

Einzelhandelskonzept für die Stadt Burgdorf



Stadt + Handel
Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

www.stadt-handel.de

Zwischenbericht zum Einzelhandelskonzept

Gliederung

1. Zielstellung und Bausteine des Einzelhandelskonzepts
2. Bestandsanalyse Angebotsseite
3. Bestandsanalyse Nachfrageseite
4. Ausblick auf die weitere Bearbeitung

1. Zielstellung und Bausteine des Einzelhandelskonzeptes

Zielstellung: Wozu dient das künftige Einzelhandelskonzept?

- Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstandorte, insb. der Innenstadt
- Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung
- Beurteilungsgrundlage für künftige Neuansiedlungen
- Basis für einzelhandelsbezogene Bauleitplanung
- Planungssicherheit für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe

1. Zielstellung und Bausteine des Einzelhandelskonzeptes

Bausteine

1. Analyse

- Zentren- und Standortstruktur (Aktualisierung)
- Einzelhandelsausstattung und Nachfragemerkmale (sortiments- und standortspezifisch)
- Räumlich-funktionale Defizite / Ausstattungsdefizite
- Prüfung und Benennung von Nahversorgungslücken

1. Zielstellung und Bausteine des Einzelhandelskonzeptes

Bausteine

2. Entwicklungsleitlinien

- Untersuchung von Ansiedlungspotenzialen
- Erarbeitung von Szenarien: verschiedene potenzielle Entwicklungsannahmen für Standortbereiche
- Erarbeitung von Empfehlungen zur Nahversorgungssicherung

1. Zielstellung und Bausteine des Einzelhandelskonzeptes

Bausteine

3. Räumlich konkretisiertes Einzelhandelskonzept

- Ableitung von Vorschlägen zu bau- und planungsrechtlichen Steuerungsstrategien
- Erarbeitung der Instrumente:
 - Liste zentrenrelevanter Sortimente
 - Burgdorfer Prüfschema für künftige Ansiedlungsfälle, insbesondere hinsichtlich Nahversorgungsrelevanz und Zentrenrelevanz
- Bewertung von Einzelstandorten

1. Zielstellung und Bausteine des Einzelhandelskonzeptes

Bausteine

Begleitend: Abstimmung und Kommunikation

- Fachausschüsse und Rat
- Begleitender Arbeitskreis
- Information der Öffentlichkeit

2. Bestandsanalyse Angebotsseite

Methodische Grundlagen

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Händlerbefragung
Daten- grundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut	Schrift. Befragung aller Einzelhandelsbetriebe (rd. 60 Rückläufe)
Zeitraum	10. + 11. KW 2007	10. + 11. KW 2007	10. + 11. KW 2007
Methode	Erhebungsbogen	telefonische Befragung	Fragebogen
Inhalt	Standort Verkaufsfläche Öffnungszeiten Sortiment	Einkaufsort nach Sortiment Angebotslücken Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte	Angaben zum Betrieb Umsatz / -herkunft Einschätzung zur Einzelhandelssituation
	Passantenbefragung	Kundenherkunftserhebung	
Daten- grundlage	Erhebung durch Stadt + Handel (303 Passanten befragt)	Kundenherkunftserhebung durch 20 Einzelhandelsbetriebe	
Zeitraum	10. + 11. KW 2007	11. KW 2007	
Methode	Fragebogen	Erhebungsbogen	
Inhalt	Kundenherkunft nach Sortimenten Kopplung mit Markteinkäufen Angebotslücken Angebotsqualität des Einzelhandels	Erhebung der Kundenherkunft in ausgewählten repräsentativen Betrieben	

2. Bestandsanalyse Angebotsseite

Einzelhandelsbestand

	Burgdorf (2007)	Region Hannover (2000)	BRD (2006)
Anzahl der Betriebe	215*	-	-
Gesamtverkaufsfläche (in m ²)	rd. 50.250	-	-
Gesamtverkaufsfläche je EW	1,58	Oberzentrum Hannover: 1,45 Mittelzentren: 1,33 Grundzentren: 0,98	1,43
Verkaufsfläche Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je EW	0,5	-	0,4

* Ohne Leerstand

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der Einzelhandelbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2007; REHK Großraum Hannover 2000, EHI 2006: Handel aktuell Ausgabe 2006/2007 (193, 230); Website Destatis 2007

2. Bestandsanalyse Angebotsseite

Einzelhandelsbestand nach Lagebereichen

	Innenstadt (IZ)	Nahversorgungszentrum (NVZ) Ehlershausen	Nahversorgungsstandorte (NVS)	Integrierte Streulage (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)
Anzahl der Betriebe	119	7	21	51	17
Anteil	55%	3%	10%	24%	8%
Verkaufsfläche (in m ²)	16.190	1.650	10.290	9.670	12.450
Anteil	32%	3%	21%	19%	25%

Quelle: Einzelhandelbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2007, REHK 2000: S. 23; Leerstände nicht enthalten; siL und niL jeweils ohne NVS; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

