

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Vorstellung der ersten Arbeitsergebnisse am 10. August 2017

Dipl.-Geogr. Martin Kremming

Partner + Projektleiter
cima Beratung + Management GmbH

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

- geb. 1970, 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:

- Markt- und Strukturuntersuchungen/ Kommunale Nahversorgungskonzepte/ Immobilienwirtschaftliche Analysen/ Standort- und Verträglichkeitsanalysen/ Einzelhandelsentwicklungskonzepte/ Stadtmarketing- und Leitbildentwicklung/ Wirtschaftsstrukturuntersuchungen, G, Machbarkeits- und Nutzungskonzepte

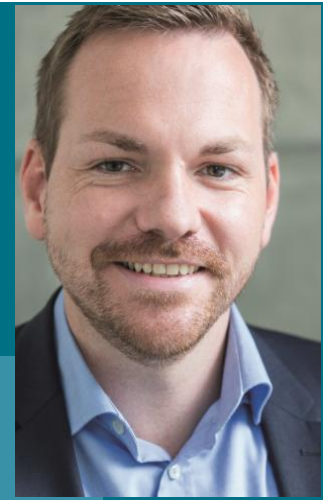
Projektleitung
Martin Kremming

Dipl.-Geograph

Schwerpunkte:

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte/
Nahversorgungskonzepte/
Städtebauliche
Entwicklungskonzepte, Standort-
und Verträglichkeitsanalysen

seit 2007 bei der cima
seit 2014 Projektleiter
Mark Hädicke



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 (3.8 und 4.8.)

Onlinebefragung (28.7. bis 18.8.)

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 erste **Einschätzung der Stärken und Schwächen des Einzelhandels** liefert die **Befragung der Passanten und Bürger** der Gemeinde Wallenhorst (Donnerstag 03.08. und Freitag 04.08.2017)
- Aber: Analyseergebnisse sind heute nur vorläufig, denn...
 - die **Online-Befragung ist noch nicht abgeschlossen** (Ende 18.08.17)
 - ohne die Ergebnisse kann die **Abgrenzung des Marktgebietes** und die **Berechnung der Kaufkraftpotenziale** nicht abschließend erfolgen
 - gleiches gilt für die **Umsätze im Einzelhandel** und die **Handelszentralitäten**

Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Erste Einzelhandelsstrukturdaten: Marktgebiet

CIMA.

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



Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Erste Einzelhandelsstrukturdaten: Kaufkraftpotenzial



CIMA Warengruppen	Gemeinde Wallenhorst
Periodischer Bedarf insgesamt	77,0
Nahrung 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, Unterhaltungselektronik	11,1
Sportartikel, Fahrräder	4,3
Spielwaren	1,3
Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbys	0,4
Zooartikel	1,2
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2,0
Möbel	8,0
Heimtextilien	1,7
Baumarktartikel, Gartenbedarf	11,3
SUMME	142,6
EINWOHNER	23.941

- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Gemeinde Wallenhorst 2017: 101,1
- Bramsche: 94,2
- Osnabrück: 99,1
(Quelle: MB Research GmbH)
- cima-Ausgabesatz im Einzelhandel: 5.890 €/ pro Jahr und Einwohner

Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Erste Einzelhandelsstrukturdaten: Bestandsanalyse



CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Periodischer Bedarf insgesamt	47	12.665
Nahrung und Genussmittel	35	10.375
Gesundheit und Körperpflege	8	1.710
Zeitschriften, Schnittblumen	4	580
Aperiodischer Bedarf insgesamt	56	57.040
Bekleidung, Wäsche	7	2.975
Schuhe, Lederwaren	2	490
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	5	430
Uhren, Schmuck	3	145
Bücher, Schreibwaren	3	540
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	5	1.320
Sportartikel, Fahrräder	2	620
Spielwaren	1	2.620
Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbys	0	0
Zooartikel	1	1.025
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	5	4.265
Möbel	8	26.605
Heimtextilien	3	1.080
Baumarktartikel, Gartenbedarf	11	14.925
Einzelhandel insgesamt	103	69.705

- Insgesamt wurden 103 Einzelhandelsbetriebe erfasst
- mit einer Gesamtverkaufsfläche von 69.705 m²
- Im direkten Vergleich zum Jahr 2008 (GMA)
 - **33 Einzelhandelsbetriebe weniger**
 - **knapp 4.000 m² weniger Verkaufsfläche**

Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Erste Einzelhandelsstrukturdaten: Ortsteillagen



Nachfragepotenzial in Wallenhorst in Mio. €

CIMA Warengruppen	Ortsteil Wallenhorst	Ortsteil Hollage	Ortsteil Lechtingen	Ortsteil Rulle	Gemeinde Wallenhorst insgesamt
Periodischer Bedarf insgesamt	15,7	30,8	15,3	15,2	77,0
Nahrung und Genussmittel	10,6	20,8	10,3	10,3	51,9
Gesundheit und Körperpflege	4,7	9,2	4,6	4,6	23,1
Zeitschriften, Schnittblumen	0,4	0,8	0,4	0,4	2,1
Aperiodischer Bedarf insgesamt	13,4	26,2	13,0	13,0	65,5
Bekleidung, Wäsche	2,4	4,8	2,4	2,4	11,9
Schuhe, Lederwaren	0,8	1,6	0,8	0,8	3,9
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	0,8	1,6	0,8	0,8	3,9
Uhren, Schmuck	0,4	0,7	0,4	0,4	1,8
Bücher, Schreibwaren	0,5	1,0	0,5	0,5	2,5
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	2,3	4,4	2,2	2,2	11,1
Sportartikel, Fahrräder	0,9	1,7	0,9	0,9	4,3
Spielwaren	0,3	0,5	0,3	0,3	1,3
Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbys	0,1	0,2	0,1	0,1	0,4
Zooartikel	0,2	0,5	0,2	0,2	1,2
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,4	0,8	0,4	0,4	2,0
Möbel	1,6	3,2	1,6	1,6	8,0
Heimtextilien	0,3	0,7	0,3	0,3	1,7
Baumarktartikel, Gartenbedarf	2,3	4,5	2,2	2,2	11,3
SUMME	29,1	57,0	28,3	28,2	142,6
EINWOHNER	4.889	9.569	4.751	4.732	23.941

Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Erste Einzelhandelsstrukturdaten: Nahversorgungssituation

cima.

Insgesamt wurden neun Nahversorgungsbetriebe erfasst:

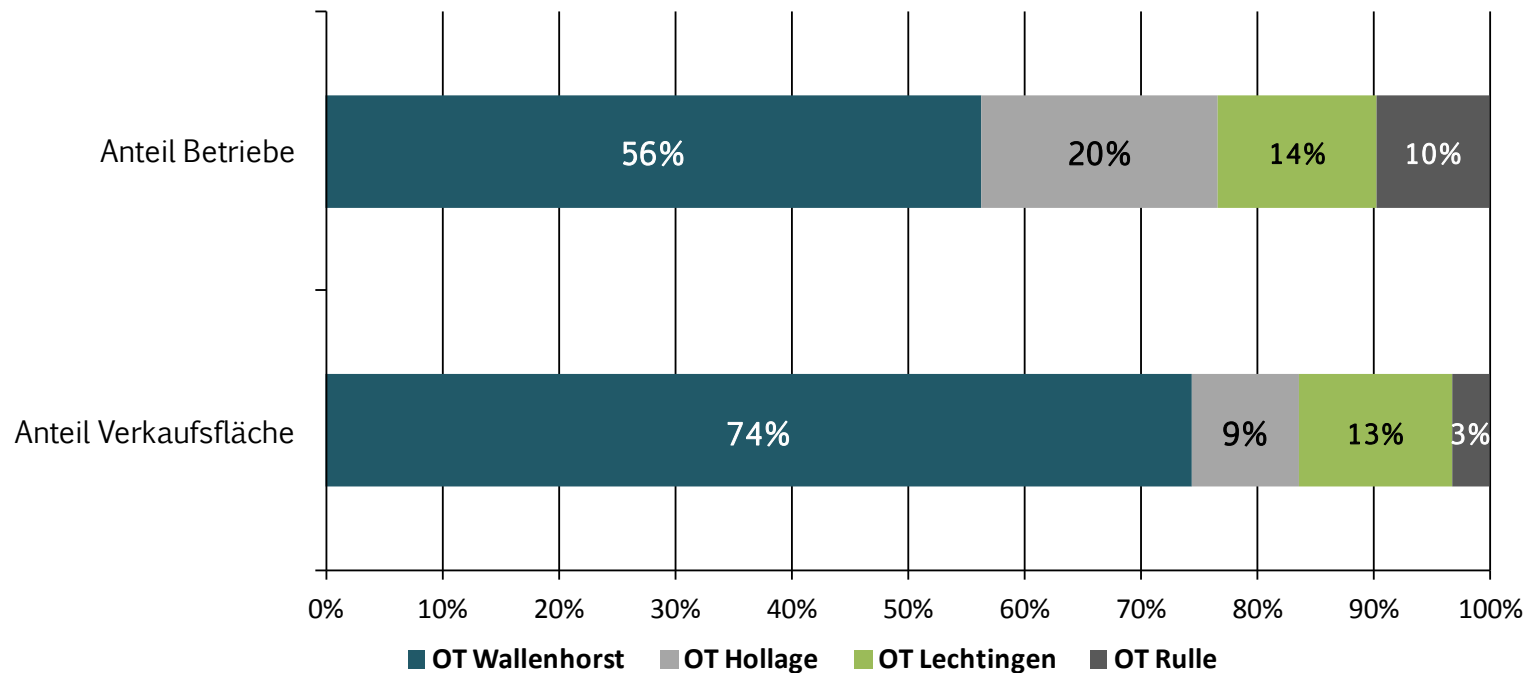
- drei Lebensmitteldiscounter
- sechs Lebensmittelfrischemärkte



