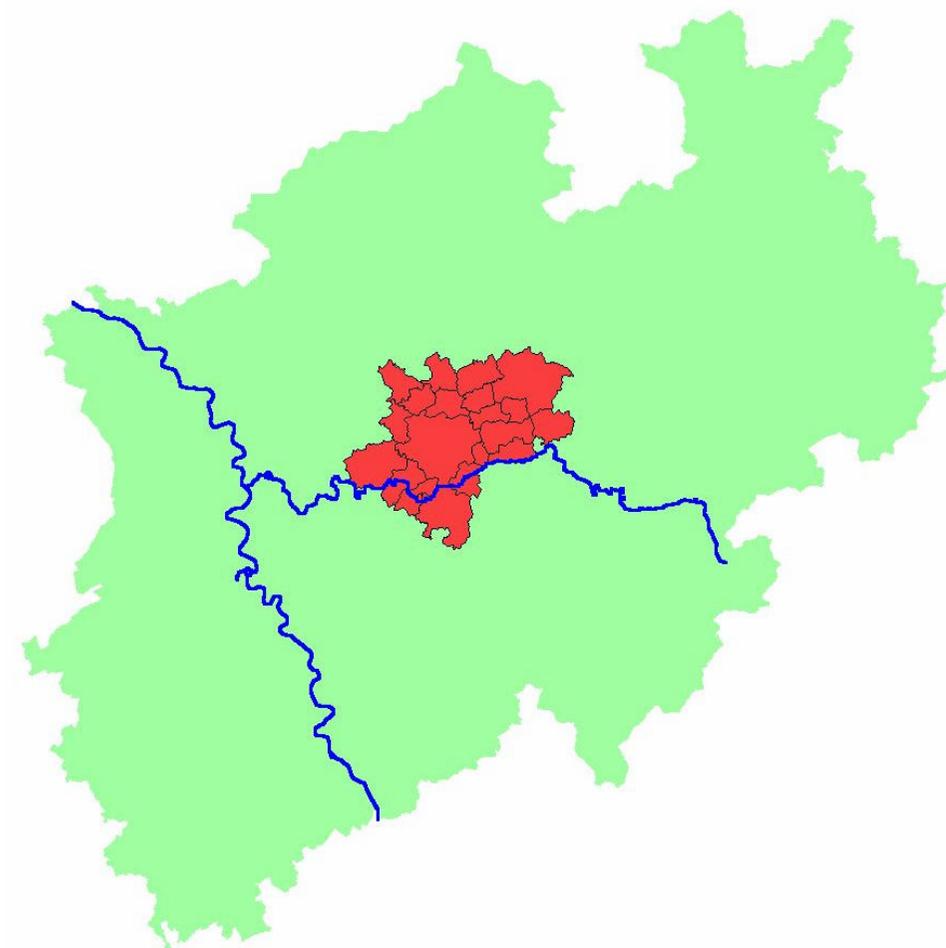


Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche und seine Fortschreibung



Jörg Lehnerdt,
BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln



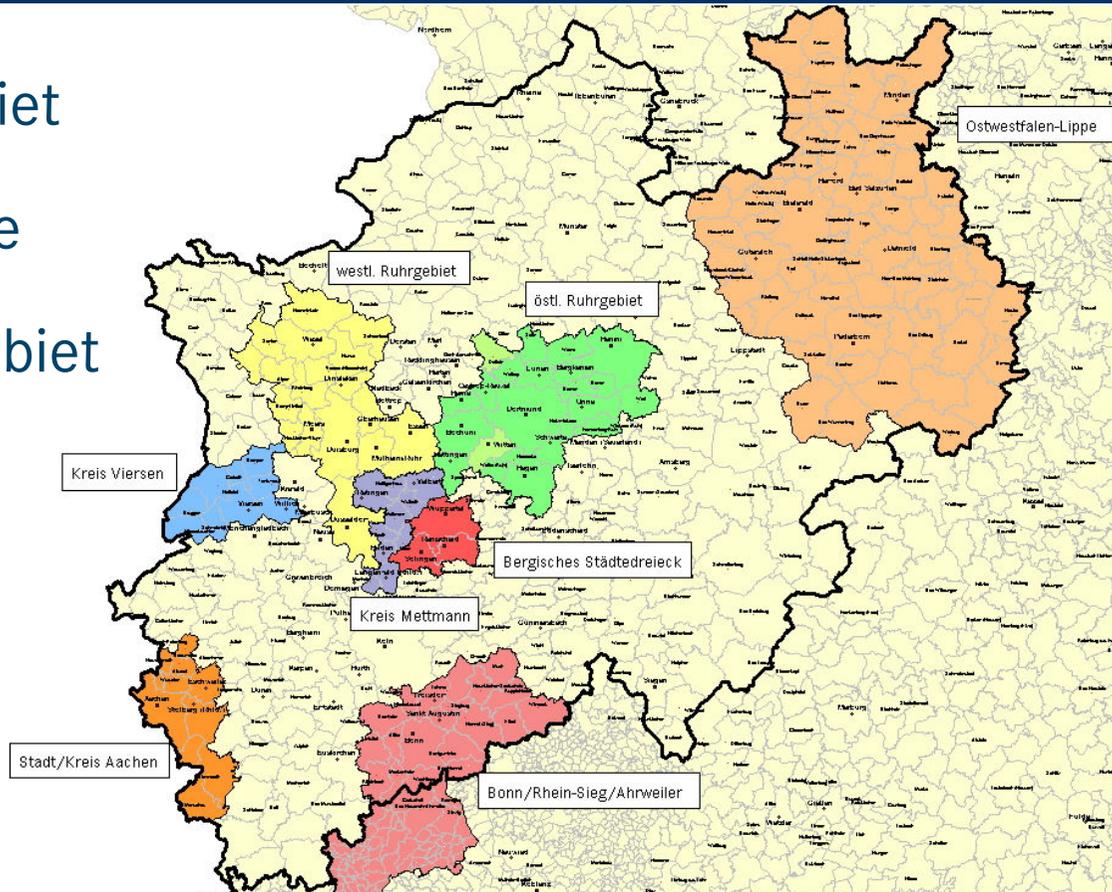
Fortschreibung des REHK – worum geht es ?

- Evaluierung der Erfahrungen bei der Umsetzung
- Aktualisierung der Datenbasis
- Überprüfung der Zielvorstellungen
- Überprüfung des Verfahrens zur „interkommunalen Abstimmung“
- Empfehlungen zur Weiterentwicklung



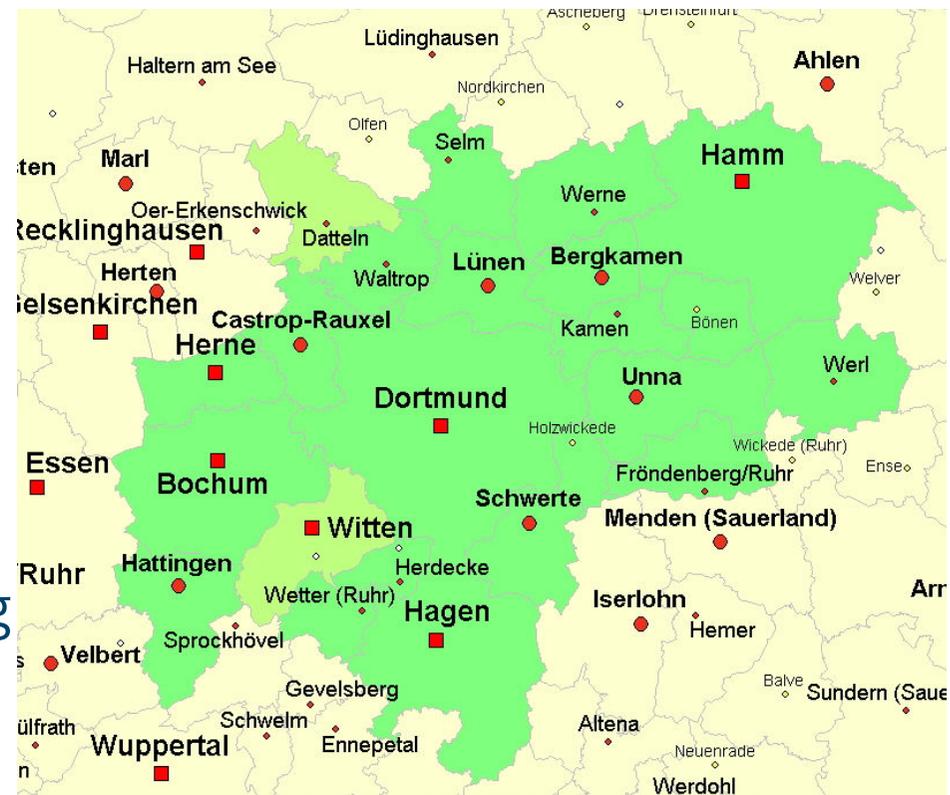
Regionale Einzelhandelskonzepte in NRW

- Östliches Ruhrgebiet
- Ostwestfalen-Lippe
- Westliches Ruhrgebiet
- Bergisches Städtedreieck
- Bonn/Rhein-Sieg
- Kreise
 - Aachen
 - Mettmann
 - Viersen