2. Bestandsanalyse Angebotsseite

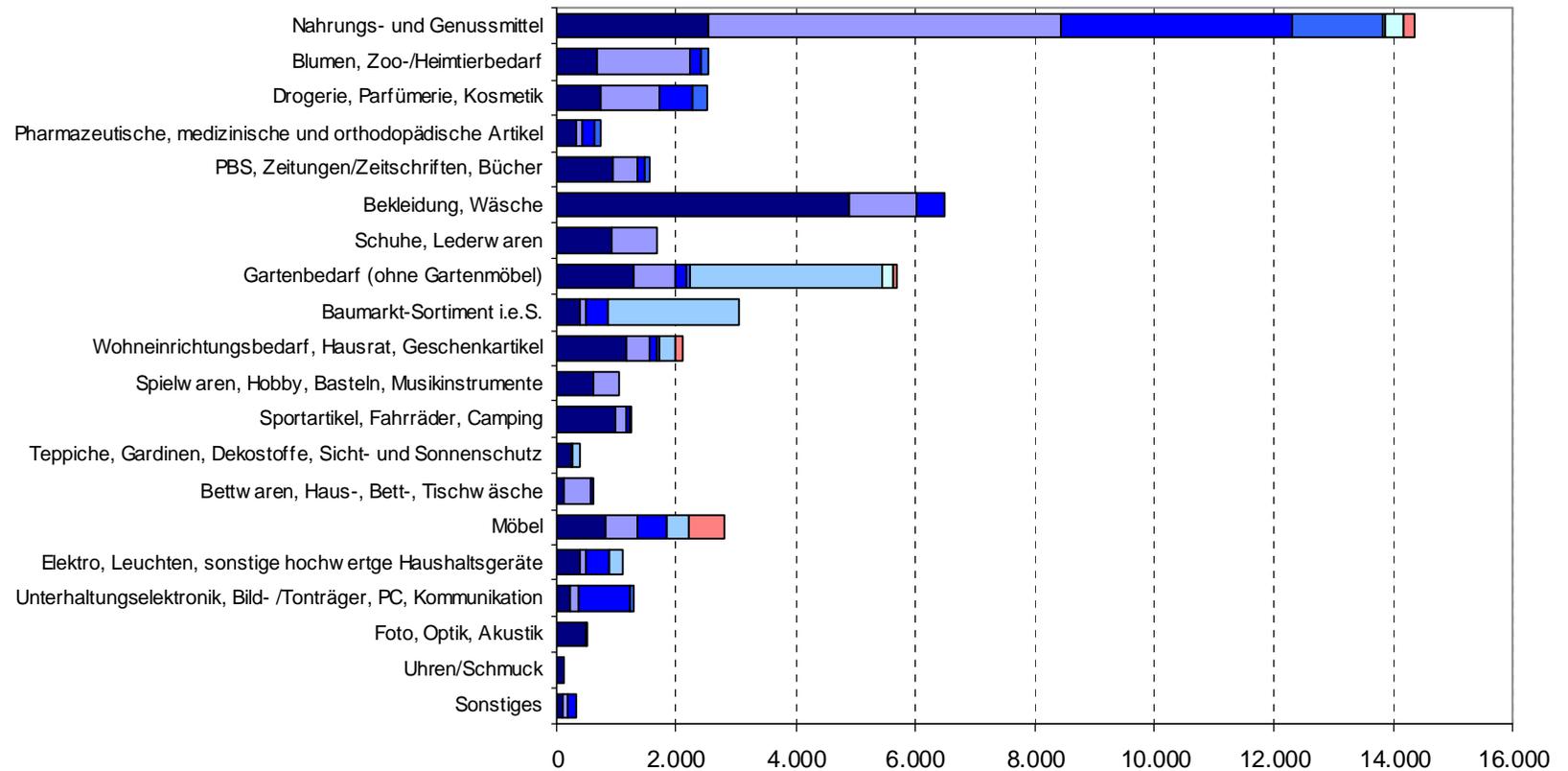
Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

	Innenstadt/ Nordost	Südstadt	Weststadt	Ramlingen/ Ehlers- hausen	Hülpting- sen	Otze	Sonstige Stadtteile
Einwohner	6.945	8.962	6.632	3.485	562	1.806	3.386
Anzahl der Betriebe	129	28	21	16	4	10	7
Anteil	60%	13%	10%	7%	2%	5%	3%
Verkaufs- fläche (in m ²)	17.980	13.940	8.130	2.220	6.420	640	930
Anteil	36%	28%	16%	4%	13%	1%	2%

Quelle: Einzelhandelbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2007; Leerstände nicht enthalten;
Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

2. Bestandsanalyse Angebotsseite

Einzelhandel - Bestand nach Warengruppen und Stadtteilen



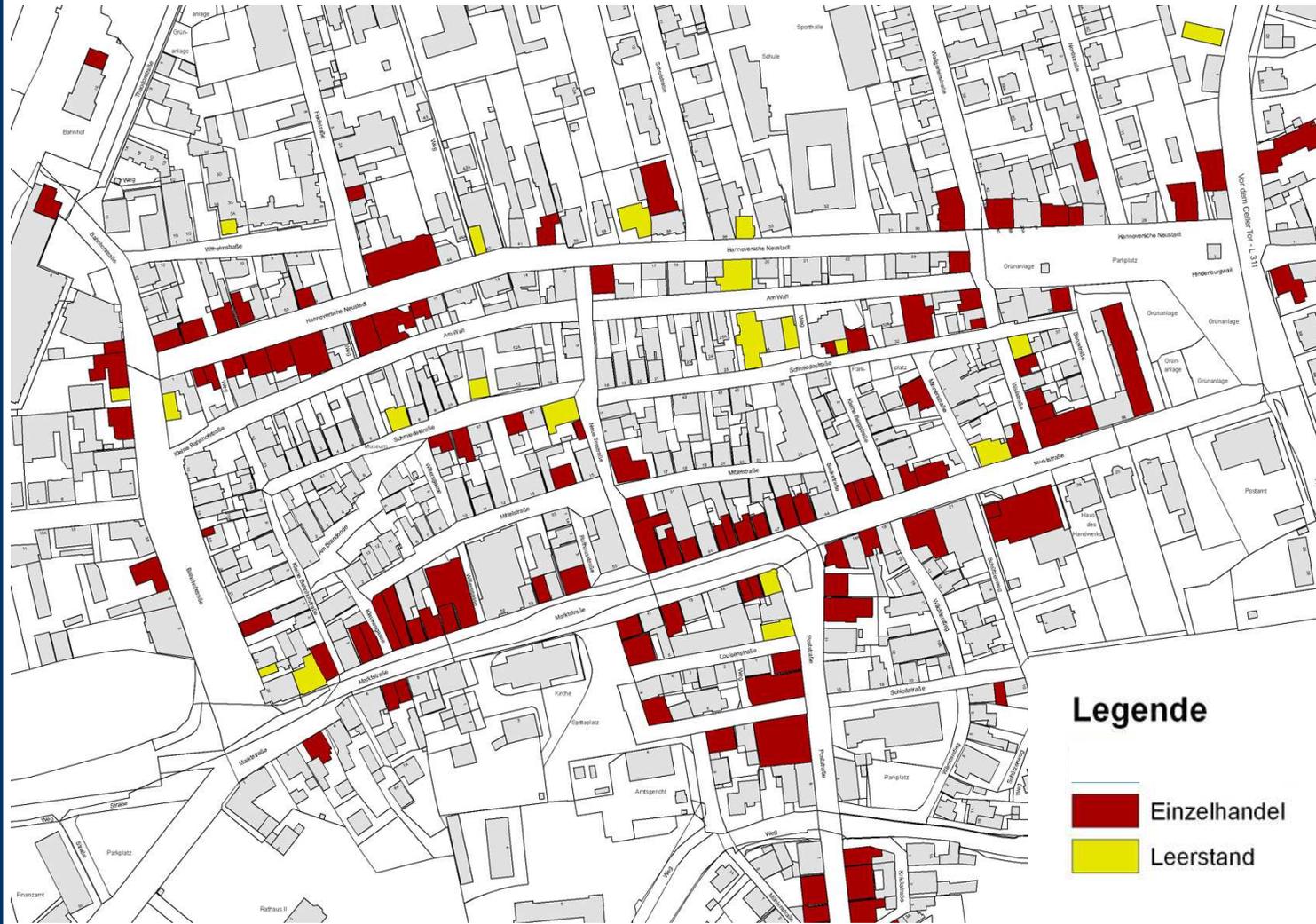
Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007



