



Ziele, Vorgehensweise, erste Ergebnisse, Rahmenbedingungen Einzelhandelskonzept Ostbevern

Dipl. Kfm. Hans-Joachim Schrader
Bauass. Michael Gutzeit

2008-05-06

- ☞ **Interessenausgleich:**
Städtebauliche und wirtschaftliche Einzelinteressen werden miteinander und gegeneinander abgewogen.
- ☞ **Stadtentwicklungs-Perspektive:**
Das Konzept ist Grundlage für eine richtungsweisende Perspektive in der Stadtentwicklungspolitik.
- ☞ **Beurteilungsgrundlage:**
Die Erhebungen und Berechnungen liefern eine wichtige Basis für eine sach- und fachgerechte Abwägung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Interessen zur Weiterentwicklung der gesamten Gemeinde.
- ☞ **Planungs- und Rechtssicherheit:**
Die Rechtsprechung („Sundern-Urteil“) und gesetzliche Vorgaben (§ 24a LEPro) fordern für eine gemeindeverträgliche Entwicklung des großflächigen Einzelhandels (> 800 qm Verkaufsfläche) insbes. die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche sowie eine örtliche Sortimentsliste.



- ☞ Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums für die Gesamt-Gemeinde Ostbevern
- ☞ Gemeindeverträgliche Sicherung und Ergänzung der Nahversorgungsangebote
- ☞ Standortverträgliche Entwicklung des großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels
- ☞ Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet, sowohl in den nahversorgungs- und zentren- als auch in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten



Situations-Analyse

- ☑ Flächendeckende Vollerhebung durch Begehung
- ☑ Analyse der Nachfrageseite
- ☑ Ermittlung der relevanten Entwicklungspotenziale
- ☑ Städtebauliche Analyse und betrieblicher Kurz-Check der einzelhandelsrelevanten Standorte
- ☑ Bewertung des Planvorhabens



Analyse der Angebots- und Nachfragesituation als Grundlage für das Zentrenkonzept

Zentrenkonzept

- ☑ Definition von Entwicklungsgrundsätzen & Zielsetzungen
- ☑ Aufstellen eines Zentrenkonzeptes
- ☑ Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches
- ☑ Einstufung der Sortimente in eine örtliche Sortimentsliste
- ☑ Planungsrechtliche Empfehlungen



Planungs- und Entscheidungsgrundlage als Steuerungsinstrument für die Bauleitplanung

Bevölkerungsprognose

Jahr	Gemeinde Ostbevern	Bezirksregierung Münster	Mittelwert	Veränderung ggü. 2008
2008	10.727	10.727	--	--
2013	11.300	11.660	11.480	7,0%
2018	11.800	12.260	12.030	12,1%
Veränderung 2008-2018	1.073	1.533	1.303	

Quelle: LDS NRW (30.06.2007); Gemeinde Ostbevern, Schulentwicklungsplan, 2007; Bezirksregierung Münster, Bevölkerungsentwicklung 1985 bis 2004 und Erwartung bis 2060, 2005

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2008

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau:	98,5	Ausgaben je Warengruppe pro Kopf der Bevölkerung		EH-Kaufkraftpotenzial je Fachsparte
Einwohner:	10.727	im Bundesdurchschnitt	im Gebiet	im Gebiet
Warengruppe		in € zu EVP inkl. MwSt.	in € zu EVP inkl. MwSt.	in 1.000 € zu EVP inkl. MwSt.
Nahrungs- und Genußmittel		1.994	1.966	21.094
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken/Optik/Sanitätsart.		829	821	8.806
Schreibwaren (privat) /Zeitungen/Zeitschriften/Bücher		194	190	2.041
Überwiegend kurzfristiger Bedarf		3.016	2.978	31.941
Bekleidung / Wäsche		467	456	4.891
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren		111	108	1.161
Baumarkt-Artikel i.e.S. (*) und Gartenbedarf / Blumen		604	599	6.429
Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel		143	141	1.512
Spielw./Hobby/Basteln/Musikinstr./Sportart./Fahrräder/Camping		192	188	2.014
Überwiegend mittelfristiger Bedarf		1.516	1.492	16.008
Möbel/Einrichtung/Heimtextilien (inkl. Bad-/Garten-/priv. Büromöbel)		344	336	3.607
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte		129	126	1.352
Unterhaltungselekt./Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation		307	301	3.231
Uhren/Schmuck/Sonstiges(**)		96	94	1.004
Überwiegend langfristiger Bedarf		876	857	9.195
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt		5.409	5.327	57.144

*(Tapeten/Farben/Lacke/Eisenwaren/Heimwerker/Autozubehör etc.)

