

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Wallenhorst

Vorstellung des aktuellen Zwischenstandes im Fachausschuss
Bauen, Planen, Straßen und Verkehr der Gemeinde Wallenhorst

7. September 2017

Martin Kremming (Projektleiter)

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

- > wir beraten. seit 1988.
- > spezialisiert auf die zukunft von stadt und land.
- > interdisziplinär. unabhängig. immer neu.
- > 70 Mitarbeiter. 8 Standorte. 1 Philosophie.
- > wir können. wir machen. für menschen.

Veranstaltungen
Tourismus
Citymanagement

Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Kulturwirtschaft
Marketing
Freizeitwirtschaft
Tagungs- und Kongresswirtschaft
Wirtschaftsförderung

Organisationsberatung
Immobilienentwicklung
Stadtentwicklung



Projektleitung Dipl.-Geogr. Martin Kremming

- geb. 1970 in Bremen, verheiratet, drei Kinder
- Studium der Geographie, Betriebswirtschaftslehre, Volkswirtschaftslehre und Stadtplanung an den Universitäten in Bremen, Hannover und Wien
- seit 1998 Projektleiter bei der cima



Schwerpunkte bei der cima:

- Markt- und Strukturuntersuchungen
- Einzelhandelsentwicklungskonzepte
- Immobilienwirtschaftliche Analysen
- Standort- und Verträglichkeitsanalysen
- Stadtmarketing- und Leitbildentwicklung
- Wirtschaftsstrukturuntersuchungen,
- Machbarkeits- und Nutzungskonzepte

wird im Projekt unterstützt von Dipl.-Geogr. Mark Hädicke

- geb. 1981 in Wismar, ledig, ein Kind
- Studium der Geographie, Raumplanungsrecht und Wirtschaftsverwaltungsrecht an der Universität Kiel
- seit 2014 Projektleiter bei der cima



Schwerpunkte bei der cima:

- Markt- und Strukturuntersuchungen
- Einzelhandelsgutachten/-konzepte
- Standort- und Verträglichkeitsanalysen
- Immobilienwirtschaftliche Analysen
- Bauplanungs- und Raumordnungsrecht

...Einzelhandelsanalysten,
Berater und Projektassistenten

Ein Einzelhandelskonzept ...

- eröffnet den Blick auf den Einzelhandel aus kommunaler Perspektive, nicht aus der Perspektive des einzelnen Betriebes
- soll nicht den Wettbewerb verhindern, sondern diesen auf gewollte Standorte konzentrieren
- schafft kein Baurecht oder lässt dieses automatisch ableiten
- kann keine Lücken im Baurecht schließen
- hebt nicht den Bestandsschutz existierender Betriebe auf
- ist nicht in Stein gemeißelt und muss fortgeschrieben werden, wenn es nicht mehr aktuell ist

Ein Einzelhandelskonzept kann...

- der Bauleitplanung eine rechtssichere Begründung und damit Steuerungs- und Lenkungsmöglichkeiten liefern
- eine rechtsbindende Wirkung entfalten, wenn die Inhalte in die Bauleitplanung der Gemeinde Wallenhorst überführt werden

Ein Einzelhandelskonzept besteht im Kern aus der Definition

- von Zielen und Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung
- von Zentralen Versorgungsbereichen
- einer ortsspezifischen Liste zentrenrelevanter Sortimente
- sowie der rechtssicheren Begründung der einzelnen Bausteine

Das Einzelhandelskonzept gewinnt an Rechtssicherheit, wenn es von der Gemeinde Wallenhorst beschlossen wird

Analyse des Einzelhandels

Einzelhandelsbestandserhebung



Bürger- und Passantenbefragung (3. + 4. Aug)



Onlinebefragung (28. Juli bis 31. Aug)



Angebots- und Nachfrageanalyse



Bewertung der Einzelhandelssituation



Einzelhandelskonzept

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Sortimentsliste Wallenhorst

Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

Empfehlungen zur Umsetzung

Ein Blick in die Analysewerkstatt...

- die **Berechnung der örtlichen Kaufkraftpotenziale** basiert auf Daten der Gemeinde Wallenhorst (Stand: 09.06.2017)
- die **Ermittlung der Anzahl an Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen** insgesamt sowie auf Sortimentsebene beruht auf der cima Einzelhandelsbestandserhebung (03.07. bis 14.07.2017)
- ergänzende **Informationen zur Einzelhandelssituation** in der Gemeinde Wallenhorst wurden in den **Expertengesprächen** gesammelt (02.08.2017)
- eine **Einschätzung der Stärken und Schwächen des Einzelhandels** liefern die **Befragung der Passanten und Bürger** der Gemeinde Wallenhorst (Donnerstag 03.08. u. Freitag 04.08.2017) sowie die **Online-Befragung** (28.07. - 31.08.2017)
- die Befragungsergebnisse werden u.a. zur **Abgrenzung des Marktgebietes**, der **Berechnung der Kaufkraftpotenziale**, der **Ableitung der Umsätze im Einzelhandel** sowie der **Ermittlung der Handelszentralitäten** herangezogen

Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Erste Einzelhandelsstrukturdaten: Marktgebiet

CIMA.

Gemeinde Wallenhorst: 23.941 Einwohner
Kaufkraftpotenzial: 142,6 Mio. €



Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Nachfrageanalyse insgesamt



- 23.941 Einwohner
am 09.06.2017
- Kaufkraftkennziffer: 101,1
(D = 100; NDS = 99,4)
- Pro-Kopf-Ausgabesatz im
Einzelhandel: 5.957 €
(brutto, p.a.; D = 5.890 €)
- Nachfragepotenzial der
Bevölkerung in Wallenhorst:
142,6 Mio. € (brutto, p.a.)
 - davon 77,1 Mio. €
im periodischen Bedarf
 - und 65,5 Mio. €
im aperiodischen Bedarf

cima Warengruppe	Gemeinde Wallenhorst
Periodischer Bedarf insgesamt	77,1
Nahrungs- und Genussmittel	51,9
Gesundheit und Körperpflege	23,1
Zeitschriften, Schnittblumen	2,1
Aperiodischer Bedarf insgesamt	65,5
Bekleidung, Wäsche	11,9
Schuhe, Lederwaren	3,9
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	3,9
Uhren, Schmuck	1,8
Bücher, Schreibwaren	2,5
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	11,1
Sportartikel, Fahrräder	4,3
Spielwaren	1,3
Hobbybedarf	0,4
Zooartikel	1,2
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2,0
Möbel, Antiquitäten	8,0
Heimtextilien	1,7
Baumarktartikel, Gartenbedarf	11,3
Einzelhandel insgesamt	142,6

Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Angebotsanalyse insgesamt



Ist-Situation (07/2017), d.h. ohne Aldi-Verlagerung (Hansastr.), ohne Rewe-Schließung, ohne Rossmann-Ansiedlung

- In Wallenhorst wurden aktuell 104 Einzelhandelsbetriebe erfasst
- Mit einer Gesamtverkaufsfläche von 70.665 m²
- Und einem Umsatz von 160,7 Mio. €

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	48,0	13.365	69,2
Nahrungs- und Genussmittel	36,0	11.035	49,7
Gesundheit und Körperpflege	8,0	1.740	17,4
Zeitschriften, Schnittblumen	4,0	590	2,0
Aperiodischer Bedarf insgesamt	56,0	57.300	91,6
Bekleidung, Wäsche	7	2.270	6,5
Schuhe, Lederwaren	2	490	2,1
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	5	430	2,8
Uhren, Schmuck	3	145	1,2
Bücher, Schreibwaren	3	545	2,1
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	5	1.325	4,3
Sportartikel, Fahrräder	2	620	1,9
Spielwaren	1	2.625	4,6
Hobbybedarf	0	-	-
Zooartikel	1	1.045	1,5
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	5	4.285	6,0
Möbel	8	26.605	36,5
Heimtextilien	3	1.790	4,2
Baumarktartikel, Gartenbedarf	11	15.125	18,0
Einzelhandel insgesamt	104,0	70.665	160,7

Hobbybedarf =
Musikinstrumente,
Waffen, Sammelhobbies
(Briefmarken, Münzen, etc.)



Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Einzelhandelszentralität insgesamt

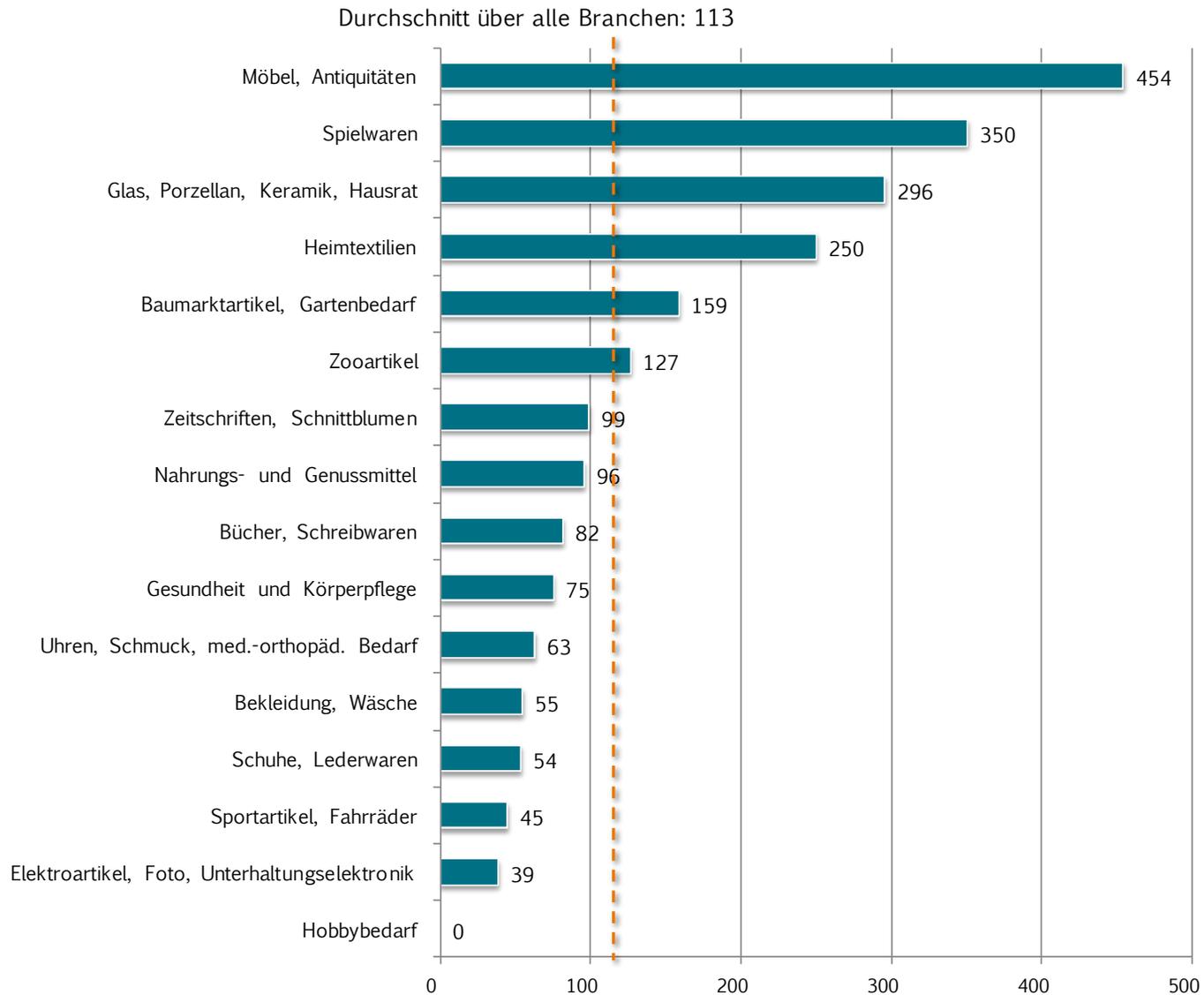


- Einzelhandelszentralität insgesamt: 113 %
- Einzelhandelszentralität periodischer Bedarf: 90 %
- Einzelhandelszentralität aperiodischer Bedarf: 140 %

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfrage- volumen in Mio. €	Handels- zentralität in % 2017
Periodischer Bedarf insgesamt	69,2	77,1	90
Nahrungs- und Genussmittel	49,7	51,9	96
Gesundheit und Körperpflege	17,4	23,1	75
Zeitschriften, Schnittblumen	2,0	2,1	99
Aperiodischer Bedarf insgesamt	91,6	65,5	140
Bekleidung, Wäsche	6,5	11,9	55
Schuhe, Lederwaren	2,1	3,9	54
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	2,8	3,9	70
Uhren, Schmuck	1,2	1,8	63
Bücher, Schreibwaren	2,1	2,5	82
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	4,3	11,1	39
Sportartikel, Fahrräder	1,9	4,3	45
Spielwaren	4,6	1,3	350
Hobbybedarf	-	0,4	-
Zooartikel	1,5	1,2	127
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	6,0	2,0	296
Möbel	36,5	8,0	454
Heimtextilien	4,2	1,7	250
Baumarktartikel, Gartenbedarf	18,0	11,3	159
Einzelhandel insgesamt	160,7	142,6	113

Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Einzelhandelszentralität – Ranking



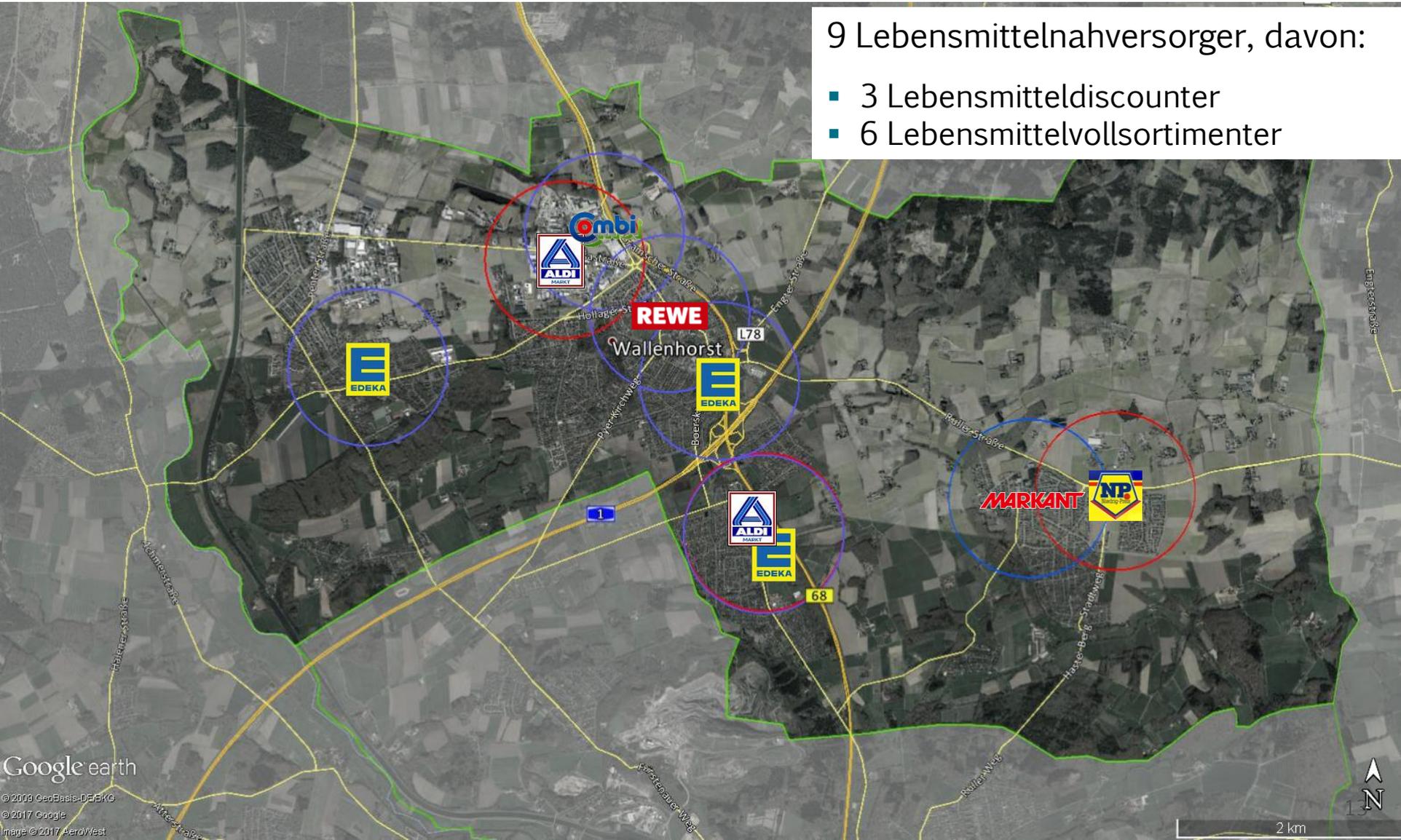
Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Nahversorgungssituation: Stand 07/2017

CIMA.

9 Lebensmittelnahversorger, davon:

- 3 Lebensmitteldiscounter
- 6 Lebensmittelvollsortimenter



Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Einzelhandelsstrukturdaten: Ortsteillagen



Nachfragepotenzial
(in Mio. €)
nach Ortsteilen

cima Warengruppe	Ortsteil Wallenhorst	Ortsteil Hollage	Ortsteil Lechtingen	Ortsteil Rulle
Periodischer Bedarf insgesamt	15,7	30,8	15,3	15,2
Nahrungs- und Genussmittel	10,6	20,8	10,3	10,3
Gesundheit und Körperpflege	4,7	9,2	4,6	4,6
Zeitschriften, Schnittblumen	0,4	0,8	0,4	0,4
Aperiodischer Bedarf insgesamt	13,4	26,2	13,0	13,0
Bekleidung, Wäsche	2,4	4,8	2,4	2,4
Schuhe, Lederwaren	0,8	1,6	0,8	0,8
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	0,8	1,6	0,8	0,8
Uhren, Schmuck	0,4	0,7	0,4	0,4
Bücher, Schreibwaren	0,5	1,0	0,5	0,5
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	2,3	4,4	2,2	2,2
Sportartikel, Fahrräder	0,9	1,7	0,9	0,9
Spielwaren	0,3	0,5	0,3	0,3
Hobbybedarf	0,1	0,2	0,1	0,1
Zooartikel	0,2	0,5	0,2	0,2
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,4	0,8	0,4	0,4
Möbel	1,6	3,2	1,6	1,6
Heimtextilien	0,3	0,7	0,3	0,3
Baumarktartikel, Gartenbedarf	2,3	4,5	2,2	2,2
Einzelhandel insgesamt	29,1	57,0	28,3	28,2
Einwohner	4.889	9.569	4.751	4.732

Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Versorgungssituation je Ortsteil (Stand 07/2017)



Kennwert „Verkaufsfläche (in m²) je Einwohner“:

	Ortsteil Wallenhorst	Ortsteil Hollage	Ortsteil Lechtingen	Ortsteil Rulle	Wallenhorst gesamt
periodischer Bedarf	1,35	0,22	0,62	0,37	0,56
aperiodischer Bedarf	9,31	0,47	1,44	0,09	2,39
Einzelhandel insgesamt	10,66	0,69	2,05	0,46	2,95
Einwohner	4.889	9.569	4.751	4.732	23.941

Kennwert „Einzelhandelszentralität“:

	Ortsteil Wallenhorst	Ortsteil Hollage	Ortsteil Lechtingen	Ortsteil Rulle	Wallenhorst gesamt
periodischer Bedarf	183	38	130	58	90
aperiodischer Bedarf	566	23	68	7	140
Einzelhandel insgesamt	359	31	102	34	113
Einwohner	4.889	9.569	4.751	4.732	23.941

Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Versorgungssituation je Ortsteil: Entwicklung 2018



Verkaufsfläche (in m²) je Einwohner – Ist-Situation 07/2017:

	Ortsteil Wallenhorst	Ortsteil Hollage	Ortsteil Lechtingen	Ortsteil Rulle	Wallenhorst gesamt
periodischer Bedarf	1,35	0,22	0,62	0,37	0,56
aperiodischer Bedarf	9,31	0,47	1,44	0,09	2,39
Einzelhandel insgesamt	10,66	0,69	2,05	0,46	2,95
Einwohner	4.889	9.569	4.751	4.732	23.941



Verkaufsfläche (in m²) je Einwohner – Perspektive 2018

	Ortsteil Wallenhorst	Ortsteil Hollage	Ortsteil Lechtingen	Ortsteil Rulle	Wallenhorst gesamt
periodischer Bedarf	1,37	0,22	0,62	0,37	0,56
aperiodischer Bedarf	9,10	0,47	1,44	0,09	2,35
Einzelhandel insgesamt	10,47	0,69	2,05	0,46	2,91
Einwohner	4.889	9.569	4.751	4.732	23.941

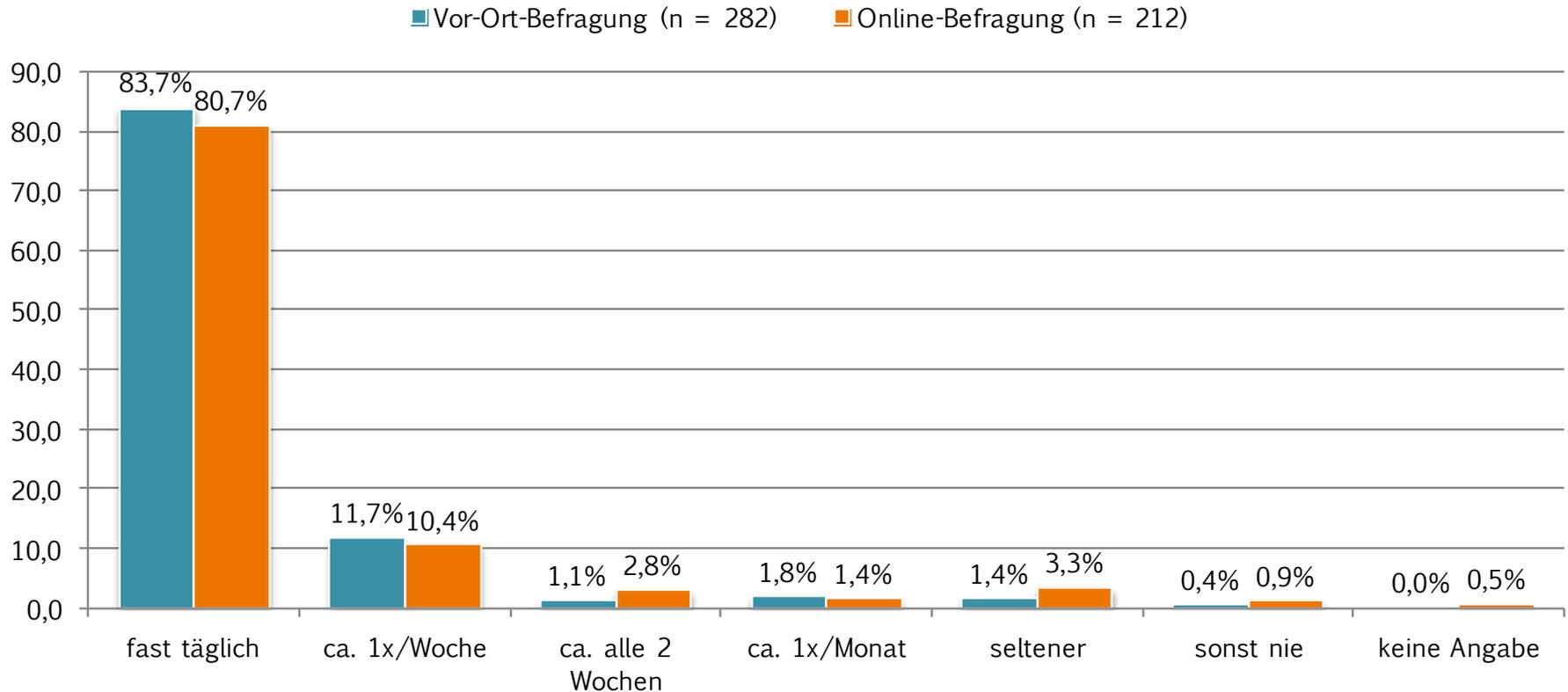
Methodik

- **Passanten- und Bürgerbefragung:** an zwei Tagen (Donnerstag, 03.08. und Freitag 04.08.2017), jeweils 9 bis 18 Uhr, in den vier Ortsteillagen Wallenhorst, Hollage, Lechtingen und Rulle
- Bei der Passanten- und Bürgerbefragung wurden 282 Interviews geführt (Donnerstag 117 Personen, Freitag 165 Personen)

