

Stellungnahmen zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes Fürstenau (ENTWURF)

Stellungnahme IHK, 19.06.2019	Antwort cima
<u>Marktgebiet und Marktpotenziale (Kap. 2)</u> Wir nehmen entsprechend der Funktion als Grundzentrum zur Kenntnis, dass das Marktgebiet der Stadt Fürstenau das eigene Stadtgebiet in Zone 1 und die Mitgliedsgemeinden Berge und Bippin in Zone 2 darstellt, obgleich einzelne Betriebe durchaus größere Marktgebiete aufweisen können.	Kenntnisnahme.
<u>Einzelhandelsstrukturdaten (Kap. 3)</u> Wir nehmen zur Kenntnis, dass in den Branchen des periodischen Bedarfs mit 157 (Einzelhandelszentralität) ein für ein Grundzentrum umfängliches Angebot vorhanden ist (s. CIMA-Gutachten S. 18). In den Branchen des aperiodischen Bedarfs wird in der Stadt Fürstenau insgesamt eine Handelszentralität von 140 erzielt. Bei näherer Betrachtung verzeichnen nur die Warengruppen Bücher und Schreibwaren, Uhren und Schmuck sowie Sportartikel und Fahrräder niedrigere Zentralitätswerte, weswegen Kaufkraft für diese Warengruppen abfließt. (s. CIMA-Gutachten S. 18-20) Insgesamt folgen wir der Auffassung des Gutachters, dass es das stadtentwicklungspolitische Ziel sein muss, die heutigen Einzelhandelsstrukturen zu erhalten und die Warengruppen mit niedrigen Einzelhandelszentralitäten zu fördern (s. CIMA-Gutachten, S. 20).	Kenntnisnahme.
<u>Zentrenstruktur (Kap. 4)</u> Wir nehmen zur Kenntnis, dass der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Fürstenau“ insbesondere im aperiodischen Bedarf und im Bereich sonstiger zentrenprägender Nutzungen (Dienstleistungen, öffentliche/kulturelle/soziale Einrichtungen, Gastronomie) eine Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet aufweist. Dementsprechend kommt ihm die Funktion des Hauptzentrums zu. Weiterhin wird jedoch auch deutlich, dass der Sonderstandort Aue-Center, südöstlich der Fürstenauer Innenstadt an der B214, neben den raumordnerisch verträglichen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch einen nicht unerheblichen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten aufweist (s. CIMA-Gutachten, S. 34). Insgesamt folgen wir der Auffassung des Gutachters, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig im zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren sind (s. CIMA-Gutachten, S. 33).	Kenntnisnahme.

• <u>Branchenkonzept (Kap. 5)</u> Die gutachterlichen Ausführungen und Begründungen zur „Fürstenauer Sortimentsliste“ (s. CIMA-Gutachten S. 40-46) und zu den Ansiedlungs- und Entwicklungsstrategien (s. CIMA-Gutachten S. 47-52) sind für uns nachvollziehbar. Unseres Erachtens sollte jedoch die Sortimentsgruppe Antiquitäten, Kunstgegenstände den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Antike Möbel, Gemälde und Kunstgewerbe-/Geschenkartikel sind auf eine Kundenfrequenz angewiesen und können durch begleitende Veranstaltungen einen Erlebniseinkauf mit sich bringen.	Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass eine Zuordnung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten eine Ansiedlung in der Fürstenauer Innenstadt nicht ausschließt. Antiquitäten und Kunstgegenstände: - Besitzen derzeit in Fürstenau keine Zentrenrelevanz - Es handelt sich ein sehr ausgewähltes Sortiment - Es ist daher nicht davon auszugehen, dass ein solches (großflächiges) Geschäft in der Fürstenauer Innenstadt als Frequenzbringer fungieren wird. - Es handelt sich um eine weniger beratungsintensive Angebotsform - Da Antiquitätengeschäfte aufgrund angebotener antiker Möbel etc. in der Regel flächenintensiv sind, sollten sie auch außerhalb der Innenstadt angeboten werden können. Die Flächenverfügbarkeit ist derzeit in der Fürstenauer Innenstadt nur sehr beschränkt gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung eines Antiquitätengeschäftes in der Innenstadt sogar wünschenswert wäre – es sollte jedoch auch an anderen Standorten in der Stadt Fürstenau möglich sein, dieses Sortiment anzubieten.
• <u>Online-, Passanten- und Bürgerbefragung (Kap. 8) sowie Händlerbefragung (Kap. 9)</u> Wir nehmen die gutachterlich ermittelten Ergebnisse der Online-, Passanten-, Bürger- und Händlerbefragung zur Kenntnis. Trotz der fehlenden Repräsentanz lassen sie Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen der Einzelhandelssituation in Fürstenau zu. Vor allem erfahren die jeweiligen Einzelhandelsstandorte an der B214 eine stärkere Kundenfrequenzierung im Vergleich zum Zeitpunkt vor drei Jahren (s. CIMA-Gutachten, S. 55).	Kenntnisnahme.

