

# Fort- schreibung

## des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Walsrode

—

1. Arbeitskreissitzung

01. März 2017

Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

# Gliederung

1. Darstellung der allgemeinen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Walsrode
2. Analyse und Bewertung der Angebotssituation
  - Einzelhandelsbestand
  - Nahversorgungssituation
3. Analyse und Bewertung der Nachfragesituation
4. Ausblick auf die kommenden Schritte

# Gliederung

1. Darstellung der allgemeinen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Walsrode
2. Analyse und Bewertung der Angebotssituation
  - Einzelhandelsbestand
  - Nahversorgungssituation
3. Analyse und Bewertung der Nachfragesituation
4. Ausblick auf die kommenden Schritte

# Strukturveränderung Einzelhandel

- Filialisierung und Konzentrationstendenzen
  - Internationalisierung
  - Rückgang Fachgeschäfte, Homogenisierung der Innenstädte
- Entwicklung des Online Handels
- Demographischer Wandel
- Unternehmensnachfolge

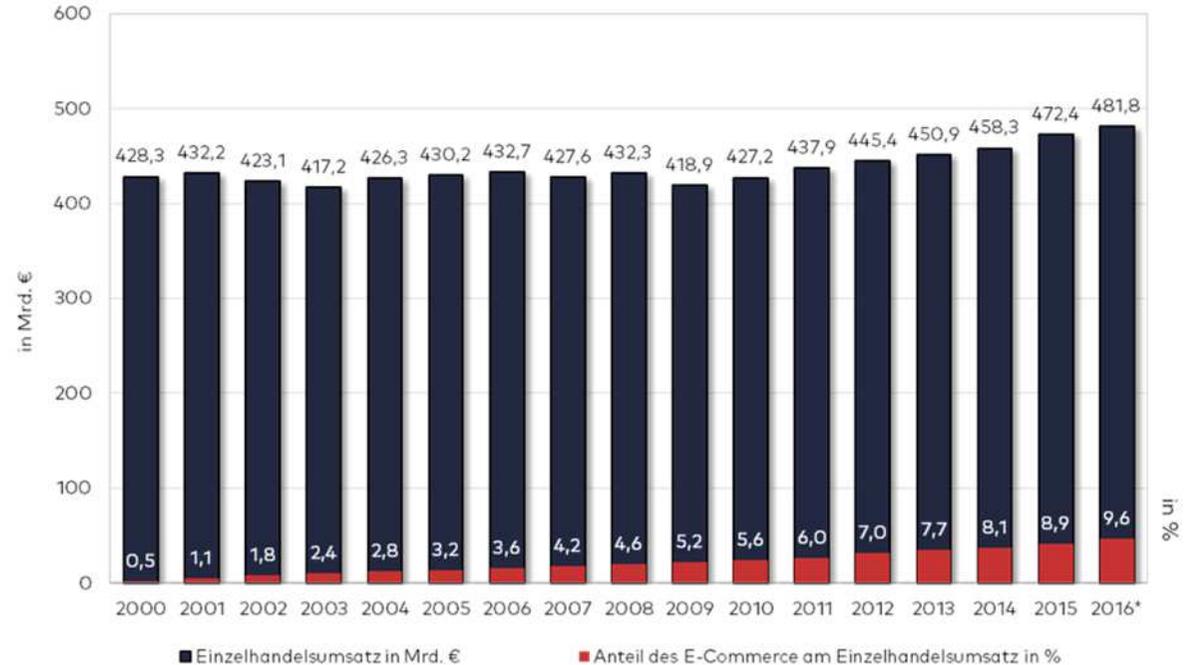


Quelle: Merkur 2009; eigenes Foto: Stadt + Handel 2014

# Strukturveränderung Einzelhandel

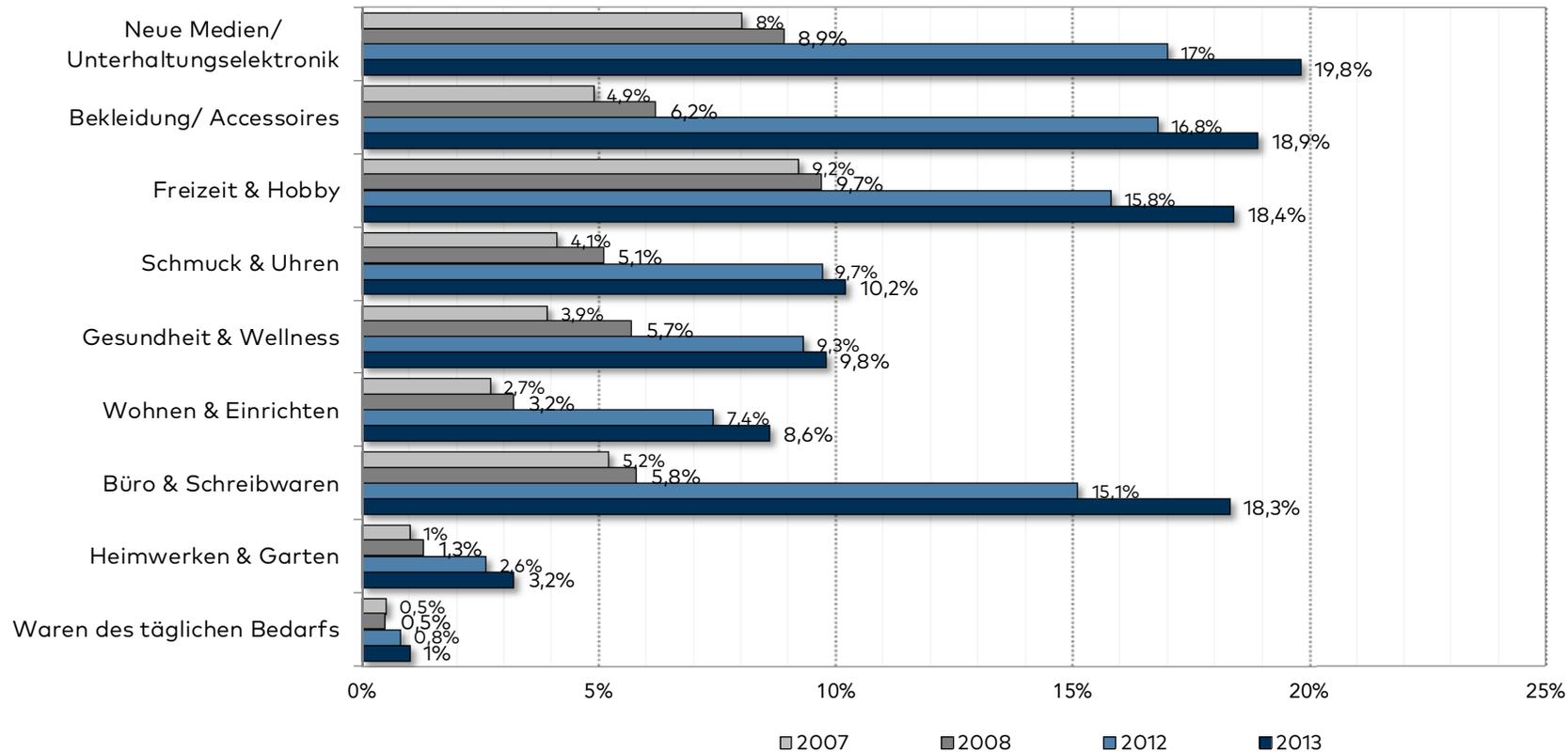
- Filialisierung und Konzentrationstendenzen
  - Internationalisierung
  - Rückgang Fachgeschäfte, Homogenisierung der Innenstädte
- Entwicklung des Online Handels
- Demographischer Wandel
- Unternehmensnachfolge

Anteil des E-Commerce in % am Umsatz des Einzelhandels i.e.S. in Deutschland



Quelle: Merkur 2009; eigenes Foto: Stadt + Handel 2014, EHI 2014

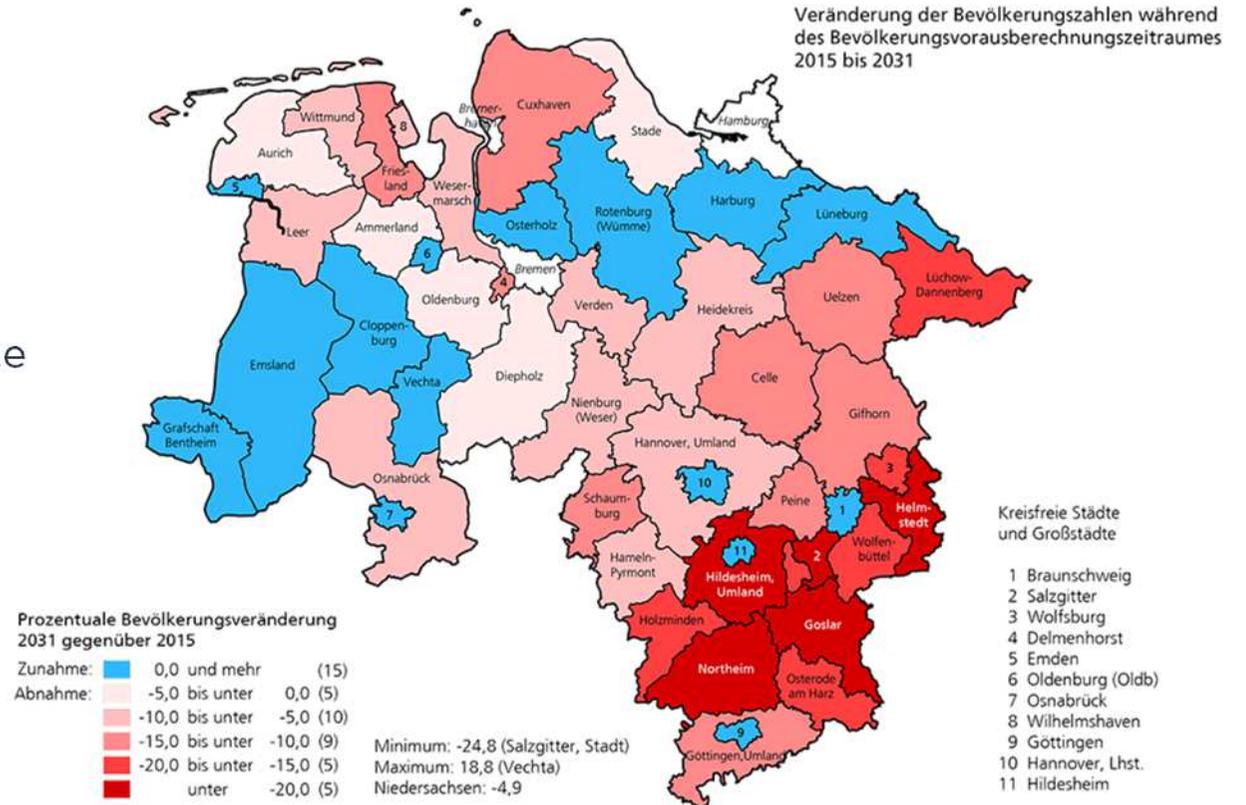
# Anteil Online-Handel am Gesamtumsatz einzelner Sortimentsbereiche-Deutschland



Quelle: Eigene Darstellung nach HDE 2015

# Strukturveränderung Einzelhandel

- Filialisierung und Konzentrationstendenzen
  - Internationalisierung
  - Rückgang Fachgeschäfte, Homogenisierung der Innenstädte
- Entwicklung des Online Handels
- Demographischer Wandel
- Unternehmensnachfolge



Quelle: <http://www.niedersachsen.de/assets/image/zoom/142892>

# Die Rolle des Einzelhandelskonzeptes

- Grundlage den Wandel im Handel aktiv zu begleiten / Einkaufslagen strategisch zu sichern und zu entwickeln
- Sicherung/Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung
- Berücksichtigung der Vorgaben der Landesplanung/Regionalplanung
- Aufzeigen eines absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens als Beurteilungsgrundlage für aktive Steuerung künftiger Neuansiedlungen
- Basis für einzelhandelsbezogene Bauleitplanung
- Planungssicherheit für Stadt und Investoren
- ‚Aktive‘ Standortentwicklung

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB → Beschluss des Konzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept

# Einzelhandelskonzept als Grundlage weitere Maßnahmen



Quelle: Eigene Darstellung

# Zielstellung

## Untersuchungsfragen für die Fortschreibung?

- Wie stellt sich die aktuelle gesamtstädtische Einzelhandelssituation sortiments- und standortspezifisch in Walsrode dar?
- Wo liegen die Stärken und Schwächen der Einzelhandelsstruktur in Walsrode?
- Wie ist die Einzelhandelssituation des Innenstadtzentrums zu bewerten, wie kann diese gestärkt werden?
- Welche Entwicklungspotenziale sind in Walsrode vorhanden?
- Wie ist das räumlich-funktionale Zentren- und Standortsystem Walsrodes für die Zukunft zu gestalten?

