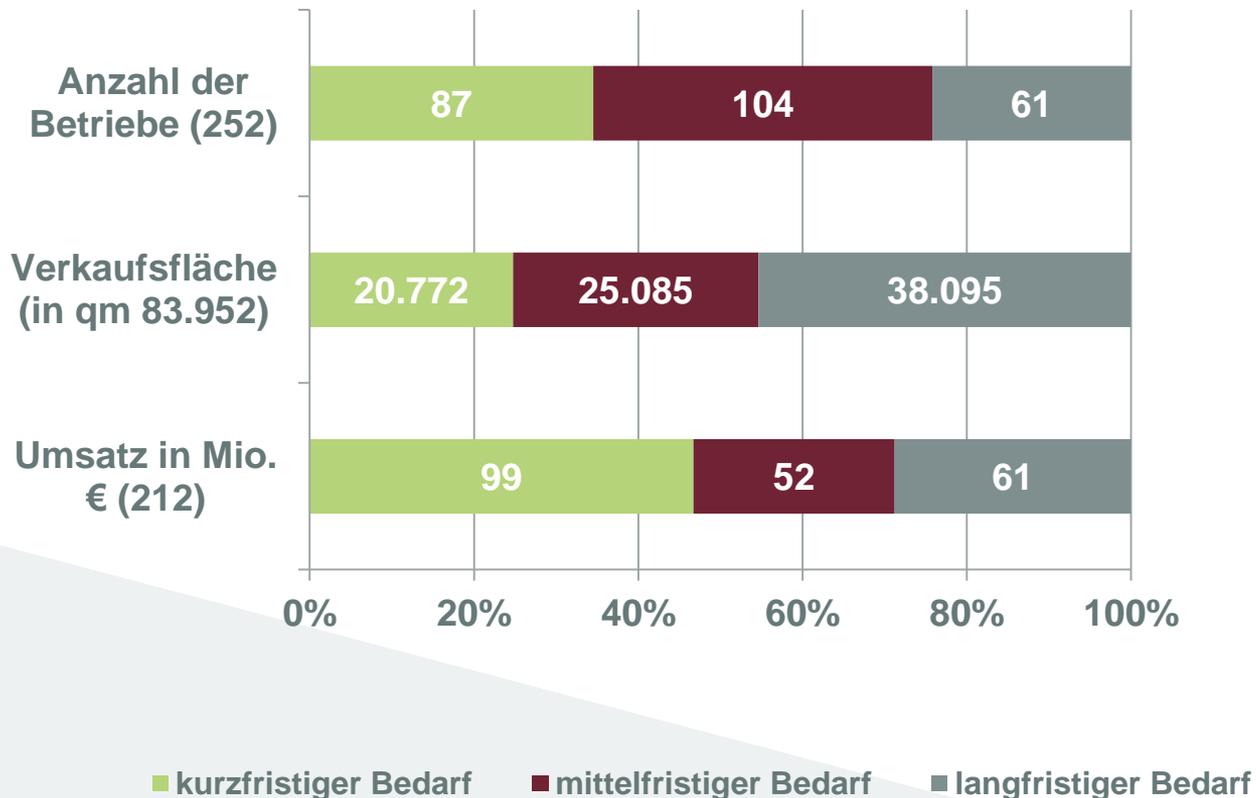
Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Norden





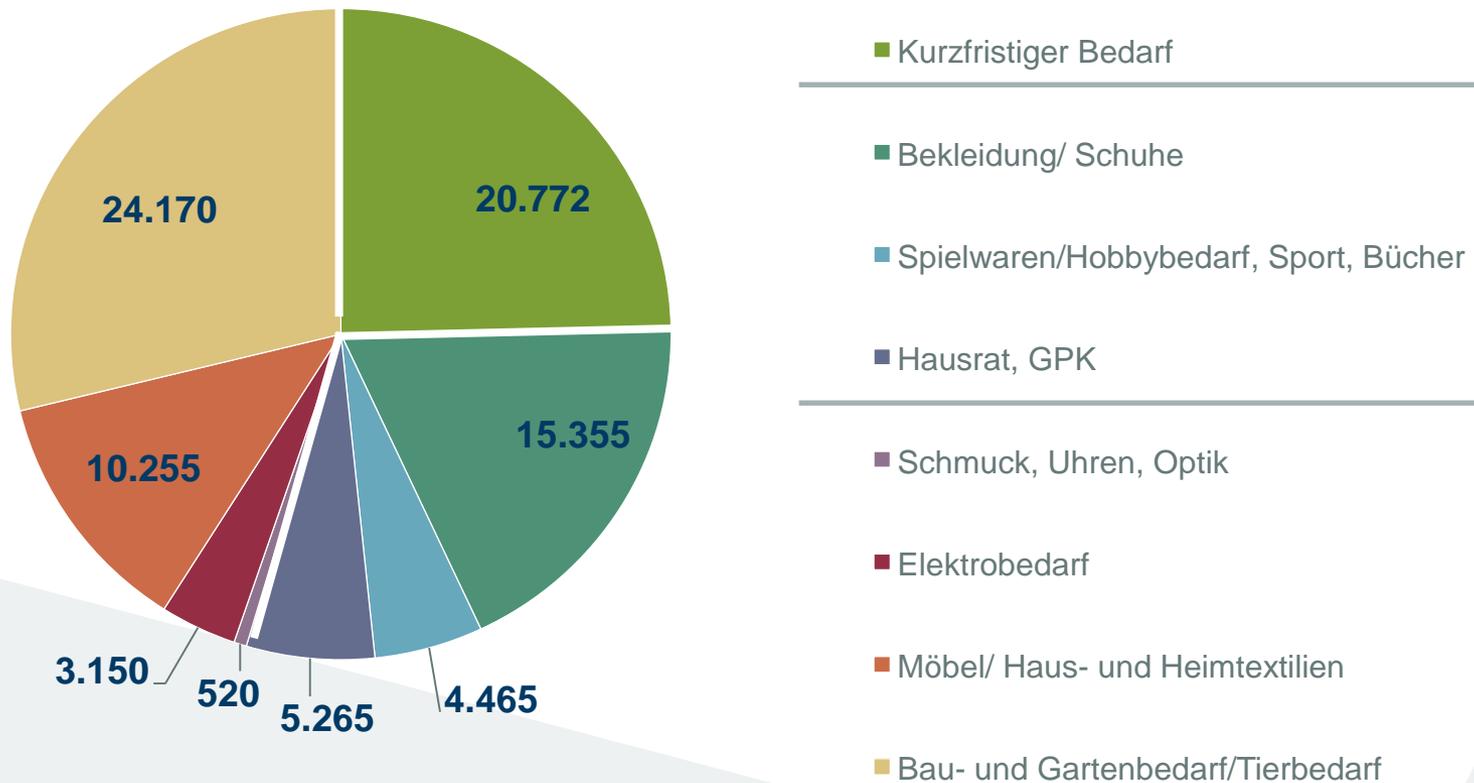
## Die Norder Einzelhandelsstruktur wird insbesondere durch Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs geprägt.

