



Ostseebad
Heikendorf

CIMA.

Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Heikendorf



Protokoll zur 2. Sitzung der projektbegleitenden Arbeitsgruppe am 24.06.2024

Julia Lemke

Stadt + Regionalplanung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Tourismus

Mobilität

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf

Ergebnisse der Diskussion:

- Fortschreibung des Standortkonzeptes Heikendorf 2024 - Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte: Es wird verabredet, die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte, um das sogenannte Gärtnergrundstück am Laboer Weg zu erweitern. Das Gärtnergrundstück sollte auch weiterhin als potenzielle Entwicklungsfläche für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches bleiben. Die Änderungen sind bereits in den nachfolgenden Folien enthalten (vgl. Seite 8).
- Fortschreibung der Sortimentsliste Heikendorf 2024: Die CIMA hat die Empfehlung ausgesprochen sowohl Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltsartikel, Lampen und Leuchten, den Telekommunikationsbedarf (inkl. Computer und Zubehör) als auch Fotozubehör den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Diese Sortimente sind heute kein Bestandteil des Branchenmix im zentralen Versorgungsbereich. Die Teilnehmenden der Arbeitskreissitzung sprechen sich jedoch mehrheitlich für eine Zuordnung dieser Sortimente und Warengruppen zu den zentrenrelevanten Sortimenten aus. Mit der Zuordnung dieser Sortimente zu den zentrenrelevanten Sortimenten können Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Ortsmitte auch zukünftig planungsrechtlich verhindert werden und Neuansiedlungen auf den zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden. Die Änderungen sind bereits in den nachfolgenden Folien enthalten (vgl. Seite 10).

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf

Ein Einzelhandelskonzept ...

- schafft **Planungs- und Rechtssicherheit zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung** im Rahmen der Bauleitplanung
- dient der politischen Willensbildung und **Entscheidungsfindung**
- schafft **Planungs- und Investitionssicherheit** für die Gemeinde, den Einzelhandel, Immobilieneigentümer*innen und Projektentwickler*innen

Ein Einzelhandelskonzept ist **kein Allheilmittel...**

- verbessert nicht aus sich heraus die Angebotsvielfalt
- ein Laden ohne Service (keine verlässlichen Öffnungszeiten, kein bargeldloses Zahlen etc.) wird nicht plötzlich besser dastehen
- nimmt **keinen Einfluss auf Eigentümer*innen und Vermietende** über das Bauplanungsrecht hinaus

→ Das Einzelhandelskonzept ist **kein Investitionsprogramm !**



Quelle: cima 2024

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf

Bevölkerungsentwicklung



Kaufkraftentwicklung



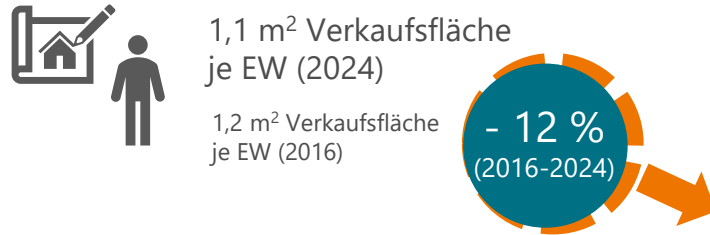
Entwicklung Anzahl der Betriebe



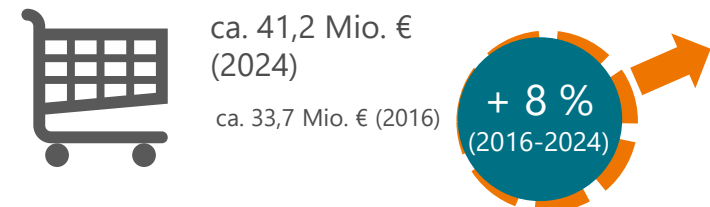
Verkaufsflächenentwicklung



Entwicklung Verkaufsfläche je EW



Umsatzentwicklung



- Insgesamt sehr positive Entwicklung der Kaufkraftplattform
 - Rückgang der Betriebszahl, aber nur leichter Rückgang der Verkaufsflächen
 - Gleichzeitig positive Umsatzentwicklung → Verkaufsflächenzunahme bei Betriebstypen mit hoher Raumleistung
- Entwicklung des Einzelhandelsangebotes weniger dynamisch als die Entwicklung der Nachfrage

