

Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau



Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und Digitales

07.05.2019, 18:00 Uhr

M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

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
- hebt nicht den **Bestandsschutz** existierender Betriebe auf
- ist **eine mittelfristige Planung** und muss fortgeschrieben werden, wenn es nicht mehr aktuell ist

Analyse des Einzelhandels

Nachfrageanalyse

Einzelhandelsbestandsanalyse

Bewertung der Einzelhandelssituation

Auswertung Kundenherkunftsbefragung

Auswertung Händlerbefragung

Auswertung Passanten- und Onlinebefragung

Durchführung Store-Checks

Einzelhandelskonzept

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Aufstellung Fürstenauer Sortimentsliste

Branchenkonzept, Ansiedlungsmatrix

Empfehlungen zur Umsetzung

**Beschluss →
Grundlage für
die Planung**

Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau

CIMA.

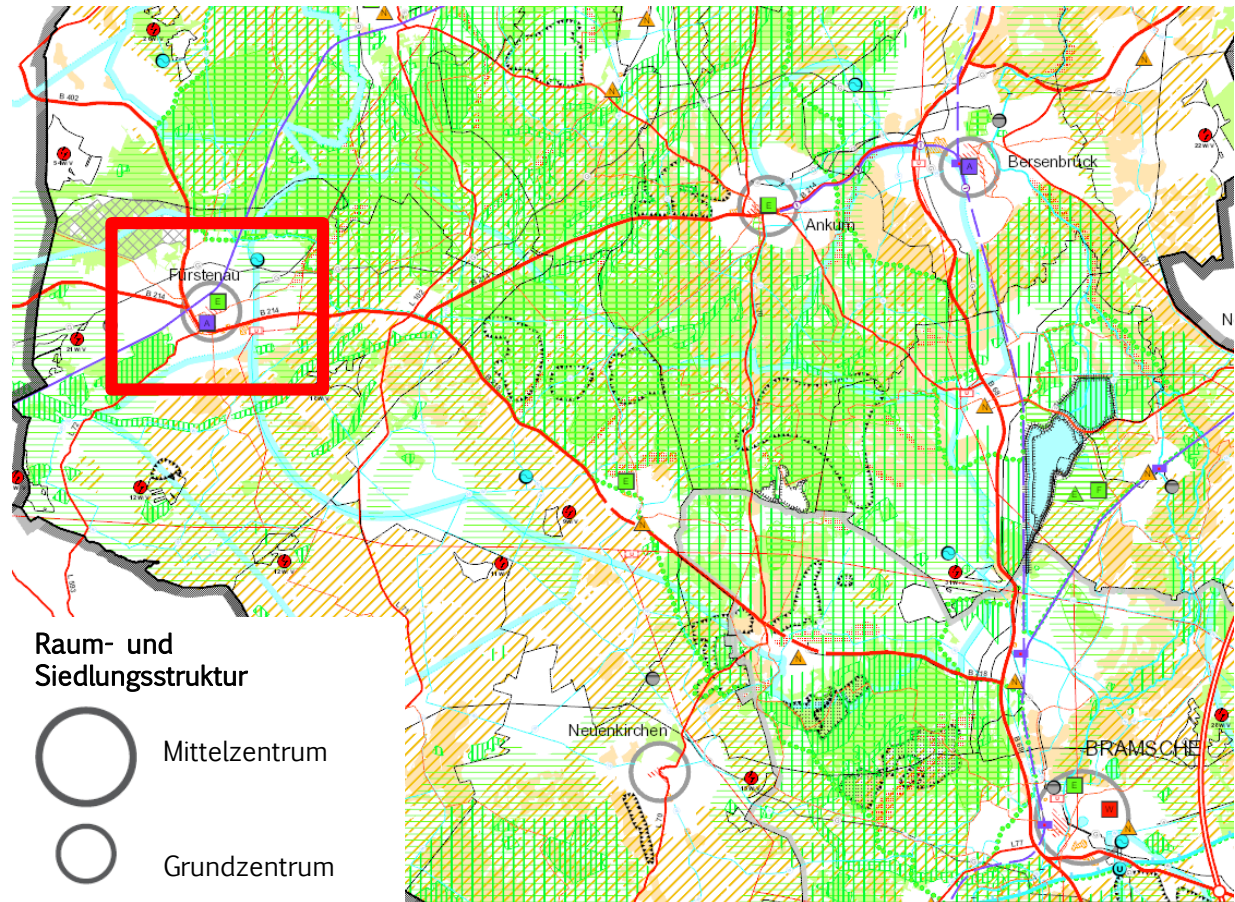
Raumordnerische Einordnung

Raumordnerische Funktion:

- Grundzentrum, d.h. vorrangige Versorgungsfunktion für Versorgung der Bevölkerung der Samtgemeinde mit Waren des periodischen Bedarfs

Bevölkerung:

- Bevölkerung in Fürstenau: 9.445 Einwohner (Stand: 31.12.2017)*
- Bevölkerungsentwicklung 2013 – 2017: +2,8 %



Quelle: RROP für den Landkreis Osnabrück 2004

* Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen,
Stand 31.12.2013; 31.12.2017

Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau

CIMA.

Nachfragepotenzial

CIMA Warengruppe		Stadt Fürstenau
Periodischer Bedarf insgesamt		22,4
Nahrungs- und Genussmittel		18,1
Gesundheit und Körperpflege		3,6
Zeitschriften, Schnittblumen		0,7
Aperiodischer Bedarf insgesamt		22,8
Bekleidung, Wäsche		4,1
Schuhe, Lederwaren		1,4
Bücher, Schreibwaren		0,9
Spielwaren, Hobbybedarf		0,6
Sportartikel, Fahrräder		1,5
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik		3,9
Uhren, Schmuck		0,6
Optik, Akustik, Sanitätsartikel		1,4
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat		0,7
Einrichtungsbedarf		3,4
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel		4,3
Einzelhandel insgesamt		45,2


 Aufteilung des Nachfragepotenzials zu ähnlichen Teilen auf den periodischen Bedarfsbereich (22,4 Mio. €) und den aperiodischen Bedarfsbereich (22,8 Mio. €)


 Insgesamt 45,2 Mio. € Nachfragepotenzial über alle Warengruppen durch die Einwohner im Fürstenauer Stadtgebiet

Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau

CIMA.