**(Sonstiges = Kaufkraft nicht zuzuordnen)

Kaufkraft in der Region

Stadt / Gemeinde	Einwohner	Kaufkraftniveau	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial
		in %	in T€
Stadt Warendorf (Mittelzentrum), Kreis Warendorf	38.609	100,8	210.483
Stadt Greven (Mittelzentrum), Kreis Steinfurt	35.546	100,1	192.374
Stadt Telgte (Grundzentrum), Kreis Warendorf	19.522	103,8	109.617
Gemeinde Ostbevern (Grundzentrum), Kreis Warendorf	10.727	98,5	57.144
Gemeinde Lienen (Grundzentrum), Kreis Steinfurt	8.784	98,8	46.923
Gemeinde Glandorf (Grundzentrum), Landkreis Osnabrück	6.820	97,1	35.789
Gemeinde Ladbergen (Grundzentrum), Kreis Steinfurt	6.420	100,4	34.856

Quelle: BBE Unternehmensberatung, 2008

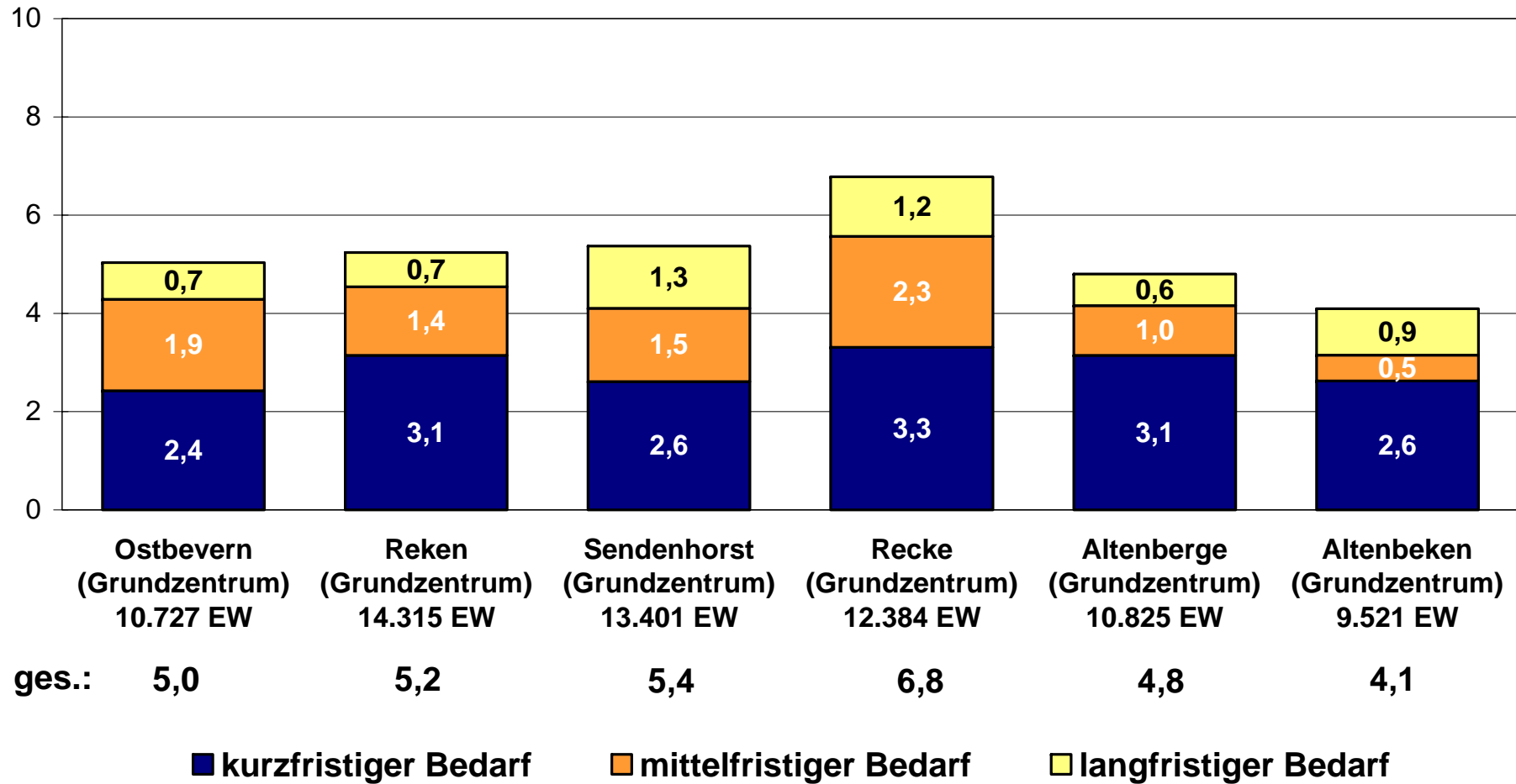
ANZAHL BETRIEBE 2008***	Betriebsstätten	Sortimente
	nach Hauptwarengruppen	nach Teilwarengruppen
Warengruppe		
Nahrungs- und Genußmittel	18	24
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken/Optik/Sanitätsart.	6	10
Schreibwaren (privat) /Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	2	9
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	26	43
Bekleidung / Wäsche	8	15
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1	1
Baumarkt-Artikel i.e.S. (*) und Gartenbedarf / Blumen	5	5
Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel	2	9
Spielw./Hobby/Basteln/Musikinstr./Sportart./Fahrräder/Camping	4	4
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	20	34
Möbel/Einrichtung/Heimtextilien (inkl. Bad-/Garten-/priv. Büromöbel)	1	1
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	2	4
Unterhaltungselekt./Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation	2	2
Uhren/Schmuck/Sonstiges(**)	3	11
Überwiegend langfristiger Bedarf	8	18
Gesamt	54	95