Einzelhandelskonzept Wallenhorst

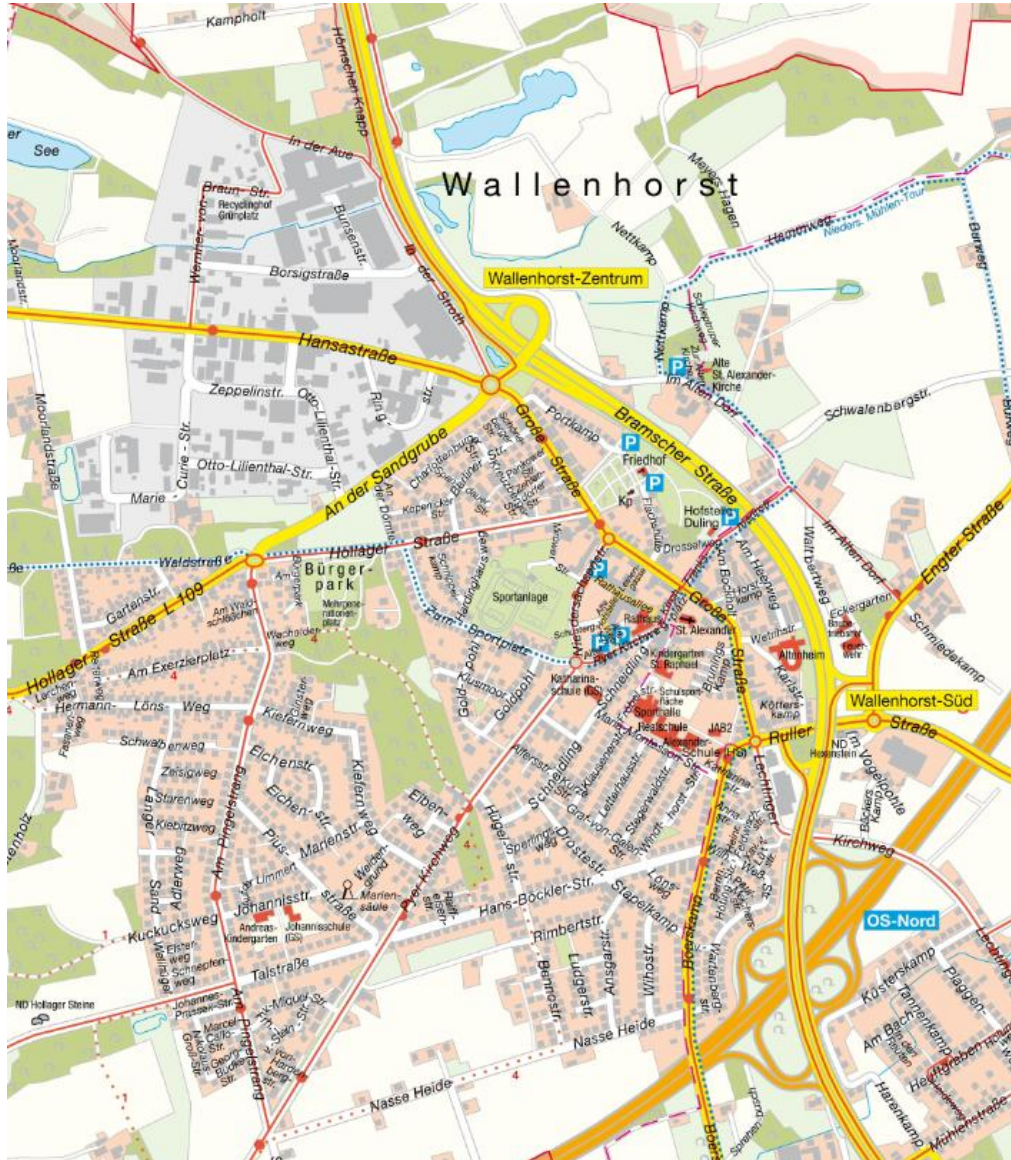
Erste Einzelhandelsstrukturdaten: Ortsteillagen

Wallenhorst 2017	Ortsteil Wallenhorst	Ortsteil Hollage	Ortsteil Lechtingen	Ortsteil Rulle	Gemeinde Wallenhorst insgesamt
Anzahl der Betriebe	58	21	14	10	103
Verkaufsfläche insgesamt in m ²	51.890	6.360	9.245	2.210	69.705
EINWOHNER	4.889	9.569	4.751	4.732	23.941

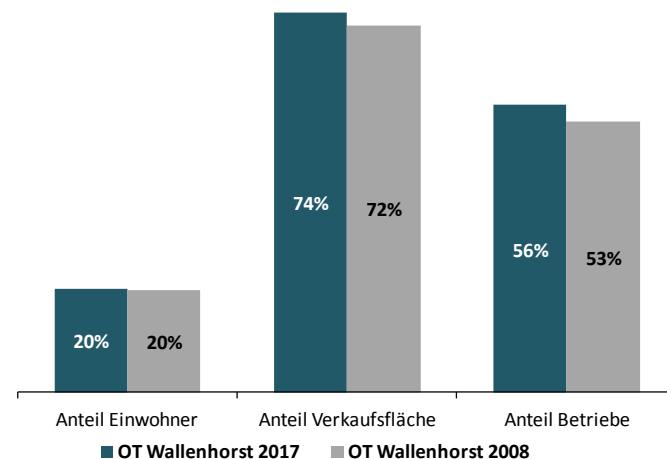


Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Erste Einzelhandelsstrukturdaten: Ortsteil Wallenhorst

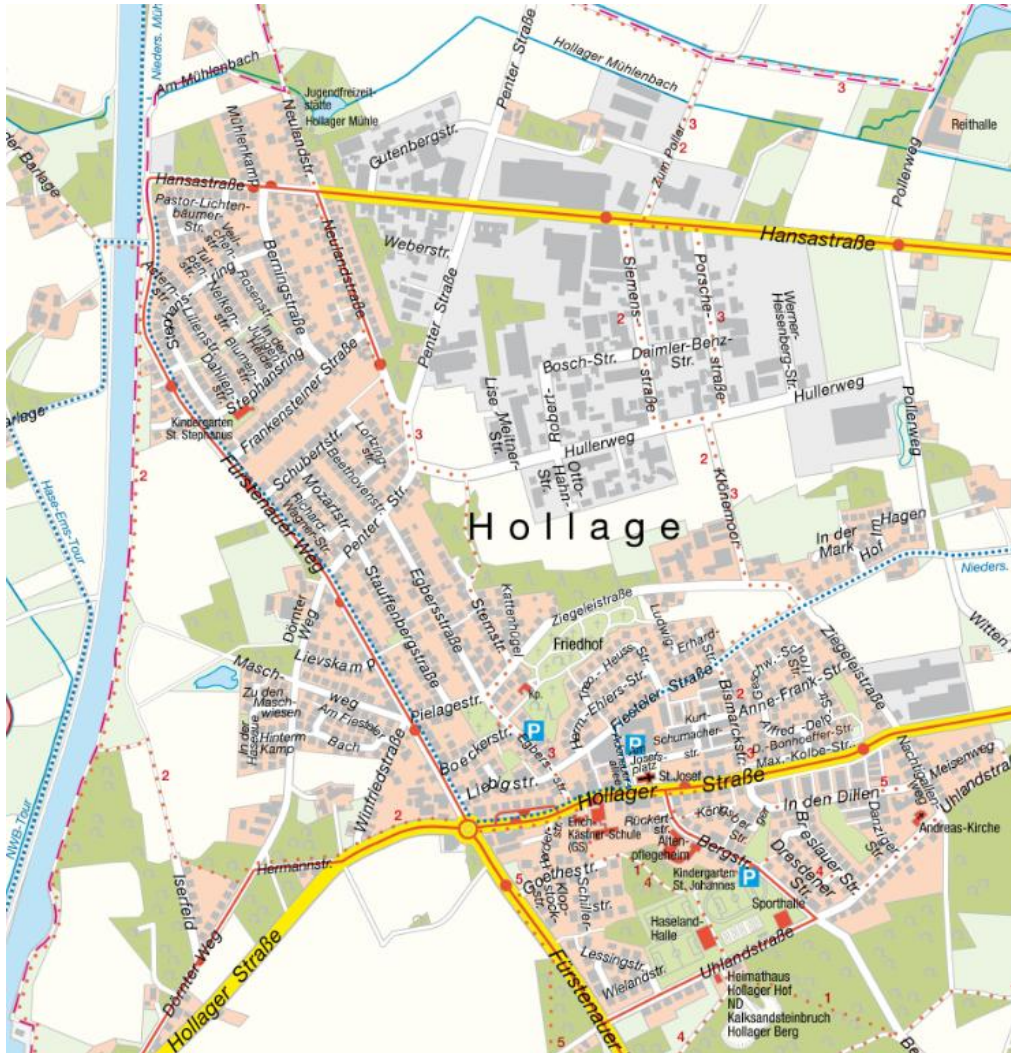


Ortsteil Wallenhorst	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Periodischer Bedarf	21	6.430
Nahrung und Genussmittel	15	5.110
Gesundheit und Körperpflege	3	960
Schnittblumen, Zeitschriften	3	360
Aperiodischer Bedarf insgesamt	37	45.460
Bekleidung, Wäsche	5	2.220
Schuhe, Lederwaren	1	410
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	5	420
Uhren, Schmuck	3	145
Bücher, Schreibwaren	1	455
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	3	1.095
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2	3.270
sonstiger aperiodischer Bedarf	17	37.445
Einzelhandel insgesamt	58	51.890

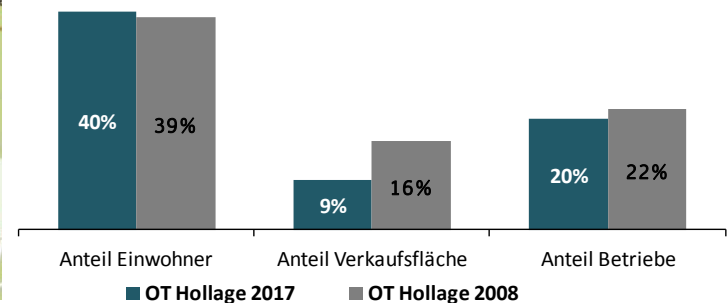


Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Erste Einzelhandelsstrukturdaten: Ortsteil Hollage



Ortsteil Hollage	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Periodischer Bedarf	10	1.845
Nahrung und Genussmittel	7	1.410
Gesundheit und Körperpflege	2	270
Schnittblumen, Zeitschriften	1	165
Aperiodischer Bedarf insgesamt	11	4.515
Bekleidung, Wäsche	1	210
Schuhe, Lederwaren	1	80
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	0	10
Uhren, Schmuck	0	0
Bücher, Schreibwaren	2	35
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1	200
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2	450
sonstiger aperiodischer Bedarf	4	3.530
Einzelhandel insgesamt	21	6.360

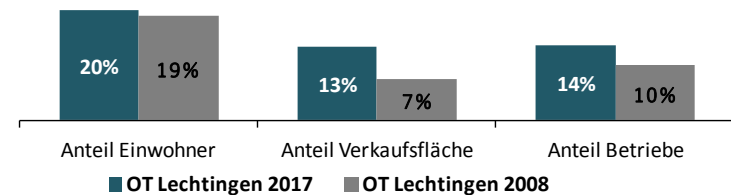


Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Erste Einzelhandelsstrukturdaten: Ortsteil Lechtingen