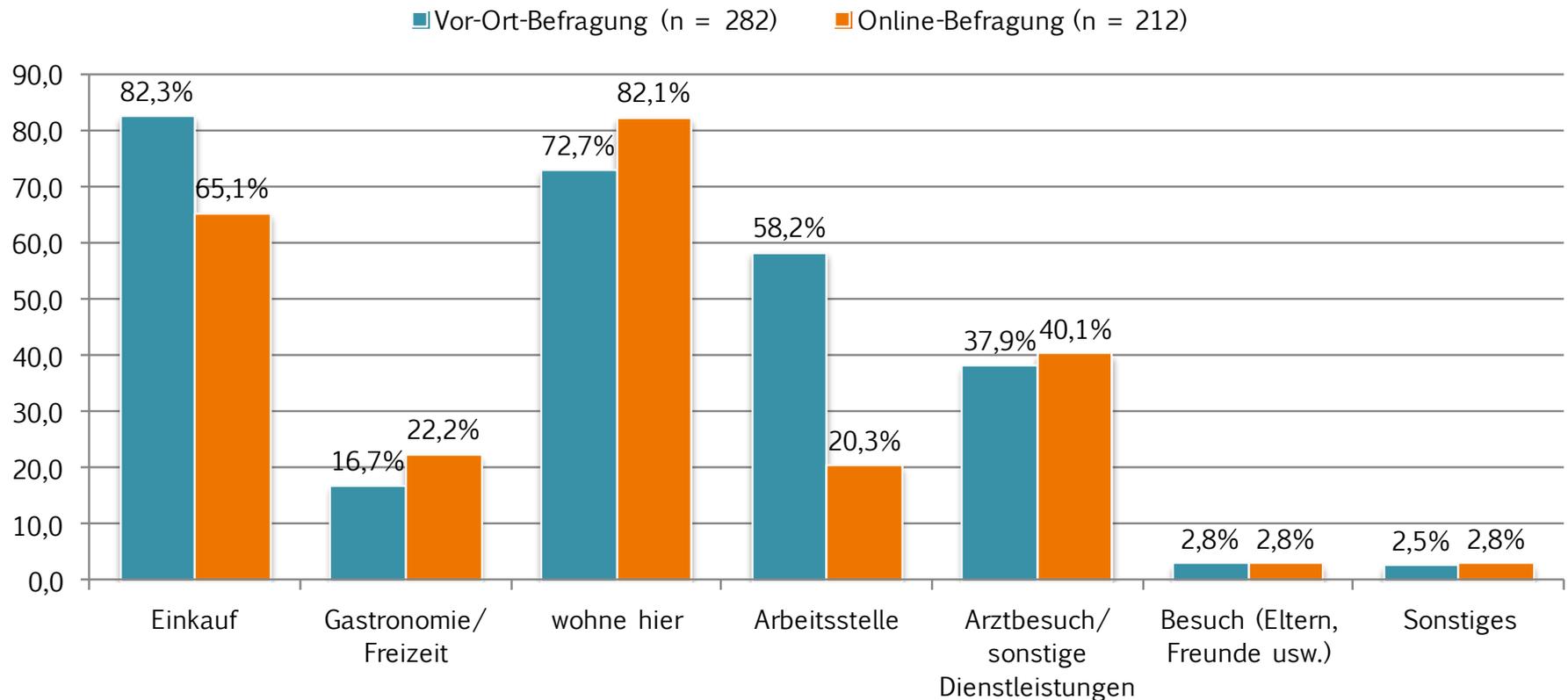
- Die **Online-Befragung** war vom 28.07. bis 31.08.2017 ausfüllbar
- Der Online-Fragebogen wurde von 212 Personen bis zum Ende ausgefüllt

- Fragen und Struktur des Fragebogen waren identisch aufgebaut, sodass eine unmittelbare Vergleichbarkeit besteht und abschließend eine gemeinsame Auswertung der Ergebnisse ermöglicht wurde.

1. „Wie häufig besuchen Sie die Gemeinde Wallenhorst?“



2. „Was ist normalerweise der Grund für Ihren Aufenthalt hier in Wallenhorst?“ (Mehrfachnennungen möglich)

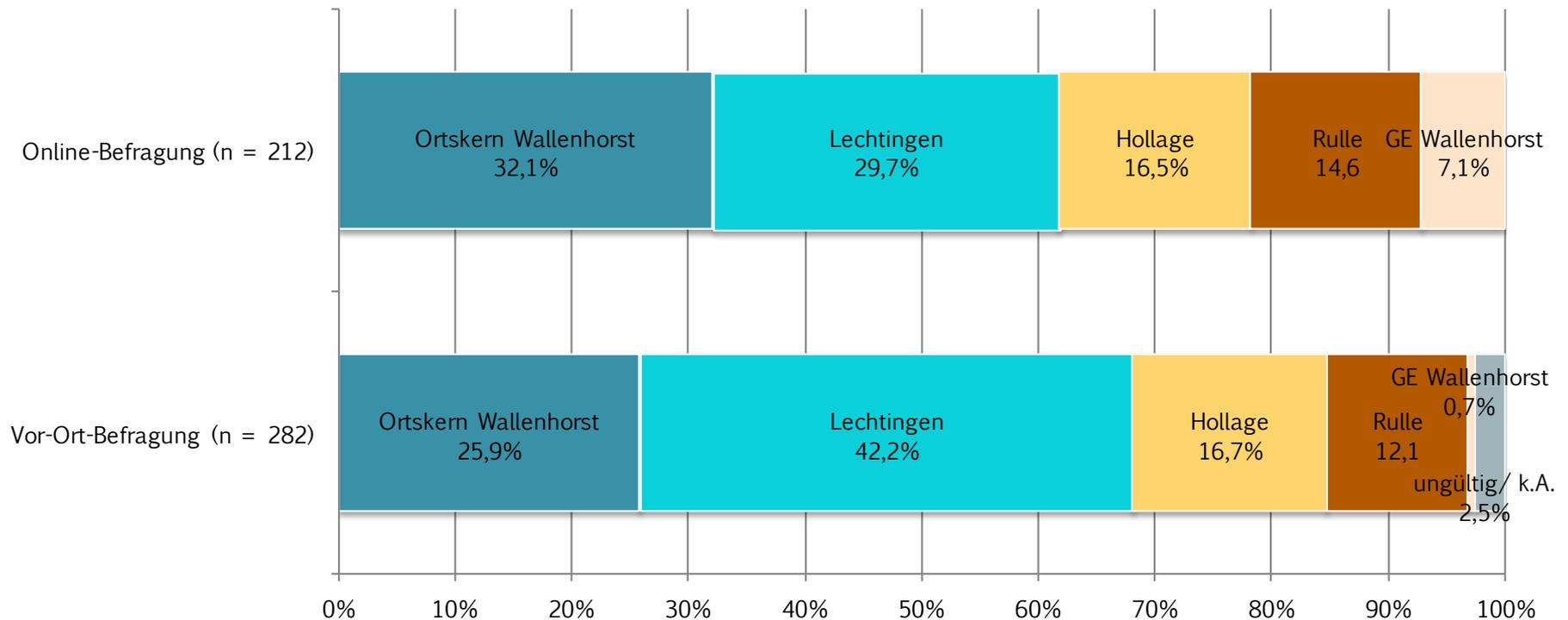


Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Ergebnisse der Passanten- und Online-Befragung



3. „Welchen Einzelhandelsstandort von Wallenhorst suchen Sie am häufigsten auf?“

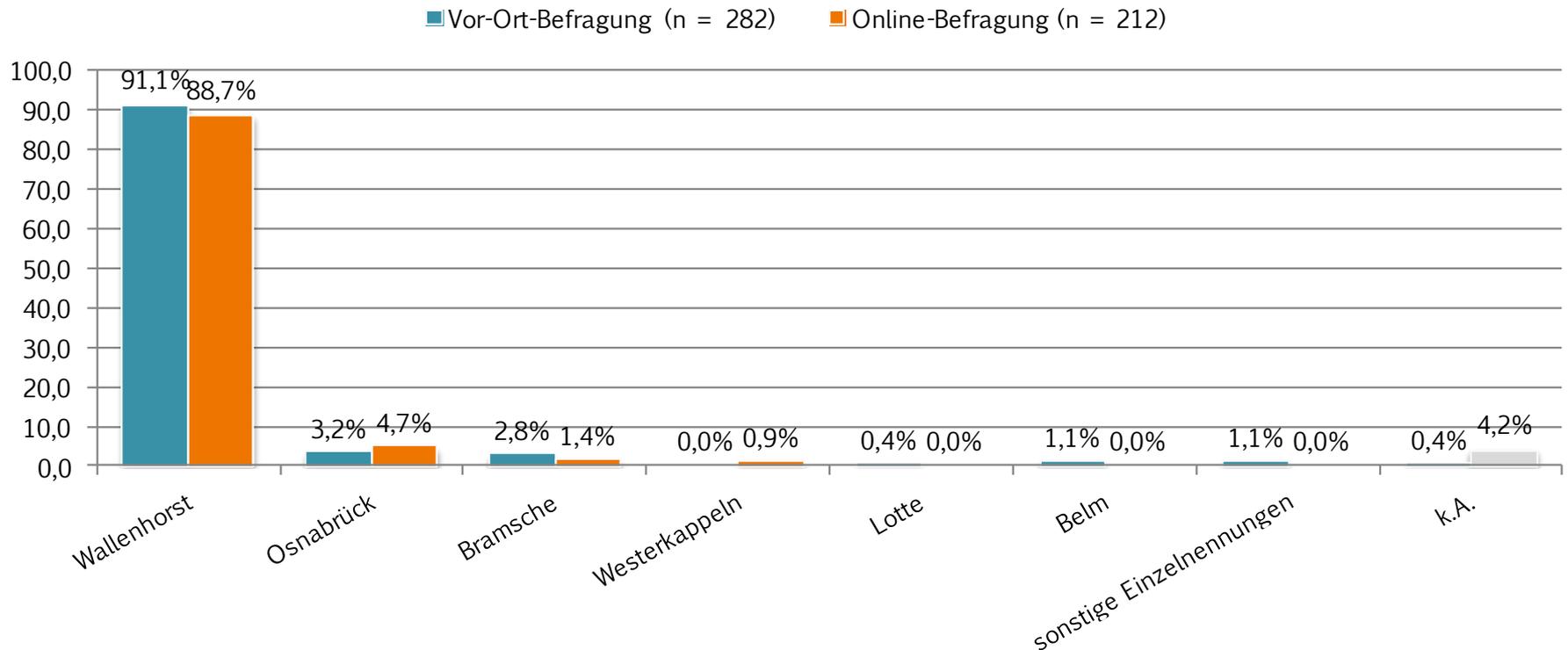


Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Ergebnisse der Passanten- und Online-Befragung



4. „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein? Haupteinkaufsort?“ - Lebensmittel -

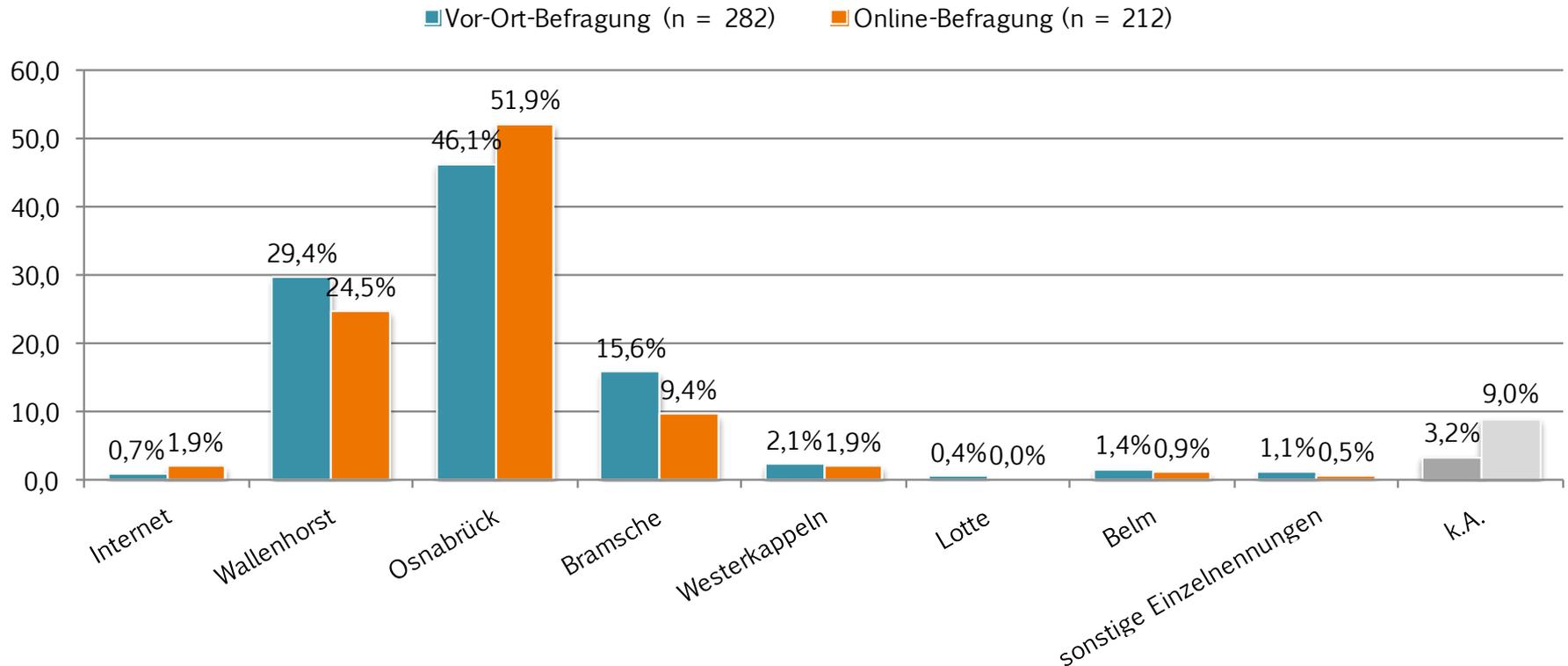


Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Ergebnisse der Passanten- und Online-Befragung