*(Tapeten/Farben/Lacke/Eisenwaren/Heimwerker/Autozubehör etc.)

** (Sonstiges = Betriebe nicht zuzuordnen)

***nicht erfaßt: atypischer Handel wie z.B. Kfz-Handel sowie sonstige Angebotsformen (mobiler Handel, Automatenverkauf, etc.)

Anzahl Betriebe je 1.000 EW



3 Situations-Analyse

Einzelhandelskonzepte | Verträglichkeits- und Auswirkungsanalysen | Tragfähigkeits- und Nutzungskonzepte | Store- und Standortchecks

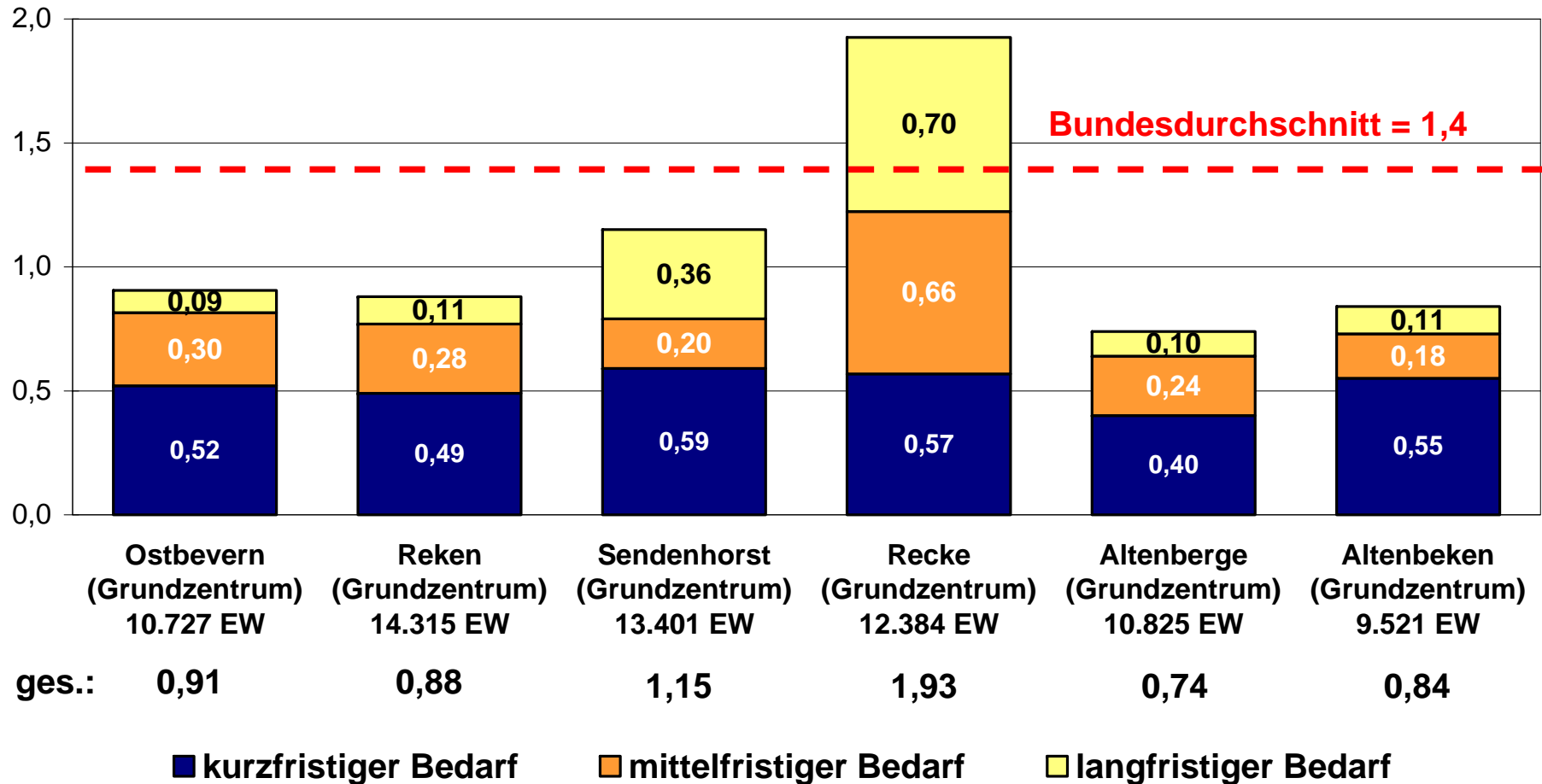
Verkaufsflächen 2008	Verkaufsfläche	Flächenausstattung
Warengruppe	in qm	qm je Einwohner
Nahrungs- und Genußmittel	4.342	0,40
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken/Optik/Sanitätsart.	927	0,09
Schreibwaren (privat) /Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	305	0,03
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	5.574	0,52
Bekleidung / Wäsche	1.352	0,13
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	--***	--***
Baumarkt-Artikel i.e.S. (*) und Gartenbedarf / Blumen	640	0,06
Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel	287	0,03
Spielw./Hobby/Basteln/Musikinstr./Sportart./Fahrräder/Camping	720	0,07
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	3.168	0,30
Möbel/Einrichtung/Heimtextilien (inkl. Bad-/Garten-/priv. Büromöbel)	--***	--***
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	358	0,03
Unterhaltungselekt./Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation	--***	--***
Uhren/Schmuck/Sonstiges(**)	380	0,04
Überwiegend langfristiger Bedarf	968	0,09
Verkaufsflächen	9.710	0,91

