

Ein Einzelhandelskonzept für Clausthal-Zellerfeld

- Zeitplan, Inhalte und Methodik -



Stadt + Handel
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Einzelhandel + Stadtentwicklung

Einzelhandelskonzepte	Verträglichkeitsanalysen	Forschung/ Veranstaltungen	Aktive Standortentwicklung	Machbarkeits- analysen	...
Einzelhandelskonzept Burgdorf (30.000 EW)	§ 11 (3) BauNVO Herford / Einkaufszentrum	Nahversorgung DSSW	Innenstadtcheck Herford	Reaktivierung Nachbarschaftszentrum Erkrath-Sandheide	
Einzelhandelskonzept Peine (50.000 EW)	§ 34 (3) BauGB Köln / LM-Discounter	Einkaufszentren DSSW	Wochenmarktcheck Herford	Einzelhandelsentwicklung in zentraler Nebenlage von Winterberg (Sauerland)	
Einzelhandelskonzept Sulingen (13.000 EW)	§ 11 (3) BauNVO / § 24 a LEPro NRW Duisburg / FOC	MIR Brandenburg: Expertise Städtebau- förderung für ZVB	Einzelhandelsbasiertes Stadtteilmark. Düsseldorf - Flingern und Oberbilk		

Abgesicherte Entscheidungsgrundlage

Absatzwirtschaftlich	Städtebaulich	Rechtlich
----------------------	---------------	-----------

Team: 18 Mitarbeiter

Stadtplaner	Raumplaner/ Wirtschaftsgeographen	Geographen	Bauassessor	Fachbezogene Kooperationen
-------------	--------------------------------------	------------	-------------	-------------------------------