Stellungnahme LK Osnabrück vom 02.07.2019	
hinsichtlich der von Ihnen übersandten Entwurfsfassung des Einzelhandelsenwicklungskonzeptes für die Stadt Fürstenau merke ich an, dass auf S. 17, letzter Abschnitt des Entwurfs von einer deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegenden Verkaufsfläche je Einwohner gesprochen wird. Hier rege ich an, diesen Umstand kurz zu erklären; bspw., ob dieser hohe Wert durch Baumarktartikel etc. hervorgerufen wird.	Kap. 3.1: Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Fürstenau, S. 17: Ergänzt: <u>„Ausschlaggebend für diese relativ hohen Verkaufsflächendichtewerte sind im aperiodischen Bedarfsbereich insbesondere die großflächigen Märkte am Standort Aue-Center (u. a. Baumarkt Nowebau) und an den sonstigen Fachmarktstandorten (u. a. Schrader Secondhand-Kleidung, Postenbörse).“</u>
Auf S. 19 werden Ausführungen u.a. zu der Warengruppe „Spielwaren, Hobbybedarf“ getätigt. Diese werden ergänzt durch eine Auflistung weiterer Anbieter dieses Sortiments. Hierbei fände ich es hilfreich, wenn ebenfalls der Action-Markt aufgelistet würde, da dieser ebenfalls ein, den aufgezählten Anbietern nicht nachstehendes, Sortiment an eben diesen Waren anbietet.	Kap. 3.2: Einzelhandelszentralität, S. 19: Ergänzt: „Ein Fachgeschäft mit Spielwaren im Hauptsortiment ist in Fürstenau nicht vertreten, diese werden allerdings auf nennenswerter Verkaufsfläche von Albert Ludlage sowie in deutlich untergeordneter Größenordnung von weiteren Anbietern (u. a. Rossmann, und Postenbörse und Action) als Randsortiment geführt.“
In dem Kapitel 3.4 findet sich auf S. 24 die Abbildung 17, welche die Nahversorgungsstruktur in der Stadt Fürstenau darlegt. Der hierfür genutzte Nahversorgungsradius von 500 m ist aus Sicht des Landkreises erklärungsbedürftig. Der Arbeitshilfe zum LROP 2017 ist beispielsweise ein fußläufiger Einzugsbereich von maximal 10 Gehminuten zugrunde gelegt (was beispielsweise auch einem 1.000 m-Radius entspricht). In dem vergleichbaren Einzelhandelskonzept einer Gemeinde, ebenfalls von der cima erarbeitet, wurde ein Radius von 700 m verwendet.	Kap. 3.4: Nahversorgungssituation in der Stadt Fürstenau, S. 24: Geändert: Kartendarstellung umgestellt von 500m-Radius zu 10-Min. fußläufige Erreichbarkeit. Damit entspricht die Kartendarstellung der Arbeitshilfe zum LROP 2017. Textliche Anpassung: „Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorger in der Stadt Fürstenau verdeutlicht, dass <u>zum Einreichen des nächstgelegenen Nahversorgers lediglich aus in einigen wenigen Siedlungsbereichen im Norden Nordosten und im Westen der Kernstadt mehr als 10 Min Fußweg benötigt werden. die nächstgelegenen Nahversorger weiter als 500 m entfernt liegen.</u>