2. Bestandsanalyse Angebotsseite

Innenstadtzentrum

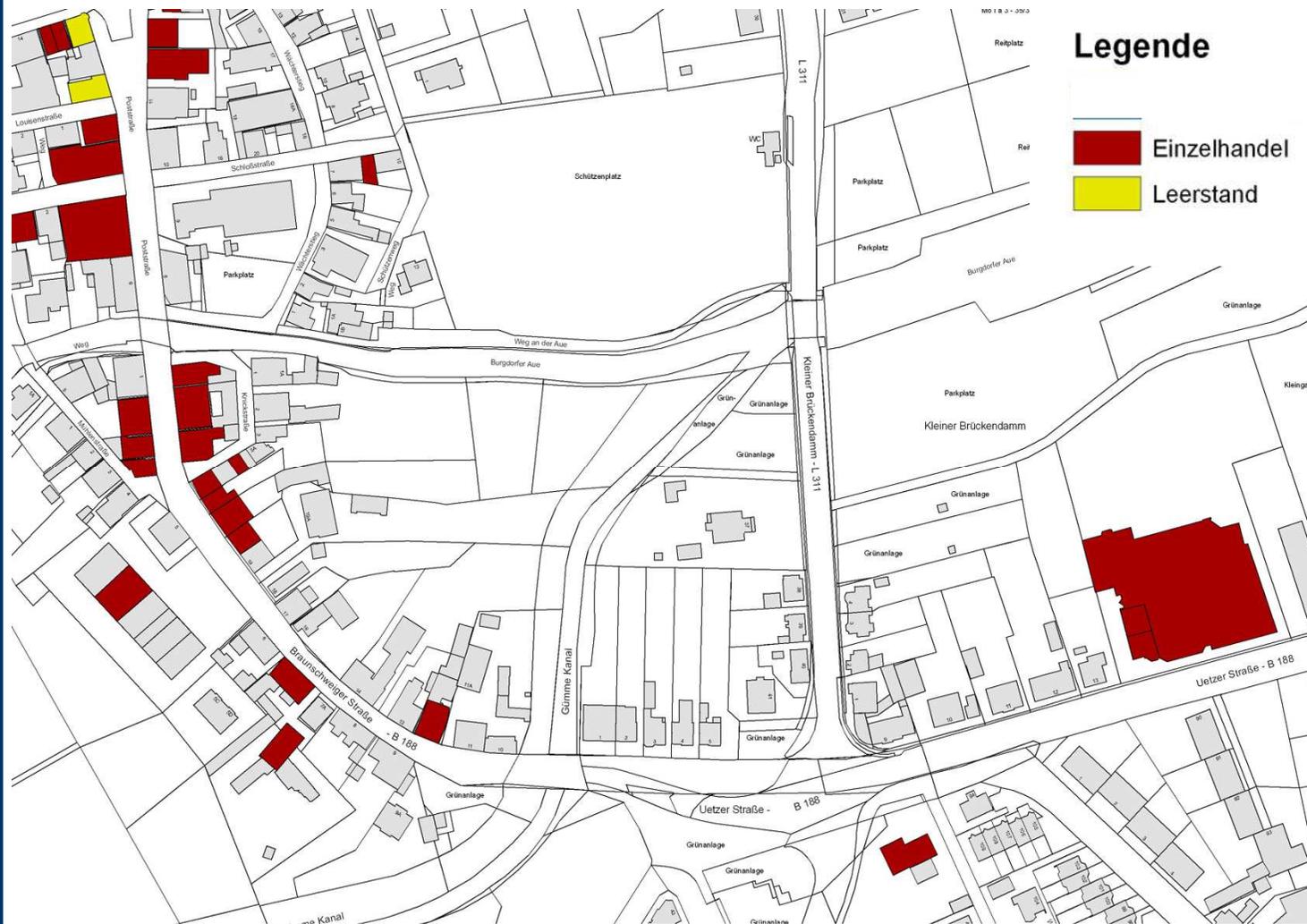
Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV



2. Bestandsanalyse Angebotsseite

Innenstadt Ergänzungslage

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV



16.04.2007

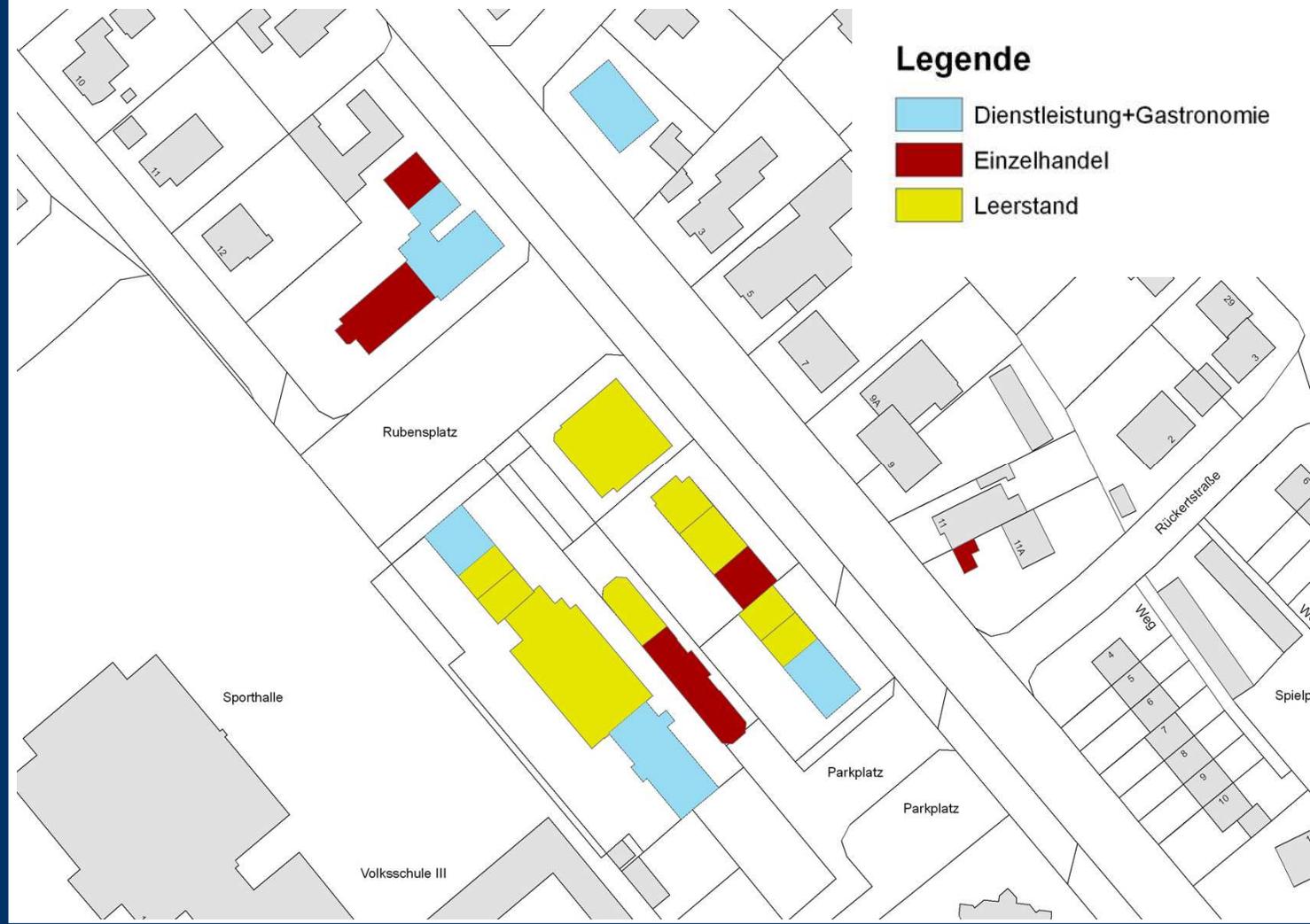
Sitzung des Bauausschusses und des Ausschusses
für Wirtschaft und Finanzen Burgdorf

14

2. Bestandsanalyse Angebotsseite

Südstadt Rubensplatz

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV



2. Bestandsanalyse Angebotsseite

Ortsteilzentrum Ehlershausen

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 03/2007; Kartengrundlage: ALK-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © VKV



16.04.2007

2. Bestandsanalyse Angebotsseite

Leerstände in Einzelhandelsimmobilien

	Innenstadt (IZ)	Nahversorgungsstandort Rubensplatz	Sonstige Nahversorgungsstandorte	Integrierte Streulage (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)
Anzahl der Leerstände	20	9	0	6	0
Anteil an allen Ladenlokalen am jew. Standort	17%	75%	0%	12%	0%
Verkaufsfläche mindestens (in m ²)*	1.240	1.150	0	440	0
Anteil an der Verkaufsfläche am jew. Standort (mindestens)	8%	-	-	5%	

Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 03/2007; * soweit von außen ersichtlich; siL und niL jeweils ohne NVS; Werte der Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

2. Bestandsanalyse Angebotsseite

Zwischenfazit: Ausgangslage der Angebotsseite (1/2)

- Ausgeprägter Wettbewerb auf regionaler Ebene
- Siedlungsstruktur: günstige Ausgangsbedingungen für den Hauptsiedlungsbereich Burgdorf
- Leicht erhöhte Leerstandsquote im Innenstadtzentrum
- Im wesentlichen stabile Umsatzentwicklung
- Starkes Innenstadtzentrum
- Sonstige Standorte allerdings mit steigender Branchenvielfalt

2. Bestandsanalyse Angebotsseite

Zwischenfazit: Merkmale der Angebotsseite (2/2)

