

Vorlage Nr.: 0150/2023
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungs- ergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	05.12.2023		Ö			
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	14.12.2023		N			
Rat	Entscheidung	21.12.2023		Ö			

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Anlagen:

- Anlage 1 Das Zentrale-Orte-Prinzip und seine angebotenen Waren und Dienstleistungen
- Anlage 2 Unterschied zwischen Discountern und Vollsortimentern
- Anlage 3 Erläuternde Ausführung zum Zentrenkonzept der Stadt Soltau
- Anlage 4 Perspektiven der Einzelhandelsentwicklungen in Soltau – Einzelhandels- und Zentrenkonzept

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einer Stadt ist ein geeignetes Instrument, um die Art und Qualität der angebotenen Waren zu steuern. Diese sind nach dem Zentrale-Orte-Prinzip geregelt (näheres in Anlage 1). Bisher wurde in Soltau auch für die Steuerung des Einzelhandels auf das sog. „Strategie- und Handlungskonzept Soltau 2040“ verwiesen, welches 2014 vom Büro Dr. Lademann & Partner aus Hamburg erstellt wurde.

Zwischenzeitlich ist allerdings deutlich geworden, dass dieses Konzept nicht als „richtiges“ Einzelhandelskonzept unter der Maßgabe des LROP 2017 anzusehen ist und sich seitdem sowohl die angebots- als auch die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen verändert haben, weshalb dasselbe Büro 2020 im Rahmen eines Vergabeverfahrens erneut beauftragt werden konnte, ein solches zu erstellen. Ein Entwurf lag Ende 2021 vor; dieser wurde nun aber aufgrund neuerer Entwicklungen (u.a. Revitalisierung des Fachmarktzentrums) angepasst und mittlerweile final abgestimmt. Daher soll dieses Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt Soltau als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen werden.

Kerninhalt des Konzeptes ist u.a. die Analyse der Versorgungsstruktur der Stadt, also die Überprüfung, welche Sortimente und Bedarfe in der Stadt abgedeckt sind und in welchen Bereichen noch Bedarf besteht. Dabei wird u.a. zwischen Discounter und Vollsortimenter unterschieden (siehe Anlage 2). Auch im Bereich von Möbeln ist Soltau unzureichend aufgestellt, ein Getränkemarkt fehlt ebenfalls. Die Lücke im Bereich Drogeriemarkt wird durch die Ansiedlung von Müller im Fachmarktzentrum geschlossen.

Ein weiterer Punkt des Konzeptes ist die Zentrenstruktur der Stadt. Insgesamt gibt es im Stadtgebiet drei große Einzelhandelsstandorte: Das Designer Outlet Soltau als Tourismusstandort und Einkaufserlebnis, das Fachmarktzentrum, welches derzeit revitalisiert wird, raumordnerisch aber nicht erweiterbar ist und die Soltauer Innenstadt. Diese ist als sog. Zentraler Versorgungsbereich besonders schützenswert. Grundsätzlich wird bei der Ausweisung von Standorten zwischen dem Zentralen Versorgungsbereich, Nahversorgungszentren und ergänzenden Nahversorgungs-standorten unterschieden. Dies wird ebenfalls näher in der Anlage 3 erläutert.

Das Einzelhandelskonzept (siehe Anlage 4) analysiert außerdem die Versorgungslage und die Zentralität sowie die Angebots- und Nachfragesituation der Stadt. Als Grundlage werden dafür zunächst allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel beleuchtet (u.a. die Corona-Pandemie und der Onlinehandel) sowie die Rahmenbedingungen für die Stadt Soltau herausgearbeitet. Am Ende des Berichts finden sich zudem neben einer Zusammenfassung auch Empfehlungen für die Einzelhandelssteuerung in der Stadt Soltau.

Hinweis: Die verwendeten Begriffe des Einzelhandels werden im Glossar des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes näher erläutert.

2. Haushaltsmäßige Beurteilung:

Die Aufwendungen für die Konzepterstellung durch ein externes Büro waren bereits für die vorangegangenen Haushaltsjahre berücksichtigt und stehen als Haushaltsreste für 2023 im Teilhaushalt 61.1 weiterhin zur Verfügung. Aus dem Konzept entstehen keine unmittelbaren weiteren Kosten.

3. Beschlussvorschlag:

Der Bericht zu den Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Soltau – Einzelhandels- und Zentrenkonzept – wird als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Soltau gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Dieses Konzept soll als solches für zukünftige städtebauliche Maßnahmen im Bereich Einzelhandel als Grundlage herangezogen werden.