Wie auf S. 38 ausgeführt wird, können manche Sortimentskategorien nicht hinreichend definiert werden (z. B. „Sportgroßgeräte“). Dennoch wird auf S. 41, Fußnote 16 einschränkend erwähnt, dass die Kategorie „Sportartikel“ keine Sport- & Freizeitgroßgeräte beinhaltet. Eben diese Sportgroßgeräte finden sich aber auch als Kategorie unter nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Hier besteht aus Sicht des Landkreises Osnabrück Erläuterungsbedarf.	Kap. 5.1.2: Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen, S. 38: Beispiel geändert, nun als Beispiel „Sonderpostensortiment“: „Die Bildung uUnbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrokleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ „Sonderpostensortiment“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden.“
Bezüglich der Sortimentsliste wird auch die Bildung der nicht-zentrenrelevanten Kategorie „Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen etc.“ als kritisch erachtet. Diese Kategorie impliziert, dass alles Neue (also alles, was nicht der bisherigen Sortimentsliste zugeordnet werden kann) als nicht-zentrenrelevant zu klassifizieren ist. Eine solche Vorfestlegung ist hinsichtlich der Ziele der Raumordnung (vgl. Integrationsgebot) zu hinterfragen.	Kap. 5.1.3: Zur Ableitung der Fürstenauer Sortimentsliste, S. 42: Sortimente „Erotikartikel“ und „Waffen“ werden einzeln ausgewiesen Verzicht auf Nennung sonstiger Sortimente

Die Eingruppierung der Sortimentsgruppe „Unterhaltungselektronik, Tonträger“ als nicht-zentrenrelevantes Sortiment erscheint diskutabel, da erfahrungsgemäß dieses Sortiment regelmäßig als zentrenrelevant eingestuft wird. Zur Begründung ihrer Einstufung führt die cima aus, dass in Fürstenau dieses Sortiment keine zentrenprägende Funktion besitzt und wird daher den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet wird. Ich weise aber darauf hin, dass einer Aufnahme des tatsächlich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fürstenau vertretenen Sortiments in die gemeindespezifische zentrenrelevante Sortimentsliste nicht vorgehalten werden kann, dass das Sortiment an anderen – solitärer, städtebaulich nicht integrierten – Standorten angeboten wird. Ergänzend sei gesagt, dass auch das Sortiment „Bekleidung, Wäsche“ ganz überwiegend außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angeboten wird: der Argumentation des vorliegenden Entwurfs folgend, müsste dieses Sortiment dann auch als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden. Daher ist die Zuordnung nochmals zu überprüfen.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass eine Zuordnung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten eine Ansiedlung in der Fürstenauer Innenstadt nicht ausschließt.

Unterhaltungselektronik, Tonträger werden in der Fürstenauer Innenstadt derzeit nicht als Hauptsortiment angeboten. Ebenso ist aufgrund der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit in der Fürstenauer Innenstadt sowie der bestehenden Angebotssituation (insbesondere Elektronikfachmarkt Euronics XXL am Standort Aue-Center) nicht davon auszugehen, dass sich ein (großflächiger) Anbieter zukünftig hier ansiedeln würde.

Das bestehende Angebot in der Innenstadt (Euronics Haverkamp) ergänzt das konsumorientierte Angebot des Aue-Centers durch ein dienstleistungsorientiertes Angebot.