### Branchenstruktur des Einzelhandels in Norden





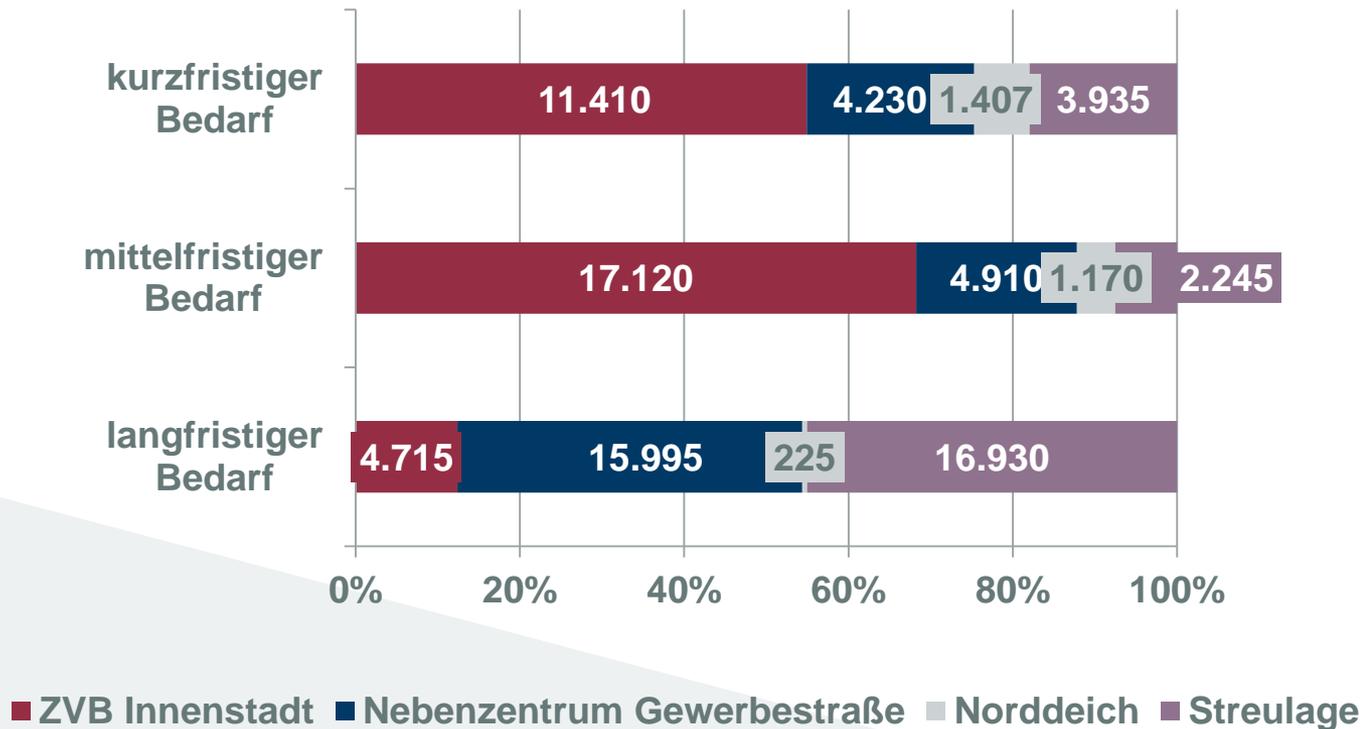
## Sortimentsstruktur des Einzelhandels in Norden (rd. 83.950 qm VKF)





**Der kurz- und mittelfristige Bedarf ist überwiegend in der Innenstadt verortet. Das Nebenzentrum Gewerbestraße verfügt über alle Bedarfsstufen Angebotskompetenzen.**