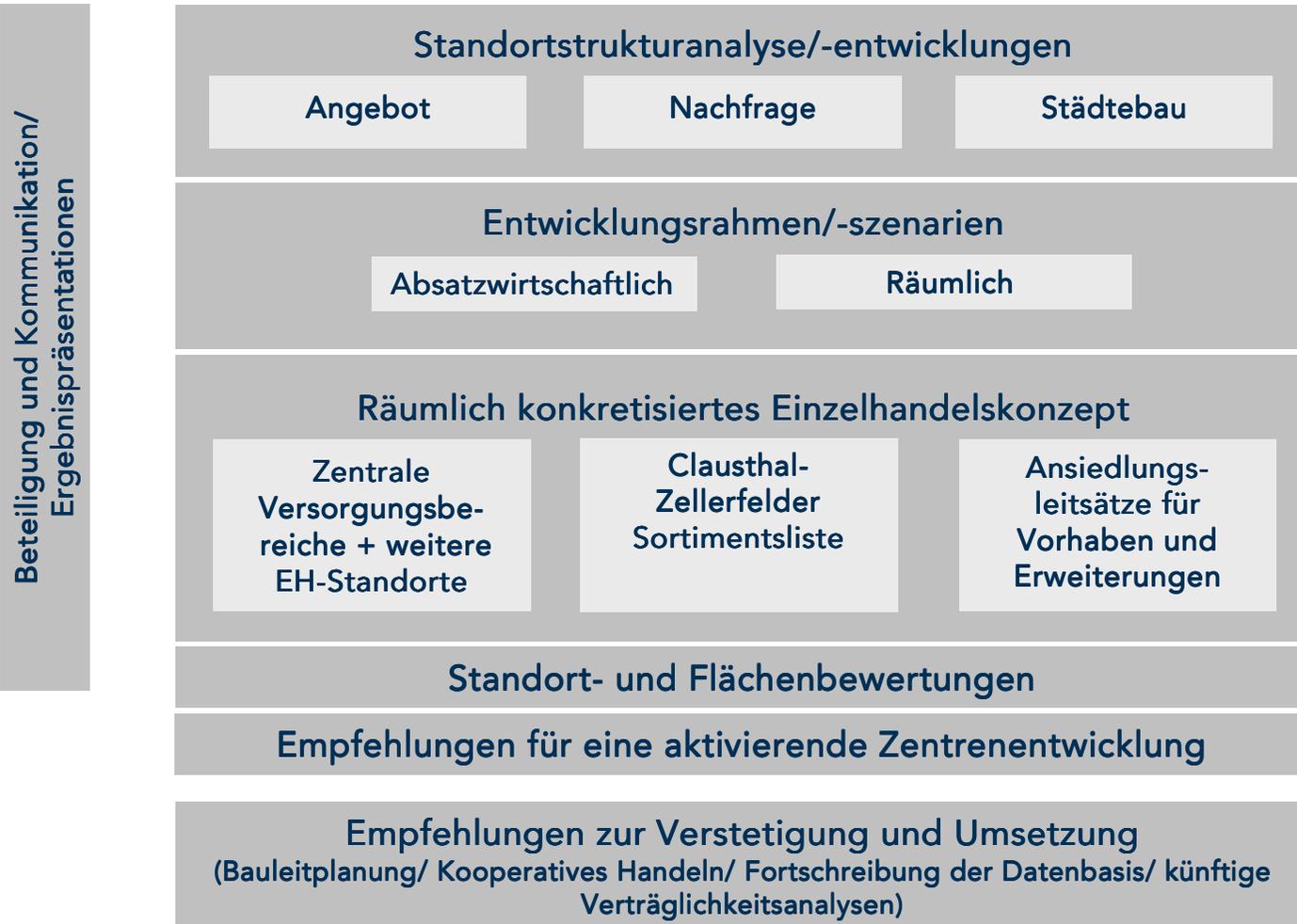
Einführung

Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes für Clausthal-Zellerfeld

Wozu dient das künftige Einzelhandelskonzept?

- Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstandorte, insbesondere der Zentren
- Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung
- Grundlage für die interkommunale Abstimmung
- Beurteilungsgrundlage für künftige Neuansiedlungen
- Basis für einzelhandelsbezogene Bauleitplanung
- Planungssicherheit für die Betriebe und Unternehmen

Bausteine des Einzelhandelskonzeptes für Clausthal-Zellerfeld



Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Projektplanung

	Verfahrensablauf Einzelhandelskonzept	08/09	09/09	10/09	11/09	12/09
Beteiligung und Kommunikation	Angebots- und Nachfrageanalyse					
	Prognose der künftigen Entwicklung absatzwirtschaftlicher und räumlicher Entwicklungsrahmen					
	Einzelhandels- und Zentrenkonzept inkl. Handlungsempfehlungen und Strategien zur Umsetzung					
	Empfehlungen für eine aktivierende Zentrenentwicklung					
	Empfehlungen zur Umsetzung und Verstetigung					
	Dokumentation (Präsentation (P)/ Übergabe Endbericht (E))	P	P	P	E	
Sitzungen der Arbeitskreise	11.08.	29.09.	20.10.			
Öffentlichkeitsbeteiligung	Laufend: Veröffentlichung der Zwischenergebnisse im Internet					
Ausschuss & Rat					x	

Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Empirische Untersuchungen

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung	Händlerbefragung	Passantenbefragung
Daten- grund- lage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungs- institut i. A. von Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	KW 35 (24.-29.08.2009)	KW 34 (17.-22.08.2009)	KW 35 + 36 (24.08.-05.09.2009)	KW 35 (24.-29.08.2009)
Methode	flächendeckende Vollerhebung	telefonische Befragung (n=300; 200 in der Samtgemeinde Oberharz, 100 im Umland)	flächendeckende Verteilung von Fragebögen	standardisierter Fragebogen (n=400)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Veränderung bei der Wahl der Einkaufsorte	Angebotslücken, Umsatzherkunft, Einschätzung zum Einzelhandels- standort, Einzugsbereiche	Kundenherkunft, gekaufte Sortimente, Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort

Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Einzelhandelsbestanderhebung (35. KW)

(inkl. Lebensmittelhandwerk, Apotheken, Tankstellen)

... flächendeckend

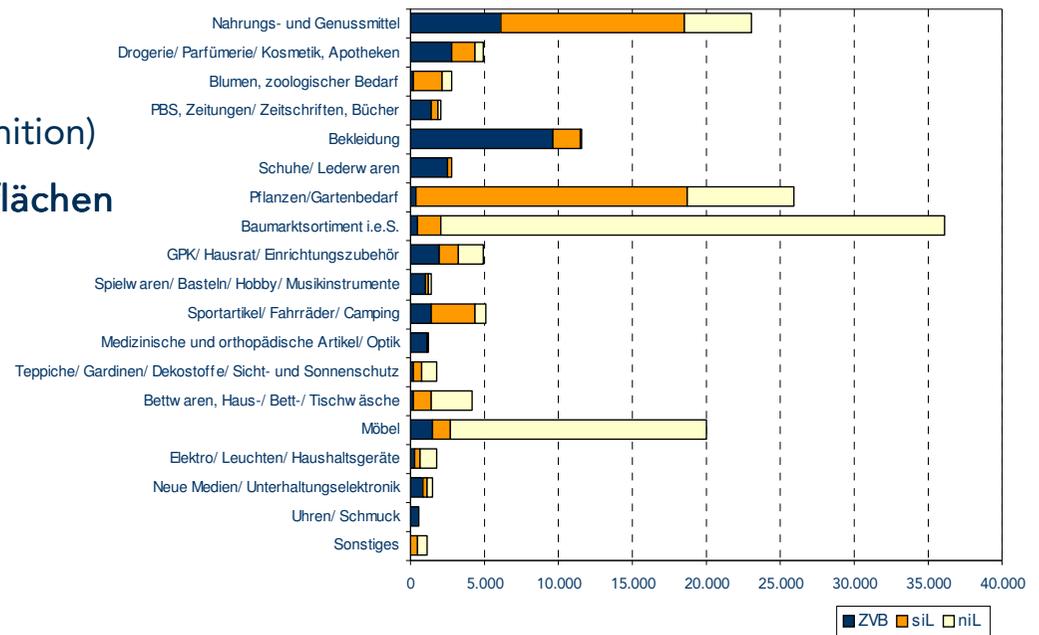
... Gesamtverkaufsfläche
(nach Urteil BVerwG zur VK-Definition)

