



imakomm-Factsheet:  
**Einzelhandelskonzepte:  
Pflicht und Kür**

Januar 2020

## Vorbemerkung

Mit den imakomm-Factsheets stellen wir unseren Newsletter-Abonnenten in loser Folge Daten, Trends, Praxisbeispiele und Checklisten sowie ausgewählte Studienergebnisse zu folgenden Themen zur Verfügung:

- Stadt- / Innenstadtentwicklung
- Einzelhandel: Steuerung und Entwicklung
- Marketing für Standorte
- Strategien für Wirtschaftsflächen und -standorte

Dabei handelt es sich meist um Auszüge aus Impulsvorträgen der imakomm, die wir im Rahmen von Veranstaltungen jüngst gehalten haben, oder aber um ausgewählte, meist verfremdete Projektergebnisse.

Zu beachten: In diesem Sinne handelt es sich bei den Fact-Sheets nicht um Auszüge aus Lehrbüchern sondern um Momentaufnahmen aus dem aktuellen fachlichen Diskurs in und mit der imakomm und damit um teilweise auch subjektive Darstellungen. Zudem sind die Darstellungen nur bedingt in Gänze selbsterklärend. Eine allgemeinverbindliche, für jegliche Kommune im deutsch-sprachigen Raum geltende Abhandlung von Themen ist nicht beabsichtigt und kann auch in keinsten Weise erfolgen.

Ganz bewusst und entgegen dem sonst üblichen Vorgehen in unserer Branche stellen wir damit Know-how zur Verfügung, in der Hoffnung, den mit der imakomm verbundenen Kommunen und weiteren Multiplikatoren gute Impulse für die tägliche Arbeit geben zu können. Für einen fachlichen Austausch sind wir immer offen!

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre!  
Ihr Team der imakomm

## 1. Herausforderungen an die Einzelhandelssteuerung

---

- Einzelhandelskonzepten kommt bei der **räumlichen Einzelhandelssteuerung** und damit auch der **Stärkung von Innenstädten** weiterhin eine hohe Bedeutung zu.
- Die planungsrechtlichen Grundlagen für zukünftige Planungen und Entscheidungen abgestimmt auf die örtlichen Gegebenheiten im Einklang mit Landes- und Regionalplanung, müssen hier wesentlicher Bestandteil sein. Vor diesem Hintergrund sind gewisse Mindestbausteine für ein Einzelhandelskonzept wesentlich, um in der Funktion eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11, BauGB) Begründungs- und Abwägungsgrundlage zu sein. Dazu zählen inkl. belastbarer Begründungen:
  - Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
  - Ortsspezifische Sortimentsliste
  - Grundsätze der Einzelhandelssteuerung und räumliche Konkretisierung

## 1. Herausforderungen an die Einzelhandelssteuerung

---

- Allerdings sind mit diesen Mindestinhalten in den meisten Fällen noch nicht die **individuellen Herausforderungen und Fragestellungen** vor Ort berücksichtigt, die für das Ziel einer **Stärkung des Handels**, des **Gesamtstandortes** und v.a. in vielen Fällen auch der **Innenstadt** notwendig sind. Diese können sein:
  - Einbindung und Motivation der Akteure vor Ort
  - Konkurrenz durch Online-Handel
  - Attraktivierung und Belebung der Innenstadt
  - Leerstandsmanagement
  - Nutzungen Innenstadt / Gesamtstadt auch über Handel hinaus
  
- Auch über Möglichkeiten der **Einbindung der Akteure** vor Ort ist nachzudenken, da eine reine gutachterliche externe Expertise noch keine Akzeptanz vor Ort für eine Umsetzung mit sich bringt. Auch hier sind die Ansätze vielschichtig:
  - Befragung der Händler
  - Workshops und Projektgruppen
  - Bürgerbefragungen
  
- So ergeben sich neben den Mindestinhalten eben auch auf die örtlichen Gegebenheiten angepasste Bausteine für Einzelhandelskonzepte, deren Bandbreite mit wachsenden Herausforderungen und Fragestellungen auch immer breiter wird.

## Bausteine Einzelhandelskonzept

## Mindestanforderungen.....

## ... und darüber hinaus

### 1 Ziele & Motivation



**Klärung der Hintergründe und Anforderungen** seitens der Kommune...

...Von Anfang gilt: die Motive und Probleme der Akteure vor Ort müssen berücksichtigt werden.

Mögliche Bausteine:

- Sitzung Projektgruppe zum Projektstart zur Abstimmung von Methoden und Beteiligung sowie Schwerpunkten
- Abstimmung HGV / Regionalverband / sonstige beteiligte Akteure

### 2 Analyse & Dialog & Bewertung



Berücksichtigung relevanter **Unterlagen** (wie Regionalpläne oder vorhandene kommunale Konzepte) sowie der **soziodemografischen Situation...**

...Ergänzung Analyse durch **Dialog** mit Akteuren vor Ort. Nur so kann der Einzelhandelsstandort **quantitativ** und **qualitativ** bewertet werden.