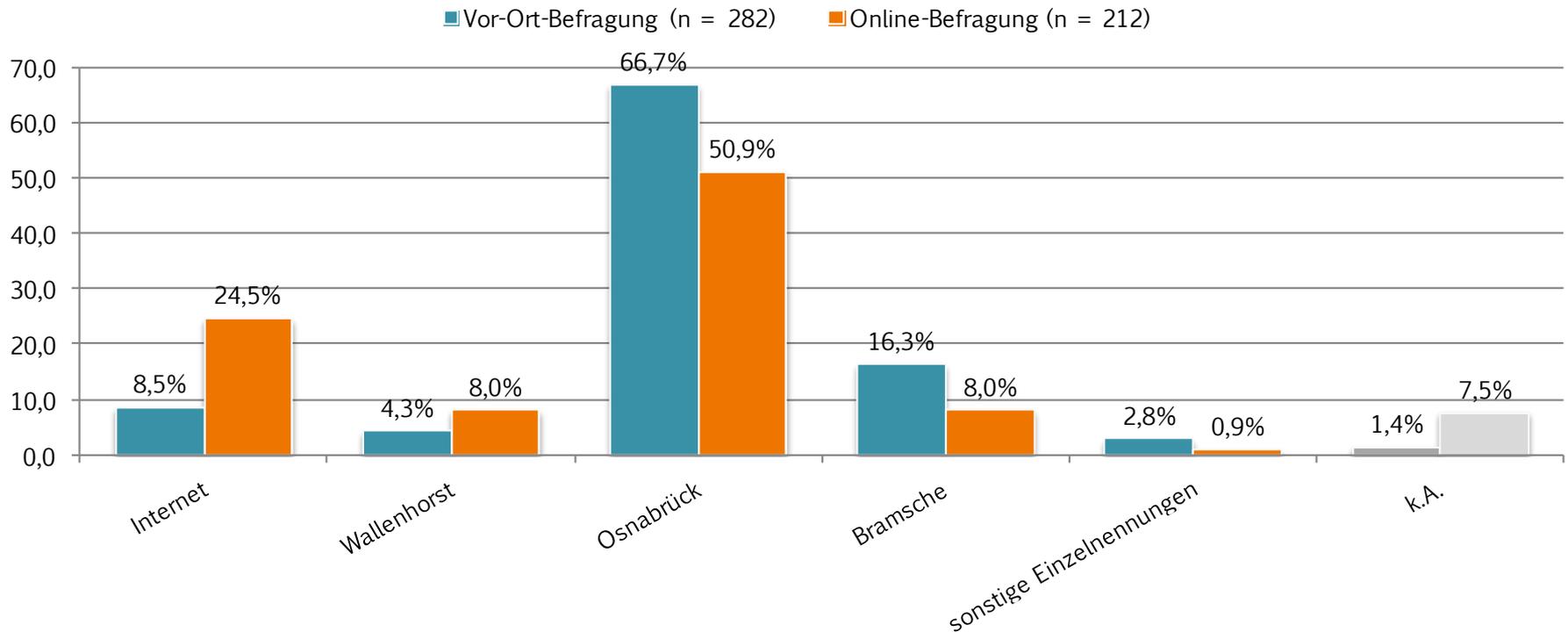
4. „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein? Haupteinkaufsort?“ - Drogeriewaren -



Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Ergebnisse der Passanten- und Online-Befragung

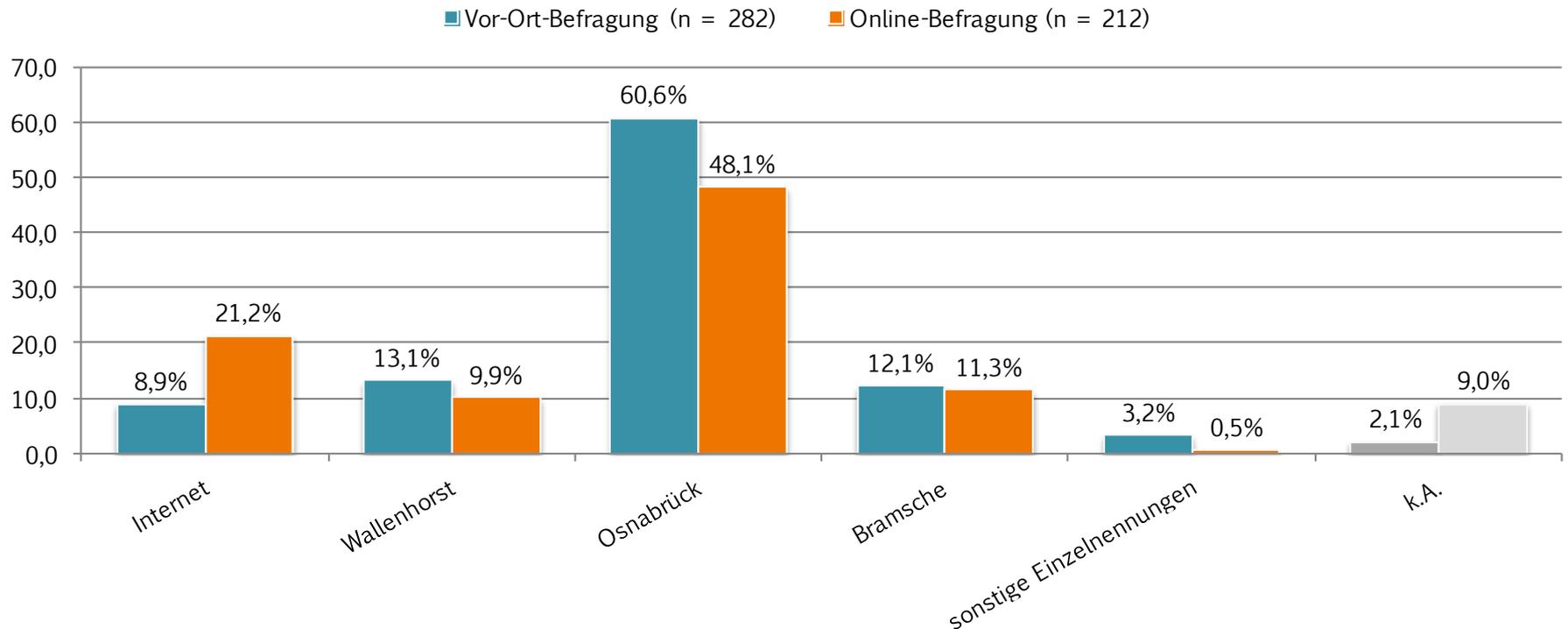
4. „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein? Haupteinkaufsort?“ - Bekleidung, Wäsche -



Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Ergebnisse der Passanten- und Online-Befragung

4. „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein? Haupteinkaufsort?“ - Schuhe, Lederwaren -

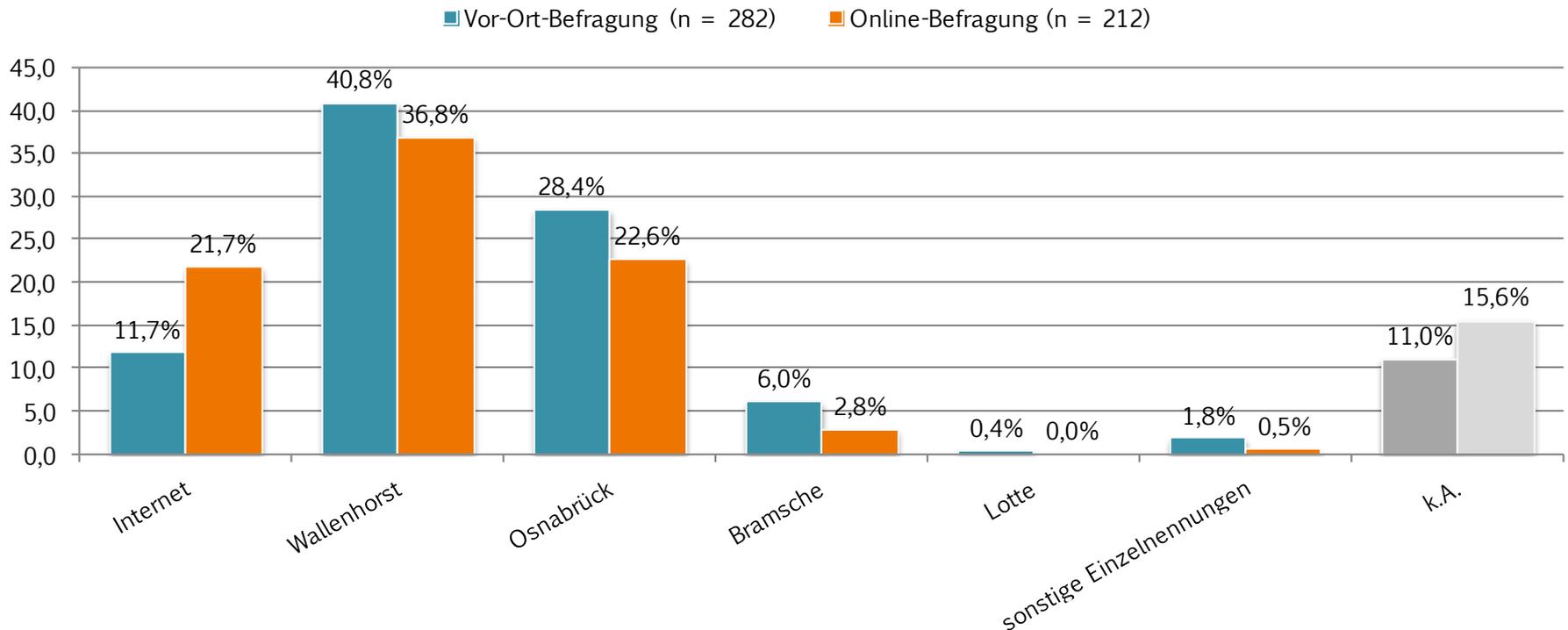


Einzelhandelskonzept Wallenhorst

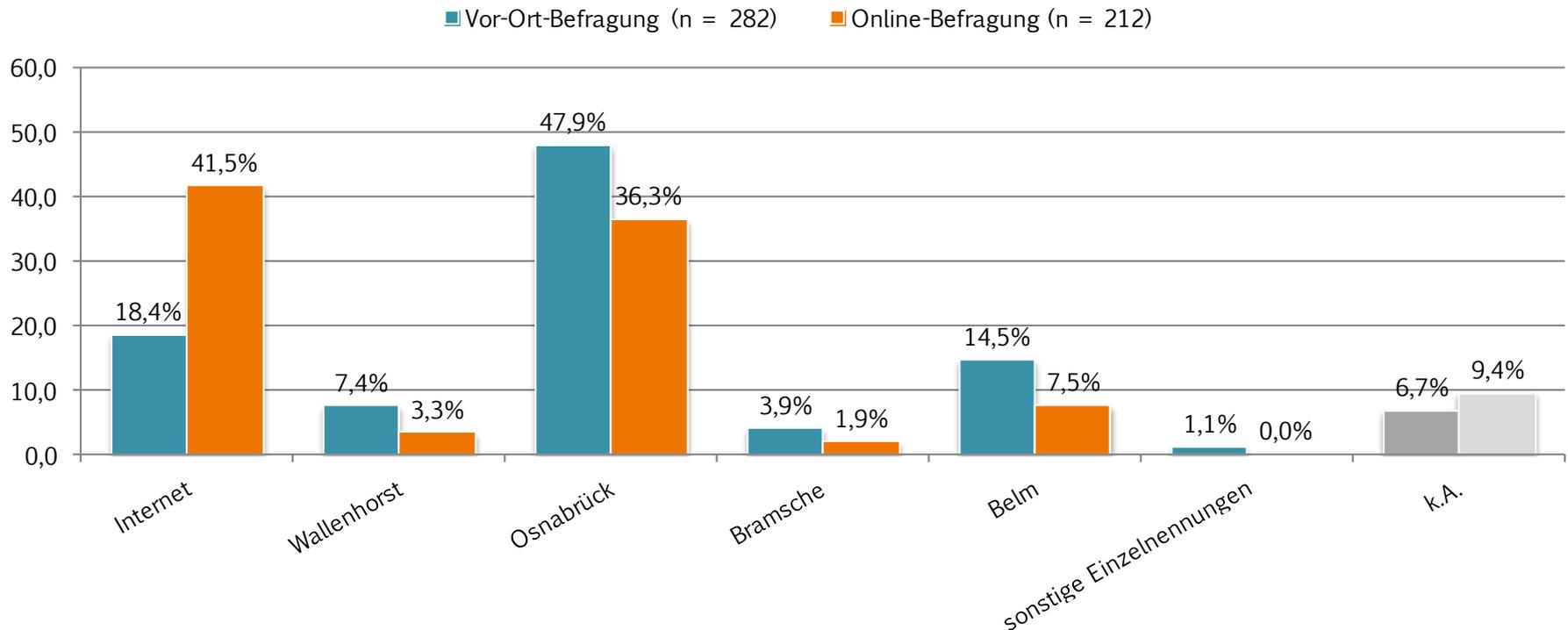
Ergebnisse der Passanten- und Online-Befragung



