CIMA Beratung + Management GmbH

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen

Sinn und Zweck – Inhalte und Ablauf

Informationsveranstaltung
21. August 2018, Büchen

Dipl.- Geograph Mark Hädicke

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH

- gegründet 1988
- rd. 80 Mitarbeiter
- unabhängig und partnergeführt
- 8 Standorte in Deutschland
- CIMA Österreich + CIMA Institut für Regionalwirtschaft

cima – Ihr Partner

T 0451 38968 17 / 030 214 587 16
haedicke@cima.de
www.xing.com/profile/Mark_Haedicke

MARK HÄDICKE

Dipl.-Geograph

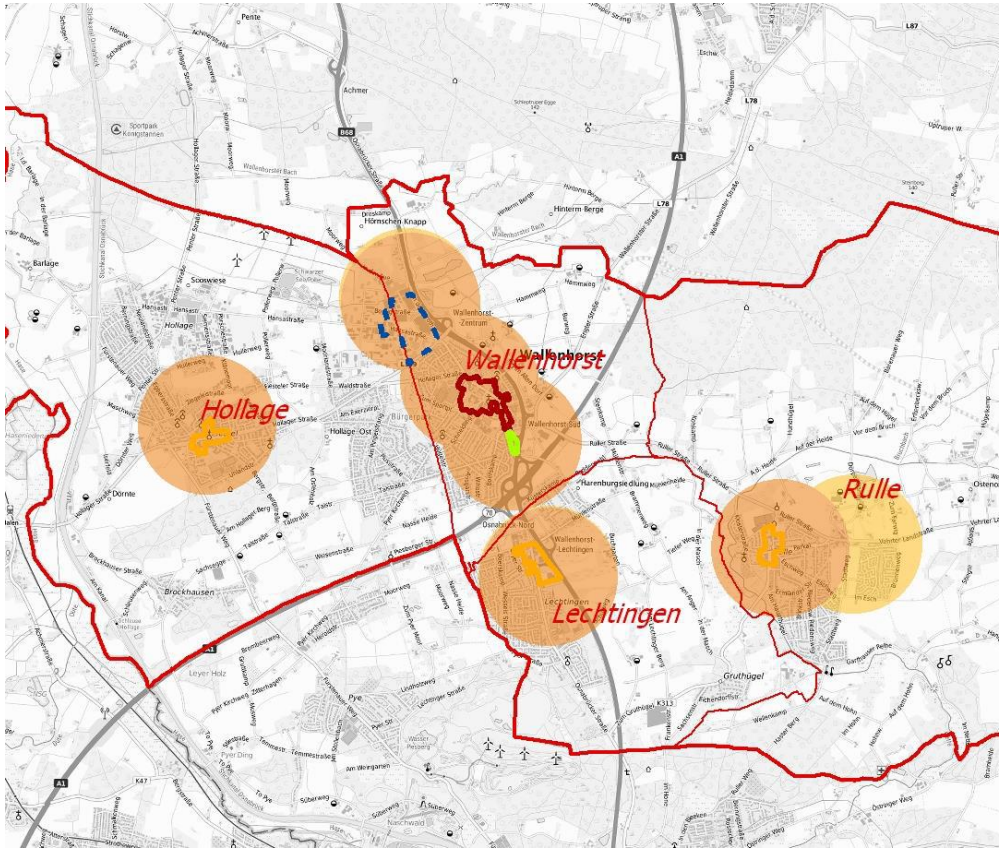
- seit 2007 bei der cima
- Projektleiter Standorte Lübeck und Berlin
- Tätigkeiten u.a.:
  - Mitglied im Deutschen Verband für Angewandte Geographie
  - Mitglied im Arbeitskreis Geographische Handelsforschung
- Schwerpunktbereiche cima:
  - Markt- und Strukturuntersuchungen
  - Einzelhandelsgutachten/-konzepte (kommunal und regional)
  - Standort- und Verträglichkeitsanalysen
  - Immobilienwirtschaftliche Analysen
  - Bauplanungs- und Raumordnungsrechtliche Stellungnahmen

Einzelhandelskonzepte

Sinn und Zweck

Ein Einzelhandelskonzept…

- eröffnet den **Blick auf den Einzelhandel aus kommunaler Perspektive**, nicht aus der Perspektive des einzelnen Betriebes
- stellt eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die politische und fachliche Diskussion dar
- liefert der Bauleitplanung eine rechtssichere Begründung und damit Steuerungs- und Lenkungsmöglichkeiten,
- soll nicht den Wettbewerb verhindern, sondern diesen auf gewollte Standorte konzentrieren
- dient der **Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandortes** Büchen



Einzelhandelskonzepte

Städtebaurechtliche Grundlage

- **§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB:**
  „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: […] die Ergebnisse eines **von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes** oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung."
- **§ 9 Abs. 2a BauGB:**
  „Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das **Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde** oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein."
- **darüber hinaus:**
  - Raumordnungsrecht (LEP SH 2010)
  - Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte und des Bundesverwaltungsgerichts

→Ohne Einzelhandelskonzept keine wirkungsvolle Steuerung des Einzelhandels im Gemeindegebiet!

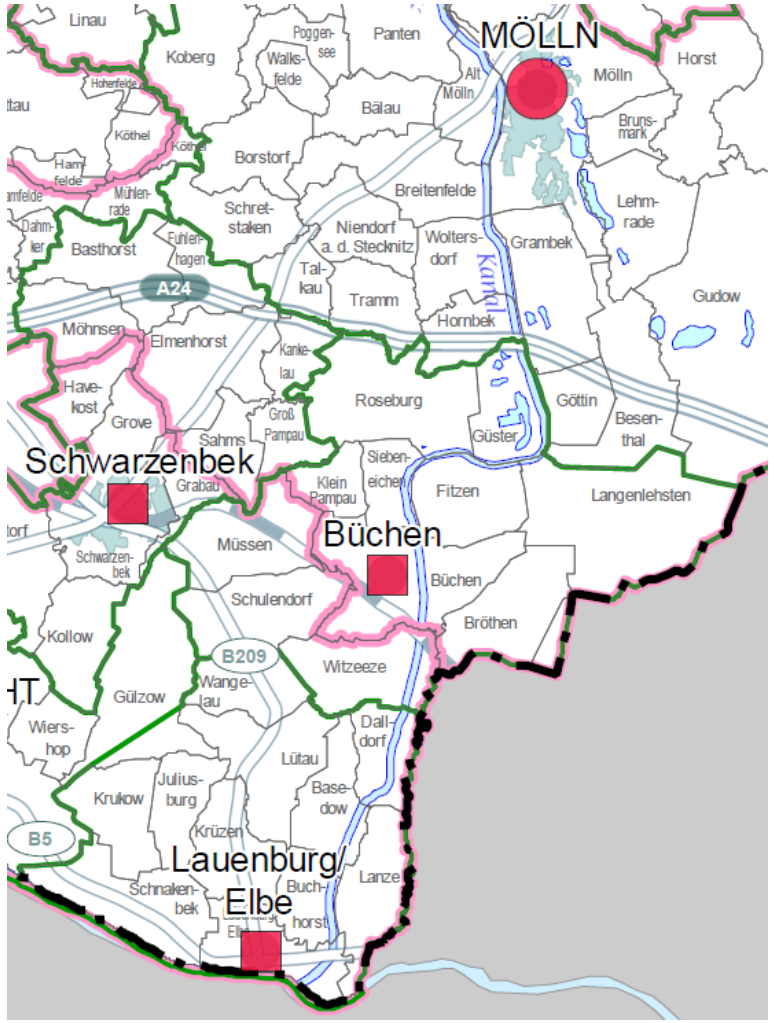
Einzelhandel in Büchen

Ausgangslage

- **Region mit dynamischer Bevölkerungsentwicklung:**

	2011	2017	Veränderung	2023
Gemeinde Büchen	5.671	5.833	+2,9 %	6.500 ?
Nahbereich	11.471	11.856	+3,4 %	13.000 ?