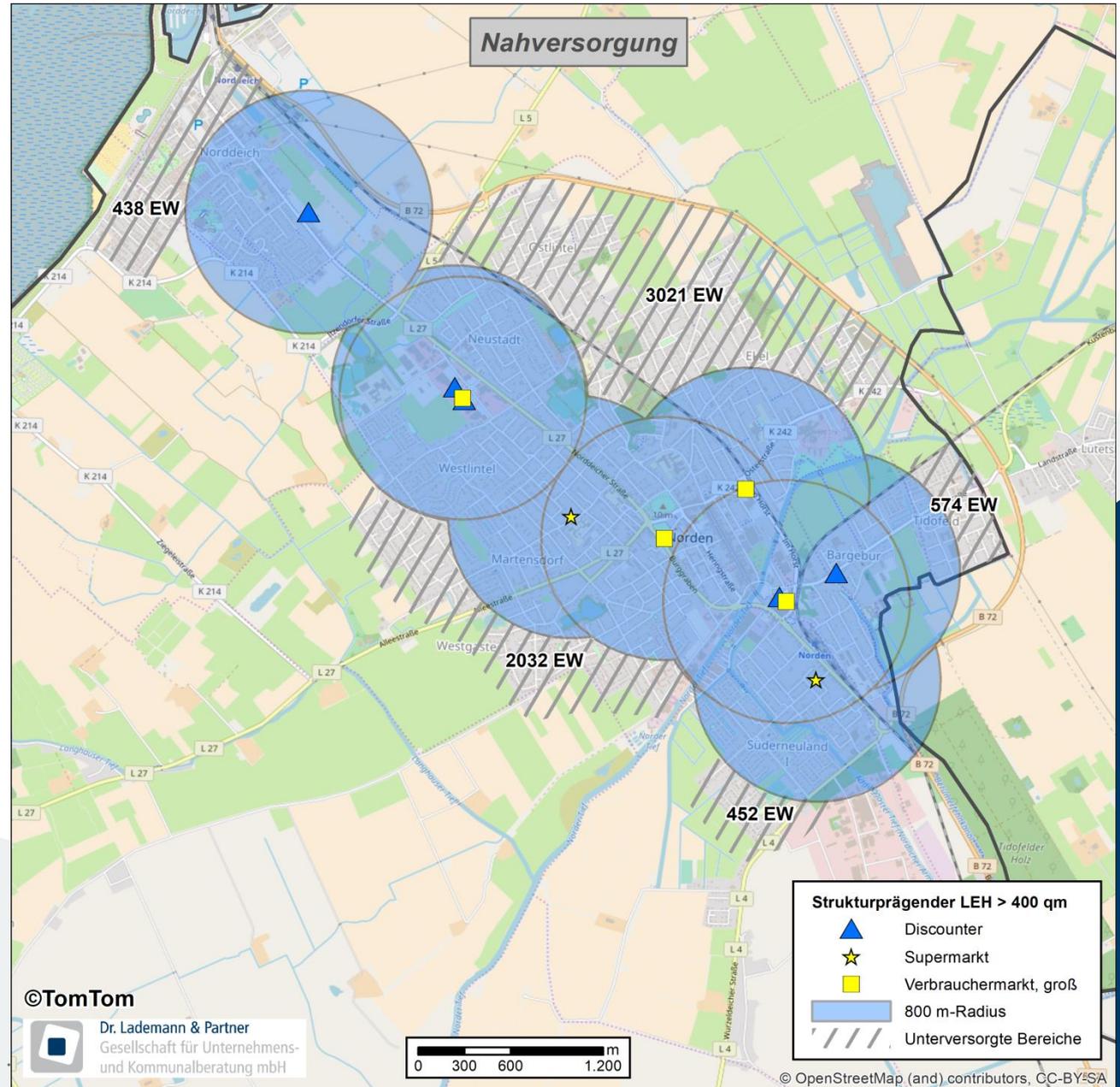
### Räumlich-funktionale Struktur des Einzelhandels in Norden





## Nahversorgungssituation

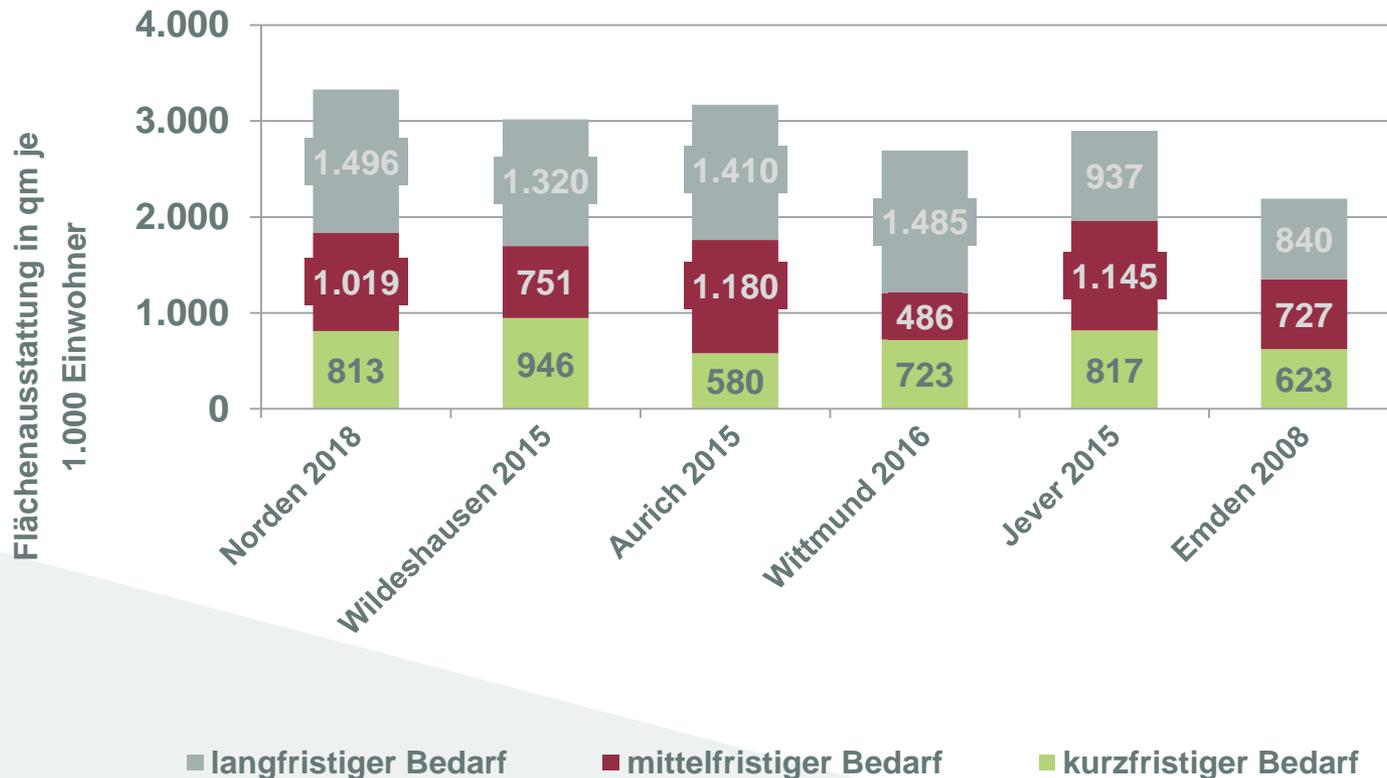
- Verkaufsflächendichte kurzfristiger Bedarf  
813 qm VKF je 1.000 EW
- Strukturprägender LEH:
  - 4 gr. Verbrauchermärkte
  - 2 Supermärkte
  - 5 LM-Discounter