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Haupt-sortiment)	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	29	8.145	35,2
Nahrungs- und Genussmittel	24	6.825	29,8
Gesundheit und Körperpflege	4	1.085	4,4
Zeitschriften, Schnittblumen	1	235	1,0
Aperiodischer Bedarf insgesamt	45	24.080	31,9
Bekleidung, Wäsche	8	5.035	6,8
Schuhe, Lederwaren	4	1.310	2,5
Bücher, Schreibwaren	1	295	0,7
Spielwaren, Hobbybedarf	2	670	0,9
Sportartikel, Fahrräder	1	260	0,6
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	5	1.785	5,4
Uhren, Schmuck	2	105	0,5
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	3	440	1,9
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	4	2.250	1,7
Einrichtungsbedarf	5	2.845	3,4
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	10	9.085	7,4
Einzelhandel insgesamt	74	32.225	67,1

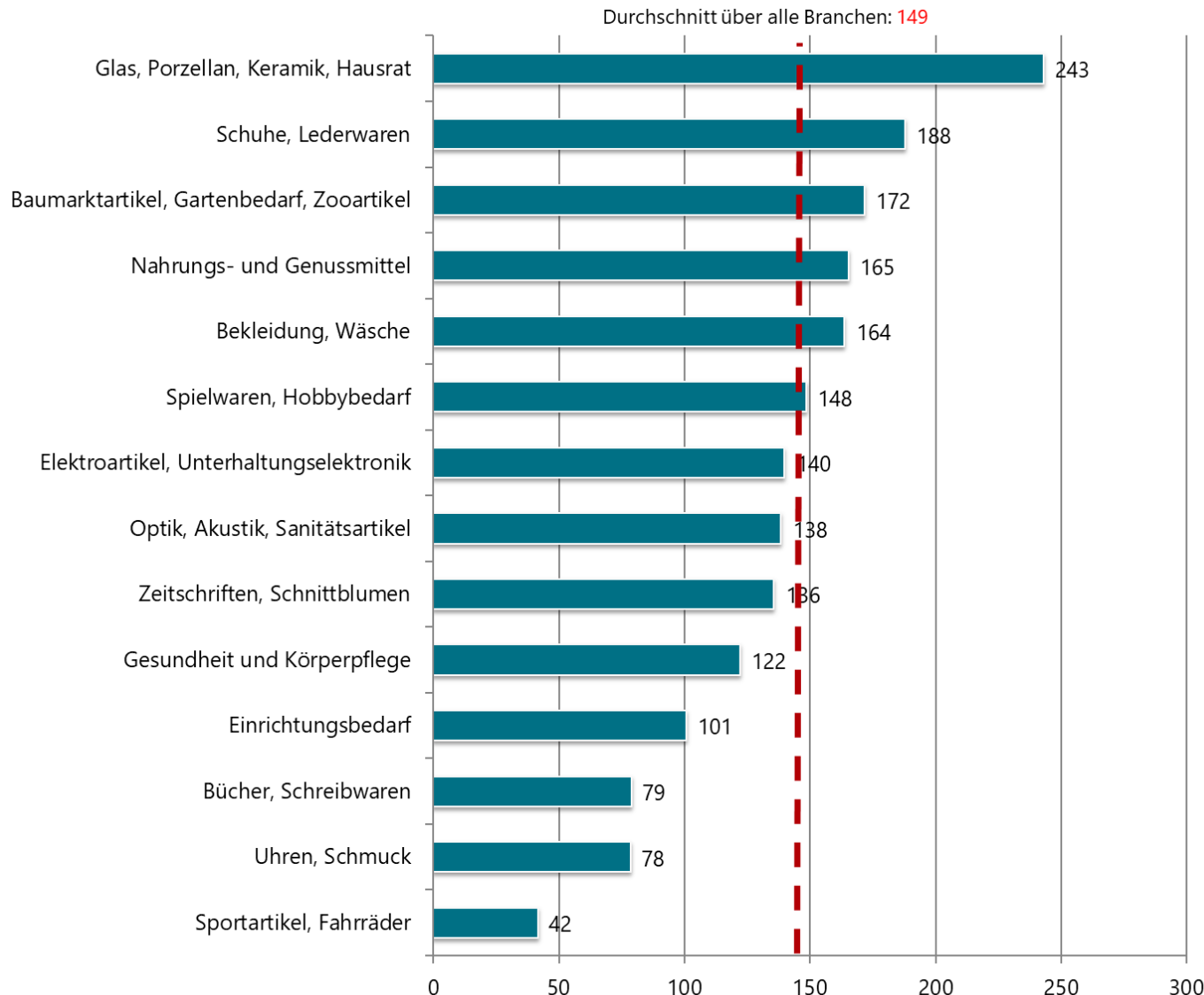
← Mit Abstand größte Warengruppe: Nahrungs- und Genussmittel

← Insgesamt 74 Betriebe, ca. 32.200 m² Verkaufsfläche, ca. 67 Mio. € Umsatz

Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau



Einzelhandelszentralität nach Warengruppen



Stadt Fürstenau:

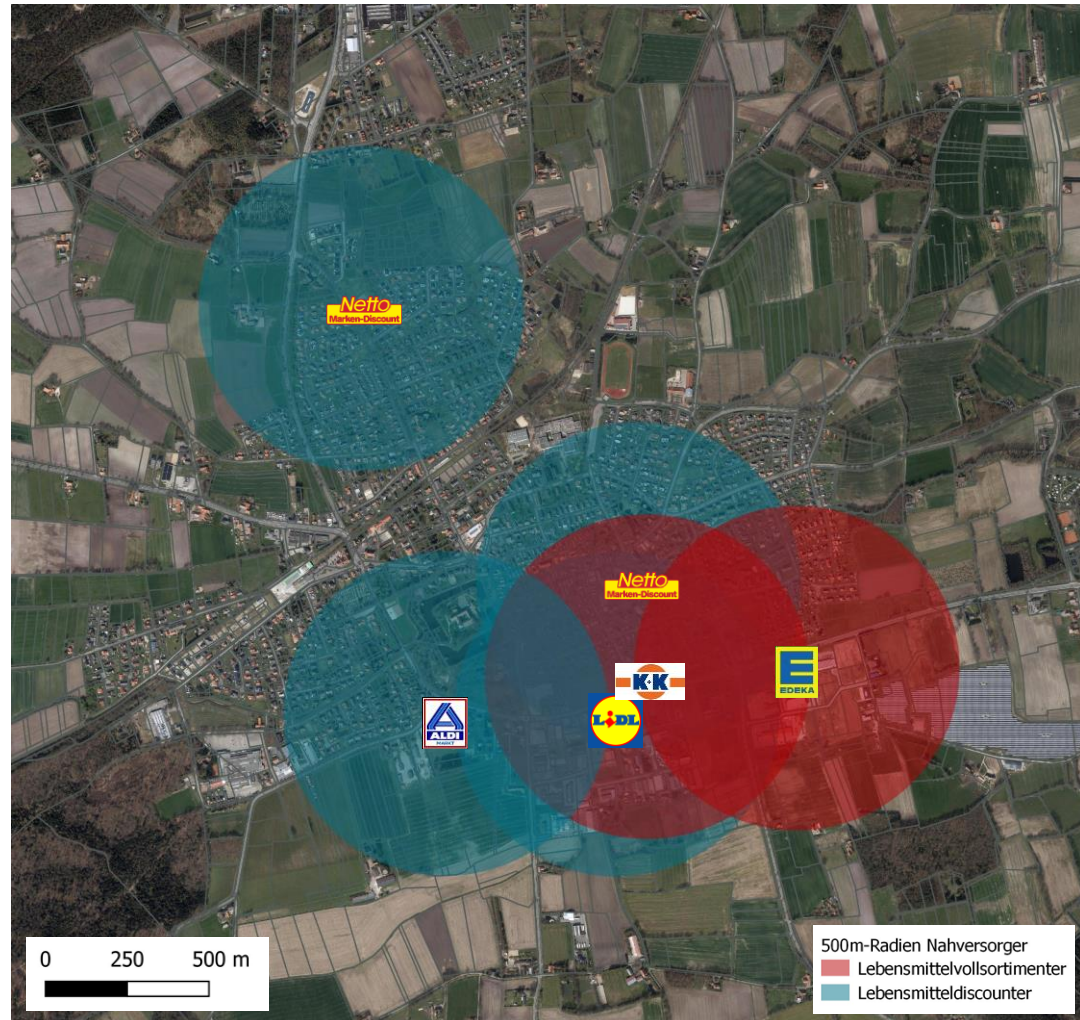
- **Grundzentrum** d.h. vorrangige Versorgungsfunktion für Versorgung der Bevölkerung der Samtgemeinde mit Waren des periodischen Bedarfs
- 9.445 Einwohner*
- **Hohe Zentralitätswerte im aperiodischen Bedarfsbereich** (vor allem Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat)
- **Hohe Zentralität** von 165 % im Bereich von **Nahrungs- und Genussmitteln**