# Bausteine des Konzepts



Quelle: Eigene Darstellung

# Empirische Untersuchungen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
<b>Bestands- erhebung</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	09/2016, 01/2017	Flächendeckende Erhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, Städtebauliche Analyse/ zentrenergänzende Funktionen, Leerstände (in ZVBs)
<b>Befragungen</b>	Online Befragung	01/2017	Onlinebefragung (n= 297)	Einkaufsorientierung, Angebotslücken; Umsatzherkunft; Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Stärken/Schwächen Analyse
	Händlerbefragung	01/2017	Flächendeckende Verteilung von Frage- bögen im Stadtgebiet/ Onlinebefragung (n=42)	Angebotslücken; Umsatzherkunft; Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Einzugsbereiche, Umsätze, Stärken/Schwächen Analyse, Onlinehandel
	Kundenwohnortserhebung	01/2017	Verteilung von Erhebungsbögen an ausgewählte Einzelhändler in der Innenstadt und an weiteren Orten (n = 36, Rücklauf = 10)	Kundenherkunft Umsatzherkunft je nach Sortiment, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Einzugsbereiche
<b>Sekundär- statistische Analysen</b>	Kaufkraftzahlen von MB-Research	2016	Ermittlung des Nachfragepotenzials in Walsrode und Einzugsgebiet	Berechnung der Umsatzwerte durch S+H auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u.a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung der LM-Zeitung)

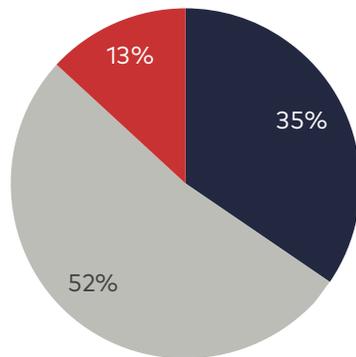
# Gliederung

1. Darstellung der allgemeinen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Walsrode
2. Analyse und Bewertung der Angebotssituation
  - Einzelhandelsbestand
  - Nahversorgungssituation
3. Analyse und Bewertung der Nachfragesituation
4. Ausblick auf die kommenden Schritte

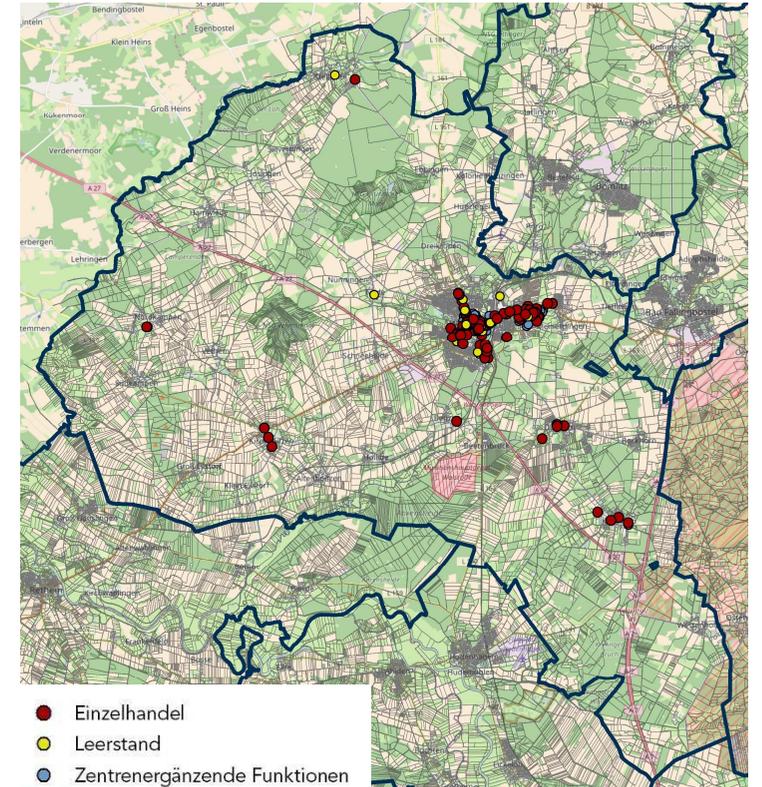
# Einzelhandelsbestand Walsrode - Stadtgebiet

	2011	2016
Anzahl der Betriebe	201	180 (-10 %)
Gesamtverkaufsfläche* [m <sup>2</sup> ]	57.100	65.000 (+14 %)
Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner	2,39 m <sup>2</sup>	2,65 m <sup>2</sup> (EWH-Raum 1,89 m <sup>2</sup> , HK 2,27 m <sup>2</sup> )
Anzahl der erfassten Leerstände	-	40

\*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet

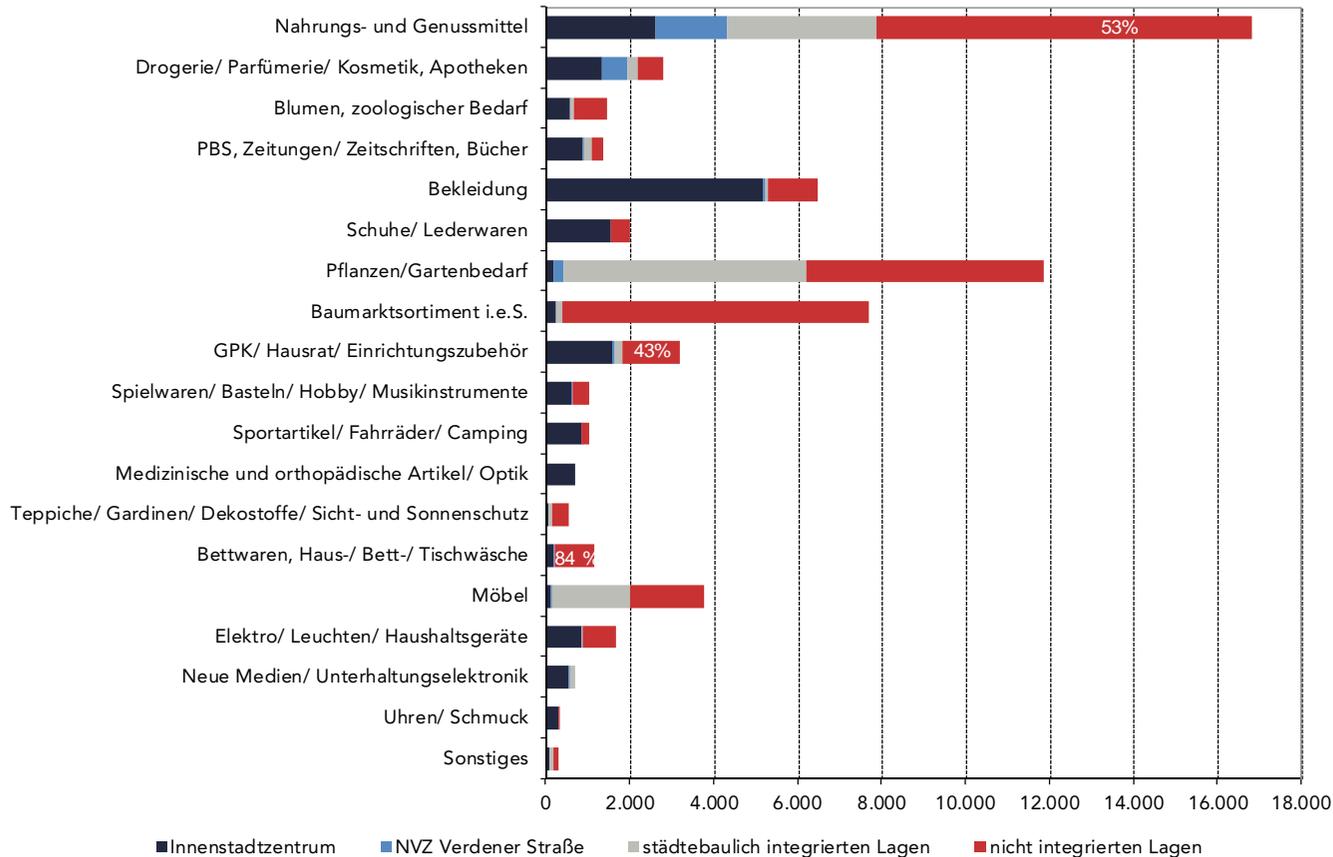


- kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017.

# Verkaufsfläche nach Lagebereichen

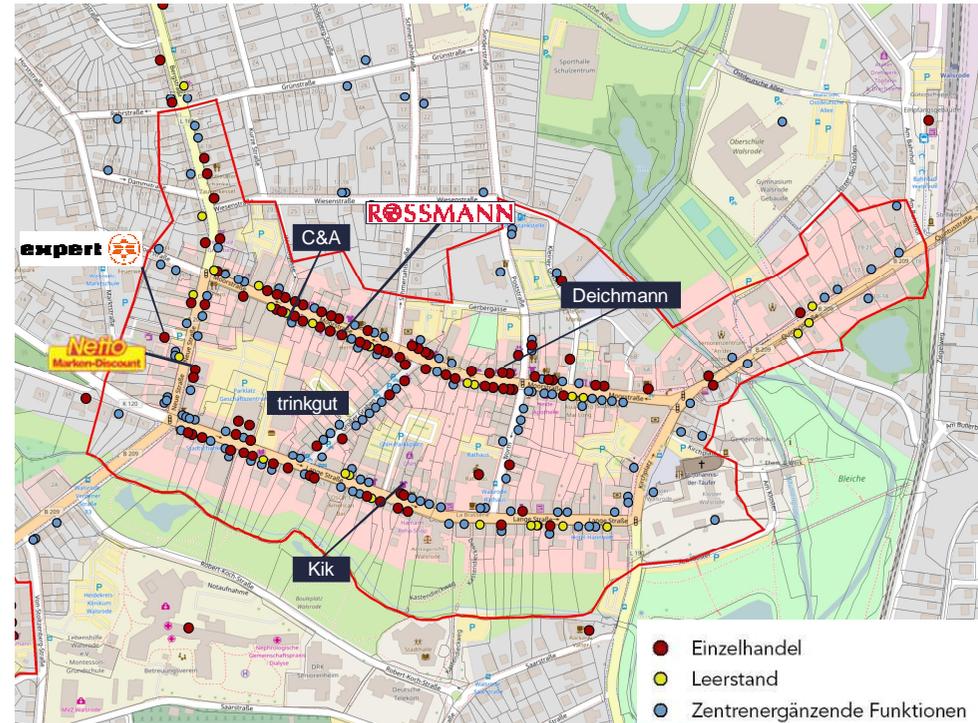
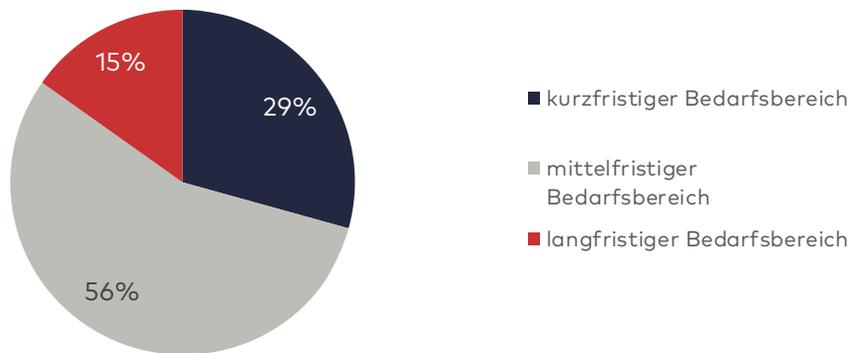


- Verhältnismäßig hoher Verkaufsflächenanteil an nicht integrierten Lagen
- Betrifft insbesondere nicht zentrenrelevante Sortimente jedoch teilweise auch zentrenrelevante:
  - Nahrungs- und Genussmittel (53 %), teilweise bedingt durch REWE Ebbinger Str.)
  - GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör (43 %)
  - Bettwaren, Haus-/Bett-/ Tischwäsche (84 %)