- **Bahnhof Büchen = wichtiger Bahnknoten:**
  täglich rd. 4.500 Pendler (→ auch aus Orten außerhalb des Nahbereichs)
- **bedeutender Arbeitsplatz- und Schulstandort:**
  2.400 Beschäftigte, Schulzentrum mit Schülern aus 60 Gemeinden
- **Region mit touristischer Bedeutung:**
  Campinggäste und Wochenendhaus-Bewohner als zusätzliche Nachfrager



►Sind die Einzelhandelsstrukturen in Büchen auf die vorhandene und steigende Nachfrage ausgelegt? Wie groß ist der Wachstumsbedarf im Einzelhandel? Und in welchen Branchen soll das Wachstum stattfinden?

Einzelhandelskonzept –

Analyse des Einzelhandelsstandortes Büchen

Analyse des Einzelhandelsstandortes Büchen

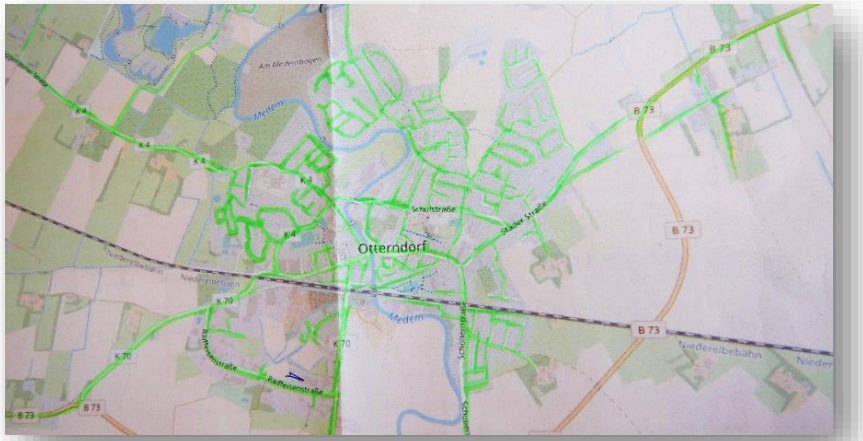
Angebots- und Nachfrageanalyse

Bestandserhebung aller Einzelhandelsflächen in Büchen

- Begehen/Abfahren aller Straßen im Gemeindegebiet
- Begehen aller Einzelhandelsbetriebe
- Dokumentation jedes Betriebs mit
  - Name
  - Betriebstyp
  - Standortangaben (Straße, Hausnummer, Lagekategorie)
  - Verkaufsfläche gesamt und Teilflächen je Sortiment
  - Geokoordinaten (zur Weiterverarbeitung in GIS)
- Zuweisung von Flächenleistungen (Umsatz je m^2) für alle erfassten Verkaufsflächen und Betriebe

► Aufsummierung zu Umsatz je Betrieb

► Ausweisung von Umsatz der Gemeinde je Branche sowie Umsatzanteile Zentrum/Fachmarktlagen etc.



Analyse des Einzelhandelsstandortes Büchen

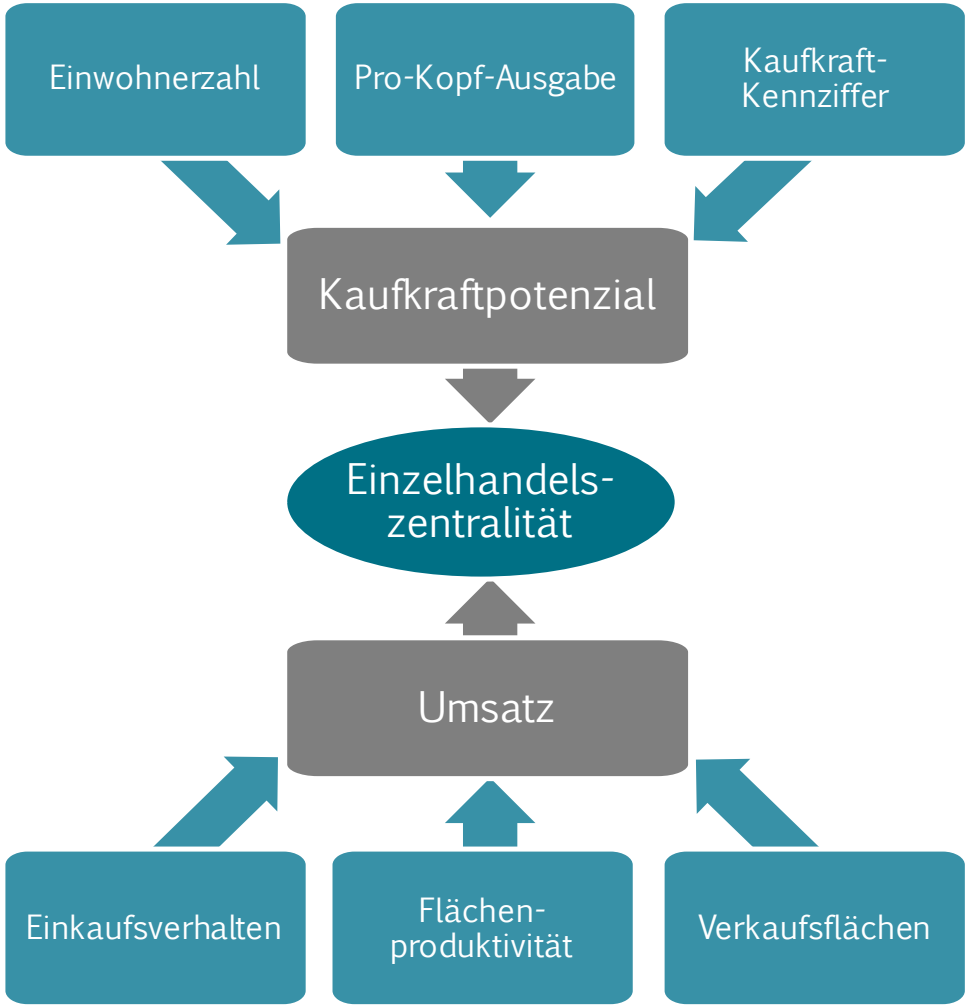
Angebots- und Nachfrageanalyse

Berechnung der Einzelhandelszentralität

- Verhältnis Angebot : Nachfrage = Einzelhandelszentralität
- Ist der Umsatz in einer Gemeinde genauso hoch wie die örtliche Nachfrage, liegt die Zentralität bei 100

Kaufkraftstrom-Analyse

- Darstellung der Kaufkraftbewegung
- Wieviel Kaufkraft wird vor Ort gebunden?
  Wohin fließt Kaufkraft ab? Woher fließt Kaufkraft zu?