... sortimentspezifische Verkaufsflächen
(rd. 65 Sortimente)

... administrative Lagezuordnung
(u. a. Ortsteile)

... städtebauliche Lagezuordnung
(Zentrum, integrierte Lage,
Gewerbegebiet)

... Öffnungszeiten



Quelle: eigene Darstellung

Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Haushaltsbefragung (34. KW)

- ... in Clausthal-Zellerfeld und im Umland
- ... lokale Einkaufsorientierung
- ... qualitative Bewertungen der Ortszentren

Lokale Einkaufsorientierung

Wo kaufen Sie folgende Warengruppen hauptsächlich ein?

Stadt + Handel Haushaltsbefragung zum Einkaufsverhalten in Clausthal-Zellerfeld 2009

Einkauf durch Interviewer (bitte in jedem Fall erwähnen: Befragung für Stadt + Handel im Auftrag der Stadt Clausthal-Zellerfeld)
 Adressat: Haushaltsmitglied, das die Einkäufe hauptsächlich tätigt, Abfrage des Wohnortes

1. Für zukünftige Planungen interessiert uns, wo Sie verschiedene Einkaufskategorien im Wesentlichen besorgen. Ich zähle jetzt einige Warengruppen auf und Sie sagen bitte, wo Sie diese überwiegend kaufen. Nennen Sie bitte innerhalb von Clausthal-Zellerfeld auch die genaue Ortsbezeichnung, wo Sie überwiegend kaufen!

Einkaufsorte:

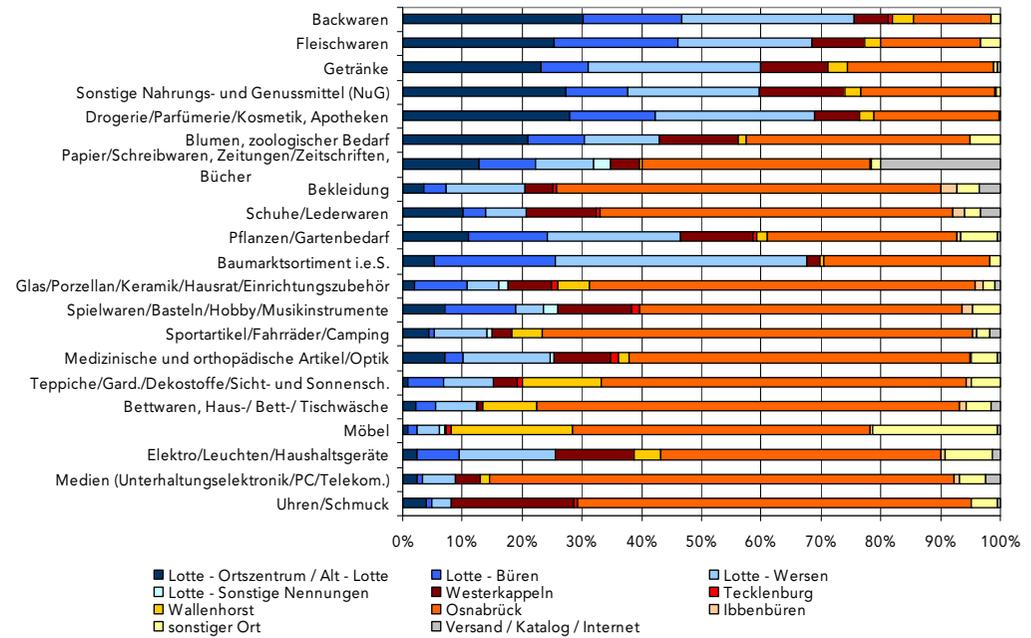
- (1) Ortszentrum Clausthal (2) Ortszentrum Zellerfeld (3) Einkaufszentrum Am Ostbahnhof (Merkkauf, Aldi)
- (4) Alt / Neue Gaststätte Straße (5) Standort Oststadter Straße (Penny, Tacko) (6) Bunte Book
- (7) Clausthal-Zellerfeld - Sonstige Nennungen
- (8) Altenau (9) Wilkemann (10) Schilkenberg (11) Goslar (12) Osterode (13) Göttingen (14) Hannover (15) Braunschweig
- (16) Möglichkeit (17) sonstiger Ort und zwar:
- (18) Katalog, Internet, Versandhandel (19) Warengruppe kaufe ich nicht

