

Rathaus mobil, 13.09.2012

Entwicklung des Einzelhandels in der Detmolder Innenstadt

Rathaus mobil, 13.09.2012

Entwicklung des Einzelhandels in der Detmolder Innenstadt

Die innerstädtische Einzelhandelsstruktur von Klein- und Mittelstädten zeigt seit vielen Jahren eine negative Entwicklung.

Gründe:

- Errichtung von großflächigen Einkaufsmärkten an der Peripherie der Städte in den 1970er und 1980er Jahren
- verändertes Einkaufsverhalten der Kunden verbunden mit einer höheren Mobilität
- marktwirtschaftlicher Druck zu einer höheren Flächenproduktivität
- Ausweitung der Verkaufsflächen je Einwohner

Folge:

Innenstädte der Klein- und Mittelzentren erleiden in der Regel einen Kaufkraftverlust zugunsten benachbarter Oberzentren

Besonders deutlich ist diese Entwicklung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zu beobachten.

Aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität (Gewinn/m² Verkaufsfläche) sind insbesondere kleine innerstädtische Lebensmittelmärkte weitgehend verschwunden und wurden durch eine Vielzahl von so genannten „Discountern“ (z.B. Lidl, Aldi, Netto, etc.), oft verkehrsgünstig an den Ausfallstraßen gelegen, ersetzt.

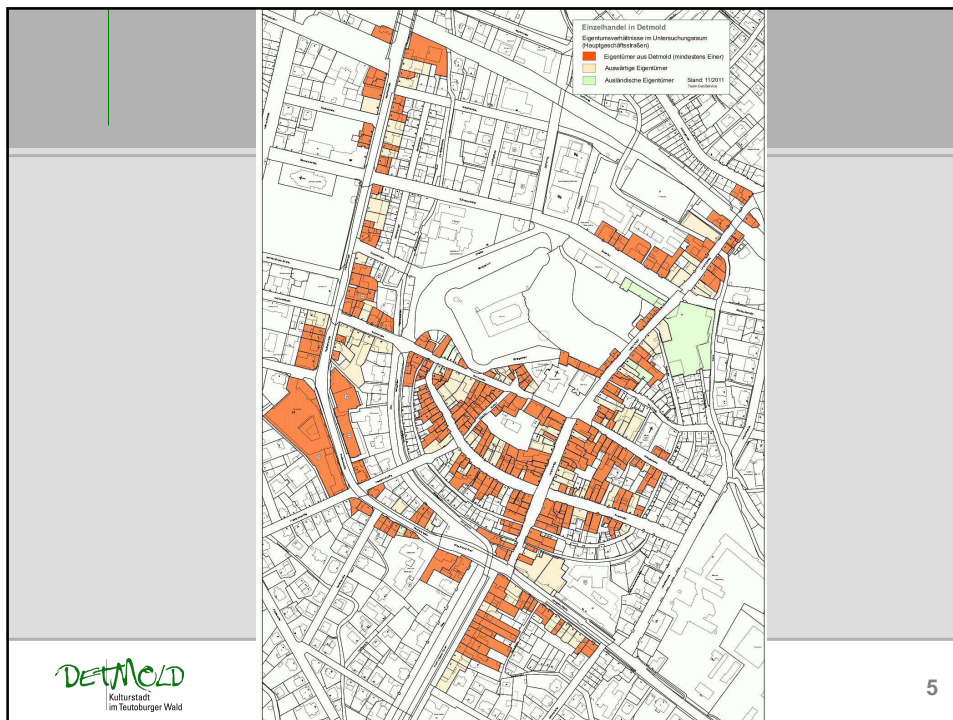
Betrifft aber auch den Bereich des traditionellen, so genannten inhabergeführten Facheinzelhandels:

- Trend zur zunehmenden „Filialisierung“ (Markenshops)
- fehlende Nachfolgeregelungen in den familiengeführten Geschäften
- hohe Pachterwartungen der zunehmend institutionellen Immobilieneigentümer

Folge: Aufgabe/Verdrängung inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte
Verlust an Vielfalt und Individualität des Einzelhandelsangebotes.