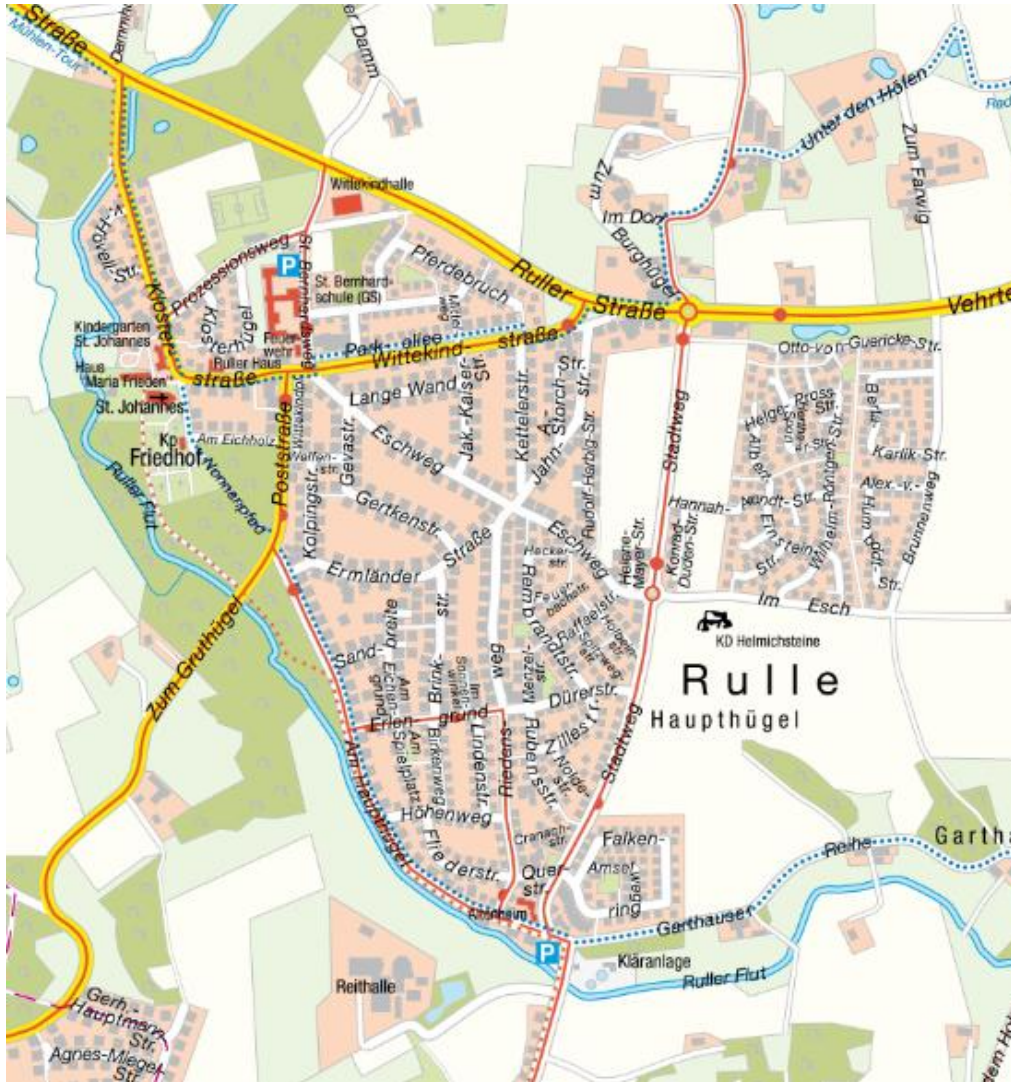


Ortsteil Lechtingen	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Periodischer Bedarf	9	2.615
Nahrung und Genussmittel	7	2.245
Gesundheit und Körperpflege	2	350
Schnittblumen, Zeitschriften	0	20
Aperiodischer Bedarf insgesamt	5	6.630
Bekleidung, Wäsche	1	530
Schuhe, Lederwaren	0	0
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	0	0
Uhren, Schmuck	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	15
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	0	15
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1	385
sonstiger aperiodischer Bedarf	3	5.685
Einzelhandel insgesamt	14	9.245

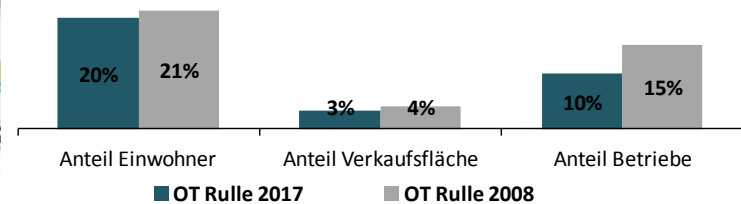


Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Erste Einzelhandelsstrukturdaten: Ortsteil Rulle



Ortsteil Rulle	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Periodischer Bedarf	7	1.775
Nahrung und Genussmittel	6	1.610
Gesundheit und Körperpflege	1	130
Schnittblumen, Zeitschriften	0	35
Aperiodischer Bedarf insgesamt	3	435
Bekleidung, Wäsche	0	15
Schuhe, Lederwaren	0	0
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	0	0
Uhren, Schmuck	0	0
Bücher, Schreibwaren	0	35
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1	10
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	160
sonstiger aperiodischer Bedarf	2	215
Einzelhandel insgesamt	10	2.210



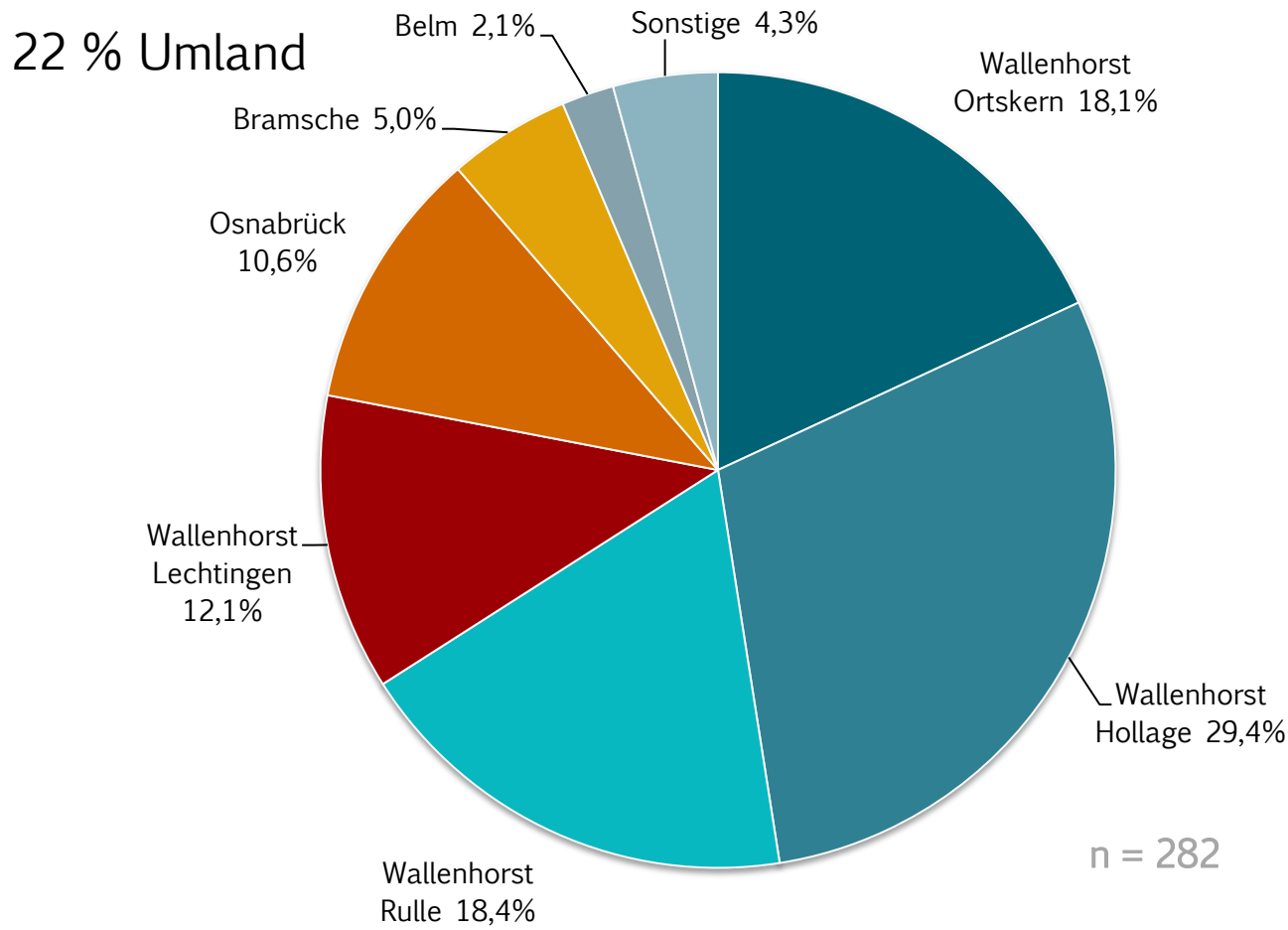
Methodik

- Die **Passanten- und Bürgerbefragung** wurde an zwei Tagen (Do. den 03. und Fr. den 04. August 2017 jeweils 9 bis 18 Uhr) in den vier Ortsteillagen Wallenhorst, Hollage, Lechtingen und Rulle durchgeführt:
- Bei der Passanten- und Bürgerbefragung wurden am Donnerstag 117 und am Freitag 164 Personen befragt
- Die **Online-Befragung** endet erst am 18. August 2017
- Fragen und die Struktur des Fragebogen waren identisch aufgebaut, sodass eine unmittelbare Vergleichbarkeit besteht und abschließend eine gemeinsame Auswertung der Ergebnisse ermöglicht wurde

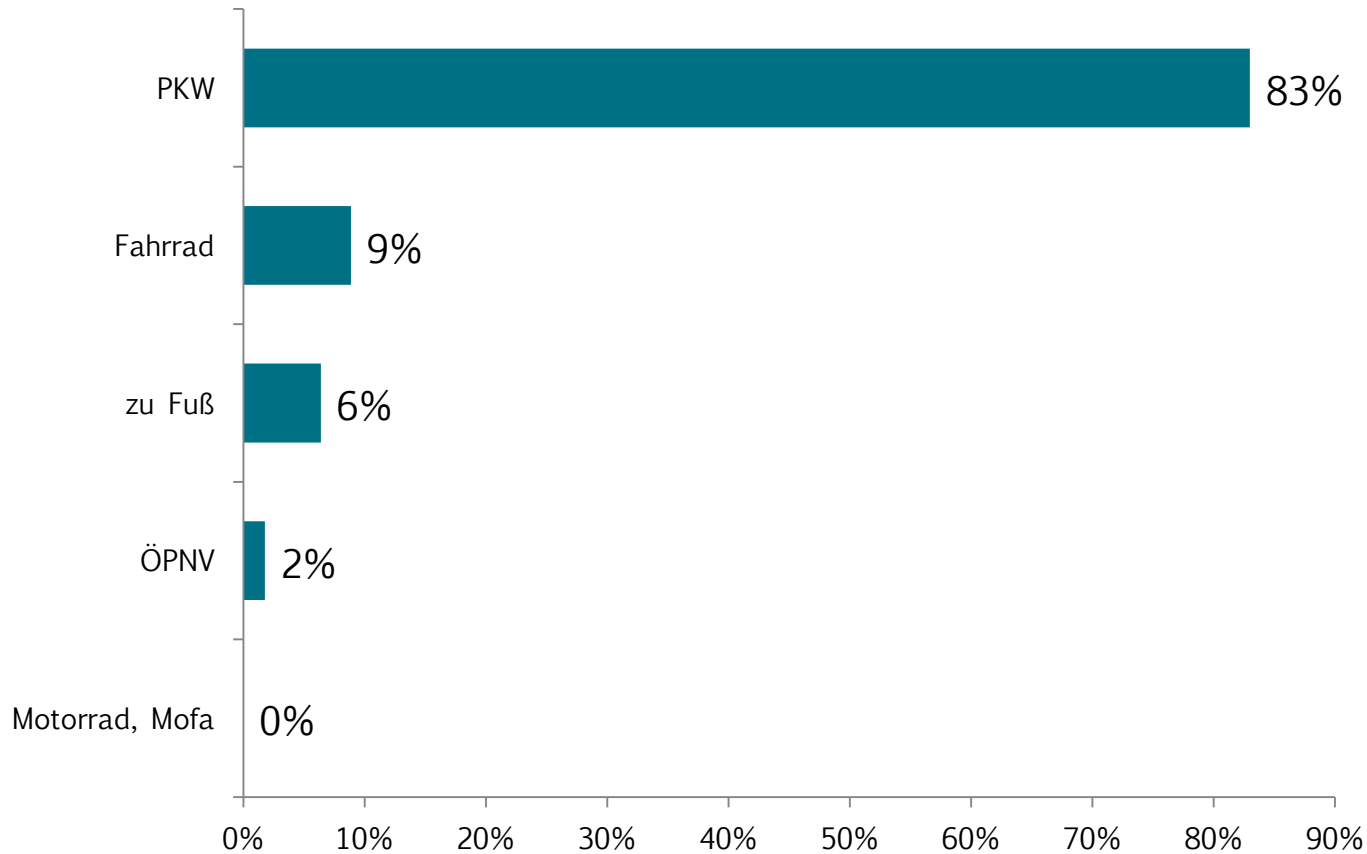


Die Ergebnisse sind vorläufig!