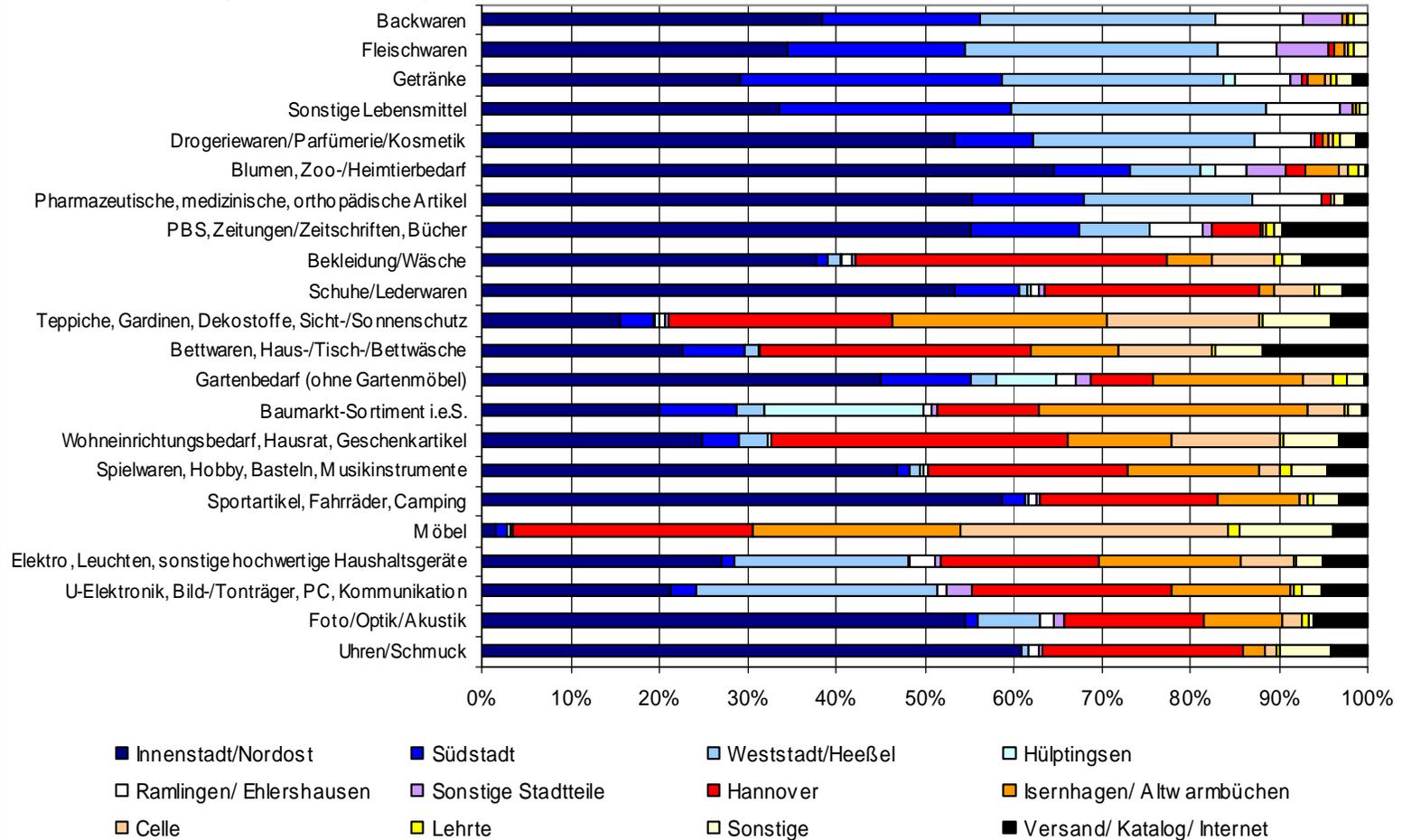
- Viele Dorflagen mit geringer Einwohnerzahl und Einzelhandelsausstattung
- Hohe Dynamik durch Veränderungen der Nahversorgungsstandorte
- Aufgegebene Nahversorgungsstandorte verfestigt, weitere Nahversorgungsstandorte „bedroht“

3. Bestandsanalyse Nachfrageseite

- Kaufkraft und -abflüsse
- Kundenherkunft und Einzugsbereich
- Qualitative Aspekte

3. Bestandsanalyse Nachfrageseite

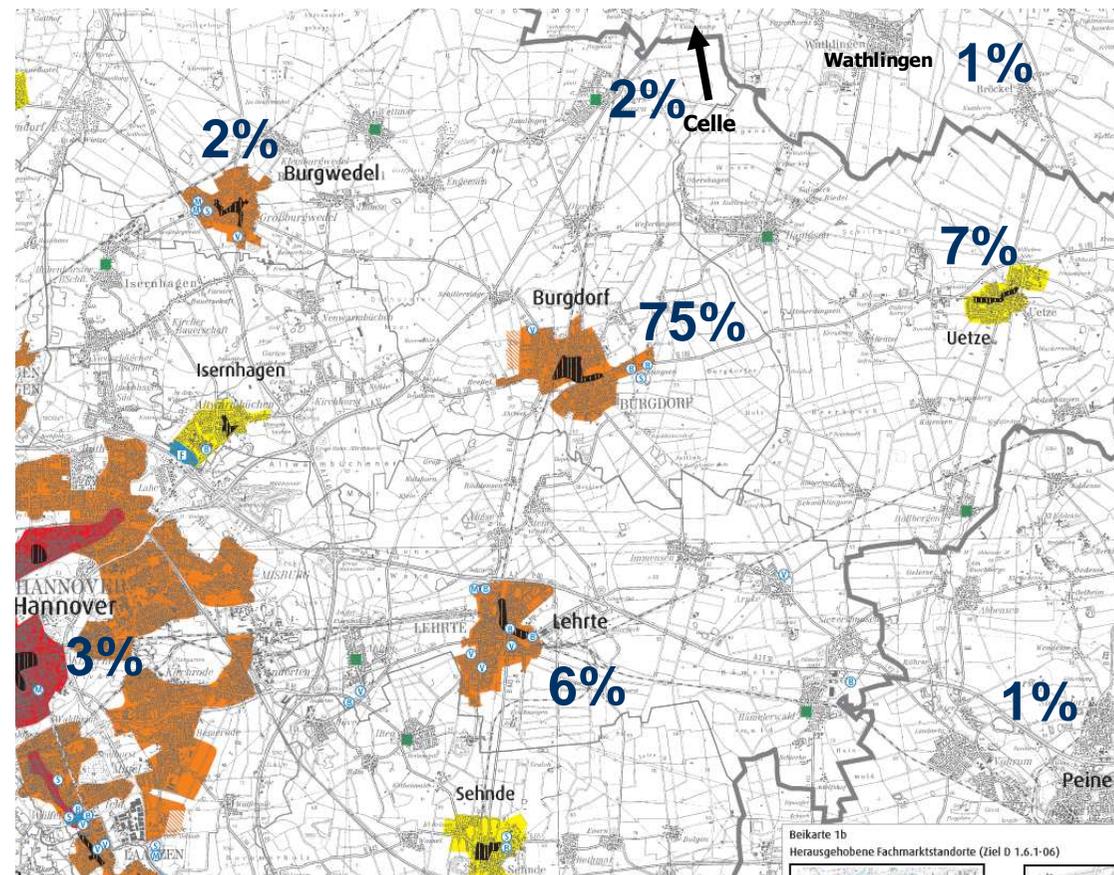
Verteilung der Burgdorfer Kaufkraft



Quelle: Telefonische Haushaltsbefragung Stadt + Handel 03/2007, vorläufige Angaben