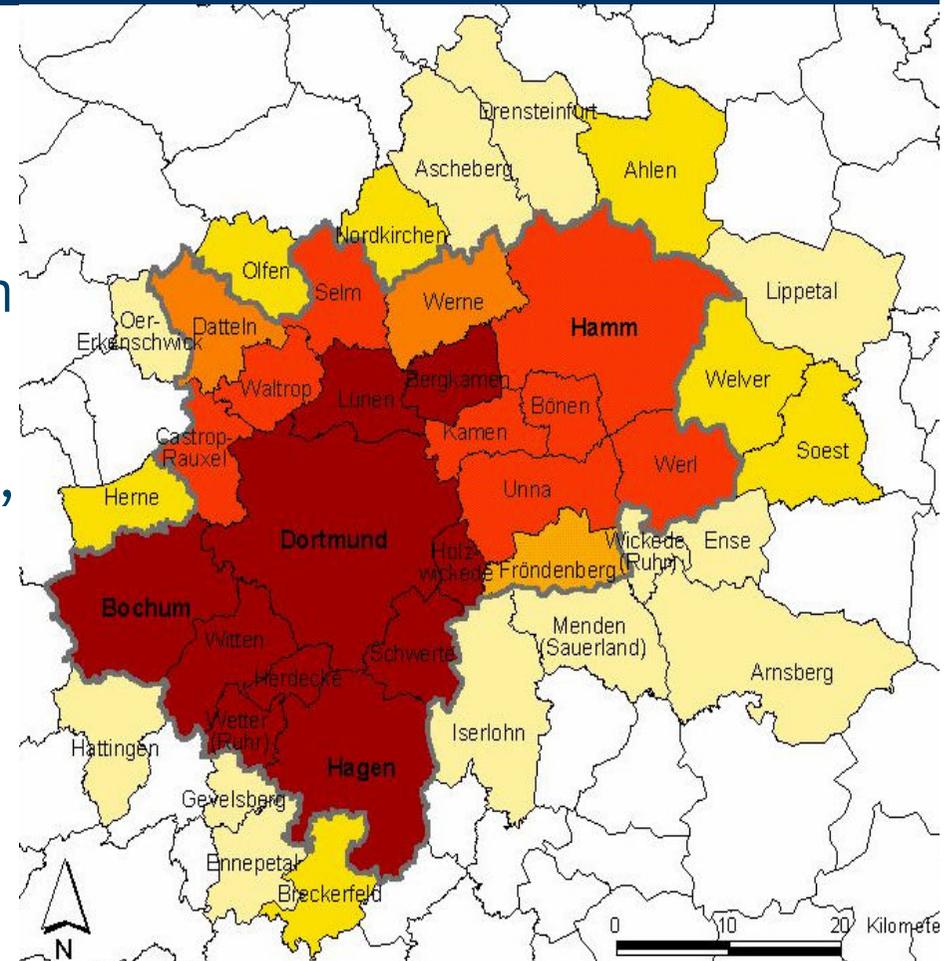
„Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“

- 23 Kommunen
 - 5 kreisfreie Städte
 - Kreise UN, RE, EN, SO
- 2,3 Mio. Einwohner
- 5 IHKn
2 Bezirksregierungen
- rd. 10.000 EH-Betriebe,
davon rd. 950 großflächig
- 12,1 Mrd. € EH-Kaufkraft
11,9 Mrd. € EH-Umsatz



Einzugsgebiet des Kooperationsraumes

- Räumliche Ausdehnung v.a. im Westen gering
- Hohe Kaufkraftbindung im Kernraum (BO-HA-DO)
- Zuflüsse aus Münsterland, Sauerland, Raum Soest
- Abflüsse in Richtung Essen/Oberhausen



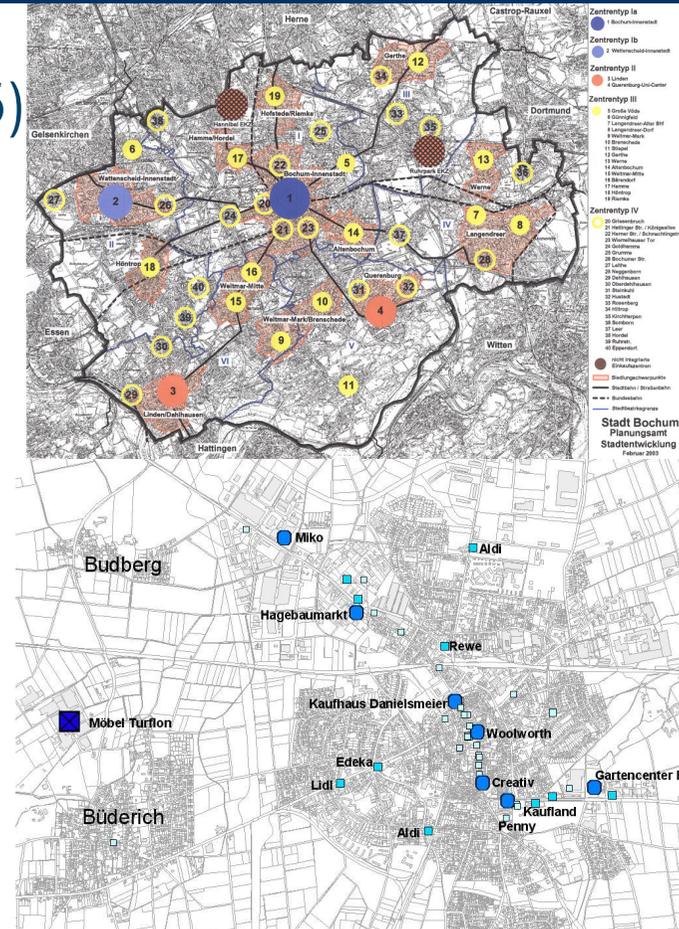
Evaluierung der Erfahrungen bei der Umsetzung

- Wurden alle überörtlich bedeutsamen Praxisfälle abgedeckt ?
- Wurde für allen Planungen der „regionale Konsens“ gesucht ?
- Waren Datenbeschaffung und Kriterienprüfung problemlos möglich ?
- Ist Steuerungswirkung im Einzelfall nachweisbar ?
- Gab es Nachteile für Kommunen „am Rand“?

