

Regionales Einzelhandelskonzept für den Landkreis Northeim



Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

1. Arbeitskreis (überarbeitete Fassung 09.03.2017)

01.03.2017, 11:00 Uhr

Dipl.-Ing. Stadtplanung Beatrix Rehwinkel

Dipl.-Geogr. Martin Kremming

M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Redaktionelle Änderungen im Vergleich zur Präsentationsfassung vom 1.3.2017

Die folgenden Änderungen im Vergleich zur Präsentationsfassung vom 1.3.2017 wurden in diesem Dokument vorgenommen:

- In Folie 11 (Zeitplan) wurde der ursprünglich vorgesehene Termin des 2. AK von „Ende Mai“ aufgrund des abgestimmten 2. AK-Termins am 21.6.2017 in „Juni“ geändert
- Die Folien 17 (Bevölkerungsentwicklung 2011-2015 LK im Vergleich) und 18 (Bevölkerungsentwicklung 2011-2015 Gemeinden im LK) wurden in der Quellenangabe um das genaue Datum „jeweils 31.12.“ ergänzt
- Folie 19 (Ergänzende Erläuterung zur Bevölkerungsentwicklung) wurde auf Wunsch mehrerer Teilnehmer des Arbeitskreises zur näheren Erläuterung der Darstellung der Bevölkerungsentwicklung eingefügt.
- In Folie 20 (cima-Bevölkerungsprognose 2015-2030) wurde der Landkreis Kassel in die Darstellung mit aufgenommen. Die Daten des Landkreises Kassel lagen zum Zeitpunkt der Präsentation noch nicht vor.
- In Folie 23 (Kaufkraft im regionalen Vergleich) wurde die Darstellung des LK Göttingen auf Wunsch eines Arbeitskreisteilnehmers durch die Fußnote zur Kaufkraft der Stadt Göttingen ergänzt.
- In Folie 26 (Pendlersalden sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2016) wurde die Darstellung bezüglich des LK Göttingen und des LK Osterode am Harz durch den Hinweis „Fusion 1.11.2016“ ergänzt.
- In Folie 28 (Fazit Rahmendaten) wurde im ersten Absatz das Wort „Nachplattform“ korrekterweise in „Nachfrageplattform“ geändert.
- Folie 30 (Fazit und Ausblick) mit in der Präsentation den folgenden Punkten:
 - „Fragen und Anregungen?“
 - „Terminvorschlag 2. Arbeitskreis? Cima-Vorschlag: 24. oder 25. KW (?)“wurde ersetzt durch den im Arbeitskreis abgestimmten Termin des 2. Arbeitskreises am 21.06.2017.



cima – Das sind wir.

- gegründet 1988
- 90 Mitarbeiter
- unabhängig und partnergeführt
- 8 Standorte
- CIMA Österreich
- CIMA Institut für Regionalwirtschaft

Vorstellung der cima

Projektteam



SP: Einzelhandels- und Zentrenkonzepte, Nahversorgungskonzepte, Standort- und Verträglichkeitsanalysen, städtebauliche Entwicklungskonzepte

Seit 2011 Beraterin bei der cima



Dipl.-Ing. Beatrix Rehwinkel

SP: Kommunale und regionale Einzelhandelsentwicklungskonzepte, Nahversorgungskonzepte, Standort- und Verträglichkeitsanalysen, Markt- und Strukturuntersuchungen, immobilienwirtschaftliche Analysen, Machbarkeits- und Nutzungskonzepte, Stadtmarketingkonzepte und Leitbildentwicklung

Seit 1998 Projektleiter bei der cima

Seit 2009 Partner bei der cima



Projektleitung
Dipl.-Geogr. Martin Kremming

SP: Einzelhandels- und Zentrenkonzepte, Nahversorgungskonzepte, Standort- und Verträglichkeitsanalysen, städtebauliche Entwicklungskonzepte

Seit 2014 Projektassistent
bei der cima

Seit 2016 Berater bei der cima



M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

SP: Einzelhandelsanalysen/ Standort- und Machbarkeitsuntersuchungen/ Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepte

Seit 2014 Analyst bei der cima

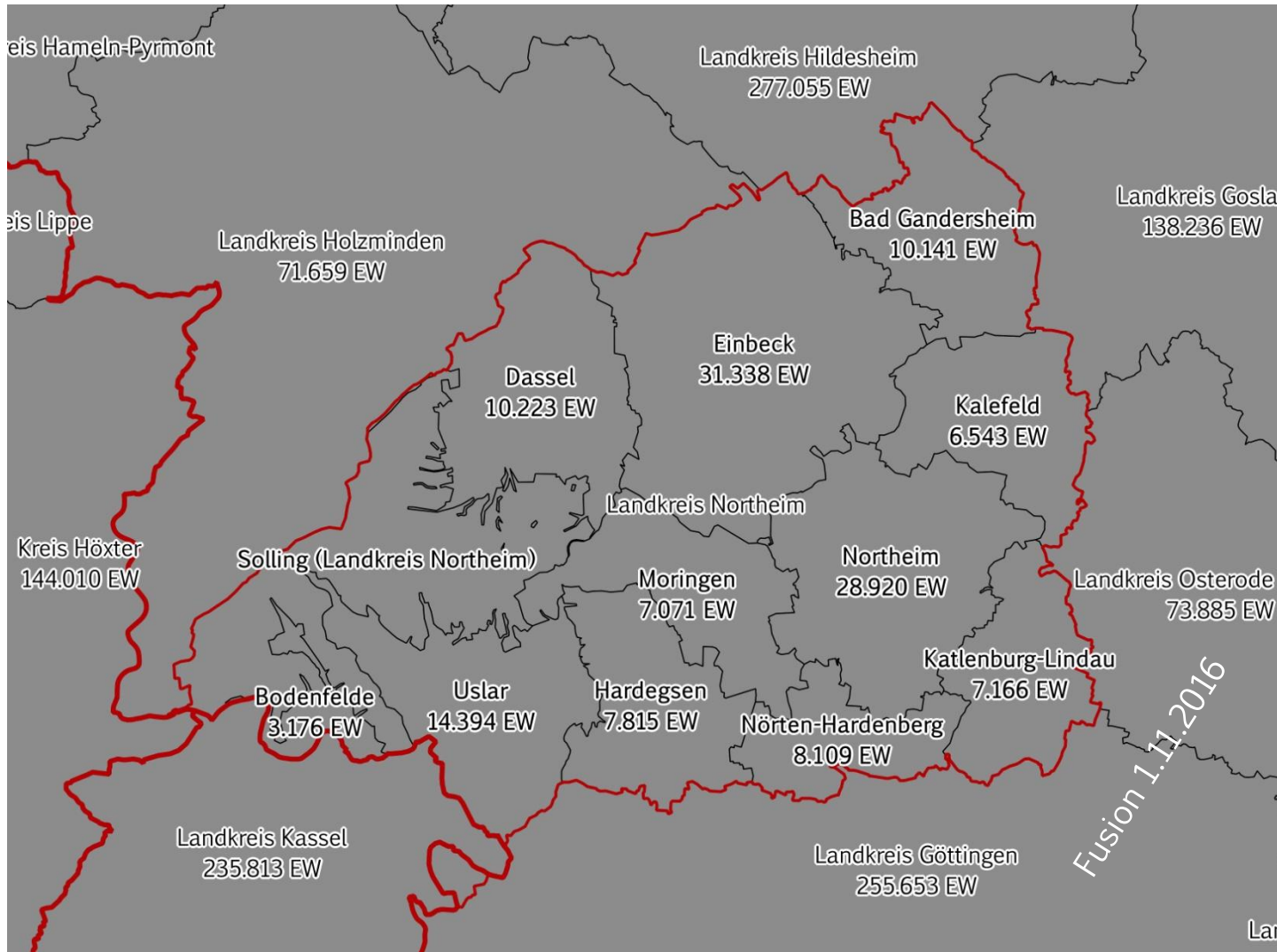


Dieter Tünke

-
1. Aufgabenstellung, Methodik und Zeitplan
 2. Stand der cima-Einzelhandelserhebung
 3. Ausgewählte sozioökonomische und sonstige Rahmendaten
 4. Fazit Rahmendaten und Ausblick auf weitere Arbeitsschritte

1. Aufgabenstellung, Methodik und Zeitplan

Übersicht Landkreis Northeim



LK Northeim:
134.896 EW

Stand: 31.12.2015
Quelle:
Landesamt für
Statistik
Niedersachsen

Größte Städte:

MZ Einbeck
(rd. 23 % der Ew.)
MZ Northeim
(rd. 21 % der Ew.)

→ Knapp die
Hälfte der EW
des LK

MZ Uslar und MZ Bad
Gandersheim gesamt
rd. 18 % der Ew.

Aufgabenstellung, Zielsetzung :

- REHK als Bewertungsgrundlage für die Erstbeurteilung von (großflächigen) Einzelhandelsplanvorhaben sowie die (weitere) raumordnerische Steuerung des Einzelhandels – Einbeziehung aktueller Rechtsprechung und aktueller raumordnungsplanerischer Vorgaben, Berücksichtigung aktueller Trends im Einzelhandel.

In erster Linie positive Einflussnahme auf den Einzelhandel. Die cima wird jedoch auch Aussagen zu möglichen restriktiven Umsetzungsstrategien treffen.

▪ Ziele:

- Stärkung der Innenstädte und Ortskerne,
- Stärkung der Nahversorgung,
- Bestimmung von Ansiedlungspotenzialen für den großflächigen Einzelhandel,
- Ableitung von Empfehlungen zum Umgang mit der Herausforderung Online-Handel

Bausteine REHK Landkreis Northeim - 1

Grundzentrale Verflechtungsräume für Gemeinden mit zwei Grundzentren

Kongruenzräume der Mittelzentren

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in Form von Vermutungsräumen (für Kommunen ohne EHK) sowie v. herausgehobenen Standorten für die Nahversorgung

Liste der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente

Vorschlag der Abgrenzung der zentralen Siedlungsgebiete im Landkreis Northeim

Definition von Einzelhandelsagglomerationen gemäß LROP Niedersachsen

Verkaufsflächendefinition

Bausteine REHK Landkreis Northeim - 2

Umgang mit dem Begriff der Funktionseinheit

Regelung zum Umgang mit Verkausflächenerweiterungen

Empfehlungen zur Sicherung der wohnnahen Nahversorgungsstrukturen

Empfehlungen zum Umgang mit den Herausforderungen des Online-Handels

Datenübergabe (bspw. Kongruenzräume der Mittelzentren)

Datenübergabe EXCEL-Liste der Einzelhandelsbestandsdaten auf Betriebsebene

1. Aufgabenstellung, Methodik und Zeitplan

Methodik

Auswertung sozioökonomischer
und sonstiger
Rahmenbedingungen

Erhebung des
Einzelhandelsbestandes im LK
Northeim

Strukturanalyse des
Einzelhandels (Angebots- und
Nachfrageanalyse) auf Landkreis-
und Gemeindeebene

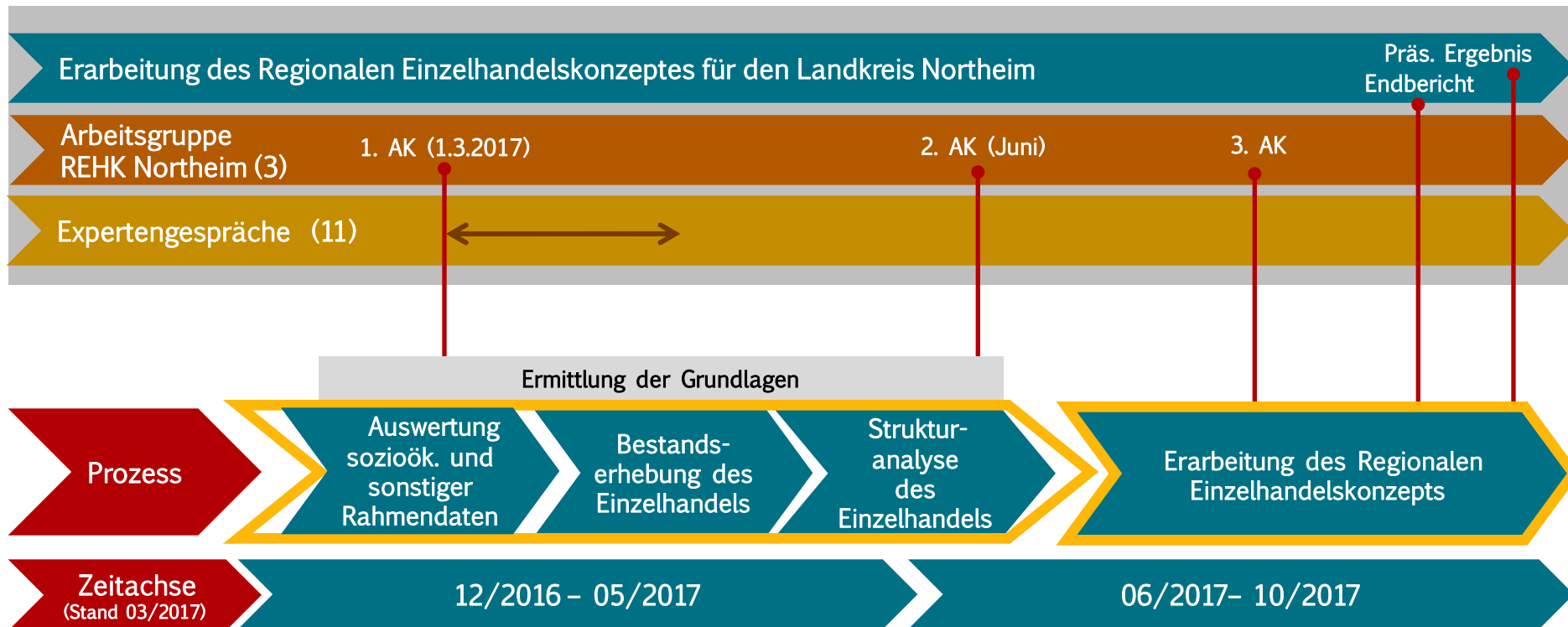
Erarbeitung des Regionalen
Einzelhandelskonzepts (REHK)
gemäß vorhergehender
Bausteine