## Die Verkaufsflächendichte in Norden ist vergleichsweise hoch und weist insbesondere bei den mittelfristigen Sortimenten ein breites Angebot auf.

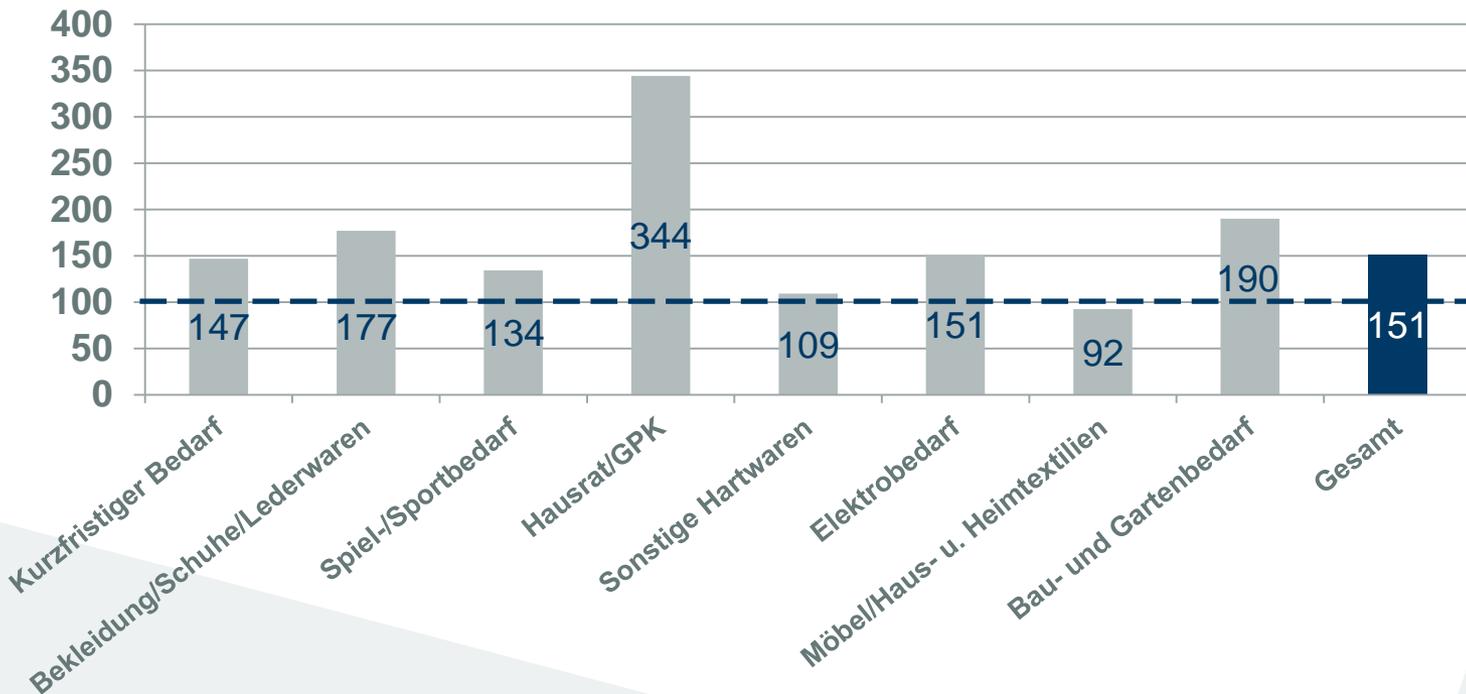
Verkaufsflächenausstattung der Gesamtstadt in qm je 1.000 Einwohner





