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

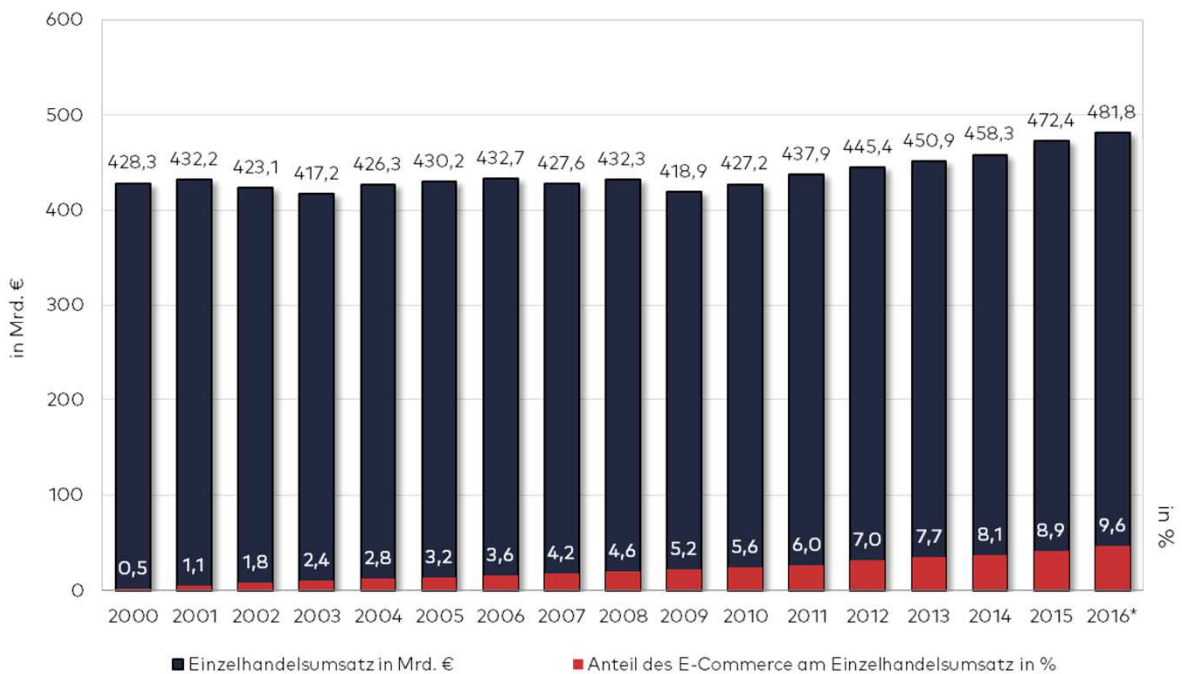
- Filialisierung und Konzentrationstendenzen
  - Internationalisierung
  - Rückgang Fachgeschäfte, Homogenisierung der Innenstädte
- Entwicklung des Online Handels
- Demographischer Wandel
- Unternehmensnachfolge

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

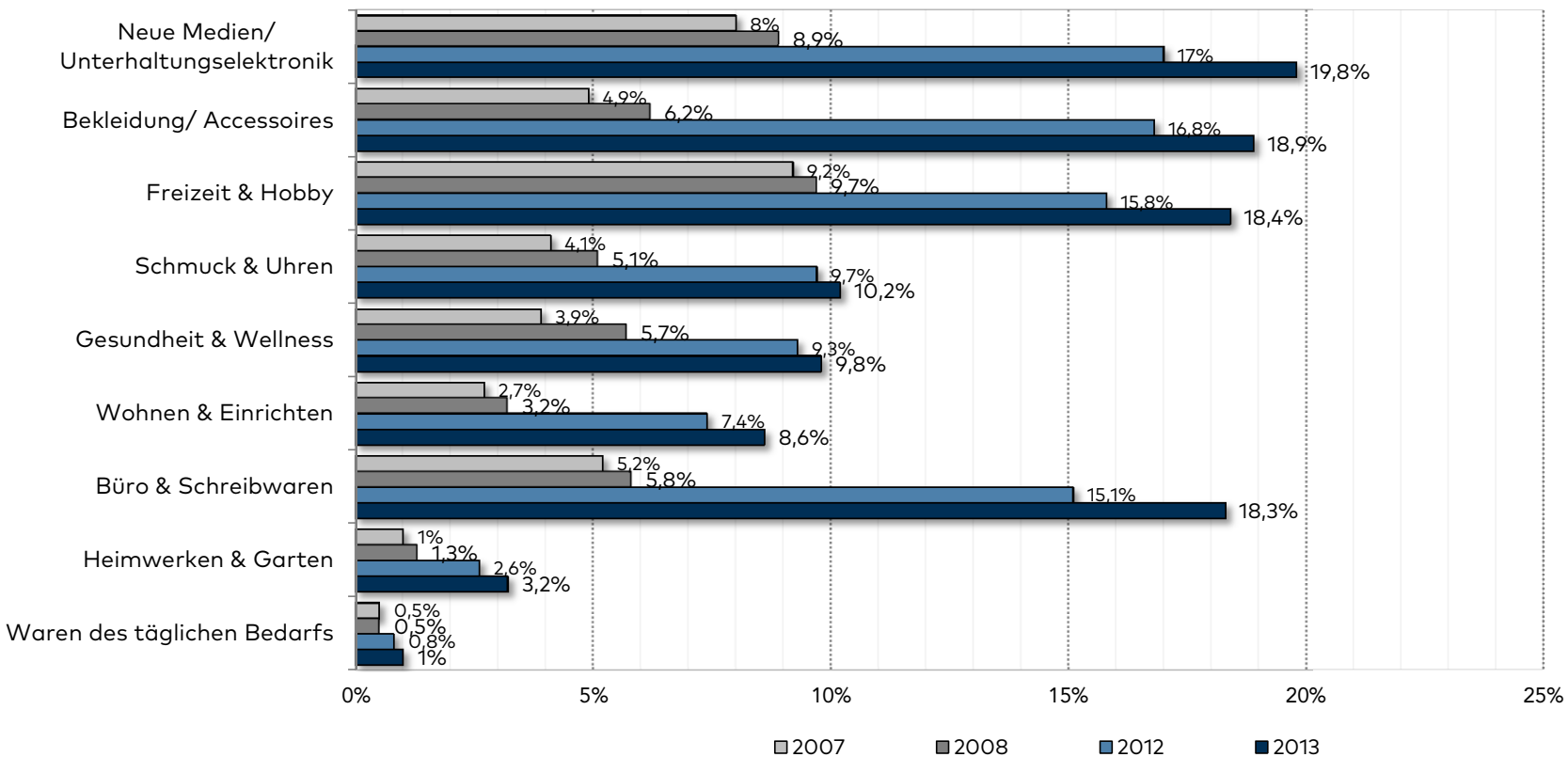
Anteil des E-Commerce in % am Umsatz des Einzelhandels i.e.S. in Deutschland



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

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig

Anteil Online-Handel am Gesamtumsatz einzelner Sortimentsbereiche-Deutschland

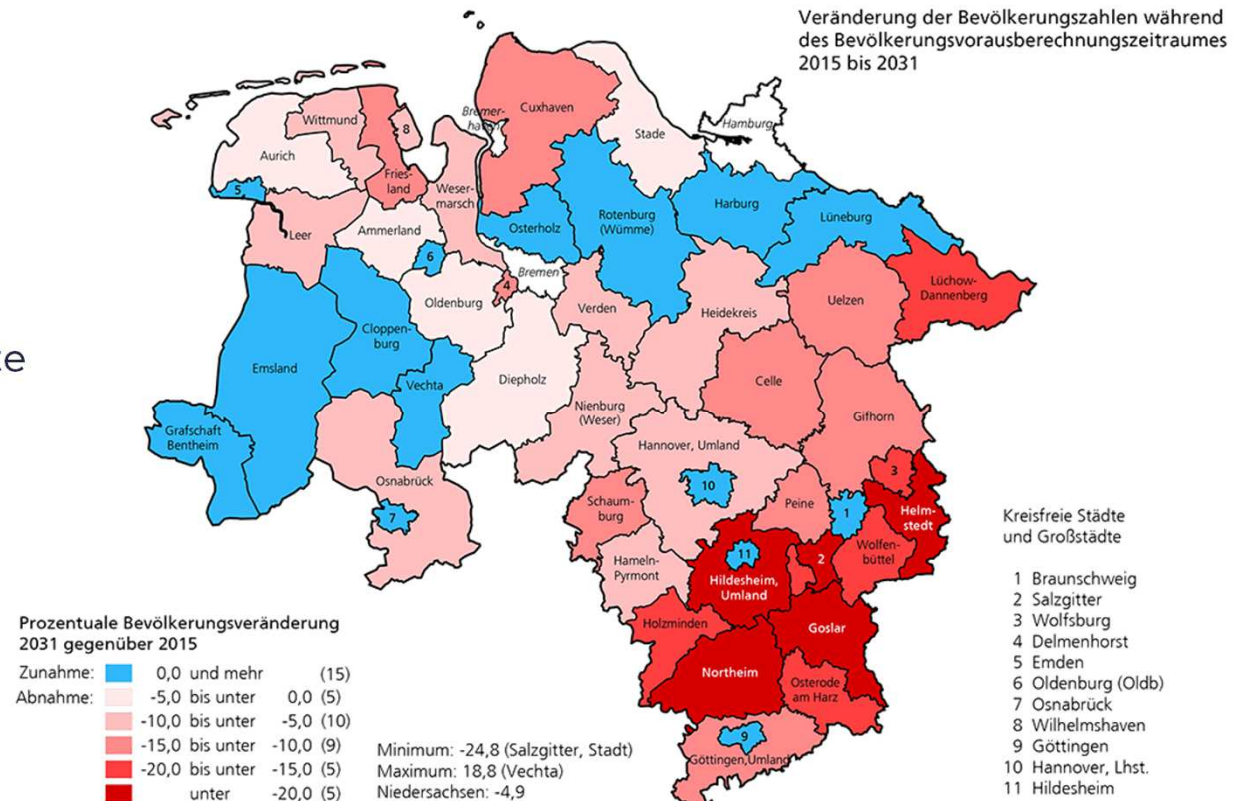


Quelle: Eigene Darstellung nach HDE 2015

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig

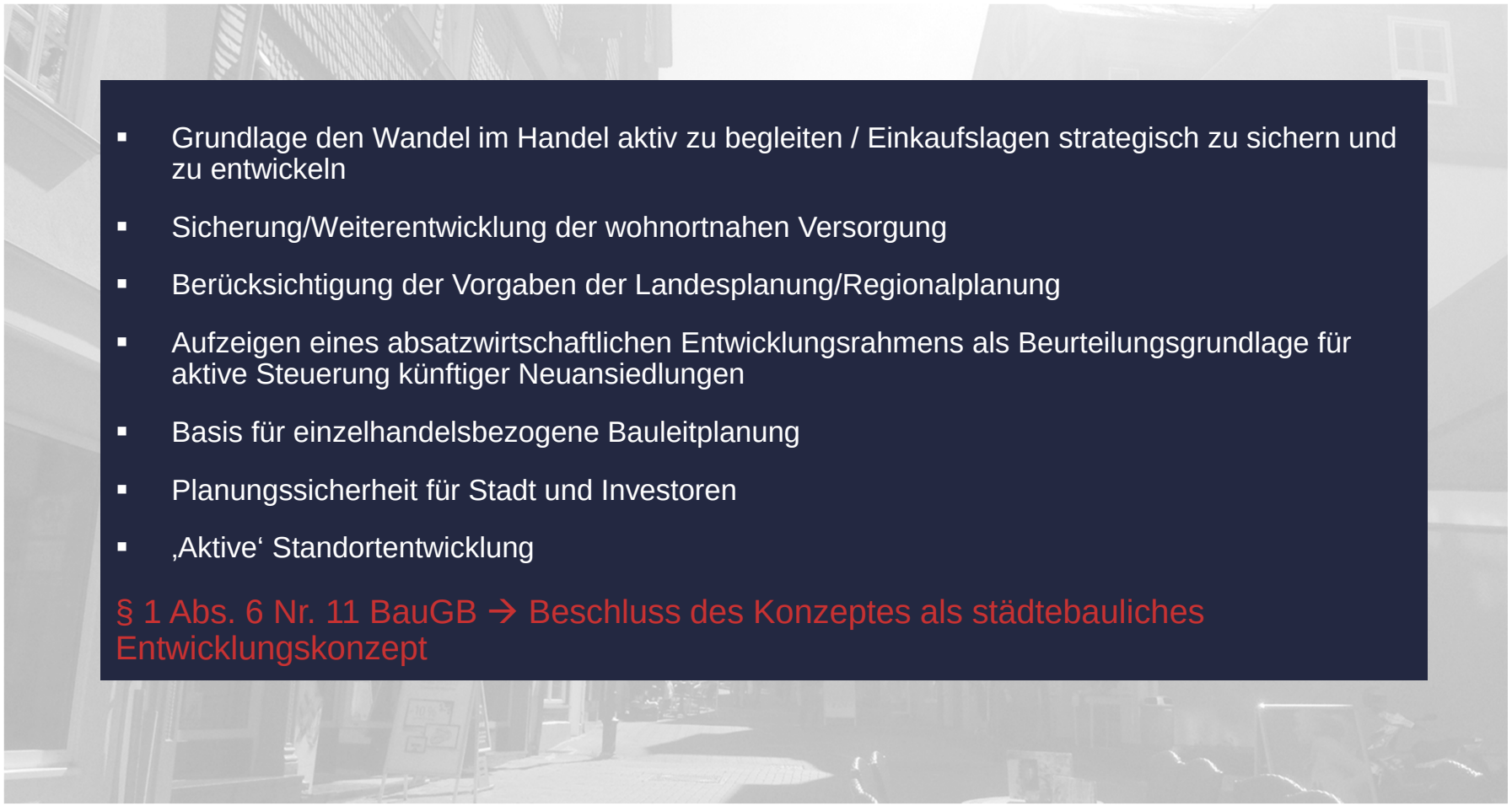
Strukturveränderung Einzelhandel

- 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
Bestands-erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	09/2016, 01/2017	Flächendeckende Erhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, Städtebauliche Analyse/ zentrenergänzende Funktionen, Leerstände (in ZVBs)
Befragungen	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
Sekundär-statistische Analysen	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