Diskussions- und Abstimmungsprozess:

- 3x projektbegleitender Arbeitskreis
- 11 Expertengespräche
- Abstimmungstermine
mit dem LK Northeim

1. Methodik

Zeitplan



-
1. Aufgabenstellung, Methodik und Zeitplan
 2. Stand der cima-Einzelhandelserhebung
 3. Ausgewählte sozioökonomische und sonstige Rahmendaten
 4. Fazit Rahmendaten und Ausblick auf weitere Arbeitsschritte

2. Stand der cima-Einzelhandelserhebung

Erfassung des Einzelhandelsbestandes



- Branche/ Sortimentsstruktur (33 Sortimente/ 15 Warengruppen)
- Erfassung der sortimentsgenauen Verkaufsflächen und der Betriebstypen

kurzfristig	1	Lebensmittel
	2	Reformwaren
	3	Arzneimittel (Apotheken)
	4	Drogerie- und Parfümeriewaren
	5	Schnittblumen, Floristik
	33	Zeitschriften, Zeitungen

mittelfristig	6	Oberbekleidung
	7	Wäsche, sonstige Bekleidung
	8	Heimtextilien
	9	Sportartikel
	10	Schuhe
	11	Sanitätswaren
	12	Bücher
	13	Schreibwaren
	14	Spielwaren
	15	Zoobedarf

langfristig	16	Möbel
	17	Antiquitäten, Kunstgegenstände
	18	Eisenwaren, Baumarktartikel
	19	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
	20	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
	21	Elektrogeräte, Leuchten
	22	Unterhaltungselektronik
	23	Foto
	24	Optik, Hörgeräteakustik
	25	Uhren, Schmuck
	26	Lederwaren
	27	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
	28	Fahrräder
	29	Kfz-Zubehör
	30	Computer, Büro-/ Telekommunikation
	32	Pflanzen, Gartenbedarf

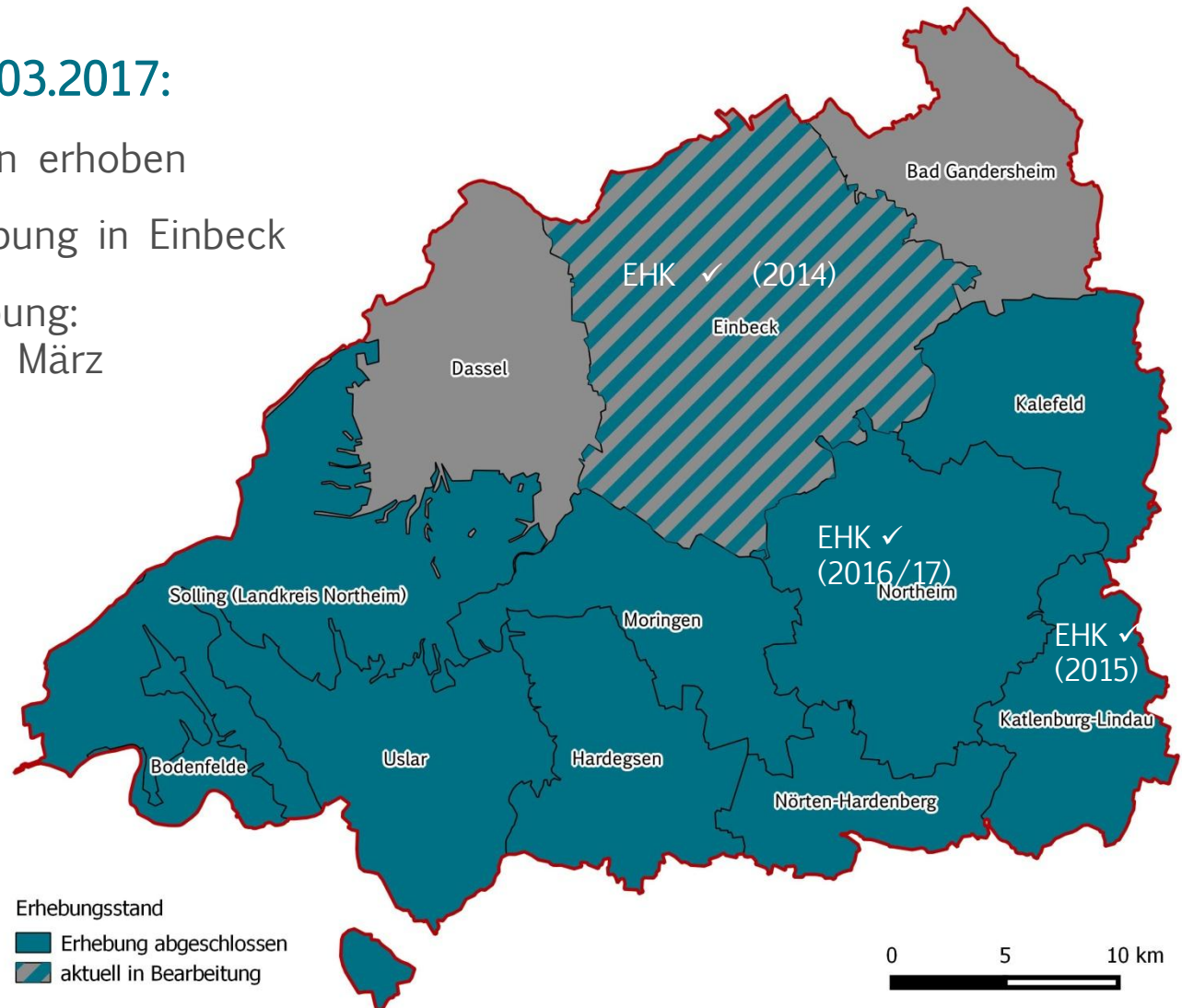
- Großhandelsnutzungen, Baustoffhandel sowie Kfz-Handel zählen nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne
- Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Fitnesscenter oder Kreditinstitute zählen ebenfalls nicht zum Einzelhandel

2. Stand der cima-Einzelhandelserhebung

Erfassung des Einzelhandelsbestandes

Erhebungsstand 01.03.2017:

- 8 von 11 Kommunen erhoben
- Derzeit Beginn Erhebung in Einbeck
- Abschluss der Erhebung: voraussichtlich Ende März