4. „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein? Haupteinkaufsort?“ - Bücher, Schreibwaren, Presseartikel -



4. „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein? Haupteinkaufsort?“ - Elektroartikel, Unterhaltungselektronik -

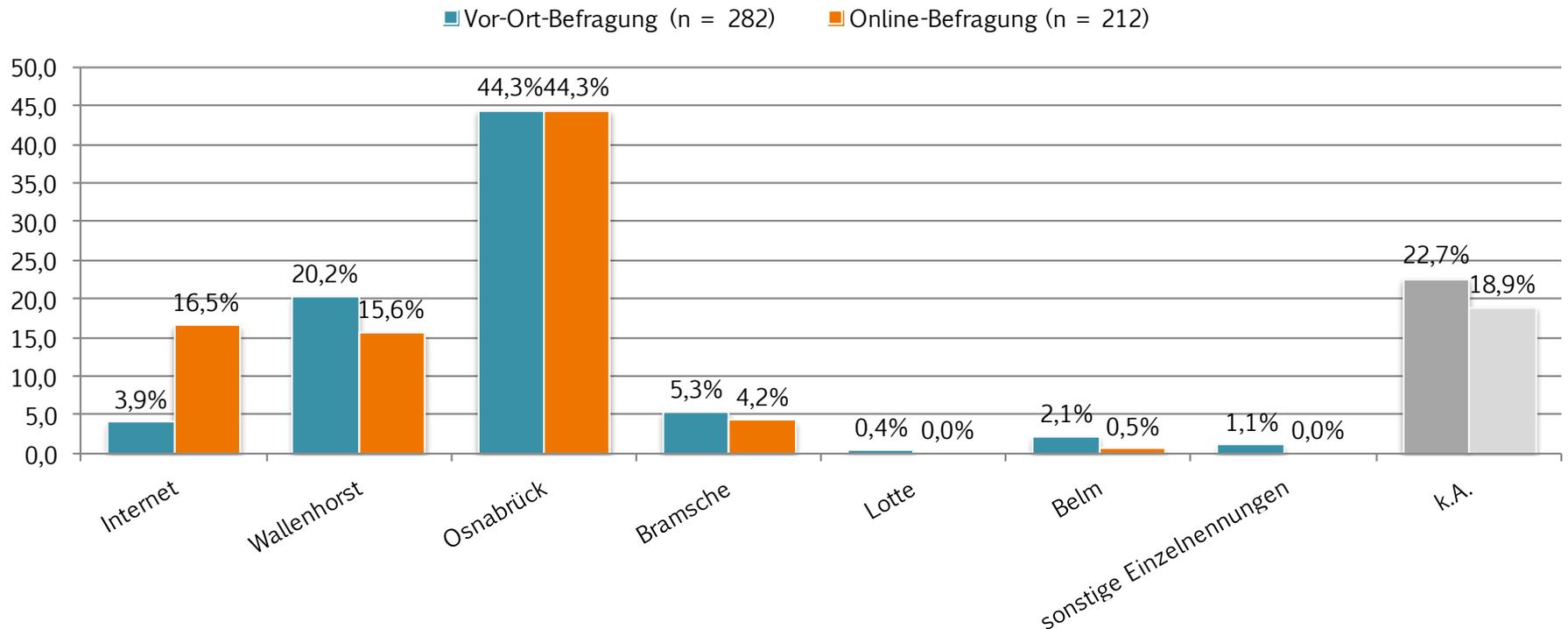


Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Ergebnisse der Passanten- und Online-Befragung



4. „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein? Haupteinkaufsort?“ - Hausrat, Glas, Porzellan -

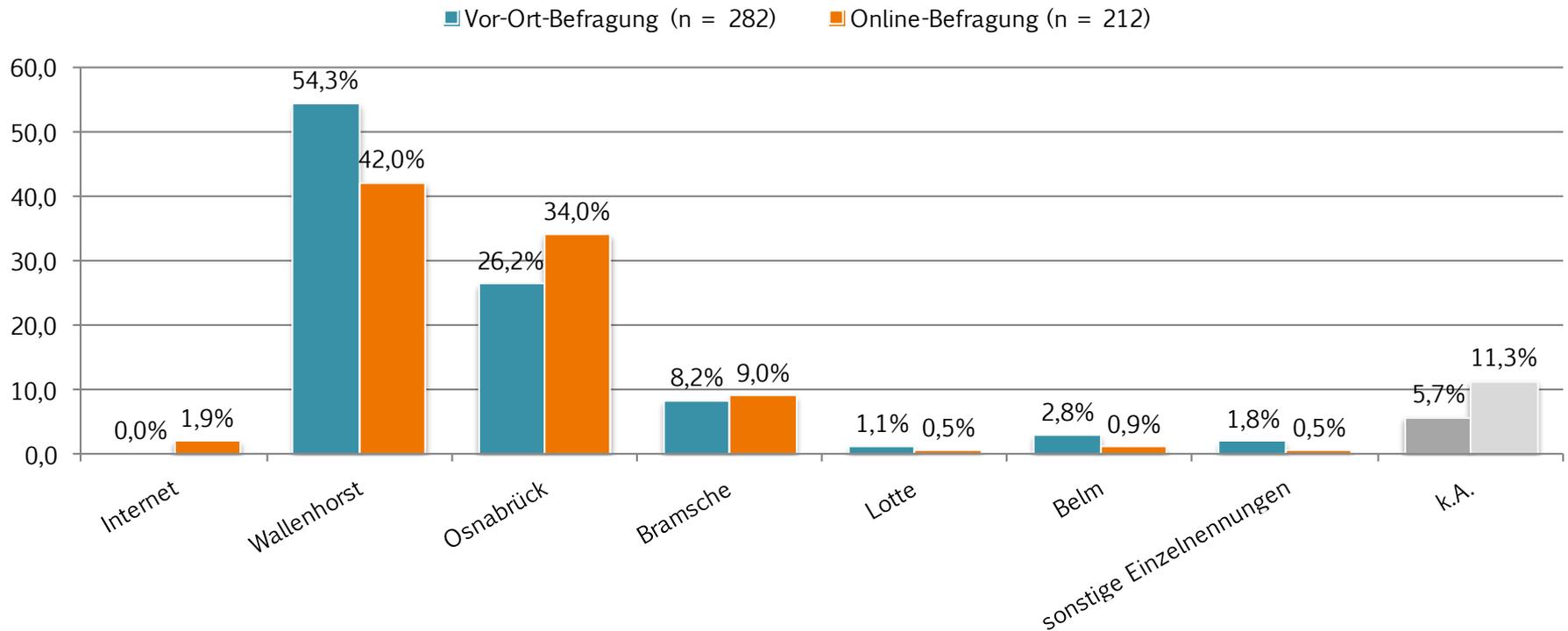


Einzelhandelskonzept Wallenhorst

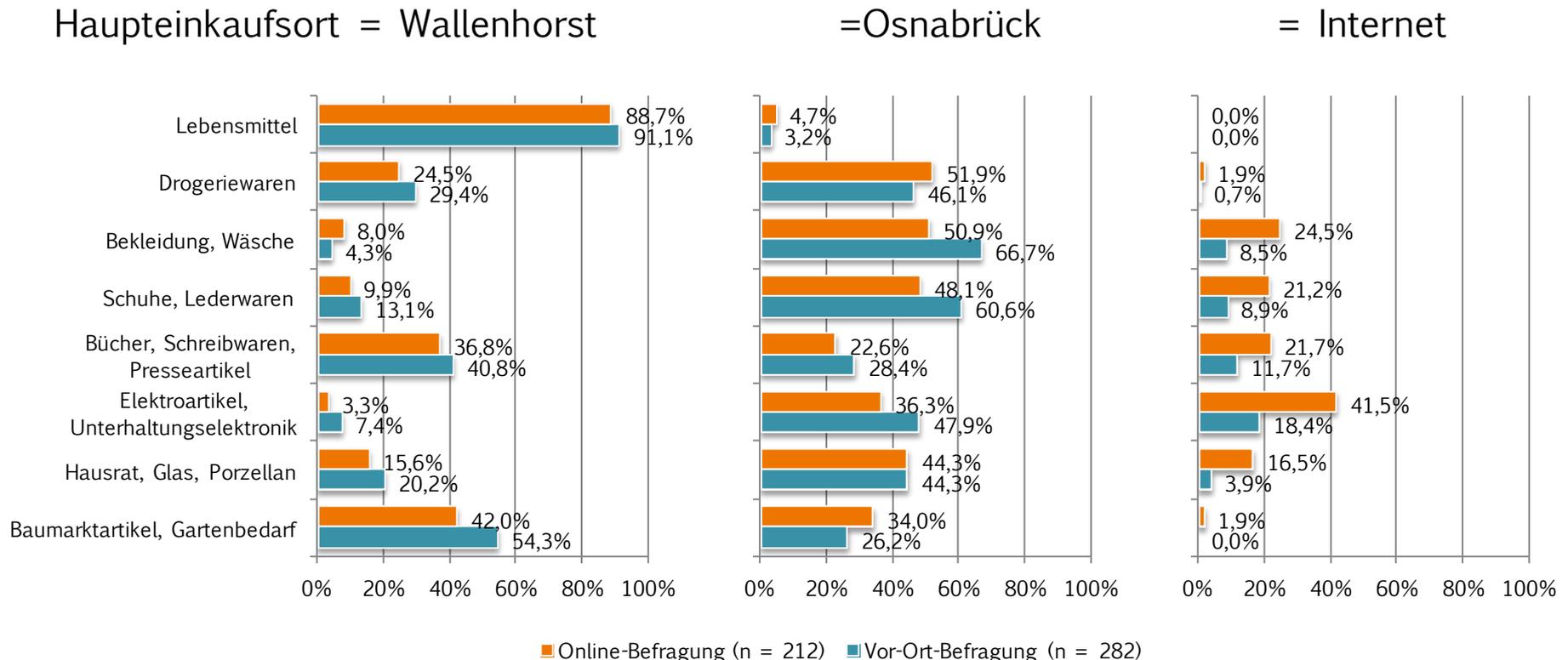
Ergebnisse der Passanten- und Online-Befragung