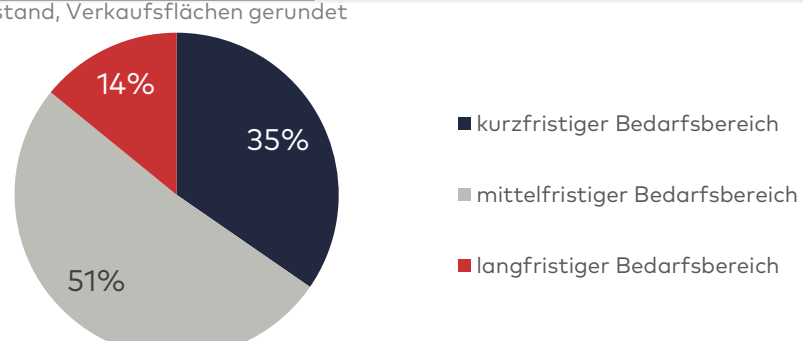
3. Analyse und Bewertung der Nachfragesituation

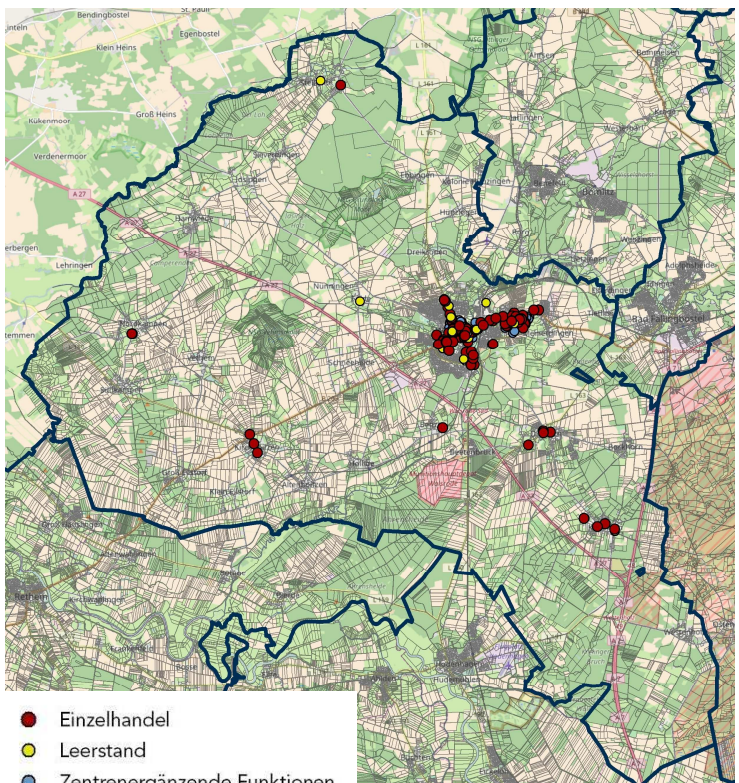
4. Ausblick auf die kommenden Schritte

Einzelhandelsbestand Walsrode - Stadtgebiet

	2011	2016/ 2017
Anzahl der Betriebe	201	180 (-10 %)
Gesamtverkaufsfläche* [m²]	57.100	65.700 (+15 %)
Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner	2,39 m²	2,67 m² (Ø Mittelzentren im EWH: 2,45 m²)
Anzahl der erfassten Leerstände	-	40

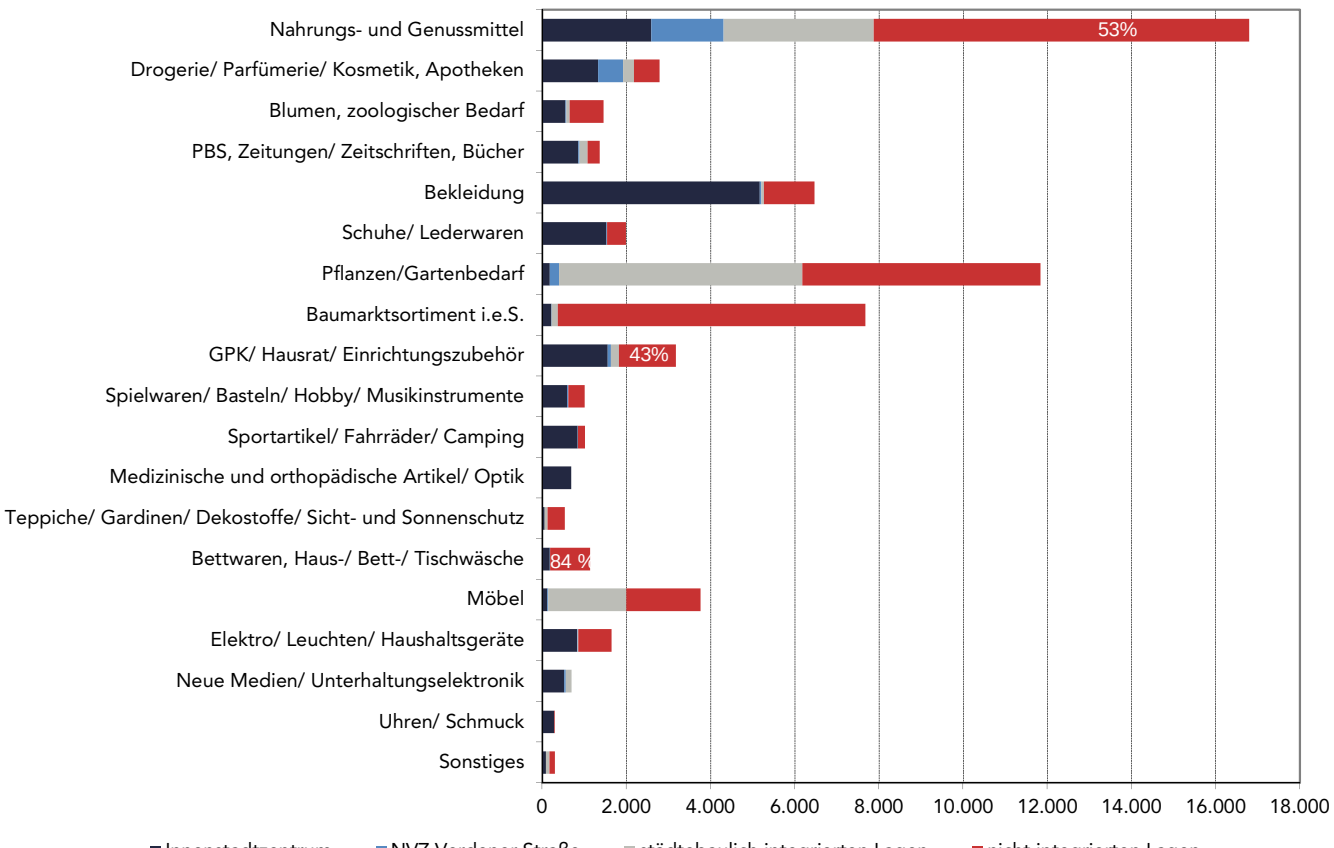
*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet





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

Verkaufsfläche nach Lagebereichen

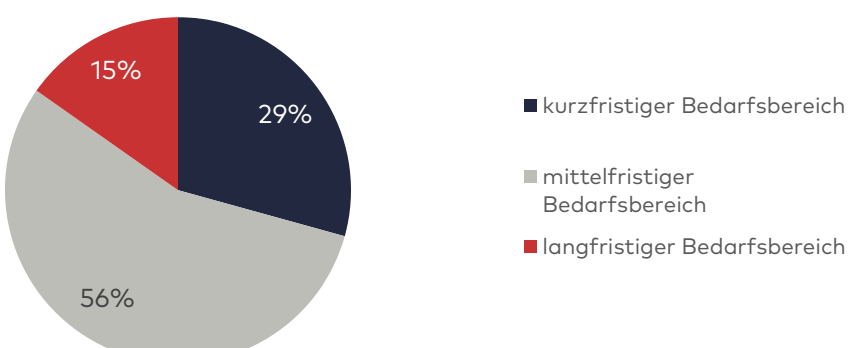


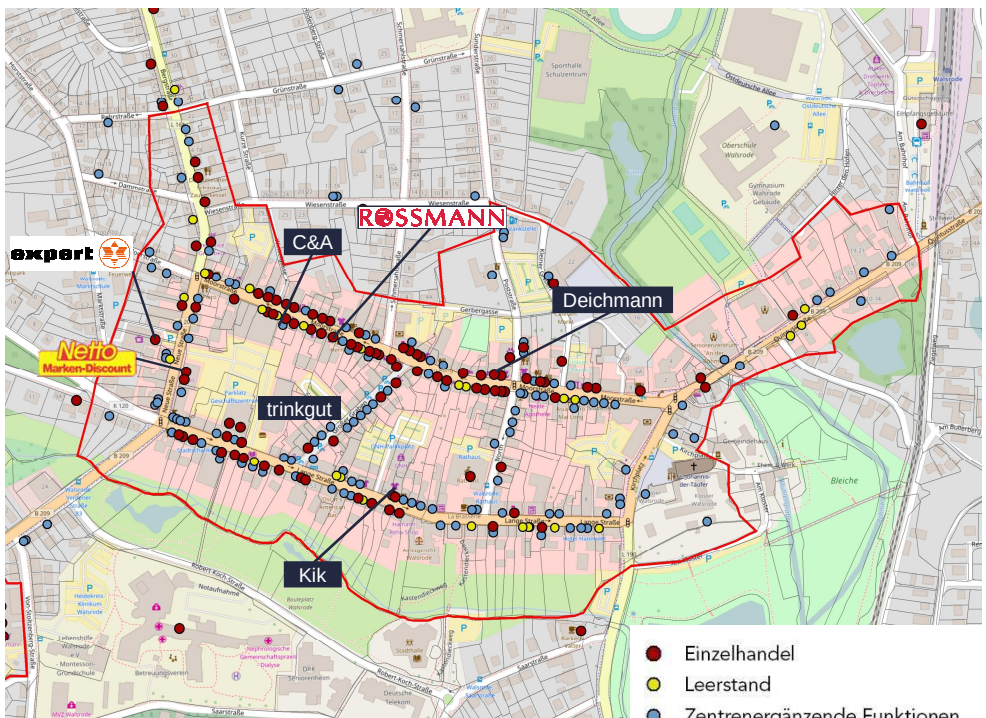
- Verhältnismäßig hoher Verkaufsflächenanteil an nicht integrierten Lagen
- Betrifft insbesondere nicht zentrenrelevante Sortimente jedoch teilweise auch zentrenrelevante:
  - Nahrungs- und Genussmittel (53 %), teilweise bedingt durch REWE Ebbinger Str.)
  - GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör (43 %)
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

Einzelhandelsbestand Walsrode - Innenstadtzentrum

	2011	2016/ 2017
Anzahl der Betriebe	121	100 (55,2 %)
Gesamtverkaufsfläche* [m²]	18.900	18.200 (28 %)
Zentrenergänzende Funktionen	-	148
Anzahl der erfassten Leerstände	-	26