Bis zu 3 Nennungen möglich (hauptsächlichste Einkaufsort, weitere Einkaufsorte / Anbieter)

Warengruppe	Ort / Anbieter	Weitester Ort / Anbieter	Weitester Ort / Anbieter
01 Süßwaren	()	()	()
01 Fleischwaren	()	()	()
01 Getränke	()	()	()
01 Sonstige Nahrungs- und Genussmittel	()	()	()
02 Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik, Apotheke	()	()	()
03 Blumen, zoologischer Bedarf	()	()	()
04 Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	()	()	()
05 Bekleidung	()	()	()
06 Schuhe, Lederwaren	()	()	()
07 Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel), Pflanzen	()	()	()
08 Baumarkt/Sortiment i.e.S.	()	()	()
09 Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat und Einrichtungszubehör	()	()	()
10 Spielwaren, Basteln, Musikinstrumente	()	()	()
11 Sportartikel, Fahrräder, Camping	()	()	()
12 Medizinische und orthopädische Artikel, Optik	()	()	()
13 Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	()	()	()
14 Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	()	()	()
15 Möbel	()	()	()
16 Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten	()	()	()
17 Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bild- / Tonträger, PC, Kommunikation, Foto	()	()	()
18 Uhren/Schmuck	()	()	()

2. Geben Sie an, ob Sie bei dem Einkauf in Clausthal-Zellerfeld vermissen?

Ja (1) Nein (2) **Wird nicht / keine Meinung!**
 Falls Antwort = ja, erfolge die Frage: „Welche Artikel oder Waren vermissen Sie?“ als offene Frage.
 Interviewer: Spätestens Antwortes erforderlich, Sortimente nicht benennen, keine Firmennamen zulässig. Sortimente wie in Frage 1 zu beschreiben, Orte des diskursigen Kaufs wie in Frage 1. Beantworten übernehmen, nicht zuzurechnende Branchen und spezielle Nennungen und Angebote bitte extra auflisten!



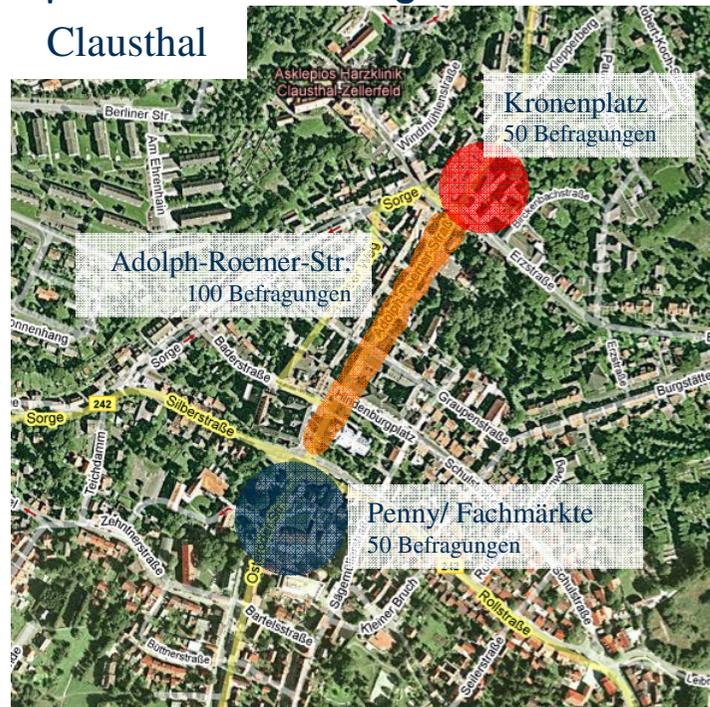
Quelle: eigene Darstellung, Beispiel Lotte

Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Passantenbefragung (35. Kalenderwoche)

- ... in den Ortszentren Clausthal und Zellerfeld
- ... Herkunft der Passanten
- ... Besuchsmotive
- ... qualitative Bewertungen der Ortszentren

Clausthal



Zellerfeld



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage ©Google-Grafiken ©2009 Terra-Metrics, Kartendaten ©2009 PPWK Teletlas