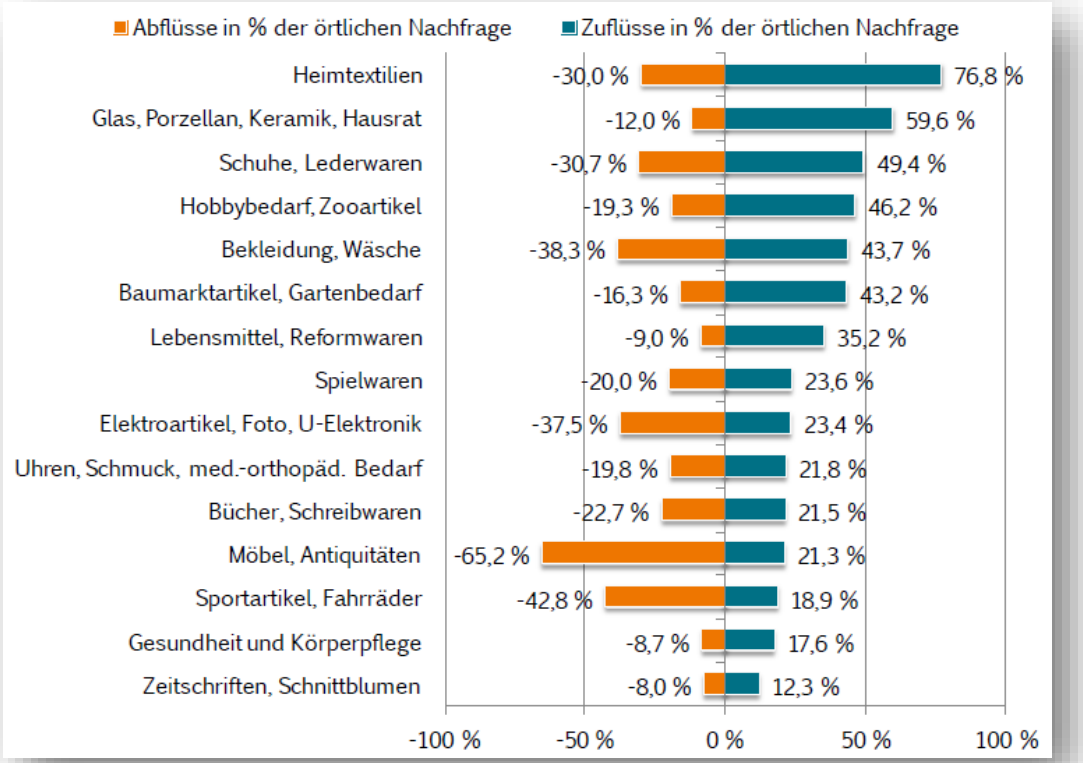
Analyse des Einzelhandelsstandortes Büchen

Stärken, Schwächen und Potenziale

Stärken-Schwächen-Bilanz als Ausgangspunkt für die konzeptionellen Zielformulierungen

- In welchen Branchen gibt es Versorgungslücken?
- Welche Ansiedlungspotenziale lassen sich daraus ableiten?
  - Welche Betriebstypen?
  - Welche Standorte im Gemeindegebiet?
- Aufzeigen von Potenzialen und Hemmnissen für die Entwicklung des Zentrums
- Aufzeigen von Potenzialen und Hemmnissen im Bereich der wohnortnahen Versorgung
- Welche Maßnahmen könnten zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung, also zu einer Reduzierung der Kaufkraftabflüsse beitragen?

►Unterstützung der gutachterlichen Einschätzung durch Kundenbefragungen



Analyse des Einzelhandelsstandortes Büchen

Empirische Analysebausteine

cima.

Vor-Ort-Befragung von Passanten und Kunden

- Befragung an Einkaufsstandorten in Büchen
- an 2 Tagen mit 2 Interviewern

Telefonische Haushaltsbefragung

- repräsentative Stichprobenauswahl:
  300 Interviews (entspricht rd. 10 % der Haushalte)

Wie oft kommen Sie normalerweise nach Büchen zum Einkaufen?

Welche Angebote oder Sortimente vermissen Sie in Büchen?

Welche Schulnoten vergeben Sie für die folgenden Aspekte des Einzelhandels in Büchen?

Mit welchem Verkehrsmittel kommen Sie normalerweise zum Einkaufen nach Büchen?

Wo kaufen Sie die folgenden Waren üblicherweise ein?

...

Wie lange halten Sie sich normalerweise für Erledigungen in Büchen auf?

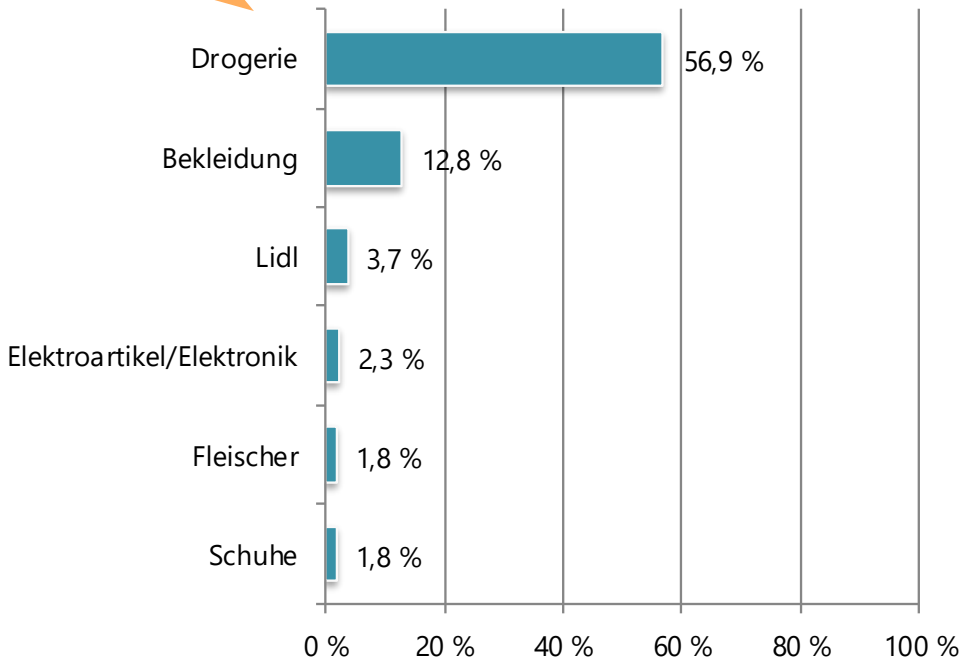
Was sind Stärken und was sind Schwächen des Einzelhandelsstandortes Büchen?