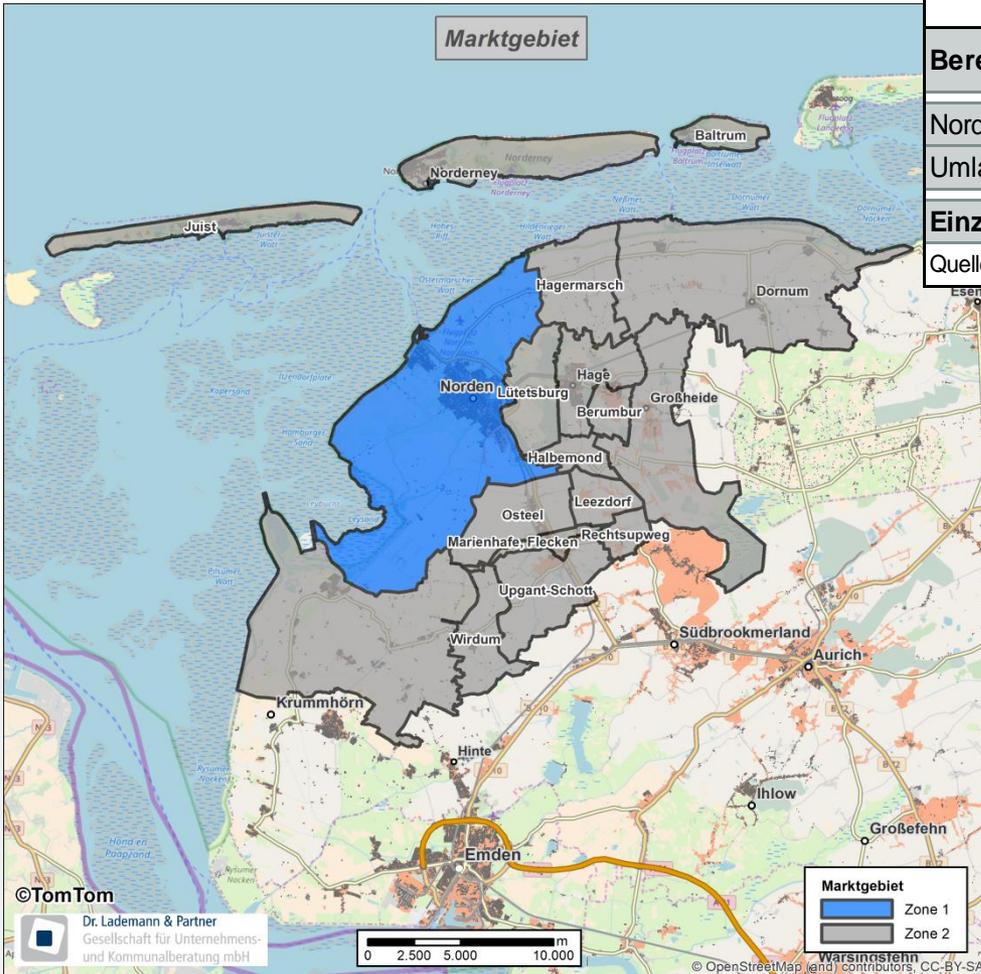
## Die Branchenzentralitäten deuten auf Angebotsstärken hin, insbesondere bei tourismusaffinen Sortimenten (Periodische Sortimente, Souvenirs).

Einzelhandelszentralität (in %)





## Marktgebiet des Norder Einzelhandels (Kongruenzraum gem. LRÖP)



Marktgebiet des Einzelhandels in Norden			
Bereich	Zonen	2017	2025
Norden	Zone 1	25.195	25.460
Umland	Zone 2	50.959	50.550
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>Zonen 1-2</b>	<b>76.154</b>	<b>76.010</b>

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

Das Kundenpotenzial im Marktgebiet wird sich bis zum Jahr 2025 leicht verringern.

Aktuell liegt das Kundenpotenzial bei rd. 76.200 Einwohnern.

Wesentliche Zusatzimpulse durch saisonale touristische Nachfrage.



## Inhaltsübersicht

- Vorbemerkungen zur Anwendung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten
- Angebots- und Nachfragesituation und Versorgungslage – Status quo
- **Strategie der Weiterentwicklung – Zentren- und Standortstruktur**
- Steuerungsempfehlungen und Norder Sortimentsliste



## 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



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

Erhöhung der Gesamtausstrahlung durch unterschiedliche Standortprofile



**Gleichzeitig restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in  
Sonstigen Lagen (Ausnahme: Ergänzende Wohngebietsversorgung)**



## Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in Norden



✓ bringt Impulse für die Entwicklung in Norden

✗ bringt keine Impulse für die Entwicklung in Norden



## Den quantitativen Potenzialen zur Weiterentwicklung liegen damit folgenden Annahmen zugrunde:

1. Einwohnerentwicklung/Betriebsformenwandel (+ 0,1 % p.a.)
2. Erhöhung der Nachfragebindung in Norden auf 70 % bis 75% (aperiodische Sortimente) und auf 95 % (periodische Sortimente)
3. Erhöhung der Nachfrageabschöpfung im überörtlichen Kongruenzraum auf 40 % (aperiodische Sortimente) und auf 20 % (periodische Sortimente)
4. Verbesserung der Abschöpfung der touristischen Nachfrage