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf

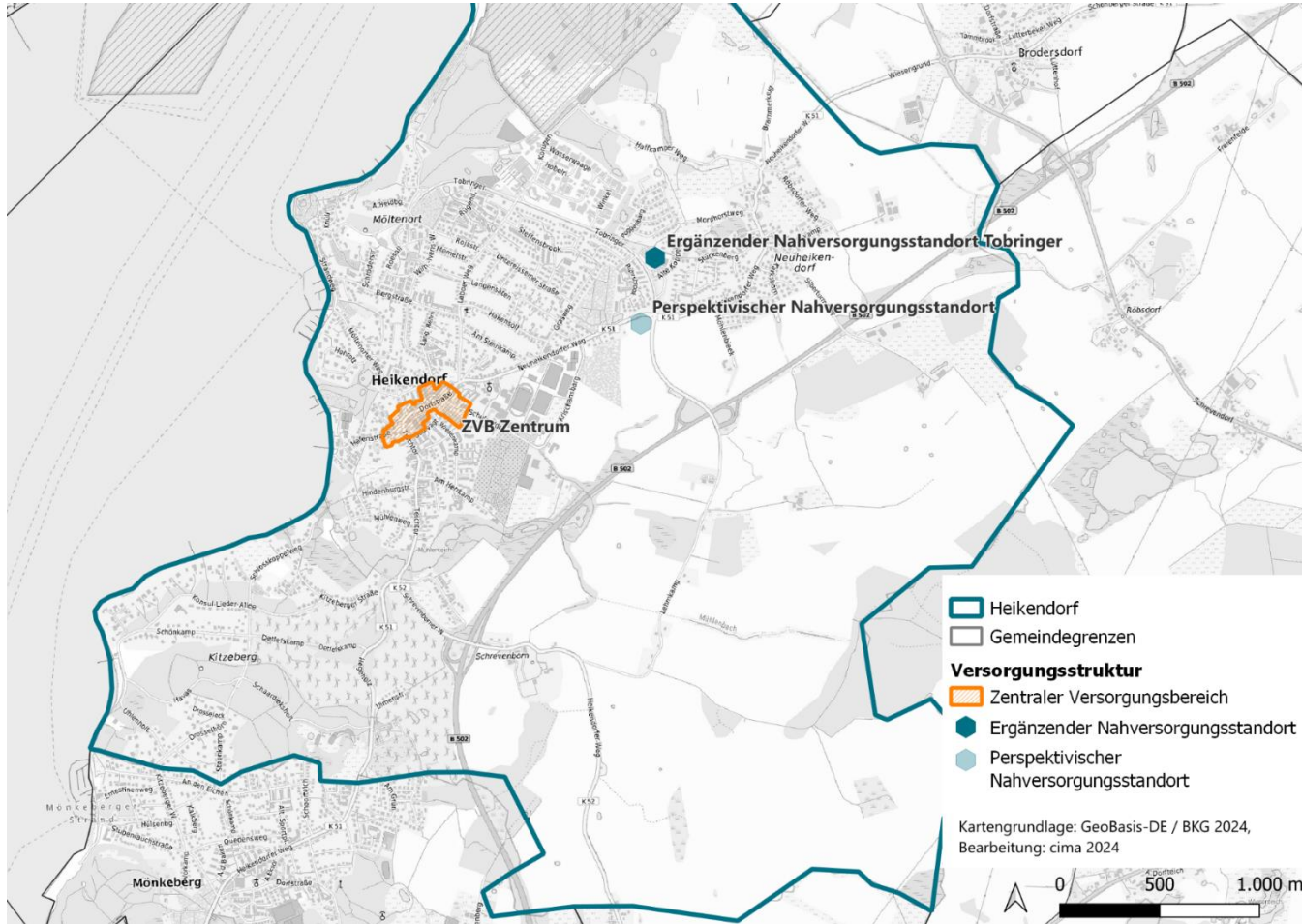
Die wichtigsten Zukunftsaufgaben der Gemeinde Heikendorf:

- **Stärkung der Ortsmitte:** Die Ortsmitte hat für die Versorgungssituation von Heikendorf eine zweifelsfrei hohe Bedeutung. Neben der Versorgungsaufgabe trägt sie entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion der Gemeinde bei.
- **Sicherung der Nahversorgungsstrukturen in der Fläche:** Kurze Wege werden bei einer älter werdenden Gesellschaft immer wichtiger. Daher ist auch der Erhalt der lokalen Versorgungsstrukturen in den Wohnsiedlungsbereichen von besonders großer Wichtigkeit. Nahversorgungsangebote leisten einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität eines Wohnstandortes und tragen zur Lebensqualität der Menschen bei.