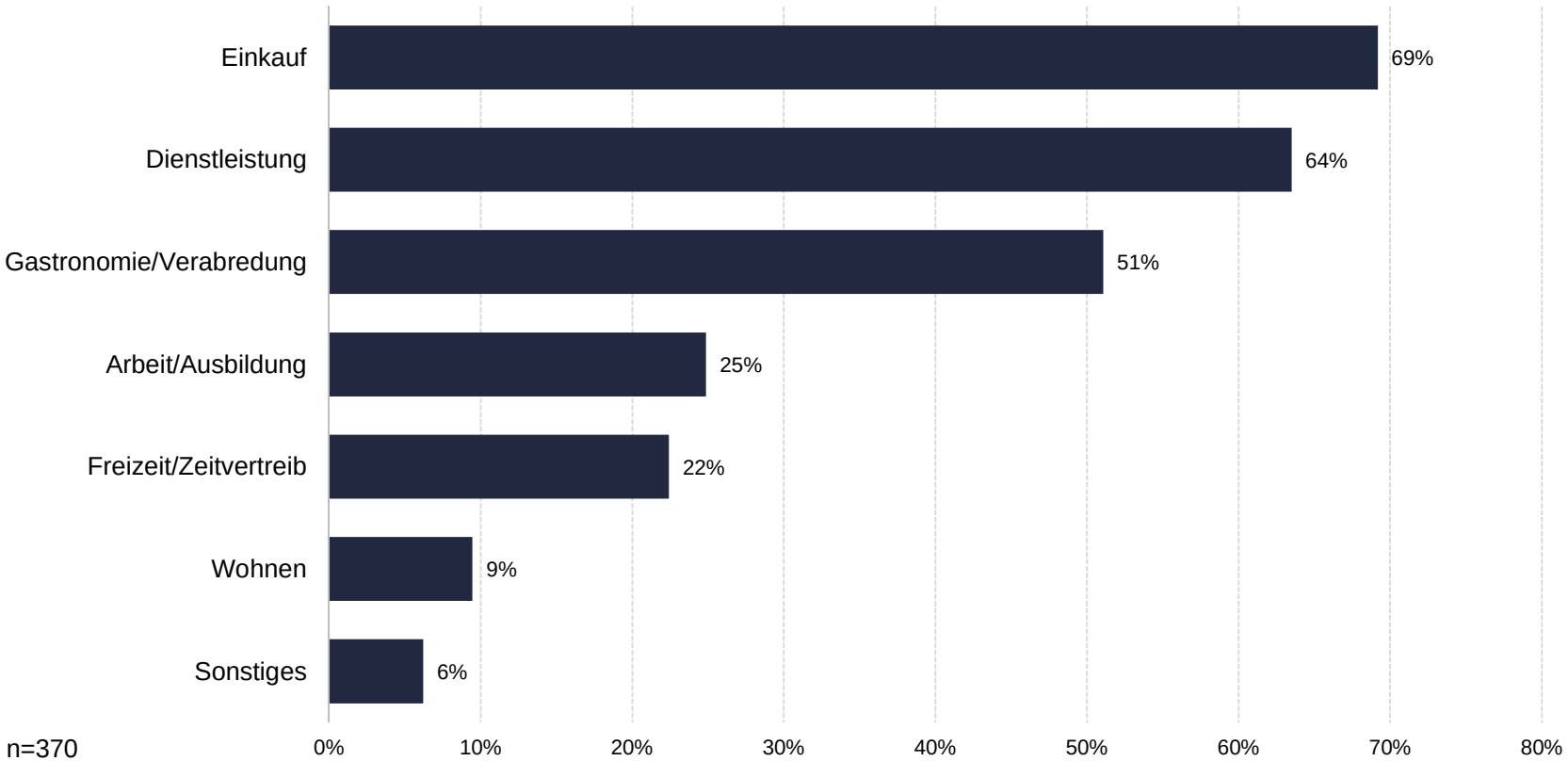
*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet



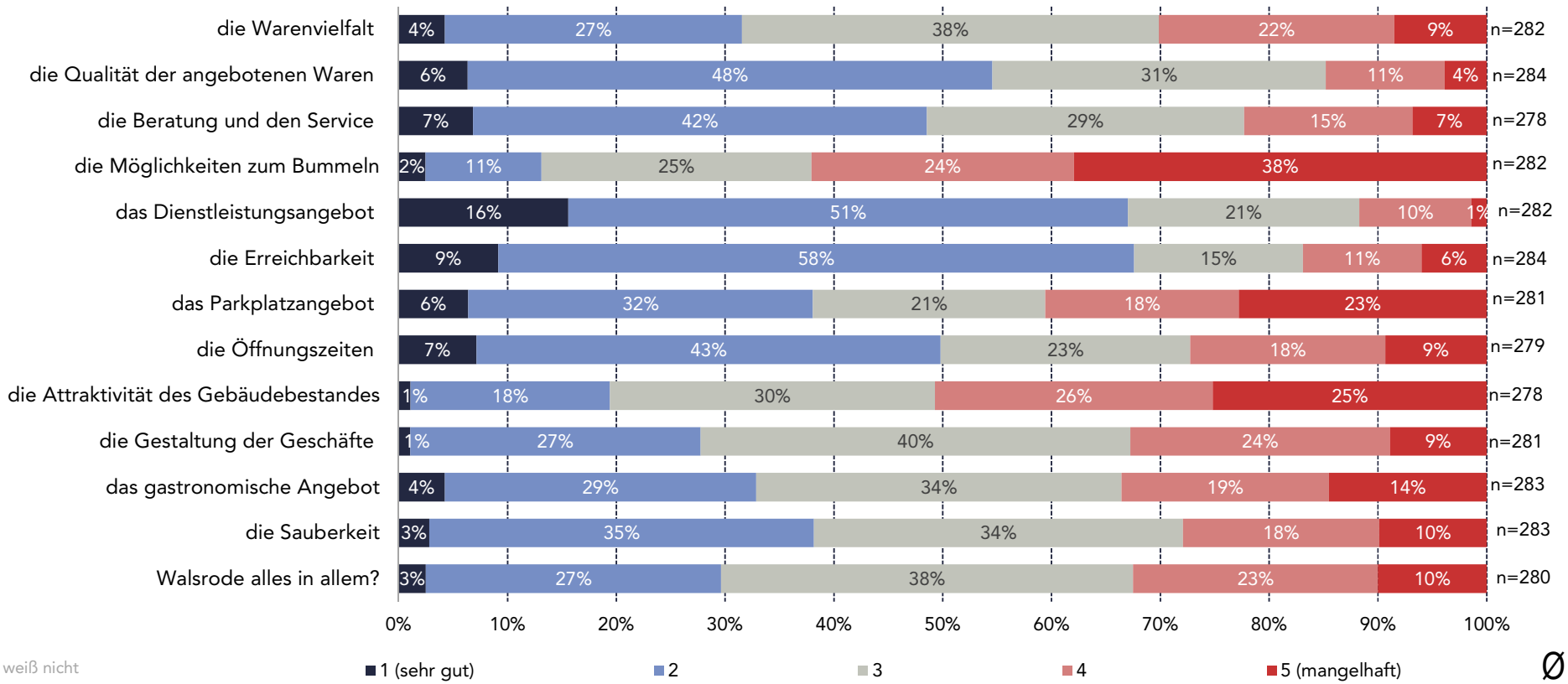


Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017.

Gründe für den Innenstadtbesuch (Online-Befragung)



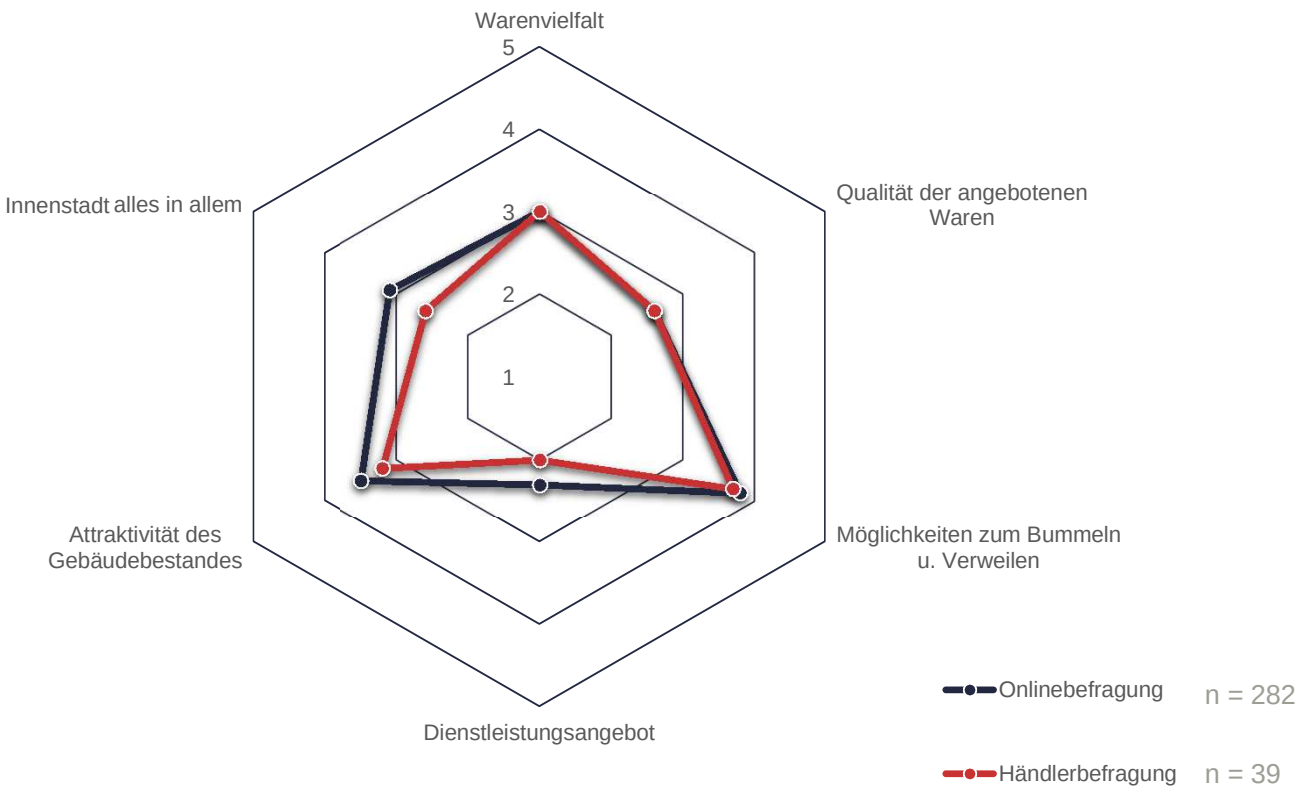
Wie bewerten Sie die Innenstadt von Walsrode in Hinblick auf... ? (Onlinebefragung)