# Einzelhandelsbestand Walsrode - Innenstadtzentrum

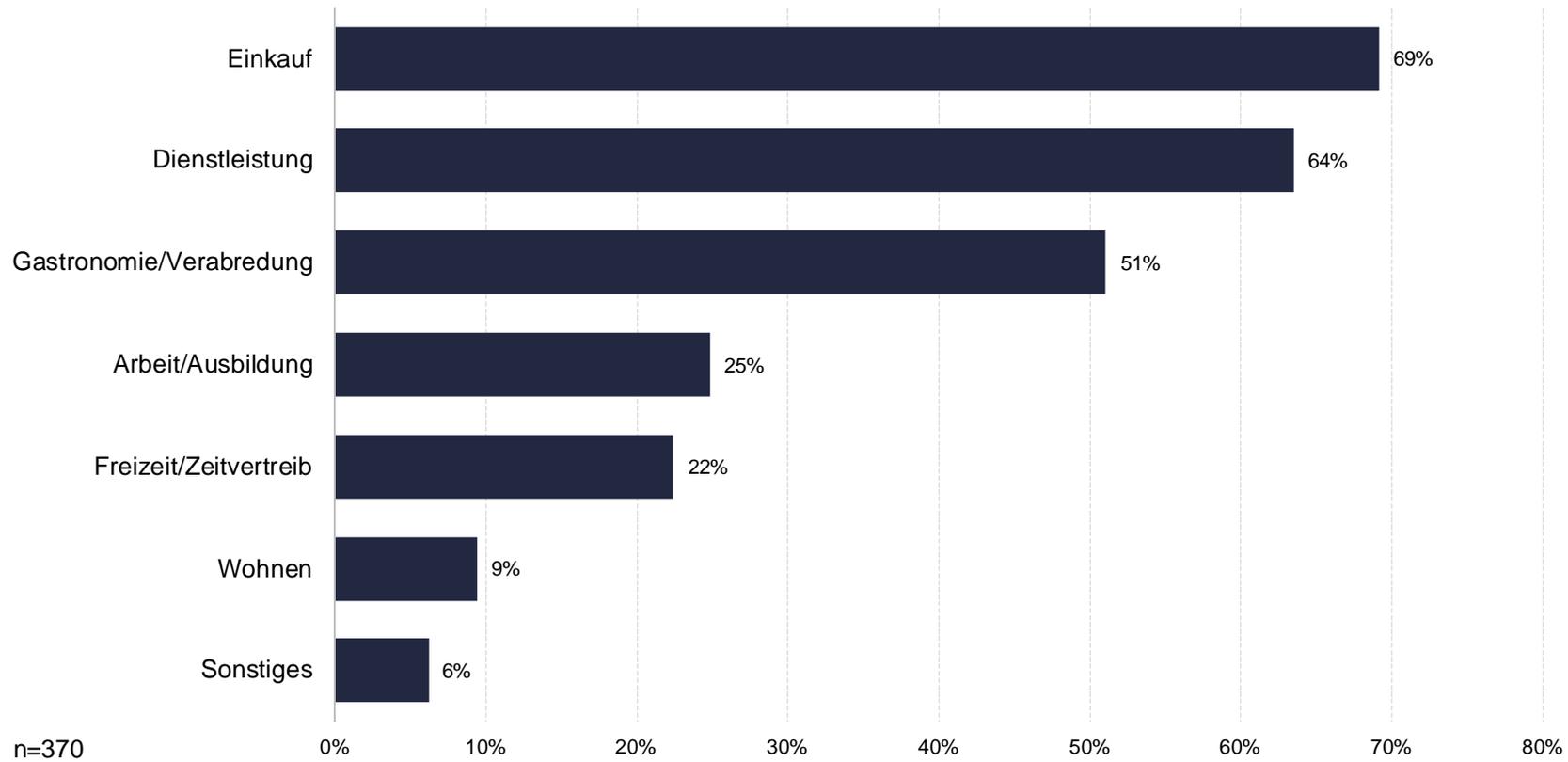
	2011	2016
Anzahl der Betriebe	121	100 (55,2 %)
Gesamtverkaufsfläche* [m <sup>2</sup> ]	18.900	18.200 (28 %)
Zentrenergänzende Funktionen	-	148
Anzahl der erfassten Leerstände	-	26

\*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet

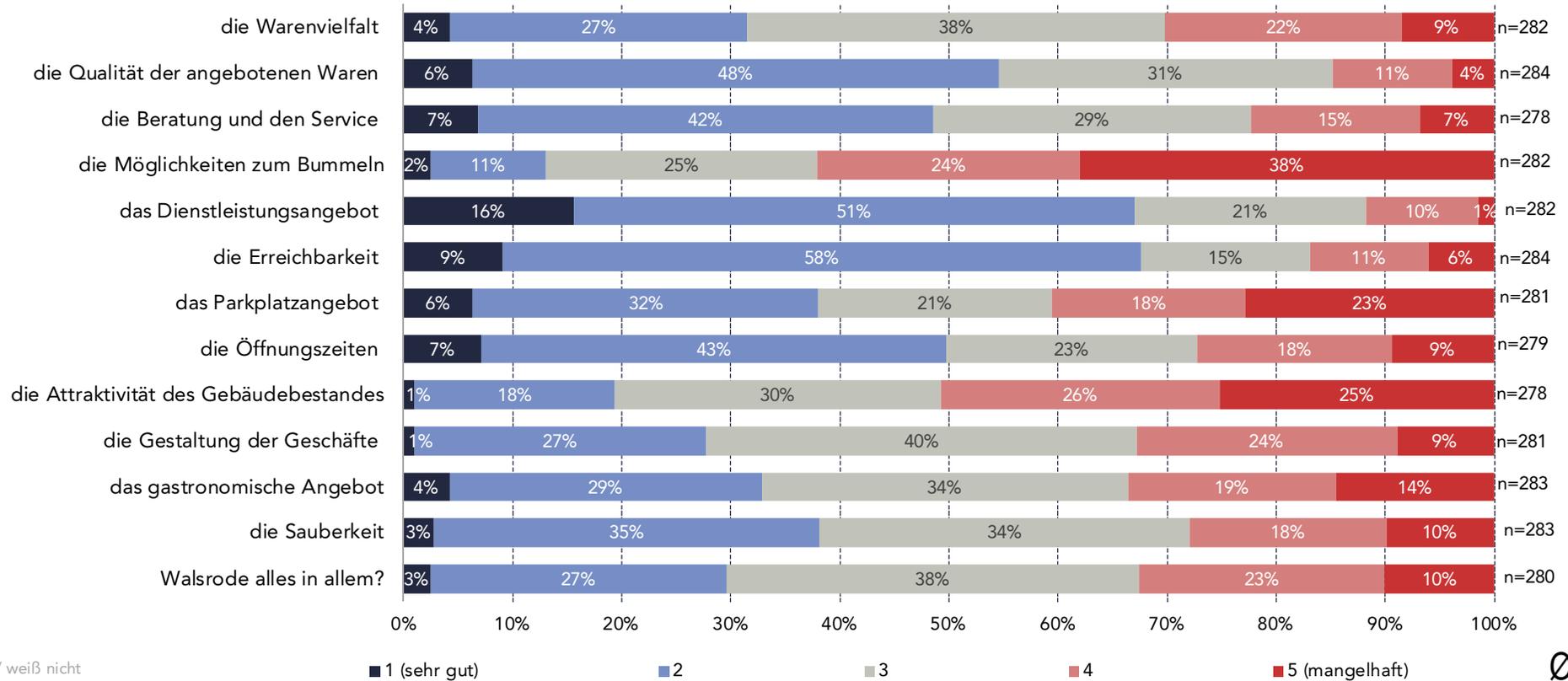


Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017.

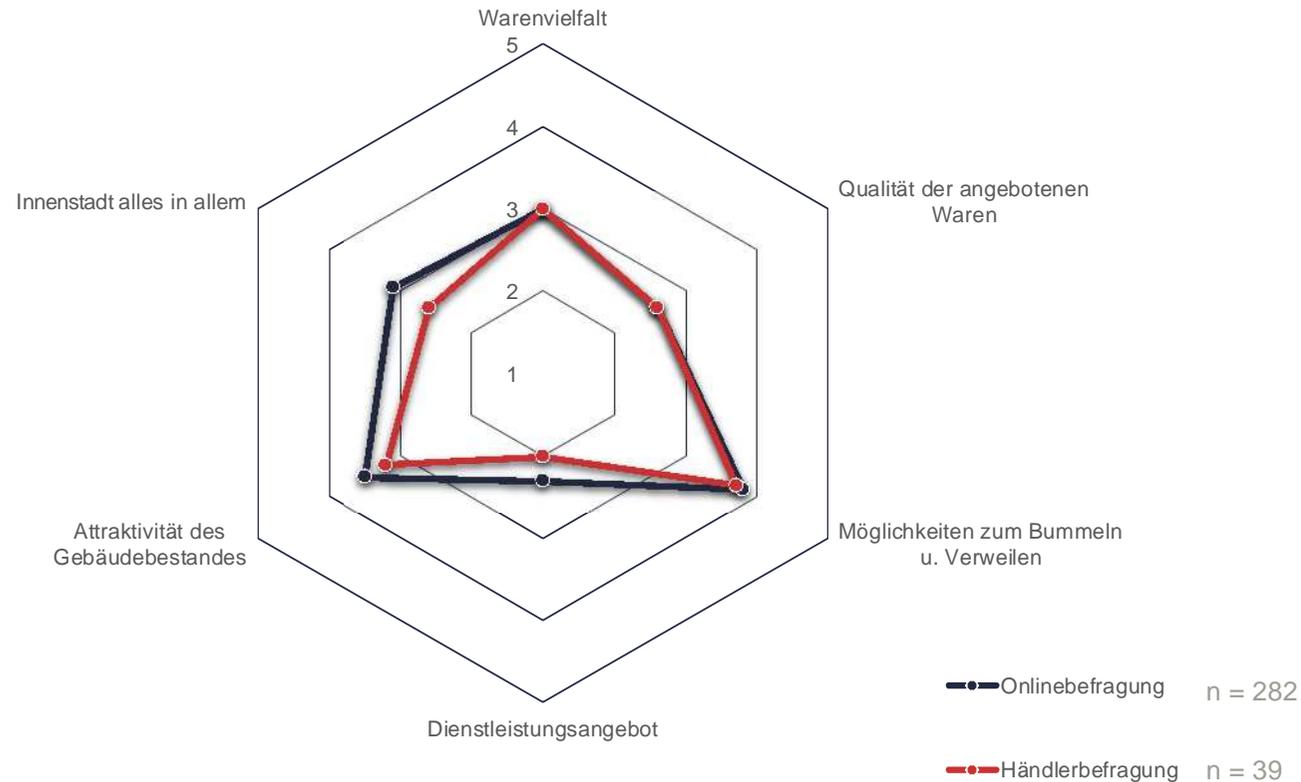
# Gründe für den Innenstadtbesuch (Online-Befragung)



# Wie bewerten Sie die Innenstadt von Walsrode in Hinblick auf... ? (Onlinebefragung)



# Wie bewerten Sie die Innenstadt von Walsrode in Hinblick auf... ? (durchschnittliche Bewertung nach Schulnoten)



# Welche Wünsche/Ideen haben Sie für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Walsrode? (Online-Befragung)



Leerstände beseitigen

Außengastronomie

Besserer Service/Beratung

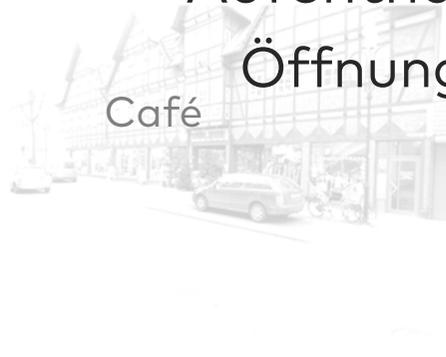
Magnetbetriebe **Innenstadt** Events

Parkbänke

Aufenthaltsqualität

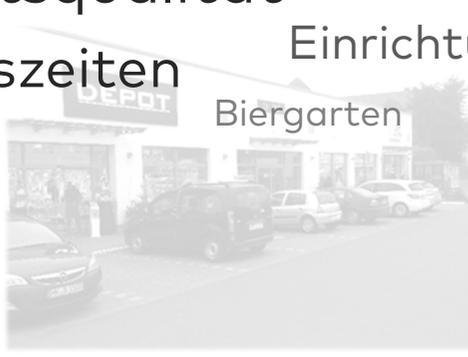
Sauberkeit

Einrichtung einer Fußgängerzone



Öffnungszeiten

Biergarten



Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Online-Befragung 01/2017.

