

Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Neunkirchen

**Vorstellung der Ergebnisse
im Stadtrat**



Dr. Karsten Schreiber

19. Dezember 2012

Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts

- **Informelles Planungsinstrument im Sinne von Ziel 49 des LEP Siedlung**
- **Legt Planungsabsichten der Kreisstadt Neunkirchen für den Einzelhandel dar**
- **Aufgaben:**
 - **Quantifizierung des Verkaufsflächenbedarfs**
 - **Einzelhandelsstrategie als Leitlinie für die Flächennutzungsplanung**
 - **Entscheidungshilfen zur räumliche Steuerung neuer Märkte**



Einzelhandelsstruktur Neunkirchen (Aktualisierung 2012)

Quelle:
eigene Erhebung 08/ 2012

Quelle:
eigene Berechnung Aug. 2012
Basis: Sekundärdaten zu
Flächenproduktivität (BBE,
Bayerische Landesregierung)

Quelle:
GfK Nürnberg 2012

- **Verkaufsfläche rund** **131.700 m²**
 - *Anteil Saarparkcenter* **20 %**
 - *Anteil restliche City* **18 %**
 - *Anteil Wellesweiler* **11 %**

- **POS-Umsatz 2011** **374 Mio. €**
 - *Anteil Saarparkcenter* **24 %**
 - *Anteil restliche City* **17 %**

- **Einzelhandels-Kaufkraft 2011** **235 Mio. €**
 - **Kaufkraft pro Kopf** **4.910 €**
 - **Kaufkraftindex pro Kopf (BRD = 100)** **92,1**

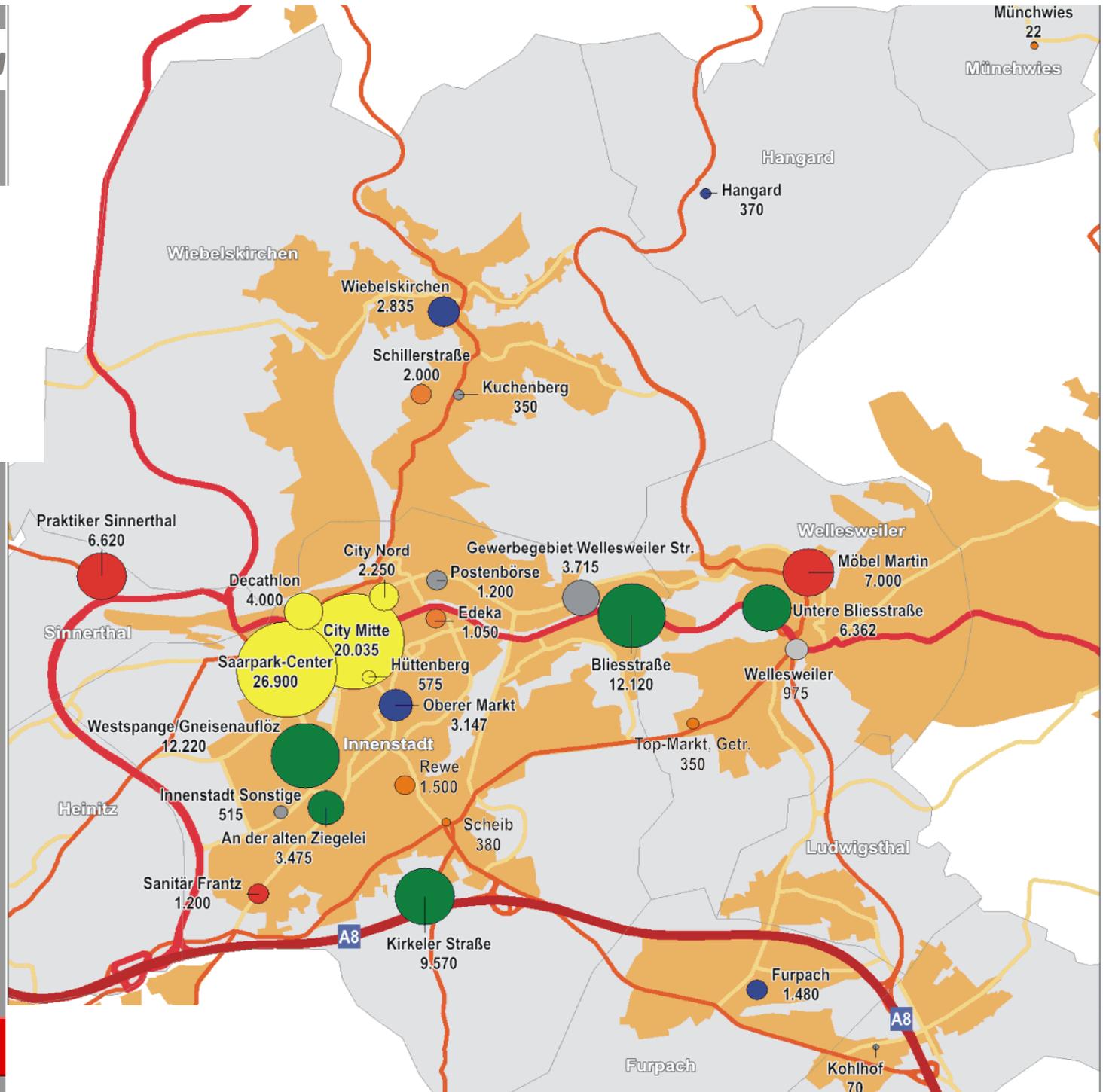
- **Kaufkraftbindungsquote
(Umsatz/Kaufkraft):** **159 %**