Analyse des Einzelhandelsstandortes Büchen

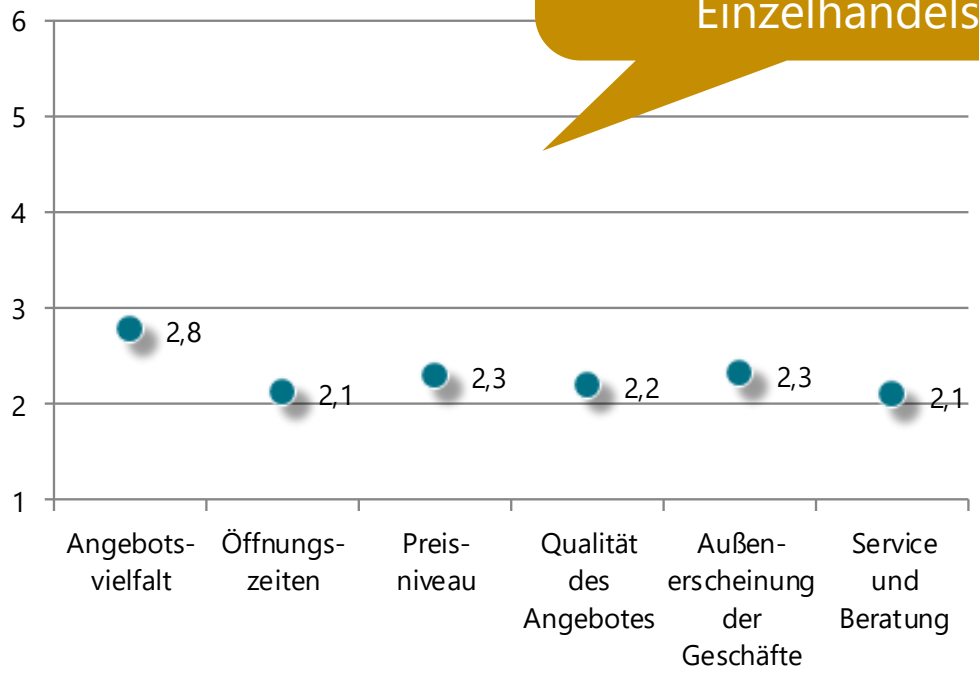
Empirische Analysebausteine

Beispiele für Befragungsergebnisse

Welche Angebote oder Sortimente vermissen Sie?



Welche Schulnoten vergeben Sie für die folgenden Aspekte des Einzelhandels

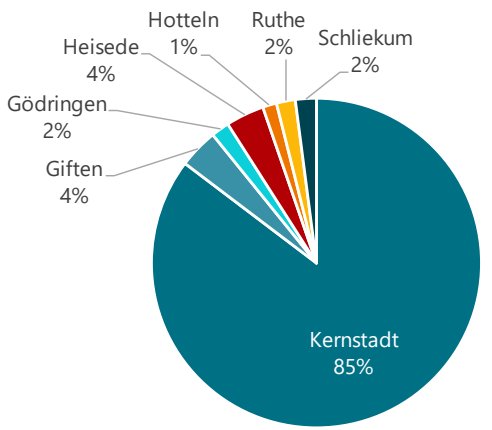


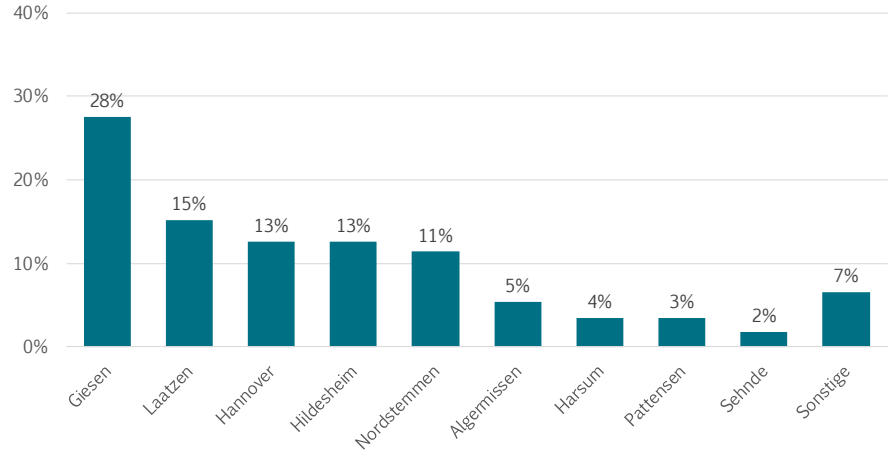
Analyse des Einzelhandelsstandortes Büchen

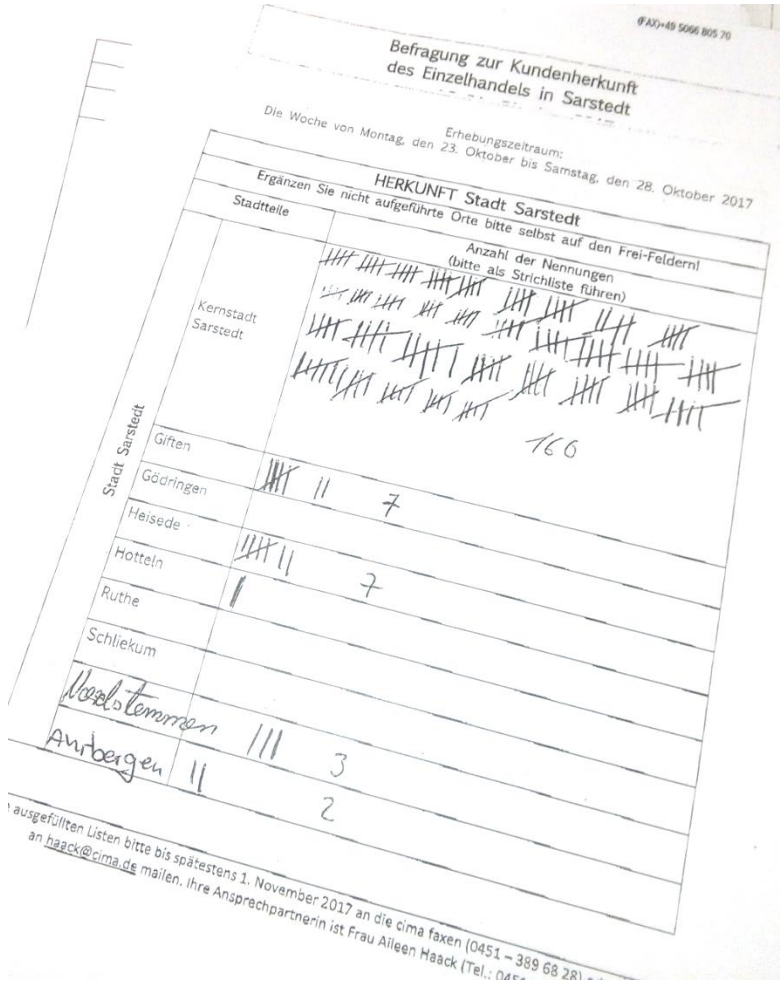
Empirische Analysebausteine

Kundenherkunftserhebung durch die Einzelhändler

- Vorbereitung des Erhebungsbogens durch die cima
- Verteilung an die Einzelhändler im Gemeindegebiet
- innerhalb von einer Woche tragen die teilnehmenden Händler nach dem Kassiervorgang die Kundenherkunft in die Strichliste ein
- Versand der ausgefüllten Strichlisten an die cima (Fax, E-Mail, Post)
- Auswertung durch die cima
- ►Als Dank für die Mitwirkung erhält jeder teilnehmende Betrieb eine personalisierte Auswertung (Kundenherkunft im Vergleich)






Befragung zur Kundenherkunft
des Einzelhandels in Sarstedt

Erhebungszeitraum:
Die Woche von Montag, den 23. Oktober bis Samstag, den 28. Oktober 2017

HERKUNFT Stadt Sarstedt

Ergänzen Sie nicht aufgeführte Orte bitte selbst auf den Frei-Feldern!