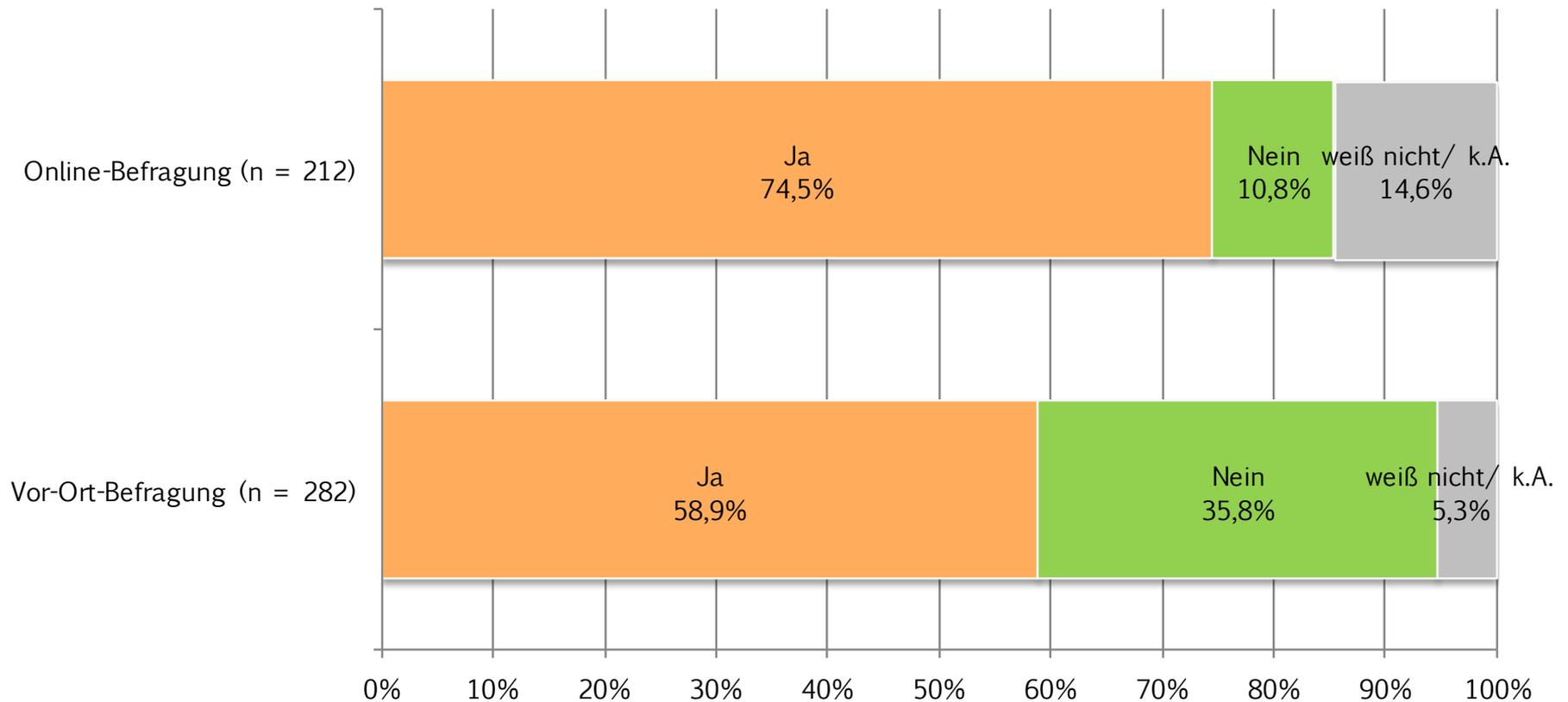
4. „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein? Haupteinkaufsort?“ - Baumarktartikel, Gartenbedarf -



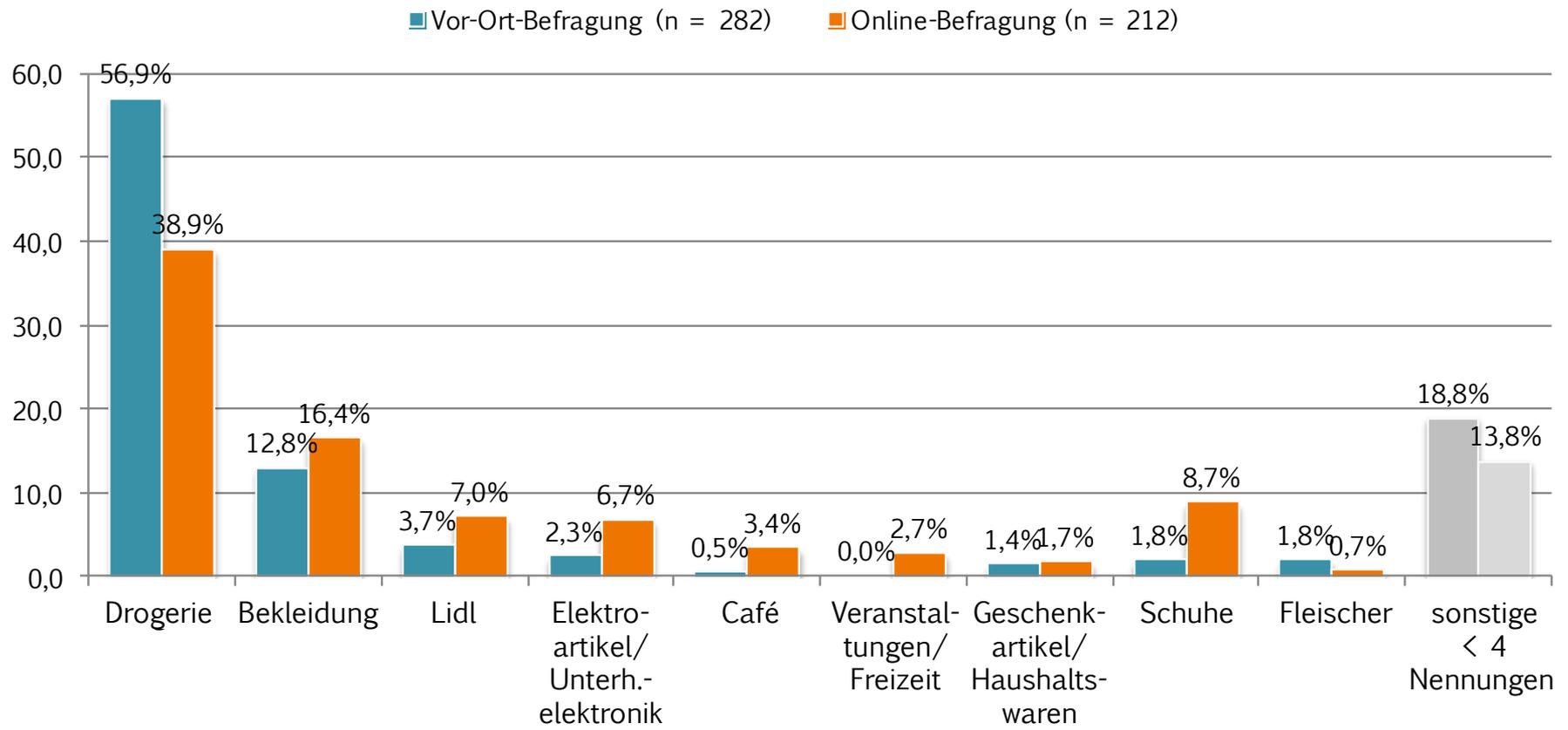
4. „Wo kaufen Sie speziell die folgenden Waren üblicherweise ein? Haupteinkaufsort?“ - Vergleich der bedeutendsten Haupteinkaufsorte -



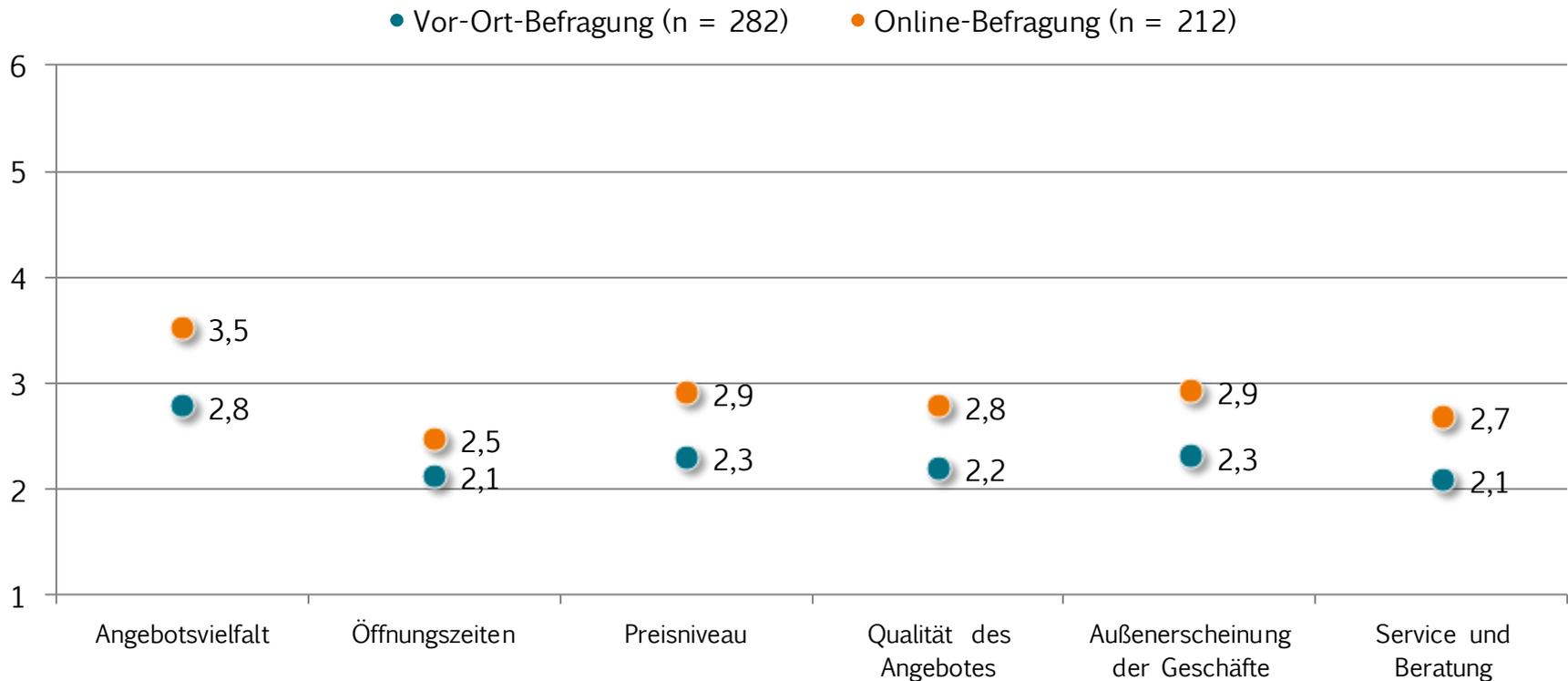
5. „Gibt es bestimmte Sortimente bzw. Angebote, die Sie in Wallenhorst vermissen? Wenn ja, welche?“



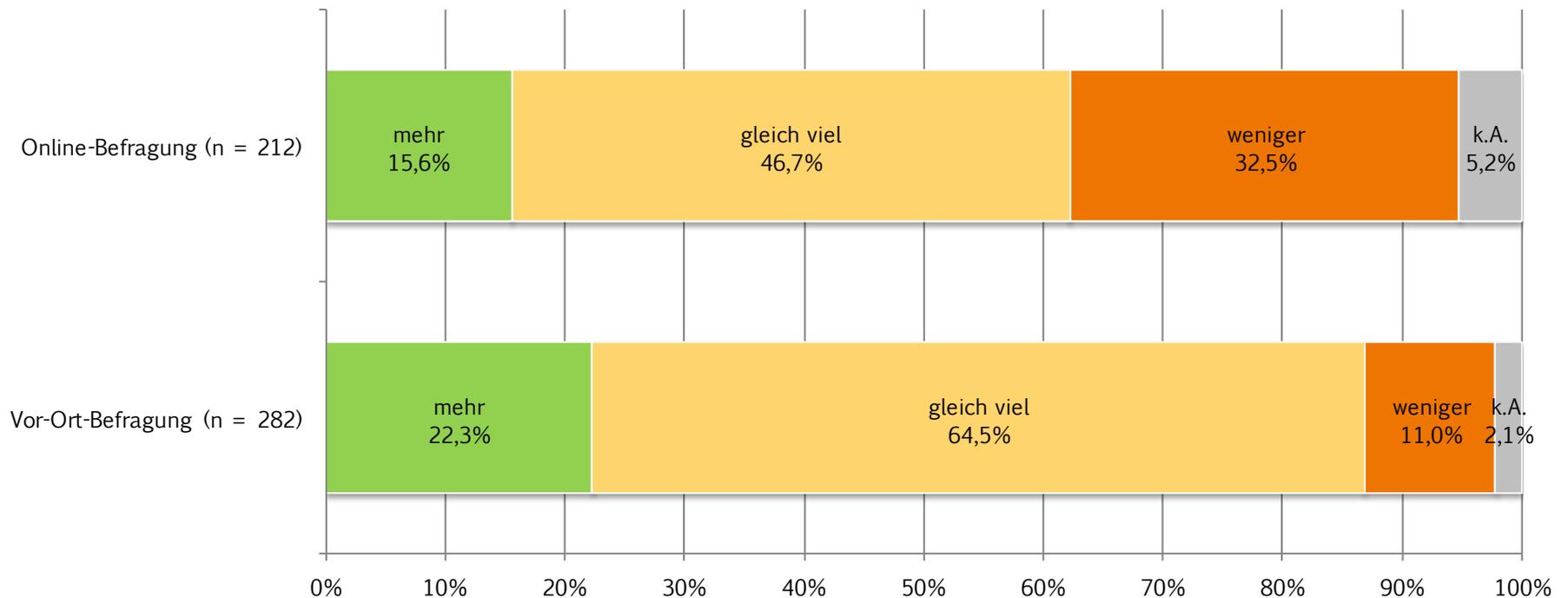
5. Vermisste Angebote (bis zu 3 Nennungen möglich)