Der Vergleich mit dem genannten Sortiment Bekleidung/Wäsche ist indes nicht anzuführen: Im Gegensatz zum Sortiment Unterhaltungselektronik, Tonträger prägt das Sortiment Bekleidung/Wäsche maßgeblich die Innenstadt der Stadt Fürstenau. Die Bekleidungsgeschäfte außerhalb der Innenstadt stehen teilweise in deutlicher Konkurrenz zu bestehenden Bekleidungsgeschäften im zentralen Versorgungsbereich. Das ebenfalls mit dem Hauptsortiment Bekleidung vertretene Spezialgeschäft Schrader Secondhand-Kleidung stellt hierbei allerdings einen Sonderfall dar. Überwiegend werden hier Kostüme verkauft.

Auf S. 48 des Entwurfs wird zu den Ansiedlungs- und Entwicklungsstrategien des Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ausgeführt, es soll keine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente über das aktuelle Maß hinaus erfolgen. Hier stellt sich die Frage, was genau mit dieser Aussage („aktuelles Maß“) gemeint ist. Geht es hierbei um die Größe der Verkaufsfläche oder ebenfalls um das zum Zeitpunkt des Ratsbeschlusses zum Einzelhandelskonzept vorhandene Sortiment? Je nach Auffassung könnte sonst z. B. Bekleidung gegen Bücher getauscht werden, bei gleichbleibender Flächenausstattung, was aus Sicht des Landkreises Osnabrück nicht zielführend erscheint.

Als „aktuelles Maß“ sind die sortimentspezifischen Verkaufsflächengrenzen des rechtsgültigen B-Plans gemeint.

Unter Punkt 5.2.2 wird zu den Ansiedlungsstrategien des Aue-Centers gesagt, dass keine Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Hauptsortimente erfolgen sollen (ggf. sollen aber Erweiterungen im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen möglich sein).

Dieser Bereich gehört nicht zu dem zentralen Versorgungsbereich und daher ist hier die Ansiedlung und/oder Erweiterung großflächigen Einzelhandels nur unter den Vorgaben des

LROP 2017 Kapitel 2. (hier ist insbesondere das Integrationsgebot zu nennen) sowie den Zielen der RROP TF Einzelhandel 2010, wo dieser Standort als solitär gelegener Einzelhandelsstandort Nr. 11.6 aufgeführt wurde, zulässig. Daher kann der Ausdruck „Erweiterungen im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen“ (Entwurf S. 49), wie er im Zusammenhang mit dem Aue-Center genutzt wird, nicht als Erweiterung der Verkaufsfläche verstanden werden.

Kap. 5.2.2: Ansiedlungsstrategien für den Sonderstandort Aue-Center, S. 49:

Änderung: Möglichkeiten im Umfang des aktuellen Maßes des gültigen B-Plans

Für den Sonderstandort Aue-Center gelten daher folgende Ansiedlungsstrategien:

- Keine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente über das aktuelle Maß des B-Plans hinaus
- Keine Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Hauptsortimente (ggf. Erweiterungen im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen im Maße des aktuellen B-Plans)
- Großflächige, prioritäre Ansiedlung sowie Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Sortimente
- ~~Um Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt an die Fachmarktstandorte zu reduzieren, sollten zentrenrelevante Randsortimente in Anlehnung an das LROP in den jeweiligen Bebauungsplänen auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und 800 qm maximal beschränkt werden.~~
- Um Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt an die Fachmarktstandorte nicht übermäßig zu steigern, sollten zentrenrelevante Randsortimente in den jeweiligen Bebauungsplänen in Anlehnung an das LROP auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und 800 qm maximal beschränkt werden.

Bei der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Fürstenau (S. 29ff.) fällt auf, dass dieser im nordwestlichen und im südöstlichen Bereich von der zeichnerischen Darstellung des Versorgungskerns im RROP TF Einzelhandel 2010 abweicht. Diese Abweichung von dem regionalplanerischen Versorgungskern ist aber nachvollziehbar dargelegt; u.a. durch den gesundheitsaffinen Schwerpunkt in Form von Ärzten, Apotheken und einer Seniorenresidenz im Nordwesten.

