

Auf- stellung

Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Cloppenburg

Ausschuss für Planung und Umwelt - Ergebnispräsentation | 23.02.2021 | Videokonferenz

Jens Nußbaum

STADT+HANDEL

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Aufstellung des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Landkreis Cloppenburg -
Ausschuss für Planen und Umwelt - Ergebnispräsentation

Konzeptbausteine

| | | |
|------------|--|---|
| Erhebung | Aktuelle Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes im Landkreis Cloppenburg (inkl. Stadt Cloppenburg) | |
| Analyse | Angebotsanalyse Bestandserhebung Sekundärstatistik | Nachfrageanalyse Sekundärstatistik |
| | Städtebauliche Analyse Bestandsanalyse Sekundärstatistik | |
| | Umsatzberechnung und Bewertung | |
| Leitlinien | Absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose für alle für den Möbelhandel betrachtungsrelevanten (Rand-)Sortimente | |
| Konzeption | Regionales Einzelhandelskonzept | |
| | Darstellung/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP | Regionale Sortimentsliste |
| | Ableitung raumverträglicher Randsortimentsgrößen für das diskutierte Möbelvorhaben | Ableitung von mittelzentralen Kongruenzräumen für aperiodische Güter |

Beteiligung und Kommunikation | Ergebnispräsentation

Welcher Nutzen kann aus dem Konzept gezogen werden?

- 1** Herleitung der Raumverträglichkeit von **Randsortimentsgrößen** für Möbelvorhaben
- 2** Festlegung einer **verbindlichen Leitvorstellung** zum Möbeleinzelhandel (insb. Beseitigung des Angebotsdefizits)
- 3** Konkretisierende Darstellung der **städtebaulich integrierten Lagen** i. S. d. LROP
- 4** Ableitung von **mittelzentralen Kongruenzräumen** für aperiodische Güter
- 5** Herleitung einer **regionalen Sortimentsliste**
- 6** Aufbau und Entwicklung einer **fortschreibbaren Datenbasis** (Einzelhandelsbestand)

Wesentliche Abwägungsergebnisse im Beteiligungsprozess

- Klarer, inhaltlicher Fokus auf der Überprüfung des **Integrationsgebotes** (Ziel 2.3 Satz 06 b)
- Darstellung von **städtebaulich integrierten Lagen i. S. d. LROP** (anstelle von zentralen Versorgungsbereichen)
(Aufgrund Konzept-Fokus auf aperiodische Güter keine Darstellung von Nahversorgungszentren)
- Aktualisierung der **angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen**
(inkl. Einwohner- und Kaufkraftdaten , Neuansiedlung des Möbelanbieters „Kabs Polsterwelt“)
- Überprüfung und z. T Modifizierung der **Kaufkraftabschöpfungsquoten in den mittelzentralen Kongruenzräumen**
Cloppenburg und Friesoythe (unter Berücksichtigung und Plausibilisierung aktueller empirischer Daten im Rahmen der Abwägung)
- Überprüfung/Modifizierung der **regionalen Sortimentsliste**