Wohnort der Befragten



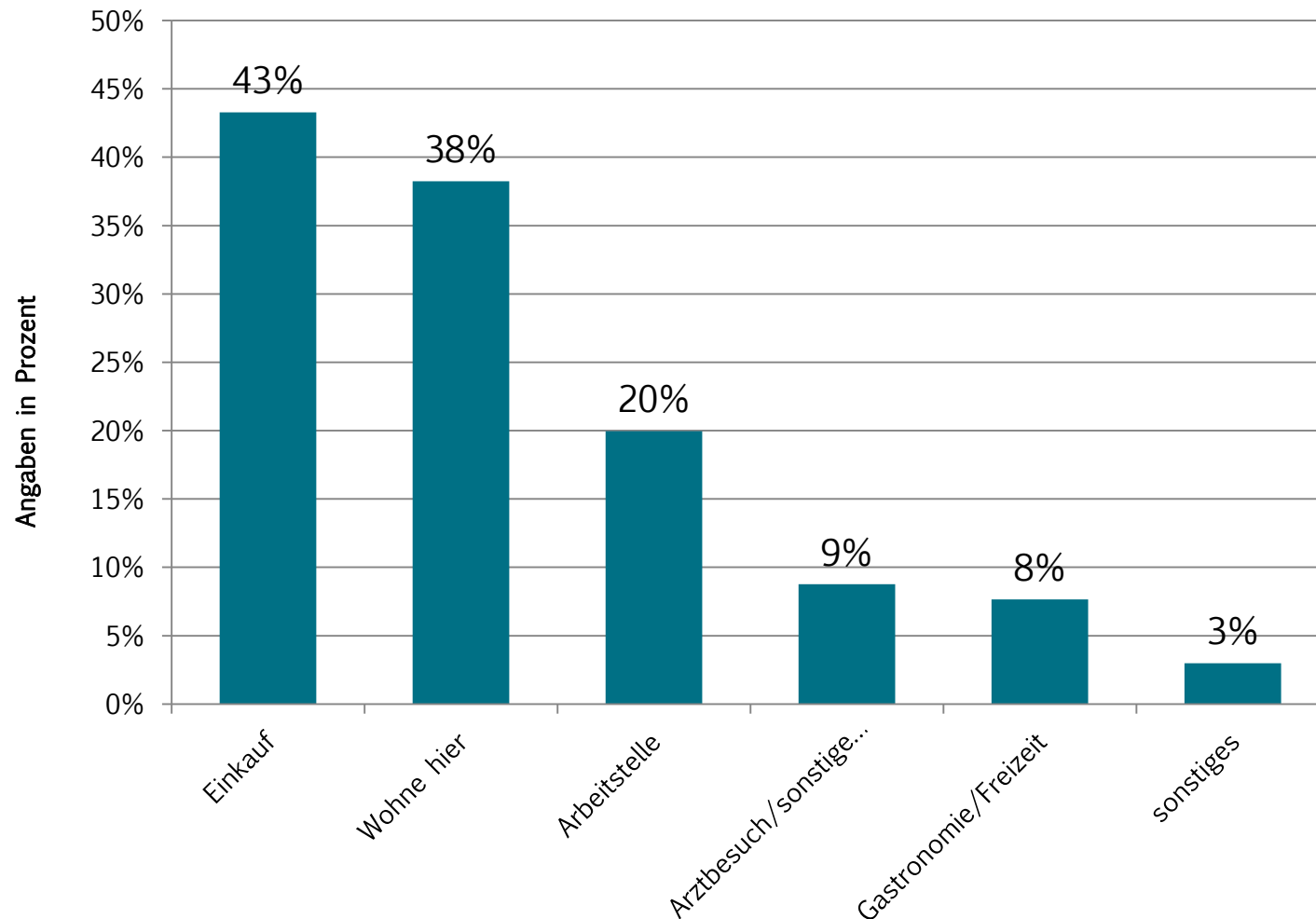
Mit welchem Verkehrsmittel kommen Sie normalerweise zum Einkaufen?



n = 282

Was ist normalerweise der Grund für Ihren Aufenthalt hier in Wallenhorst?

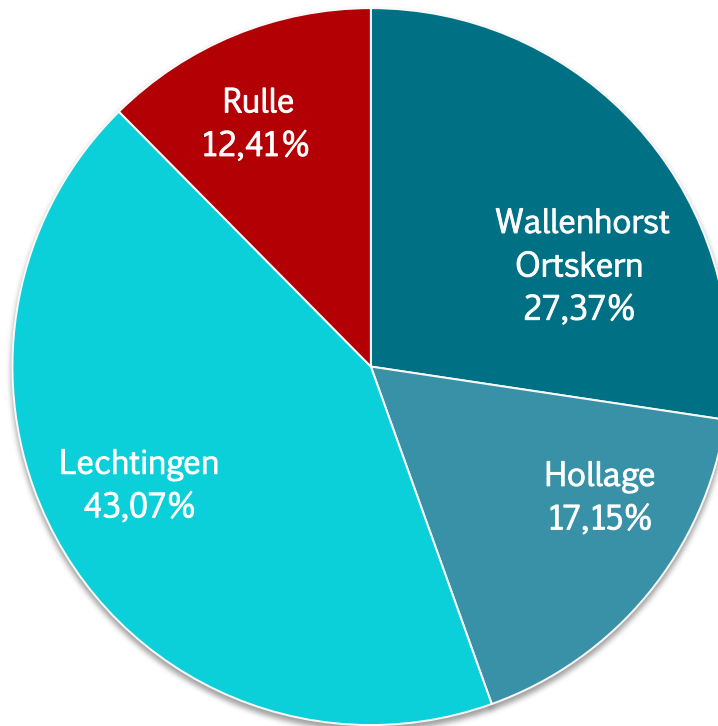
Mehrfachnennungen möglich *



Befragte (n)= 282; Nennungen = 648

* Aufgrund der Mehrfachnennungen keine 100 %

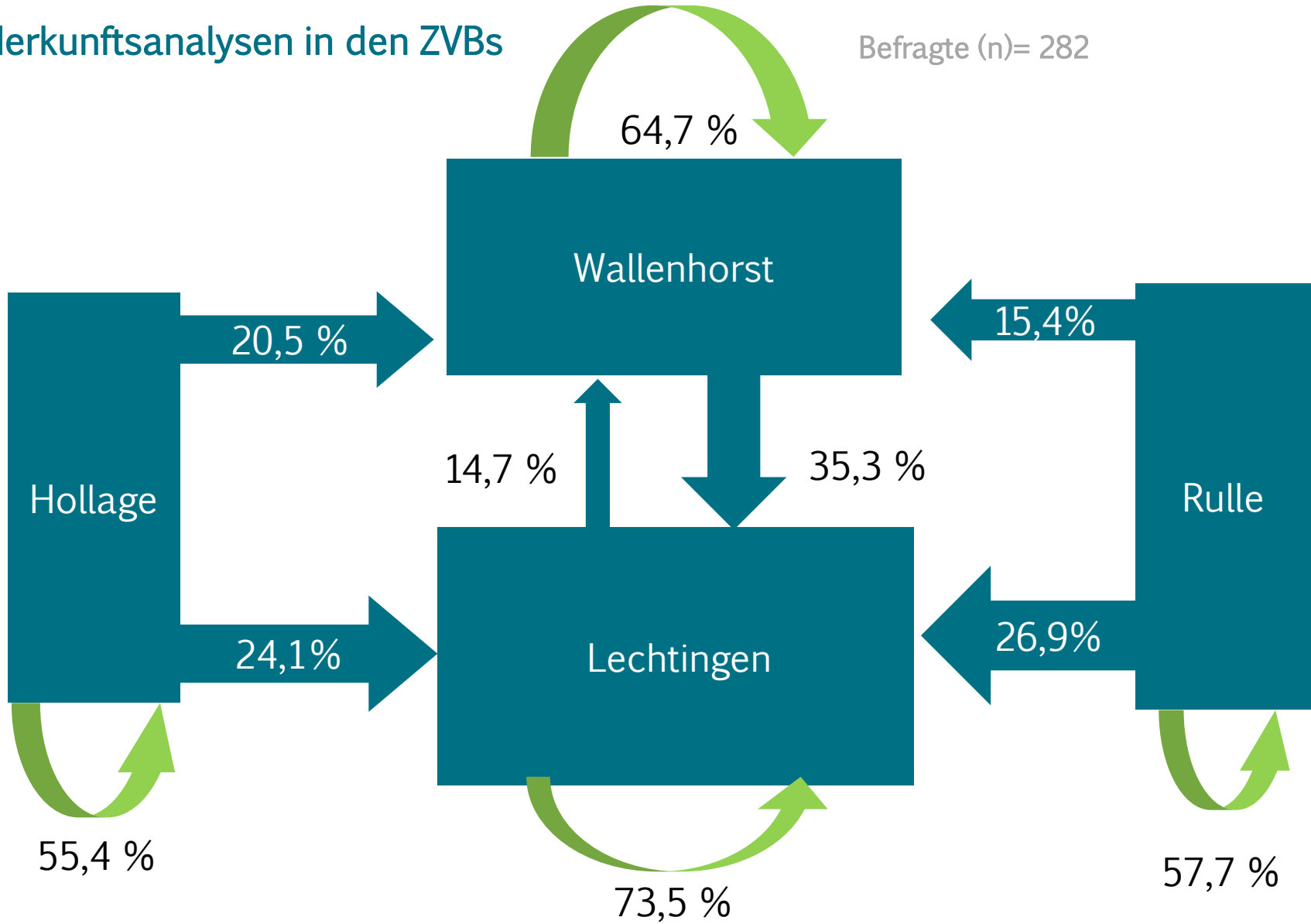
Welchen Einzelhandelsstandort innerhalb von Wallenhorst suchen Sie am häufigsten auf?



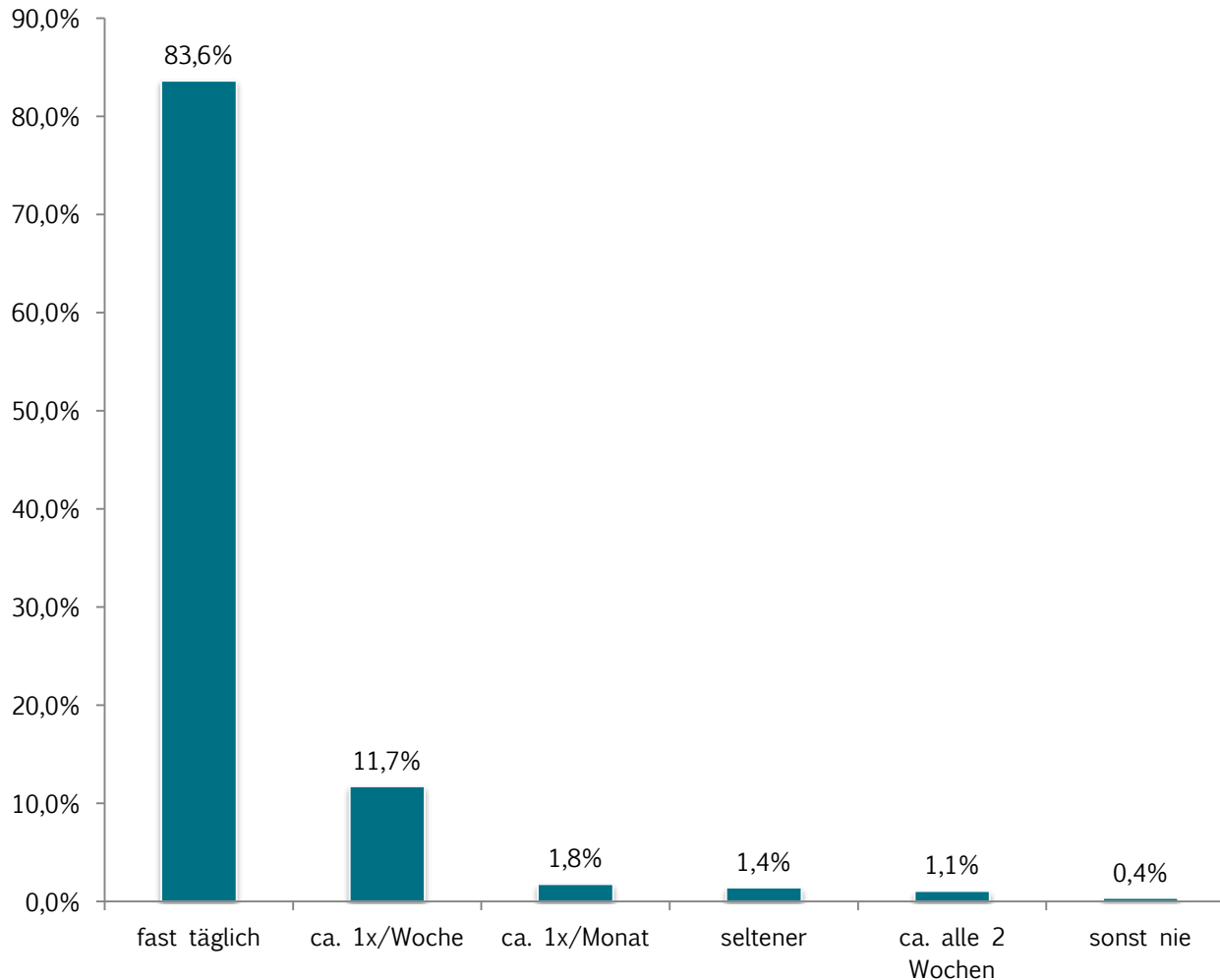
Befragte (n)= 282

Herkunftsanalysen in den ZVBs

Befragte (n)= 282



Wie häufig kaufen Sie in der Gemeinde Wallenhorst ein?