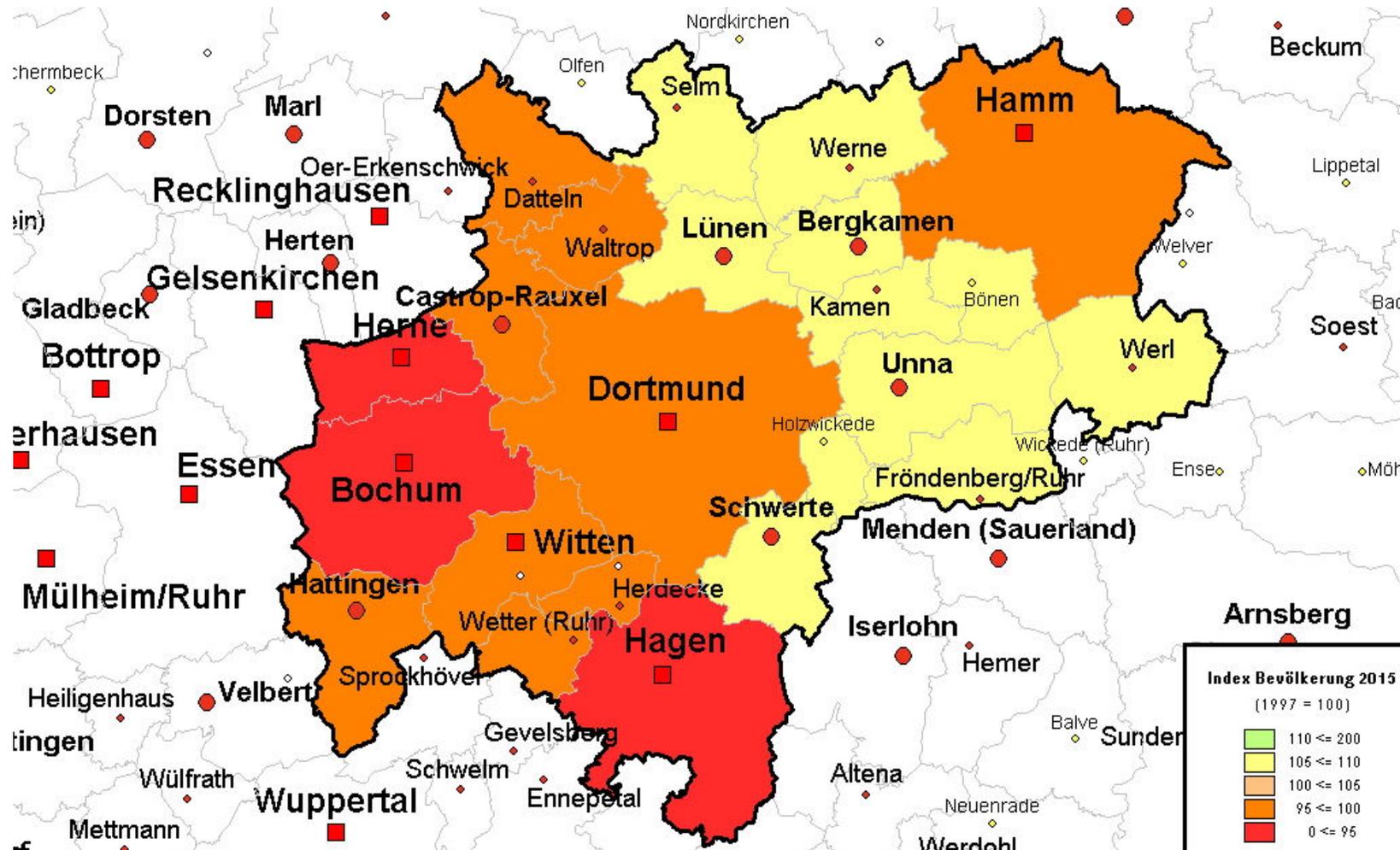


Aktualisierung der Datenbasis

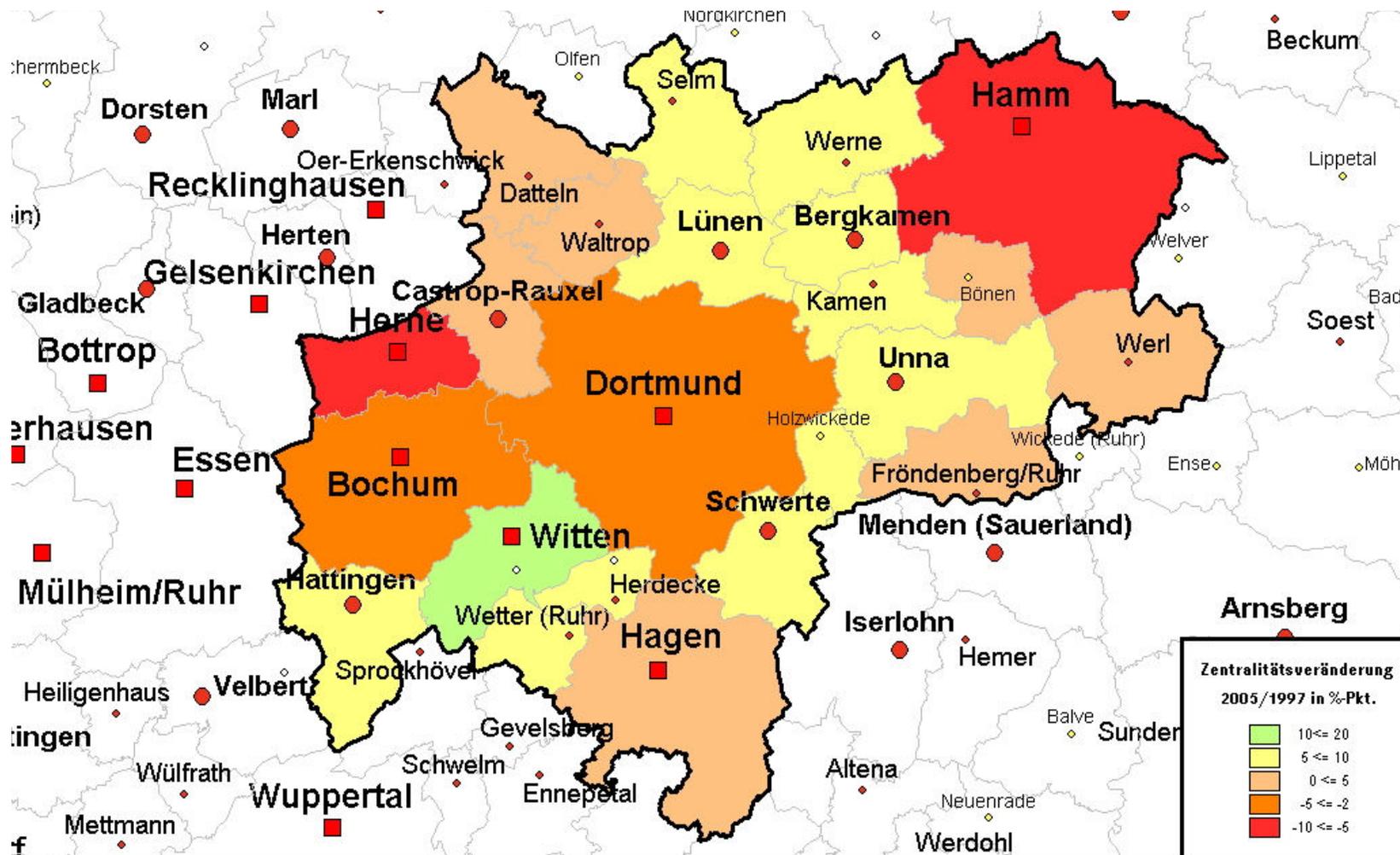
- Bevölkerungsentwicklung (bis 2015)
- Kaufkraftentwicklung (bis 2015)
- Einzelhandelssituation
 - Zentrenstrukturen
 - Bestand großflächiger Einzelhandel
 - Planvorhaben
 - Standortkriterien
- Konsumgewohnheiten
 - Mobilität
 - Preis- oder Qualitätsorientierung