Darstellung städtebaulich integrierter Lagen

Beispiel: Innenstadtzentrum Cloppenburg

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

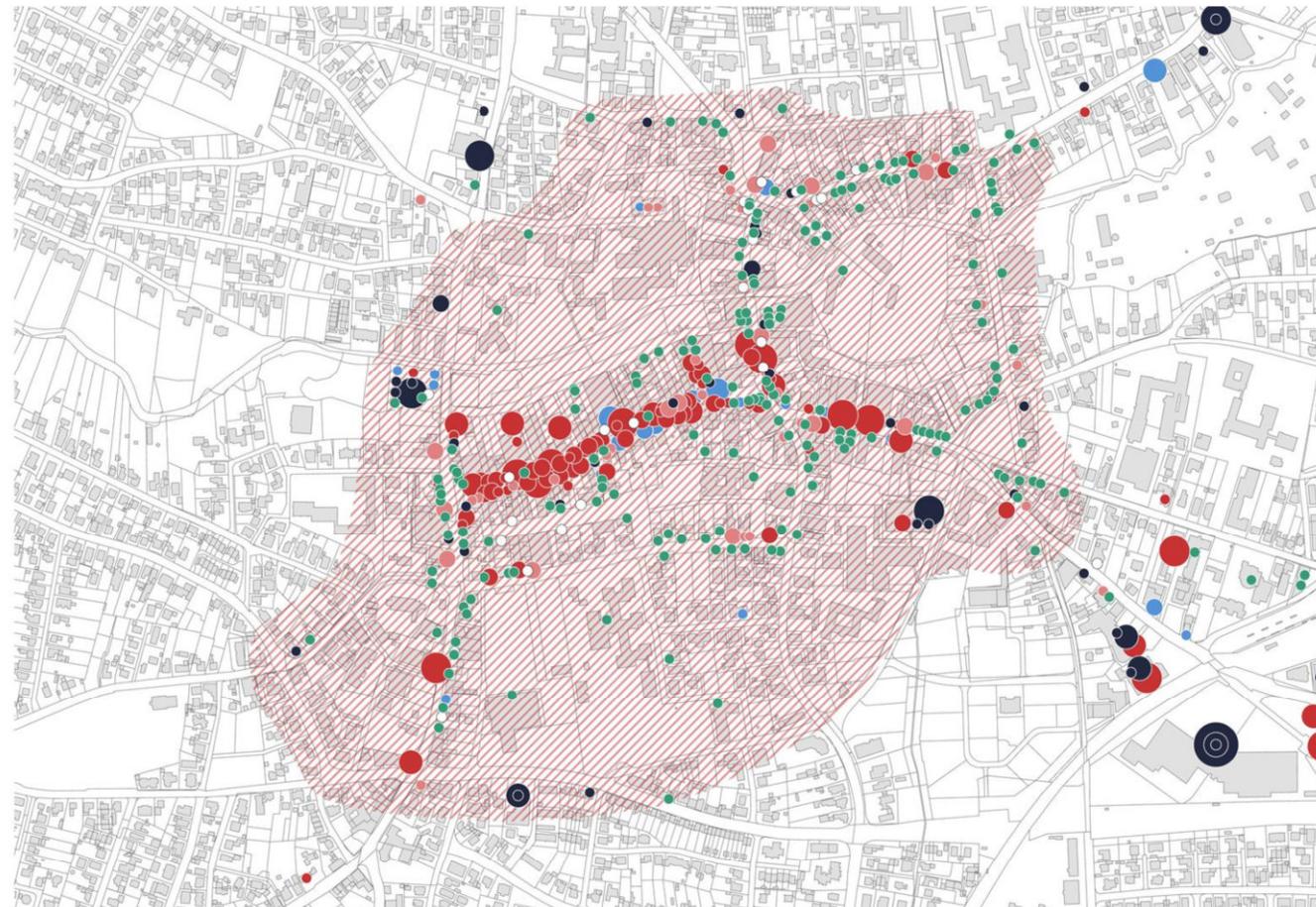
Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Standortabgrenzungen

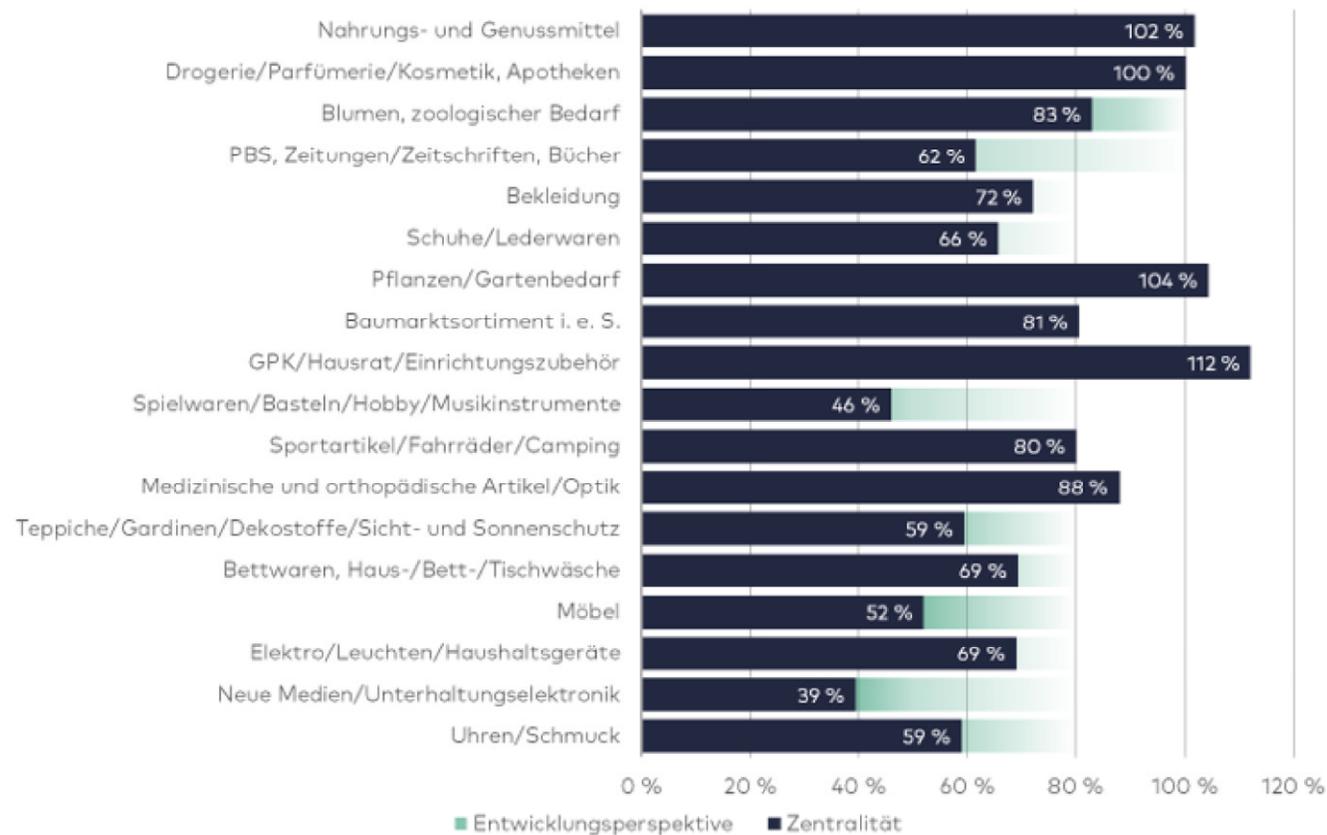
- //// städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP

0 100 200
Meter



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2018; Kartengrundlage: Landkreis Cloppenburg.

Einzelhandelszentralität und Entwicklungsperspektiven



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive

Prognosehorizont 2025

| Warengruppe | Bestand in m ² VKF* | Verkaufsflächenpotenzial in Bezug auf Bestandsverkaufsfläche | | | | Orientie- rungswert in m ² VKF |
|---|-----------------------------------|---|--------|--------|--------|---|
| | | > 0 % | > 10 % | > 20 % | > 30 % | |
| GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör | 21.500 | ■ | □ | □ | □ | - |
| Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz | 3.900 | ■ | ■ | ■ | ■ | 1.700 |
| Bettwaren (inkl. Matratzen), Haus-/Bett-/Tischwäsche | 5.400 | ■ | ■ | ■ | □ | 1.200 |
| Möbel | 29.700 | ■ | ■ | ■ | ■ | 15.000 |
| Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte | 7.800 | ■ | ■ | □ | □ | 1.400 |

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Regionale Sortimentsliste für den Landkreis Cloppenburg

zentrenrelevante Sortimente

Augenoptik
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
Bettwaren
Bücher
Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel),
Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
Elektrokleingeräte
Fahrräder und Zubehör
Glas/Porzellan/Keramik
Haus-/Bett-/Tischwäsche
Haushaltswaren (Hausrat)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware
für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
Musikinstrumente und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik
Parfümerieartikel und Kosmetika
Schuhe, Lederwaren
Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Sportgroßgeräte)
Uhren/Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln

nahversorgungsrelevante* Sortimente

Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
(Schnitt-)Blumen
Zeitungen/Zeitschriften
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier NUR:
Zoologischer Bedarf)

nicht zentrenrelevante** Sortimente

Baummarktsortiment i. e. S.
Elektrogroßgeräte
Erotikartikel
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Kinderwagen
Lampen/Leuchten
Matratzen
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Pflanzen/Pflanzartikel
Reitsportartikel
Sportgroßgeräte
Teppiche (ohne Teppichböden)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier NUR: Lebendige
Tiere)