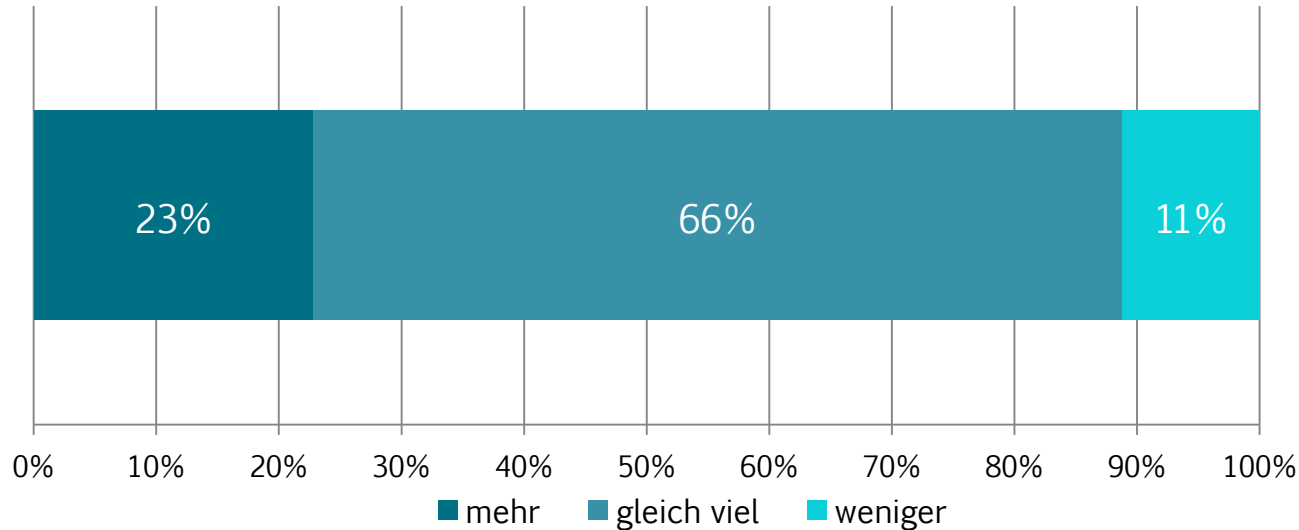
n = 536

Einzelhandelskonzept Wallenhorst

Passanten- und Bürgerbefragung Wallenhorst

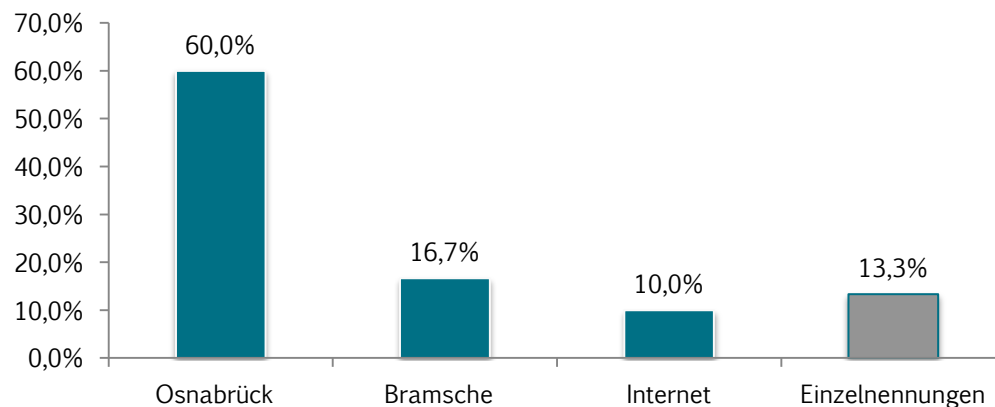


Wenn Sie Ihr heutiges Einkaufsverhalten mit dem von vor drei Jahren vergleichen, kaufen Sie dann heute weniger, gleich viel oder mehr in Wallenhorst ein?



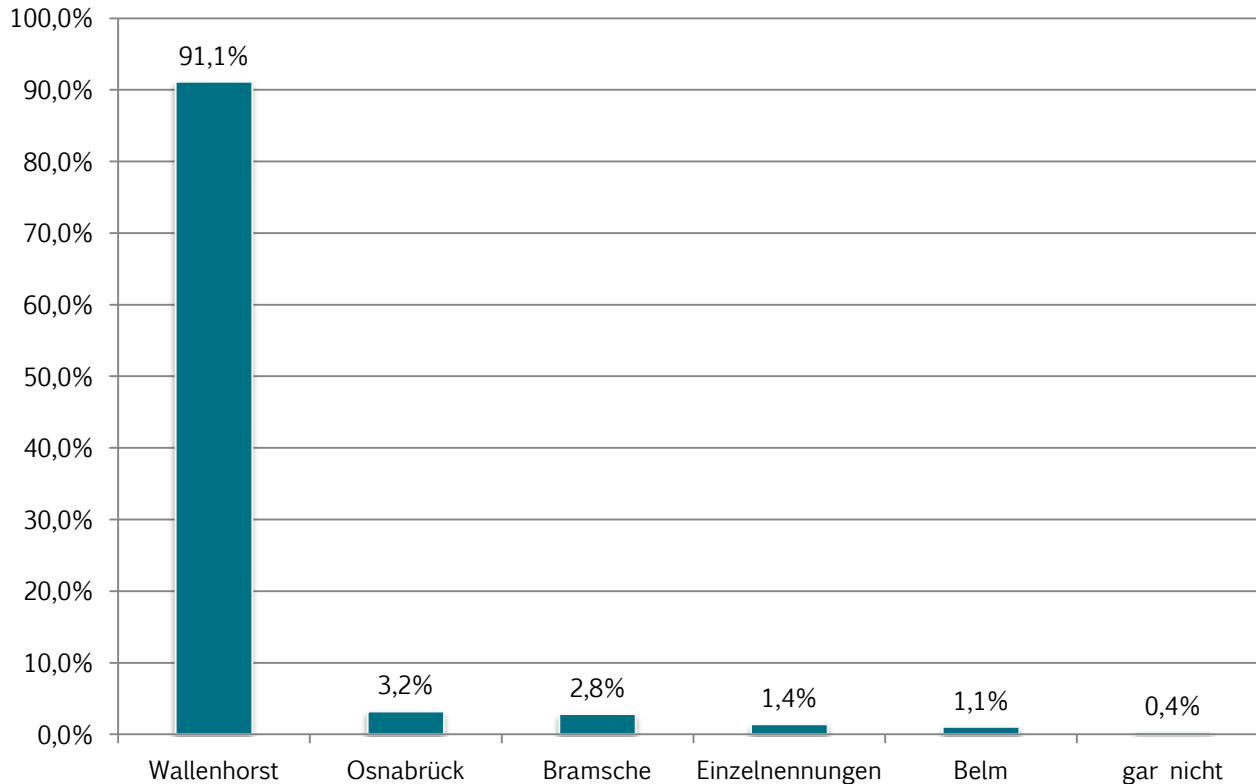
n = 276

Wenn weniger, wo kaufen Sie heute mehr ein?

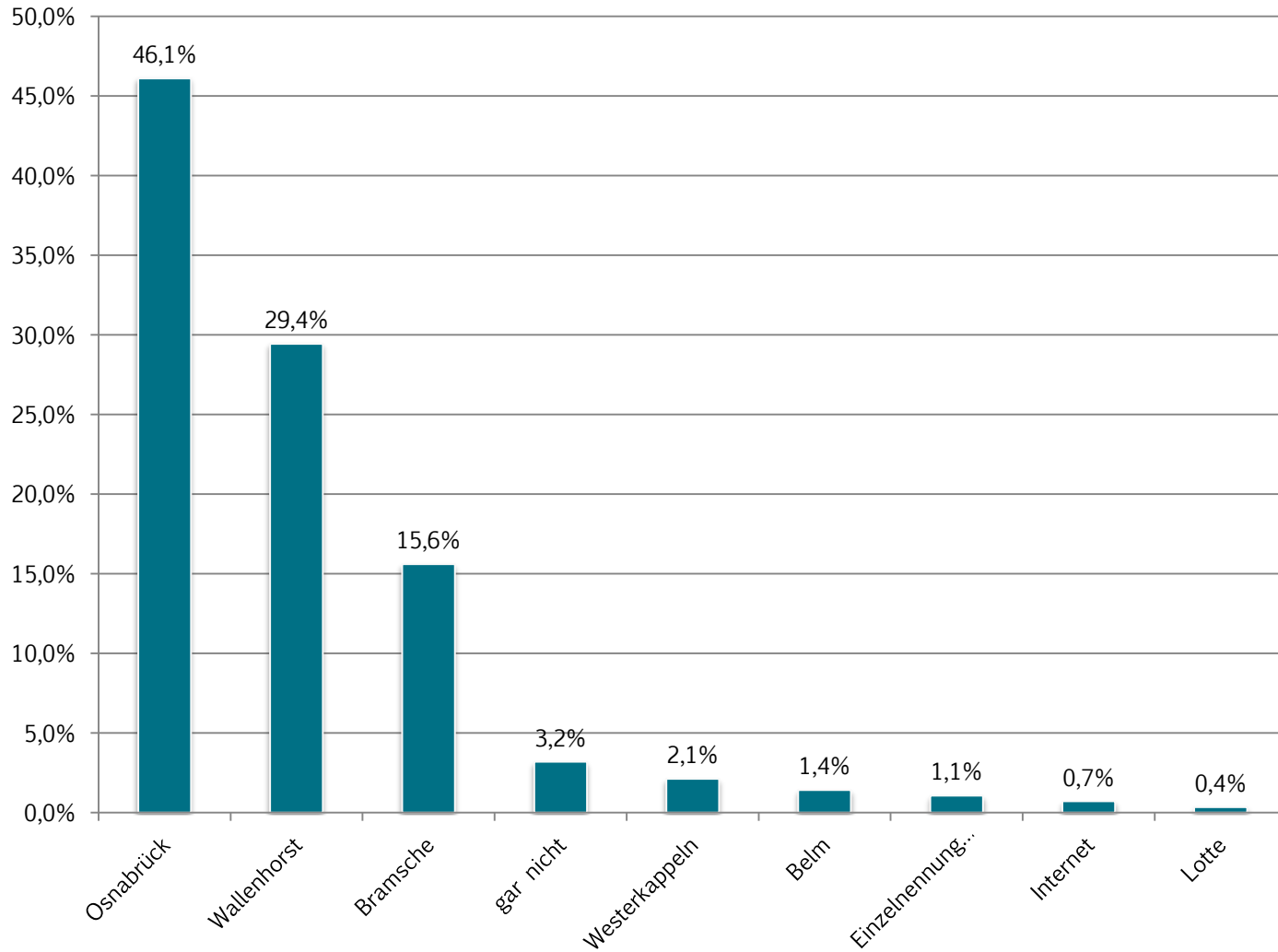


n = 30

Was ist Ihr Haupteinkaufsort für Lebensmittel?