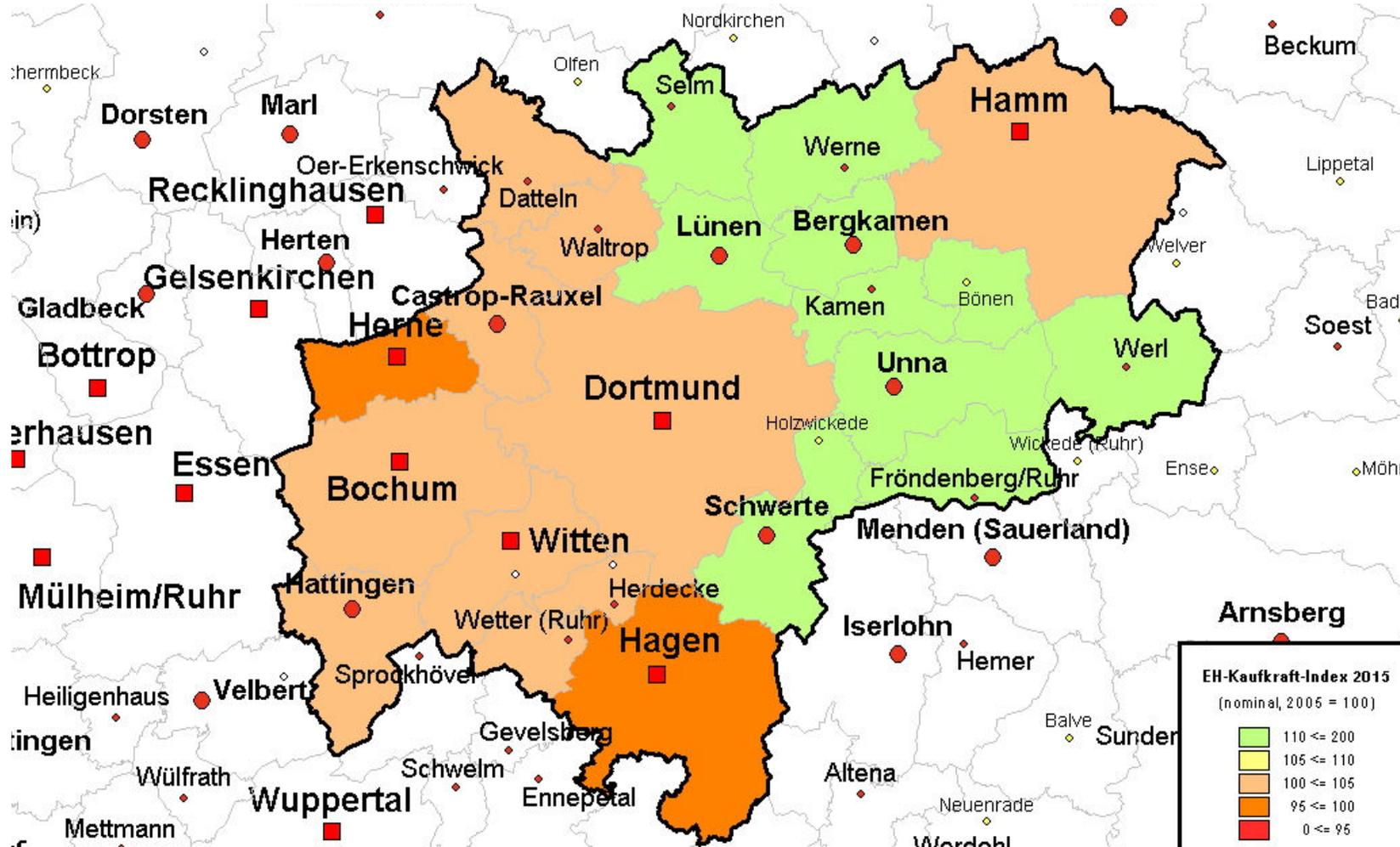
Bevölkerungsentwicklung 1997 - 2015



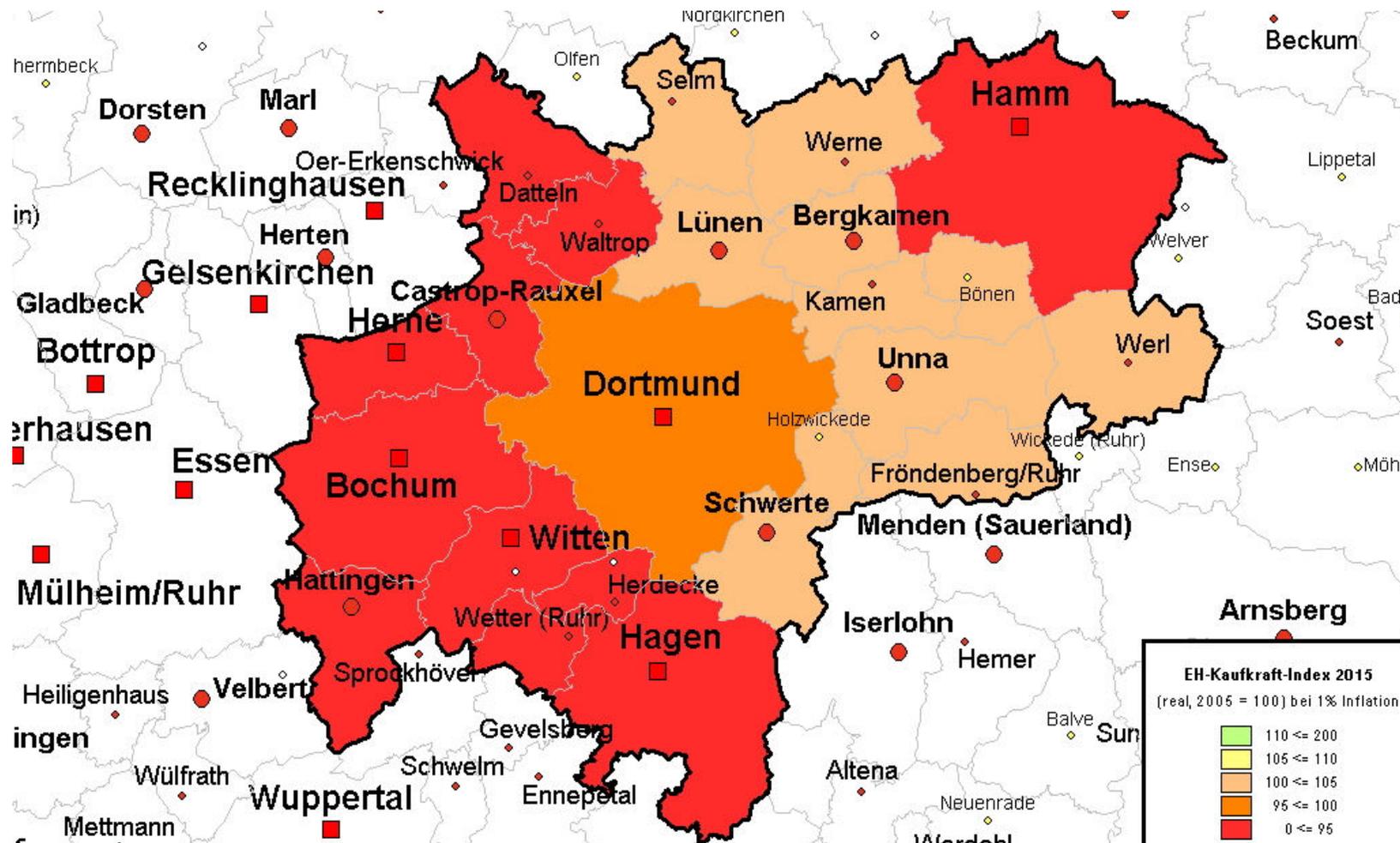
Zentralitätsentwicklung 1997 - 2005



Kaufkraftentwicklung 2005 - 2015 (nominal)