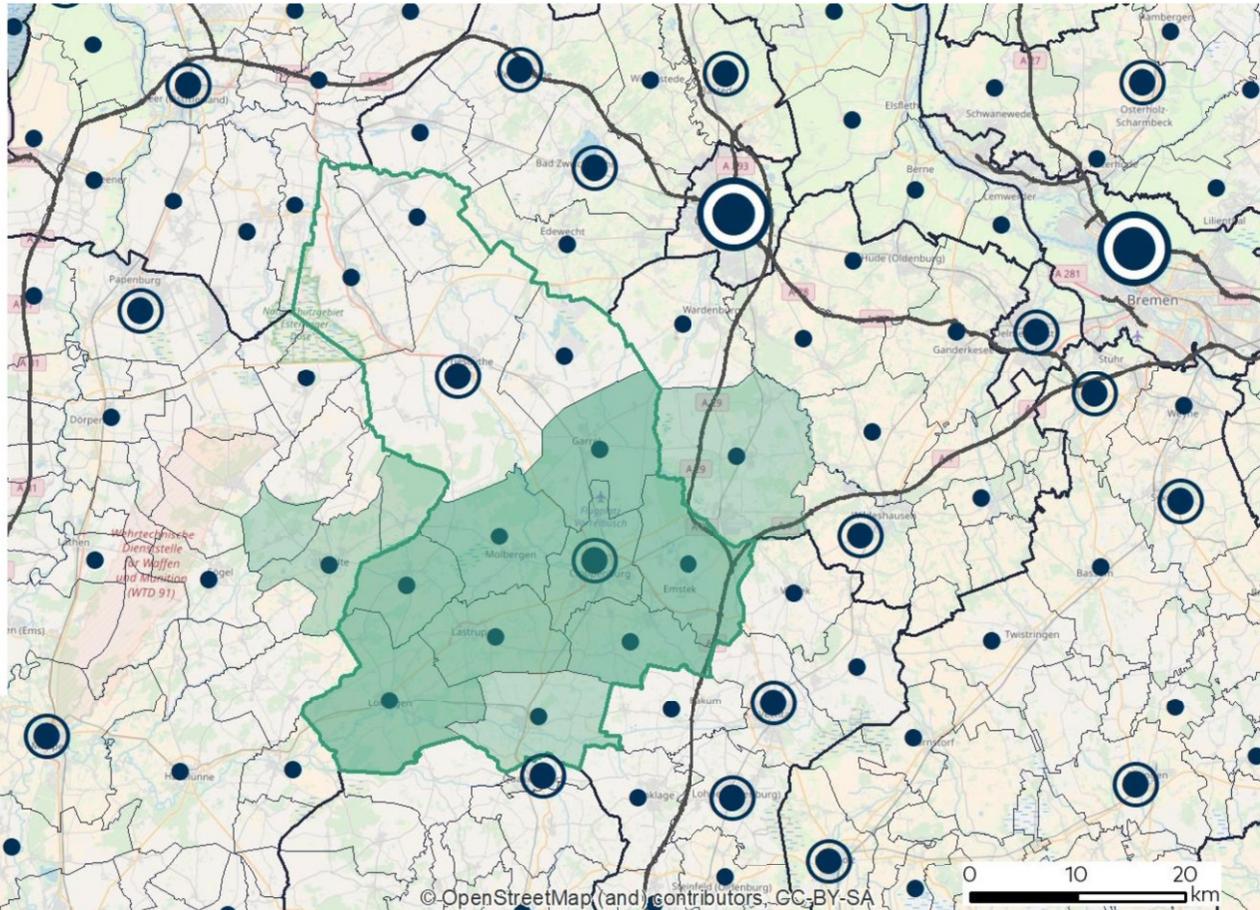
Hinweise:

- Regionale Sortimentsliste ist durch ortstypische Sortimentslisten zu konkretisieren
- Abweichungen von der regionalen Sortimentsliste sind dabei durch ortstypische Gegebenheiten bzw. die stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen zu begründen
- Anpassung bestehender kommunaler Sortimentslisten auf die regionale Sortimentsliste ist nicht erforderlich

Mittelzentrale Kongruenzräume für den aperiodischen Bedarf im Landkreis Cloppenburg (Empfehlung)

Zentralörtliche Gliederung

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grundzentrum
-  Landkreis Cloppenburg
-  Landkreise
-  Gemeindegrenze
-  Autobahn
-  mittelzentraler Kongruenzraum ohne Überschneidungsbereich
-  mittelzentraler Kongruenzraum mit Überschneidungsbereich



KONGRUENZFRAUM CLOPPENBURG

Bevölkerung: 144.361 Einwohner (Stand: 30.09.2019)

Kaufkraftabschöpfung:

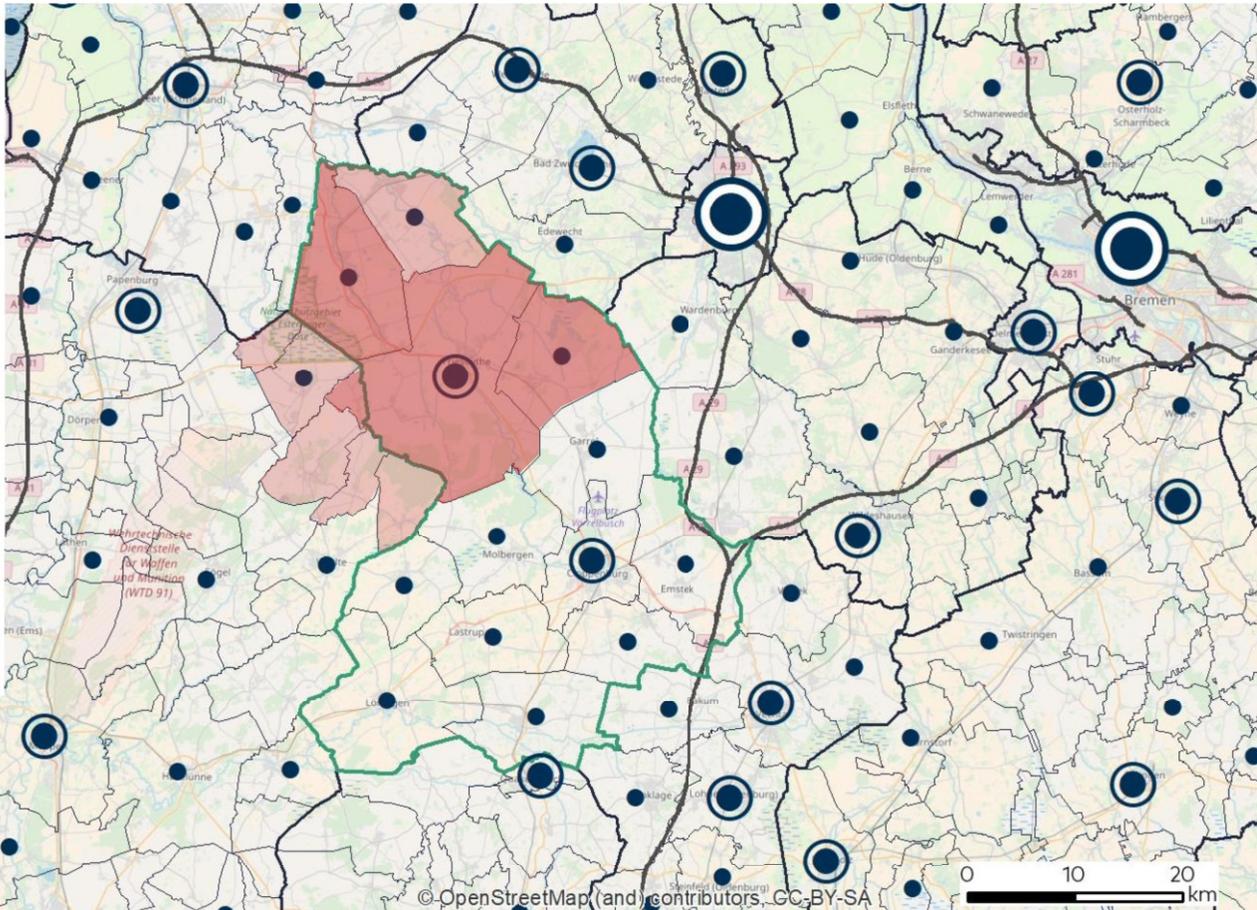
- Stadt Cloppenburg: 100 %
- Gemeinde Garrel: 100 %
- Gemeinde Emstek: 100 %
- Gemeinde Cappeln (Oldenburg): 100 %
- Gemeinde Lastrup: 100 %
- Gemeinde Lindern (Oldenburg): 100 %
- Gemeinde Molbergen: 100 %
- Stadt Lönninge: 100 %
- Gemeinde Essen (Oldenburg): 75 %
- Gemeinde Großkneten: 50 %
- Gemeinde Vrees: 50 %
- Gemeinde Spahnharrenstätte: 25 %
- Stadt Werlte: 25 %

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert); OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Mittelzentrale Kongruenzräume für den aperiodischen Bedarf im Landkreis Cloppenburg (Empfehlung)

Zentralörtliche Gliederung

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grundzentrum
-  Landkreis Cloppenburg
-  Landkreise
-  Gemeindegrenze
-  Autobahn
-  mittelzentraler Kongruenzraum ohne Überschneidungsbereich
-  mittelzentraler Kongruenzraum mit Überschneidungsbereich



KONGRUENZFRAUM FRIESOYTHE

Bevölkerung: 70.595 Einwohner (Stand: 30.09.2019)