* Quelle: LSN 31.12.2017

Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau

Nahversorgung

CIMA.



- Mit 0,86 m² je Einwohner quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung im periodischen Bedarf
- 4 Lebensmitteldiscounter + 2 Vollsortimenter im Kernort Fürstenau
- In der Kernstadt befinden sich kaum räumliche Versorgungslücken
- Ebenfalls gute Ausstattung im Bereich Drogerie-/Parfümeriewaren

Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau

Analyseergebnisse Übersicht



Stadt Fürstenau	2019
Anzahl Betriebe	74
Verkaufsfläche in qm	32.225
Umsatz in Mio. €	67,1
Flächenproduktivität in € / qm	2.083
Nachfragepotenzial in Mio. €	45,2
Zentralität in %	149
Zentralität periodisch in %	157
Zentralität aperiodisch in %	136
Einwohner*	9.445
Verkaufsfläche je Einwohner in qm	3,41
im periodischen Bedarf	0,86
im aperiodischen Bedarf	2,55
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in % ^{**}	89

← Für ein Grundzentrum hohe Zentralitätswerte

← Hohe Ausstattungswerte je Einwohner

← Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt in Fürstenau bei 89 und damit recht deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt

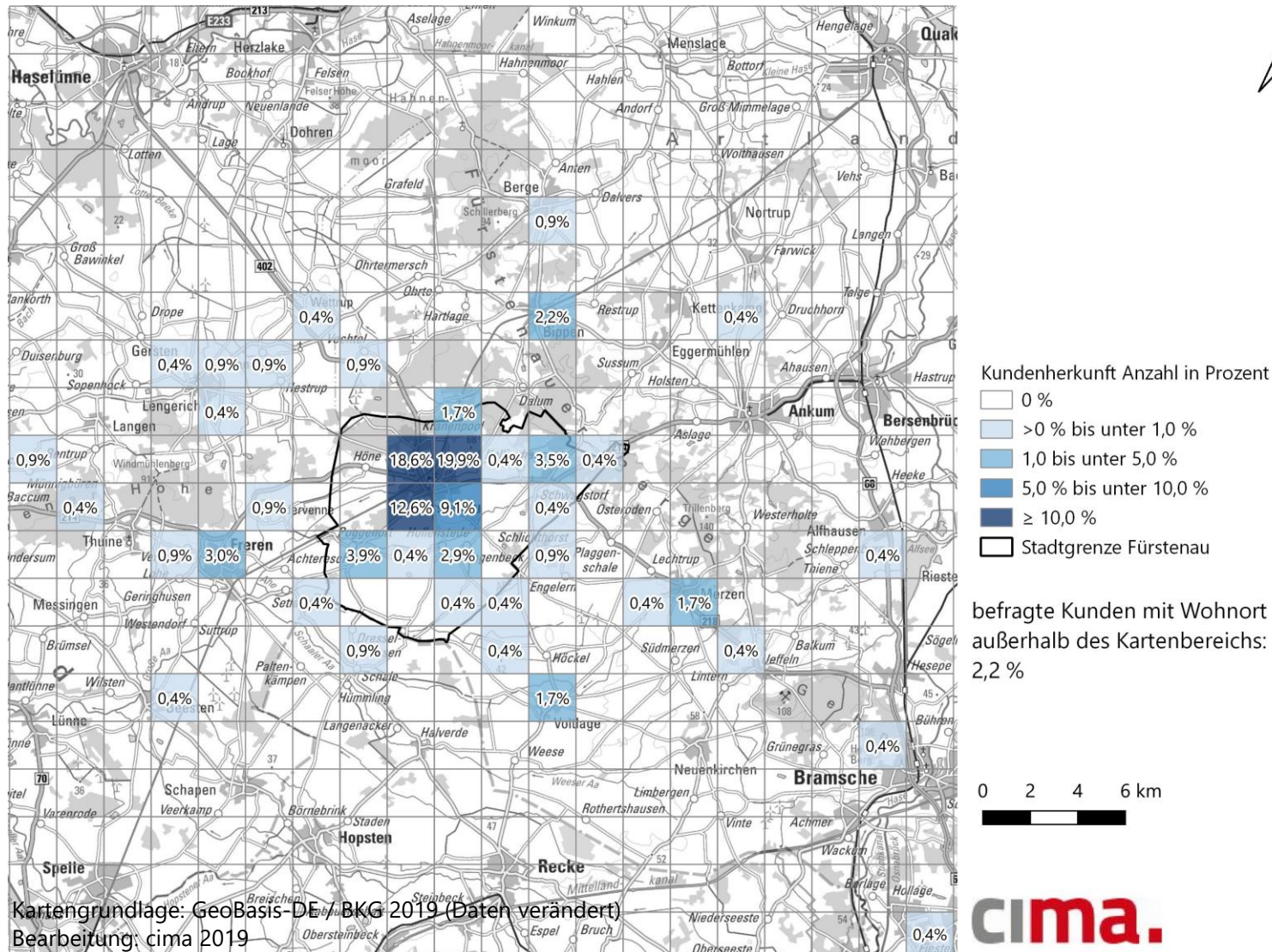
* Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2017

** Michael Bauer Research GmbH 2018

Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau

Kundenherkunftserhebung

cima.