exkl. k.A. / weiß nicht

Ø 3,1

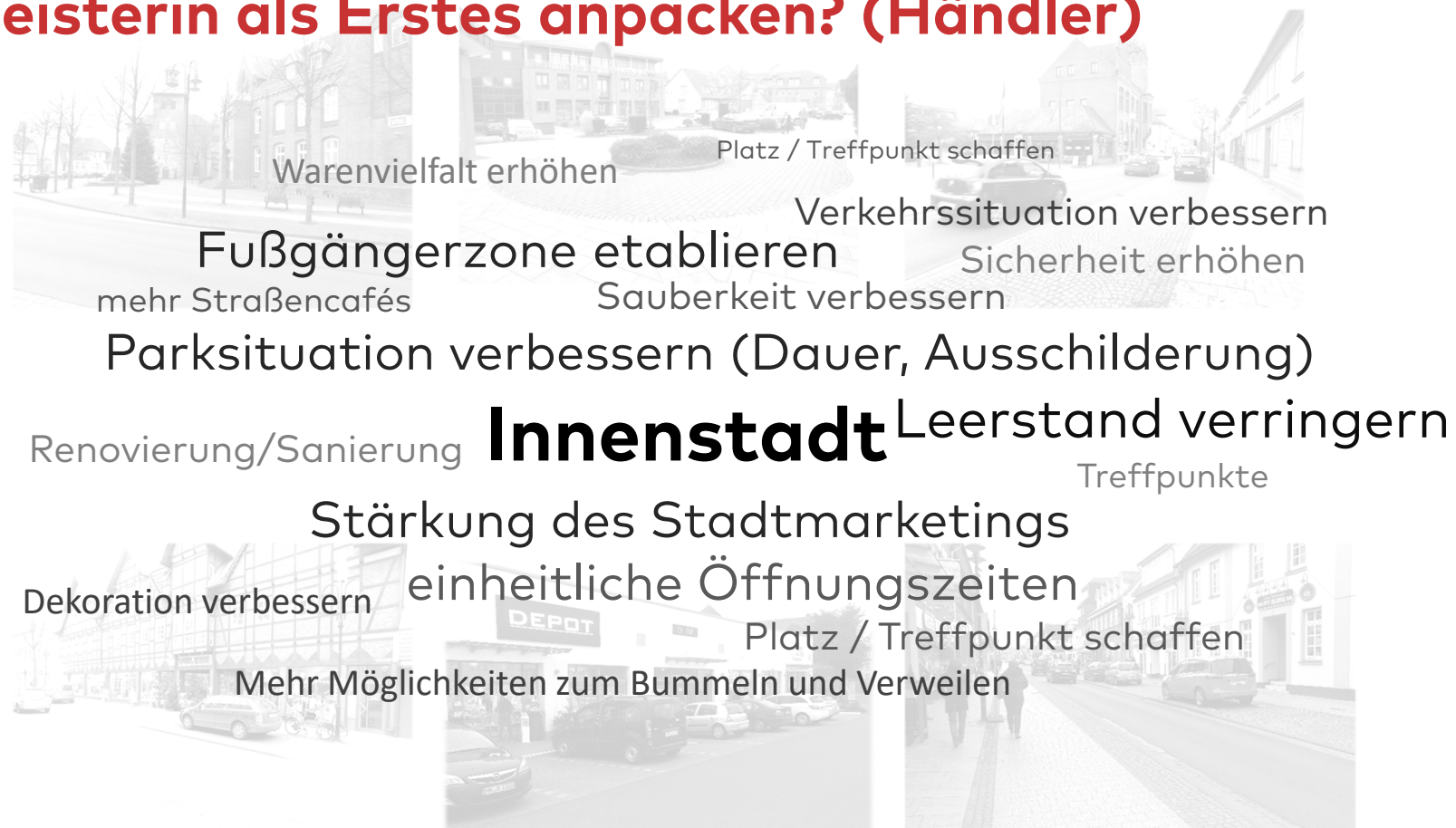
Wie bewerten Sie die Innenstadt von Walsrode in Hinblick auf... ? (durchschnittliche Bewertung nach Schulnoten)



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

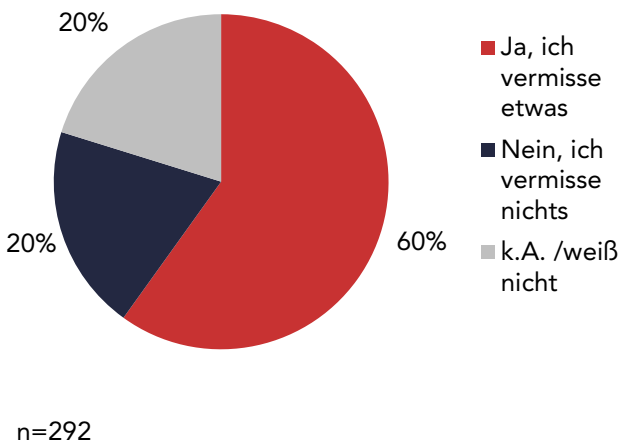
Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Online-Befragung 01/2017.

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

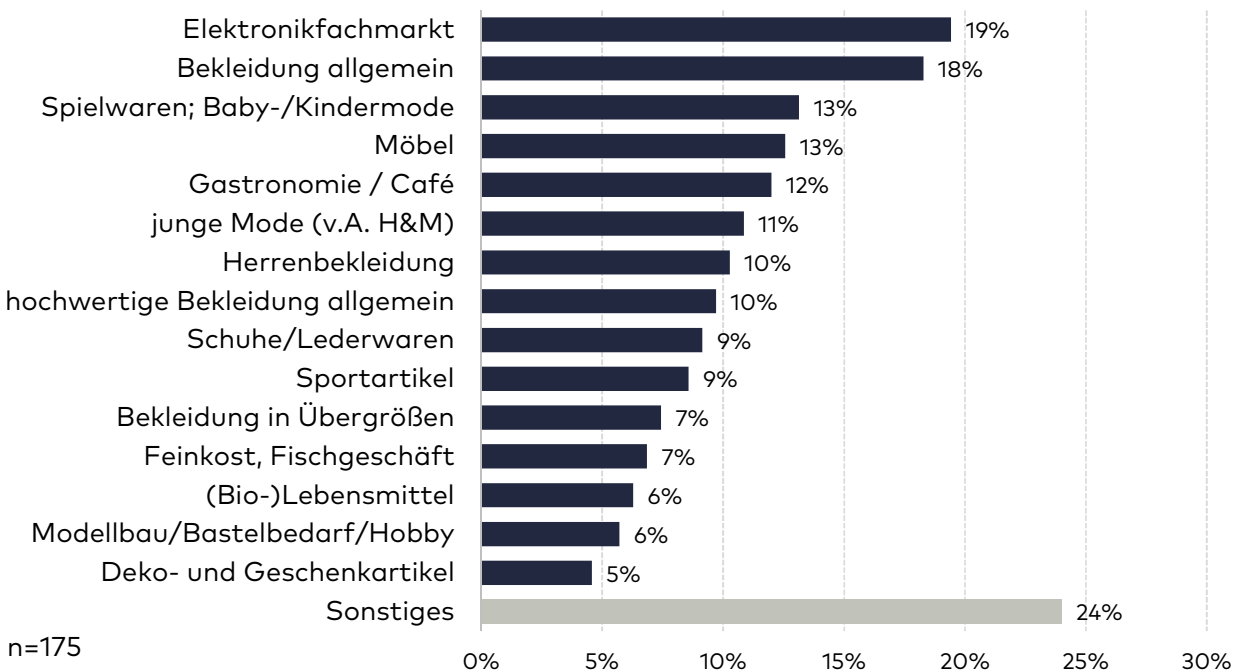


Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Händler-Befragung 01/2017.

Vermissen Sie etwas beim Einkaufen in der Stadt Walsrode? Onlinebefragung



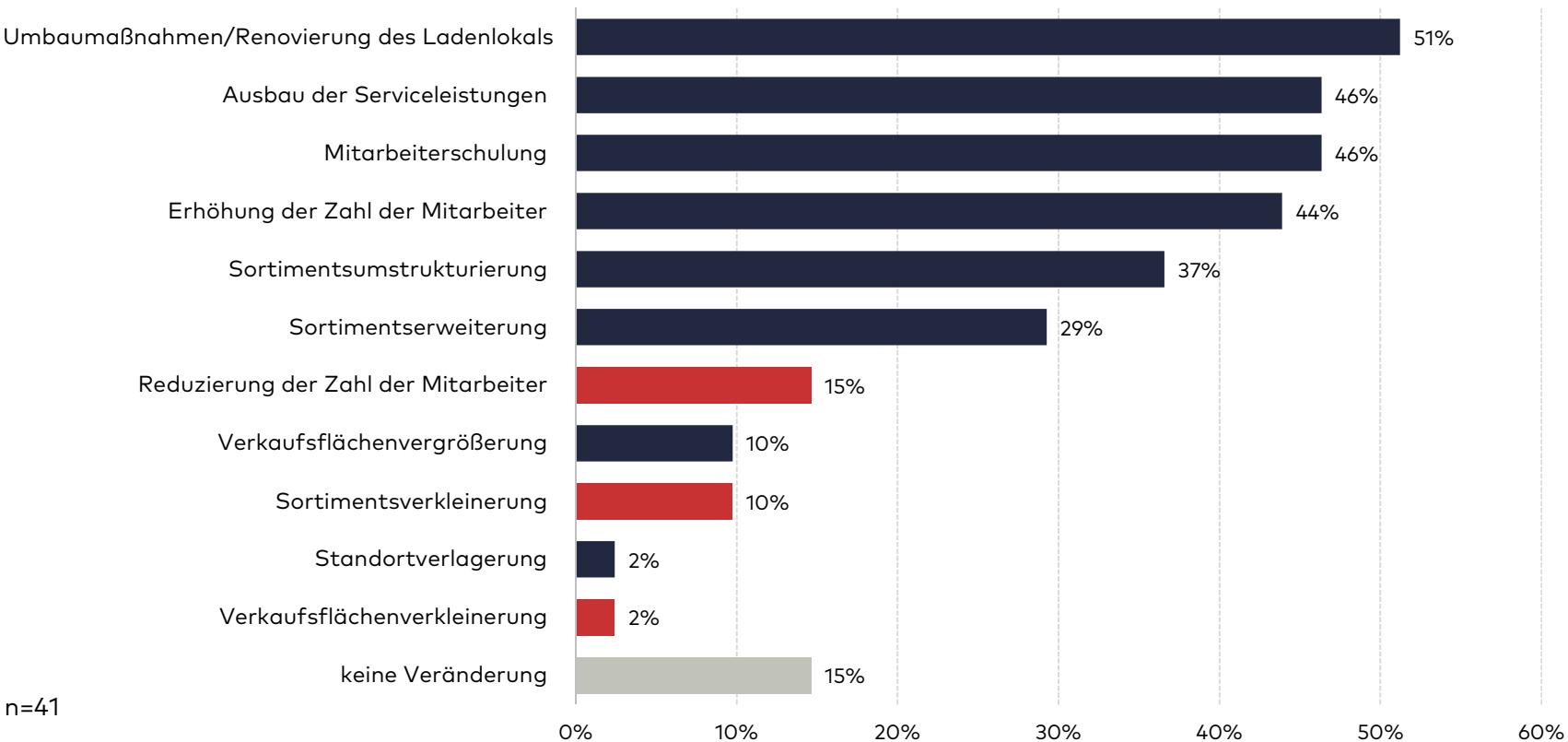
n=292



n=175

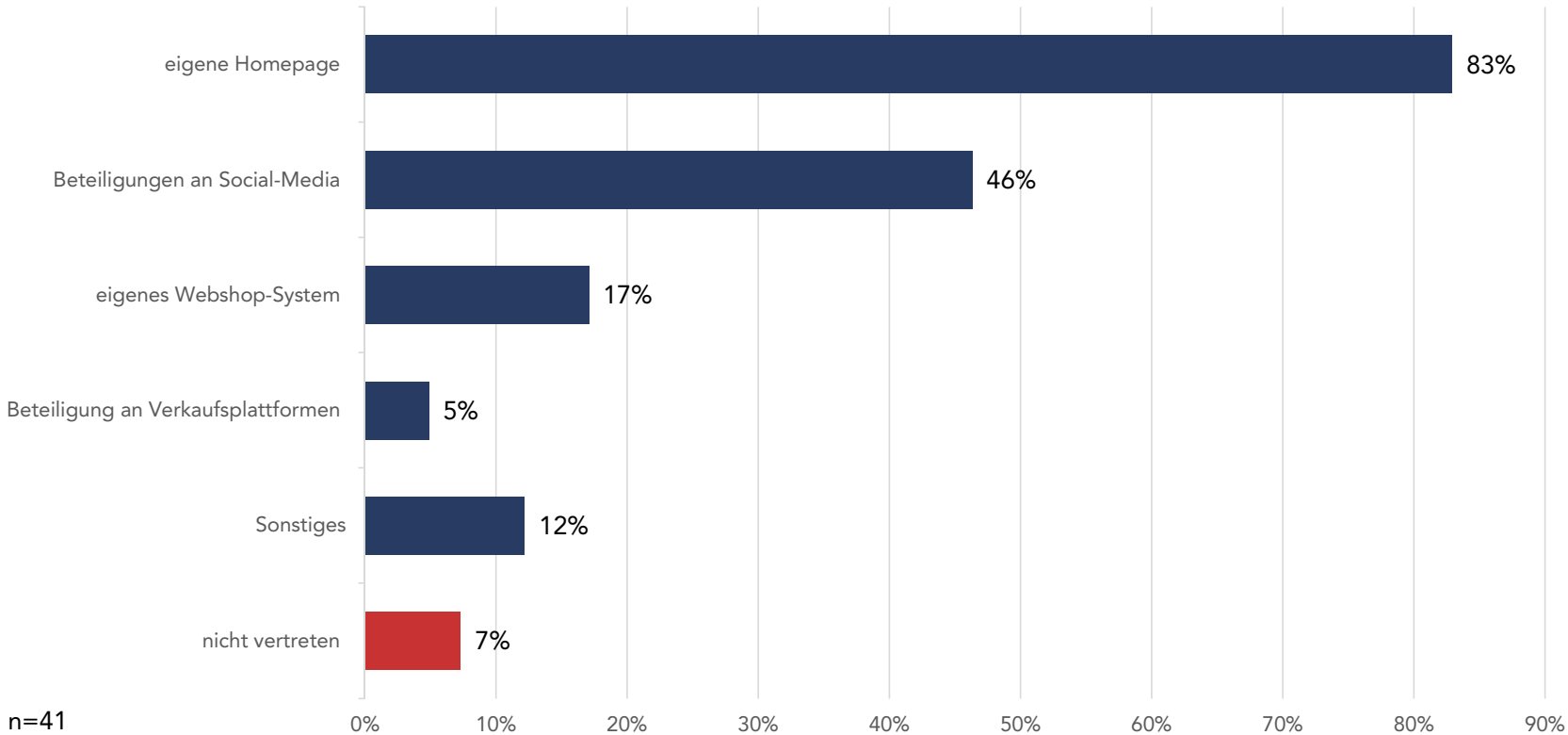
Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Online-Befragung 01/2017.