Kaufkraftabschöpfung:

- Stadt Friesoythe: 100 %
- Gemeinde Bösel: 100 %
- Gemeinde Saterland: 100 %
- Gemeinde Hilkenbrook : 100 %
- Gemeinde Barbel: 75 %
- Gemeinde Rastdorf: 75 %
- Gemeinde Lorup: 75 %
- Gemeinde Esterwegen: 50 %
- Gemeinde Vrees: 25 %
- Gemeinde Bockhorst: 25 %

Ableitung von Randsortimentsgrößen

Abgleich der absatzwirtschaftlichen Perspektiven mit üblichen Randsortimentsgrößen

| Warengruppe | GVKF in m ² | Zentralität | perspektivische Zentralität | Potenzial* in m ² | Markterfordernis** in m ² | Bewertung |
|--|------------------------|-------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------------|-----------|
| GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör | 21.400 | 1,12 | ➡ | - | 2.720 | ●○○ |
| Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz | 3.900 | 0,59 | ⬆ | 1.700 | 1.020 | ○○● |
| Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche | 5.400 | 0,69 | ⬆ | 1.200 | 1.700 | ○●○ |
| Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte | 7.800 | 0,69 | ⬆ | 1.400 | 1.020 | ○○● |

- Übliche Verkaufsflächenanteile in der Hauptwarengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör **übersteigen** rechnerische Entwicklungsperspektive **deutlich**

➔ **Detailbetrachtung für die Hauptwarengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; * Orientierungswert der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive; ** abgeleitet aus einem bundesweiten Benchmarking unter Annahme eines Möbelvorhabens mit einer GVKF von rd. 34.000 m².

Auswirkungsbetrachtung

Detailbetrachtung für die GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (REHK - Band II)

- Projektierte Verkaufsfläche von 1.750 m² (gemäß Flächenprogramm) übersteigt die in Band I abgeleitete raumverträglichen Randsortimentsgröße
 - Im Sinne einer genaueren Ermittlung der raumverträglichen Randsortimentsgröße detailliertere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit
 - Im Kontext der Risiken für die Bestandsstrukturen im Innenstadtzentrum Cloppenburg und Innenstadtzentrum Friesoythe ist eine Verkaufsflächenreduktion im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör zu empfehlen
- ➔ **Eine Verkaufsfläche von 1.200 m² kann als absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträgliche Randsortimentsgröße für das Planvorhaben bewertet werden**

Fazit

- Zielstellung des Landkreises Cloppenburg, das bestehende Versorgungsdefizit im Sortimentsbereich Möbel zu reduzieren, erscheint mit hoher Wahrscheinlichkeit nur durch die **Ansiedlung eines entsprechend marktfähigen Möbeleinrichtungshauses** erfüllbar zu sein
 - Unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen im Landkreis Cloppenburg sowie der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive bestehen deutliche Hinweise dafür, dass das ursprünglich geplante Gesamtvorhaben (34.000 m² Gesamtverkaufsfläche) als **überdimensioniert** bewertet werden muss (eine entsprechende Verkleinerung des Vorhabens wird derzeit diskutiert, konkrete/detaillierte Angaben liegen jedoch noch nicht vor)
 - **Untersuchungsrelevante Randsortimente** sind als überwiegend raumverträglich einzustufen
 - Ausnahme ist die Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör → **Detailbetrachtung** in Band II
 - Die dort ermittelte **absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträgliche Randsortimentsgröße i. H. v. 1.200 m² VKF** wird als raumverträglich i. S. des Beeinträchtigungsverbotes und damit auch i. S. d. Integrationsgebotes angenommen
 - Die weitere Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung (insb. Kongruenzgebot sowie Beeinträchtigungsverbot für sämtliche Sortimente) ist in **Folgegutachten** nachzuweisen.
- **REHK bietet eine wertvolle Abwägungsgrundlage für den weiteren Planungsprozess (insb. bzgl. Behebung des versorgungsstrukturellen Defizits und der Vorhabendimensionierung)**
- **Darüber hinaus entfaltet das REHK auch vorhabenunabhängig hohen Nutzen (u. a. Bestandsdaten, Kongruenzräume, städtebaulich integrierte Lagen, Sortimentsliste)**
- **Tiefergehende Überprüfung der Raumverträglichkeit des Gesamtvorhabens muss unter Berücksichtigung konkreter und belastbarer Rahmendaten (klarer Vorhabenbezug) im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan erfolgen**

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 49
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43