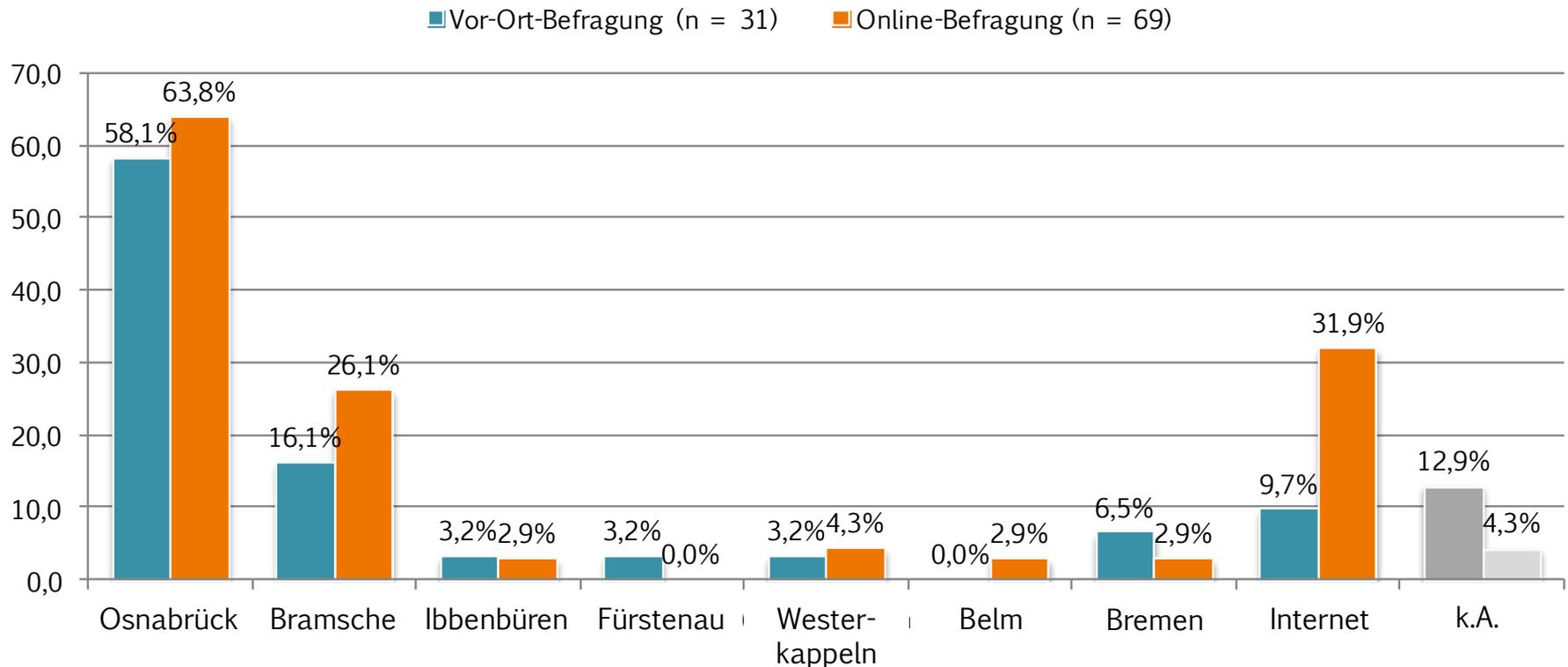
6. „Bitte vergeben Sie für folgende Eigenschaften des Einzelhandels in der Gemeinde Wallenhorst Schulnoten (von 1 = ‚sehr gut‘ bis 6 = ‚ungenügend‘).“



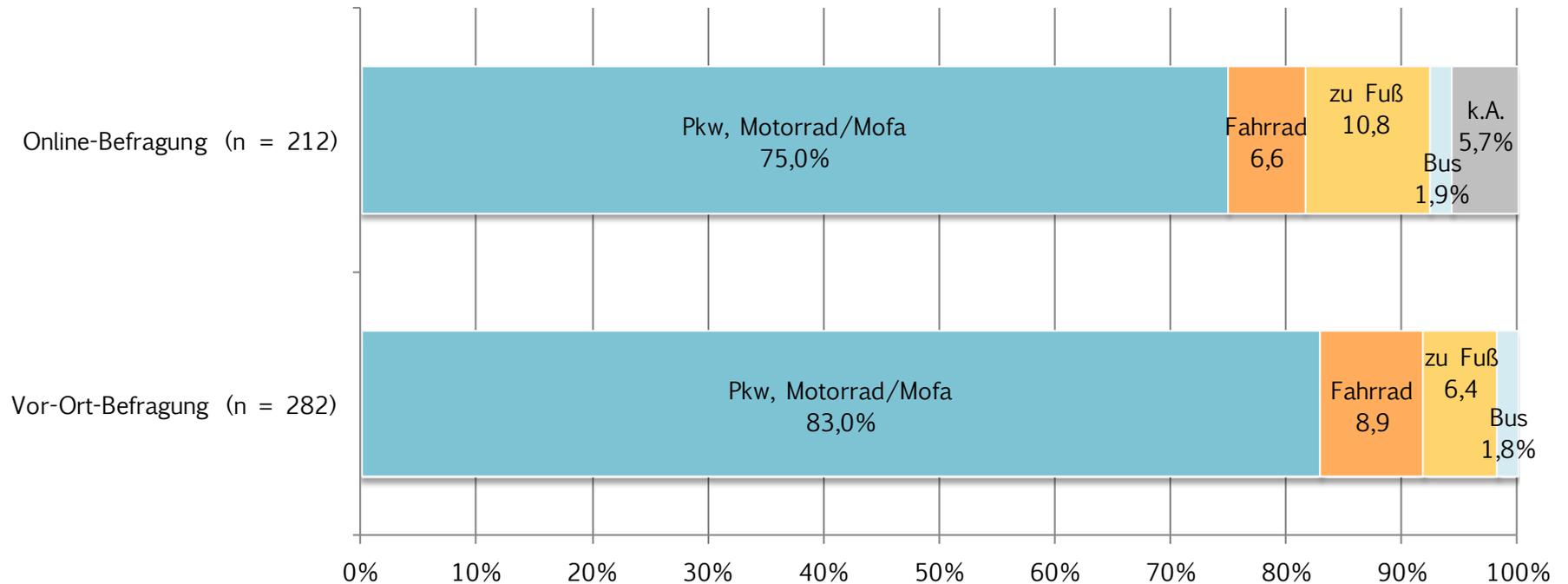
7a. „Wenn Sie Ihr heutiges Einkaufsverhalten mit dem vor drei Jahren vergleichen, kaufen Sie dann heute mehr, gleich viel oder weniger in der Gemeinde Wallenhorst ein?“



7b. Falls weniger: „Wo kaufen Sie dafür heute mehr ein?“ (Mehrfachnennungen möglich)



8. „Mit welchem Verkehrsmittel kommen Sie normalerweise zum Einkaufen nach Wallenhorst?“

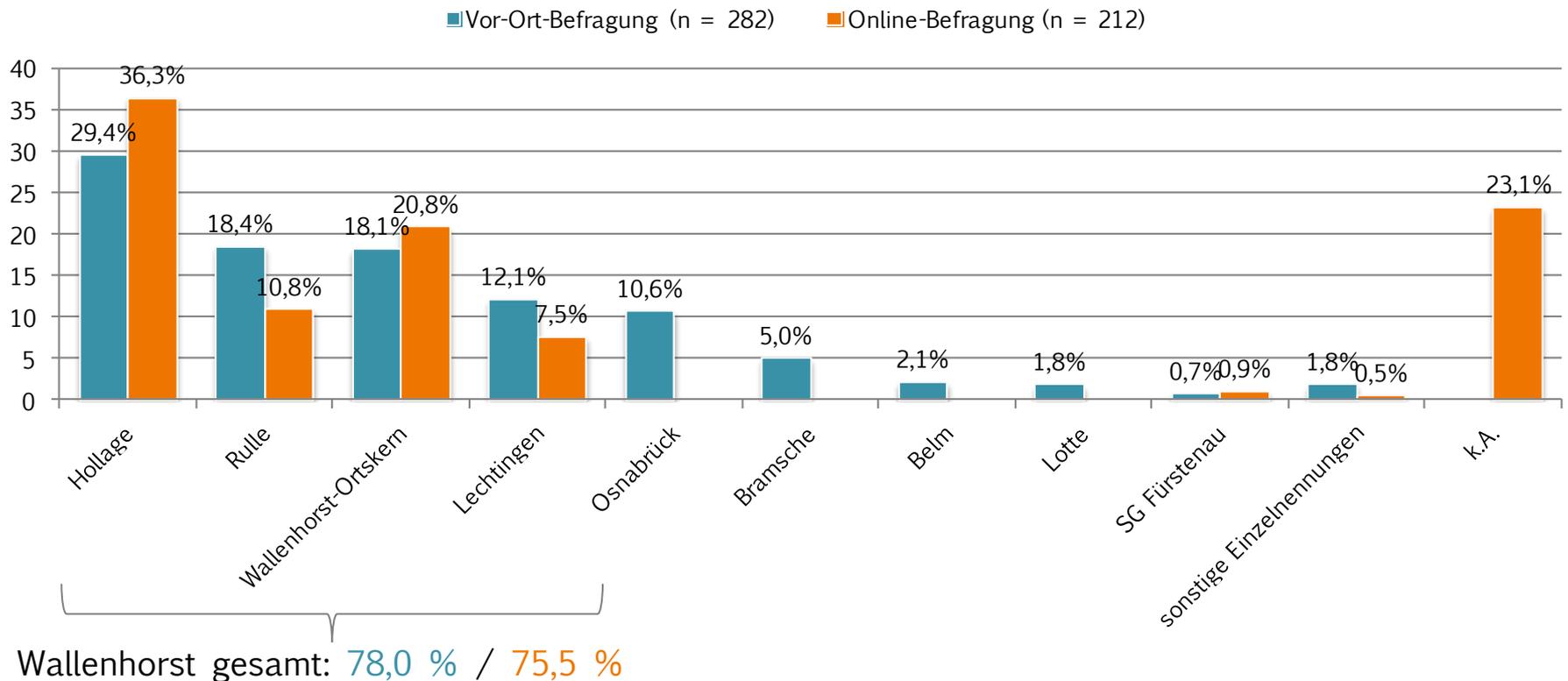


Einzelhandelskonzept Wallenhorst

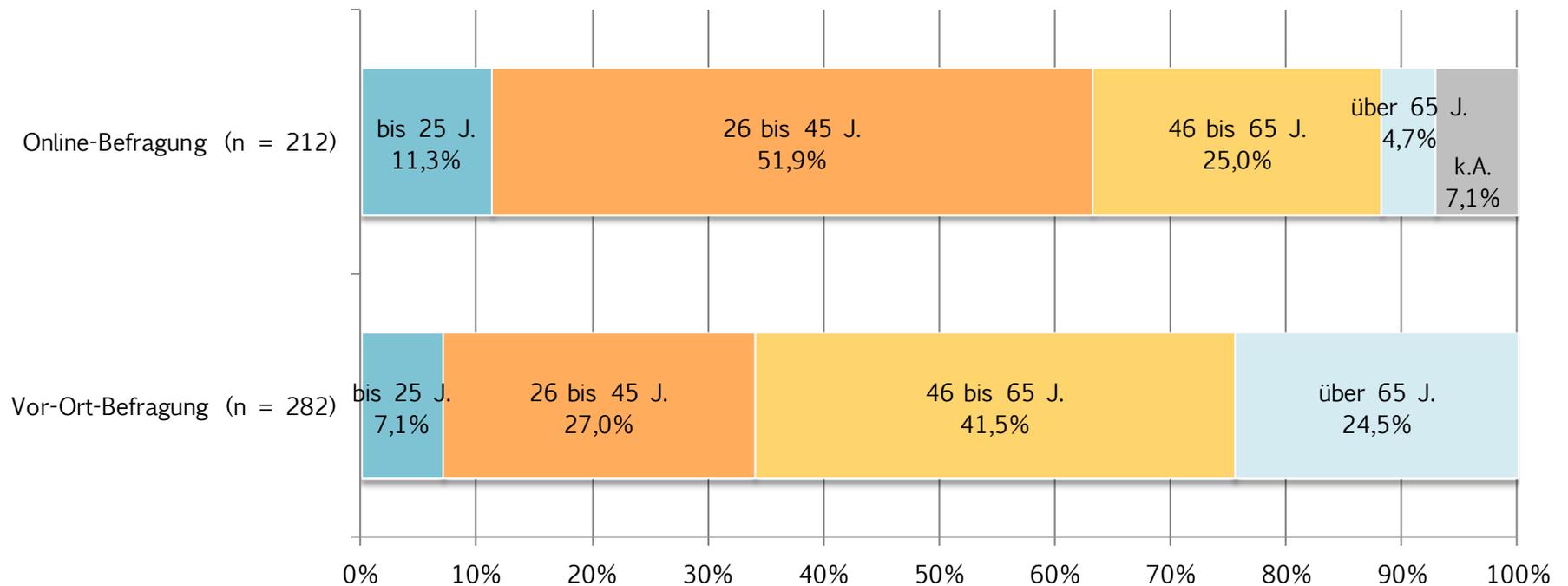
Ergebnisse der Passanten- und Online-Befragung