*(Tapeten/Farben/Lacke/Eisenwaren/Heimwerker/Autozubehör etc.)

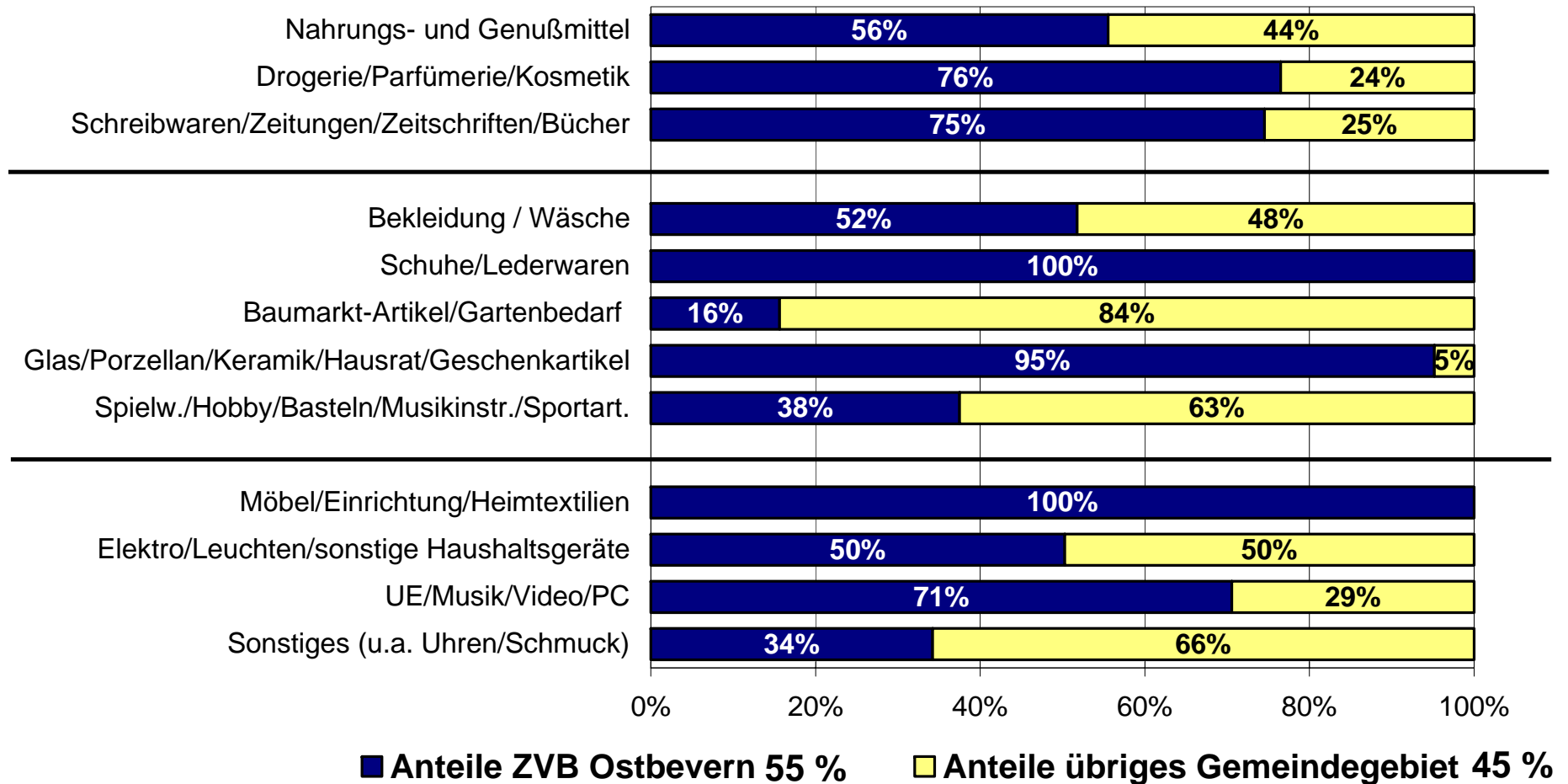
** (Sonstiges = Betriebe nicht zuzuordnen)