3. Bestandsanalyse Nachfrageseite

Kundenherkunft: Der Einzugsbereich der Stadt Burgdorf

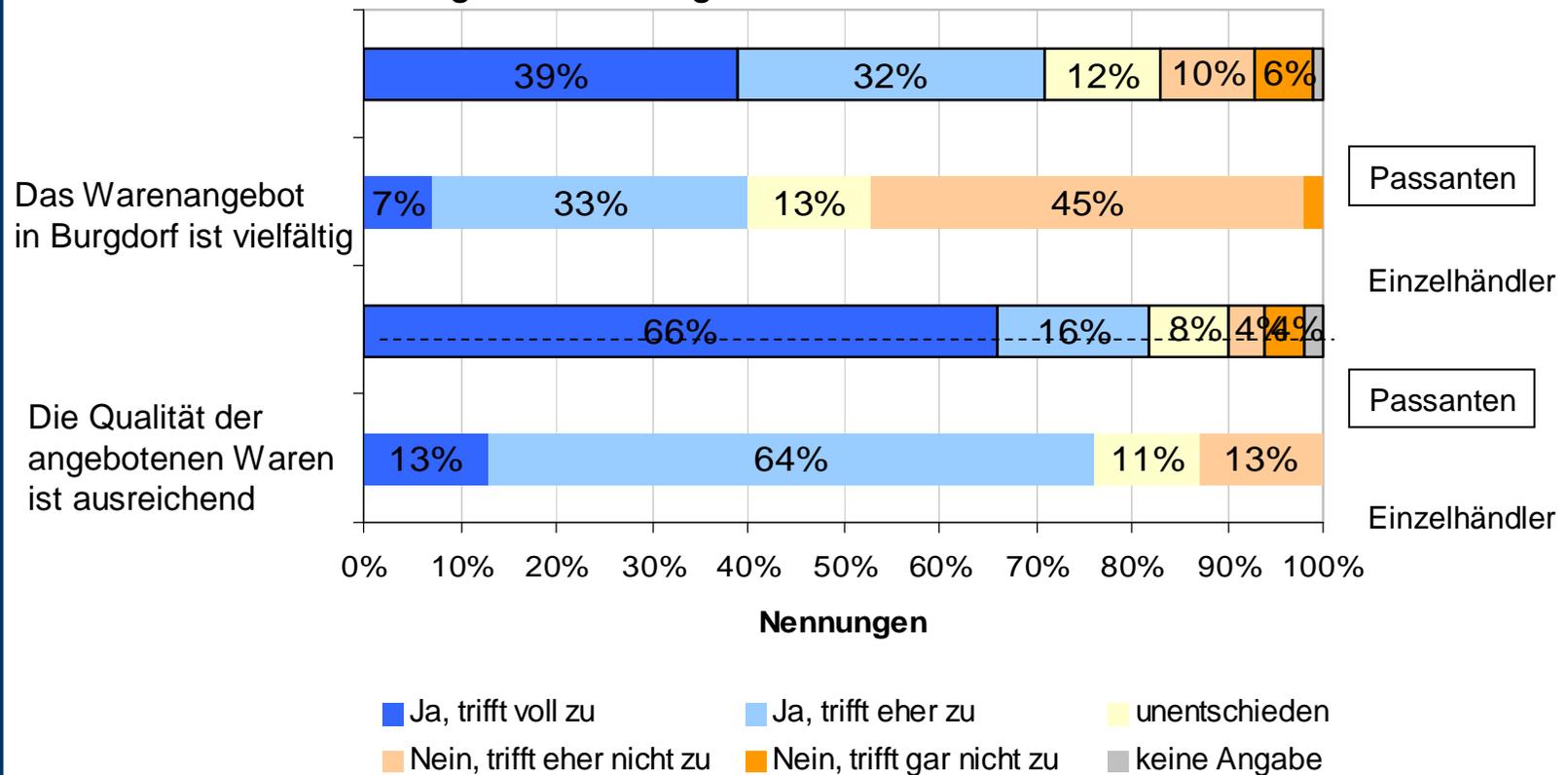


Kartengrundlage: RROP 2005; Quelle: Durchschnittswerte aus Passantenbefragung, Einzelhändlerbefragung und Kundenherkunftserhebung Stadt + Handel 03/2007, vorläufige Angaben, noch ohne Berücksichtigung des getätigten Umsatzes

3. Bestandsanalyse Nachfrageseite

Warenangebot der Innenstadt

„Inwiefern treffen folgende Aussagen zu...?“



Quelle: Passantenbefragung und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 03/2007, eigene Darstellung,

3. Bestandsanalyse Nachfrageseite

Welche Artikel vermissen Sie beim Einkauf in Burgdorf?

Sortiment	Nennungen Passanten	Anteil Passanten	Nennungen Einzelhändler	Anteil Einzelhändler
Bekleidung, Wäsche	45	36%	5	13%
Wohneinrichtungsbedarf, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik	33	27%	22	56%
Kurzwaren	14	11%	2	5%
Nahrungs- und Genussmittel	13	10%	3	8%
Elektro, Leuchten, sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	9	7%	8	21%

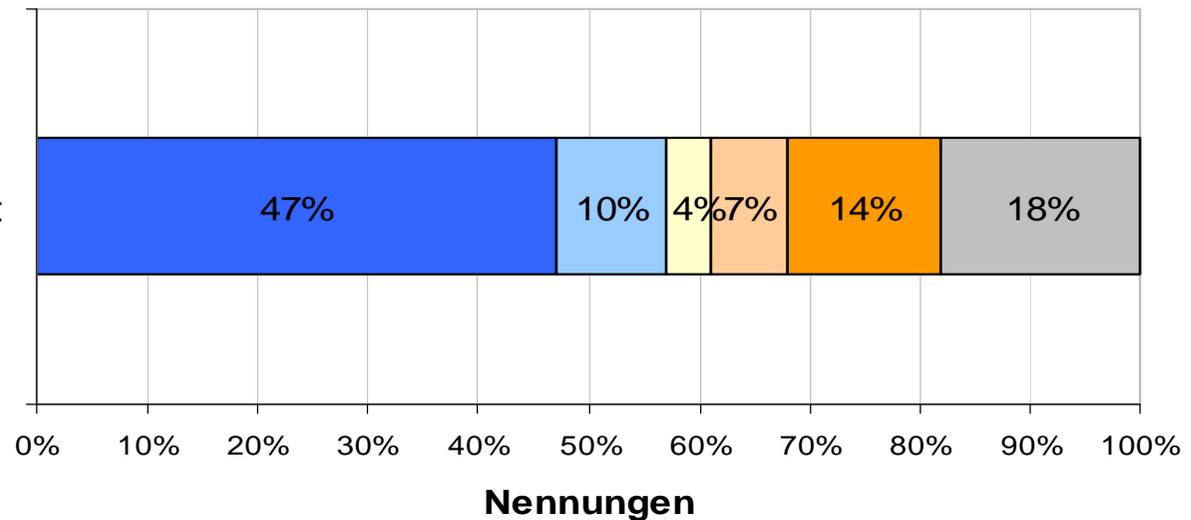
Quelle: Passantenbefragung und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 03/2007, Anteil in % derjenigen Befragten, die etwas vermissen, eigene Darstellung