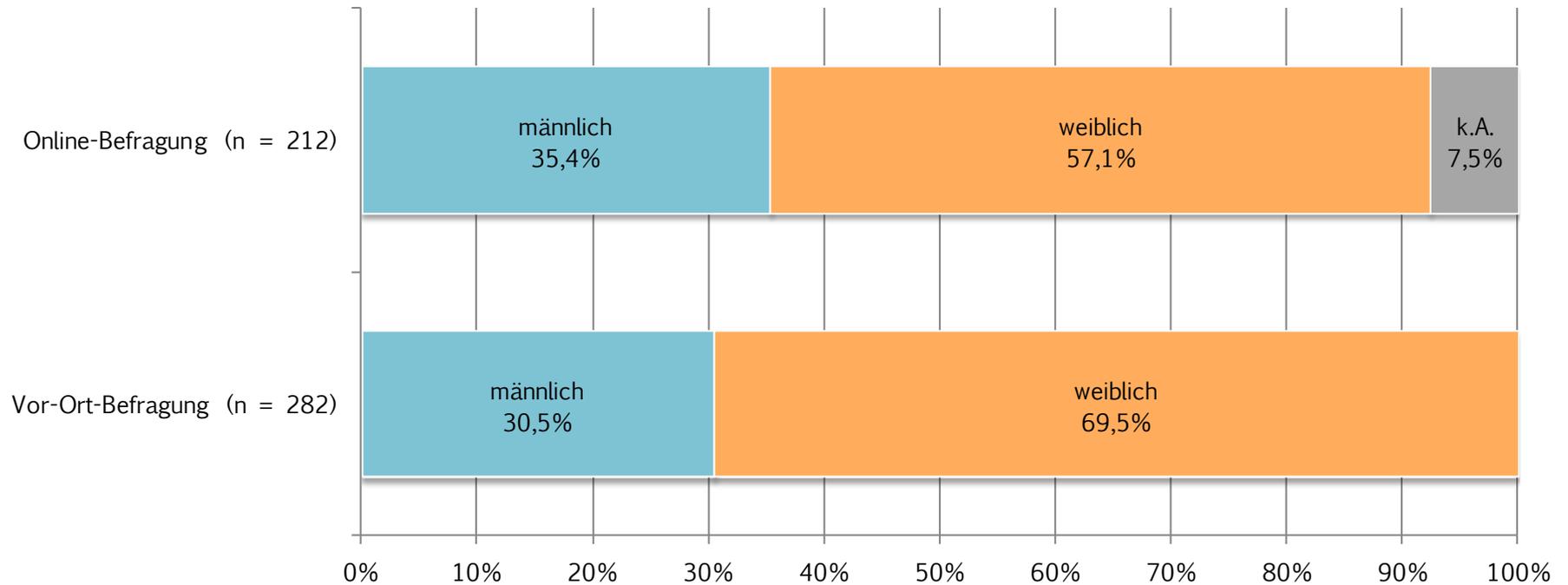
9a. „Wo wohnen Sie?“



9b. „Wie alt sind Sie?“



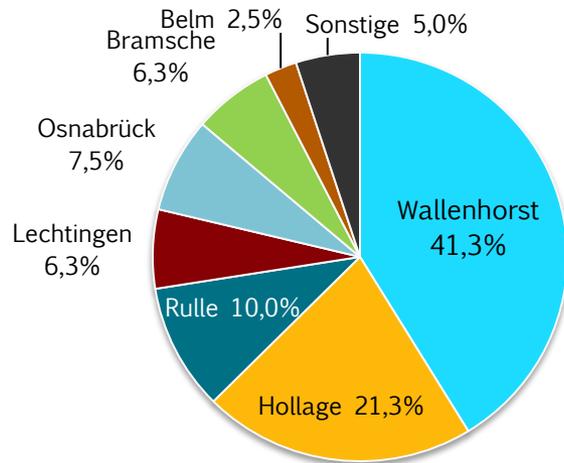
9c. Geschlecht



Einzelhandelskonzept Wallenhorst

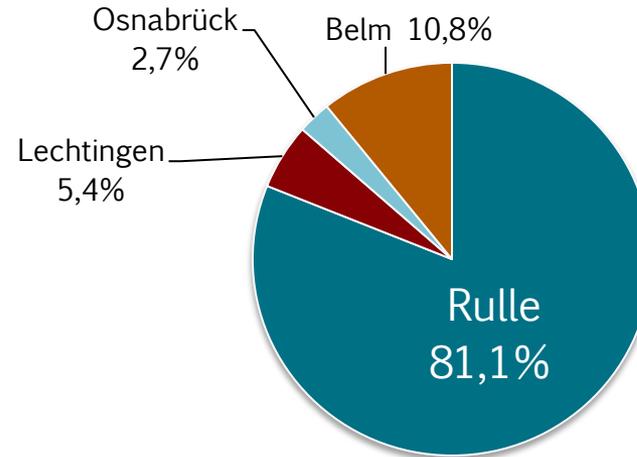
Wohnortanalyse nach Standort (nur Vor-Ort-Befragung)

Standort Wallenhorst



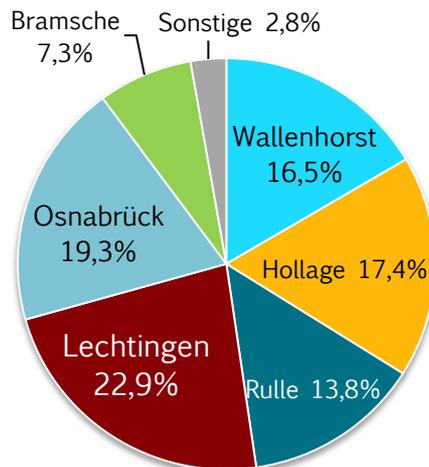
n = 80

Standort Rulle



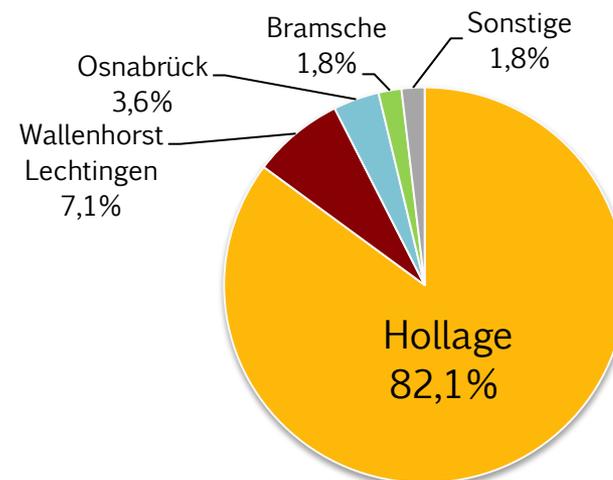
n = 37

Standort Lechtingen



n = 109

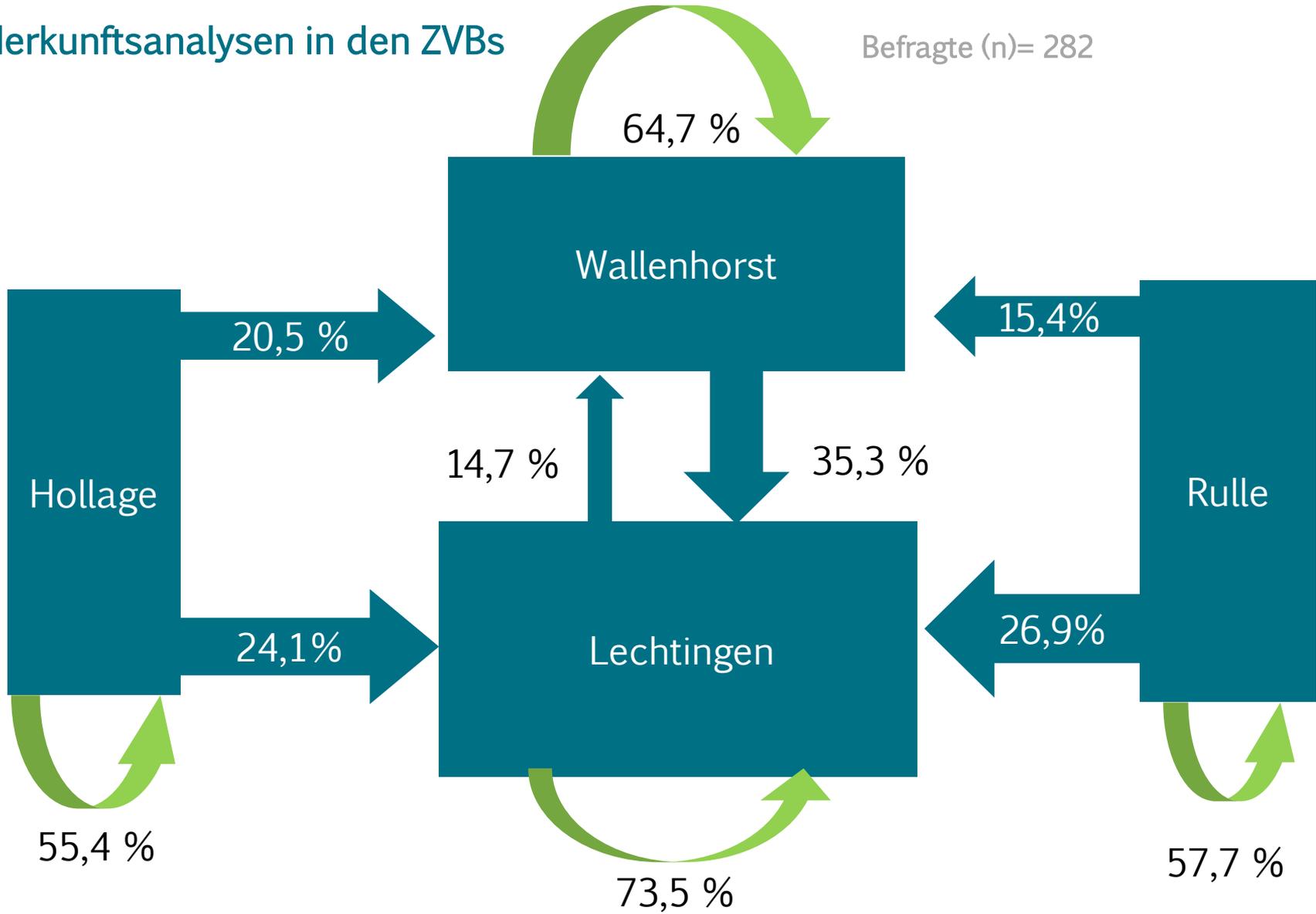
Standort Hollage



n = 56

Herkunftsanalysen in den ZVBs

Befragte (n)= 282



1. Vorbereitende Diskussion der ersten Arbeitsergebnisse (10.08.2017)

- Erster Einblick in die Einzelhandelsstrukturdaten der Gemeinde Wallenhorst
- Erste Ergebnisse Bürger- und Passanten-Befragung



2. Präsentation der Analyseergebnisse im Fachausschuss (07.09.2017)

- Einzelhandelsstrukturdaten der Gemeinde Wallenhorst
- Ergebnisse der Bürger- und Passanten-Befragung sowie der Online- Befragung



3. Vorbereitende Diskussion des Einzelhandelskonzeptes (4. Quartal 2017)

- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches
- Fortschreibung der Wallenhorster Sortimentsliste
- Aktualisierung der Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

4. Präsentation des Einzelhandelskonzeptes (4. Quartal 2017 / 1. Quartal 2018)

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Weitere Informationen zur cima und unseren
Projekten finden Sie auf unserer Homepage

www.cima.de

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

Es wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der CIMA können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA und ihrer Mitarbeiter.