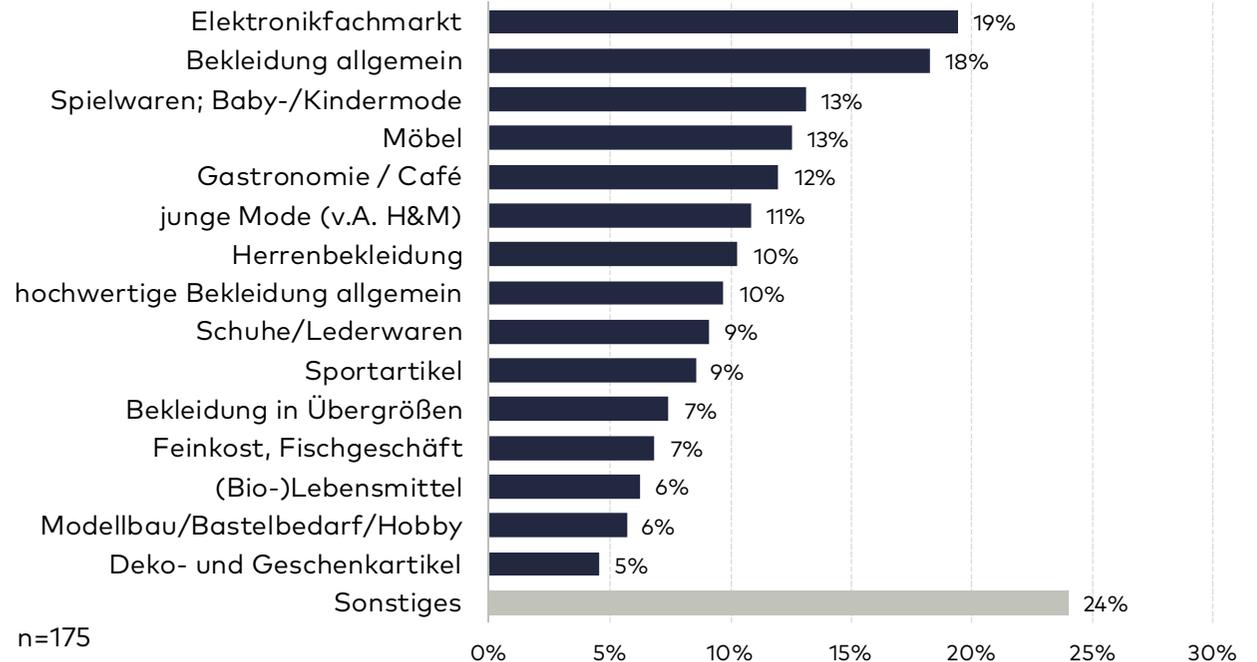
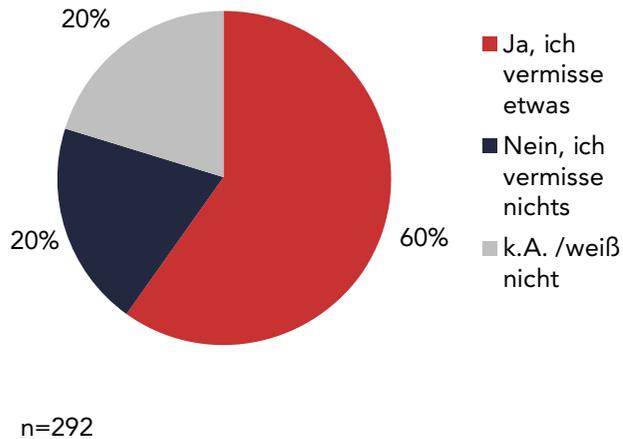
# Welche Themenfelder würden Sie als Bürgermeister/ Bürgermeisterin als Erstes anpacken? (Händler)



Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Händler-Befragung 01/2017.

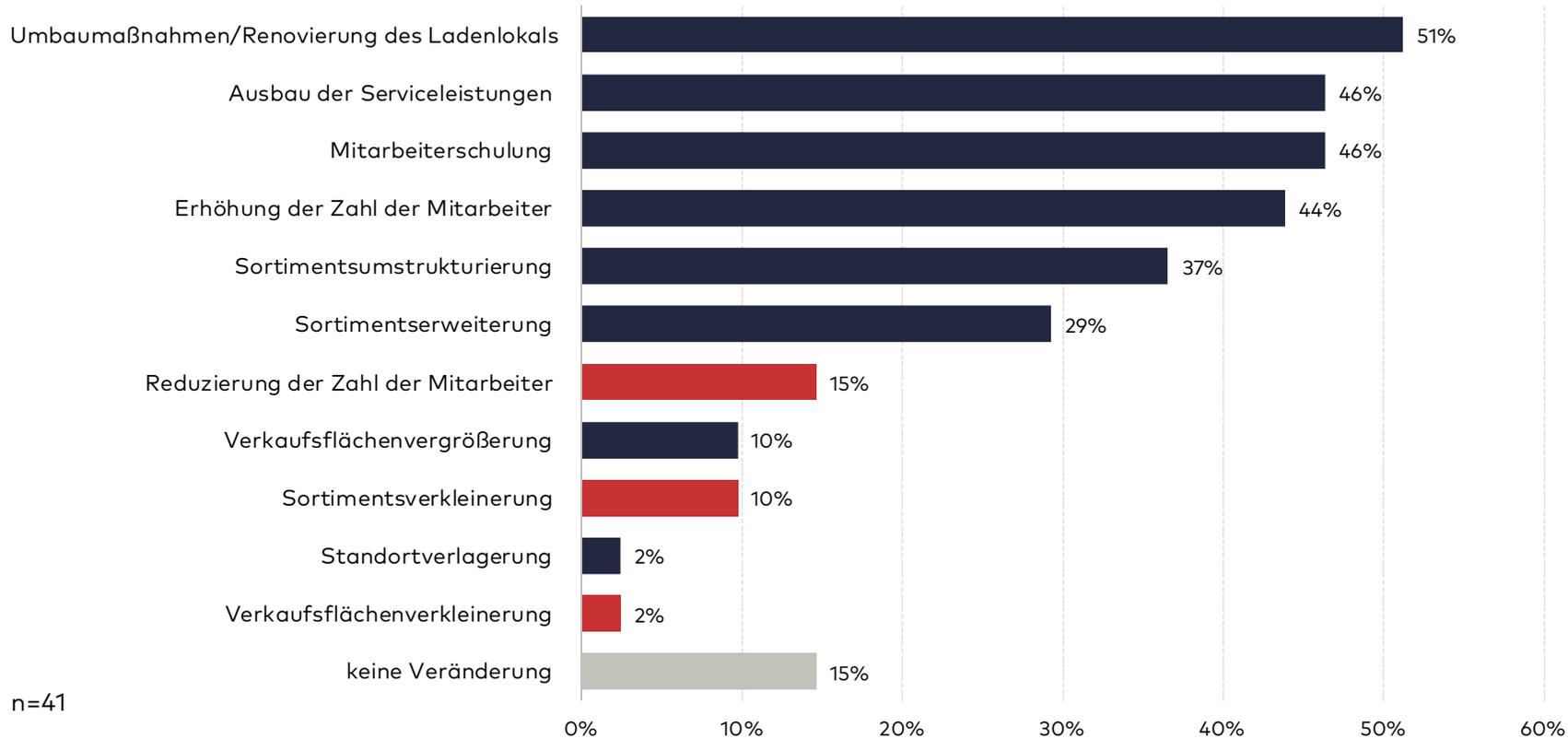
# Vermissen Sie etwas beim Einkaufen in der Stadt Walsrode?

## Onlinebefragung



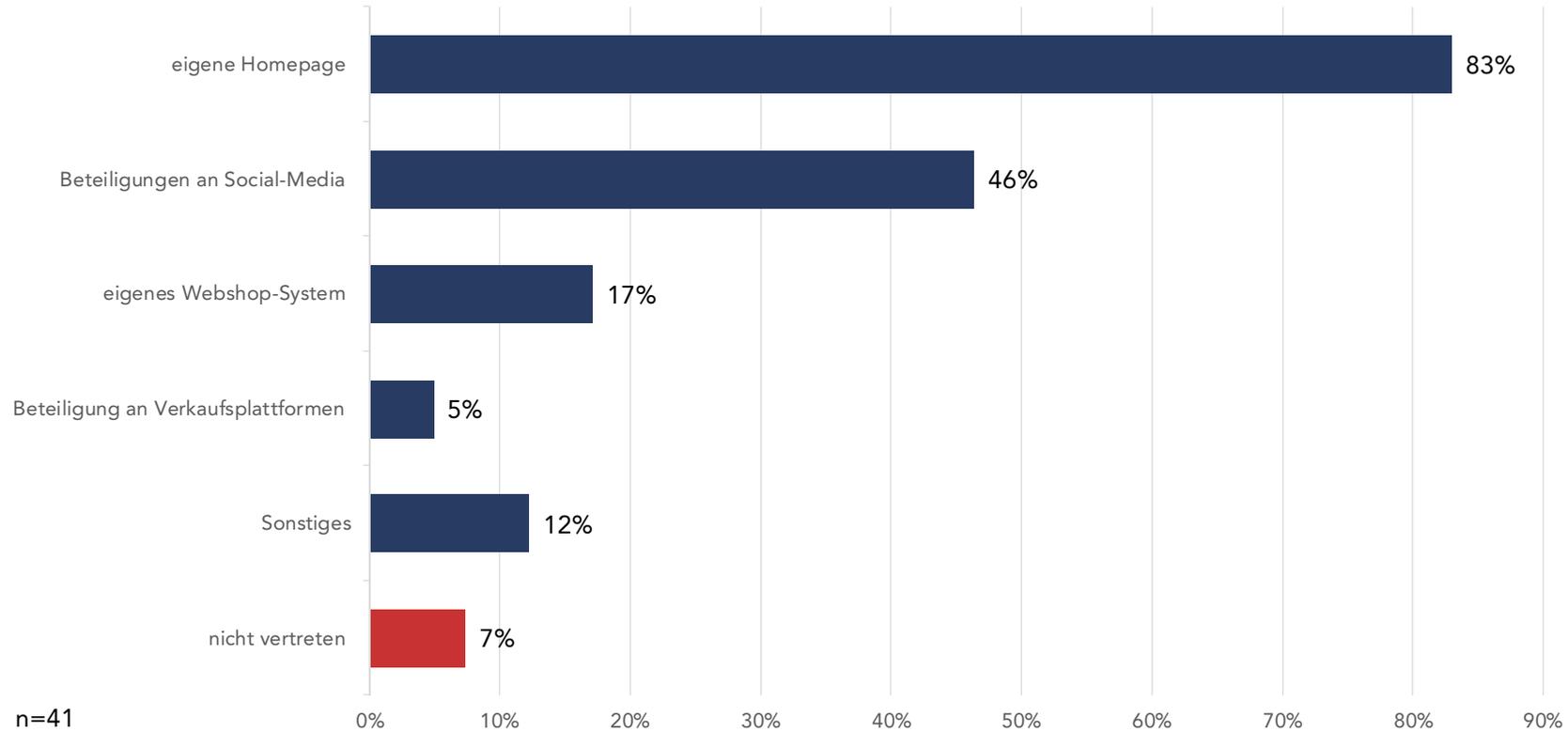
Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Online-Befragung 01/2017.