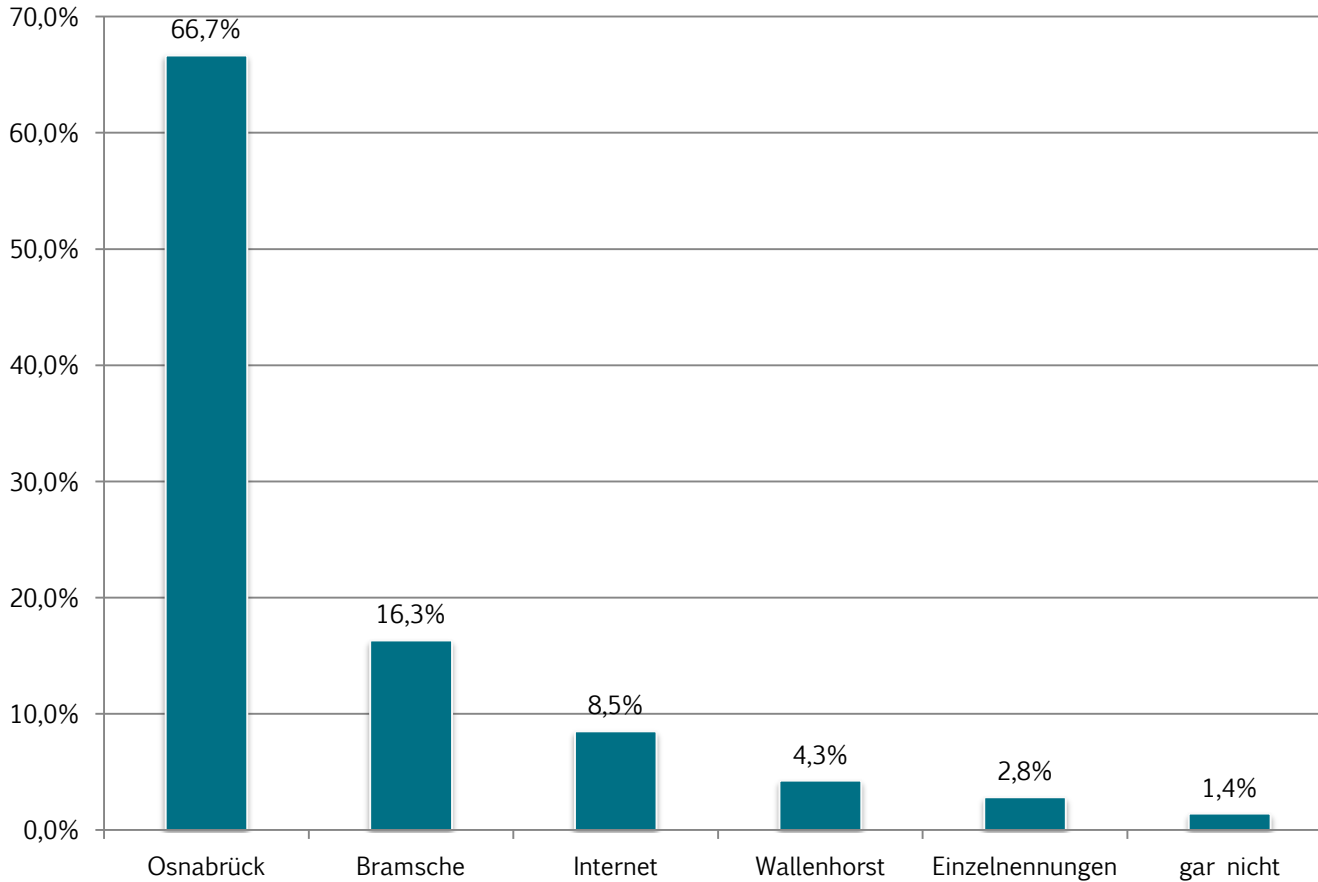


Was ist Ihr Haupteinkaufsort für Drogerieartikel?

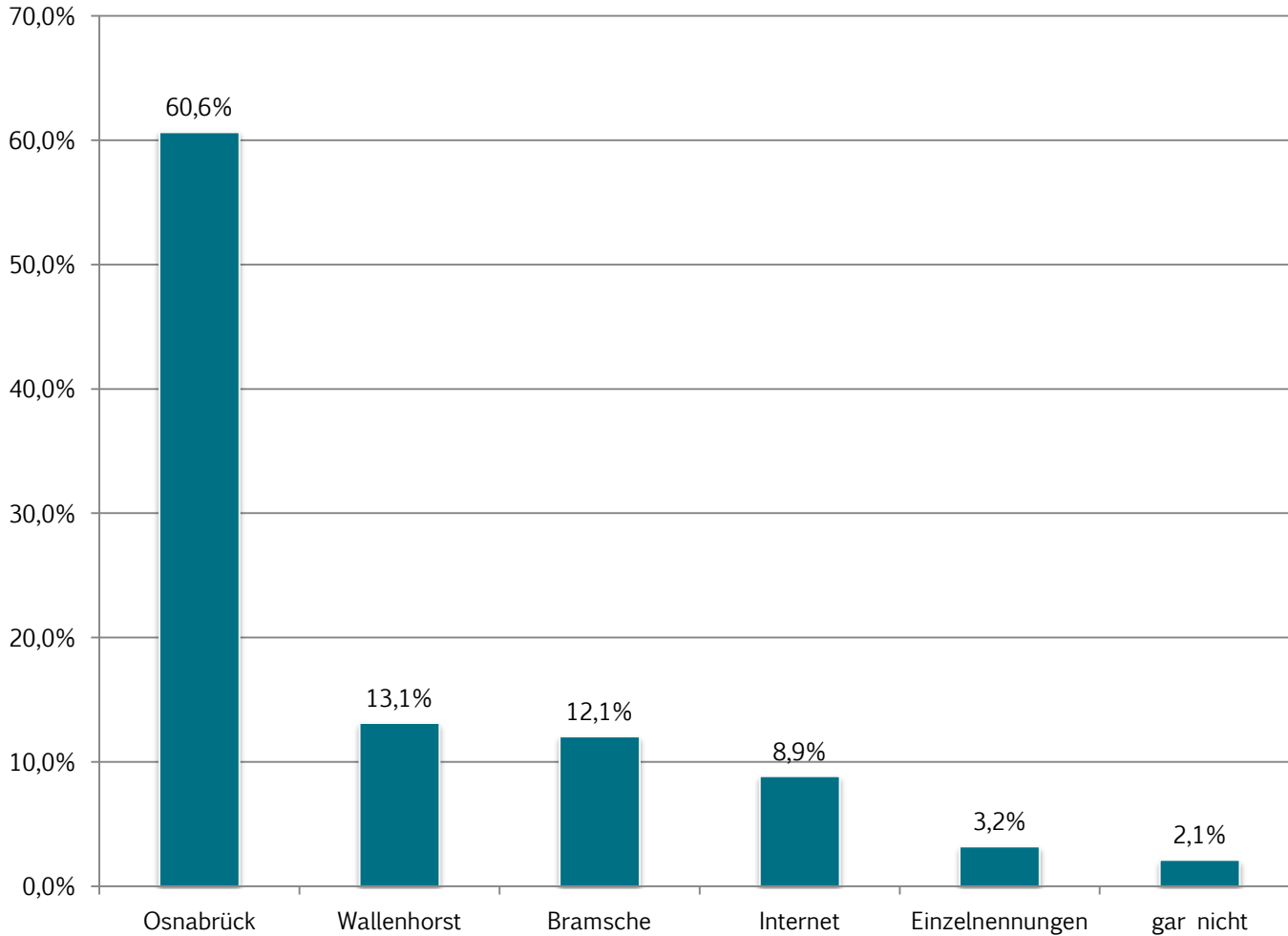


Befragte (n)= 282

Was ist Ihr Haupteinkaufsort für Bekleidung/ Wäsche?

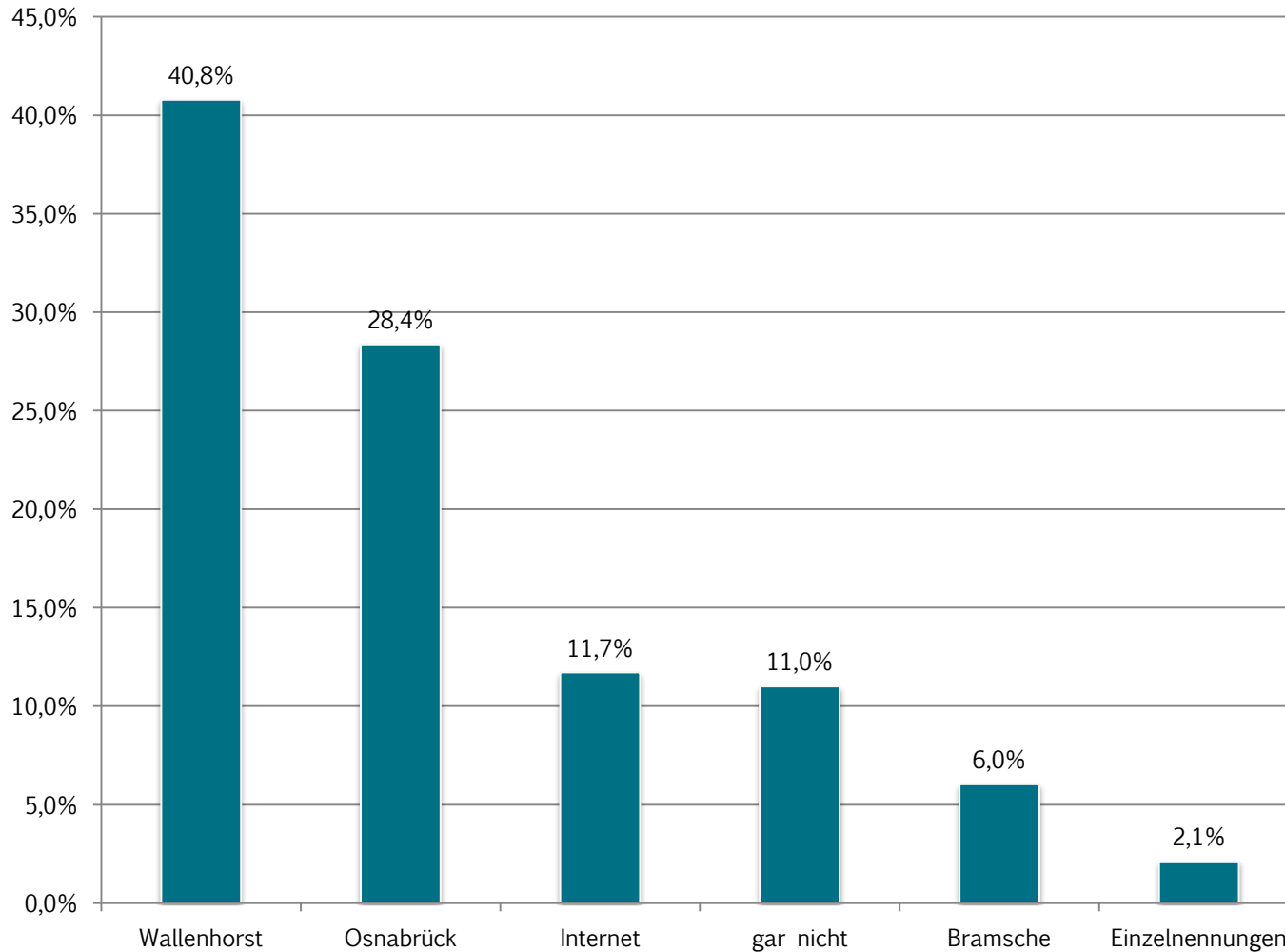


Was ist Ihr Haupteinkaufsort für Schuhe/ Lederwaren?