Situation in der Detmolder Innenstadt:

1. Größter, zusammenhängender Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt mit ca. 216 Betrieben (ca. 41 %) und einer Verkaufsfläche von ca. 24.300 m² (ca. 17,7 %).
2. Einzelhandelszentralität jedoch rückläufig
3. Gegenüber dem Jahr 1997 Rückgang der Einzelhandelsbetriebe um ca. 25 % sowie einer Verkaufsfläche von ca. 15.000 m².
4. Geringe Ausprägung des großflächigen Einzelhandels (nur insgesamt ca. 5.640 m² Verkaufsfläche bei 3 Betrieben, das entspricht 8 % der großflächigen Verkaufsflächen der Gesamtstadt, ohne Berücksichtigung des derzeit leer stehenden ehem. Hertie-Kaufhauses).
5. Angebot von kleinflächigen Ladenlokalen ist prägend (historischen Bebauungsstruktur): 5 Betriebe mit Verkaufsfläche von 500 bis 1.000 m², 6 Betriebe mit Verkaufsfläche zwischen 300 bis 500 m², überwiegender Anteil der Ladenlokale mit Verkaufsflächen zwischen 100 bis 300 m² (40 Stck.) und Verkaufsflächen kleiner 100 m² (162 Stck.) auf.



Rathaus mobil, 13.09.2012

Entwicklung des Einzelhandels in der Detmolder Innenstadt

Situation in der Detmolder Innenstadt:

6. Deutliche Unterversorgung mit großflächigen Einzelhandelsobjekten in der Innenstadt. Dies hat negative Auswirkungen auf die Ansiedlung überregional attraktiver Einzelhandelsmarken mit entsprechendem Flächenbedarf in der Innenstadt.
7. Es zeigt sich ein Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte und eine Zunahme von Filialketten.
8. Der Leerstand des ehemaligen Hertie-Kaufhauses und die „in die Jahre gekommene“ Galerie am Hornschen Tor sind strukturelle Defizite für die Einzelhandelsattraktivität der Fußgängerzone Lange Straße
9. Die Eigentumsstrukturen innerstädtischer Einzelhandelsimmobilien werden mehr und mehr durch institutionelle Eigentumsstrukturen und Eigentumsgemeinschaften geprägt. Die wenigen großflächigen Objekte befinden sich im Eigentum ausländischer oder auswärtiger Eigentümer.

Diese Entwicklungen werden sich voraussichtlich in der Zukunft weiter verstärken.

Rathaus mobil, 13.09.2012 Entwicklung des Einzelhandels in der Detmolder Innenstadt

Einflussmöglichkeiten der Stadt Detmold:

Die Einflussmöglichkeiten der Stadt auf die Struktur des Einzelhandels sind sehr begrenzt und beschränken sich im Wesentlichen auf planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten beschränken (nur langfristig wirksam).

Frühzeitige Aufstellung von Bebauungsplänen für alle Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete.

Weitgehender Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in diesen Gebieten.

Anfragen zur Ansiedlung von überwiegend innenstadtrelevanten Elektronik- oder Bekleidungsmärkten auf der grünen Wiese wurden negativ beurteilt.

Angebotslücken (z.B. im Segment Gartenfachmarkt, Baumarkt, Möbelfachmarkt) konnten durch die planerische Bereitstellung entsprechender Flächen gefüllt werden.

Um die Lebensmittelversorgung in den Ortsteilen zu erhalten, wurden und werden hier zudem angemessene Flächenerweiterungen bauleitplanerisch ermöglicht.

Rathaus mobil, 13.09.2012 Entwicklung des Einzelhandels in der Detmolder Innenstadt

Konsequenzen:

Der weitgehende Ausschluss des großflächigen Einzelhandels am Stadtrand führte erwartungsgemäß zu einer verstärkten Nachfrage nach innenstadtnahen Standorten.

Es wurde auch deutlich, dass, um einen weiteren Kaufkraftabfluss in die beiden benachbarten Oberzentren zu stoppen, die Ansiedlung entsprechender „Einzelhandelsmagneten“, insbesondere in den Sortimenten „Bekleidung“, „Junge Mode“, „Sport“, „Schreibwaren“ und „Unterhaltungsmedien und Elektronik“ in der Innenstadt dringend erforderlich wird.

Voraussetzung für die Ansiedlung dieser Unternehmen ist wiederum die Bereitstellung entsprechender Großflächen in den so genannten 1A-Lagen der Innenstadt, d.h. mit direktem Zugang von der Haupteinkaufsstraße Detmolds. Aufgrund der historisch gewachsenen, kleinteiligen Bebauungsstruktur des Stadtkerns sind solche großen und zusammenhängenden Flächen jedoch nur sehr begrenzt verfügbar.