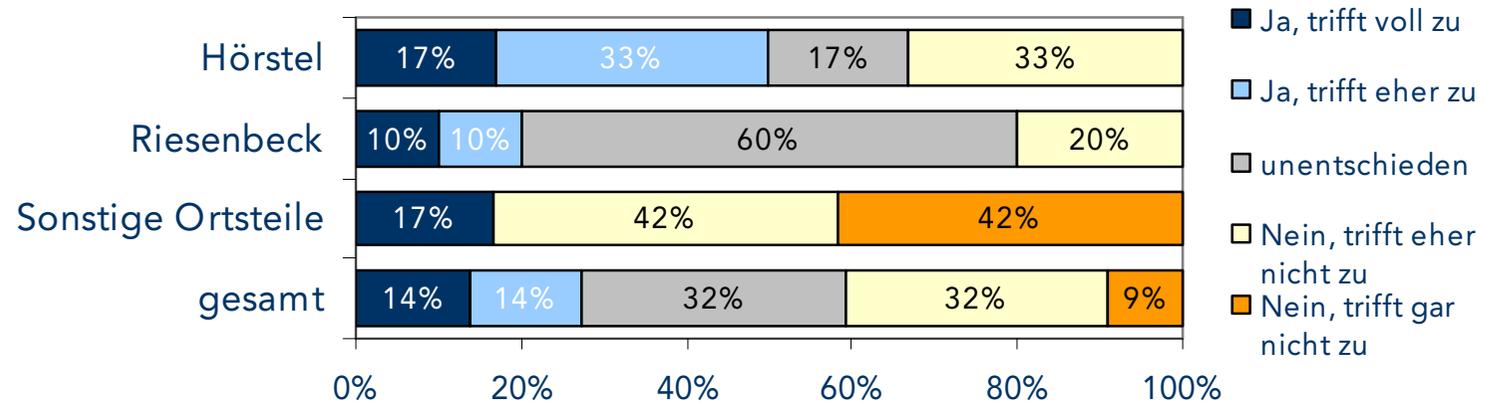
Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Gegenüberstellung der Befragungsergebnisse:

Erhebung qualitativer Aspekte (Haushaltsbefragung, Passantenbefragung, Händlerbefragung) (34. bis 36. KW)

Aussagen zu den Stadtteilen, Beispiel Hörstel

Das Warenangebot im Stadtteil ist vielfältig.



Quelle: eigene Darstellung, Beispiel Hörstel

Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Städtebauliche Analysen der Ortszentren Clausthal und Zellerfeld

- Berücksichtigung rechtl. Vorgaben
- Vielfalt und Dichte der Nutzungen
- ÖPNV/ Parkplätze/ Andienung
- Städtebauliche Merkmale,
Organisation des Zentrums



Wesentlicher Baustein zur
Abgrenzung der zentralen
Versorgungsbereiche



Quelle: eigene Darstellung

Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Prognose: absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Clausthal-Zellerfeld

- Spannweitenberechnung auf Basis nachfrage- und angebotsseitiger Entwicklung
 - Berücksichtigung konjunktureller Unsicherheit in Spannweiten
- Beachtung stadtentwicklungspolitischer Entwicklungsziele (Zielzentralität)
- Prognosehorizont 2014 und 2019



Zielaussagen zu räumlich-quantitativen
Entwicklungsperspektiven für Clausthal-Zellerfeld

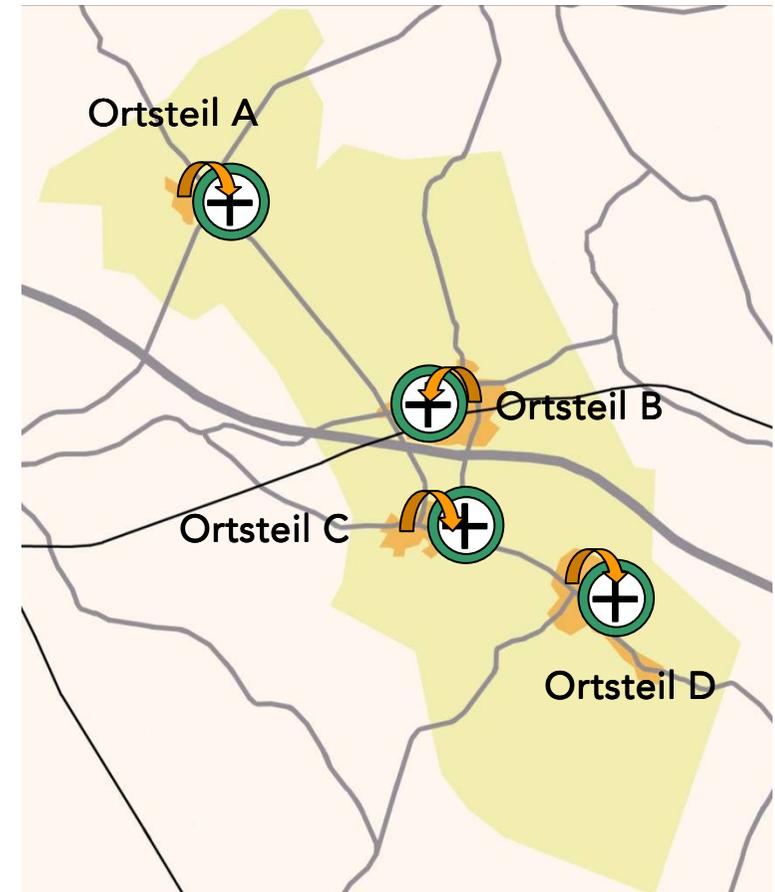
Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Räumliche Entwicklungsszenarien