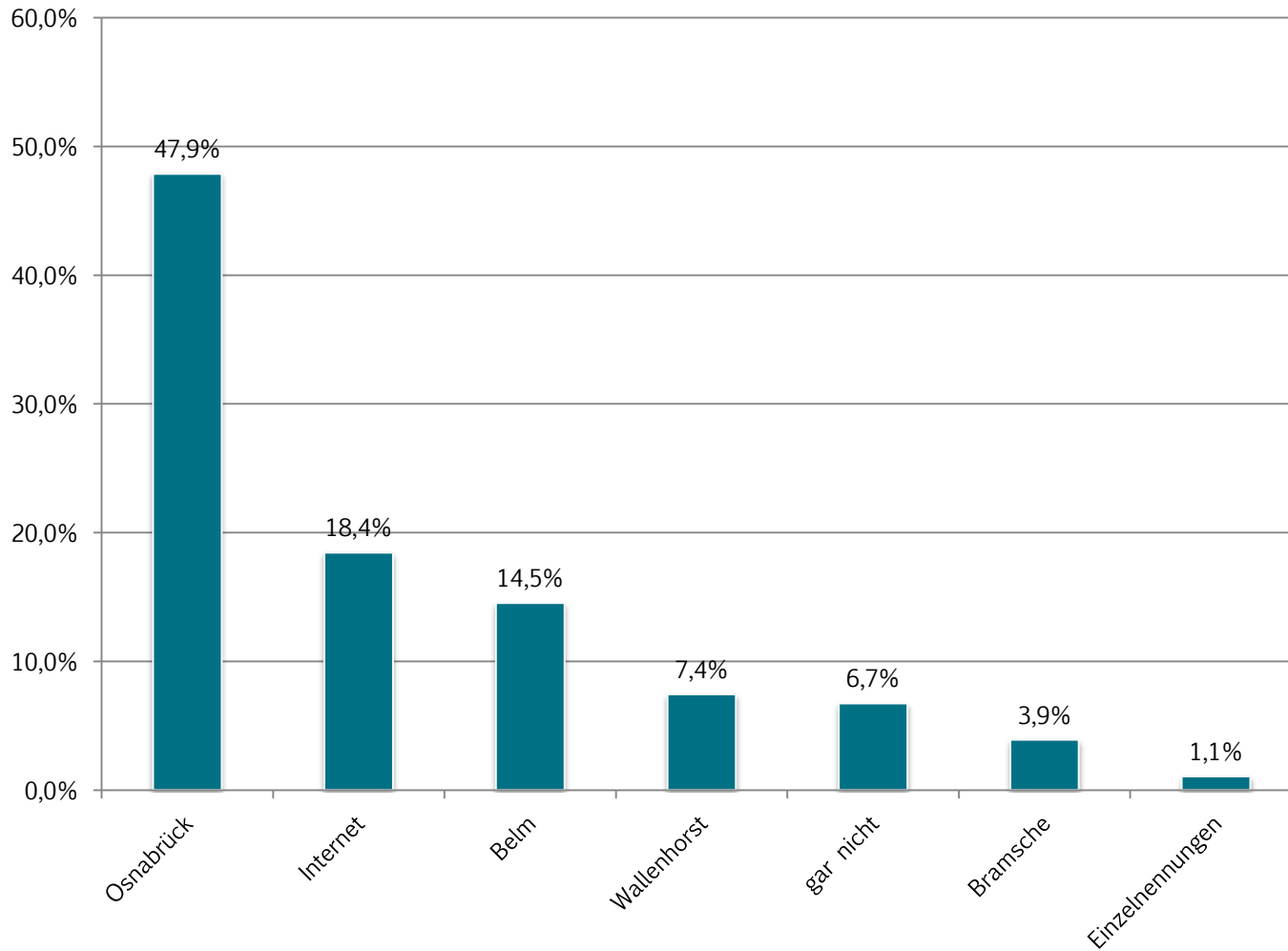
Befragte (n)= 282

Was ist Ihr Haupteinkaufsort für Bücher/ Schreibwaren/ Zeitschriften?



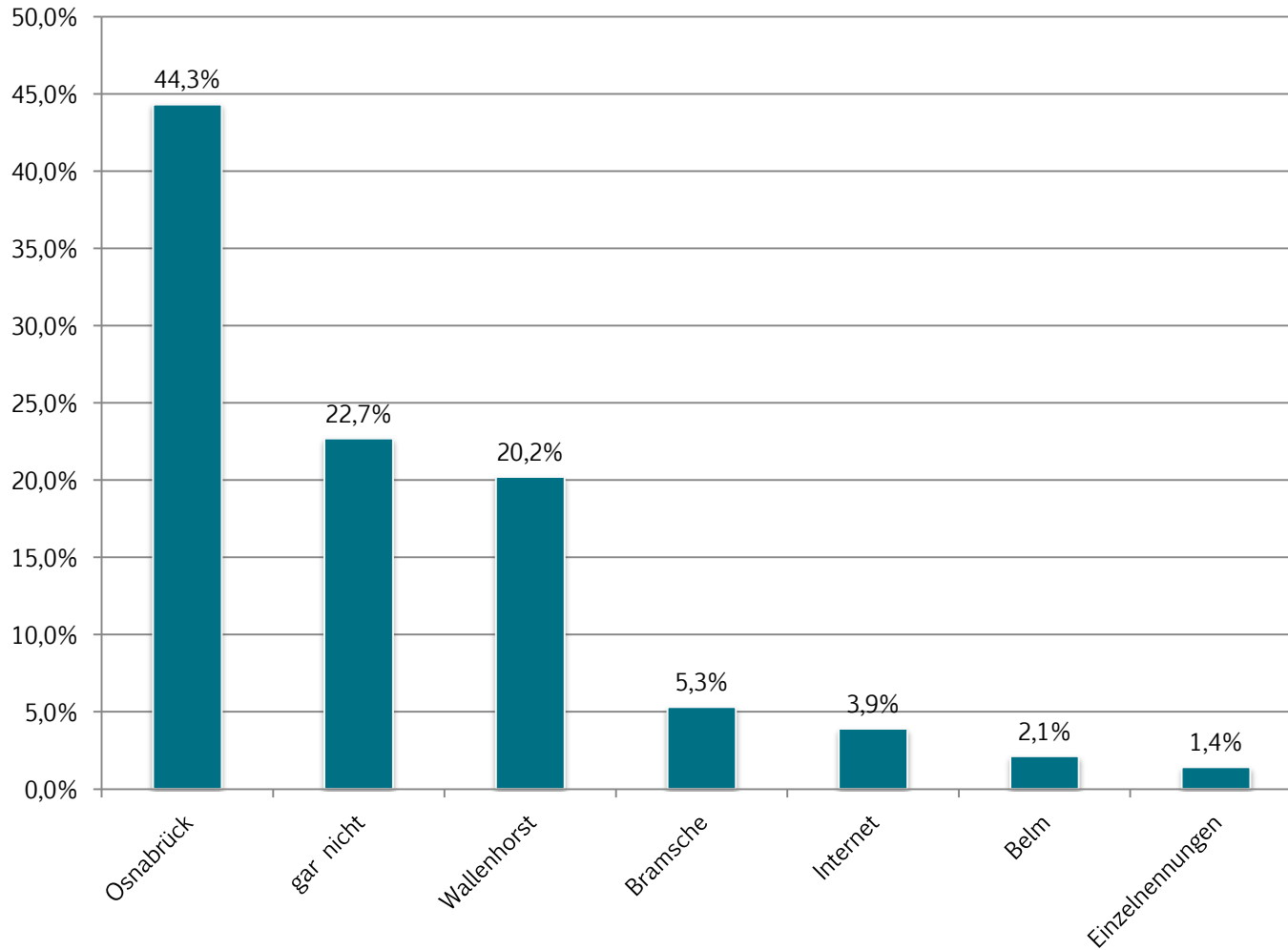
Befragte (n)= 282

Was ist Ihr Haupteinkaufsort für Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik?



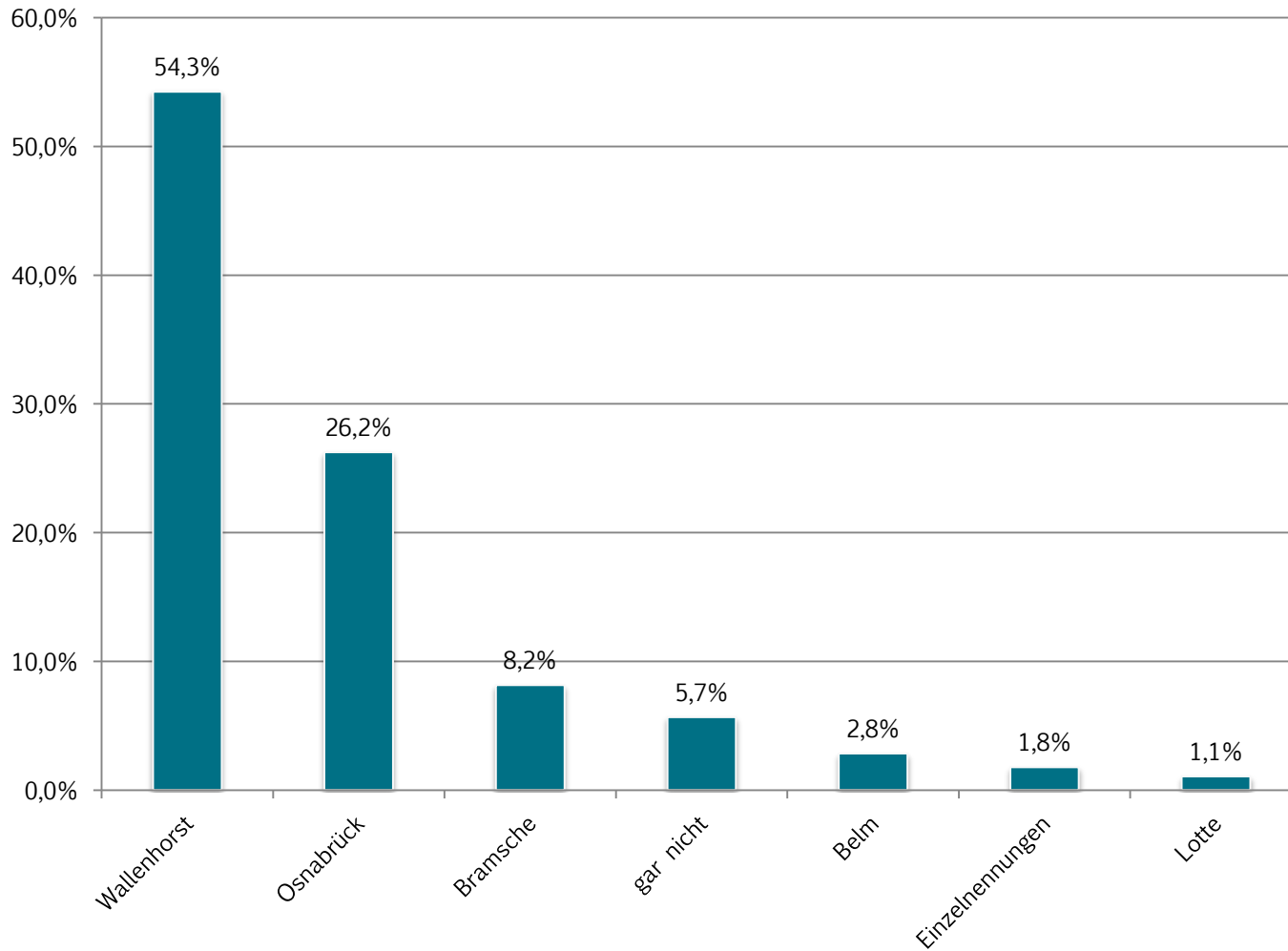
Befragte (n) = 282

Was ist Ihr Haupteinkaufsort für Glas/ Porzellan/ Hausrat?