- rd. 74 % der Befragten wohnen im Stadtgebiet

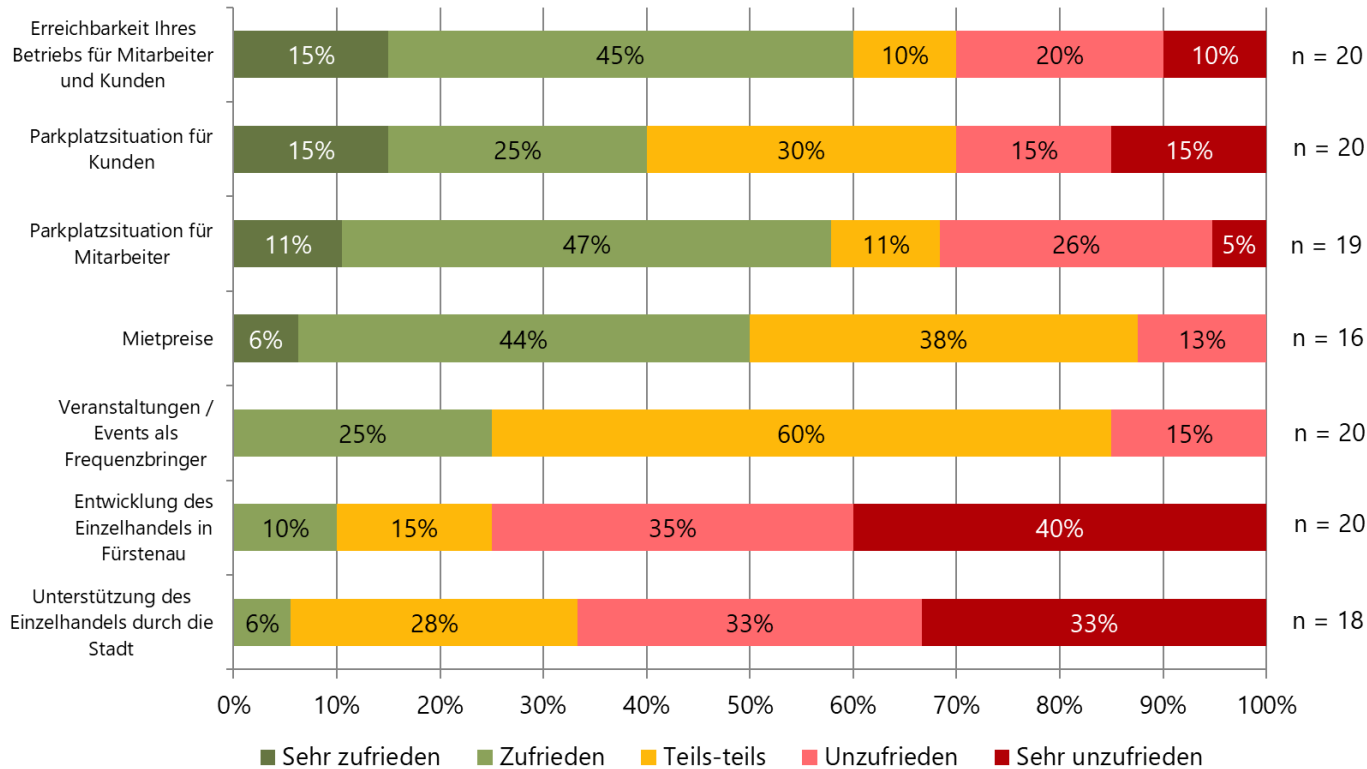
- **Zeitraum der Beantwortungen:** 14.11.2018 – 18.12.2018
- **Ablauf:** Online-Befragung
- **Anzahl der Teilnehmer:** Insgesamt 21 Unternehmen (n), davon:
 - 12 aus der Fürstenauer Innenstadt
 - 5 von südlich der B214
 - 2 von sonstigen Standorten
 - 2 mit keiner Angabe
- **Schwerpunktthemen:**
 - Einzelhandelsstandort Fürstenau (Zufriedenheit, Entwicklungsperspektive, Verbesserungsvorschläge etc.)
 - Individueller Betrieb (Online-Aktivitäten, Unternehmensnachfolge etc.)

Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau

Ergebnisse Händlerbefragung: Einzelhandelsstandort Fürstenau

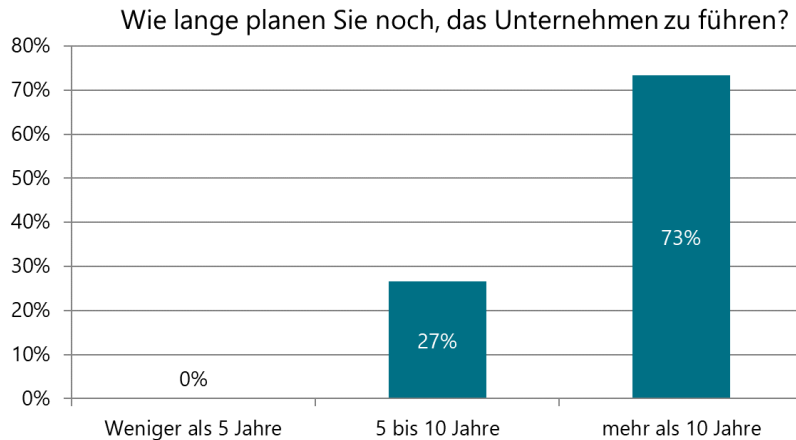


Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Aspekten des Einzelhandelsstandorts Fürstenau?