Räumliche Zentrenstruktur (Aktualisierung 08/2012)

Verkaufsflächen (in m²)

- City
- Nebenzentrum (NZ)
- Fachmarktzentrum (FMZ)
- Solitärstandort
- Nahversorgung
- Sonstige

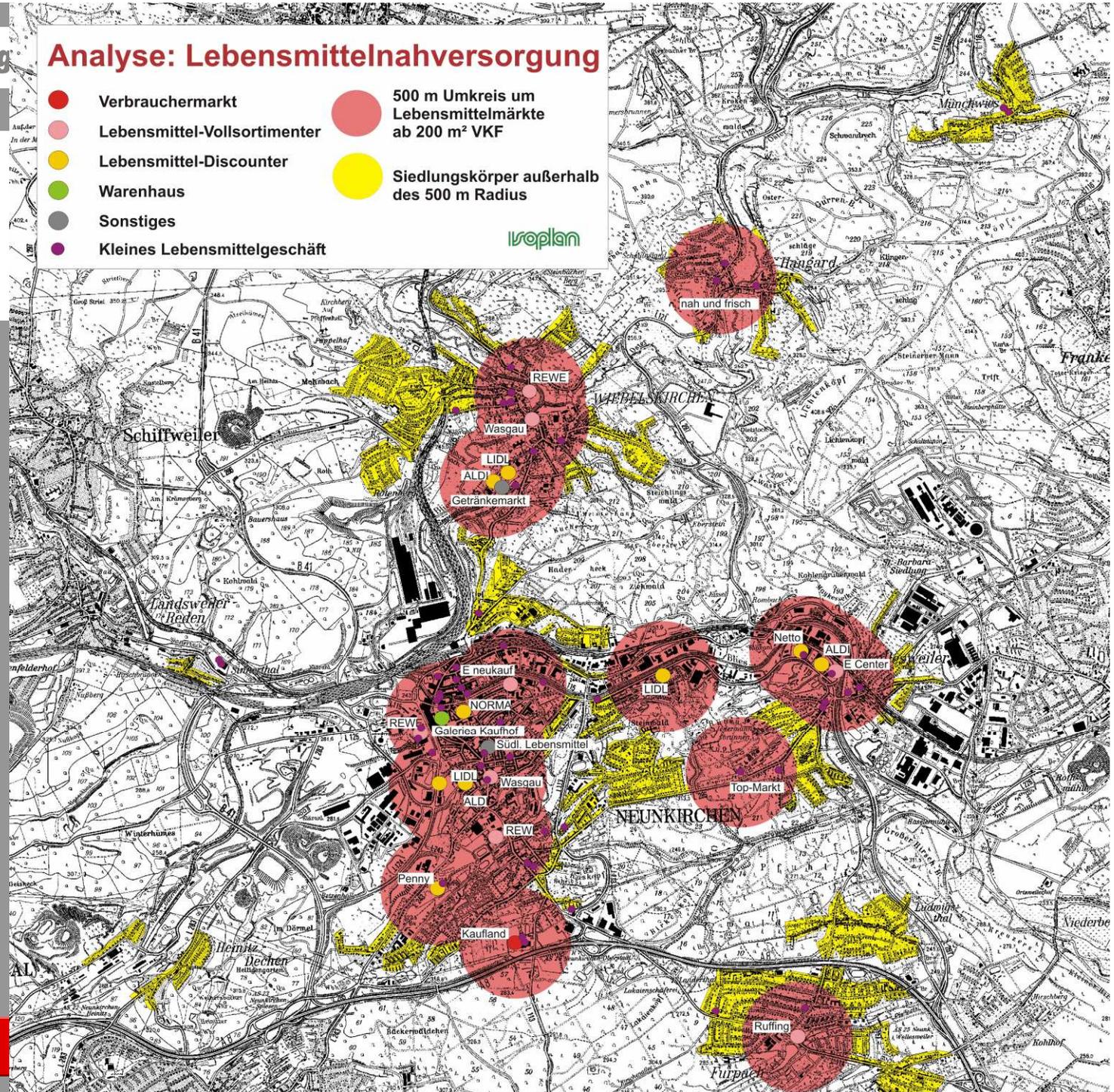
Die Kreisflächen sind proportional zur Verkaufsfläche.