Quelle: cima/Rosenthal 2024

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf



Fortschreibung Standortkonzept Heikendorf 2024:

- Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte
 - Ergänzender Nahversorgungsstandort am Tobringer (Edeka, Aldi)
 - **Diskussionsvorschlag:** Ausweisung eines perspektivischen Nahversorgungsstandortes im Standortbereich Tobringer/ Lehmkamp/ Neuheikendorfer Weg in Verbindung mit dem B-Plan Nr. 82 Wohnquartier Krischansberg
- Der perspektivische Nahversorgungsstandort kann eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die Bewohnenden der neuen Wohnbereiche übernehmen und die Versorgungssituation nachhaltig sicherstellen

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf

Nach der Vorstellung des Gesetzgebers ergeben sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar **eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen**

BVerwG v. 11.10.2007 4C.7.07

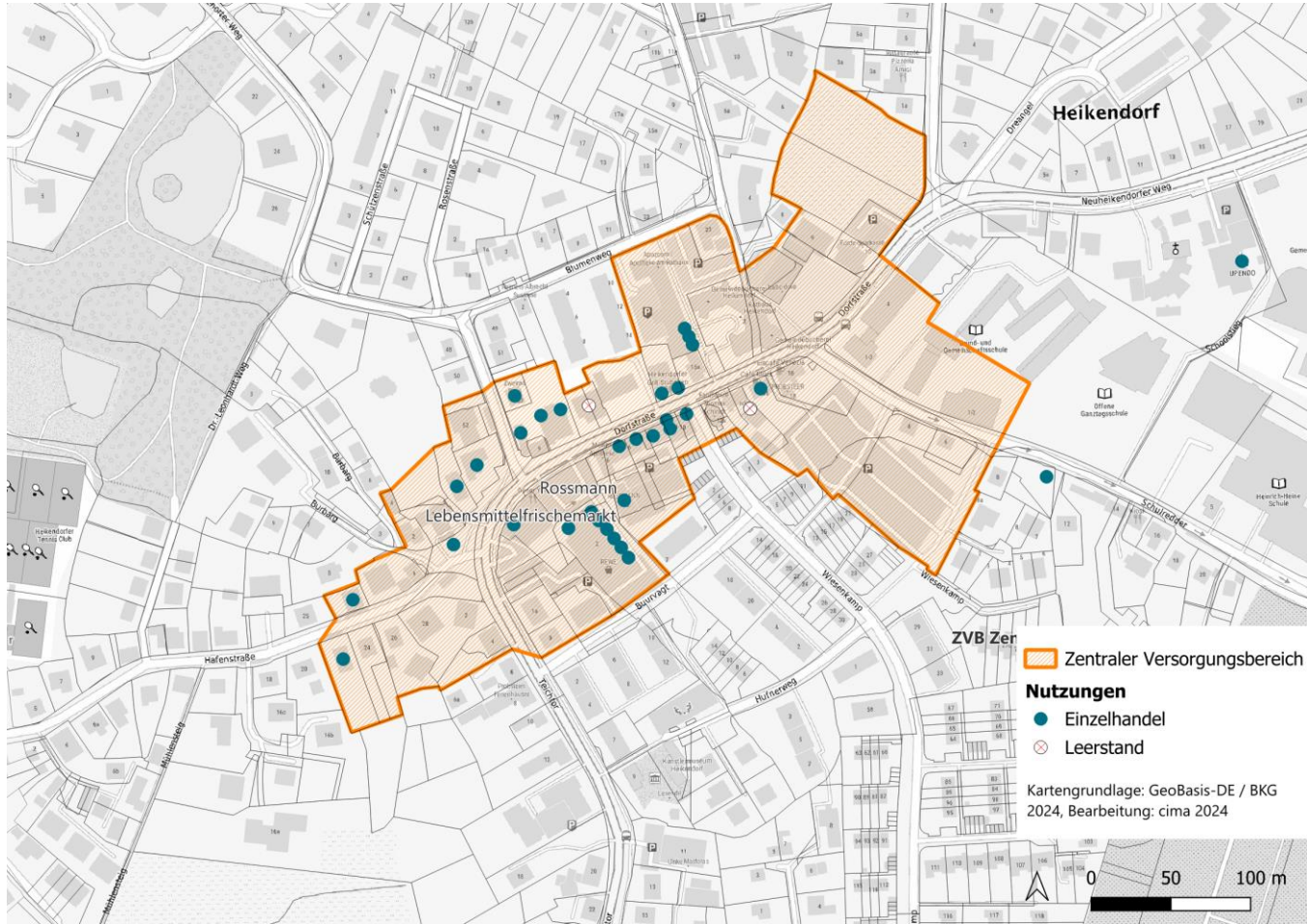
Zentrale Versorgungsbereiche sind „räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“

„Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist **nicht geographisch** im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, **sondern funktional** zu verstehen.“

BVerwG v. 17.12.2009 4C.1.08 und 4C.2.08

Zu beachten ist: Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es bedarf einer parzellenscharfen Abgrenzung, um eindeutig zu definieren, welche Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich liegen. Dabei sollte ein **zusammenhängender Geschäftsbereich** entstehen, der nicht durch Straßen, Bahnlinien oder Wohnquartiere zerschnitten wird.

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf



Standortkonzept Heikendorf 2024:

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung aus dem Jahr 2016
- Neu in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen sind das ehemalige Schulgelände und der Schulredderparkplatz im Nordosten der Ortsmitte; diese Flächen stehen in einem direkten, funktionalen Zusammenhang mit der Dorfstraße und sind als eine relevante Potenzialflächen zu bewerten
- Das sogenannte „Gärtnereigrundstück“ am Laboer Weg ist kein Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches mehr; für dieses Grundstück ist eine reine Wohnnutzung geplant

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf

- **Gemäß der Rechtsprechung** der vergangenen Jahre (u.a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02 NE) **kann eine Kommune** unter anderem **zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen**
- Auch das BVerwG kommt in einem Urteil vom 26.03.2009 (4 C 21.07) zu dem Ergebnis, dass ein „(nahezu) vollständiger Einzelhandelsausschluss durch das Ziel einer Stärkung der in einem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt angesehen“ werden kann
- **Ein Ausschluss von Sortimenten kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung ist**
- Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse städtebaulich gerechtfertigt sein (siehe § 1 Abs. 9 BauNVO)

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrung und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel) und Hörgeräteakustik
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Unterhaltungselektronik
- Elektrohaushaltsgeräte, Lampen und Leuchten,
- Fotozubehör
- Augenoptik
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Fahrräder und Zubehör

alle weiteren Sortimente sind nicht-zentrenrelevant

(z.B. baumarktspezifische Sortimente, Pflanzen- und Gartenbedarf, Zooartikel und Tierfutter, Möbel, Autozubehör)

Veränderungen ggü. 2016:

- Musikalien und Musikinstrumente ohne Zentrenrelevanz
- Geschenkartikel kein Bestandteil der Sortimentsliste; Begrifflichkeiten inhaltlich nicht ausreichend bestimmt und keine in der Rechtsprechung anerkannten Branchen

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf

Leitlinie 1: Entwicklung der Ortsmitte

- Die Ortsmitte der Gemeinde Heikendorf genießt Entwicklungspriorität. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment soll im zentralen Versorgungsbereich realisiert werden. Darüber hinaus gelten in der Heikendorfer Ortsmitte keine Einschränkungen hinsichtlich genehmigungsfähiger Sortimente und/ oder Verkaufsflächengrößen.