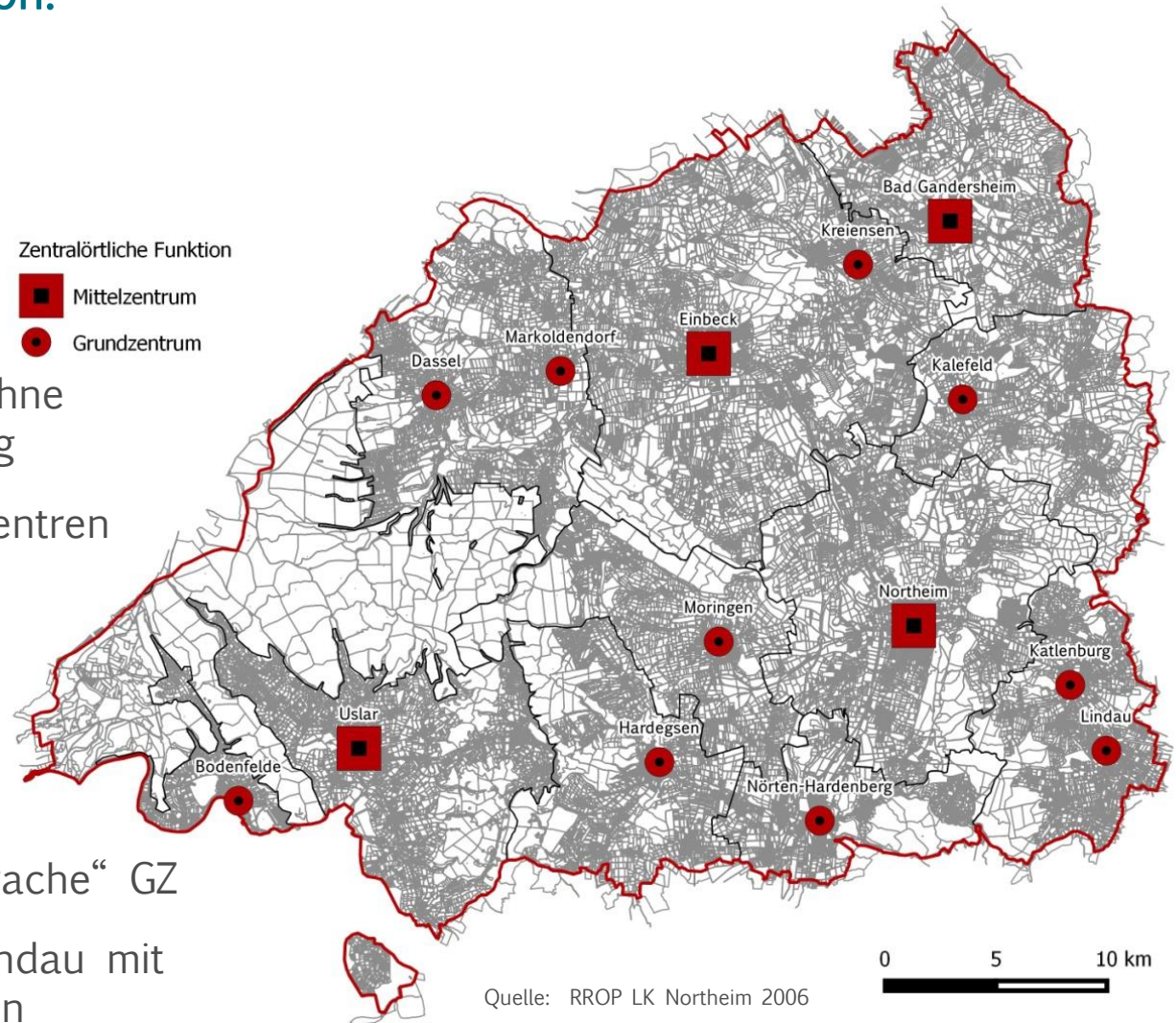
-
1. Aufgabenstellung, Methodik und Zeitplan
 2. Stand der cima-Einzelhandelserhebung
 3. Ausgewählte sozioökonomische und sonstige Rahmendaten
 4. Fazit Rahmendaten und Ausblick auf weitere Arbeitsschritte

3. Ausgewählte Rahmendaten

Raumordnerische Einordnung

Raumordnerische Funktion:

- Vier Mittelzentren
- Zehn Grundzentren
- Keine Gemeinde im LK ohne zentralörtliche Ausweisung
- Teilweise grenzen Mittelzentren direkt aneinander
- Uslar und Bad Gandersheim im Vergleich eher einwohnerschwache MZ
- Teilweise „einwohnerschwache“ GZ
- Dassel und Katlenburg-Lindau mit zwei grundzentralen Sitzen