Stadtteile | Anzahl der Nennungen (bitte als Strichliste führen)

Stadt Sarstedt
Kernstadt Sarstedt
Giften
Gödringen
Heisede
Hotteln
Ruthe
Schliekum
Wodestemmen
Ahrbergen

ausgefüllten Listen bitte bis spätestens 1. November 2017 an die cima faxen (0451 – 389 68 28) oder an haack@cima.de mailen. Ihre Ansprechpartnerin ist Frau Aileen Haack (Tel.: 045

Einzelhandelskonzept –

Branchen- und Standortkonzept

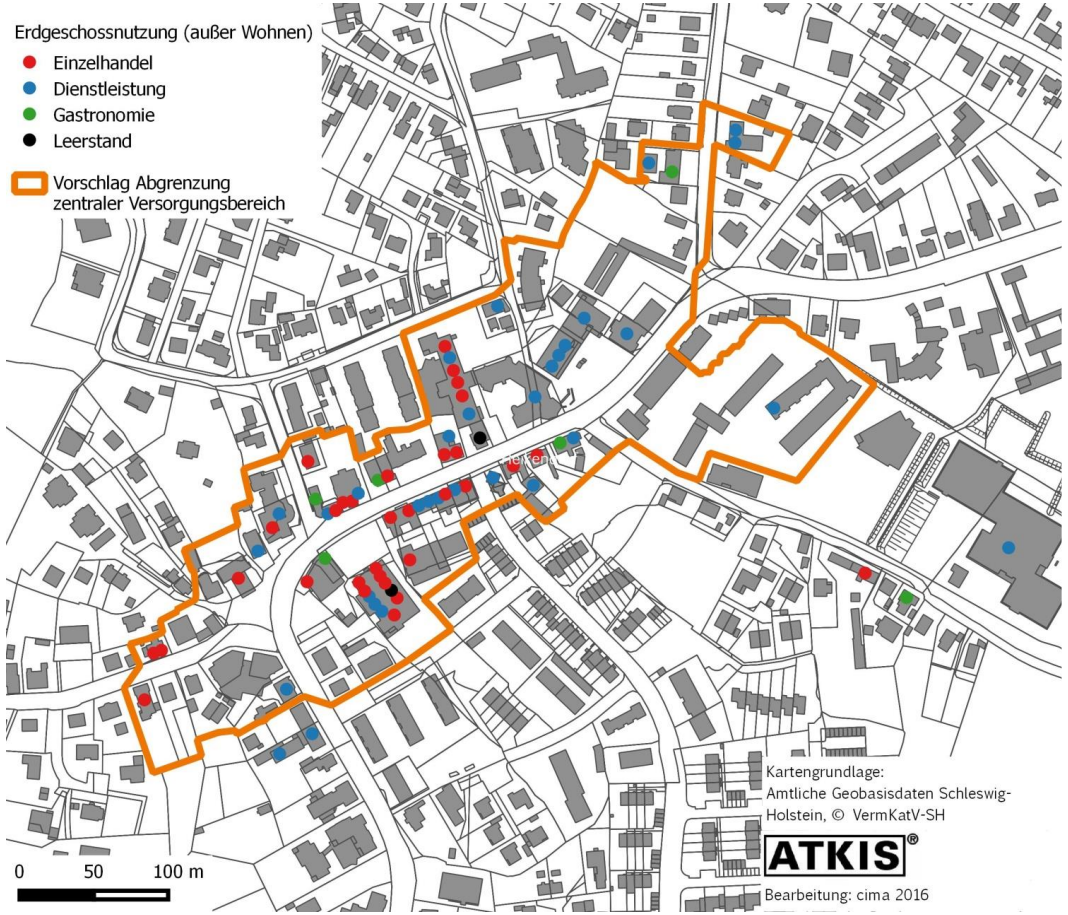
Branchen- und Standortkonzept

Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche:

- … „sind **räumlich abgrenzbare Bereiche** einer Gemeinde, 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. Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein…“

(Quelle: BVerwG v. 17.12.2009 4C.1.08 und 4C.2.08)



►parzellen-/gebietsscharfe Abgrenzung erforderlich

►Berücksichtigung von Potenzialflächen möglich

Branchen- und Standortkonzept

Ortsspezifische Sortimentsliste

Festlegung einer Büchener Sortimentsliste

- Sollen in einem B-Plan bestimmte Sortimente zwecks „Schutz der Attraktivität und Zentrenfunktion des Kernbereichs“ ausgeschlossen werden, bedarf es einer „individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation“

►Sortimentsliste muss jeweils ortsspezifisch abgeleitet werden

►die Zuordnung der einzelnen Sortimente muss nachvollziehbar begründet sein

- Unterscheidung in drei Sortimentstypen:
  - nahversorgungsrelevante Sortimente
  - zentrenrelevante Sortiment
  - nicht-zentrenrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Reformwaren, Tabakwaren, Brot u. Backwaren, Fleisch- u. Wurstwaren; ohne Getränke)
Drogerie- und Parfümerieartikel (Körperpflege,- u. Kosmetikartikel, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
Schnittblumen, Zimmerpflanzen
Zeitungen und Zeitschriften

Zentrensrelevante Sortimente
Bekleidung, Wäsche (einschl. Sportbekleidung)
Schuhe (einschl. Sportschuhe)
Sportartikel (einschl. Angelbedarf, Jagdsport-, Campingartikel)
Sanitätswaren, orthopädische Artikel
Augenoptik, Hörgeräteakustik
Uhren, Schmuck
Bücher
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
Spielwaren
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
Unterhaltungselektronik (Radio, TV, Video, Ton- und Bildträger)
Computer und Kommunikationselektronik (einschließlich Zubehör)
Foto und optische Erzeugnisse

Nicht-zentrensrelevante Sortimente
Getränke
Fahrräder und Zubehör
Zoobedarf (Tiernahrung, Tiere, zoologischer Bedarf)
Möbel
Kfz-Zubehör
Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen u. Zubehör, Bettwaren)
Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-/ Sanitäreinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge u. Maschinen, Metall- und Kunststoffwaren)
Farbe, Lacke, Tapeten, Malerbedarf, Bodenbeläge (einschl. Teppichen, Teppich-Auslegwaren u. sonstigen Bodenbelägen)
Elektrohaushaltsgeräte (Groß- und Kleingeräte)
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Gartenbedarf, Pflanzen (einschl. Erden u. Torf, Gartengeräte, Gartenbaustoffe, Freilandpflanzen, Pflanzgefäße, Sämereien, Düngemittel usw.)