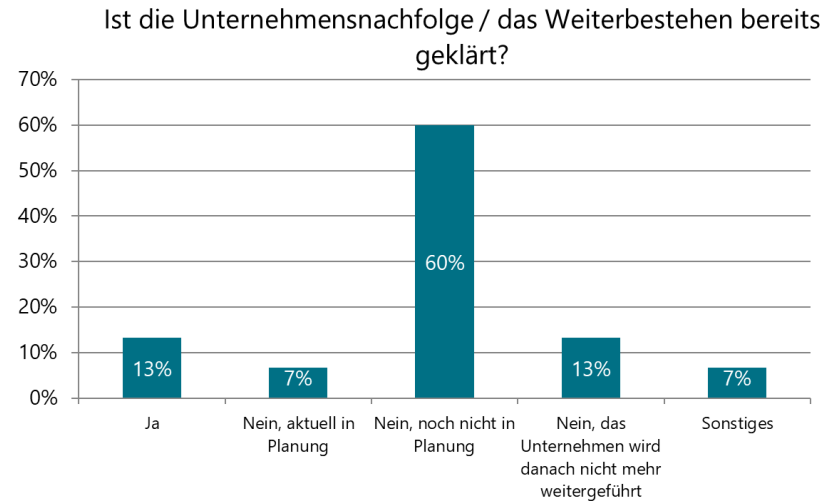


■ Höchste Zufriedenheit: verkehrliche Gestaltung des Einzelhandelsstandortes Fürstenau (Erreichbarkeit, Parkplatzsituation)

■ Höchste Unzufriedenheit: Entwicklung des Einzelhandels in Fürstenau und Unterstützung durch die Stadt



n = 15



n = 15

- Kurzfristig keine Unternehmensaustritte unter den befragten Händlern
- Bei knapp zwei Dritteln ist die Unternehmensnachfolge noch ungeklärt

Fürstenau allgemein

*„Bessere Ausschilderung der
Innenstadt und Gewerbegebiete“*

„Ausbau der digitalen Infrastruktur“

*„Attraktive Wohnsituationen in
den Obergeschossen“*

„Kontrolle des ruhenden Verkehrs“

Innenstadt

*„Gemütlichkeit / Verweildauer erhöhen durch
Sitzmöglichkeiten und mehr Gastronomie / Cafés“*

„Aktives Leerstandsmanagement“

„Saubere Innenstadt“

- **Online-Befragung:** 18.10.2018 – 02.12.2018
 - Online-Befragung
 - Anzahl der Teilnehmer: 717

- **Passantenbefragung:** 22.11. – 23.11.2018
 - Tablet-gestützte Vor-Ort-Befragung in gleichem Umfang in der Fürstenauer Innenstadt und südlich der Bundesstraße
 - Anzahl der Teilnehmer: 148

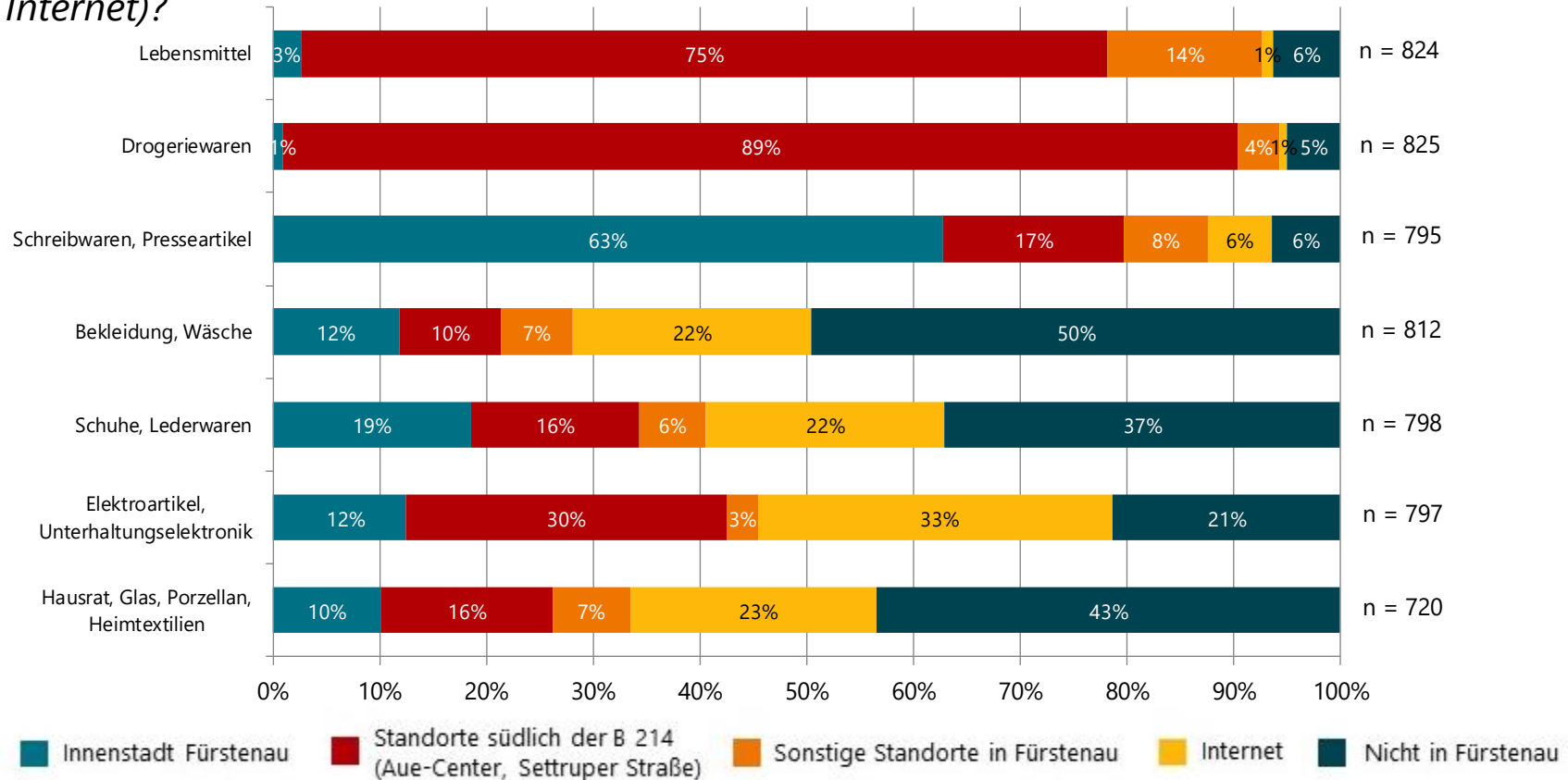
- **Schwerpunktthemen:**
 - Einkaufsverhalten (Frequenz, Attraktivität der Fürstenauer Innenstadt etc.)
 - Vergleich der Standorte Innenstadt und südlich der Bundesstraße

Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau

cima.

Einkaufsort je Sortiment (Online-Bürger-/Passantenbefragung)

Wo kaufen Sie die folgenden Waren üblicherweise ein? Was ist Ihr Haupteinkaufsort (auch Internet)?