Leitlinie 2: Entwicklung der Nahversorgung

- Die Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nahrung und Genussmittel, Drogerieartikel, Apothekenwaren, Blumen und Zeitschriften) soll nach Möglichkeit in der Ortsmitte der Gemeinde Heikendorf erfolgen.
- Planerisch ist darüber hinaus ein solitärer Nahversorgungsstandort am Tobringer definiert, der eine ergänzende Versorgungsfunktion übernimmt. Der ergänzende Nahversorgungsstandort ist im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Versorgungssituation zu sichern und zu erhalten.
- **Diskussionsvorschlag:** Im Standortbereich Tobringer/ Lehmkamp/ Neuheikendorfer Weg wird ein perspektivischer Nahversorgungsstandort festgelegt. Im Kontext der Wohnbauentwicklung (B-Plan Nr. 82 Wohnquartier Krischansberg) wird so die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht. Der neu geplante Lebensmittelmarkt kann eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die Bewohnenden der neuen Wohnbereiche übernehmen und die Versorgungssituation nachhaltig verbessern.

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf

Leitlinie 3: Entwicklung Gewerbegebiet Korügen

- In den Gewerbegebieten sind zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen bauplanungsrechtlich auszuschließen, um die Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches zu verhindern. Darüber hinaus sollten nahversorgungsrelevante Ansiedlungsvorhaben nicht realisiert werden dürfen.
- Gestaltungspotenzial besteht im nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Die Beschränkung der zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist entsprechend der Vorgaben des LEP Schleswig-Holstein strikt einzuhalten.

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf



- Die WETTBEWERBSFÄHIGE ORTSMITTE kann sich im Standortwettbewerb vor Ort und im digitalen Wettbewerb behaupten - hier kann jeder einzelne Betrieb seinen Beitrag leisten und von gemeinsamen Initiativen profitieren
- Eine ORTSMITTE MIT VERLASS schafft langfristige Kundenbindung auf der Grundlage von Kundenvertrauen - ob nun bei den Öffnungszeiten, der Erreichbarkeit oder Angeboten - die Heikendorfer Ortsmitte hält, was sie verspricht
- Die LÜCKENLOSE ORTSMITTE bietet vielfältiges Angebot für alle Gäste und Zielgruppen: Junge, Alte, Workaholics, Shopaholics, Sportskanonen, Kulturbegeisterte, Familienmenschen und Singles
- Eine ORTSMITTE ZUM ERLEBEN rückt im öffentlichen Raum das erfahrbare Miteinander in den Fokus

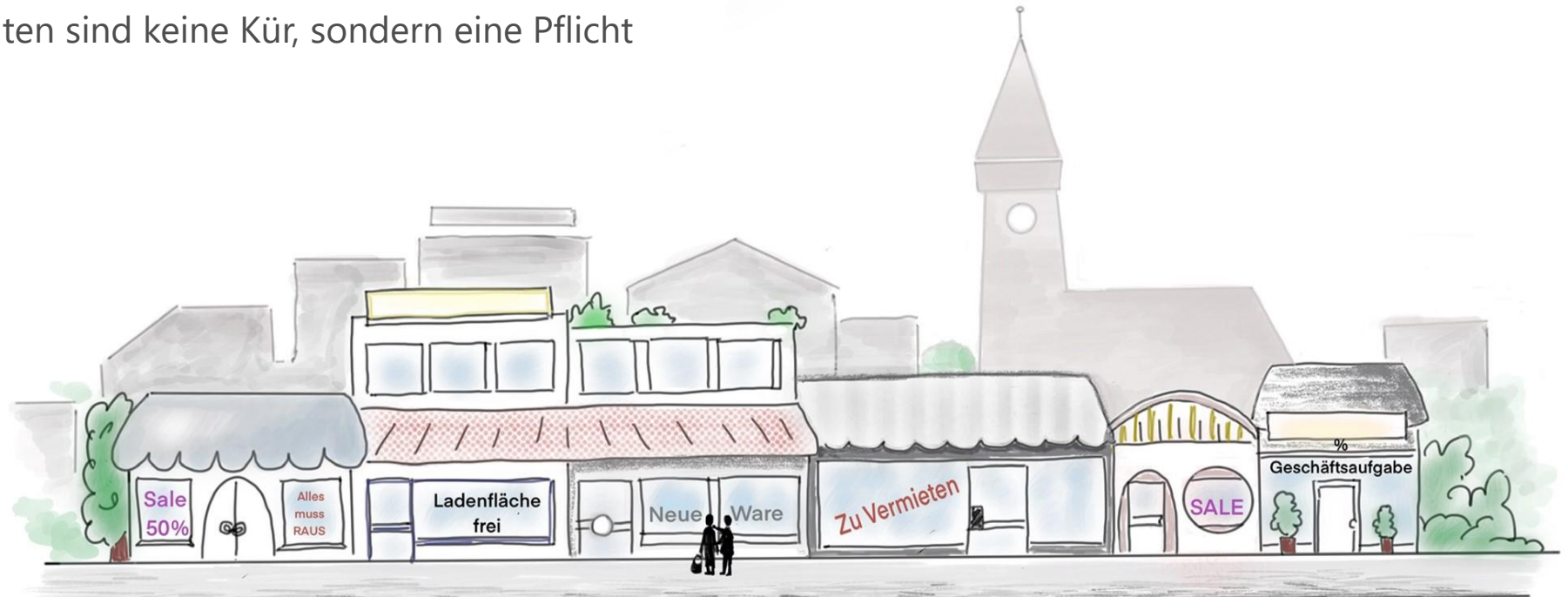
Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf

Handlungsfeld WETTBEWERBSFÄHIGE MITTE:

- die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde Heikendorf und des Einzelhandelskonzeptes sind gering
- Hier muss und sollte jeder einzelne Einzelhandelsbetrieb seinen Beitrag leisten und durch ein attraktives Ladenlokal mit moderner Warenpräsentation die Wettbewerbsfähigkeit sicherstellen; die digitale Sichtbarkeit gilt als Pflichtaufgabe !

Handlungsfeld ORTSMITTE MIT VERLASS:

- Verlässliche Öffnungszeiten sind keine Kür, sondern eine Pflicht



Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf

Handlungsfeld: LÜCKENLOSE ORTSMITTE Projektidee: Temporäre Markthalle als Shared-Space

Die Idee: Temporäre Bereitstellung einer leerstehenden Fläche (z.B. Geschäftsfläche, Mehrzweckhalle, ehem. Räumlichkeiten der Schule) durch die Gemeinde Heikendorf (6-12 Monate) für eine Markthalle mit Manufaktur-Charakter, Vermittlung von Teilflächen an Händler*innen, Gastronom*innen, Dienstleister*innen aus Heikendorf und der Region zur temporären Nutzung, Festlegung auf Öffnungszeiten an ausgewählten Tagen/ Zeiten pro Woche

Das Ziel: Belebung der Ortsmitte, Erhöhung der Besuchendenfrequenz, Schaffung eines spannenden und vielseitigen Treffpunktes für verschiedene Zielgruppen

Beschreibung: Die öffentliche Planungswerkstatt am 15.06.24 hat das Interesse der Gewerbetreibenden und der Einwohnenden für eine Heikendorfer Markthalle gezeigt. Die temporäre Markthalle bietet einen zeitlich befristeten Raum zum „Ausprobieren“ ohne finanzielles Risiko für die Gewerbetreibenden. Zu festgelegten Öffnungszeiten öffnet die temporäre Markthalle in Heikendorf. Im Gastronomie-Bereich wird ein Mittagstischangebot der örtlichen Gastronomen (inkl. der Heikendorfer Fleischerei) bereitgestellt.

Themenmärkte und Veranstaltungen können die Markthalle zusätzlich beleben. An Aktionstagen laden z.B. Heikendorfer Vereine und die Gemeindebücherei die Besuchenden zum Mitmachen ein (Sportangebote, Kinderzirkus und Livemusik, Kinderkino etc.)

Durch die vielfältigen Angebote und Nutzungsmöglichkeiten entstehen neue Besuchsanlässe. Die Markthalle zeichnet sich durch ihre starke Verbundenheit und lokale Identifikation zu Heikendorfer Produzenten und Unternehmen aus.

→ **Die temporäre Markthalle wird lokalen Händler*innen, Gastronom*innen, Künstler*innen, Vereinen und Initiativen zum „Ausprobieren“ zur Verfügung gestellt;** bei Erfolg geht die Organisation und der Betrieb in die Privatwirtschaft über

→ **Aufnahme der Projektidee in das IEK**



Bilderquellen: Unsere Stadtimpulse

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf

Handlungsfeld: ORTSMITTE ZUM ERLEBEN Projektidee: Heller, grüner, bunter

Die Idee: Die Attraktivität von Einzelhandelslagen wird nicht mehr nur durch Handelsangebote bestimmt, sondern vielmehr durch Aufenthaltsqualität und Erlebnischarakter

Die Heikendorfer Ortsmitte braucht mehr Begegnungsflächen und Erlebnisräume mit Aufenthaltsqualität durch mobiles Stadtgrün, wechselnde und buntere Gestaltungselemente im öffentlichen Raum und gezielte Aufwertung einzelner Plätze (Rathausplatz, ehem. Schulgelände etc.).