Kenntnisnahme.

Abschließend pflichtet der Landkreis Osnabrück der Einschätzung der cima betreffend der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes (Seit 53 ff) bei, dass das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden sollte. Ebenso sollte die Umsetzung in Form von Überarbeitungen bzw. Aufstellungen von Bebauungsplänen zeitnah angestrebt werden.	Kenntnisnahme.
Stellungnahmen LK Emsland vom 02.07.2019, SG Freren vom 03.07.2019 und SG Lengerich vom 08.07.2019, inhaltlich deckungsgleich	
Grundsätzlich begrüßt der Landkreis Emsland die Erarbeitung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Fürstenau. Einzelhandelskonzepte sind eine wesentliche Grundlage zur Versachlichung von schwierigen Diskussionen und Entscheidungen. Sie können dabei einen Interessenausgleich zwischen örtlichen Betrieben, Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde herstellen, sind Grundlage für kommunale Planungsentscheidungen sowie die Verlässlichkeit - auch im Dialog mit den umliegenden Städten und Gemeinden und deren Interessen. Gleichwohl bestehen aus Sicht des Landkreises Emsland aus nachfolgend aufgeführten Gründen Bedenken zum vorliegenden Entwurf: Zunächst muss grundsätzlich festgehalten werden, dass bereits heute der weit überwiegende Teil der Gesamtverkaufsfläche und auch des Gesamtumsatzes <u>außerhalb</u> des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Fürstenau generiert wird. Diese von der Stadt Fürstenau in den letzten 10-15 Jahren selbst betriebene Entwicklung hat sicherlich maßgeblich zu diesem offensichtlichen Ungleichgewicht zwischen integrierten und nicht-integrierten Lagen sowie einer außergewöhnlich hohen Leerstandsquote im zentralen Versorgungsbereich in einem ansonsten städtebaulich besonders attraktiven Umfeld beigetragen. In diesem Kontext ist die Empfehlung der cima – Beratung + Management GmbH, Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten künftig im zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren, um diese historisch gewachsene Einzelhandelslage in ihrer Funktion zu erhalten und zu stärken, fachlich nachvollziehbar und daher grundsätzlich positiv zu werten.	Kenntnisnahme.
Das Einzelhandelskonzept zeigt aber auch, dass insbesondere der Umgang mit den nicht-integrierten Lagen nicht konsequent geregelt werden soll. Zwar soll einerseits der Zentrale Versorgungsbereich gestärkt werden, andererseits werden aber auch für die nicht-integrierten Lagen (Sonderstandort Aue-Center und perspektivischer Fachmarktstandort B214/Hollenstedter Straße) Ansiedlungsstrategien formuliert, die eine künftige Betroffenheit der Versorgungsstrukturen auch des Emslands befürchten lassen. So sollen zwar die bestehenden Betriebe Bestandsschutz genießen und Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente über das aktuelle Maß hinaus nicht befürwortet werden. Gleichzeitig sollen zentrenrelevante Sortimente an diesen Standorten jedoch bei Neuansiedlungen oder Erweiterungen bestehender Betriebe in Anlehnung an das LROP auf 10% der Gesamtverkaufsfläche und maximal 800 qm möglich bleiben. Eine solche Regelung schafft bedenkliche Erweiterungsspielräume bei der künftigen Entwicklung dieser raumordnerisch und städtebaulich kritischen Standorte mit einem schon heute sehr hohem Anteil innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente. Damit bildet das Einzelhandelskonzept die Grundlage für weitere (Fehl-)Entwicklungen, denen man mit dem Einzelhandelskonzept eigentlich steuernd entgegenwirken sollte und die man nach eigenem Bekunden (eigentlich) auch will.	Mit der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment wird der bestehenden Rechtsgrundlage entsprochen. Ein Abweichen hiervon würde zu einem nicht rechtssicheren Konzept führen. Der Anmerkung wird nicht gefolgt.