- Formulierung von Entwicklungsszenarien unter Berücksichtigung:
 - der bipolaren Stadtstruktur
 - vorhandener Gutachten und konzeptionellen Aussagen
 - aktueller Planvorhaben in Clausthal-Zellerfeld
- Darstellung der räumlichen, absatzwirtschaftlichen und politischen Konsequenzen



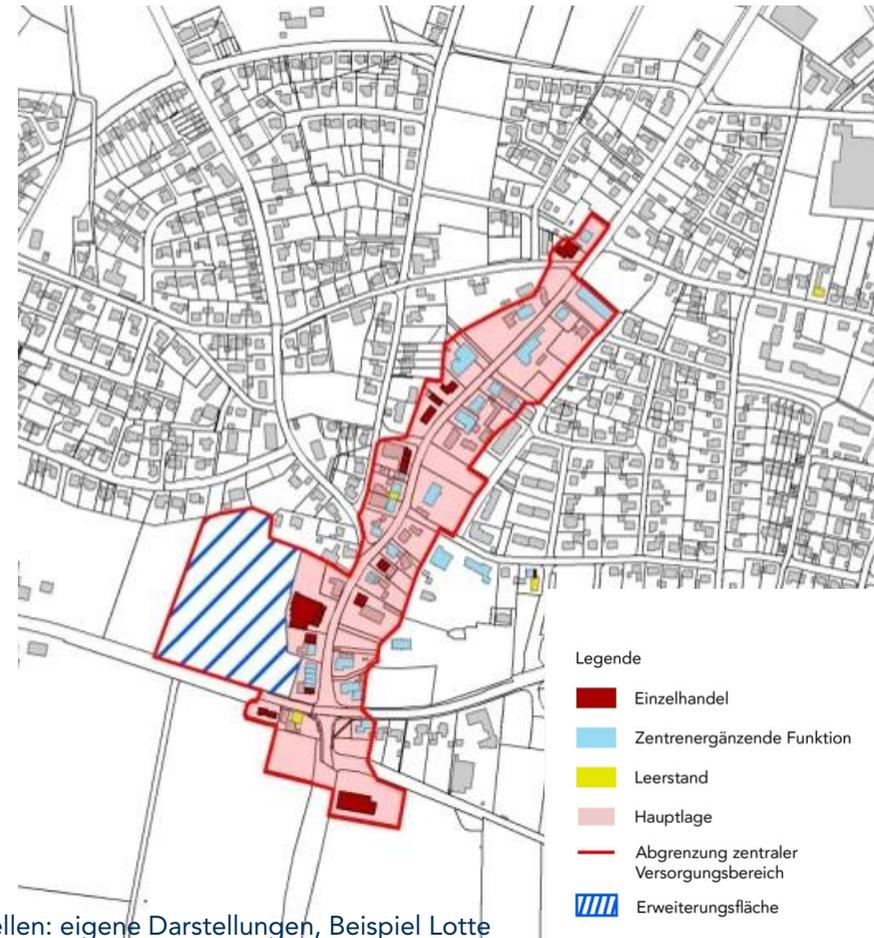
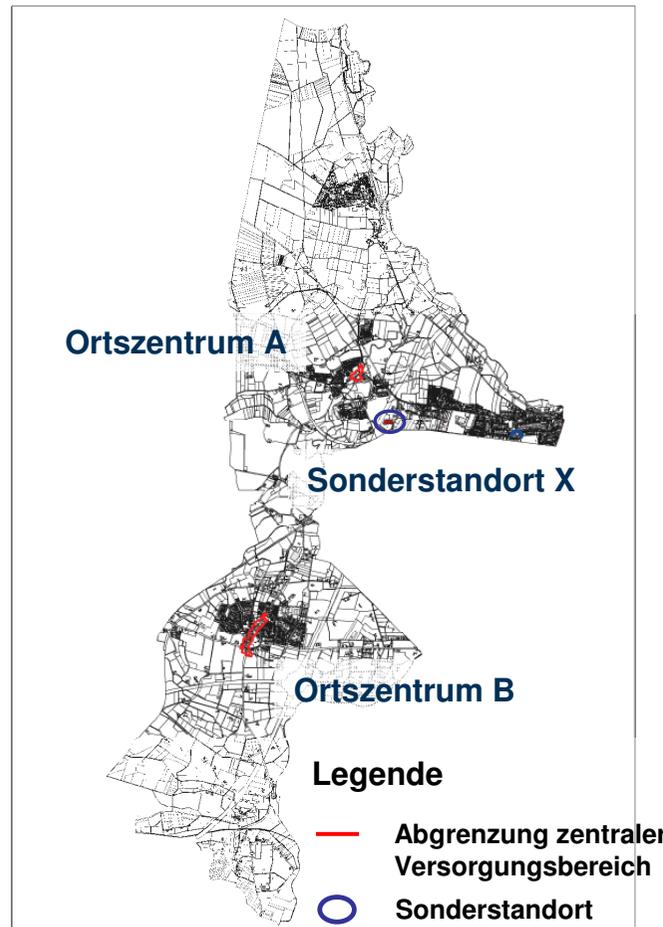
Abgestimmtes räumlich-qualitatives
Entwicklungsleitbild für
Clausthal-Zellerfeld