## Was ist ein zentraler Versorgungsbereich?

### Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“

#### Begriff „Versorgungsbereich“

Räumlich abgrenzbarer Bereich, dem eine bestimmte Versorgungsfunktion zukommt

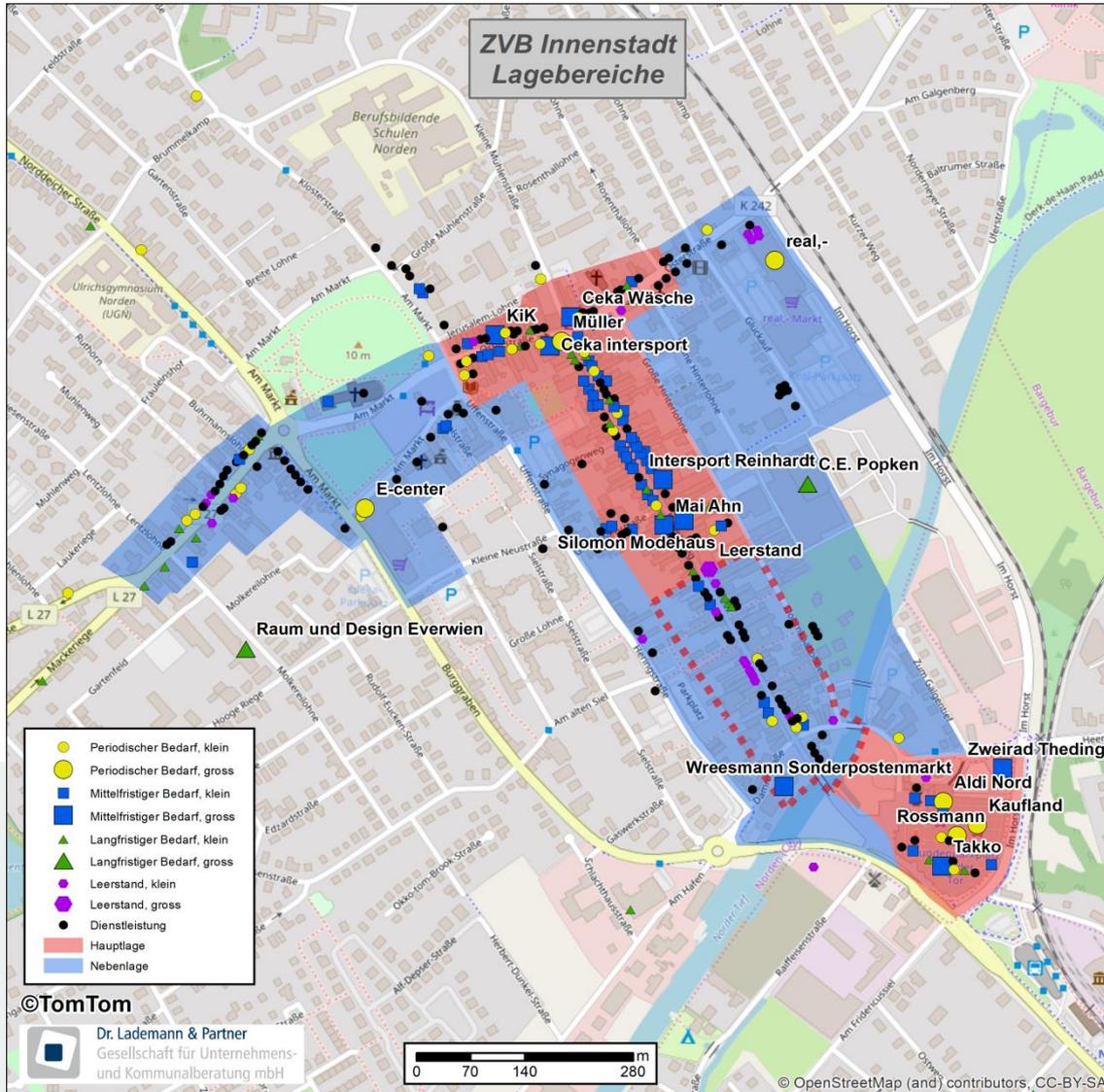
Bereich umfasst in der Regel neben Einzelhandelsbetrieben auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen

#### 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

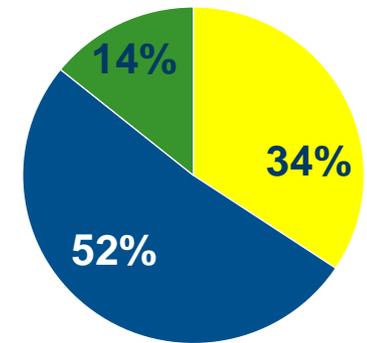


# Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Norden 2018 - Ergebnisvorstellung