Dabei ist zudem die im LROP beschriebene Agglomerationsregelung nicht ausreichend in die Bewertung eingeflossen. So gelten nach LROP als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert sind oder angesiedelt werden sollen. Kennzeichnend ist insbesondere die enge räumliche Nähe der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe, die, im Gegensatz zu einem Einkaufszentrum, eher zufällig, aber häufig an verkehrlich gut angebundenen Standorten, entstehen können, was insbesondere für die Standorte entlang der B 214 gilt. Große Bedeutung hat die Agglomerationsregelung bei der Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente, deren Begrenzung auf max. 800 qm somit nicht nur für einzelne Bebauungspläne, wie im vorliegenden Konzept beschrieben, sondern darüber hinaus für den insgesamt festgestellten Agglomerationsverbund gilt.	Die Prüfung auf die genannte Agglomerationsregelung findet grundsätzlich erst bei einem konkreten Planvorhaben Anwendung. Hierbei sind alle im LROP festgelegten Ge- und Verbote zu prüfen.
Kritisch gesehen wird die Zuordnung des Sortiments Fahrräder und Fahrradzubehör den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Zwar liegt der Verkaufsflächenanteil im Zentralen Versorgungsbereich aktuell bei rd. 84 % und ist damit deutlich zentrenrelevant, gleichwohl wird dieses Sortiment mit Verweis auf die üblicherweise flächenbeanspruchenden Fachgeschäfte in diesem Segment dem nicht-zentrenrelevanten Sortiment zugeordnet. Weiter gedacht könnte eine solche Zuordnung dazu führen, dass mit einer Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes an einem nicht-integrierten Standort das letzte im Zentrum verbliebene Fahrradfachgeschäft seiner Wirtschaftlichkeit beraubt wäre und damit ein weiterer Leerstand entstünde.	Bei einem konkreten Planvorhaben ist die Verträglichkeit auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs zu prüfen.
Abschließend wird darüber hinaus empfohlen, dem Konzept konkrete Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels nicht nur für geplante Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete beizufügen, sondern sich auch zu verpflichten, <u>bestehende</u> Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete steuernd verbindlich zu überplanen.	Es wird im vorliegenden Einzelhandelskonzept bereits darauf hingewiesen, dass die empfohlenen Aussagen des informellen Planungsinstrumentes in die verbindliche Bauleitplanung überführt werden sollten. Hierzu zählen grundsätzlich auch bestehende Bebauungspläne.

Stellungnahme Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland vom 02.07.2019

Wir konstatieren zunächst, dass die CIMA festgestellt hat, dass die Verkaufsflächendichte in Fürstenau mit Werten von 0,86 qm pro EW im periodischen Bedarf und 2,55 qm pro EW im aperiodischen Bedarf sowohl verglichen mit dem bundesdeutschen Durchschnitt, aber auch mit dem Durchschnitt im Landkreis Osnabrück, sehr gute Werte darstellen, die letztlich belegen, dass eine sehr gute Versorgung in allen Sortimentsbereichen festzustellen ist (S. 17).

Dies spiegelt sich auch wieder in den von der CIMA sodann zutreffend dargestellten Einzelhandelszentralitäten für die verschiedenen Warengruppen. Allein für die Warengruppen „Bücher, Schreibwaren“, „Uhren, Schmuck“ und „Sportartikel, Fahrräder“ werden von der CIMA mit Werten zwischen 41 und 79 niedrigere Einzelhandelszentralitäten festgestellt, die allerdings für vergleichbare Grundzentren typisch sind.

Aus unserer Sicht wäre insoweit durch die CIMA auch darauf hinzuweisen, dass insbesondere in diesen Warengruppen der Anteil des Online-Handels schon sehr hoch ist, so dass ein weiterer Ausbau dieser Warengruppen in Fürstenau eher problematisch sein dürfte und es vielmehr gilt, diesen Bestand zu sichern (S. 20).