Branchen- und Standortkonzept

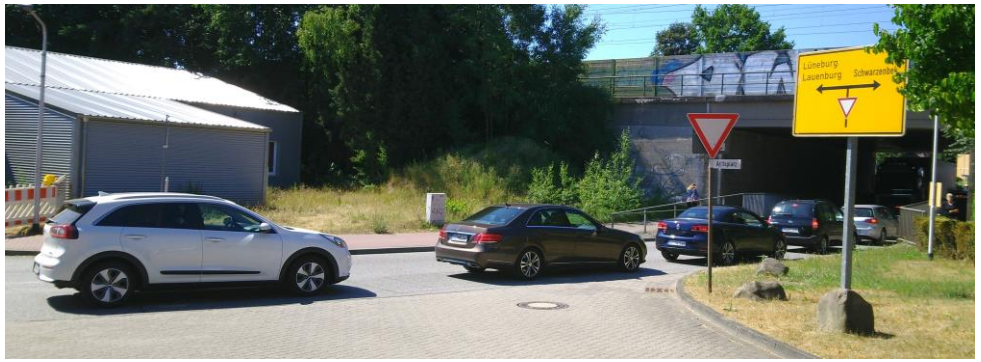
Nahversorgungskonzept

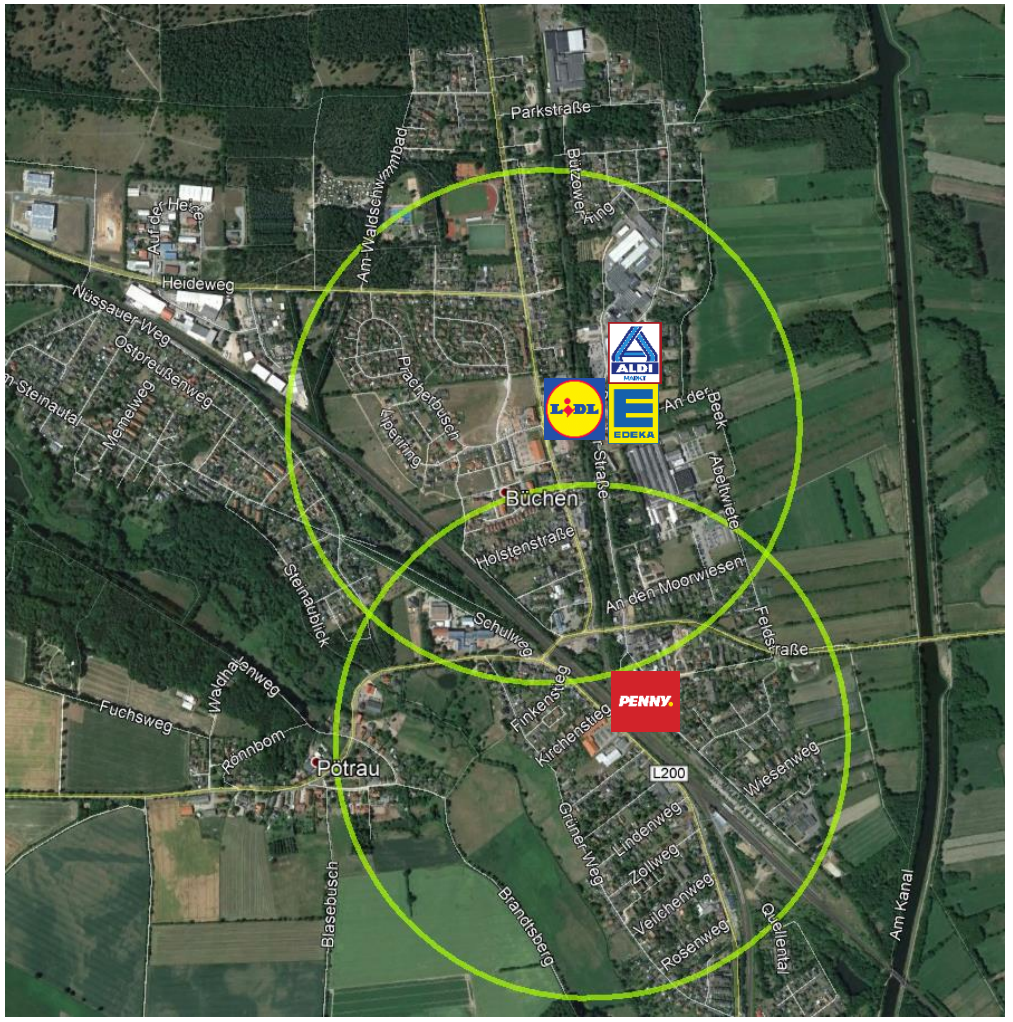
Untersuchung der wohnortnahen Versorgung

- Idealbild: Jede/r Büchener/in kann in fußläufiger Distanz (d.h. max. 700 m bzw. max. 10 Min.) einen Lebensmittelmarkt erreichen
- Qualitativer Aspekt: Lebensmittelvollsortimenter vs. Lebensmitteldiscounter
  (Discounter Ø 2.300 Artikel, Supermarkt Ø 11.800 Artikel)

! Versorgungsauftrag für rd. 6.000 Ew. im Umland

► Standorte müssen auch mit dem Pkw gut erreichbar sein





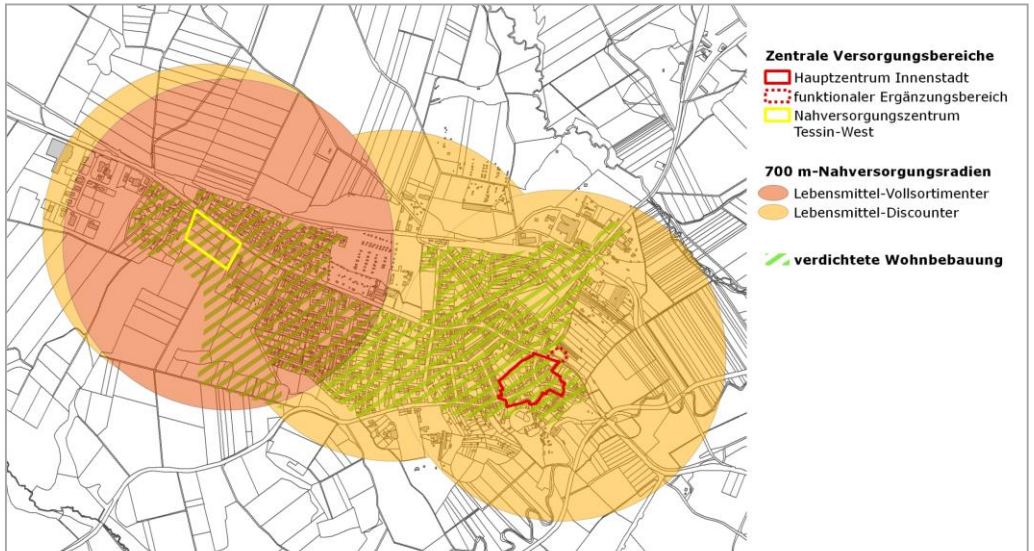
Branchen- und Standortkonzept

Ansiedlungsleitlinien nach Standorttypen

Räumliche Steuerung von Vorhaben

- Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsprojekte auf den zentralen Versorgungsbereich
- Aussagen zur Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Sortimente außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (fußläufige Versorgungsfunktion!)
- Umgang mit Einzelhandel in Gewerbegebieten?
- …

Branchen- und Standortkonzept	Zentrenrelevantes Hauptsortiment	Nahversorgungs-relevantes Hauptsortiment	Nichtzentrenrelevantes Hauptsortiment
Hauptzentrum	Großflächig möglich (prioritäre Ansiedlung)	Großflächig möglich	Großflächig möglich
Nahversorgungs-zentren	Neuansiedlungen kleinflächig zur ortsteilbezogenen Versorgung; Bestandssicherung (einschl. bedarfsgerechte Modernisierungen)	Neuansiedlungen kleinflächig zur ortsteilbezogenen Versorgung; Bestandssicherung (einschl. bedarfsgerechte Modernisierungen)	Großflächig möglich
Ergänzungsbereich	Keine Ansiedlung	Bestandssicherung (einschl. bedarfsgerechte Modernisierungen)	Bestandssicherung (einschl. bedarfsgerechte Modernisierungen)
Siedlungsstrukturell integrierte Lagen außerhalb der ZVB	Keine Ansiedlung	In unterversorgten Gebieten zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung	Zulässig
Fachmarkt-Agglomeration Wallenhorst-Nord	Keine Ansiedlung	Keine Ansiedlung	Großflächig möglich (prioritäre Ansiedlung)
Gewerbegebiete	Keine Einzelhandelsansiedlungen (Ausnahme: Annexhandel)		



Einzelhandelskonzept –

Zeitplan und Ablauf

Zeitplan für das Einzelhandelskonzept

cima.