3. Bestandsanalyse Nachfrageseite

Beurteilung des Parkraumangebots durch Passanten

„Inwiefern trifft folgende Aussage zu...?“

Das Parkplatzangebot
in Burgdorf ist
ausreichend



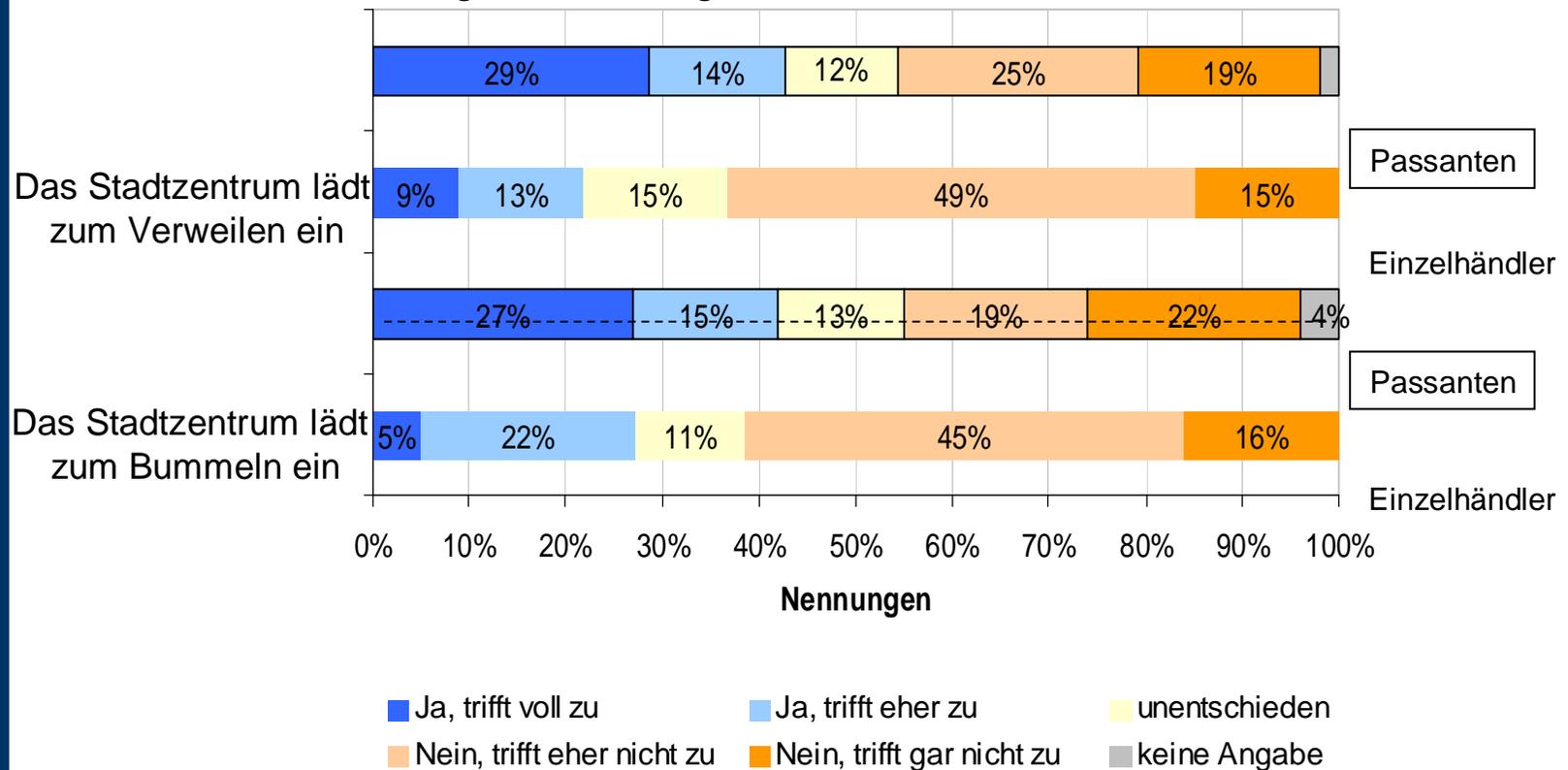
- Ja, trifft voll zu
- Ja, trifft eher zu
- unentschieden
- Nein, trifft eher nicht zu
- Nein, trifft gar nicht zu
- keine Angabe

Quelle: Passantenbefragung Stadt + Handel 03/2007, eigene Darstellung

3. Bestandsanalyse Nachfrageseite

Aufenthaltsqualität der Innenstadt

„Inwiefern treffen folgende Aussagen zu...?“



Quelle: Passantenbefragung und Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel 03/2007, eigene Darstellung,

3. Bestandsanalyse Nachfrageseite

Stärken des Standorts Burgdorf (Mehrfachnennungen möglich)

Stärken	Nennungen	Anteil
Altstadt	13	33%
kurze Wege/Kompaktheit	13	33%
hochwertiger inhabergeführter Einzelhandel	7	18%
Erscheinungsbild	5	13%
große Auswahl	4	10%
sonstiges	22	55%

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel, 03/2007, eigene Darstellung, Anteil in % derjenigen Befragten, die Stärken angaben, eigene Darstellung

3. Bestandsanalyse Nachfrageseite

Schwächen des Standorts Burgdorf (Mehrfachnennungen möglich)

Schwäche	Nennungen	Anteil
Durchgangsverkehr	36	71%
Anzahl der Parkmöglichkeiten	11	22%
aggressive Parkraumbewirtschaftung (Knöllchenjagd)	5	10%
Angebotslücken im EH-Sortiment	5	10%
keine Fußgängerzone	4	8%
Leerstand	4	8%
sonstiges	30	58%

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel, 03/2007, eigene Darstellung, Anteil in % derjenigen Befragten, die Schwächen angaben, eigene Darstellung