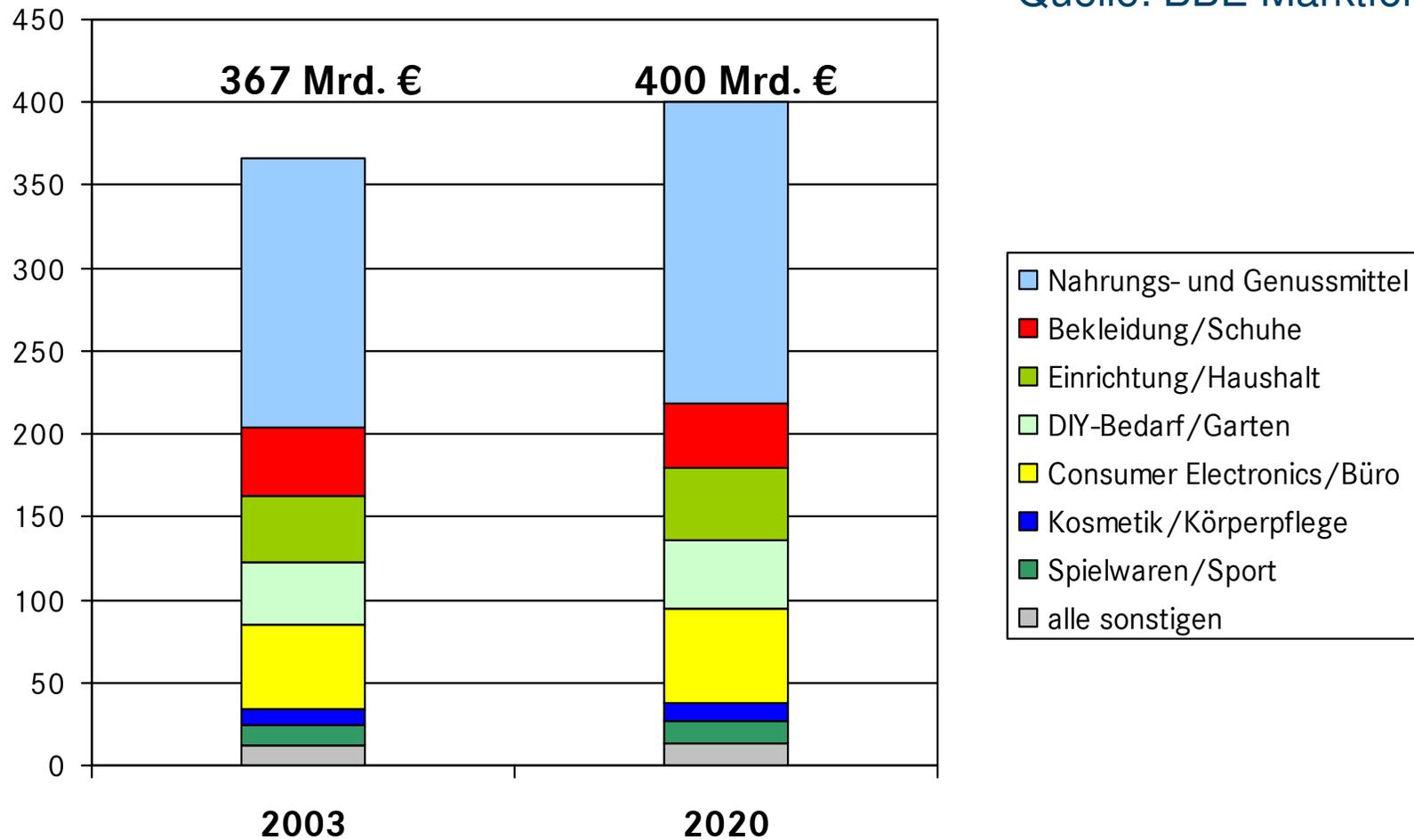


Kaufkraftentwicklung 2005 - 2015 (real)



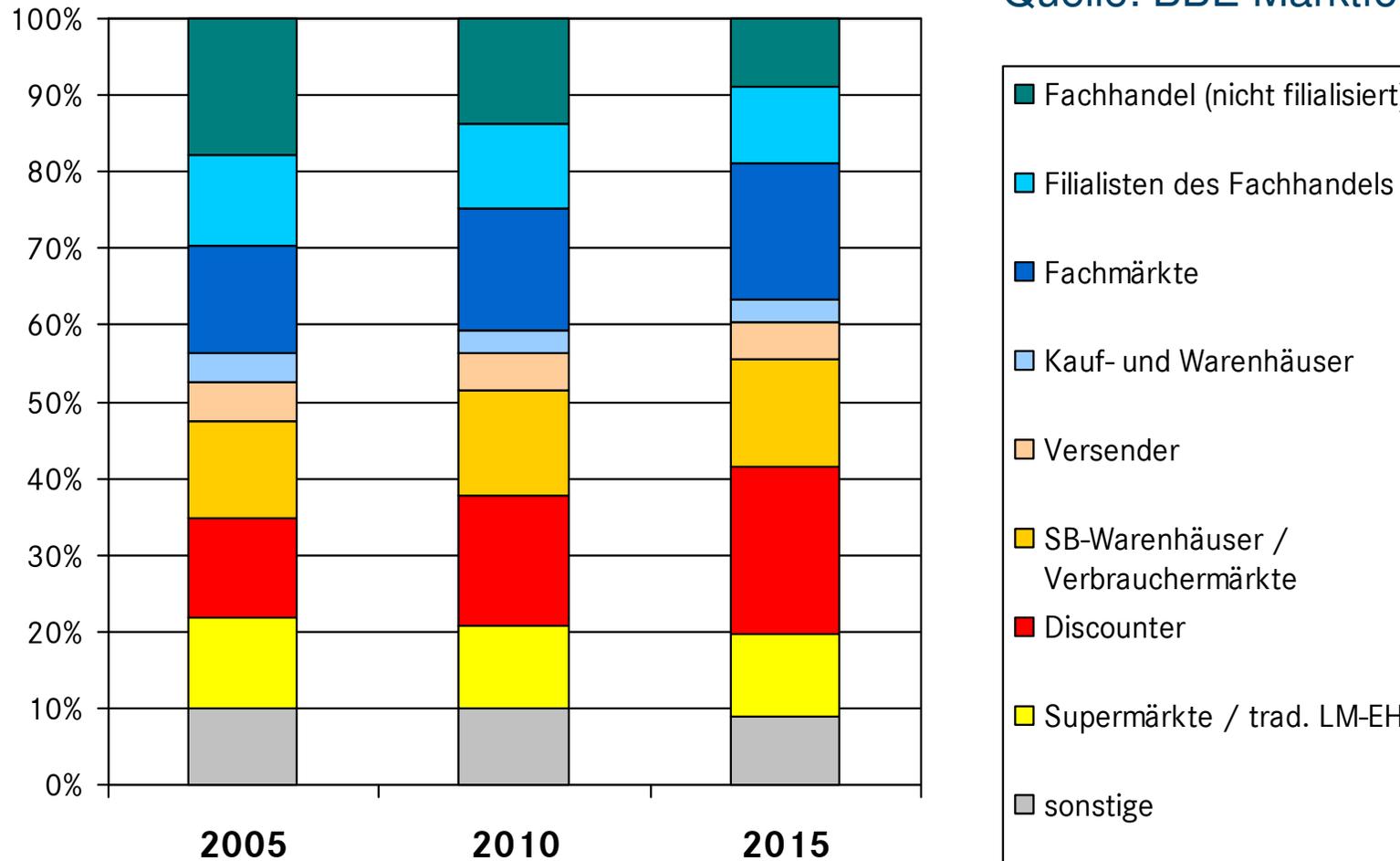
Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (2003 - 2020)

Quelle: BBE Marktforschung



Entwicklung der Betriebsformen (2005 - 2015)

Quelle: BBE Marktforschung



Ranking der Einzelhandelsstandorte in NRW (2005)

Quelle: Atisreal Retail Market Report

1 Köln

2 Düsseldorf

3 Dortmund

4 Münster

5 Bonn

6 Aachen

7 Essen

8 Bielefeld

9 Bochum

10 Wuppertal

11 Mönchengladbach

12 Krefeld

13 Duisburg

14 Paderborn

15 Hagen



Passantenfrequenz im Ruhrgebiet (2004/2005)

Quelle: Kemper's Marktforschung

Dortmund, Westenhellweg	16.400
Hagen, Elberfelder Straße	7.600
Essen, Kettwiger Straße	6.900
Gelsenkirchen, Bahnhofstraße	6.800
Bochum, Kortumstraße	5.300
Duisburg, Königstraße	4.300
Mülheim, Schloßstraße	3.900
Hamm, Weststraße	3.400
Bottrop, Hansastrasse	3.000
Oberhausen, Marktstraße	2.900
Herne, Bahnhofstraße	2.300
Recklinghausen, Breite Straße	2.000

Aktualisierung der Datenbasis: Planvorhaben

- Einzelhandel (> 1.000 m²) 1999:
 - 1,82 Mio. m² Bestand
 - 0,09 Mio. m² „sichere Planungen“
 - 0,14 Mio. m² sonstige Planvorhaben