Mögliche Bausteine:

- Befragungen (online / Face-to-face) Händler, Bürger, Kunden, Innenstadtakteure, Immobilieneigentümer
- Frequenzzählungen



Sortimentscharfe **Bestands- und Nachfrageanalyse** des Einzelhandels als zentrales Element! Berechnung der **Einzelhandels- und Leistungskennziffern** auf Basis dieser Daten und Bewertung von **Ansiedlungspotenzialen...**

... Nicht „isolierte“ Betrachtung Einzelhandel!, sondern parallel **weitere Wirtschaftsflächen und Branchen sowie Situation Innenstadt**– da in vielen Standortlagen der Handel nicht mehr Frequenzbringer ist, sondern auch Nutzungen wie Dienstleister, Kultur, usw.).

Mögliche Bausteine:

- Analyse weitere Branchen mit Bedeutung für Frequenz
- Analyse Anfragen und Leerstände nach Nutzungsmöglichkeiten
- Städtebauchek Innenstadt



Analyse von **Standorten und Objekten...**

... **Analyse von Entwicklungspotenzialen und Analyse von Entwicklungshemmnissen** für den Einzelhandelsstandort – diese können beispielsweise auch in falschen Vermarktungsstrukturen liegen.

Mögliche Bausteine:

- Expertengespräche mit Ämtern, Institutionen, ausgewählten Akteuren
- Online-Barometer - Analyse Online-Affinität Handel

## Bausteine Einzelhandelskonzept

## Mindestanforderungen.....

## ... und darüber hinaus

### 3 Prioritäten & Strategieentwicklung



Entwicklung einer Strategie für den Entwurf des Einzelhandelskonzepts. Dazu gehören:

- **Sachliche Einzelhandelssteuerung (Festlegung der Ziele)**
- **Räumliche Einzelhandelssteuerung (Festlegung der Standorte)**

...Ergänzung um weitere strategische Ansätze, die ein Stärkung der wesentlichen Handelslagen sowie der Innenstadt ermöglichen.

Mögliche Bausteine:

- Funktionsräumliches Entwicklungskonzept: Definition von Nutzungen, die in schwachen Handelslagen Frequenz generieren, Definition von Nutzungen für eine multifunktionale Innenstadt, insbesondere für Standortlagen, bei denen künftig Handel nicht mehr realistisch scheint.
- Gesamtstrategie nach Schwerpunktaufgaben (Prioritäten für erfolgreiche Umsetzung)

### 4 Maßnahmen & Strukturen



Übertragen der abgestimmten Strategie in **planungsrechtliche Instrumente**:

- **Zielsystem**
- **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs**
- **Definition kommunale Sortimentsliste.**

...Ergänzung um klare Regelungen für etwaige Ausnahmefälle.

Mögliche Bausteine:

- Bewertungsmatrix für Einzelfallentscheidungen im Sinne von Sonderfällen

...Ideen / Ansätze für konkrete Maßnahmen zur Bestandsentwicklung und Attraktivitätssteigerung

Mögliche Bausteine:

- Maßnahmen zur Stärkung des Handelsbestands und weitere Innenstadtnutzungen
- Maßnahmen zur besseren Vermarktung
- Maßnahmen zur Beteiligung und Einbindung

...Ansätze für Teilung von Aufgaben Verantwortungen und neue Strukturen

Mögliche Bausteine:

- Modell für neue strukturelle Aufgabenteilung
- Finanzierungsmodell für Umsetzung

### 5 Gesamtkonzept & Sicherung



= Einzelhandelskonzept im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit planungsrechtlichen Regelungen = planungsrechtliche Steuerung

= Ganzheitliches Einzelhandelskonzept mit planungsrechtlicher Steuerung und zusätzlich Maßnahmen zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes sowie Ansätze für eine erfolgreiche Umsetzung.

## Mehr Infos unter:

---

[www.imakomm-akademie.de](http://www.imakomm-akademie.de)



[www.xing.com/companies/imakommakademie](http://www.xing.com/companies/imakommakademie)

[www.facebook.com/imakommakademie](http://www.facebook.com/imakommakademie)

[www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh](http://www.linkedin.com/company/imakomm-akademie-gmbh)

## Rechtliche Hinweise

- Die vorliegenden Unterlagen fallen unter die §§ 2 Abs. 2, 31 Abs. 2 UrhG und das europäische Recht.
- Die Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung als Platzhalter oder zu Layoutzwecken verwendeter Fotos oder Abbildungen, für die keine Rechte vorliegen, können Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Speicherung oder Nutzung sowohl im Ganzen als auch in Teilen bedeutet die Übernahme des vollen Haftungsrisikos gegenüber den Rechteinhabern, die Freistellung der imakomm AKADEMIE GmbH von allen Ansprüchen Dritter und das Tragen der Kosten einer eventuellen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die imakomm AKADEMIE GmbH.
- Es ist nicht gestattet, die vorliegenden Unterlagen im Ganzen oder in Teilen in Dokumentationen oder Protokollen widerzugeben. Am geistigen Eigentum der imakomm AKADEMIE GmbH und ihrer Mitarbeiter werden durch Veranstalter keinerlei Rechte erworben.
- Medienhinweis:  
Aus den vorliegenden Unterlagen darf nicht zitiert werden. Bitte wenden Sie sich für eine Freigabe von Zitaten an die imakomm AKADEMIE GmbH, Telefon 0 73 61 / 5 28 29 0, [info@imakomm-akademie.de](mailto:info@imakomm-akademie.de)
- Weitergehende Informationen:  
Sprechen Sie uns gerne an!  
imakomm AKADEMIE GmbH  
Telefon 0 73 61 / 5 28 29 0,  
[info@imakomm-akademie.de](mailto:info@imakomm-akademie.de)