Quelle: eigene Darstellung

Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Abgrenzung der Ortszentren als zentrale Versorgungsbereiche

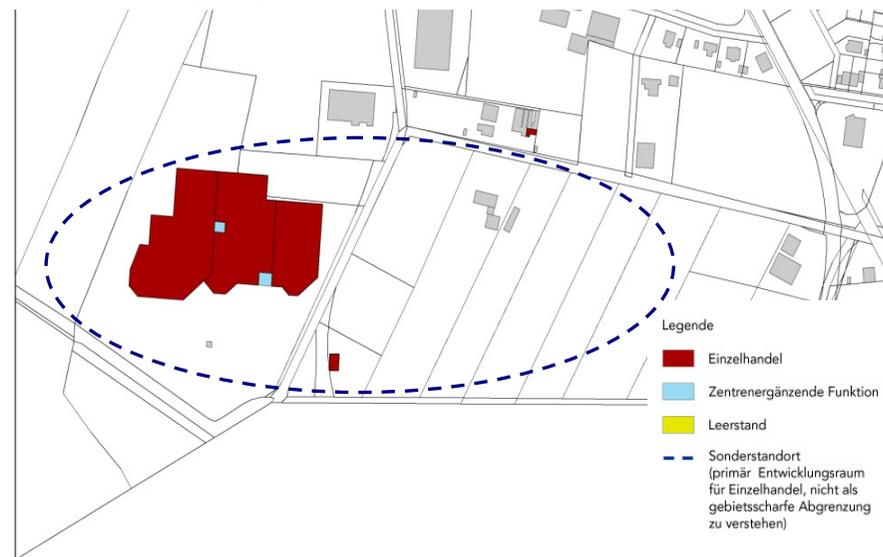


Quellen: eigene Darstellungen, Beispiel Lotte

Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Fachmarktkonzept/ Ergänzungsstandort(e) zu den Ortszentren

- Quantitative und qualitative Empfehlungen für die Entwicklung der ergänzenden Standortbereiche für nicht zentrenrelevante Sortimente
- Berücksichtigung bisheriger Entwicklungen
- ‚Abgleich‘ mit raumordnerischen Vorgaben (Lage, Randsortimente, Dimensionierung)
- Planungsrechtliche Empfehlungen zur Vermeidung von Fehlentwicklungen (insb. zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente)