# Maßnahmen der Händler



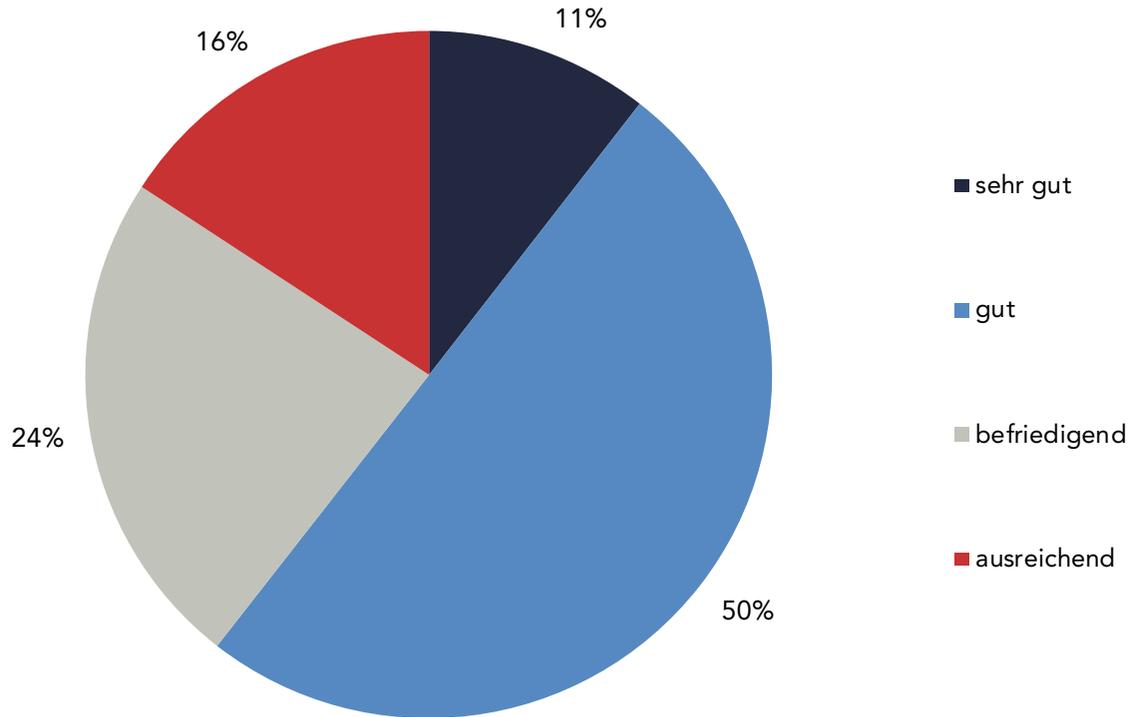
Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Händler-Befragung\_01/2017.

# Online-Präsenz der Händler



Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Händler-Befragung 01/2017.

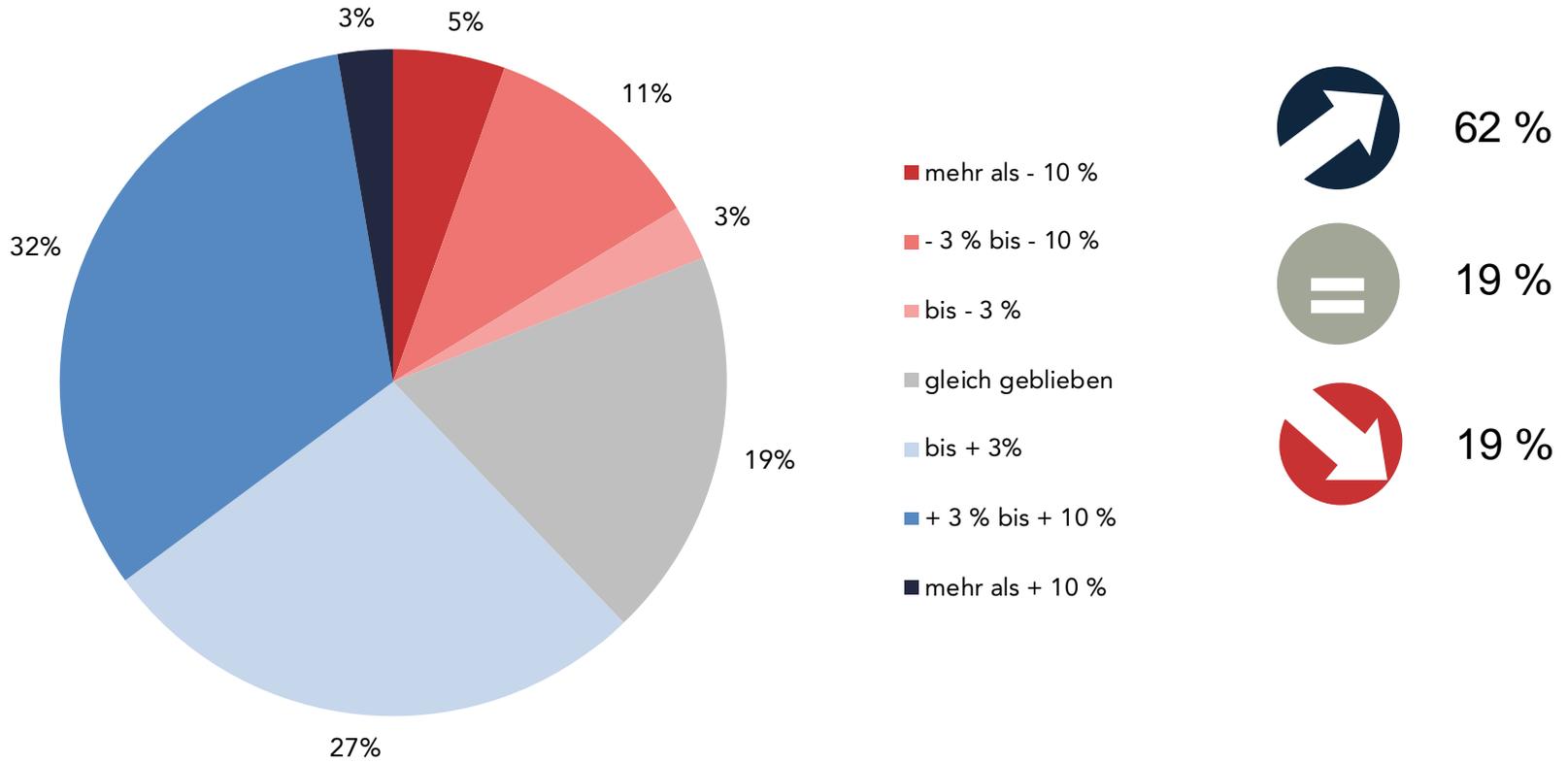
# Wie beurteilen Sie Ihre wirtschaftliche Situation?



n=38

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Händler-Befragung 01/2017.

# Umsatzentwicklung der Händler in den letzten drei Jahren?



Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Händler-Befragung 01/2017.

# Stärken – Schwächen Analyse - Innenstadtzentrum

## Stärken

1. Attraktive Angebotsmischung des Einzelhandels
2. Für ein Mittelzentrum zugkräftige Magnetbetriebe (u. a. C & A, Netto, dm, Depot, GNH-Kaufhaus, Expert)
3. Hohe Dichte an zentrenergänzenden Funktionen
4. Verkehrsführung führt zu Frequentierung östl. Bereiche

## Chancen

1. Stärkung der Kopplungseffekte zwischen Innenstadt und Fachmarktzentrum
2. Steigerung der Aufenthaltsqualität
3. Entwicklung rückwärtiger Lagen

S	O
W	T

## Schwächen

1. Räumliche Konzentration der Magnetbetriebe am FMZ Neue Straße
2. Geringe Aufenthaltsqualität u. a. auf Grund der Verkehrsbelastung,
3. Ladenzuschnitt entspricht nicht immer modernen EH-Anforderungen

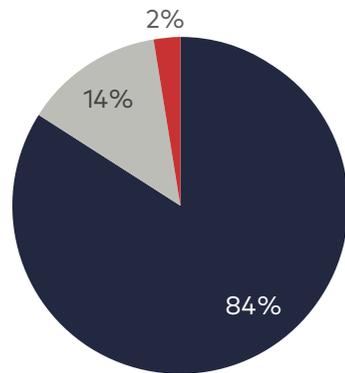
## Risiken

1. Prognostizierter Rückgang bzgl. des Kaufkraftpotenzials
2. Online-Handel als zunehmende Konkurrenz zum stationären Handel
3. Kaum größere Potenzialflächen im Innenstadtbereich vorhanden, vorhandene Flächen vielfach handelsseitig unattraktiv

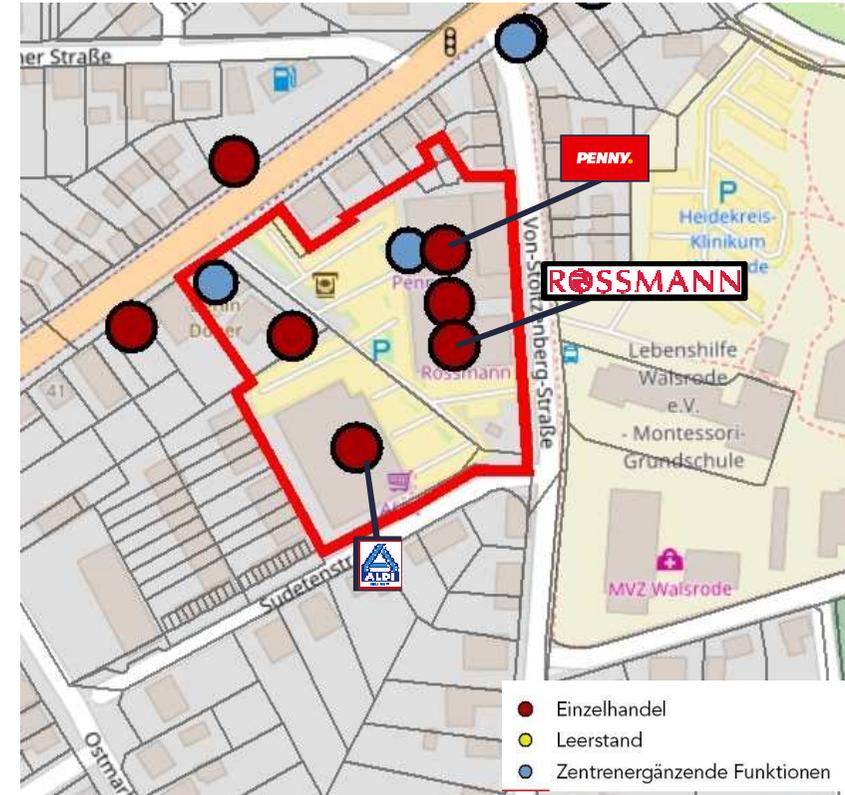
# Einzelhandelsbestand Nahversorgungszentrum Verdener Straße

	2011	2016
Anzahl der Betriebe	3	5
Gesamtverkaufsfläche* [m²]	2.690	2.810
Zentrenergänzende Funktionen	-	2
Anzahl der erfassten Leerstände	-	-

\*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet



- kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

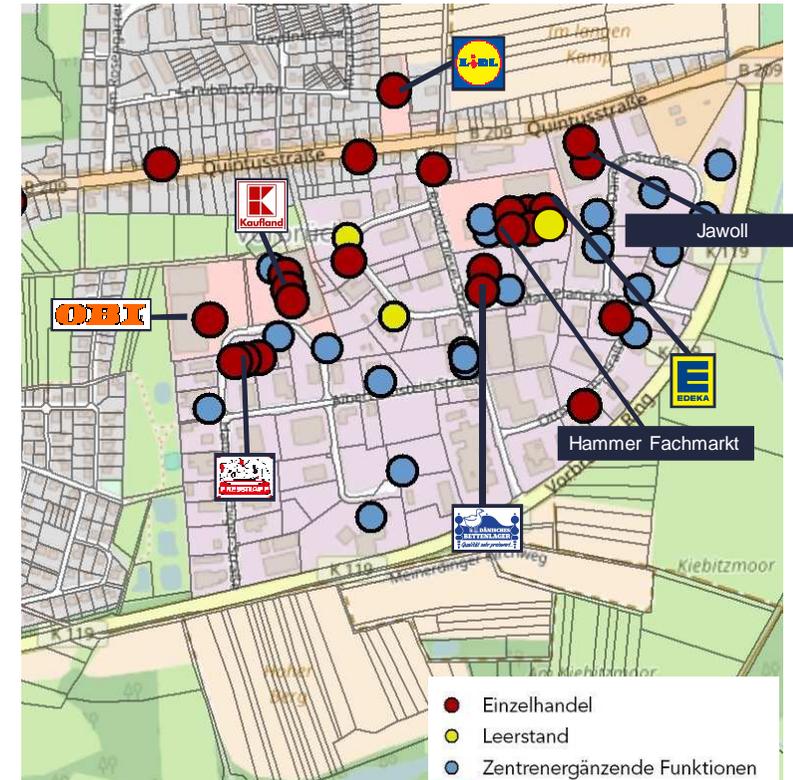
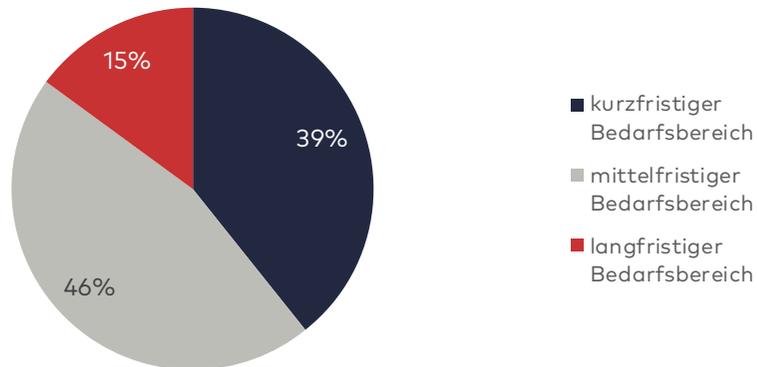


Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017.