Status quo

Gesamtverkaufsfläche:  
33.240 m<sup>2</sup>



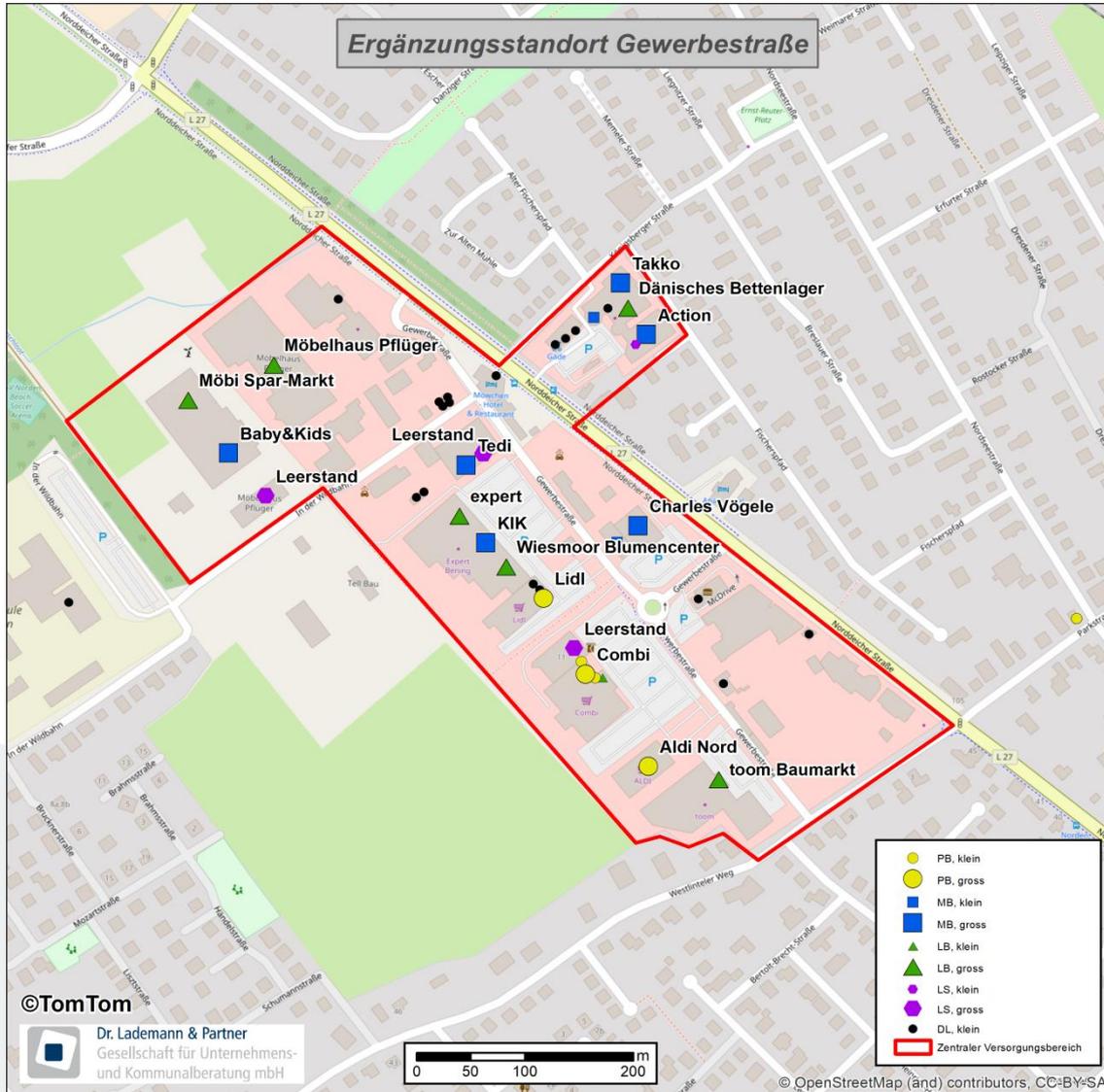
- 125 EH-Betriebe
- 145 konsumnahe Nutzungen
- 25 Leerstände

Doornkaatareal

Einzelne Charts bedürfen der Kommentierung.

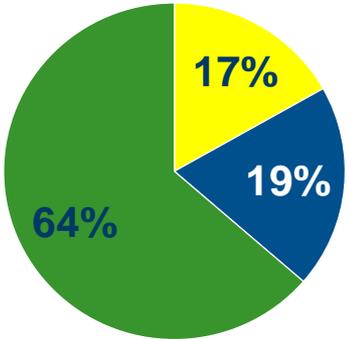


# Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Norden 2018 - Ergebnisvorstellung



Status quo

Gesamtverkaufsfläche:  
25.135 m<sup>2</sup>



- 20 EH-Betriebe
- 12 konsumnahe Nutzungen
- 4 Leerstände



## Ortsteil Norddeich

## Bestandsorientierte Betrachtung

## Zielorientierte Betrachtung (Potenzialfläche)

## Entwicklung eines Quartiers-/ Ortsteilzentrums für Norddeich

## Zusätzlich etwa 2.300 qm VKF tragfähig durch anteilige Erhöhung der Kaufkraftbindung der Norddeicher Gäste



## Inhaltsübersicht

- Vorbemerkungen zur Anwendung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten
- Angebots- und Nachfragesituation und Versorgungslage – Status quo
- Strategie der Weiterentwicklung – Zentren- und Standortstruktur
- **Steuerungsempfehlungen und Norder Sortimentsliste**



## Steuerungsempfehlungen

### Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

**Ansiedlungsregel 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig.**

- Prioritär sind nahversorgungsrelevante Sortimente im **Innenstadtzentrum** anzusiedeln. In der Hauptlage stets möglich, in der Nebenlage nur sofern negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.
- Nachgeordnet ist zu empfehlen:
  - Das **Nebenzentrum Gewerbestr.** fungiert als Ausweichstandort bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten - vorzugsweise sind hier Läden > 800 qm VKF abzusichern resp. anzusiedeln (sofern negative Wirkungen auf andere Standortlagen nicht zu erwarten sind).
  - **Sonstige Lagen** kommen für Angebote für die wohngebietsorientierte Versorgung in Frage, die in der Regel mit Ladengrößen < 800 qm VKF verbunden ist. In Norddeich ist an ausgewählten Standorten (Netto – Bestand sowie Ortsteilzentrum Norddeich) jeweils ein großflächiger LM-Markt möglich, sofern diese sich in das Gesamtkonzept einfügen.
- Vor dem Hintergrund der Gefahr einer weiteren Zersplitterung des Angebots ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel > 800 qm VKF in den übrigen Lagen auszuschließen. Gewerbegebiete sind vom nahversorgungsrel. Einzelhandel freizuhalten.
- Zentrenrelevante Randsortimente sind außerhalb des Innenstadtzentrums auf 10 % (max. 800 qm) zu begrenzen