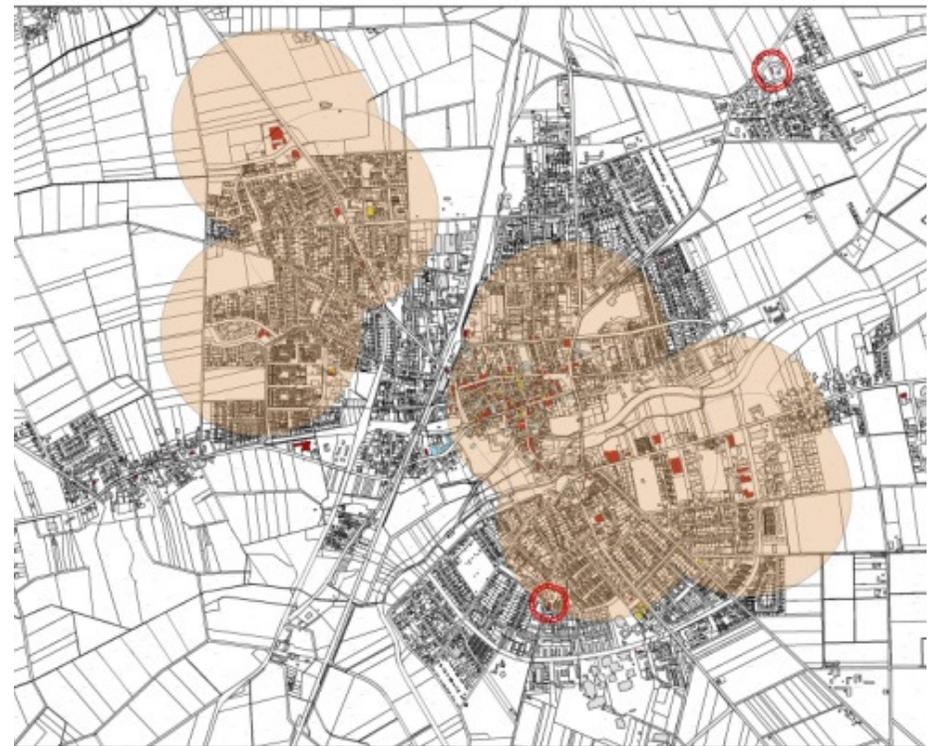


Quelle: eigene Darstellung

Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Clausthal-Zellerfeld

- Kleinräumige quantitative und qualitative Empfehlungen
- Handlungserfordernisse im Bestand (Anpassung bestehender Märkte (VKF, Parkraum etc.))
- Beurteilungsgrundlage für Neuansiedlungen/ Erweiterungen oder Verlagerungen
- Planungsrechtliche Empfehlungen zur Vermeidung von Fehlentwicklungen



Quelle: eigene Darstellung

Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Clausthal-Zellerfelder Sortimentsliste

- Sortimentsliste als räumliches Steuerungsinstrument zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist **richterlich anerkannt**
- Rückgriff auf **allgemeine Listen** führt zu **Abwägungsfehlern** (obergerichtliche Entscheidungen)
- Konsequenz: Erarbeitung einer **örtlichen Sortimentsliste** unter Berücksichtigung:
 - der konkreten örtlichen Situation
 - der städtebaulichen Zielperspektive
 - sonstige rechtliche Vorgaben
- Zuordnung der Sortimente zum **Warengruppenverzeichnis** des statistischen Bundesamtes (WZ 2008) => eindeutige Zuordnung/ Planungs- und Rechtssicherheit

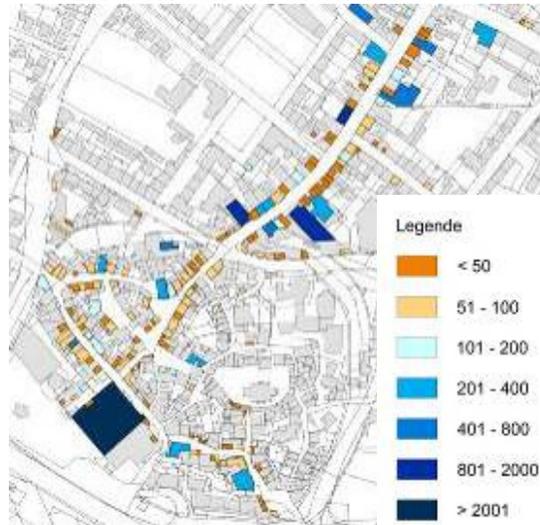


Zukunftsfähiges und rechtssicheres Steuerungsinstrumentarium

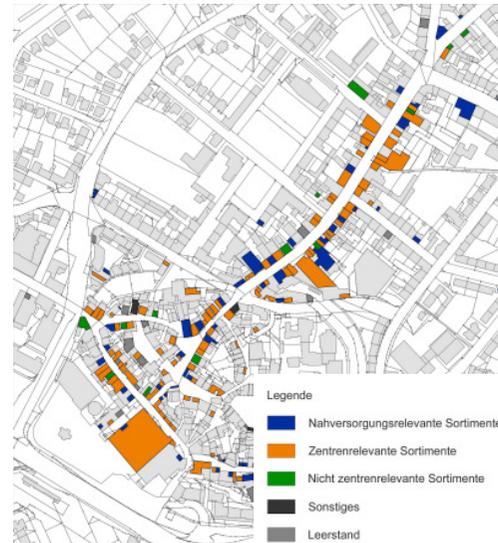
Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Ortszentren

Laden-Größenklassen



Sortimentsstruktur



Öffnungszeiten - 18:15 Uhr



Grundlage und Empfehlungen

- Lageprofilierung
- künftige Nutzungsoptionen
- Betreiberansprache
- Ansprache von Immobilieneigentümern

Quellen: eigene Darstellungen

Ausblick auf die weiteren Schritte

Die nächsten Termine des Arbeitskreises

Termin	Themen	Ziele der Sitzung
AK 1 29.09.	<ul style="list-style-type: none">▪ Ergebnisse aus der empirischen Arbeit▪ Zentren- und Standortstruktur▪ Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen▪ Leitlinien zukünftiger räumlicher Einzelhandelsentwicklung (Szenarien)	Erörterung der empirischen Ergebnisse; Diskussion über die künftige einzelhandelsbezogene Entwicklungsstrategie
AK 2 20.10.	<ul style="list-style-type: none">▪ Konzeptionelle Bausteine: Zentren- und Standortkonzept Sortimentsliste, Ansiedlungsleitsätze▪ Entwicklungsempfehlungen für die Zentren	Diskussion über die instrumentelle Umsetzung

Kommunales Einzelhandelskonzept für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld

Vielen Dank für Ihr Interesse!