# Einzelhandelsbestand Standort Rudolf-Diesel-Straße – Heinrich-Hertz-Straße

	2011	2016
Anzahl der Betriebe	23	21
Gesamtverkaufsfläche* [m²]	24.440	24.520

\*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017.

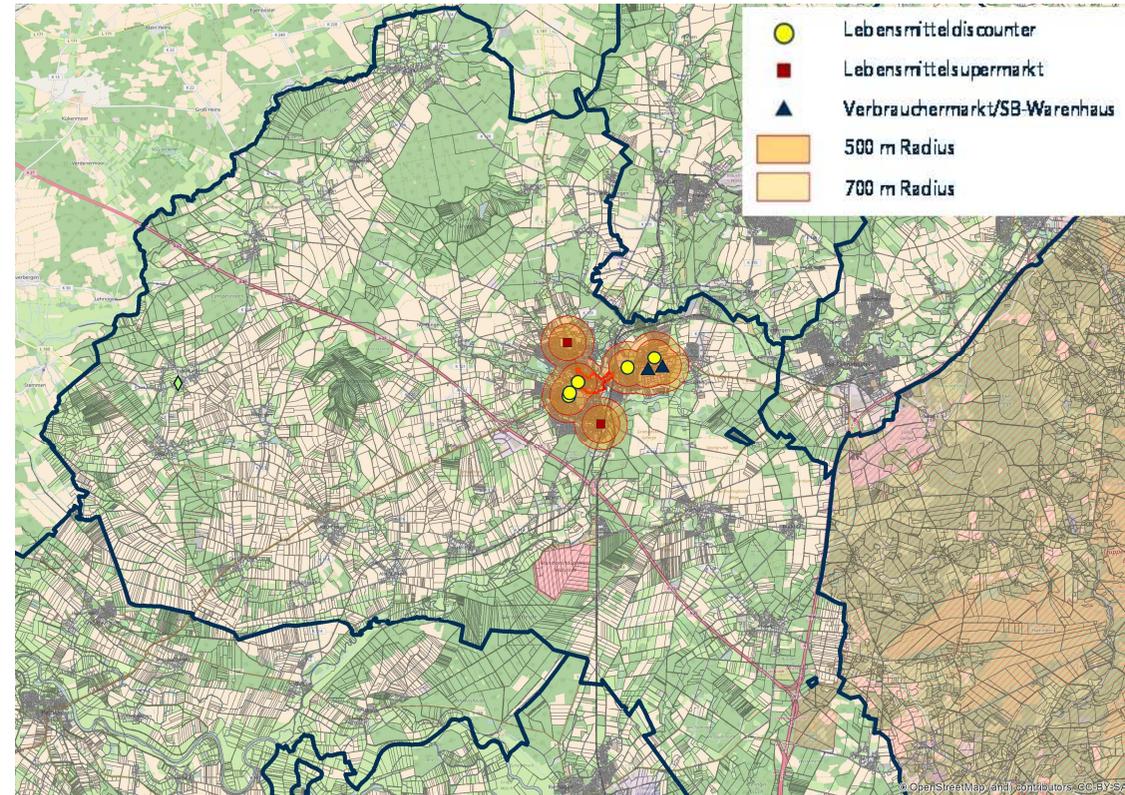
# Nahversorgungssituation in Walsrode

<b>Verkaufsflächenausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 0,68 m<sup>2</sup> VKF je EW Durchschnitt EWH-Raum: rd. 0,49 m<sup>2</sup> VKF/EW, Heidekreis: 0,58 m<sup>2</sup> VKF/EW</li></ul>
<b>Verkaufsflächenanteil</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ In den zentralen Versorgungsbereichen: rd. 25 %</li><li>▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 21 %</li><li>▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen rd. 54 %</li></ul>
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 5x Lebensmitteldiscounter (&gt; ~400 m<sup>2</sup> VKF)</li><li>▪ 2x Supermarkt (~400 - ~2.000 m<sup>2</sup> VKF)</li><li>▪ 2x Verbrauchermarkt (~2.000 - ~5.000 m<sup>2</sup> VKF)</li><li>▪ 2x Getränkemarkt (&gt; 200 m<sup>2</sup> VKF)</li><li>▪ ergänzt um 48 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)</li></ul>

- Sehr hohes quantitatives Ausstattungsniveau
- attraktiver Betriebstypenmix
- Hoher Verkaufsflächenanteil an nicht integrierten Standorten

# Nahversorgungssituation in Walsrode

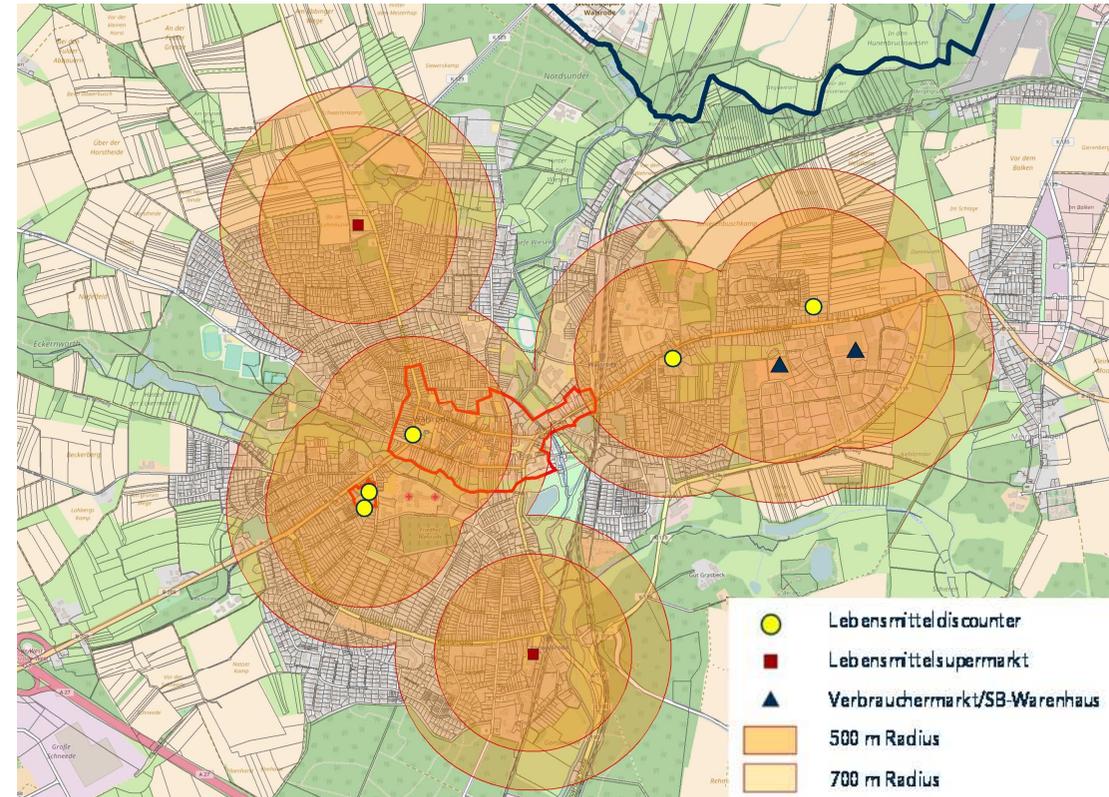
- Angebot konzentriert sich auf die Kernstadt von Walsrode
- Außerhalb der Kernstadt lediglich kleinteilige Lebensmittelmärkte vorhanden
- In keinem Ortsteil ein ausreichendes absatzwirtschaftliches Potenzial für einen strukturprägenden Anbieter (min. rd. 5.000 Einwohner) vorhanden
- Nordkampen: Kleiner Nahversorgungsmarkt (Nah&Gut)



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL;  
Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017.

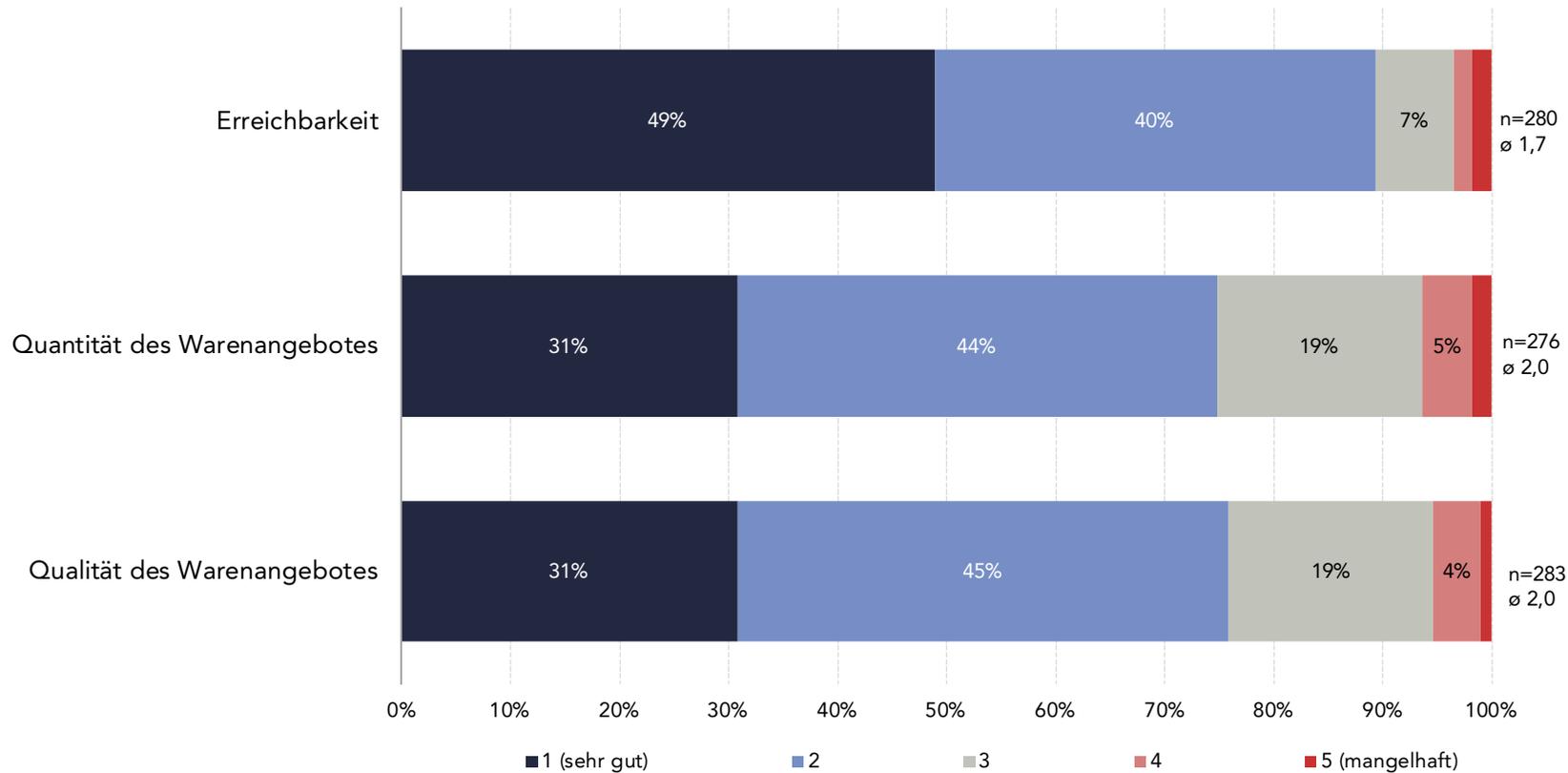
# Nahversorgungssituation in Walsrode - Kernstadt

- Fußläufige Erreichbarkeit eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes weitgehend vorhanden
- Lediglich Randbereiche nicht fußläufig versorgt
- In den zentralen Versorgungsbereichen als strukturprägende Anbieter Lebensmitteldiscounter
- Vollsortimenter befinden sich an Siedlungsrandbereichen
- Beide Verbrauchermärkte sind nur bedingt marktadäquat aufgestellt



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017.