Maßnahmen der Händler



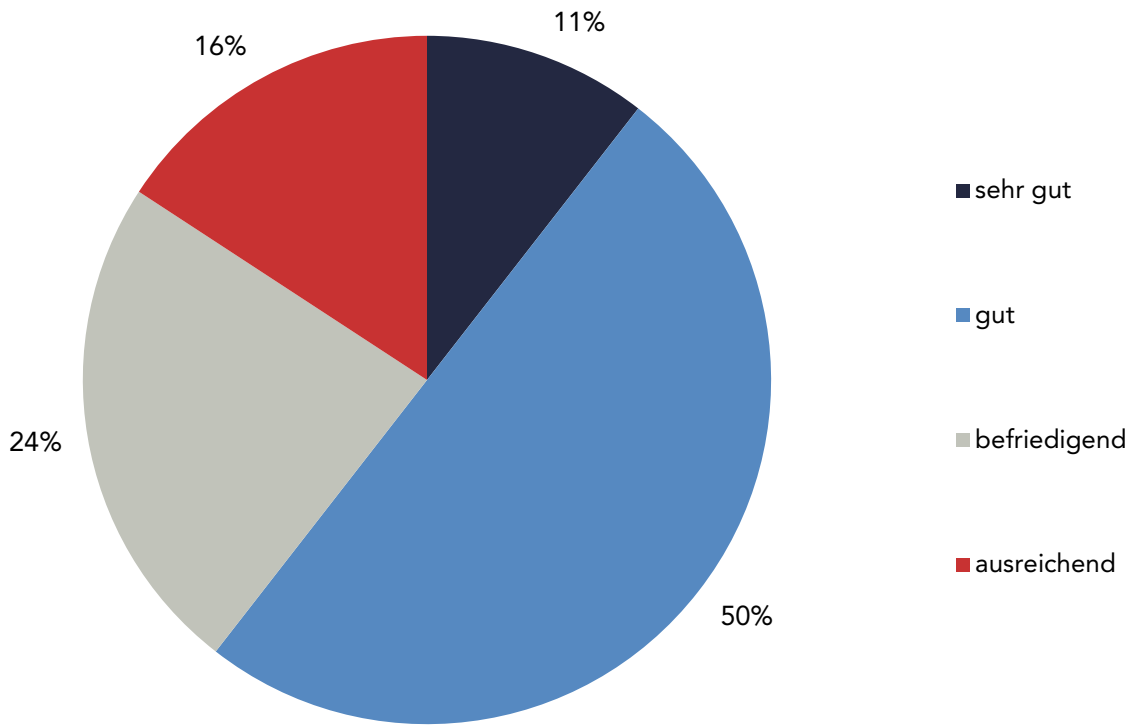
Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Händler-Befragung 01/2017.

Online-Präsenz der Händler



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

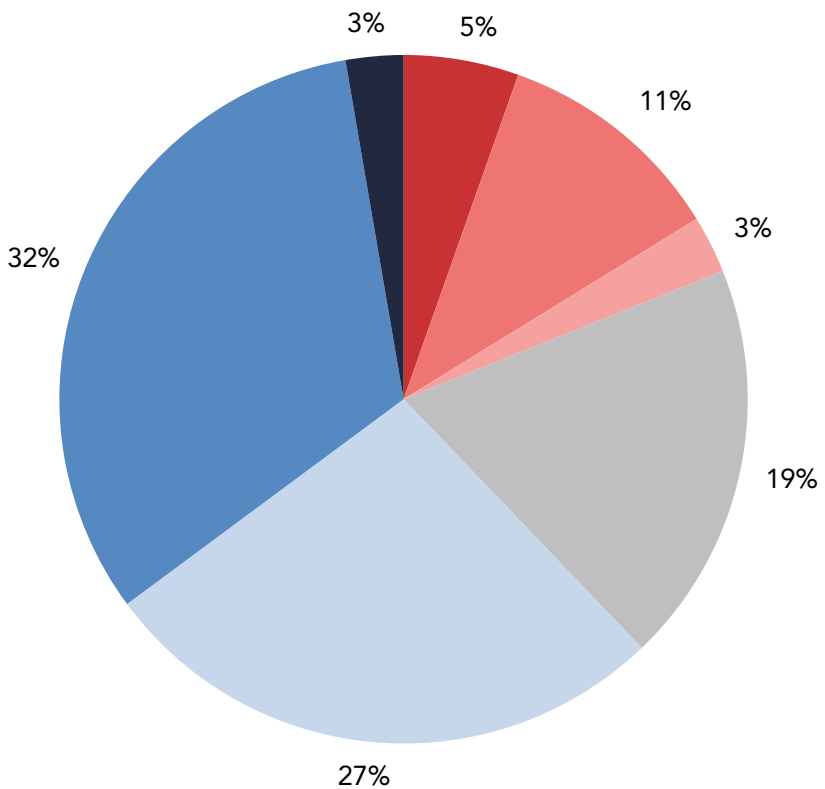
Wie beurteilen Sie Ihre wirtschaftliche Situation?



n=38

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

Umsatzentwicklung der Händler in den letzten drei Jahren?



- mehr als - 10 %
- - 3 % bis - 10 %
- bis - 3 %
- gleich geblieben
- bis + 3%
- + 3 % bis + 10 %
- mehr als + 10 %

62 %

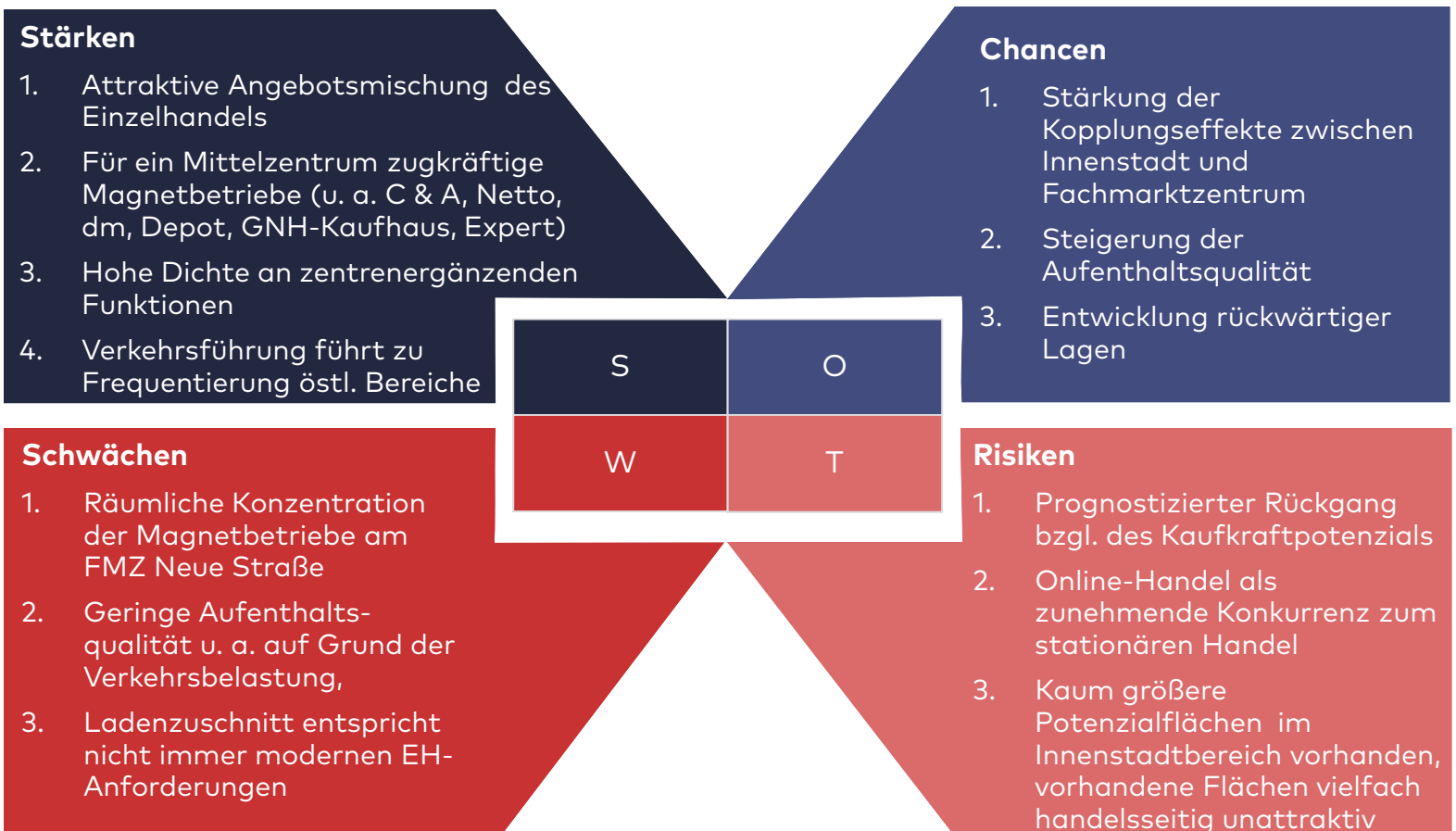
19 %

19 %

n=37

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

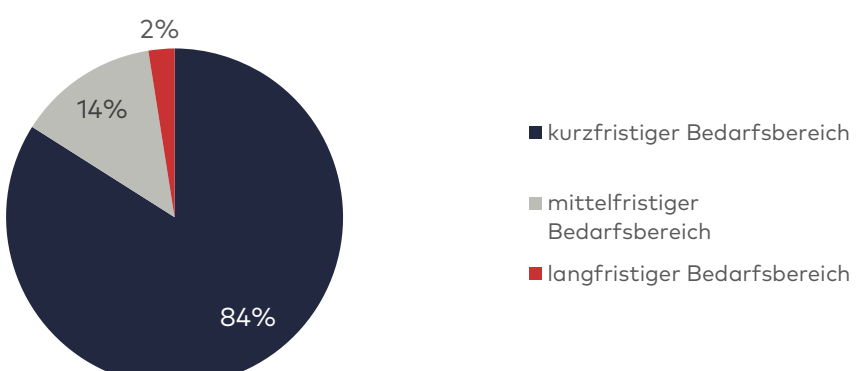
Stärken – Schwächen Analyse - Innenstadtzentrum

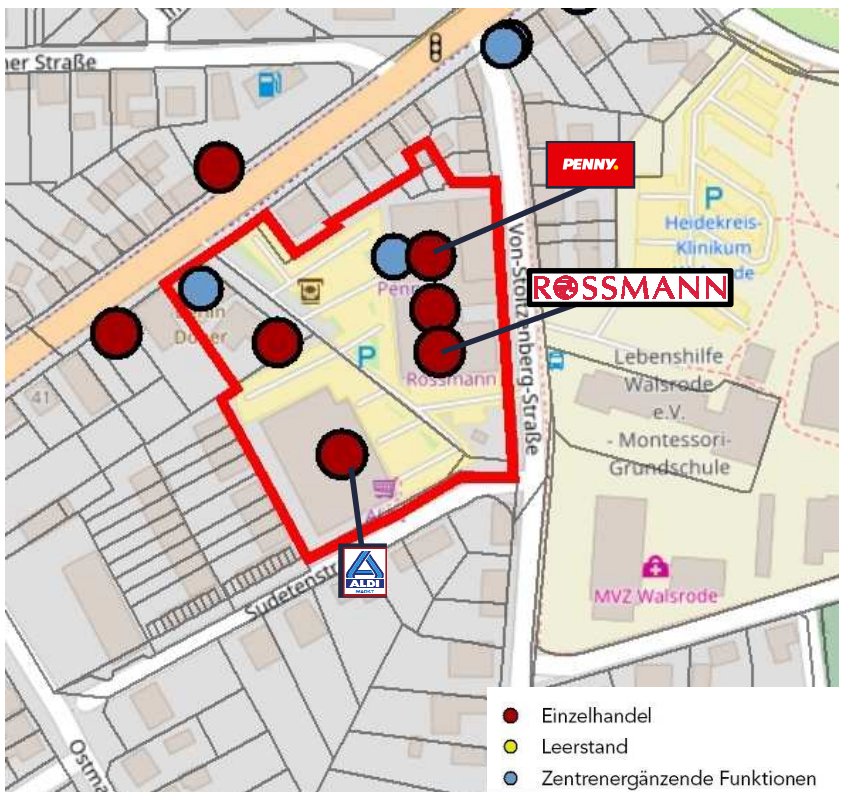


Einzelhandelsbestand Nahversorgungszentrum Verdener Straße

	2011	2016/ 2017
Anzahl der Betriebe	3	5
Gesamtverkaufsfläche* [m²]	2.690	2.810
Zentrenergänzende Funktionen	-	2
Anzahl der erfassten Leerstände	-	-