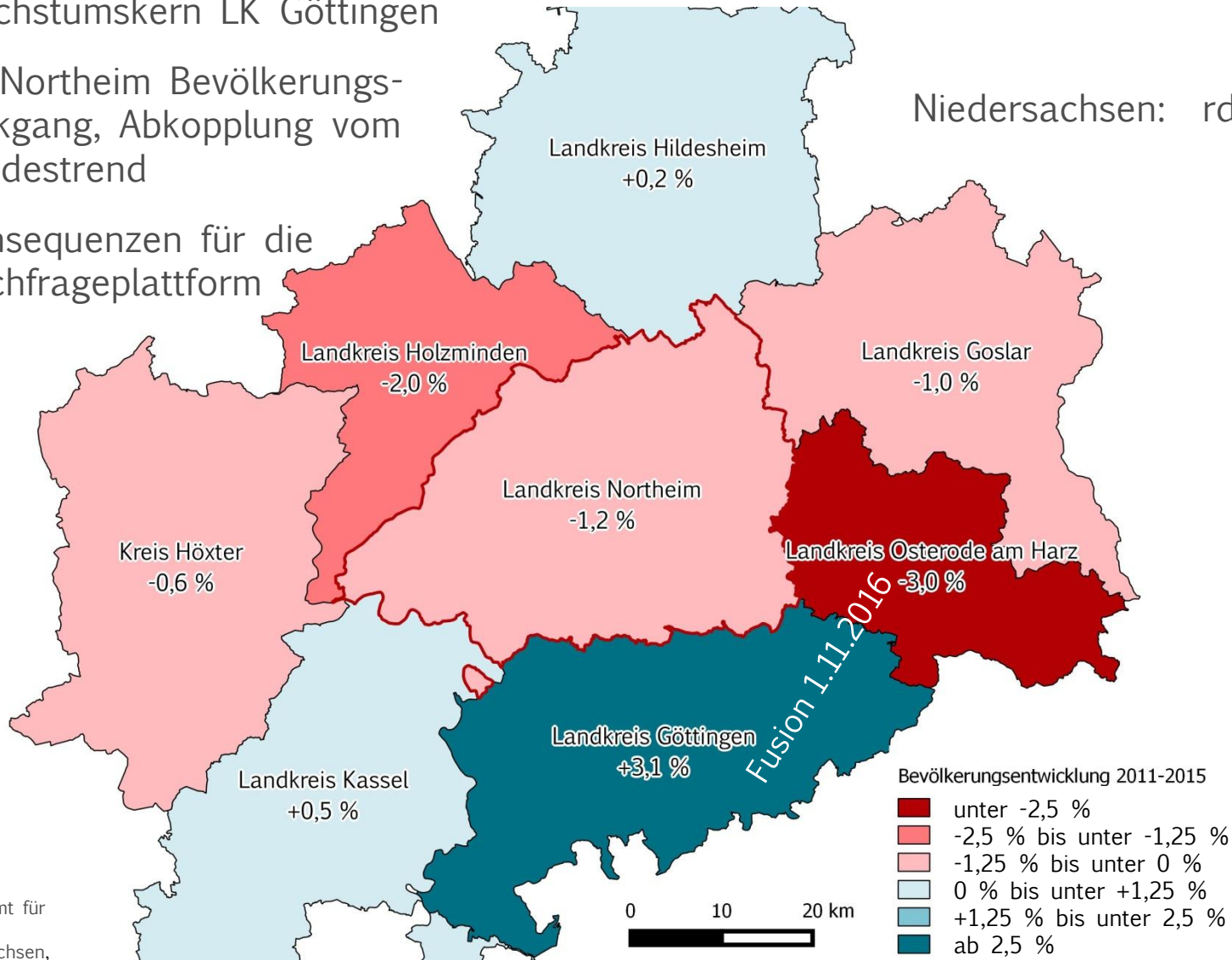


3. Ausgewählte Rahmendaten

Bevölkerungsentwicklung 2011-2015 LK im Vergleich

- Wachstumskern LK Göttingen
- LK Northeim Bevölkerungsrückgang, Abkopplung vom Landestrend
- Konsequenzen für die Nachfrageplattform

Niedersachsen: rd. +2,0 %



Quelle:
Landesamt für
Statistik
Niedersachsen,
jeweils 31.12.

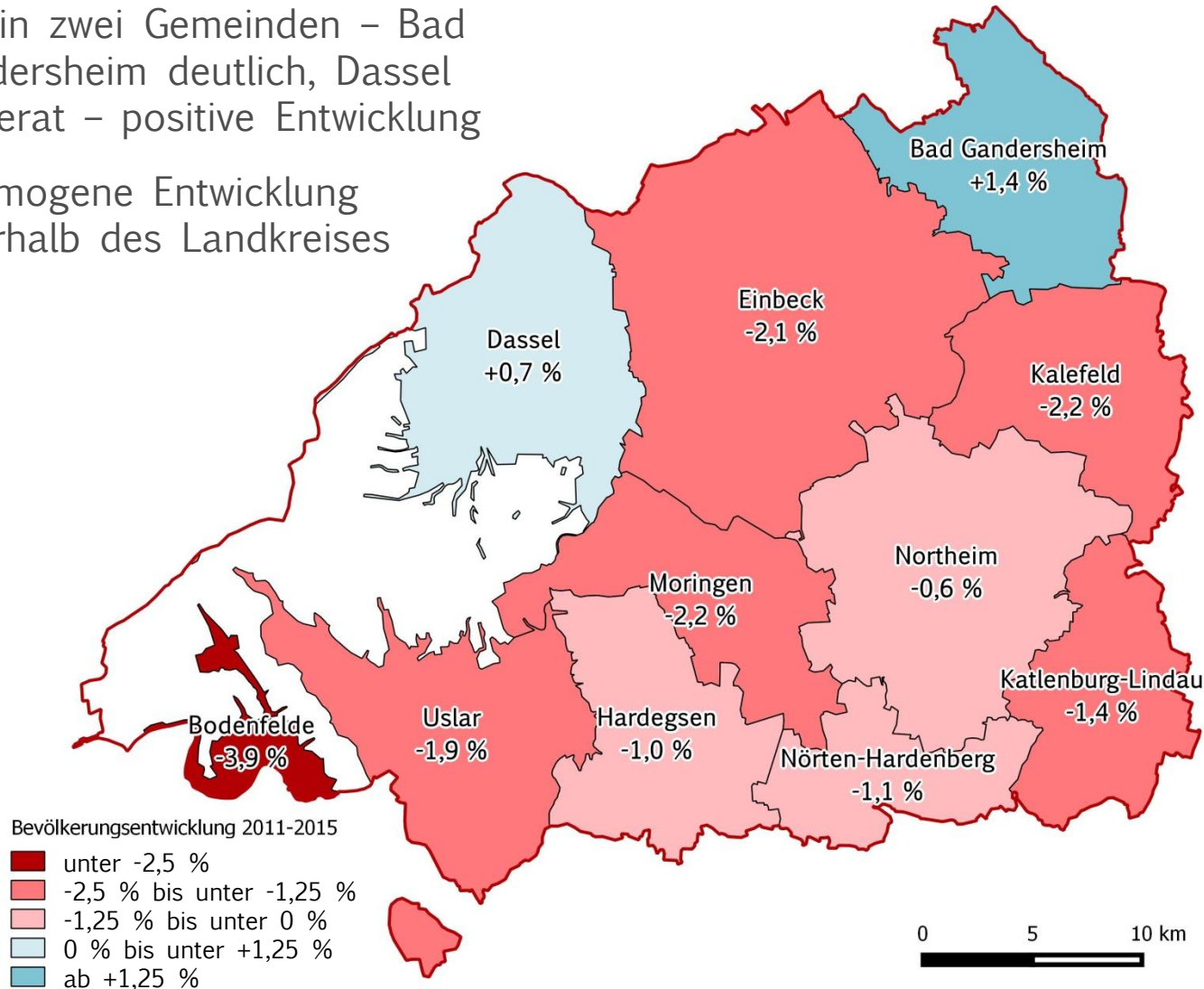
3. Ausgewählte Rahmendaten

Bevölkerungsentwicklung 2011-2015 Gemeinden im LK

- Nur in zwei Gemeinden – Bad Gandersheim deutlich, Dassel moderat – positive Entwicklung
- Inhomogene Entwicklung innerhalb des Landkreises

LK Northeim:
-1,2 %

Niedersachsen:
rd. +2,0 %



3. Ausgewählte Rahmendaten

Ergänzende Erläuterung zur Bevölkerungsentwicklung



Bei der Interpretation der Einwohnerdaten 31.12.2011 bis 31.12.2015 ist zu beachten, dass es sich statistisch gesehen um einen relativ kurzen Zeitraum handelt.