- (bisher) nicht realisiert z.B.
 - 3do (MTC) Dortmund
 - FM-Zentrum Victoria, Lünen
 - Santa-Monica-Platz, Hamm

außerhalb

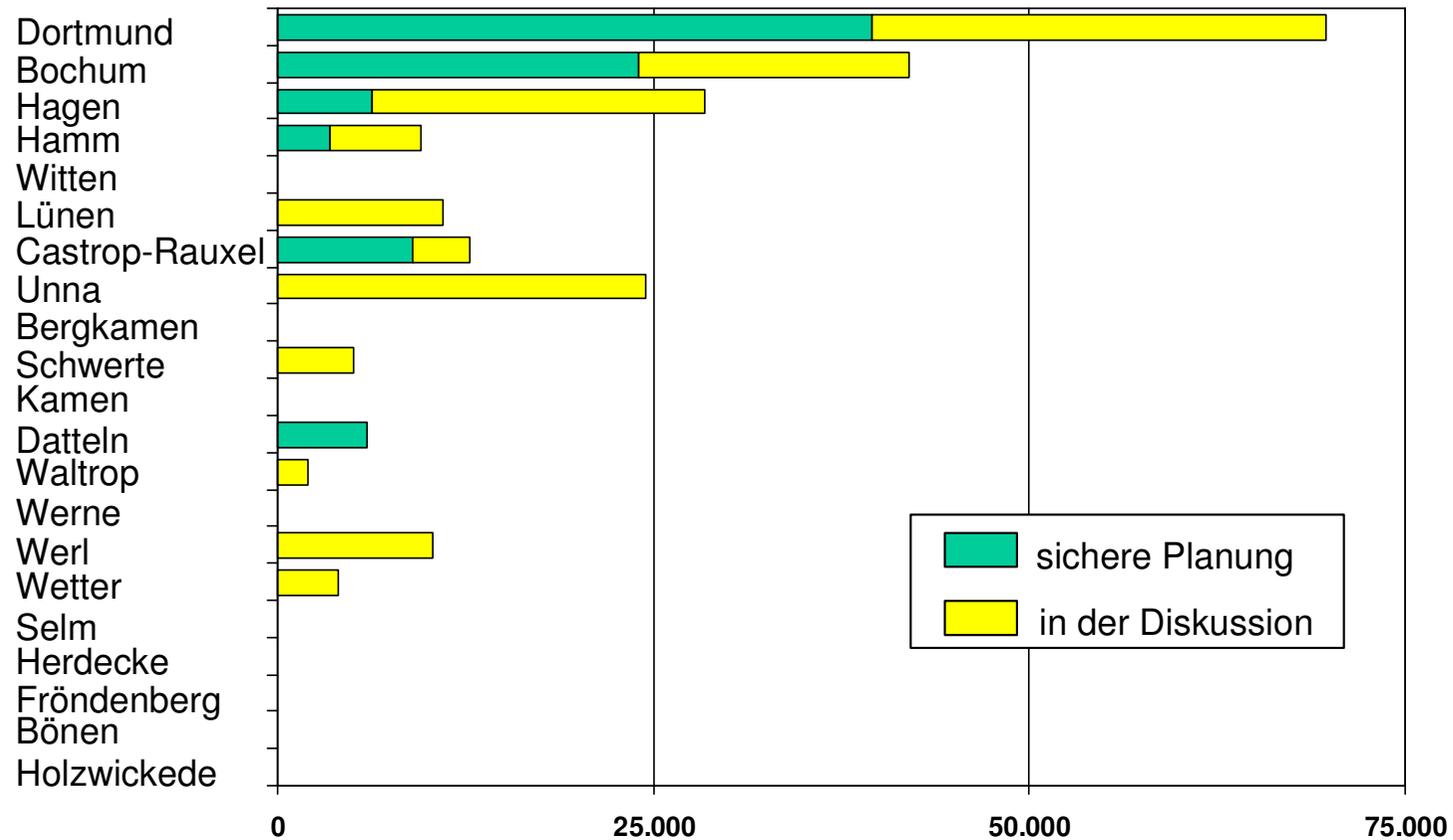
- Preußen-Park, Münster
- MultiCasa, Essen

- Realisierte Vorhaben z.B.
 - Volme-Galerie Hagen
 - Erweiterung Ruhrpark
 - Techn. Rathaus/Kaufhaus Lünen



Aktualisierung der Datenbasis: Planvorhaben 1999

Planvorhaben großflächiger Einzelhandel (über 1.000 qm)

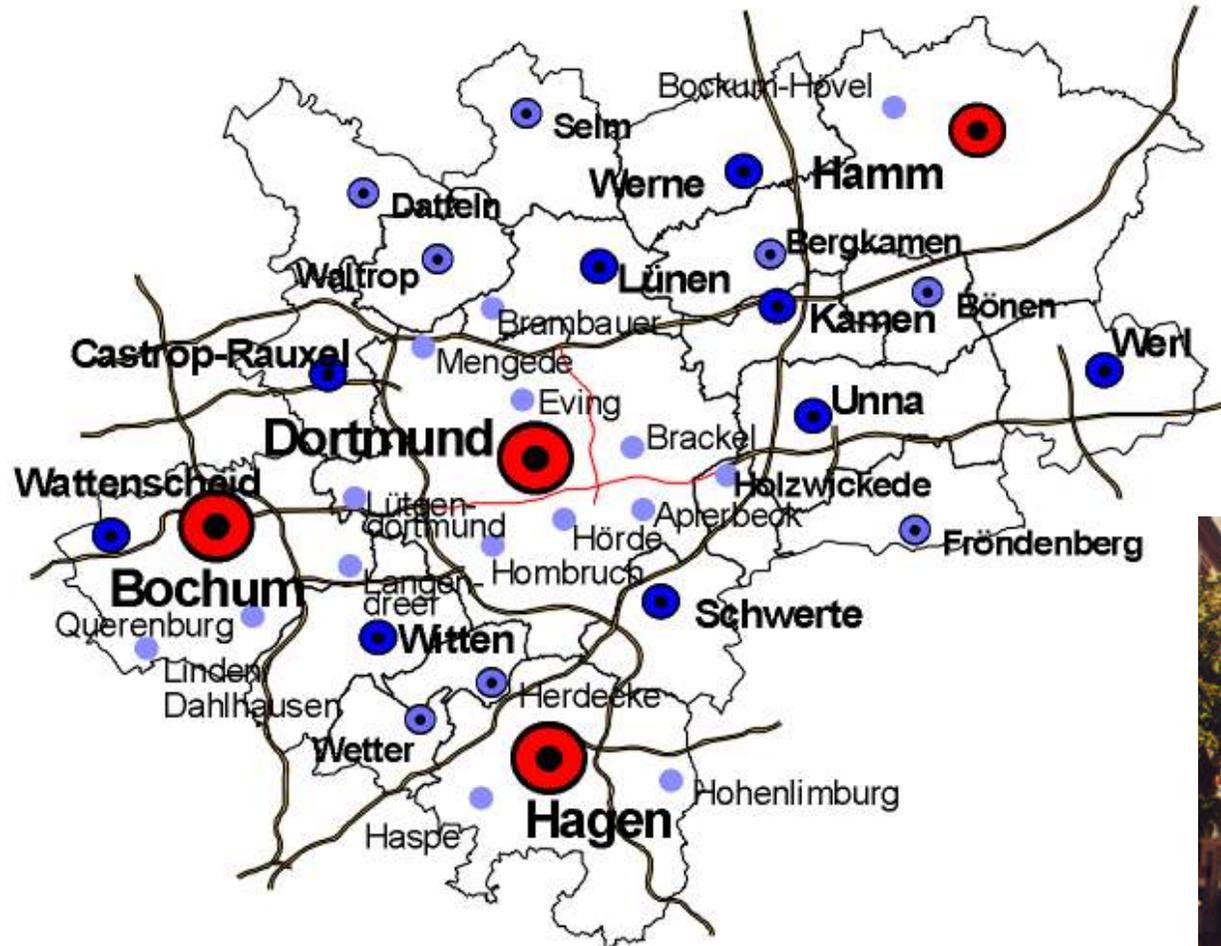


Überprüfung der Zielvorstellungen

- Hierarchisch gestuftes Netz von Versorgungszentren mit Ergänzungsstandorten
- Kritische Überprüfung des Standortnetzes
 - Hierarchie von Versorgungszentren ?
 - Ergänzungsstandorte ?
 - interkommunale Sondergebiete ?
 - räumliche Abgrenzung ?
- Konsistenz kommunaler Einzelhandelskonzepte
- Zukunft der Nahversorgung