Lebensmittel-Nahversorgung

Analyse: Lebensmittelnahversorgung

- Verbrauchermarkt
 - Lebensmittel-Vollsortimenter
 - Lebensmittel-Discounter
 - Warenhaus
 - Sonstiges
 - Kleines Lebensmittelgeschäft
- 500 m Umkreis um Lebensmittelmärkte ab 200 m² VKF
 - Siedlungskörper außerhalb des 500 m Radius



Ziele der Stadtentwicklung für den Einzelhandel

- **Oberziel**
 - Erhalt und Festigung der landesplanerisch festgelegten mittelzentralen Funktion
- **Strategische Ziele**
 - Stärkung der Einzelhandelsfunktion der City
 - Flächendeckende Sicherung der wohnnahen Grundversorgung in allen Wohngebieten und Stadtteilen

Einzelhandelsstrategie

Stärkung der Einzelhandelsfunktion der City

- Konzentration zentrenrelevanter mittelzentraler Angebote in der City und Füllung von Leerständen
- neue großflächige Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der City auf nicht-zentrenrelevante Sortimente und Nahversorgung begrenzen

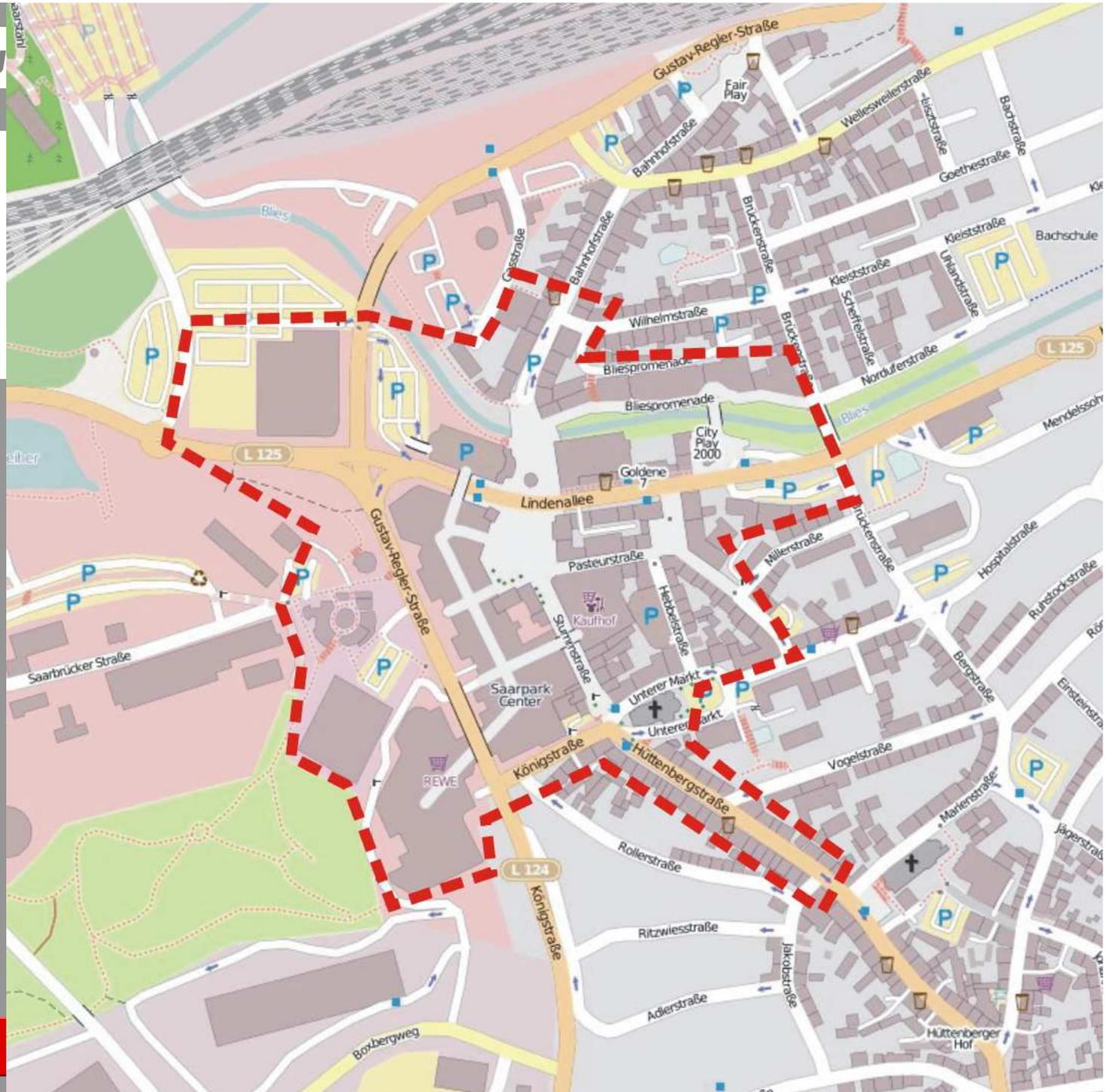
Sicherung der wohnnahen Grundversorgung

- Nahversorger in der City schützen
- Nebenzentren und integrierte Nahversorger stärken, insbesondere in den unterversorgten Siedlungen
- keine neuen großflächigen Lebensmittelmärkte in nicht integrierten Lagen
- Verlagerung nicht integrierter Märkte in die Ortskerne