*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet



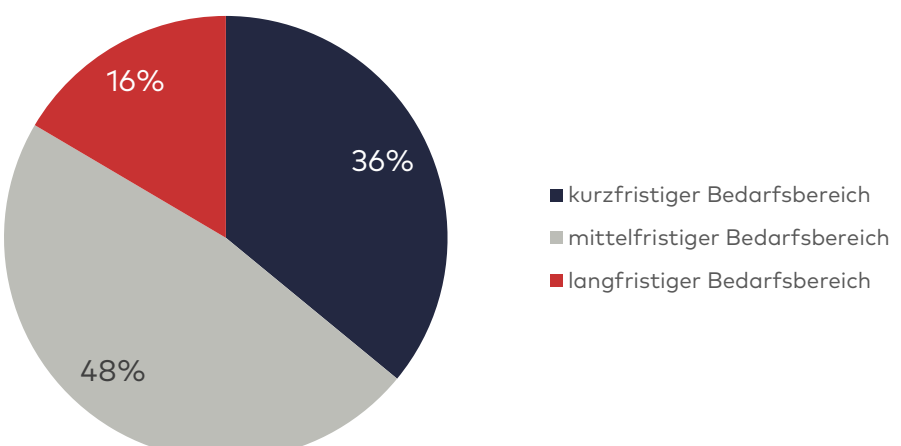


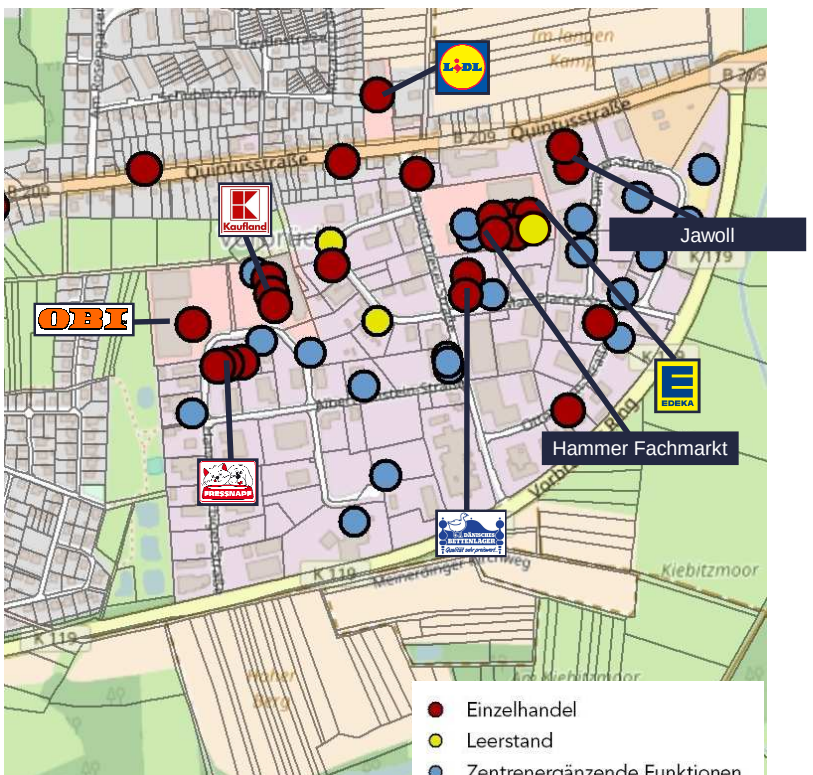
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017.

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

	2011	2016/ 2017
Anzahl der Betriebe	23	21
Gesamtverkaufsfläche* [m²]	24.440	25.200

*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet





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

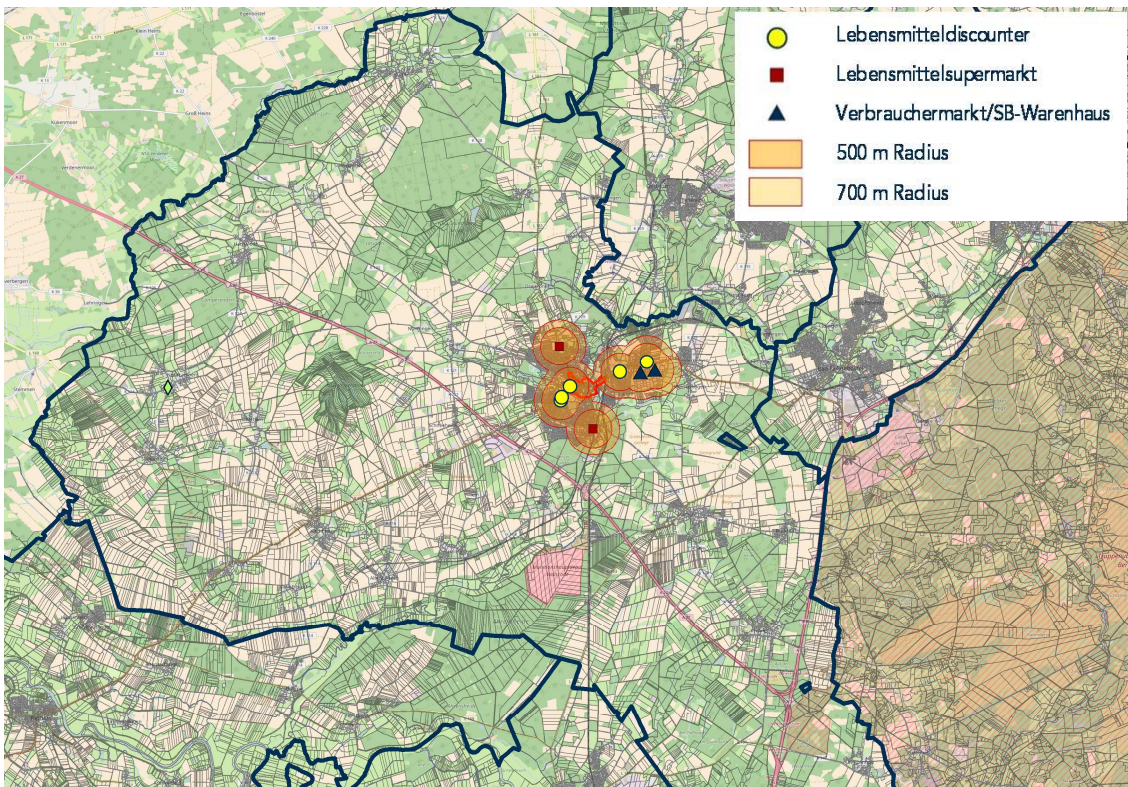
Nahversorgungssituation in Walsrode

Verkaufsflächenausstattung	▪ 0,68 m² VKF je EW Durchschnitt EWH-Raum: rd. 0,49 m² VKF/EW, Heidekreis: 0,58 m² VKF/EW
Verkaufsflächenanteil	▪ In den zentralen Versorgungsbereichen: rd. 25 % ▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 21 % ▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen rd. 54 %
Betriebstypenmix	▪ 5x Lebensmitteldiscounter (> ~400 m² VKF) ▪ 2x Supermarkt (~400 - ~2.000 m² VKF) ▪ 2x Verbrauchermarkt (~2.000 - ~5.000 m² VKF) ▪ 2x Getränkemarkt (> 200 m² VKF) ▪ ergänzt um 48 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)

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

Nahversorgungssituation in Walsrode

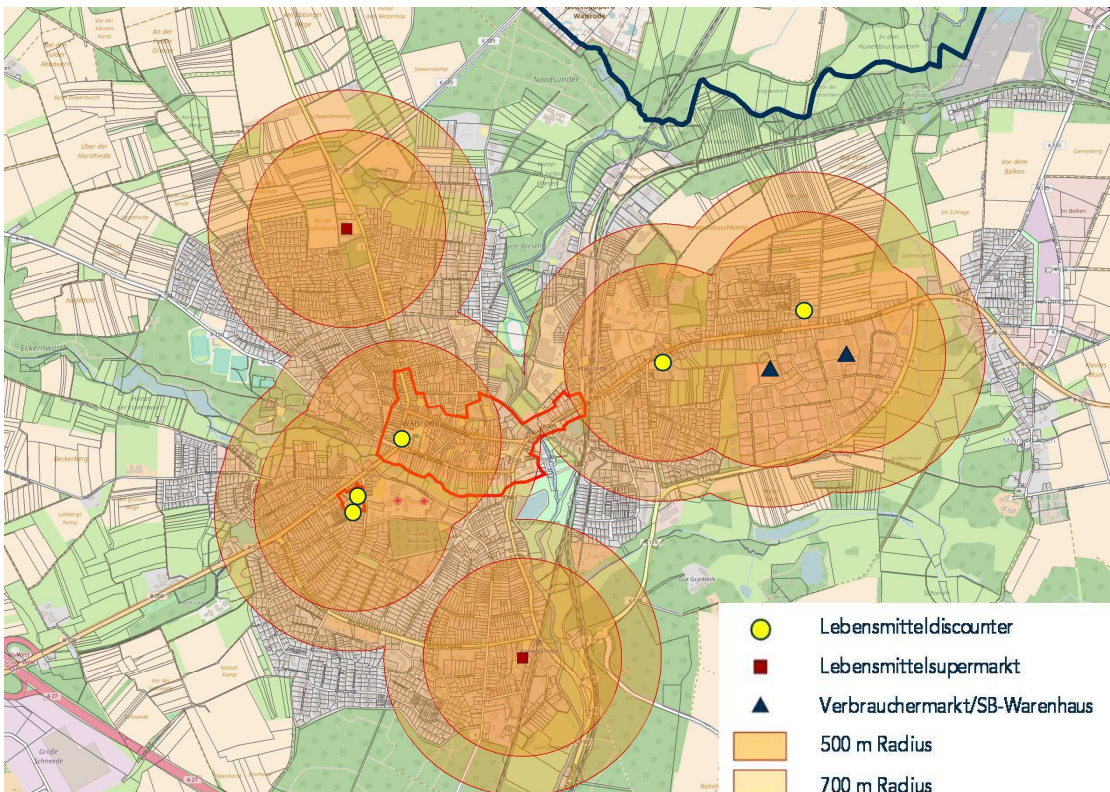
- Angebot konzentriert sich auf die Kernstadt von Walsrode
- Außerhalb der Kernstadt lediglich kleinteilige Lebensmittelmärkte vorhanden
- In keinem Ortsteil ein ausreichendes absatzwirtschaftliches Potenzial für einen strukturprägenden Anbieter (min. rd. 5.000 Einwohner) vorhanden
- Nordkampen: Kleiner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