Versorgungszentren

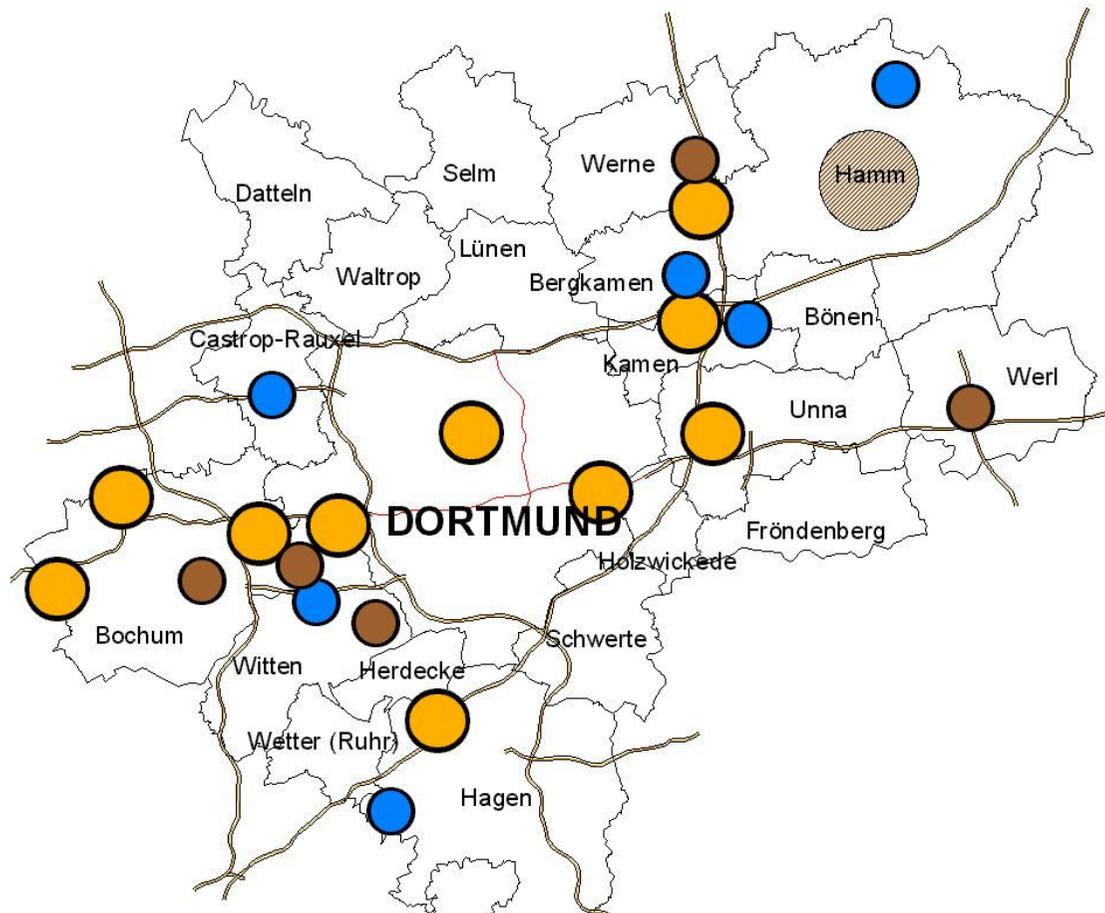


City-Standorte und Neben-
zentren in der Region mit
überörtlicher Einzelhandels-
funktion 1998

- City mit oberzentralen Einzelhandelsfunktionen
- City mit teilweise oberzentralen Einzelhandelsfunktionen
- City mit mittelzentralen Einzelhandelsfunktionen
- City mit teilweise mittelzentralen Einzelhandelsfunktionen
- Nebenzentrum mit teilweise mittelzentralen Einzelhandelsfunktionen



Ergänzungsstandorte

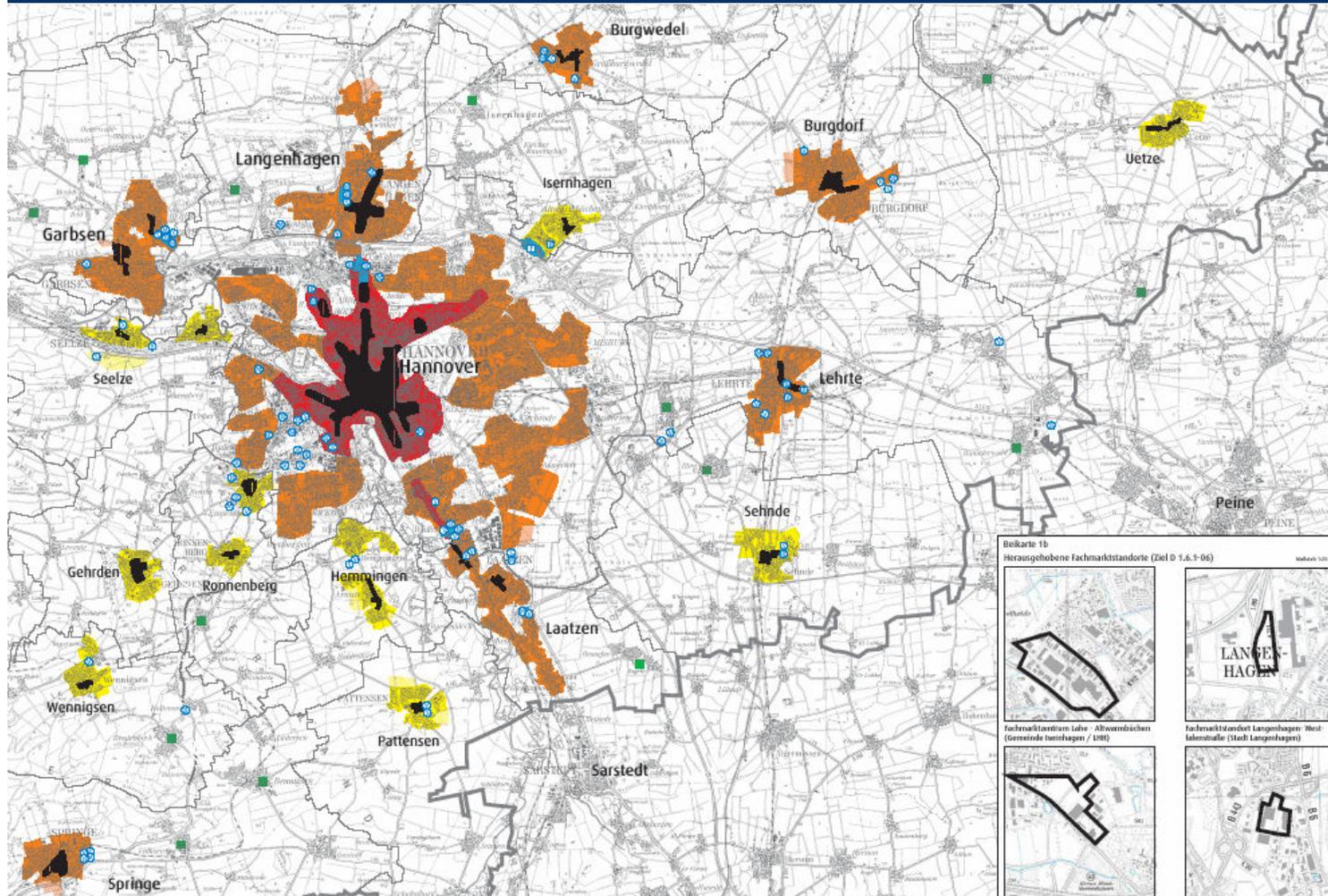


"Regional bedeutsame Sondergebiete"

- Regional bedeutsames Sondergebiet
- Regional bedeutsamer Baumarktstandort
- Regional bedeutsamer Möbelstandort
- ▨ Teilraum mit Eignung für Baumarktstandort
- ▨ Teilraum mit Eignung für Möbelstandort



Räumliche Abgrenzung von Standorten (Raum Hannover)



Warum keine Steuerung über Verkaufsflächen ?