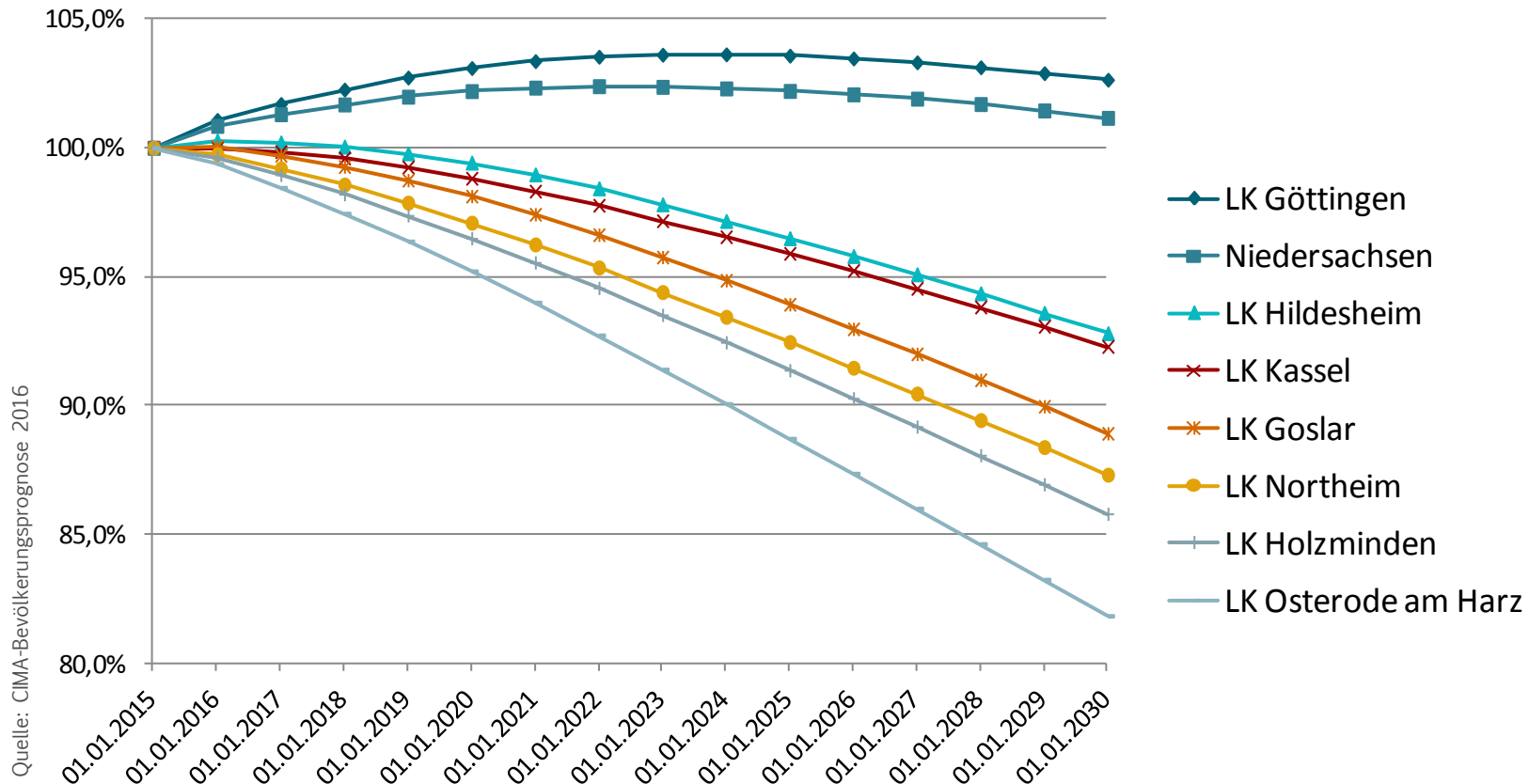
Der Zeitraum wurde gewählt, da sich zwischen 2010 und 2011 die statistische Basis geändert hat. Die derzeit aktuellen Daten stammen aus der Fortschreibung des Zensus 2011 vom 31.12.2015. Im REHK-Bericht wird ein längerer Zeitraum betrachtet.

In einwohnerschwachen Raumeinheiten/Gemeinden wirken sich singuläre Planvorhaben (bspw. wie ein maßgebliches Wohnvorhaben), die zu einer Steigerung der Einwohnerzahl führen, „statistisch“ sehr viel deutlicher aus, als in einer großen Stadt (Relation Veränderung der Einwohnerzahl zur Gesamteinwohnerzahl).

3. Ausgewählte Rahmendaten

cima-Bevölkerungsprognose 2015-2030

LK Northeim im Vergleich - Hauptvariante
(mit Berücksichtigung Wanderung, Basisdatum 1.1.2015)

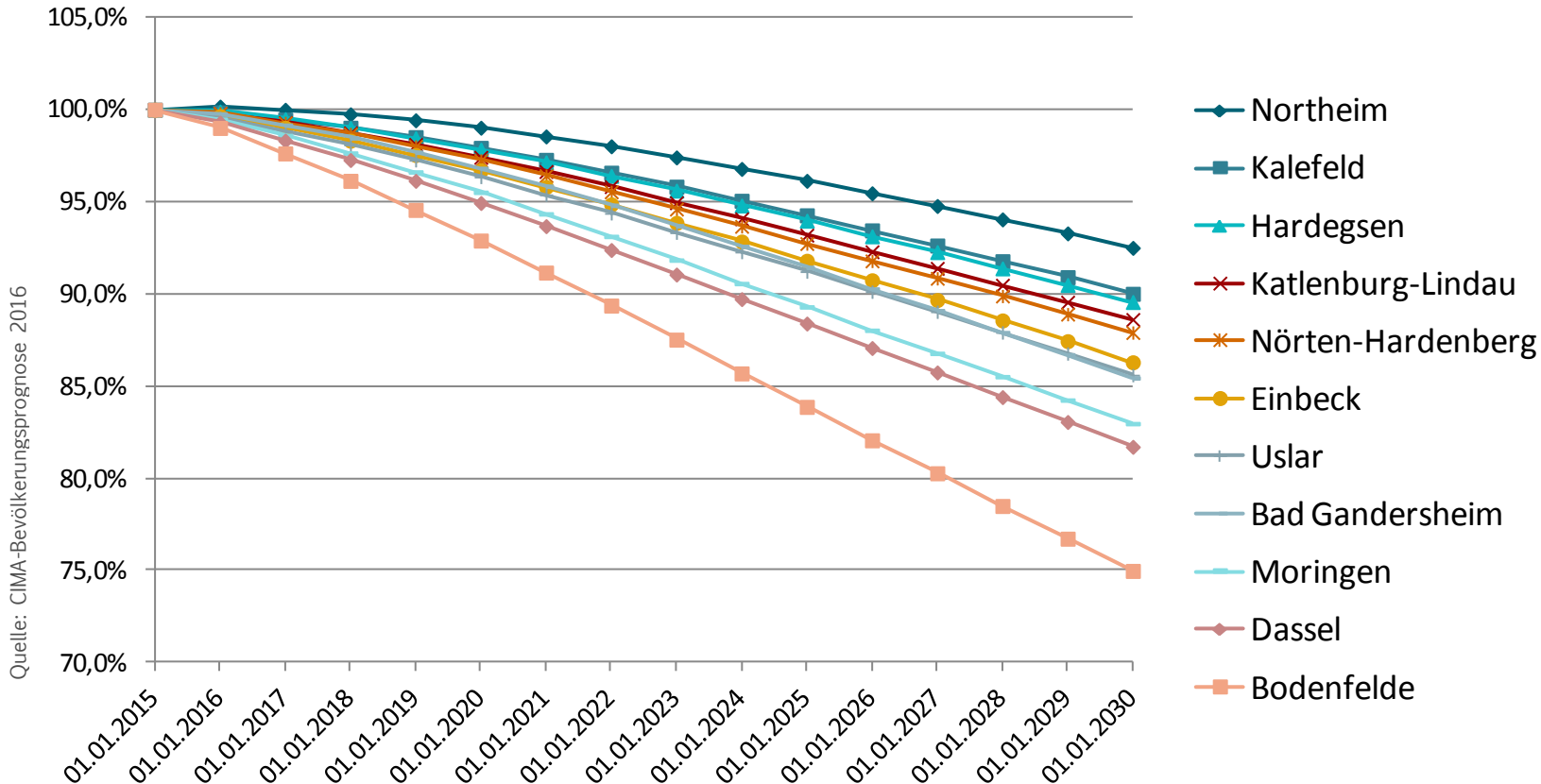


- Abkopplung Bevölkerungsprognose LK Northeim vom Landestrend Niedersachsen
- Im unmittelbaren regionalen Vergleich eher ungünstigere Prognose
- Konsequenzen für die Nachfrageplattform