3. September

Auftakt
(Bau-, Wege- u. Umwelt-Ausschuss)

September: Analysephase

- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Bewertung der Einzelhandelssituation
- telefonische Haushaltsbefragung
- Passanten-Befragung vor Ort
- Kundenherkunftserhebung

Oktober

Diskussion der Zwischen-ergebnisse in begleitender Arbeitsgruppe

Oktober: Konzeptionsphase

- Aufbereitung Stärken/ Schwächen/ Potenziale
- Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche
- Büchener Sortimentsliste
- Nahversorgungskonzeption
- Ansiedlungsleitlinien nach Standorttypen

Anfang November

interne Abstimmung der Konzeption in der begleitenden Arbeitsgruppe

19. November

Vorstellung Einzelhandels-konzept (EHK)
(Bau-, Wege- u. Umwelt-Ausschuss)

4. Dezember

Beschluss Endbericht zum EHK
(Gemeinde-vertretung)

Begleitende Arbeitsgruppe zum Einzelhandelskonzept

Zusammensetzung der begleitenden Arbeitsgruppe

- Vertreter aller Fraktionen (ABB, CDU, SPD)
- Vertreter aus Handel und Gewerbe (z.B. BWV e.V.)
- Vertreter der Verwaltung (Bürgermeister, Bauleitplanung)
- ggf. Vertreter der Industrie- und Handelskammer
- ggf. Vertreter des Handelsverband Nord e.V.

►**maximal 10 bis 12 Personen**

Vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse

Verträglichkeitsanalyse Pötrau/ westliche Seite der Bahnlinie Hamburg - Berlin

Im Einzelhandelskonzept…

- wurde die Versorgungssituation untersucht und ermittelt, wo und in welchem Umfang Angebotsergänzungen sinnvoll/ wünschenswert sind
- wurden allgemeine Entwicklungsziele und Ansiedlungsleitlinien für den Einzelhandel in Büchen definiert

► Das Einzelhandelskonzept dient künftig als Beurteilungsgrundlage für Planvorhaben

► Anwendung am konkreten Fall: Ansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel in Pötrau

Verträglichkeitsanalyse Pötrau/ westliche Seite der Bahnlinie Hamburg - Berlin

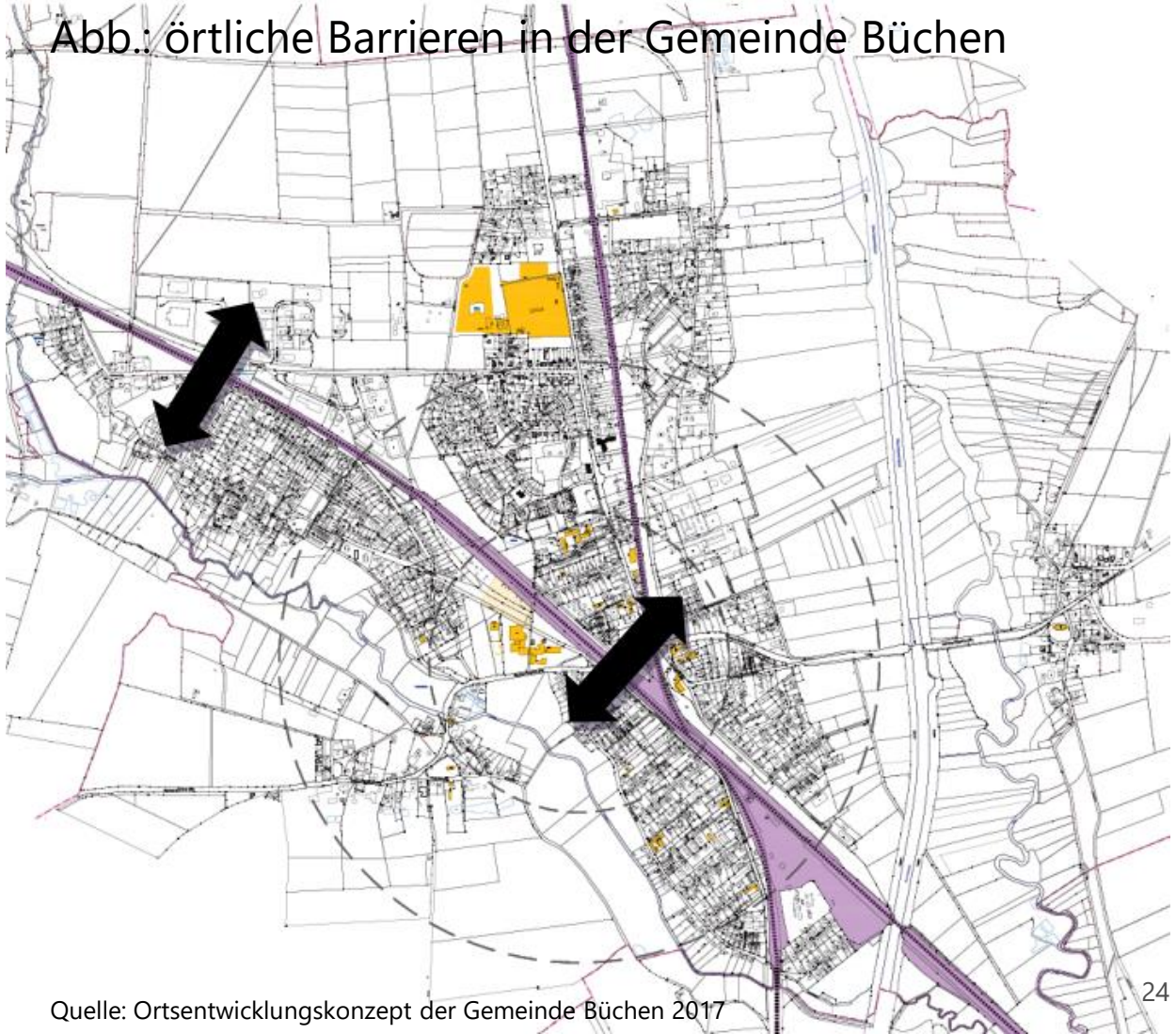
cima.