*** (aus Datenschutzgründen keine Ausweisung)

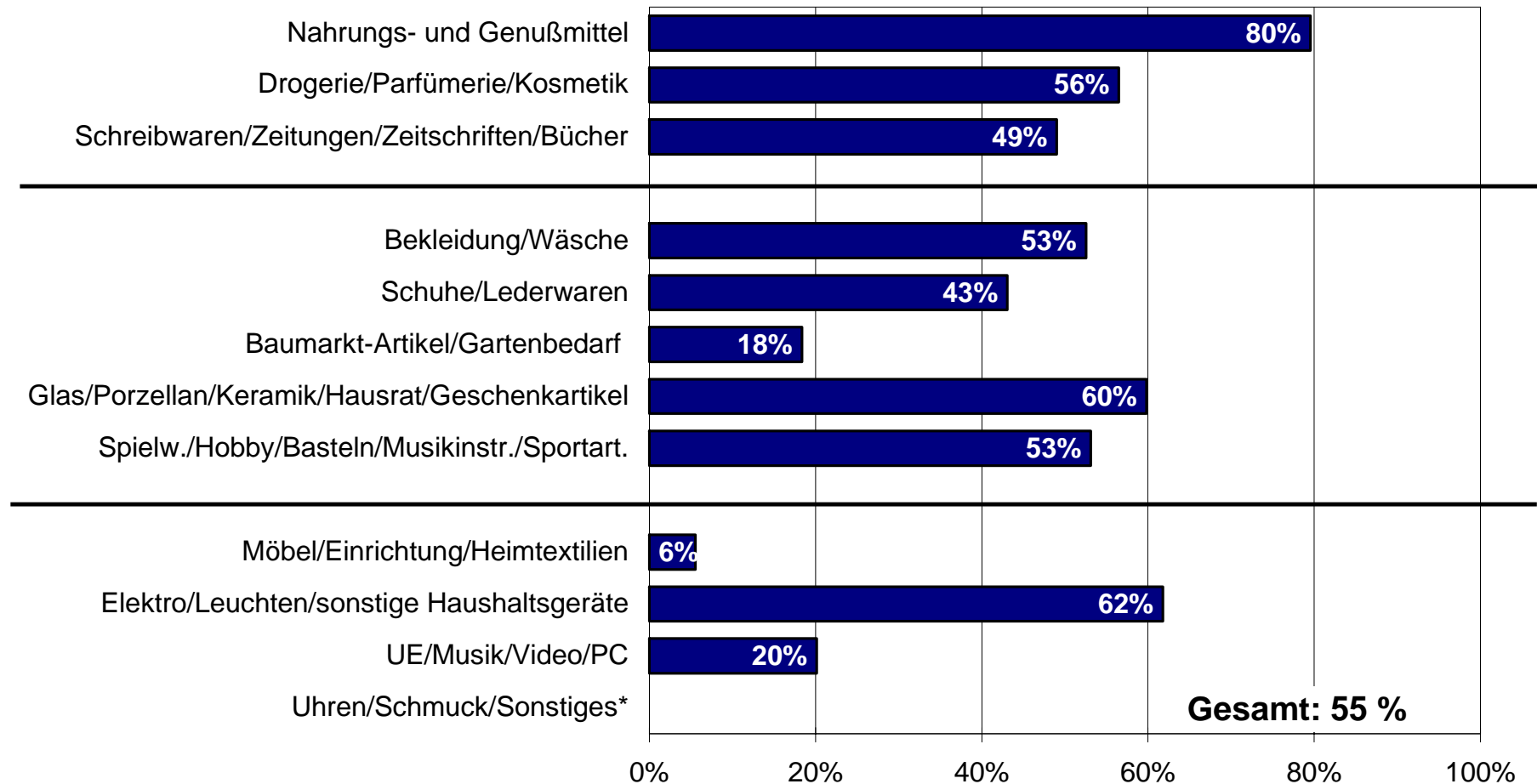
Flächenausstattung – qm je EW



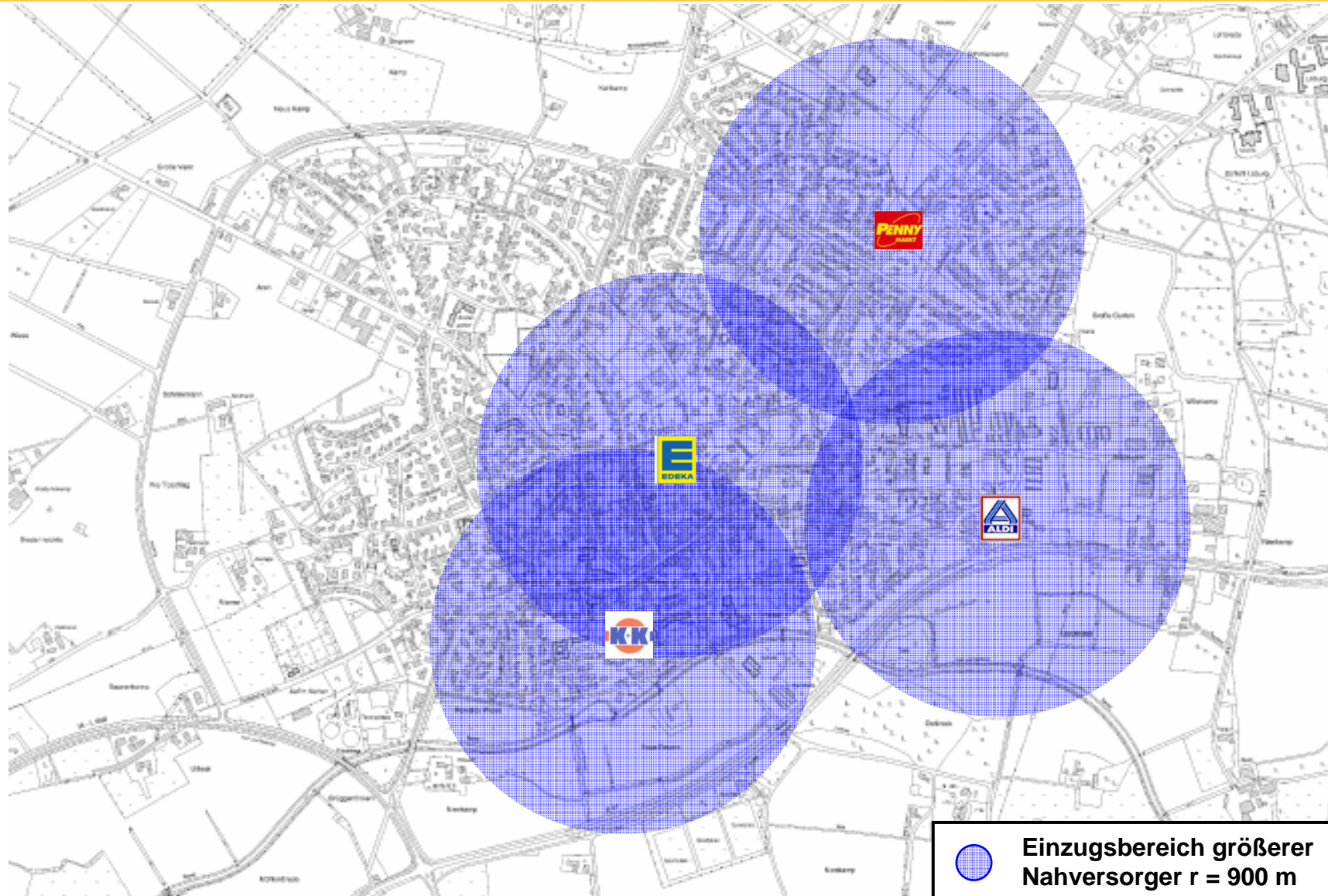
Anteile VKF Zentraler Versorgungsbereich Ostbevern



Umsatz-Kaufkraft-Relation



*(Sonstiges = Umsätze nicht zuzuordnen)



- ➊ **Versorgungsfunktion eines Grundzentrums wird quantitativ erfüllt**
- ➋ **räumlicher Schwerpunkt mit Versorgungsfunktion für die Gesamt-Gemeinde: ZVB Ostbevern**
- ➌ **VKF-Ausstattung unter dem Bundesdurchschnitt, allerdings für eine Gemeinde dieser Größenordnung durchaus typischer Wert**
- ➍ **gute dezentrale, wohngebietsnahe Nahversorgung im östlichen Siedlungsraum**
- ➎ **räumliche Nahversorgungslücken im westlichen Siedlungsraum**
- ➏ **Lenkung möglicher „freier Entwicklungspotenziale“ auf städtebaulich-integrierte Standorte in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten zur Verbesserung der Nahversorgung**



Planungsrechtlicher Rahmen

4 Änderungen im Planungsrecht

Einzelhandelskonzepte | Verträglichkeits- und Auswirkungsanalysen | Tragfähigkeits- und Nutzungskonzepte | Store- und Standortchecks