3. Ausgewählte Rahmendaten

cima-Bevölkerungsprognose 2015-2030

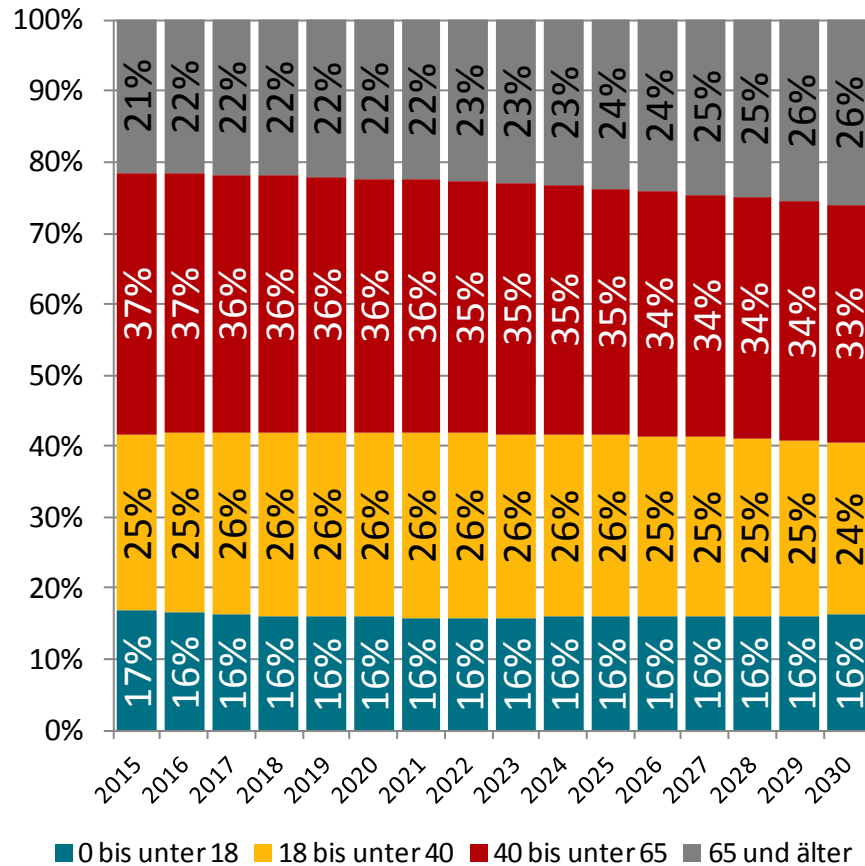
Gemeinden LK Northeim im Vergleich – Hauptvariante
(mit Berücksichtigung Wanderung, Basisdatum 1.1.2015)



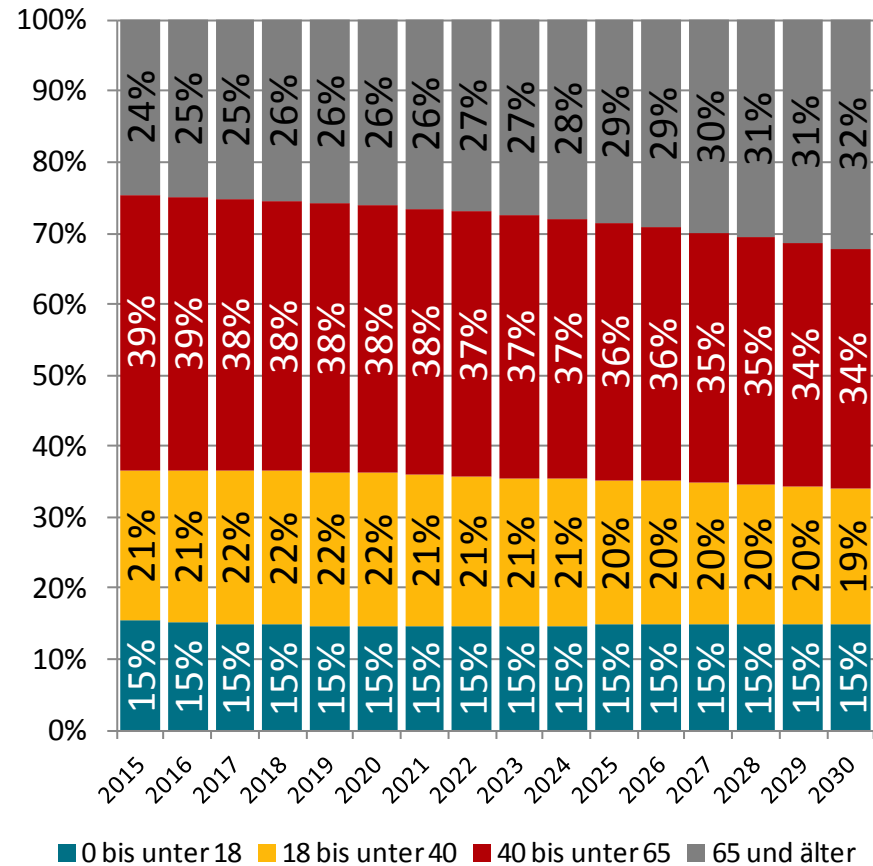
- Bevölkerungsrückgang in allen Gemeinden
- Relativ breite Spreizung hinsichtlich der Einwohnerabnahme bedingt teilweise variierende Problemlagen