# Wie bewerten Sie das Nahversorgungsangebot in Walsrode hinsichtlich der ... ? (Online-Befragung)

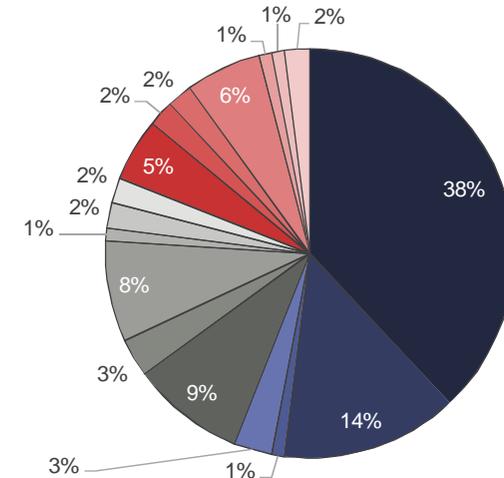
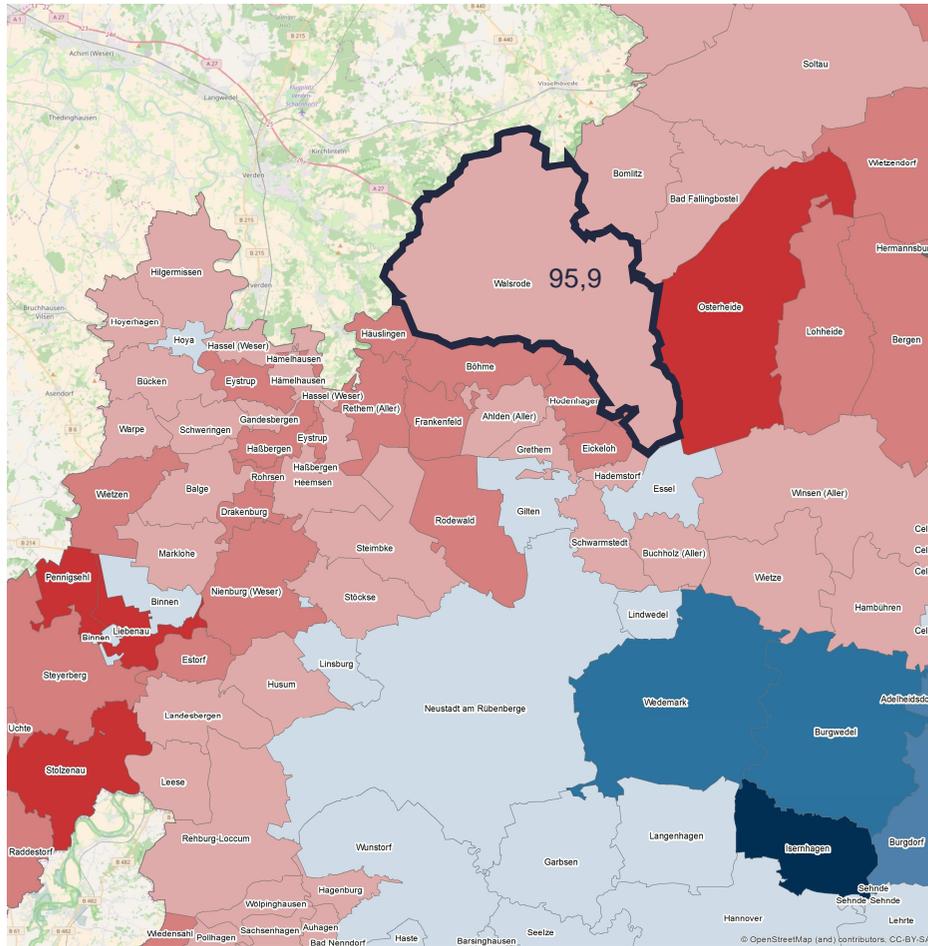


Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Online-Befragung 01/2017.

# Gliederung

1. Darstellung der allgemeinen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Walsrode
2. Analyse und Bewertung der Angebotssituation
  - Einzelhandelsbestand
  - Nahversorgungssituation
3. Analyse und Bewertung der Nachfragesituation
4. Ausblick auf die kommenden Schritte

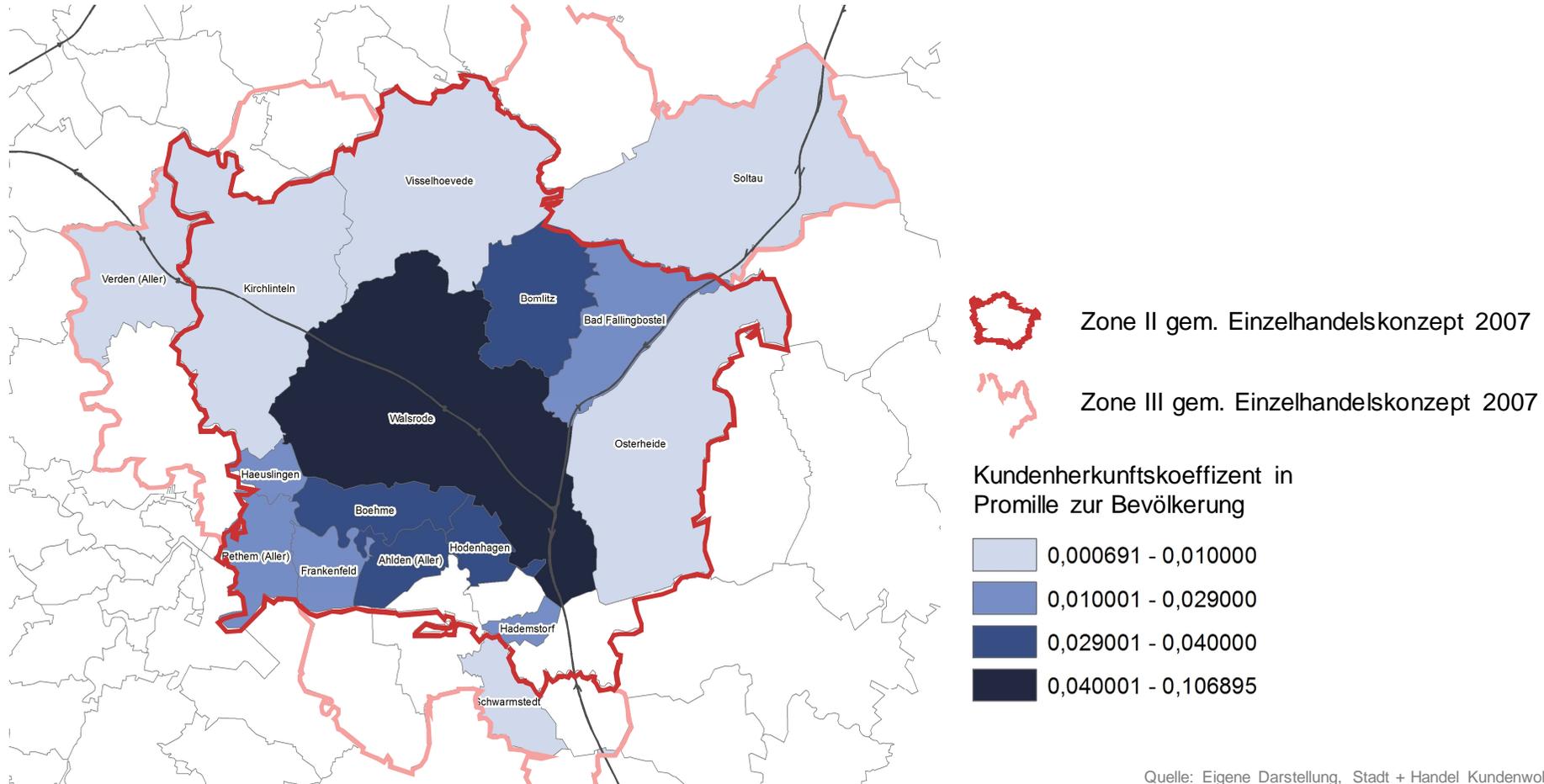
# Kaufkraftniveau Walsrode



**Gesamte Kaufkraft: 152,2 Mio. Euro**

Quelle: Eigene Darstellung, MBRResearch 2015

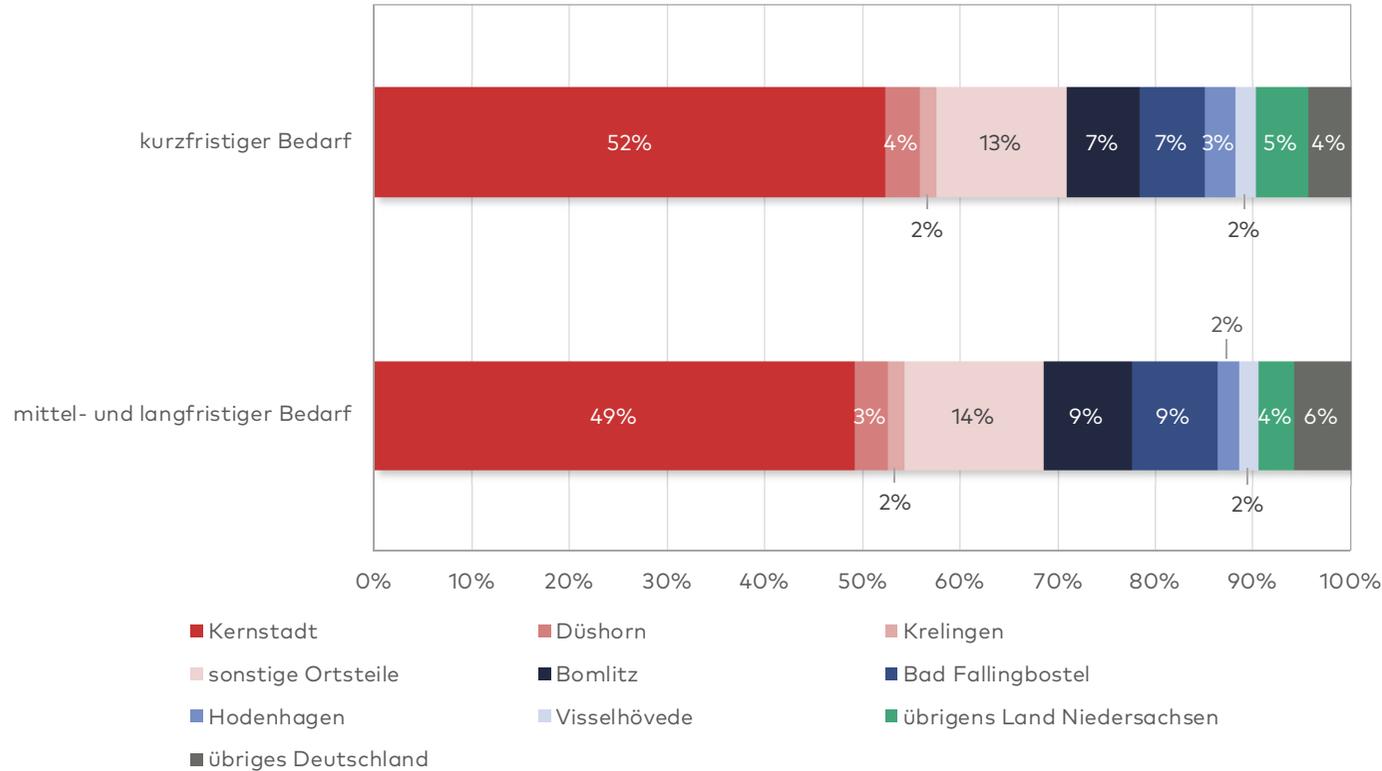
# Herkunft der befragten Kunden



Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Kundenwohnortserhebung 01/2017