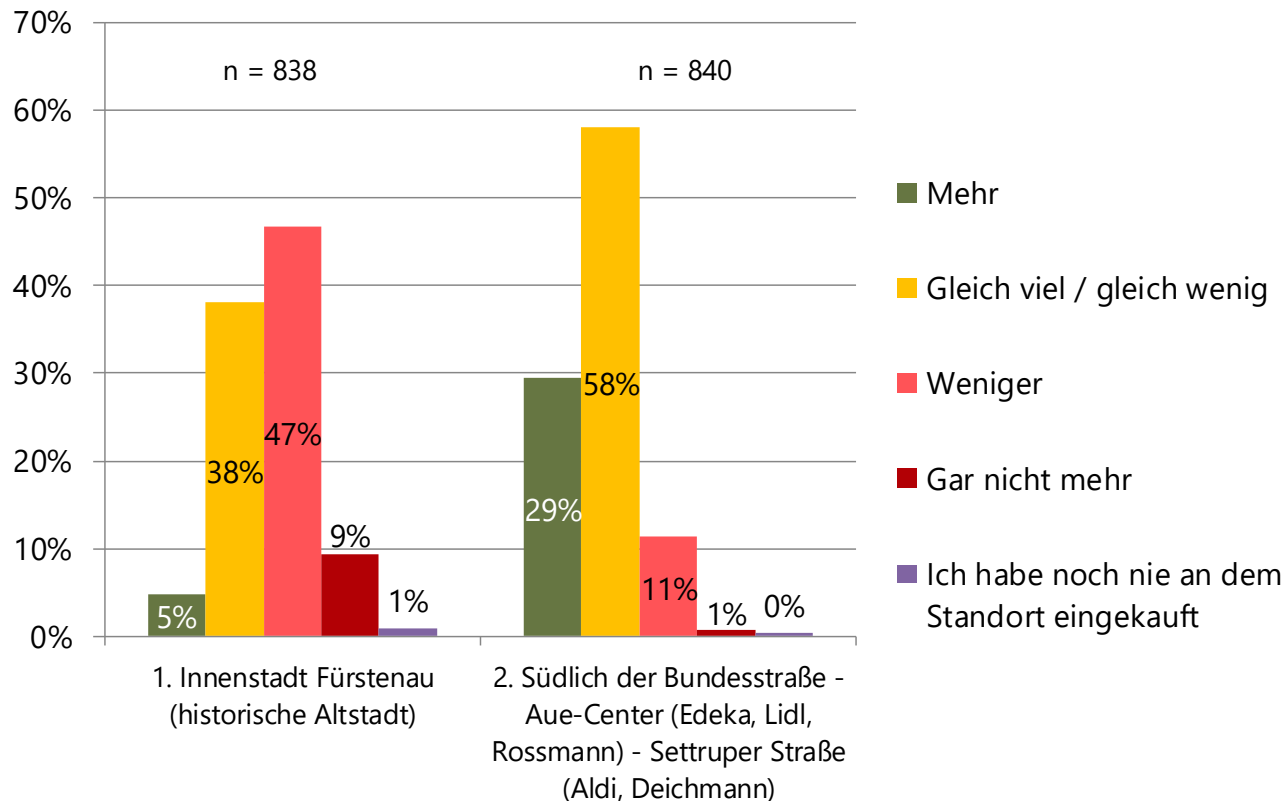


- Periodische Sortimente (Lebensmittel, Drogeriewaren) größtenteils südlich der Bundesstraße eingekauft, Schreibwaren und Presseartikel in der Innenstadt
- Sonstige Sortimente häufig außerhalb von Fürstenau oder im Internet eingekauft

Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau **cima.**

Veränderung des Einkaufsverhaltens (Online-Bürger-/Passantenbefragung)

Wenn Sie Ihr heutiges Einkaufsverhalten mit dem vor drei Jahren vergleichen, kaufen Sie dann heute mehr, gleich viel oder weniger an den genannten Standorten in Fürstenau ein?



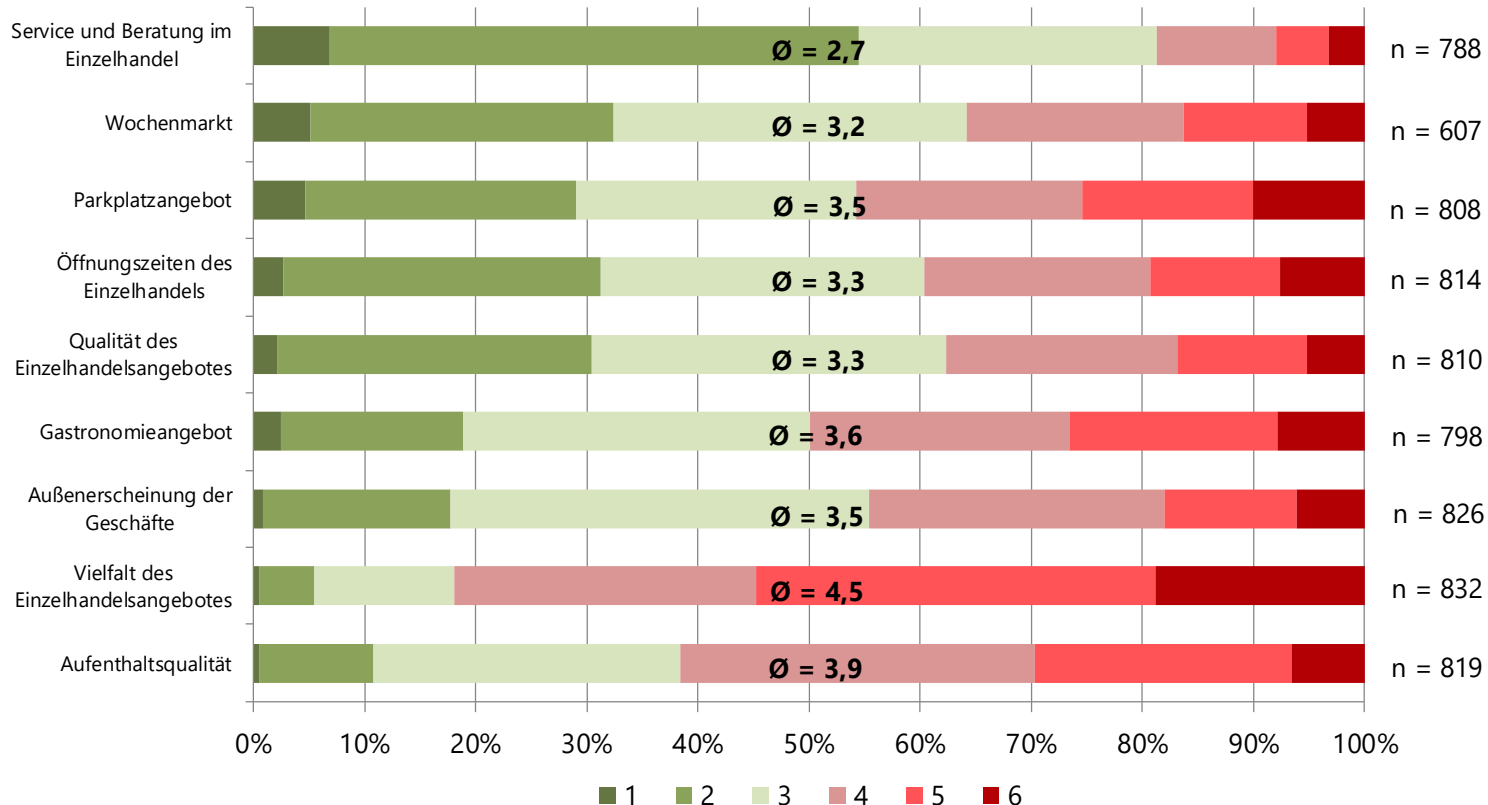
- Im Vergleich zu vor drei Jahren in der Innenstadt weniger, südlich der Bundesstraße eher mehr Einkäufe

Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau

cima.

Zufriedenheit mit der Innenstadt (Online-Bürger-/Passantenbefragung)

*Bitte vergeben Sie für folgende Eigenschaften der Fürstenauer Innenstadt Schulnoten.
(1 = sehr gut, 6 = sehr schlecht)*



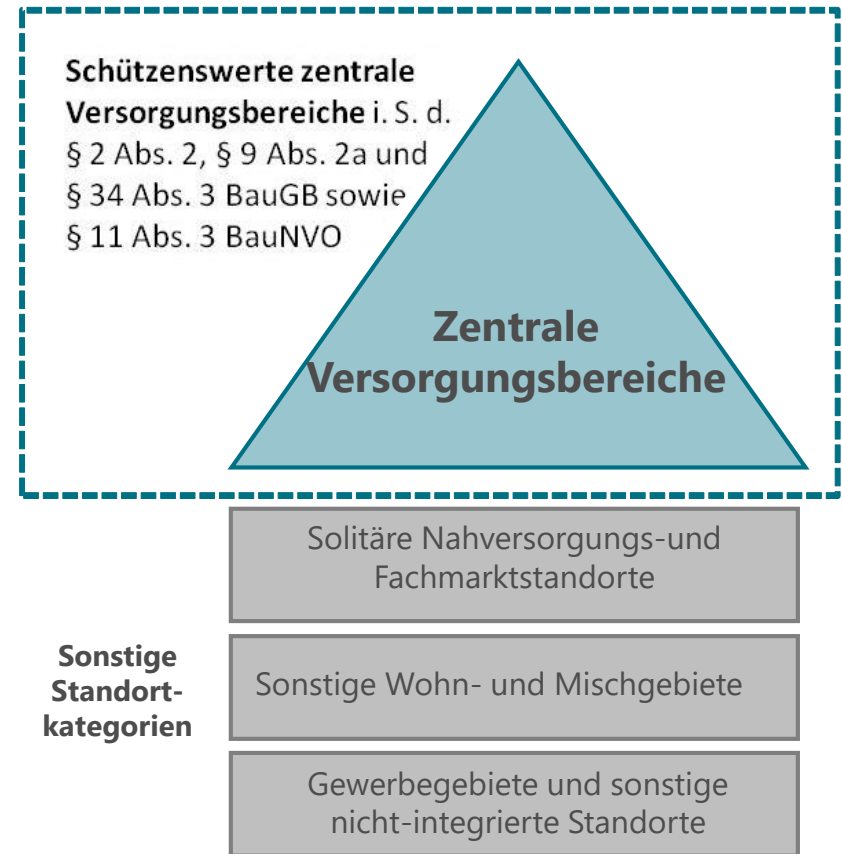
- Insgesamt eher positive Bewertung der Fürstenauer Innenstadt, insbesondere Service und Beratung
- Höchste Unzufriedenheit: Vielfalt des Einzelhandelsangebotes und Aufenthaltsqualität

Zweck:

- Einzelhandelsstandorte mit zentraler Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung (z.B. Innenstädte, Ortszentren, Stadtteilzentren) erhalten gemäß BauGB und BauNVO **erweiterten rechtlichen Schutz vor den Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben** in ihrem Umfeld
- Erleichterte Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung

Strategie:

- **Möglichst parzellengenaue Abgrenzung** eines oder mehrerer zentraler Versorgungsbereiche
- **Festlegung unterschiedlicher Kategorien** von zentralen Versorgungsbereichen sowie sonstigen Einzelhandelsstandorten
- Bestimmung spezifischer **Perspektiven für die langfristige Entwicklung**



Zentrale Versorgungsbereiche sind

*„räumlich abgrenzbare Bereiche, 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...“*

„Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keine zentralen Versorgungsbereiche, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen“

Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

cima.



 Zentraler Versorgungsbereich
Innenstadt Fürstenau

Erdgeschossnutzungen

-  Dienstleistung
-  Gastronomie & Beherbergung
-  Leerstand
-  Einzelhandel

0 100 200 m



cima.

Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau

Zentrenstruktur

cima.



Zentrenstruktur

-  Zentraler Versorgungsbereich
Innenstadt Fürstenau
-  Sonderstandort
-  solitärer
Nahversorgungsstandort
-  solitärer Fachmarktstandort

Gebietsabgrenzungen

-  Zentraler
Versorgungsbereich
Innenstadt Fürstenau
-  Sonderstandort Aue-Center
-  perspektivischer
Fachmarktstandort

0 100 200 m



cima.

Kartengrundlage: Stadt Fürstenau
Bearbeitung: cima 2019

Nahversorgungs- relevante Sortimente

- Werden täglich oder wöchentlich nachgefragt



Zentrenrelevante Sortimente

- erfüllen am Standort eine Funktion als Frequenzbringer
- können vom Kunden i.d.R. ohne Probleme transportiert werden
- bedürfen i.d.R. einer zentralen Lage, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind
- benötigen Konkurrenz, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen
- werden vorwiegend in den Ortskernen angeboten
- werden typischerweise als zentrenrelevant eingestuft
- ziehen i.d.R. Erlebniseinkauf nach sich



Nicht zentren- relevante Sortimente

- sind aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet
- sind i.d.R. nur schwer zu transportieren / bedürfen eines zusätzlichen Transportmittels
- werden überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten
- die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, verfügen auf den jeweiligen Verkaufsflächen nur über eine vergleichsweise geringe Flächenproduktivität
- eher Versorgungs- als „Erlebniseinkauf“



Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien
- Sportbekleidung und -schuhe
- Schuhe
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Sport- und Freizeitgroßgeräte (inkl. Angler-, Jagd- und Reitsportbedarf)
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment
- Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Lampen und Leuchten
- Elektrohaushaltsgeräte (Elektroklein- und Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Auto und Autozubehör
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment
- Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze)
- sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen etc.