Im Einzelhandelskonzept…

- wurde die Versorgungssituation untersucht und ermittelt, wo und in welchem Umfang Angebotsergänzungen sinnvoll/ wünschenswert sind
- wurden allgemeine Entwicklungsziele und Ansiedlungsleitlinien für den Einzelhandel in Büchen definiert

- ►Das Einzelhandelskonzept dient künftig als Beurteilungsgrundlage für Planvorhaben
- ►Anwendung am konkreten Fall: Ansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel in Pötrau

Abb.: örtliche Barrieren in der Gemeinde Büchen



Quelle: Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen 2017

Verträglichkeitsanalyse Pötrau/ westliche Seite der Bahnlinie Hamburg - Berlin

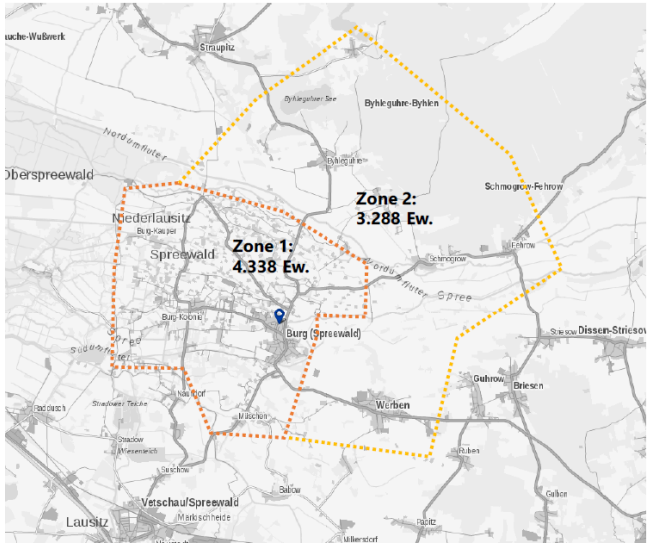
Verträglichkeitsanalyse Pötrau/ westliche Seite der Bahnlinie Hamburg - Berlin

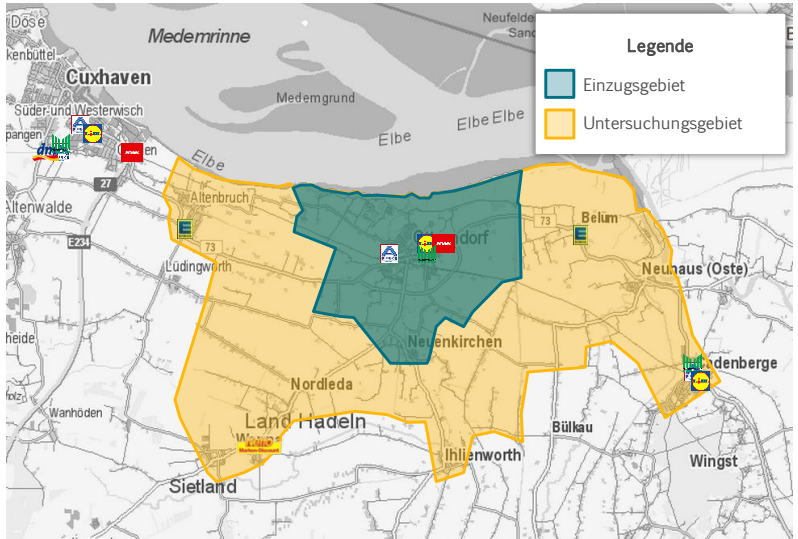
Vorgehensweise

- Bestimmung des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes
- Ableitung der Umsatzerwartung (Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, abschöpfbarer Marktanteile usw.)

- Erfassung der Wettbewerbssituation in einem festzulegenden Untersuchungsraum (Schwarzenbek, Lauenburg, Mölln,…)

►Fragestellung: An welchen Standorten könnte das Vorhaben potenziell zu Auswirkungen in den Einzelhandelsstrukturen führen?





Verträglichkeitsanalyse Pötrau/ westliche Seite der Bahnlinie Hamburg - Berlin

Vorgehensweise

Ökonomische Wirkungsprognose

- Berechnung der Umsatzumverteilungseffekte: An welchem Standort wird wie viel Umsatz durch die Umorientierung der Verbraucher umverteilt?
- Darstellung anhand von Umsatzumverteilungsquoten – in % des sortimentsspezifischen Ist-Umsatzes des jeweiligen Standortes

Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz-umverteilung in Mio.	Umsatz-umverteilung in %
Gemeinde Burg (Spreewald), ZVB Ortskern	5,8	0,3	5,8
Gemeinde Burg (Spreewald), übriges Gemeindegebiet	5,3	0,2	3,4
Stadt Vetschau/Spreewald, ZVB Altstadt	0,3	***	***
Stadt Vetschau/Spreewald, NVZ Pestalozzistr./ Juri-Gagarin-Str.	3,0	< 0,1	0,3
Stadt Vetschau/Spreewald, NVZ Kraftwerkstraße	3,7	< 0,1	0,5
Stadt Vetschau/Spreewald, übriges untersuchungsrelevantes Stadtgebiet	13,3	0,2	1,4
Solitär-/Streulagen im restlichen Untersuchungsgebiet	4,7	< 0,1	1,0
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	0,1		

Gutachterliche Bewertung der ermittelten Umverteilungseffekte

- Lässt die prognostizierte Umverteilungsquote „wesentliche Auswirkungen“ auf die Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erwarten (§ 11 Abs. 3 BauNVO)?

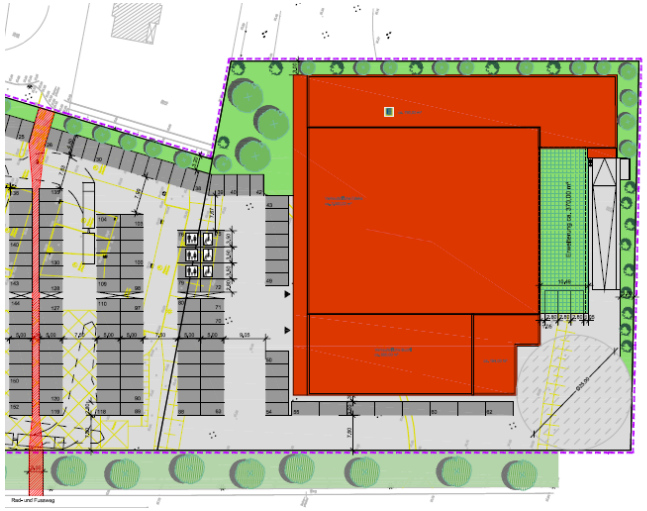
Verträglichkeitsanalyse Pötrau/ westliche Seite der Bahnlinie Hamburg - Berlin

Vorgehensweise

Einordung in übergeordnete Planungen

- Einordung in die zuvor definierten städtebaulichen Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes
- Einordung in die Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LEP SH 2010):
  - Zentralitätsgebot
  - Beeinträchtigungsverbot
  - Kongruenzgebot
  - siedlungsstrukturelles Integrationsgebot
  - städtebauliches Integrationsgebot

Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 m² Verkaufsfläche je Vorhaben in Unterzentren bis 15.000 Ew. im Nahbereich



Abschließende gutachterliche Empfehlungen

- ►Kann das Vorhaben wie geplant umgesetzt werden?
- ►Sind ggf. Modifikationen erforderlich, um eine Verträglichkeit zu gewährleiten?
- ►Was sollte im weiteren Verfahren beachtet werden?

Vielen Dank!

Informationen

www.cima.de
blog.cima.de
www.cimadirekt.de

Foto: fotolia/sokolov