Das Ziel: Attraktivierung und Belebung der Ortsmitte, Erhöhung der Besuchendenfrequenz und der Aufenthaltsdauer, Schaffung eines spannenden und vielseitigen Treffpunktes für verschiedene Zielgruppen

Beschreibung: Ganzjährige Nutzung einer Überspannung der Dorfstraße für z.B. Wimpelketten, Schirme, Gießkannen, selbstgemachtes der Schulen o.ä.

Mobiles Stadtgrün, v.a. vor ungestalteten „Lücken“ im Besatz (Dienstleistungen, Leerstände), ggf. thematisch passend z.B. in Form von bepflanzten Fischerbooten

Begrünung und Belebung des Rathausplatzes mit Blumenkübeln in Kombination mit Sandkiste und Kinderspielgeräten

Initiativen zur Pflege des Stadtgrüns durch: Schüler*inneninitiativen, Einwohnende, Bewohnende

→ **Die Projektidee wird durch mobile Gestaltungselemente zum „Ausprobieren“ umgesetzt;** bei Erfolg geht die Organisation und die Pflege an die Gemeinde Heikendorf über

→ **Aufnahme der Projektidee in das IEK**



Bilderquellen: Unsere Stadtimpulse, Flower and Shower

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf

Handlungsfeld: ORTSMITTE ZUM ERLEBEN

Projektidee: Die Ortsmitte wird Lebensmittelpunkt für ALLE

Die Idee: Die Heikendorfer Ortsmitte braucht zwanglose und konsumfreie Ruheräume, die aber gleichzeitig auch zum Austausch und Miteinander einladen. Moderne und vielseitige Verweilmöglichkeiten können unterschiedlichste Zielgruppen ansprechen und der Ortsmitte ein neues, einladendes Gesicht verleihen

Das Ziel: Attraktivierung und Belebung der Ortsmitte, Erhöhung der Besuchendenfrequenz und der Aufenthaltsdauer, Schaffung eines spannenden und vielseitigen Treffpunktes für verschiedene Zielgruppen

Beschreibung: Identifikation von potenziellen Standorten für neue Sitzmöbel in der Ortsmitte. Im Anschluss dürfen die Heikendorfer Einwohnenden abstimmen zwischen einer Auswahl an z.B. barrierefreien Seniorenbänken, Liegebänken, Bänke mit/ohne Lehne, Kommunikationsinseln, Solarbänke mit Handy-Lademöglichkeit

Auch temporäre, mietbare Lösungen zum „Ausprobieren“ sollten mitgedacht werden

Die cima empfiehlt die Errichtung eines Pavillons auf dem Rathausplatz, als einen (begrünter) Ruheort zu prüfen

Trinkbrunnen und Beschattung für Sitz-Bereiche (Sonnendach) im Rahmen der Klimaanpassung sollten ebenfalls diskutiert werden

→ **Die Projektidee wird durch mobile Sitz- und Ruheelemente zum „Ausprobieren“ umgesetzt;** bei Erfolg geht die Organisation und die Pflege an die Gemeinde Heikendorf über

→ **Aufnahme der Projektidee in das IEK**



Bilderquellen: Unsere Stadtimpulse, IMM-Cologne

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Heikendorf

Die nächsten Schritte

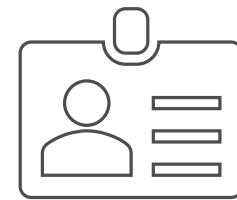
- Verschriftlichung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Heikendorf bis Ende Juli 2024
 - Abstimmung des Entwurfs mit der Gemeinde und der GOS
- Vorstellung des Einzelhandelskonzeptes im zuständigen Ausschuss im September/ Oktober 2024



cima.

**Für Toleranz.
Gegen Hass.
Für Buntheit.**

CIMA Beratung + Management



Ansprechpartnerin

Julia Lemke

Partnerin und Projektleiterin

T 0451 389 68 21

E-Mail lemke@cima.de