Regionalplan

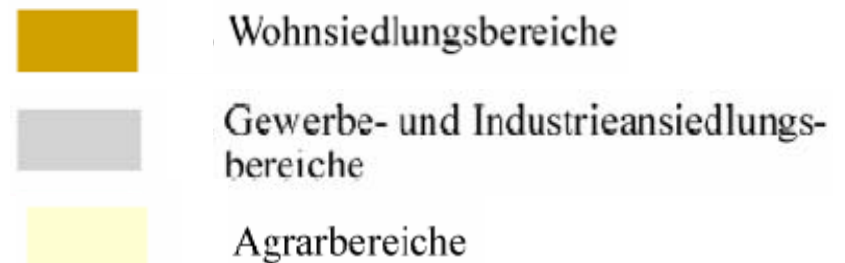
- **Wohnsiedlungsbereich (WSB): großflächiger Einzelhandel zulässig**

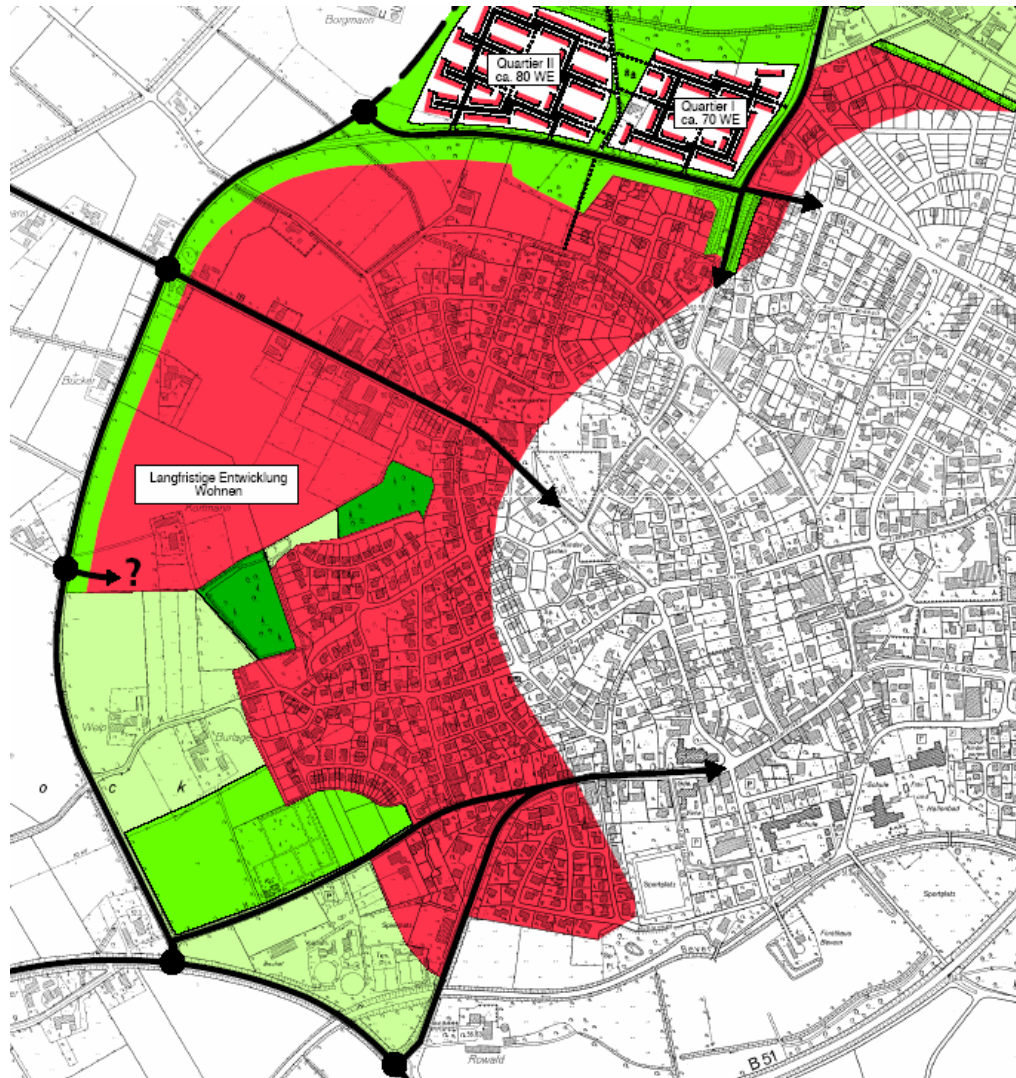


- **Bereiche für Gewerbe- / Industriebetriebe (GIB) und Agrarbereiche: großflächiger Einzelhandel nicht zulässig**



- ☑ Lage der Gewerbegebiete derzeit im GIB
- ☑ Siedlungsstruktur-entwicklung nach Westen