Im Weiteren werden hinsichtlich der Nahversorgungsstruktur in Fürstenau von der CIMA Nahversorgungsradien dargestellt mit einem 500 m Radius. Solche Radien sind eher zu klein bemessen, gerade im ländlichen Raum, wo vielfach im Bereich der Nahversorgung das Kraftfahrzeug benutzt wird (was später durch die CIMA entsprechend bestätigt wird, S. 63). Die

damit auf der Abbildung 17 dargestellte nicht völlige Überdeckung der Stadt Fürstenau ist tatsächlich nicht gegeben, soweit man einen üblichen größeren Radius bemüht (S. 24).

Ungeachtet des Anteils des Online-Handels in den genannten Warengruppen, wird weiterhin empfohlen, diejenigen Warengruppen zu fördern, die derzeit verstärkt Kaufkraftabflüsse aufweisen.

„In der Stadt Fürstenau sollte es das stadtentwicklungspolitische Ziel sein, die heutigen Einzelhandelsstrukturen zu erhalten und die Warengruppen zu fördern, die derzeit verstärkt Kaufkraftabflüsse aufweisen.“ (S. 20)

Hierbei ist die Bestandssicherung selbstverständlich inbegriffen.

Kap. 3.4: Nahversorgungssituation in der Stadt Fürstenau, S. 24:

Geändert: Kartendarstellung umgestellt von 500m-Radius zu 10-Min. fußläufiger Erreichbarkeit

Damit entspricht die Kartendarstellung der Arbeitshilfe zum LROP 2017.

Textliche Anpassung:

„Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorger in der Stadt Fürstenau verdeutlicht, dass zum Einreichen des nächstgelegenen Nahversorgers lediglich aus in einigen wenigen Siedlungsbereichen im Norden Nordosten und im Westen der Kernstadt mehr als 10 Min Fußweg benötigt werden. ~~die nächstgelegenen Nahversorger weiter als 500 m entfernt liegen.~~

Von der CIMA wird festgestellt, dass in der Fürstenauer Innenstadt derzeit insgesamt 18 Leerstände (S. 29) bestehen. Stellt man diesen Wert die von der CIMA festgestellten 32 Betriebe im zentralen Versorgungsbereich (S. 32) gegenüber, so muss festgestellt werden, dass jedwede Anstrengung unternommen werden muss, den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Fürstenau signifikant zu unterstützen. Soweit dies nicht durch Einzelhandelsansiedlung geschehen kann, ist über gastronomische Angebote, die die Aufenthaltsqualität verbessern oder attraktive Dienstleister nachzudenken.

Die Stadt Fürstenau sollte insoweit ggf. auch finanziell unterstützend bei Neuansiedlungen tätig werden. Dies sollte von der CIMA entsprechend ausgeführt werden. Die derzeitige Empfehlung (S. 33) trägt diesem Umstand zu wenig Rechnung.

Vgl. hierzu Kap. 8.9: Verbesserungsvorschläge für die Fürstenauer Innenstadt:

„Förderlich wäre es im Hinblick auf den Einzelhandel, die Geschäftssituation in der Fürstenauer Innenstadt quantitativ und qualitativ (Sortimentsvielfalt, v.a. Mode für Herren & große Größen) gezielt weiterzuentwickeln. Zweitens gilt es, die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Dies lässt sich grundsätzlich durch ansprechende Begrünung und mehr Sauberkeit, aber auch durch die Stärkung des Gastronomieangebots (v. a. Ansiedlung Café) inkl. Außenbestuhlung fördern. In diesem Sinne sollte auch die Ausweisung der Großen Straße als autofreier Bereich/ Fußgängerzone zur Diskussion gestellt werden, um das „Bummeln“ zwischen den Geschäften zu ermöglichen.“

Dieser Passus wird nun in ebenfalls in den Handlungsempfehlungen zur Innenstadt, Kap. 4.2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau auf S. 33 dargestellt.