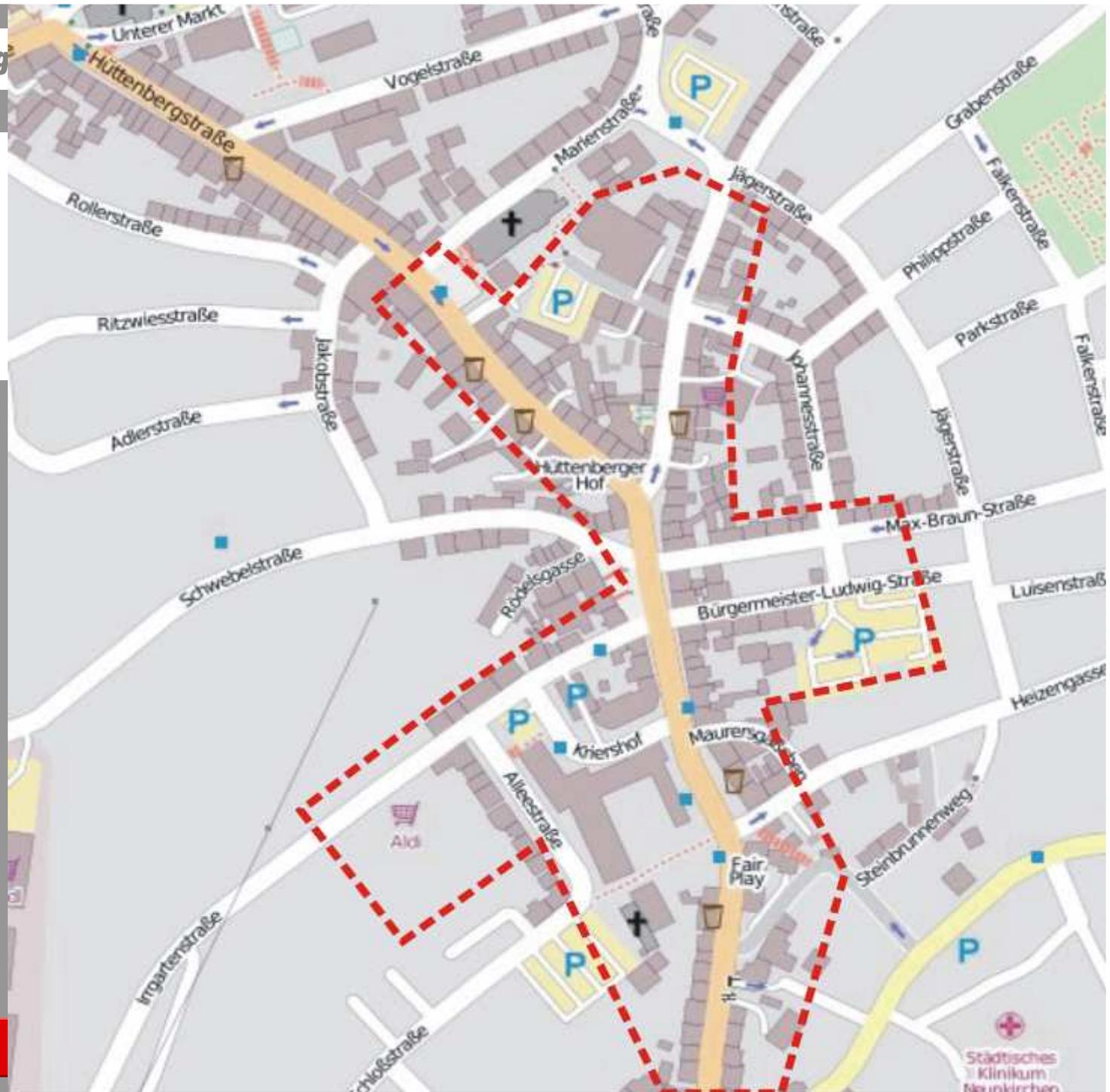
Handlungsansätze

- **City**
 - aktives Stadtmarketing
 - bauliche Aufwertung
 - Leerstand ehem. Sinn-Leffers füllen
 - großflächige Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten restriktiv behandeln
 - zentrenrelevante Ansiedlungen in City lenken
- **Nebenzentren
(Oberer Markt, Furpach, Wiebelskirchen)**
 - qualitative Aufwertung des Angebots zur flächendeckenden Nahversorgung der Wohngebiete
 - Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche
 - räumliche Konzentration der Angebote
 - moderate Erweiterungsflächen in den Zentren