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

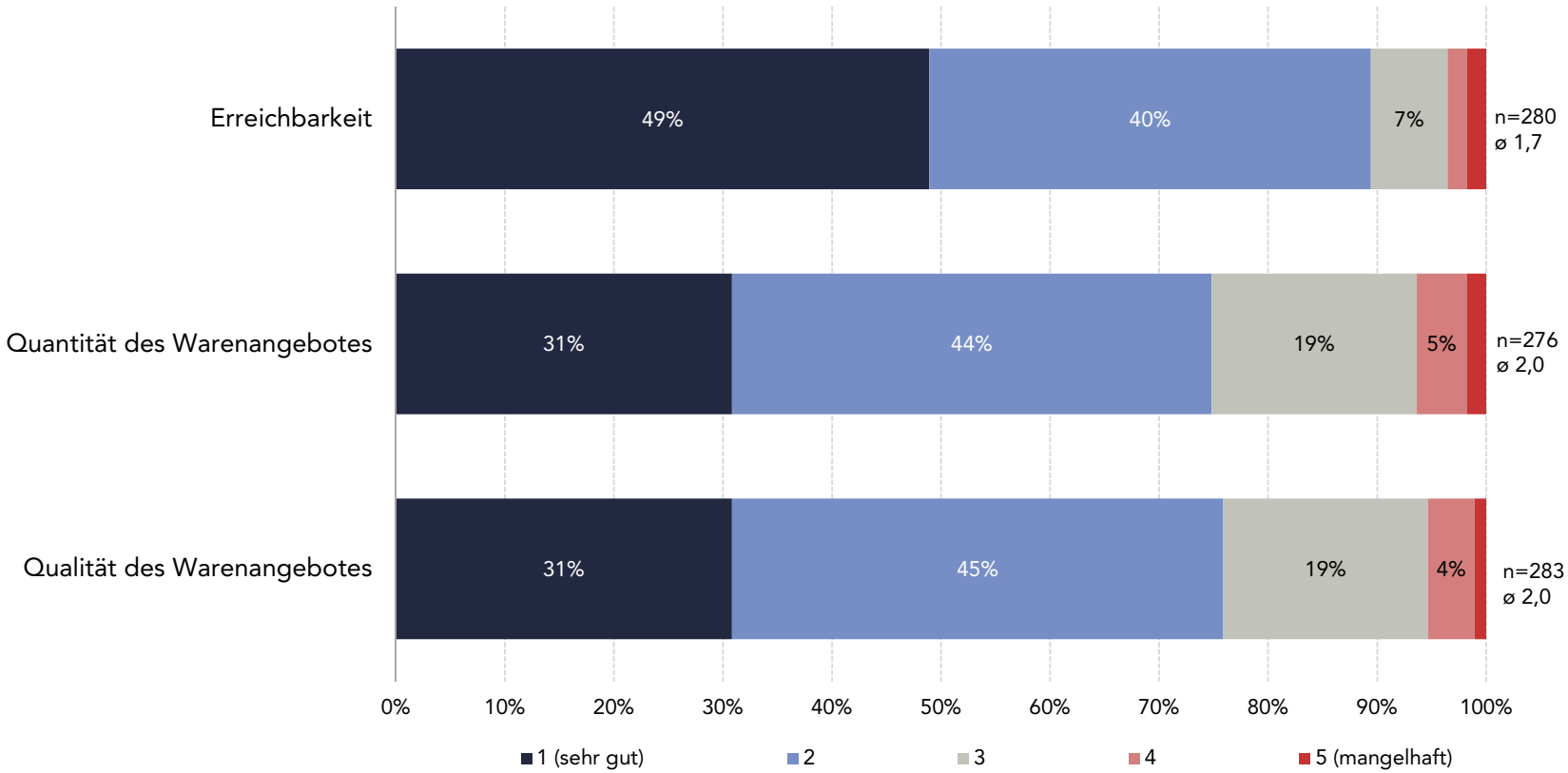
Nahversorgungssituation in Walsrode - Kernstadt

- 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

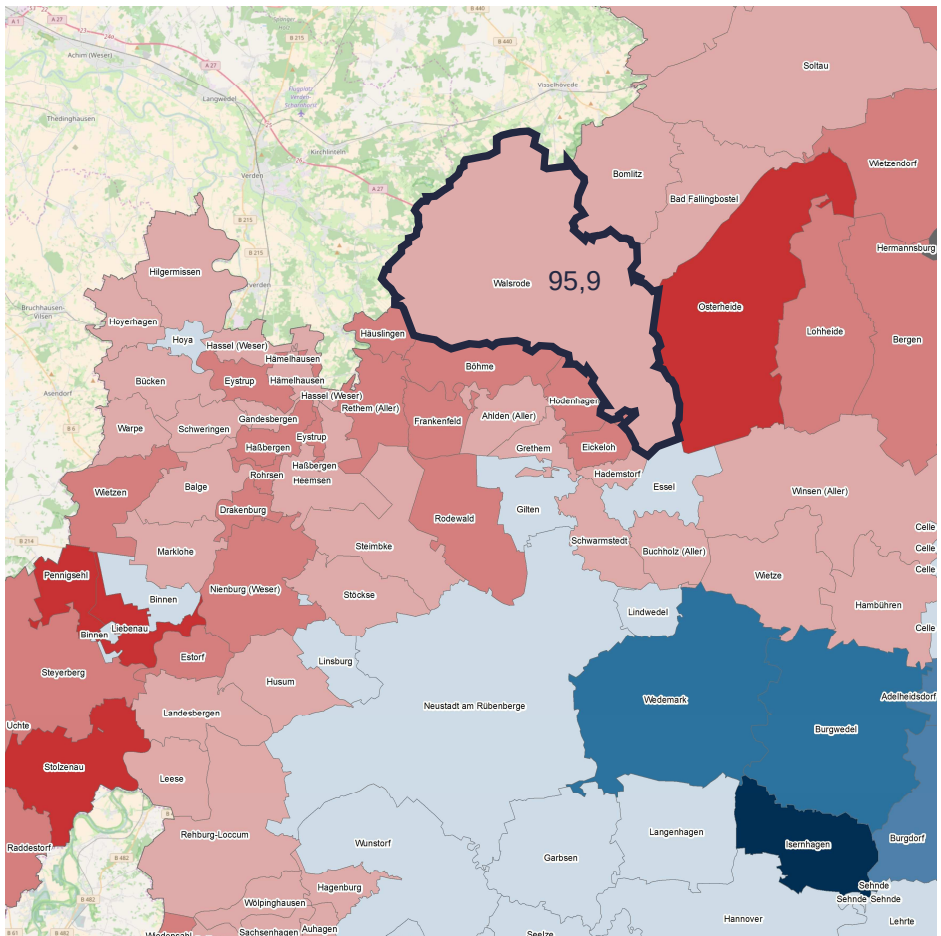
1. Darstellung der allgemeinen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Walsrode

2. Analyse und Bewertung der Angebotssituation
   - Einzelhandelsbestand
   - Nahversorgungssituation

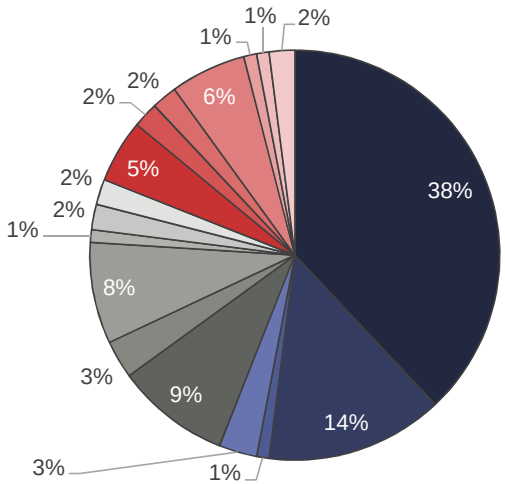
3. Analyse und Bewertung der Nachfragesituation

4. Ausblick auf die kommenden Schritte

Kaufkraftniveau Walsrode



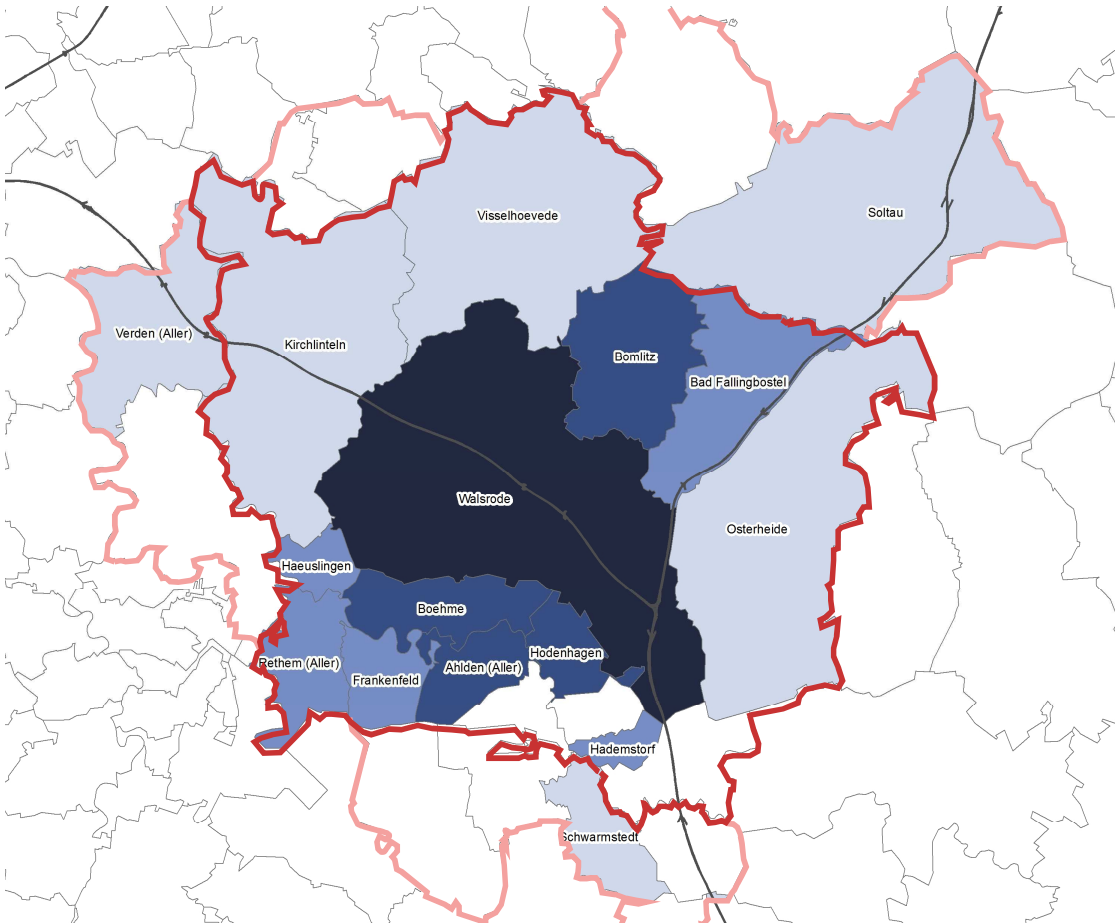
	< 90
	90 - 94,9
	95 - 99,9
	100 - 104,9
	105 - 109,9
	110 - 114,9
	115 - 119,9
	> 120



Gesamte Kaufkraft: 152,2 Mio. Euro

Quelle: Eigene Darstellung, MBResearch 2015

Herkunft der befragten Kunden



Zone II gem. Einzelhandelskonzept 2007

Zone III gem. Einzelhandelskonzept 2007

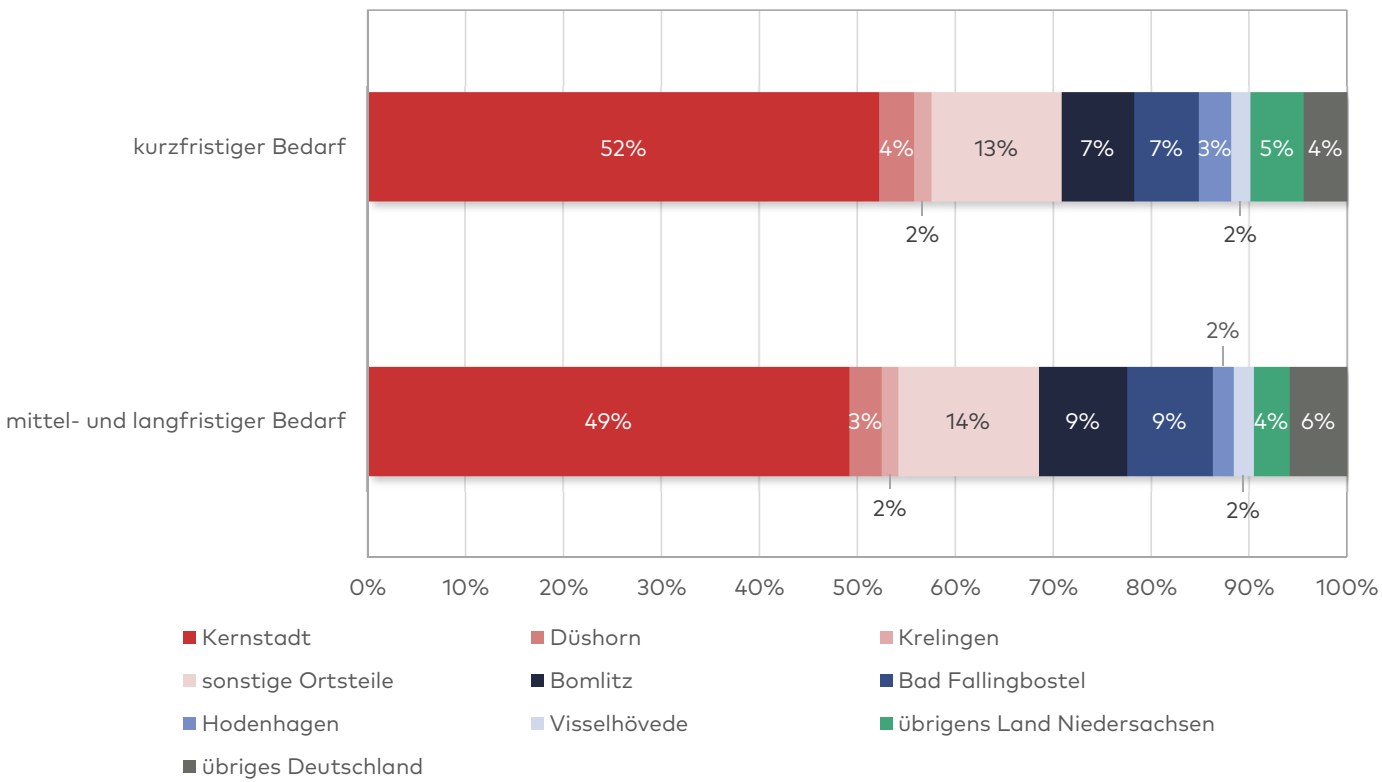
Kundenherkunftskoeffizent in Promille zur Bevölkerung