## Steuerungsempfehlungen

### Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten

**Ansiedlungsregel 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind nur noch im Hauptzentrum Innenstadt und eingeschränkt in den drei touristischen Versorgungslagen zulässig.**

- Zentrenrelevante Kernsortimente sind in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Das Innenstadtzentrum (**Kernbereich**) stellt das Investitionsvorranggebiet dar. Der **Ergänzungsbereich** fungiert als Standort für Fachmärkte (Abbau von Angebotslücken, größerflächige Betriebe)
- Kleinflächige, zentrenrelevante Hauptsortimente sind in **Norddeich** innerhalb der drei abgegrenzten touristischen Versorgungslagen zulässig. Zukünftig prioritär im Ortsteilzentrum.
- Konsequenter Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der o.g. privilegierten Standortlagen. Hierfür Überprüfung relevanter B-Pläne empfohlen.
- Das NZ Gewerbestraße ist von zentrenrel. Angeboten (Kernsortiment) freizuhalten. Ausnahmsweise sind atypische Konzepte möglich, sofern eine fehlende Umsetzbarkeit in der Innenstadt nachgewiesen wurde (z.B. Kleinkaufhaus, o.ä.)
- Agglomerationen und Standortverbünde sind summarisch zu betrachten.



## Steuerungsempfehlungen

### Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

**Ansiedlungsregel 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt.**

- Nicht-zentrenrelevante Sortimente sollten vorrangig in den Zentren angesiedelt werden, um Agglomerationseffekte zu erschließen und um Leerstände zu vermeiden.
- Nachgeordnet sind sie auch an anderen Standorten zulässig (wie z.B. verkehrlich gut erreichbare Standorte innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets).
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind außerhalb des Innenstadtzentrums auf 10 % (max. 800 qm) zu begrenzen.



## Steuerungsempfehlungen

### 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 Erweiterung um +10 % (in Bezug auf den Gültigkeitszeitraums des Einzelhandelskonzeptes) als konform mit den Steuerungsregeln bewertet werden.
- Bei privilegierten Standortlagen (ohne sonstige Lagen) ist eine Umnutzung bestehender Angebote zugunsten nicht zentrenrelevanter Sortimente grundsätzlich sowie innerhalb des gleichen Sortiments möglich.

*Nur anwendungsrelevant wenn Verstoß gegen Regel 1, 2 oder 3*



## Steuerungsempfehlungen zur Kompatibilitätsprüfung von Planvorhaben mit dem Einzelhandelskonzept (Zusammenfassung)

Standortbereich	Nahvers. Sort.		Zentrenrel. Sort.		Nicht-zent. Sort.		Anmerkung
	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	
Innenstadt (Hauptlage)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Alle Sortimente und Größen zulässig
Innenstadt (Nebenlage)	✓	✓	○	○	○	✓	Alle nahvers. Sortimente und Größen zulässig
Funktionales Nebenzentrum	✓	○	✗	✗	✓	✓	Standortbereich für v.a. großflächige Nutzungen
Ortsteilzentrum Norddeich/ Touristische Versorgungslagen	○	✓	✗	✓	○	✓	Sicherung und Weiterentwicklung der touristischen Nahversorgung
Sonstige Lagen	✗	○	✗	✗	○	✓	Anpassung Bebauungspläne

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



**Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Sortimentsliste der Stadt Norden")**

<b>nahversorgungsrelevant*</b>	<b>zentrenrelevant</b>	<b>nicht-zentrenrelevant</b>
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Bau- und Heimwerkerbedarf
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Drogerie-, Kosmetikartikel	Sportartikel und -bekleidung	Kfz-Zubehör
Wasch- und Putzmittel	Geschenkartikel, Wohnaccessoires, Souvenirs	Gartenbedarf, Pflanzen
pharmazeutischer Bedarf	Glas, Porzellan, Keramik	Tierfutter, Tierbedarf, Lebende Tiere
Zeitungen, Zeitschriften	Hausrat/ Haushaltswaren	Campingartikel und -möbel
Schnittblumen	Haus- und Tischwäsche	Möbel, Küchen
	Antiquitäten/Kunst	Bettwaren, Matratzen
	Bücher	Gardinen und Zubehör, Heimtextilien
	Papier, Schreibwaren	Elektrogroßgeräte, Weiße Ware/Haushaltselektronik
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	Lampen/Leuchten/ Sonstige Elektroartikel
	Musikalien und Musikinstrumente	Büro-/Informationstechnik
	Spielwaren	Erotikartikel
	Baby- und Kinderartikel	Reitsport, Angeln, Waffen, Jagdbedarf
	Elektrokleingeräte	Sportgroßgeräte
	Foto, Film, Optik, Akustik	Fahrräder und Zubehör
	Telekommunikation	Sanitätswaren
	Tonträger, Software	
	Unterhaltungselektronik, Computer	
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	
	Parfümerieartikel	

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



## Maßnahmenempfehlungen für die nächsten 5-10 Jahre

- Verbindliche Verabschiedung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts
- Baurechtliche Absicherung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts
- Übergangsnutzung und Dekorierung von Leerstandsflächen und Leerstandskataster
- Schwerpunktmäßige Ausnutzung des Entwicklungspotenzials in den prägenden Standortlagen der Stadt Norden
- Verstärkte Nutzung der touristischen Potenziale (u.a. Potenzialfläche P3 Frisia Reederei“ in Norddeich)
- Einzelbetriebliche Maßnahmen und Engagement der Gewerbetreibenden



## Zeit für Ihre Rückfragen!

### **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