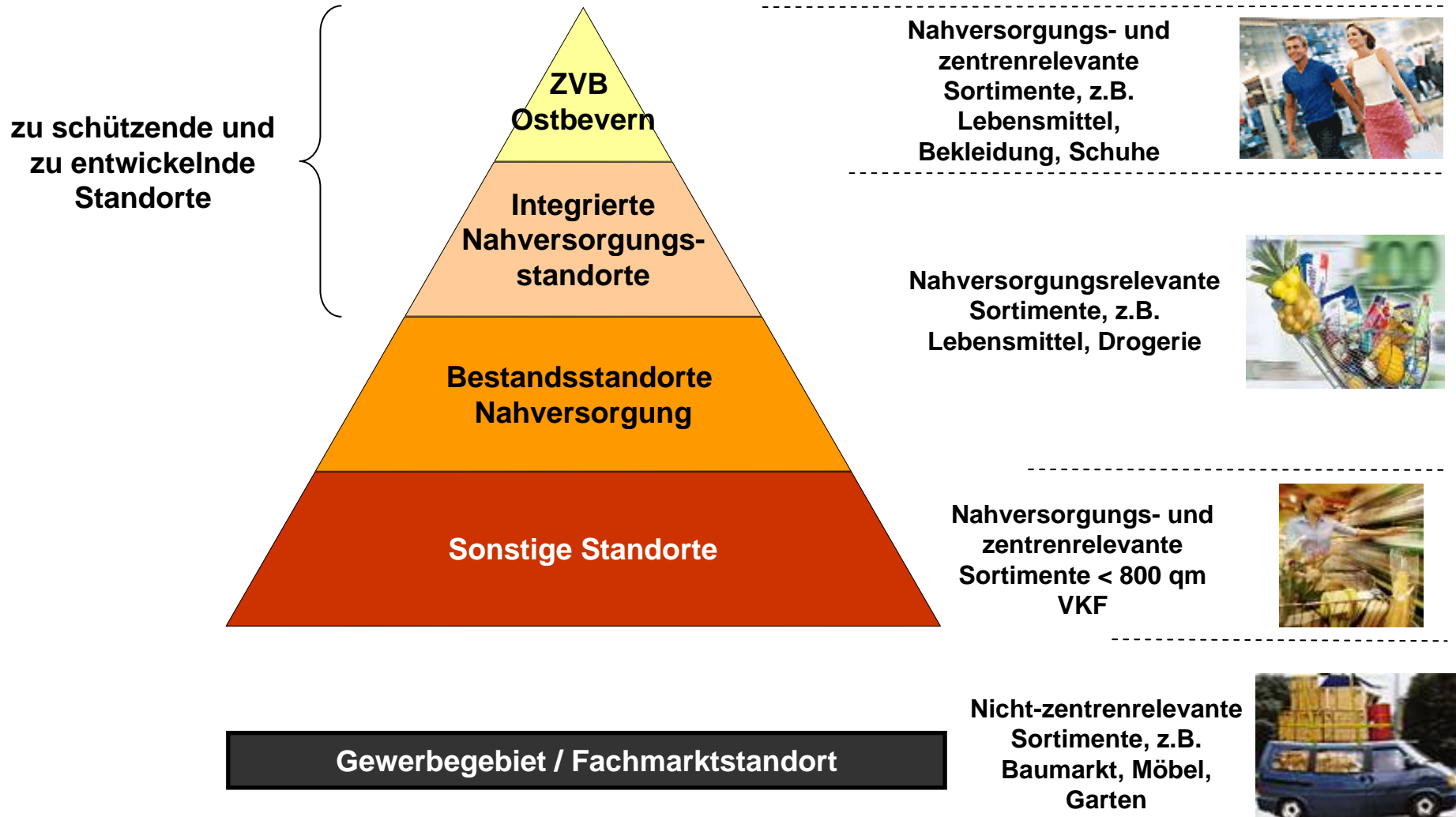


Quelle: Gemeinde Ostbevern, Strukturkonzept, 2008

- zukünftige Siedlungs- und Wohnbauentwicklung nach Westen orientiert

5 Zentrenkonzept

Einzelhandelskonzepte | Verträglichkeits- und Auswirkungsanalysen | Tragfähigkeits- und Nutzungskonzepte | Store- und Standortchecks



Weitere Vorgehensweise



- 🌀 **1. Arbeitskreis mit Politik, Kaufleuten, TÖBs im Mai:
Ergebnisse Situations-Analyse, Grundlagen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept**
- 🌀 **Fachausschuss / Gemeinderat im Mai / Juni:
Zwischenergebnisse**
- 🌀 **2. Arbeitskreis mit Politik, Kaufleuten, TÖBs im August:
Kaufkraft- und VKF-Prognose, Einzelhandels- und Zentrenkonzept**
- 🌀 ...

Zeitraahmen:

März 2008

Herbst 2008

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

BBE Handelsberatung Münster

von-Esmarch-Str. 168

48149 Münster

Tel. 0251-87119-0

Fax 0251-87119-19

www.bbe-standort.de



Dipl. Kfm. Hans-Joachim Schrader



Bauass. Michael Gutzeit