Problematisch ist auch die Verdrängungswirkung bestimmter Einzelhandelsbranchen (z.B. Telekommunikation, 1€-Läden).

Ergebnis: spürbarer Qualitätsverlust der Detmolder Einzelhandelslandschaft

Rathaus mobil, 13.09.2012

Entwicklung des Einzelhandels in der Detmolder Innenstadt

Konsequenzen:

Eine Anzahl von Ladenlokalen in der so genannten „1A-Lage“ der Fußgängerzone sind in den vergangenen Jahren verkauft worden und befinden sich nun im Eigentum nationaler und internationaler Finanzinvestoren.

Dies führt leider nicht immer zu einer langfristig nachhaltigen Vermietungsstrategie, die durch angepasste Pachterwartungen auch attraktiven Einzelhandelsnutzungen ein Anmieten der Lokale ermöglichen würde.

Durch verändertes Einkaufsverhalten (Wocheneinkauf mit dem Auto in den großflächigen Märkten an der Peripherie) wurden in den vergangenen Jahren die in der Innenstadt befindlichen Lebensmittelmärkte nach und nach geschlossen.

Eine umfassende Lebensmittelversorgung ist derzeit in der Innenstadt, trotz des Wochenmarktes und einzelner Lebensmittelfachgeschäfte, nur noch in den Randlagen möglich (Elisabethstraße, Arminstraße, Lemgoer Straße). Im kommenden Jahr wird jedoch in der Wiesenstraße ein sog. Bio-Markt neu öffnen (450 m² Verkaufsfläche).

Rathaus mobil, 13.09.2012

Entwicklung des Einzelhandels in der Detmolder Innenstadt

Ergänzende Maßnahmen der Stadt Detmold zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels

Neben den planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten wurden in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von planerischen, baulichen und sonstigen Maßnahmen ergriffen, um die sich abzeichnende Degradierung des Einzelhandels in der Detmolder Innenstadt aufzuhalten. Beispielhaft seien hier genannt:

- Mobilisierung städtischer Immobilien und Grundstücke zur Unterstützung der gewünschten privaten Investitionen in der Innenstadt (Ansiedlung H&M im ehem. Rathaus II, Konzept der Einkaufsgalerie Lustgarten auf den städtischen Flächen des Parkhauses Lustgarten, Europaweite Ausschreibung Hasselter Platz zur Ansiedlung eines Multiplexkinos)
- Städtische Investitionen zum Attraktivitätserhalt der Innenstadt in erheblichem Umfang (Neugestaltung des Marktplatzes, der Krümmen Straße und der Straße Rosental mit Theatervorplatz, Parklandschaft Friedrichstal)
- Leerstandsflächenmanagement von Einzelhandelsimmobilien durch Detmold Marketing mit Bereitstellung aktueller Informationen im Geodatenportal des städtischen Internetauftritts

Rathaus mobil, 13.09.2012

Entwicklung des Einzelhandels in der Detmolder Innenstadt

Ergänzende Maßnahmen der Stadt Detmold zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels

- Entwicklung eines Internet-Einkaufsführers, der den vielfältigen, vor allem Inhaber geführten Einzelhandel in Detmold abbildet
- Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs, das Gestaltungsvorgaben für die Möblierung und Ausstattung des öffentlichen Raumes formuliert. Daraufhin Erneuerung der Möblierung wesentlicher Teile der Innenstadt mit Unterstützung der Werbegemeinschaft Detmold
- Umsetzung des Konzeptes zur Verbesserung der Sauberkeit in der Innenstadt (diverse Reinigungsaktionen, Plakataktionen, Neuanstrich von Stromkästen, Einsatz von Stadtpflegern zur regelmäßigen Handreinigung)

Rathaus mobil, 13.09.2012

Entwicklung des Einzelhandels in der Detmolder Innenstadt

Ergänzende Maßnahmen der Stadt Detmold zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels

- Stärkung des Detmolder Wochenmarktes durch Entwicklung eines gemeinsamen Markenauftritts
- Begleitung und Unterstützung der Einzelhändler während der Umbaumaßnahme Marktplatz durch eine Vielzahl von Aktionen. Aus der IG Marktplatz (Zusammenschluss der anliegenden Einzelhändler) ist zwischenzeitlich die Initiative „Qualitätsroute“ entstanden
- Begleitung und Unterstützung der Einzelhändler während der Umbaumaßnahme Krumme Straße. Einrichtung und Förderung der Interessengemeinschaft (ISG) Krumme Straße, mit dem Ziel, nach Abschluss der Baumaßnahme die Qualität des inhabergeführten Einzelhandels sowie des städtebaulichen Umfeldes nachhaltig zu vermarkten

Rathaus mobil, 13.09.2012 Entwicklung des Einzelhandels in der Detmolder Innenstadt

Fazit

- Umfangreiche und vielfältige städtischen Maßnahmen zur Förderung des Innenstadt-Einzelhandels.
- Aber: nicht ausreichend, um langfristig den Standort der Detmolder Innenstadt für den Einzelhandel und damit auch die Immobilieneigentümer attraktiv zu erhalten.
- Bemerkenswert ist, dass insbesondere das Zusammenwirken privater Aktivitäten von Eigentümern und Einzelhändlern mit den städtischen Maßnahmen den deutlichsten Erfolg verspricht. Diese Aussage kann durch das Beispiel der „ISG Krumme Straße“ belegt werden.
- Das private Engagement von Eigentümern und Einzelhändlern wird daher bei der Weichenstellung für die Zukunft des Detmolder Innenstadteinzelhandels zukünftig die wesentliche Rolle spielen.

Rathaus mobil, 13.09.2012 Entwicklung des Einzelhandels in der Detmolder Innenstadt

Was können Immobilieneigentümer, Einzelhändler und die Stadt gemeinsam unternehmen, um die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels zu fördern (vgl. auch Städtebauliches Einzelhandelskonzept, Seite 111, GMA, 2011):

- Weitere Optimierung der ÖPNV-Anbindung
- Ausreichend vorhandene, gut erreichbare und ausreichend dimensionierte Parkmöglichkeiten mit kurzer Anbindung an die Haupteinkaufsbereiche
- Förderung der fußläufigen Orientierung sowie angenehme, sichere Wegeführung (möglichst als Rundweg durch die Innenstadt)
- Aktive Entwicklung der vorhandenen und potentiellen Einzelhandelsgroßflächen (ehem. Hertie-Kaufhaus, Galerie Hornsches Tor, usw.)
- Bereitstellung größerer Ansiedlungsflächen durch Zusammenlegung benachbarter Grundstücke/Geschäftsgebäude für mittelgroße bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe

Rathaus mobil, 13.09.2012

Entwicklung des Einzelhandels in der Detmolder Innenstadt

Was können Immobilieneigentümer, Einzelhändler und die Stadt gemeinsam unternehmen, um die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels zu fördern (vgl. auch Städtebauliches Einzelhandelskonzept, Seite 111, GMA, 2011):

- Ansiedlung zusätzlicher attraktiver, regional wirksamer Marken
- Qualitativ hochwertiges Angebot abgestimmter und zielgruppenorientierter Sortimente
- Hohe Aufenthaltsqualität des öffentlichen und privaten Raumes
- Optimierung des Erscheinungsbildes des innerstädtischen Einzelhandels (Fassaden, Schaufenster, Ladenbaugestaltung)
- Positive Imagebildung der Stadt Detmold als Einkaufsstadt mit besonderem Flair

Rathaus mobil, 13.09.2012

Entwicklung des Einzelhandels in der Detmolder Innenstadt

Für einen **Erfolg** sind von wesentlicher Voraussetzung:

- Bereitschaft der Eigentümer, bei der Neuvermietung von Immobilien die langfristige Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Detmold mit dem Erzielen einer kurzfristigen Maximalrendite abzuwägen (Sortimentsvielfalt)
- Bereitschaft der Eigentümer, eine denkmalgerechte Zusammenlegung von Verkaufsflächen zu größeren Einheiten zu unterstützen (größere Verkaufsflächen)
- Die Stadt Detmold erstellt derzeit das „**integrierte Stadtentwicklungskonzept**“ für die Detmolder Innenstadt.
- Konzept für die Stadtentwicklung der nächsten 10 Jahre mit Darstellung der Einzelmaßnahmen zur Attraktivitätssteigerung und Attraktivitätserhaltung der Detmolder Innenstadt
- Umsetzung der Maßnahmenvorschläge in einer Abstimmung/Zusammenarbeit zwischen Bürgerschaft/Einzelhandel/Stadt Detmold