Zentraler Versorgungsbereich City



Zentraler Versorgungsbereich Oberer Markt

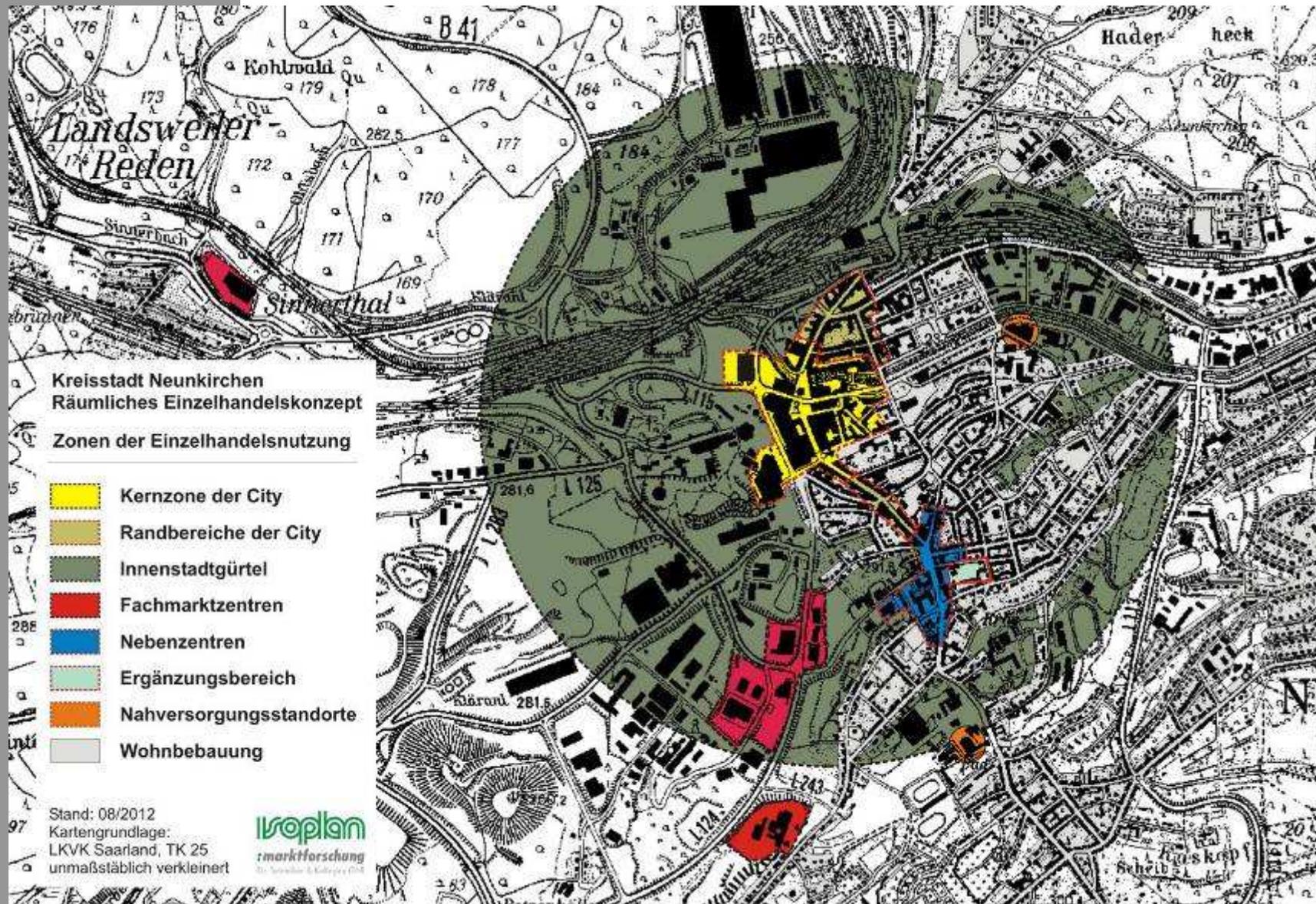


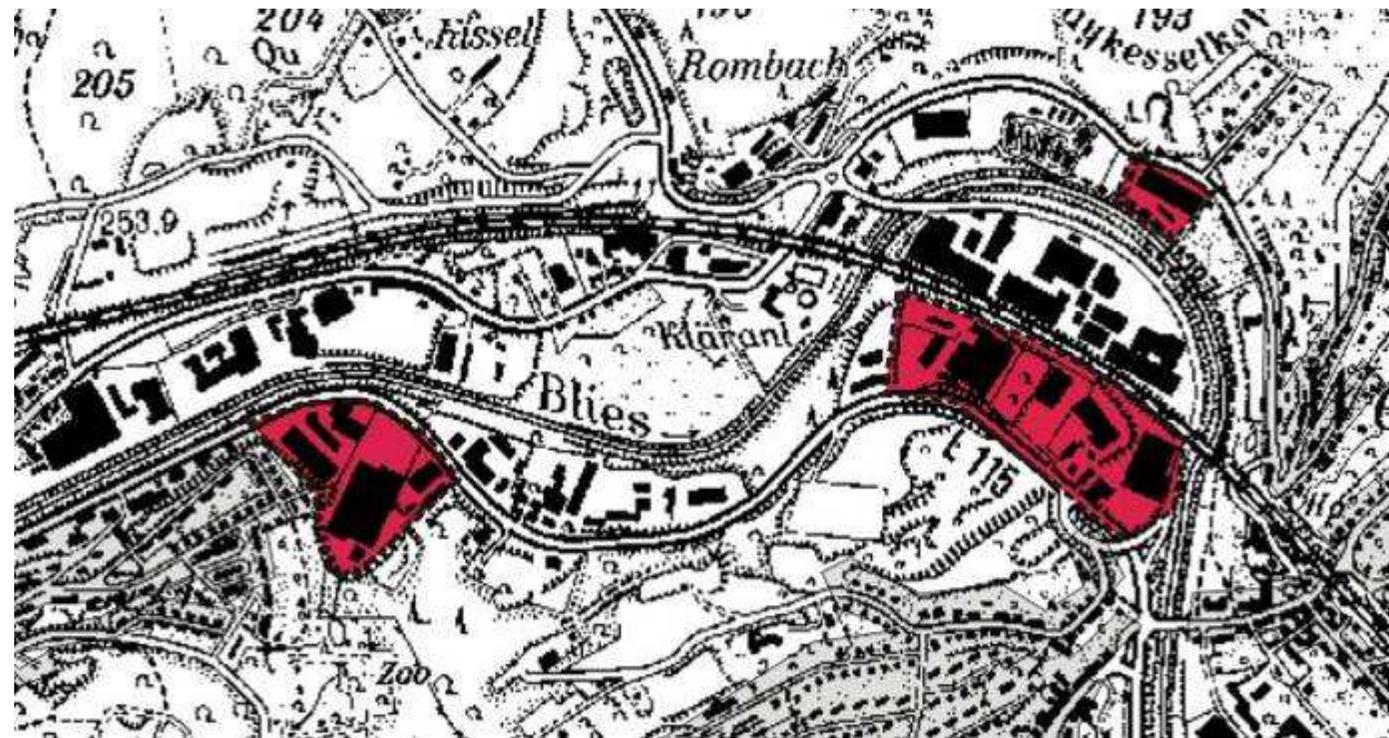
Umgang mit Fachmarktzentren

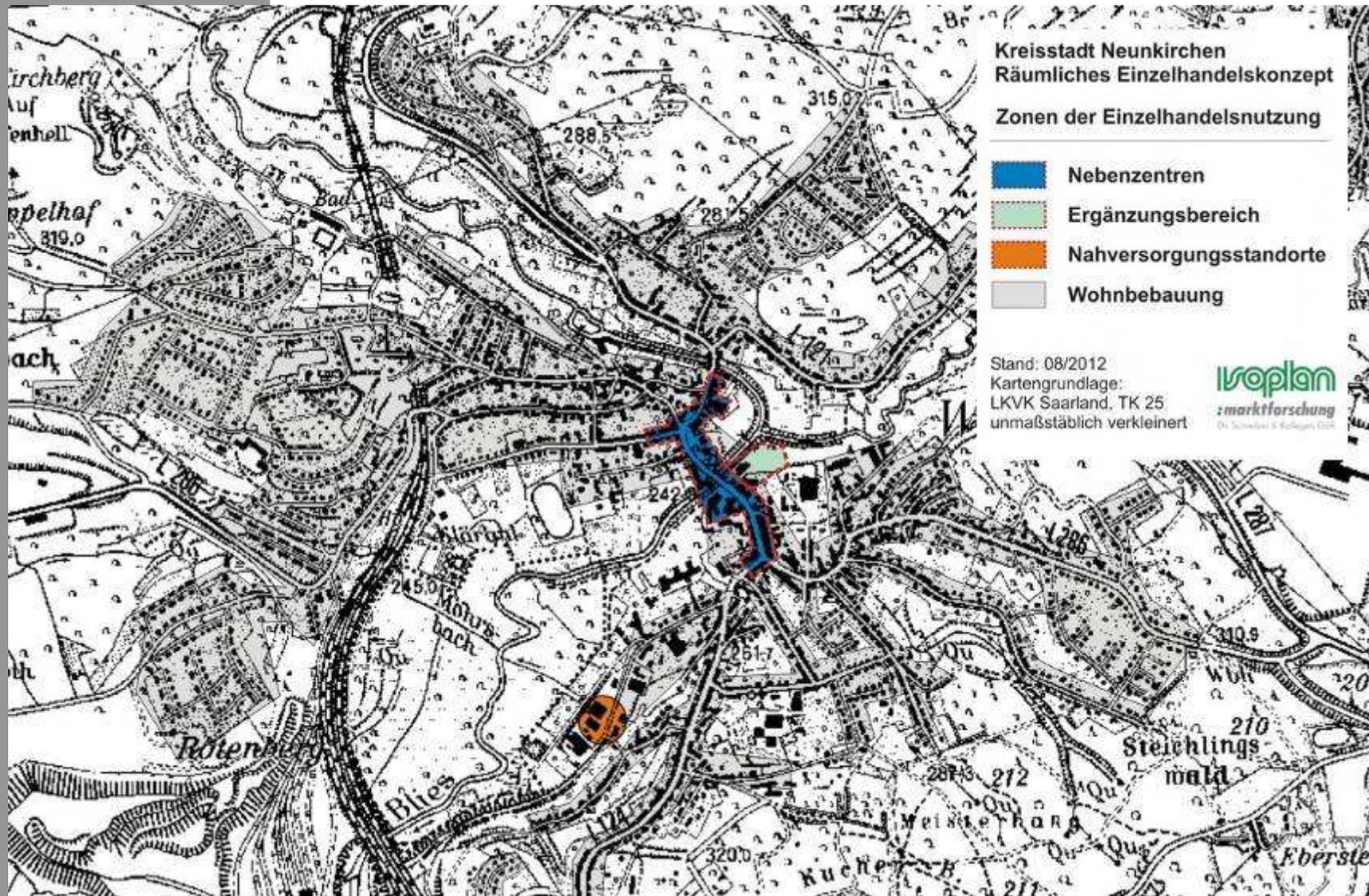
- **Fachmärkte auf vorhandene Standorte konzentrieren**
- **zentrenrelevante Nebensortimente im Bestand begrenzen**
- **Neuansiedlungen: nur nicht zentrenrelevante Sortimente**
- **Priorität: Fachmarktzentrum Gneisenaufflöz/Westspange**
- **FMZ Bliessstraße / Untere Bliessstraße: keine Erweiterung**
- **Ziegelei: Nahversorgungsstandort, keine Erweiterung**
- **Praktiker Sinnerthal: Keine zentrenrelevanten Sortimente**
- **sonstige Gewerbegebiete: kein neuer Einzelhandel**

Umsetzung

- **Zonierung des Stadtgebiets für Einzelhandel**
 1. City mit Kernzone und Randbereichen
 2. Innenstadtgürtel
 3. Fachmarktzentren
 4. Nebenzentren
 5. Nahversorgungsstandorte
 6. restliches Stadtgebiet
- **Steuerungsinstrumente**
 1. Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche
 2. Spezifische Sortimentsliste für Neunkirchen
 3. Regelung zulässiger Sortimente durch Bebauungspläne







Nächste Schritte

- **Bauleitplanerische Umsetzung**
 - Festlegungen zu Einzelhandelsstandorten, Verkaufsflächen, Sortimenten in B-Plänen
- **Aktive Einzelhandelssteuerung**
 - Verhandlungen mit Investoren und Betreibern zur Umsetzung der räumlichen Ziele
- **Schutz vor unerwünschten Entwicklungen**
 - Abwehr unerwünschter Ansiedlungen
 - Grundlage für Stellungnahmen zu Vorhaben anderer Städte

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**