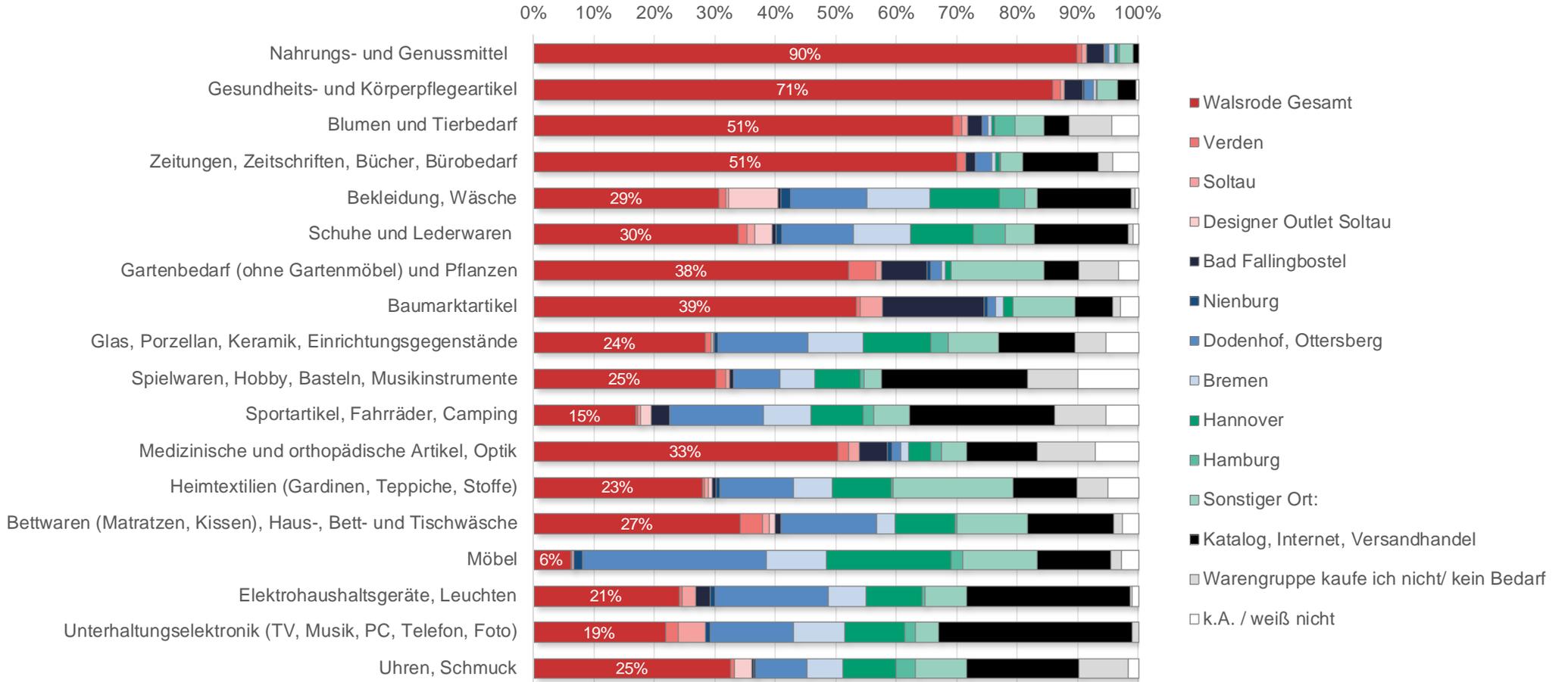
# Kundenherkunftserhebung

„In welchem Ort(-teil) kommen Sie?“



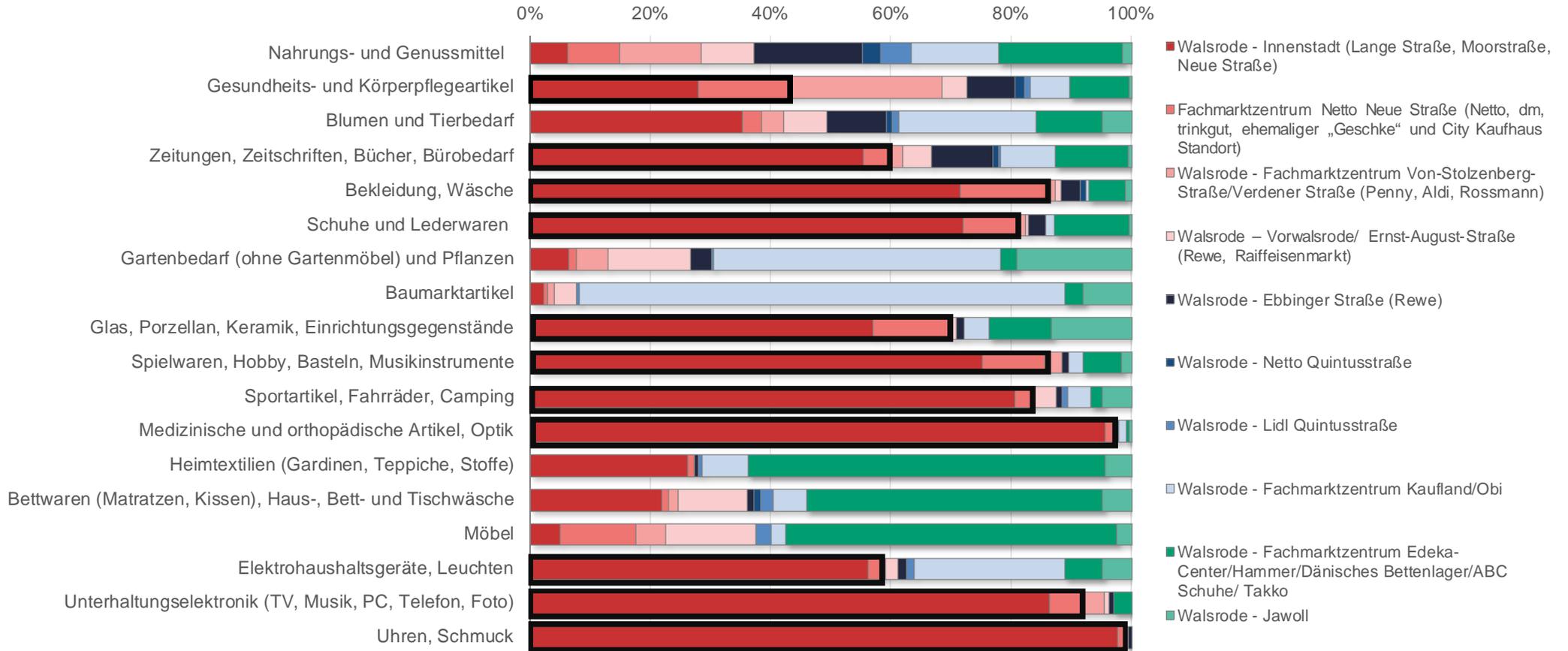
Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Kundenwohnerhebung 01/2017

# Online-Befragung: Einkaufsorientierung (regional)



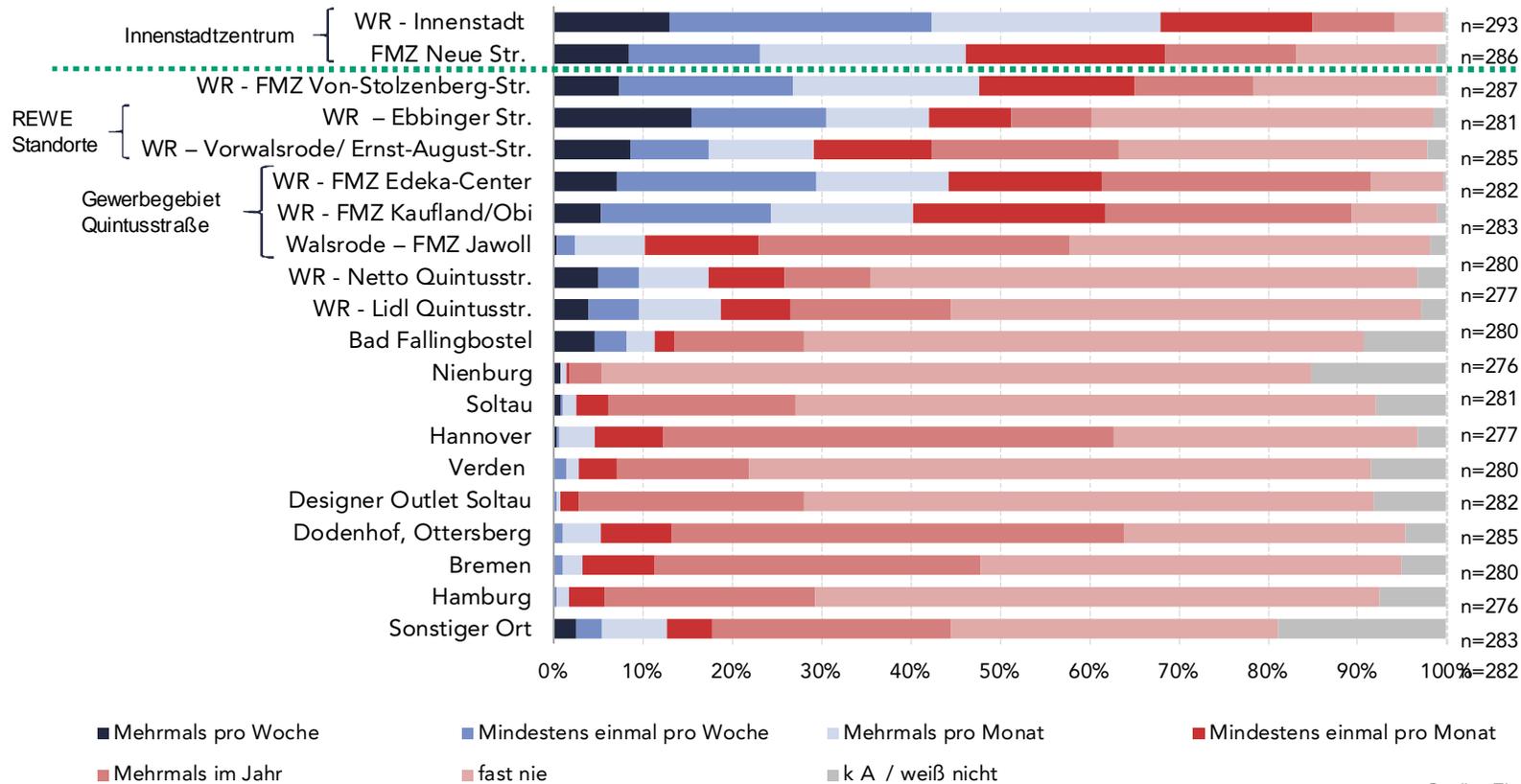
Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Online-Befragung 01/2017.

# Online-Befragung: Einkaufsorientierung innerhalb Walsrodes



Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Online-Befragung 01/2017.

# Häufigkeit des Besuchs an den Standortbereichen (Onlinebefragung)



- **Innenstadtzentrum als bedeutendster Standortbereich**
- **Walsrodes klar ablesbar**
- **Hohe Bedeutung des Standortes Ebbinger Straße für die Nahversorgung**
- **Außerhalb Walsrodes Hannover und Dodenhof bedeutende Konkurrenten**

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Online-Befragung 01/2017.

# Fazit Angebots- und Nachfrageanalyse

- Insgesamt in Walsrode hohes quantitatives Verkaufsflächen-Ausstattungs niveau
- Hohe Angebotskompetenz des Innenstadtzentrums in zahlreichen zentrenrelevanten Warengruppen, insbesondere auf Grund der Entwicklung des FMZ Neue Straße
- Das Innenstadtzentrum weist insbesondere Defizite in der Aufenthaltsqualität auf, stark hingegen im Dienstleistungsbereich
- Nahversorgungszentrum Verdener Straße: Hohe Bedeutung des Drogeriefachmarktes

# Fazit Angebots- und Nachfrageanalyse

- Nahversorgung in der Kernstadt nahezu flächendeckend fußläufig möglich
- Jedoch hoher Verkaufsflächenbesatz an nicht integrierten Standorten
- Unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau
- Hauptkonkurrenten: Hannover, Bremen, Dodenhof, Internet, nachrangig Designer Outlet Soltau

# Ausblick auf die weiteren Schritte



Quelle: Eigene Darstellung

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**