3. Bestandsanalyse Nachfrageseite

Die wichtigsten Themen aus Sicht der Einzelhändler

„Stellen Sie sich vor, Sie wären für einen Tag Bürgermeister(in) von Burgdorf!
Welche drei Themenfelder würden Sie aus Einzelhandelssicht als erstes
anpacken?“ (bis zu 3 Nennungen möglich)

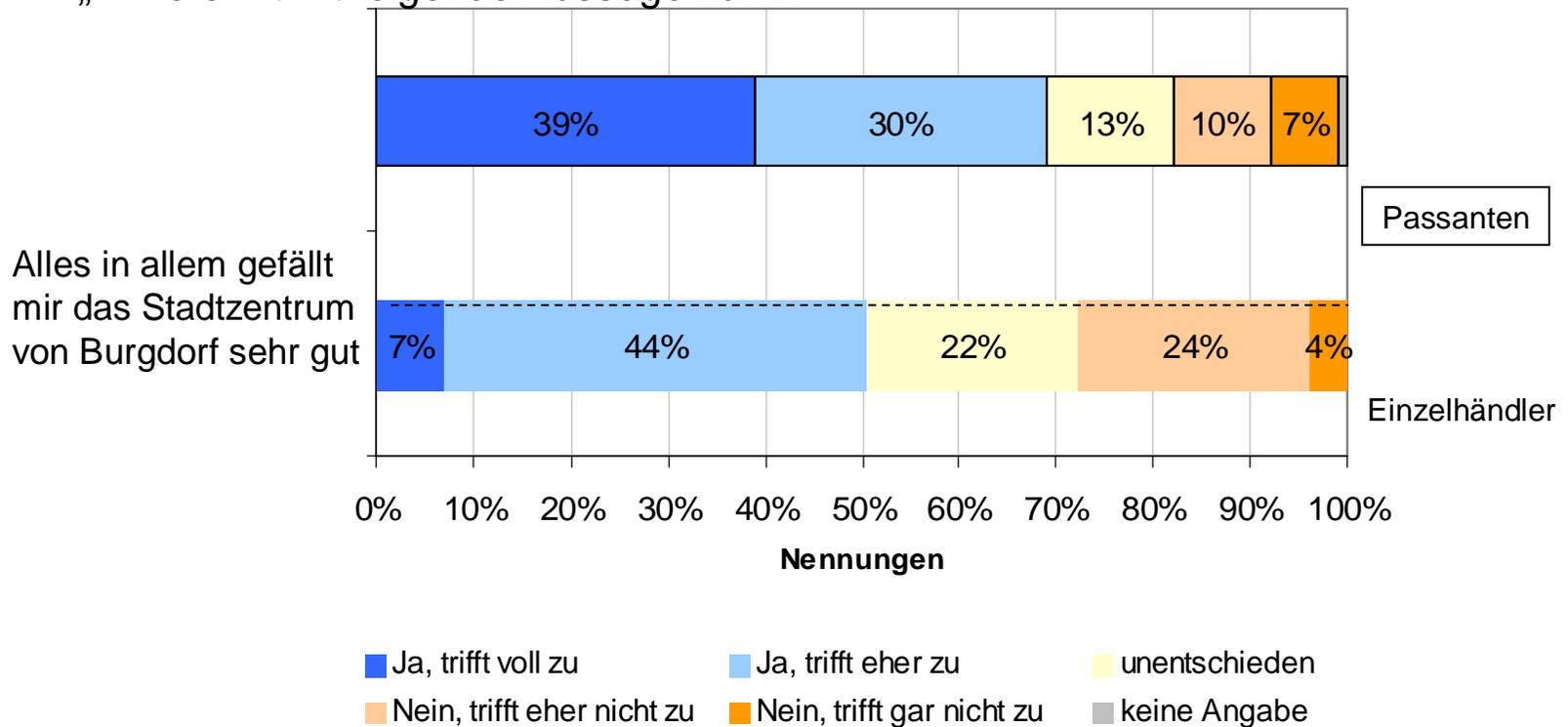
Themen	Nennungen	Anteil
Durchgangsverkehr	15	33%
mehr Parkplätze	8	18%
Wochenmarkt in die Altstadt	6	13%
Kostenfreie Kurzzeitparkplätze	4	9%
Randbereiche (Stadtpark) einbeziehen	4	9%
Wohnen in der City fördern	4	9%

Quelle: Einzelhändlerbefragung Stadt + Handel, 03/2007, eigene Darstellung, Anteil in % derjenigen Befragten, die Themen angaben, eigene Darstellung

3. Bestandsanalyse Nachfrageseite

Gesamtbeurteilung der Innenstadt

„Inwiefern trifft folgende Aussage zu...?“



3. Bestandsanalyse Nachfrageseite

Zwischenfazit: Merkmale der Nachfrageseite (1/2)

- Kaufkraftabflüsse bei mittel- und langfristigen Bedarfsgütern stehen nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsbereich Burgdorfs entgegen
- Rund $\frac{1}{4}$ der Besucher Burgdorfs sind auswärtige Besucher
- Der Wochenmarkt verfügt über eine hohe Kopplungswirkung bei den Besuchsmotiven
- Die Händlerschaft bewertet die Angebots- und Aufenthaltsqualität durchweg schlechter als die Besucher selbst

3. Bestandsanalyse Nachfrageseite

Zwischenfazit: Merkmale der Nachfrageseite (2/2)

- Alles in allem überwiegend gute bis sehr gute Gesamtbewertung durch die Besucher
- Verbesserungsoptionen hinsichtlich verschiedener Aspekte erkennbar:
 - Vermisste Sortimente
 - Verkehr contra Aufenthalts- und Verweilqualitäten
 - Parken/Parkraumbewirtschaftung
- Die Stärken nicht aus dem Auge verlieren: Kompaktheit und kurze Wege

4. Ausblick auf die weitere Bearbeitung

	3/ 07	4/ 07	5/ 07	6/ 07	7/ 07	8/ 07	9/ 07	10/ 07	11/ 07	12/ 07
Verfahrensablauf Einzelhandelskonzept										
Angebots- und Nachfrageanalyse										
Räumliche Entwicklungsleitlinien										
Steuerungsstrategien + Instrumente										
Entwurf Einzelhandelskonzept										
Sitzungen Arbeitskreise (empfohlen)		X		X	X					

Vielen Dank für Ihr Interesse!

www.stadt-handel.de