- 0,000691 - 0,010000
- 0,010001 - 0,029000
- 0,029001 - 0,040000
- 0,040001 - 0,106895

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

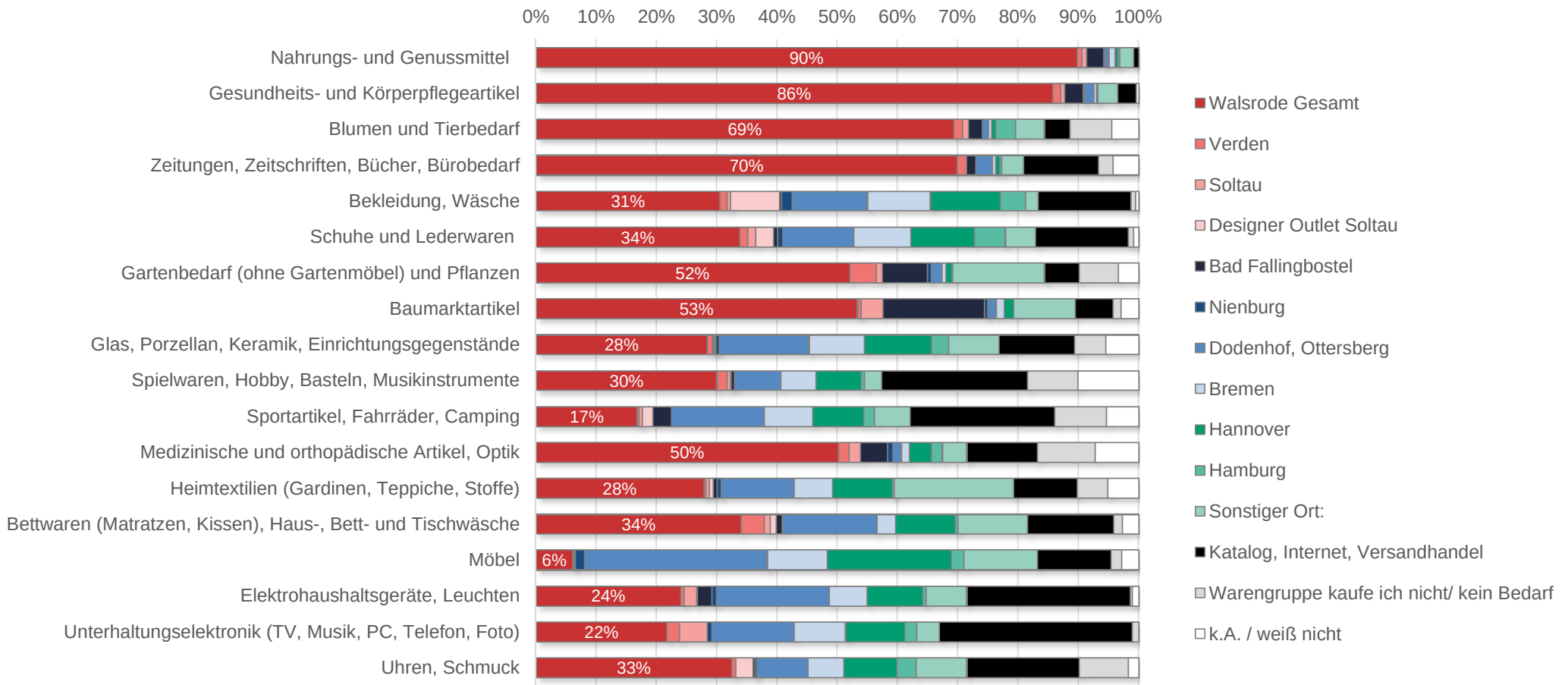
Kundenherkunftserhebung

„In welchem Ort(-teil) kommen Sie?“



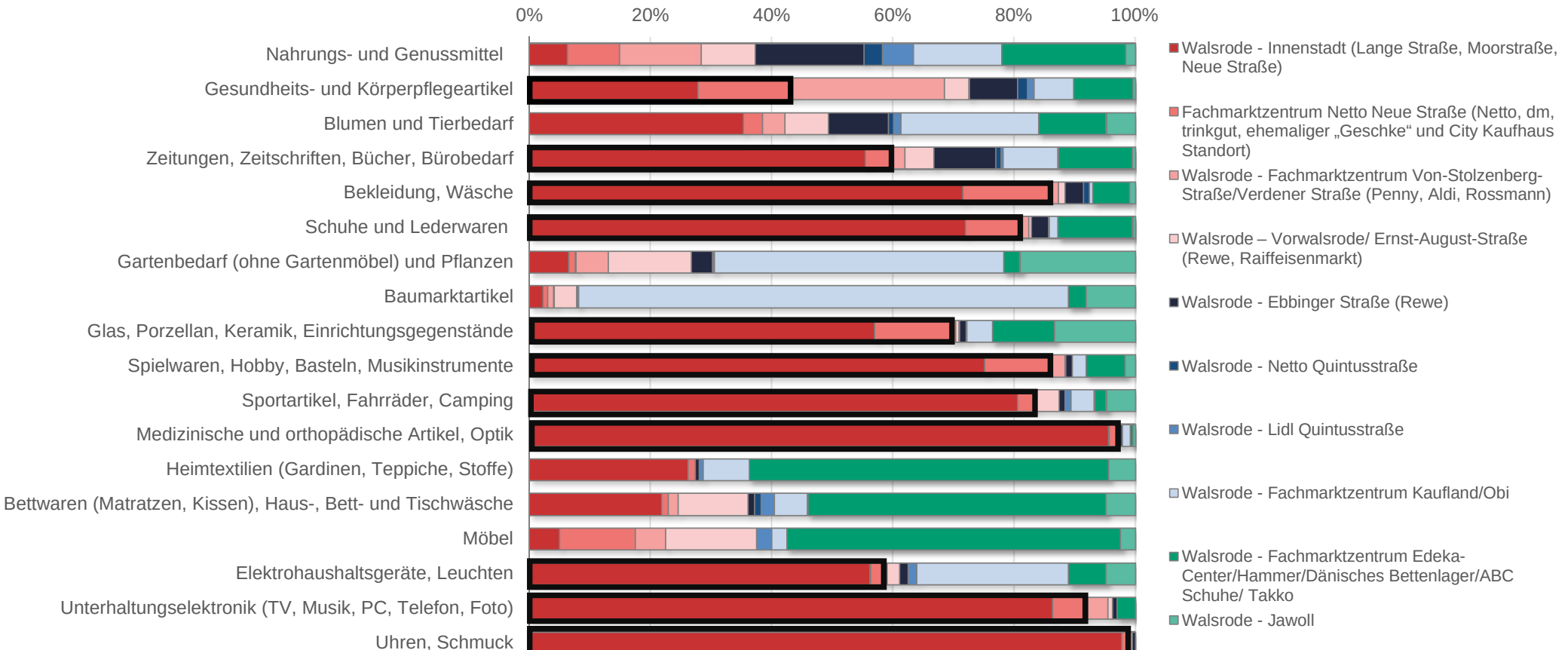
Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Kundenwohnortserhebung 01/2017

Online-Befragung: Einkaufsorientierung (regional)



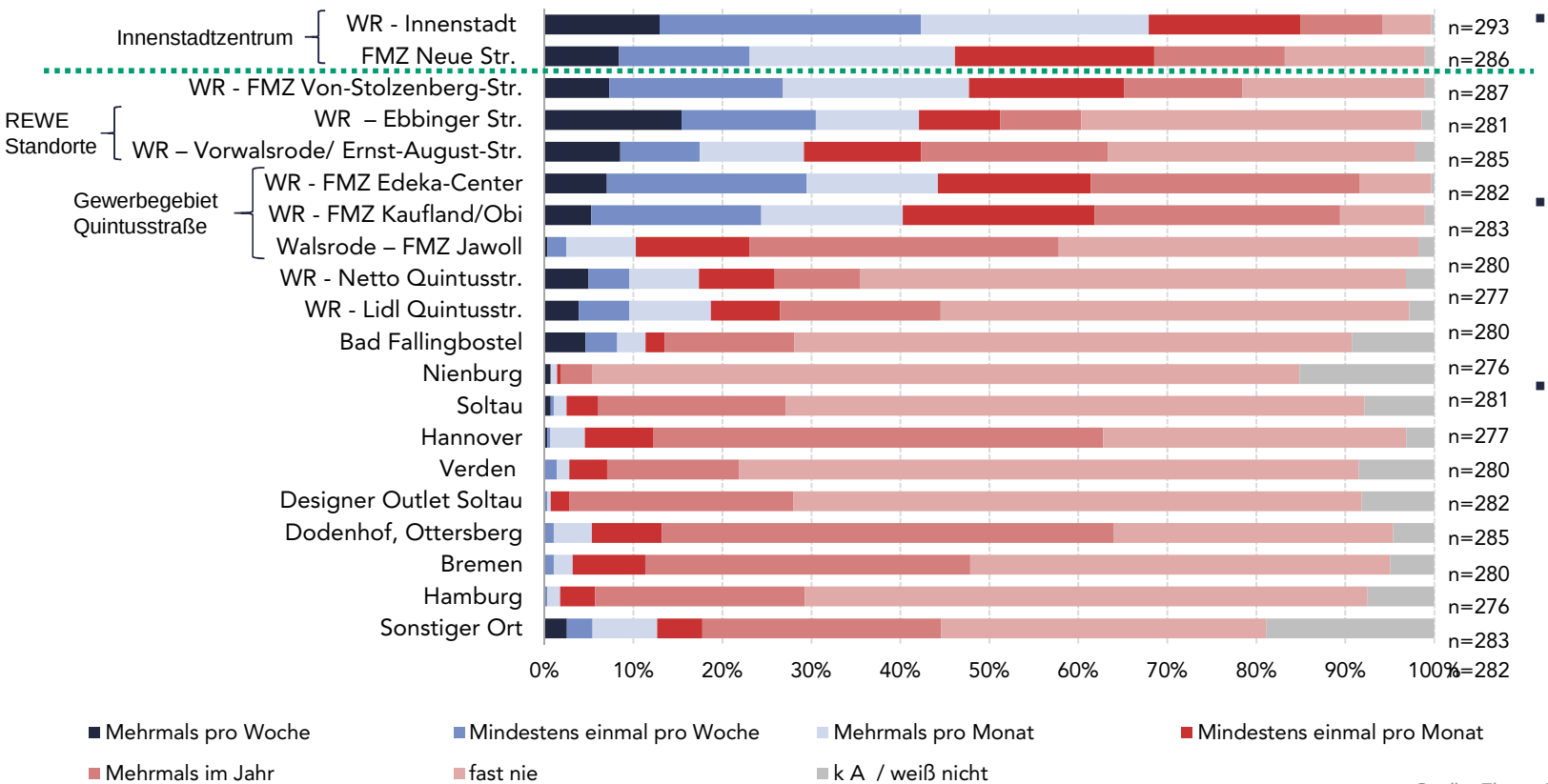
Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Online-Befragung 01/2017.

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-Ausstattungsniveau
- 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

Glossar

Abkürzung	Bedeutung
AK	Arbeitskreis
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunnutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
EW	Einwohner
EWH	Netzwerk Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover
FMZ	Fachmarktzentrum
GPK	Glas/ Porzellan/ Keramik
HK	Heidekreis
n	Anzahl
PBS	Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
rd.	Rund
SWOT	**S**trengths (Stärken), **W**eaknesses (Schwächen), **O**pportunities (Chancen) und **T**hreats (Risiken)
VKF	Verkaufsfläche
WR	Walsrode
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

Definition „Zentrale Versorgungsbereiche“

BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007; BVerwG: Urteil vom 17. Dezember 2009

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

- setzt eine gewisse Dichte von vorhandenen Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind

- die Qualifizierung zum ZVB setzt eine ***städtebaulich integrierte*** Lage voraus

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!