Dabei ist natürlich die Fürstenauer Sortimentsliste zu beachten, worauf die CIMA zutreffend hinweist (S. 40). Allerdings sind wir der Ansicht, dass sowohl die Sortimente „Unterhaltungselektronik, Tonträger“ sowie „Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen“ den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind. Die Argumentation der CIMA, dass es sich bei Antiquitäten zwangsläufig immer auch um Möbel handelt, entspricht nicht dem überwiegenden Angebot entsprechender Betriebe. Ggf. müssten ansonsten Möbel aus dem antiquarischen Sortiment herausgelöst werden und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

Der Umstand, dass das Sortiment „Unterhaltungselektronik, Tonträger“ derzeit als Randsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Fürstenau angeboten wird, begründet nicht, dass es sich um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment handelt.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass eine Zuordnung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten eine Ansiedlung in der Fürstenauer Innenstadt nicht ausschließt.

Antiquitäten und Kunstgegenstände:

- Besitzen derzeit in Fürstenau keine Zentrenrelevanz
- Es handelt sich ein sehr ausgewähltes Sortiment
- Es ist daher nicht davon auszugehen, dass ein solches (großflächiges) Geschäft in der Fürstenauer Innenstadt als Frequenzbringer fungieren wird.
- Es handelt sich um eine weniger beratungsintensive Angebotsform
- Da Antiquitätengeschäfte aufgrund angebotener antiker Möbel etc. in der Regel flächenintensiv sind, sollten sie auch außerhalb der Innenstadt angeboten werden können. Die Flächenverfügbarkeit ist derzeit in der Fürstenauer Innenstadt nur sehr beschränkt gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung eines Antiquitätengeschäftes in der Innenstadt sogar wünschenswert wäre – es sollte jedoch auch an anderen Standorten in der Stadt Fürstenau möglich sein, dieses Sortiment anzubieten.

Abschließend sind wir der Ansicht, dass die CIMA auch Vorschläge dazu machen sollte im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts, wie eine attraktivere Anbindung des zentralen Versorgungsbereichs an das Aue-Center sowie den perspektivischen Fachmarktstandort des ehemaligen Möbelmarktes erreicht werden kann. Es bietet sich insoweit in gewisser Weise eine städtebauliche Aufwertung der entsprechenden Wegebeziehungen an. Dies sollte in das Konzept mit aufgenommen werden.

Kap. 4.2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Fürstenau, S. 33:

Ergänzt in Handlungsempfehlungen zur Innenstadt:

„Zudem sollte es das Ziel sein, die Einzelhandelsstandorte an der Bundesstraße perspektivisch stärker mit der Fürstenauer Innenstadt zu verbinden. Eine Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit durch Erhöhung der Fuß- und Fahrradwege kann hierzu einen Beitrag leisten. Bereits umgesetzte Werbemaßnahmen (vgl. Foto) können auch von anderen Einzelhandelsstandorten Kunden in die Innenstadt locken. Derzeit lassen sich allerdings (noch) keine nennenswerten Synergieeffekte feststellen (vgl. hierzu Ergebnisse der Online-Befragung, S. 65).“

Im Zuge der angestrebten Innenstadtsanierung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden neben öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen auch private Maßnahmen unterstützt. Im Gesamten können diese Maßnahmen verhelfen, dass neben der Attraktivität der Innenstadt auch die Kopplungseffekte der Einzelhandelsstandorte gesteigert werden.“

Abb. 1: Werbetafel am Aue-Center



Foto: cima 2018

Sonstige Änderungen	
Ergänzung Sortimentsliste: Campingartikel	Kap. 5.1.3: Zur Ableitung der Fürstenuer Sortimentsliste, S. 42: Ergänzt: Aufführung des Sortiments „Campingartikel“ bei den Sport- und Freizeitgroßgeräten (nicht-zentrenrelevant): Sport- und Freizeitgroßgeräte (inkl. Angler-, Jagd-, <u>Camping-</u> und Reitsportbedarf)