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
▪ Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten <u>ausschließlich in der Innenstadt</u> ▪ Bei Neuansiedlungen als <u>Randsortiment</u> großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs: <u>Beschränkung</u> auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche und 800 qm maximal	▪ Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten <u>innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches</u> möglich ▪ Sicherung der <u>bestehenden Standorte</u> geht vor Neuansiedlungen, moderate Erweiterungen und Verlagerungen im Rahmen nachzuweisender Verträglichkeit ▪ <u>Grundsätzlich keine Neuansiedlungen in den sonstigen Lagen</u>. Neue Standorte zur Deckung der wohnortnahen Grundversorgung nur in direkter Nähe zu Wohn- und Mischgebieten zur <u>Schaffung einer fußläufigen Nahversorgung</u> bzw. zur Verbesserung der Nahversorgungssituation, ggf. Nachweis der Verträglichkeit für die bestehenden Nahversorger	▪ Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten <u>prioritär am Sonderstandort Aue-Center sowie am perspektivischen Fachmarktstandort B214/Hollenstedter Straße</u> ▪ grundsätzlich <u>im zentralen Versorgungsbereich</u> sowie im Anschluss an bestehende <u>solitäre Nahversorgungs- und Fachmarktstandorte</u> möglich ▪ <u>Ausnahmsweise</u> nach eingehender Einzelfallprüfung auch in <u>sonstigen Wohn- und Mischgebieten</u> ▪ <u>Reine Gewerbegebiete</u> und sonstige nicht integrierte Lagen sollten möglichst von Einzelhandel <u>freigehalten</u> werden

Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau

Branchenkonzept: Ansiedlungsmatrix

zentraler Versorgungsbereich	zentrenrelevante Hauptsortimente	nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
Innenstadt	großflächig möglich	großflächig möglich	großflächig möglich
weitere Standortkategorien			
Sonderstandort Aue-Center	keine Ansiedlung über das aktuelle Maß hinaus	keine Neuansiedlung (ggf. Erweiterungen im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen*)	großflächig möglich, prioritäre Ansiedlung
Perspektivischer Fachmarktstandort B214/Hollenstedter Straße	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	großflächig möglich, prioritäre Ansiedlung
Solitäre Nahversorgungs- und Fachmarktstandorte	keine Ansiedlung über das aktuelle Maß hinaus	keine Neuansiedlung (ggf. Erweiterungen im Rahmen der Anpassung an die Marktbedingungen*)	kleinflächig möglich, nach Einzelfallprüfung ggf. auch großflächig
sonstige Wohn- und Mischgebiete	keine Ansiedlung**	grundsätzlich keine Ansiedlung***	ausnahmsweise zulässig nach Einzelfallprüfung
sonstige nicht integrierte Standorte	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	grundsätzlich keine Ansiedlung, ggf. ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung möglich
Gewerbegebiete	keine Ansiedlung**	keine Ansiedlung**	keine Ansiedlung**

Bei allen Vorhaben sind die Vorgaben der Landesraumordnung zu beachten.

* ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich sowie Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente

** Ausnahmsweise zulässig: Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) mit untergeordneter VKF zentrenrelevanter Sortimente

*** Ansiedlungen von Anbietern zur Deckung der wohnortnahen Grundversorgung möglich

- Vorlage des schriftlichen Berichtes (Entwurf) Mai-Juni 2019
- Öffentliche Auslage und Beteiligung Juni-Juli 2019
- Endgültiger Bericht Juli-August 2019
- Beschlussfassung September-Oktober 2019

Ihre Ansprechpartner:

M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper
T 0511 220079-67, kemper@cima.de



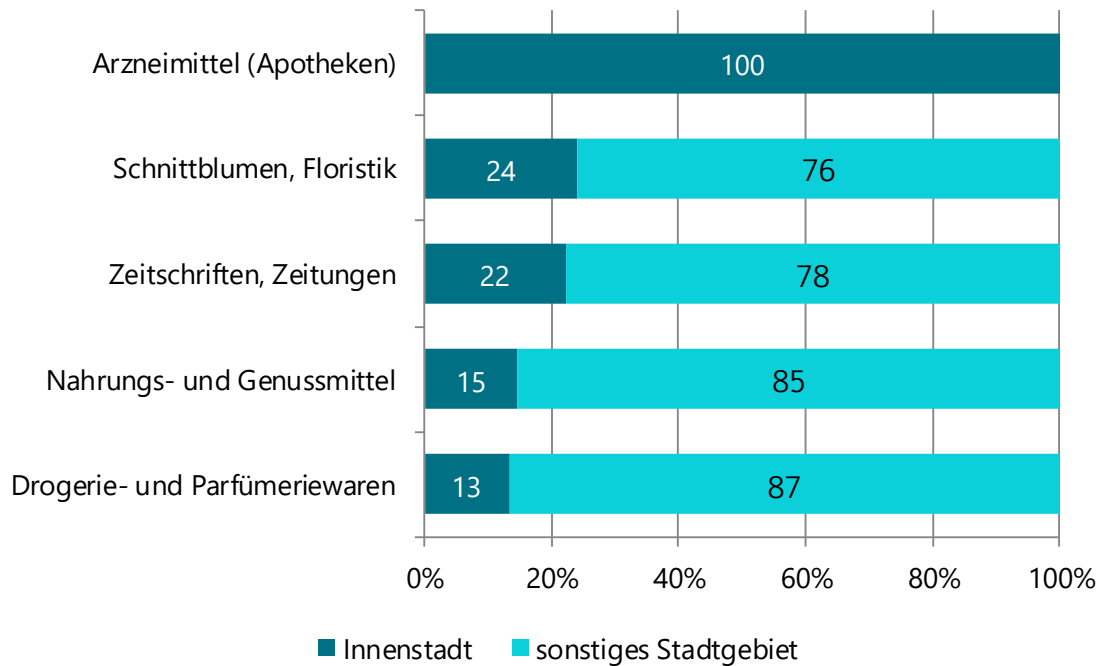
M.A. Wirtschaftsgeographie Marc Peus
T 0511 220079-66, peus@cima.de



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

www.cima.de

Verkaufsflächenanteil in % Periodischer Bedarf



Einzelhandelskonzept für die Stadt Fürstenau

Branchenkonzept: Fürstenauer Sortimentsliste

Verkaufsflächenanteil in % Aperiodischer Bedarf