- Bedarfsprognose setzt exakte Kenntnis von Flächenleistung und Einkaufsverhalten voraus
- Umsteuerung zugunsten erwünschter Standorte erfordert Investitionen und kann zu „rechnerischen“ Überkapazitäten führen
- Unterdurchschnittlicher Besatz rechtfertigt keine ungeeigneten Standorte
- Rückgang von Bevölkerung/Pro-Kopf-Ausgaben müsste zu Flächenstillegungsprogramm führen

Zukunft der Nahversorgung - ein regionales Thema ?

- Regional bedeutsame Standorte setzen Rahmen für Nahversorgung
- Herausforderungen („Discounter-Boom“) in nahezu allen Städten gegeben
- Aktive Unterstützung von Unternehmen beim Aufbau von Nahversorgungsnetzen



„Regionaler Konsens“

- Abstimmung unter Nachbarkommunen bezüglich eines konkreten Ansiedlungs-/Änderungsvorhabens
- Beratung in „Konsensrunde“ aus beteiligten Kommunen, Bezirksregierung(en), Kammern und Einzelhandelsverband
- Informelles Instrument im Vorfeld der landesplanerischen Abstimmung
- Prüfung nach vereinbarten Kriterien
 - Standortqualität
 - Umsatz-Kaufkraft-Relation
 - Umsatzanteil mit Auswärtigen

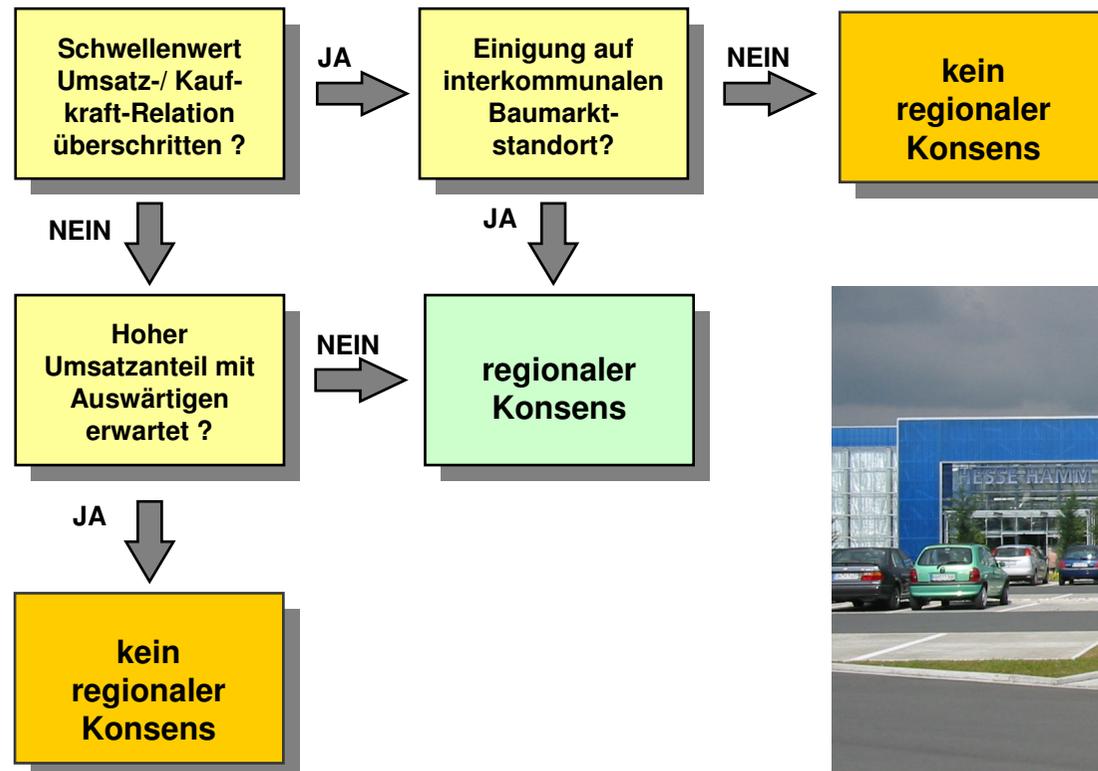


Prüfkriterien für „Regionalen Konsens“

- **Standortqualität**
 - im Hauptgeschäftsbereich oder unmittelbar angrenzend
 - fußläufige Anbindung ohne Barrieren
 - Zentrum des Siedlungsschwerpunktes zugeordnet
- **Umsatz-Kaufkraft-Relation**
 - Gesamtumsatz aller VKF einer Branche
 - im Verhältnis zur entsprechenden Kaufkraft
- **Umsatzanteil mit Auswärtigen**
 - ergibt sich aus einfacher Marktanalyse

Verfahren zur interkommunalen Abstimmung

Beispiel: Prüfschema für Baumärkte / Gartencenter



Empfehlungen zur Entwicklung der Einzelhandelsstruktur

Traditioneller Ansatz: „Verkaufsflächenbedarf“

Wachstum /
höherer Marktanteil

mehr Umsatz

Ermittlung der
„erforderlichen“
Verkaufsfläche

Neuer Ansatz: „Standortqualität“

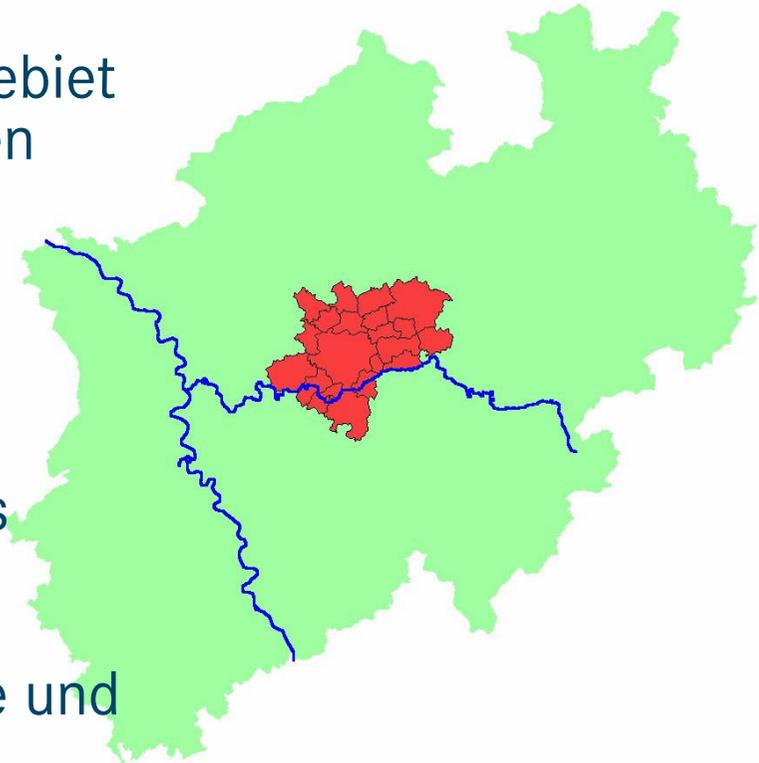
Abgrenzung von
Standortbereichen

Definition von
Versorgungsfunktionen

keine
absolute Obergrenze
für Verkaufsflächen

Fazit

- Das REHK für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche hat den Praxistest bestanden
- Ziel: größere Verbindlichkeit
- Keine Planwirtschaft jenseits der Marktrealitäten des Einzelhandels
- Funktionsfähige und attraktive Innenstädte benötigen öffentliche und private Investitionen
- „Regionaler Konsens“, damit möglichst wenige Konfliktfälle vor Gericht enden



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !