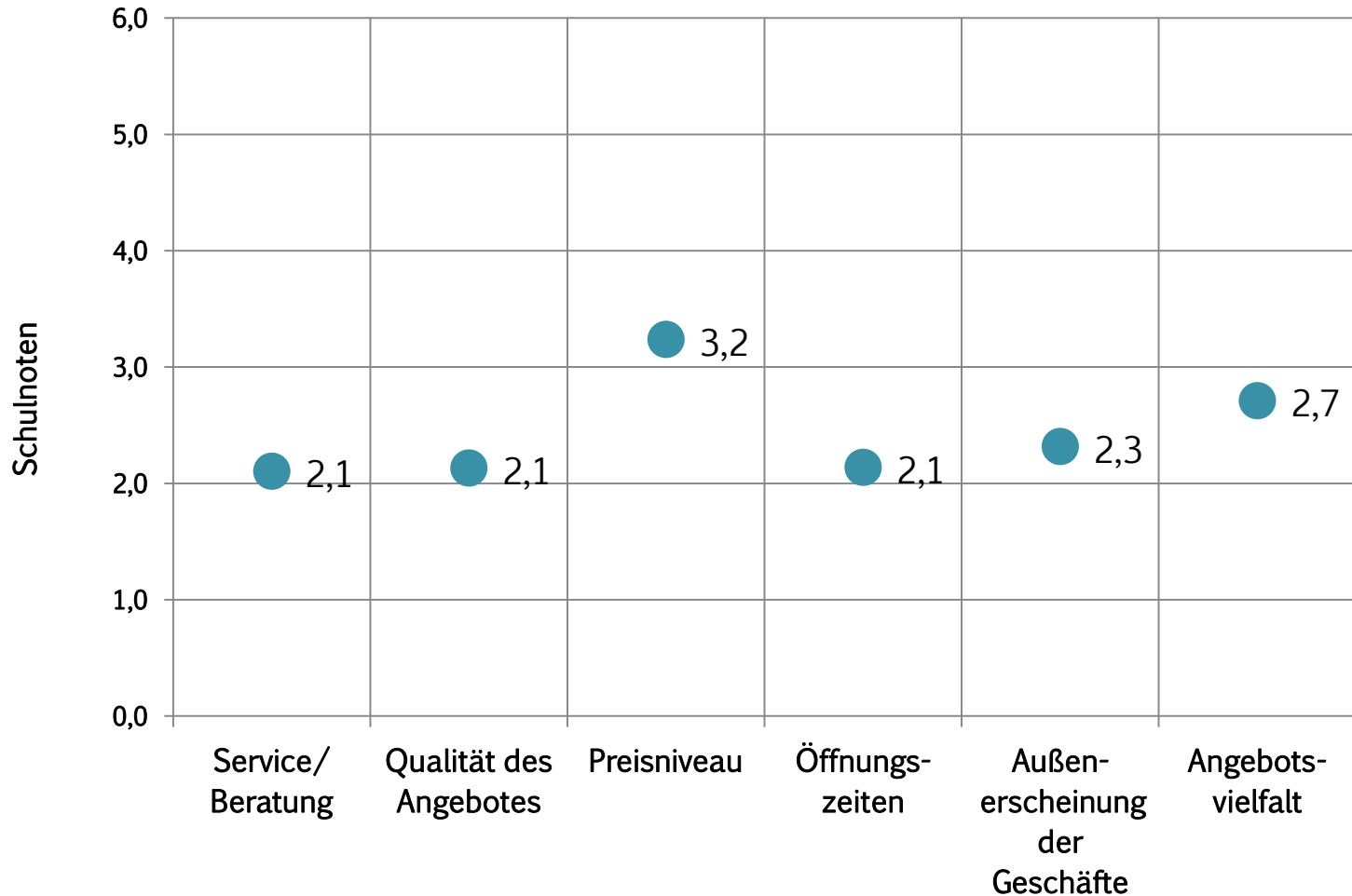
Befragte (n)= 282

Was ist Ihr Haupteinkaufsort für Baumarktartikel und Gartenbedarf?



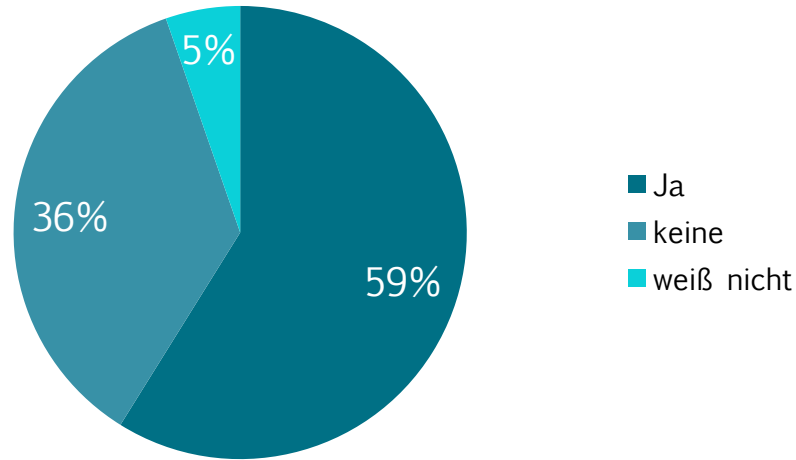
Befragte (n)= 282

Wie bewerten Sie folgende Eigenschaften des Einzelhandels in der Gemeinde Wallenhorst mit Schulnoten. (von 1: sehr gut bis 6: ganz schlecht)

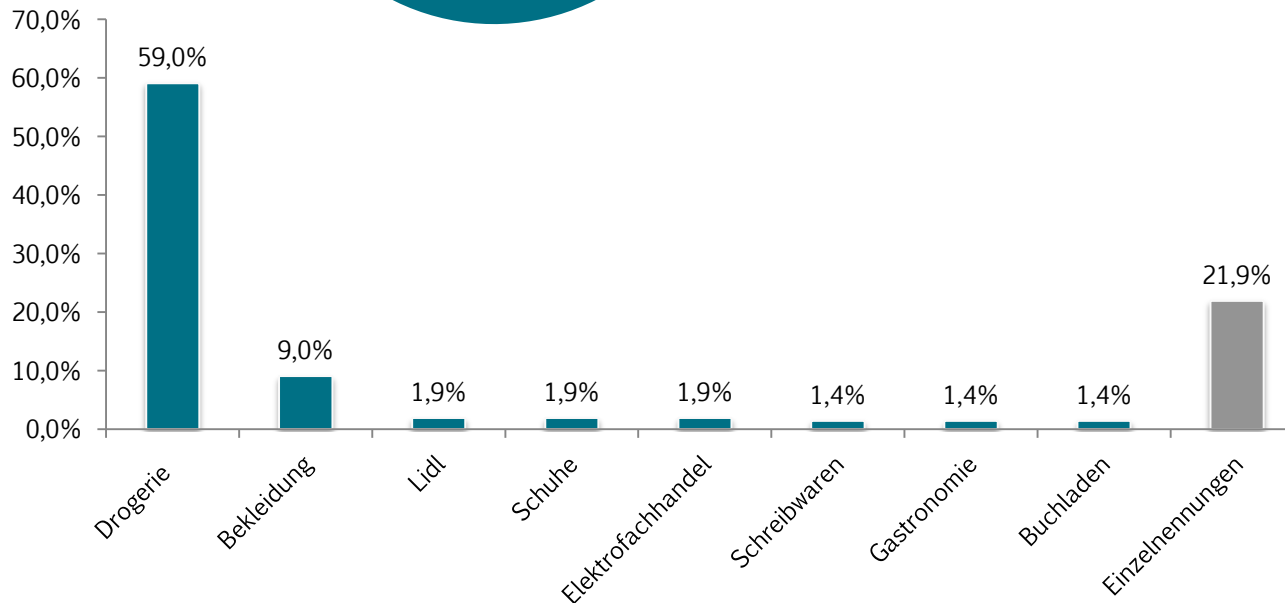


n = 282

Gibt es bestimmte Sortimente, bzw. Angebote die Sie in Wallenhorst vermissen?



n = 282



n = 210

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 (24.10.2017)

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

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

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

www.cima.de

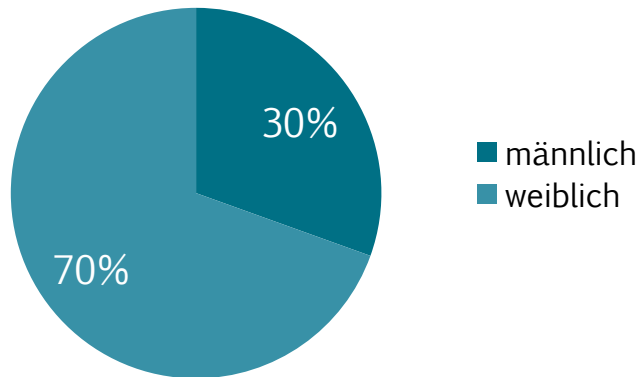
Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

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.

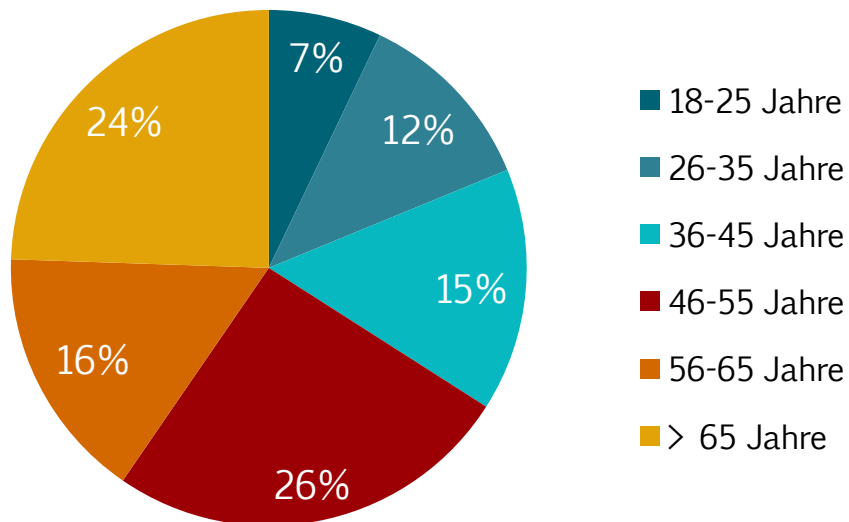
Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA und ihrer Mitarbeiter.

Geschlecht der Befragten



n = 282

Alter der Befragten



n = 282