3. Ausgewählte Rahmendaten

cima-Altersstrukturprognose Niedersachsen - LK Northeim



Niedersachsen



LK Northeim

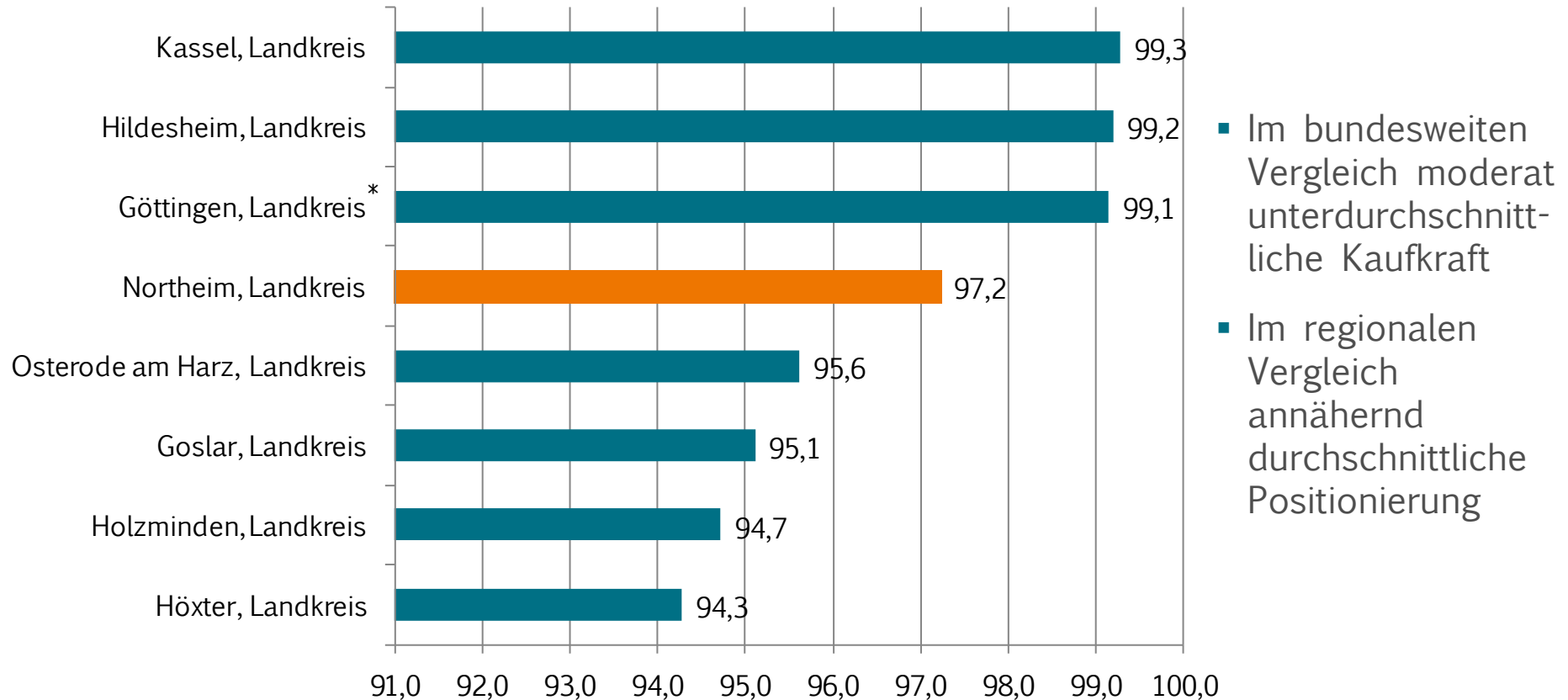
Quelle: CIMA-Bevölkerungsprognose 2016

- LK Northeim: deutlich stärkere Zunahme des Anteils der Altersgruppe ab 65 Jahre
- LK Northeim: erkennbar niedrigerer Anteil in der Altersgruppe 18 bis unter 40 Jahren
- → Probleme einer „überdurchschnittlich“ alternden Bevölkerung

3. Ausgewählte Rahmendaten

LK Northeim - Kaufkraft im regionalen Vergleich

Kaufkraftkennziffern (Deutschland = 100,0) – einzelhandelsrelevante Kaufkraft



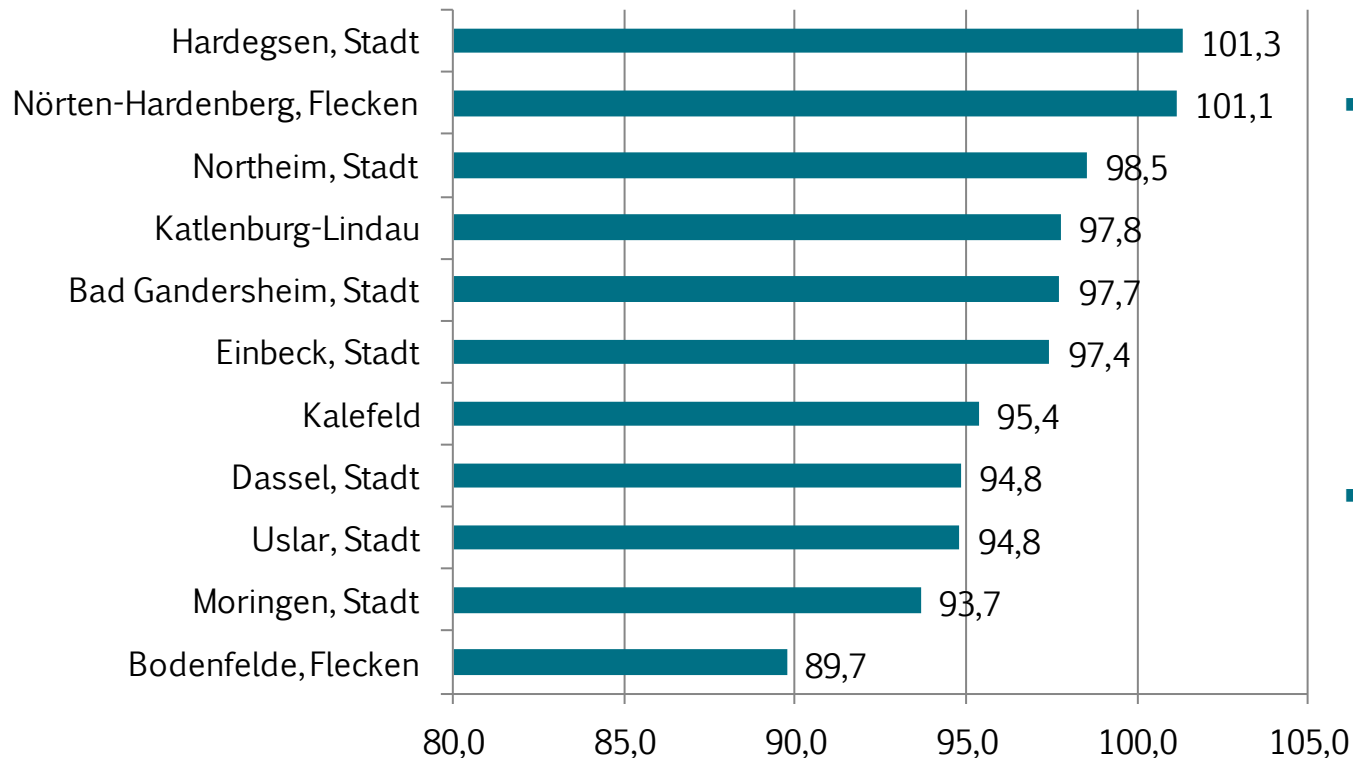
Quelle: MB Research 2016

* Die zum Landkreis Göttingen zählende Stadt Göttingen besitzt eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 100,2

3. Ausgewählte Rahmendaten

Gemeinden Northeim - Kaufkraft im Vergleich

Kaufkraftkennziffern (Deutschland = 100,0) – einzelhandelsrelevante Kaufkraft



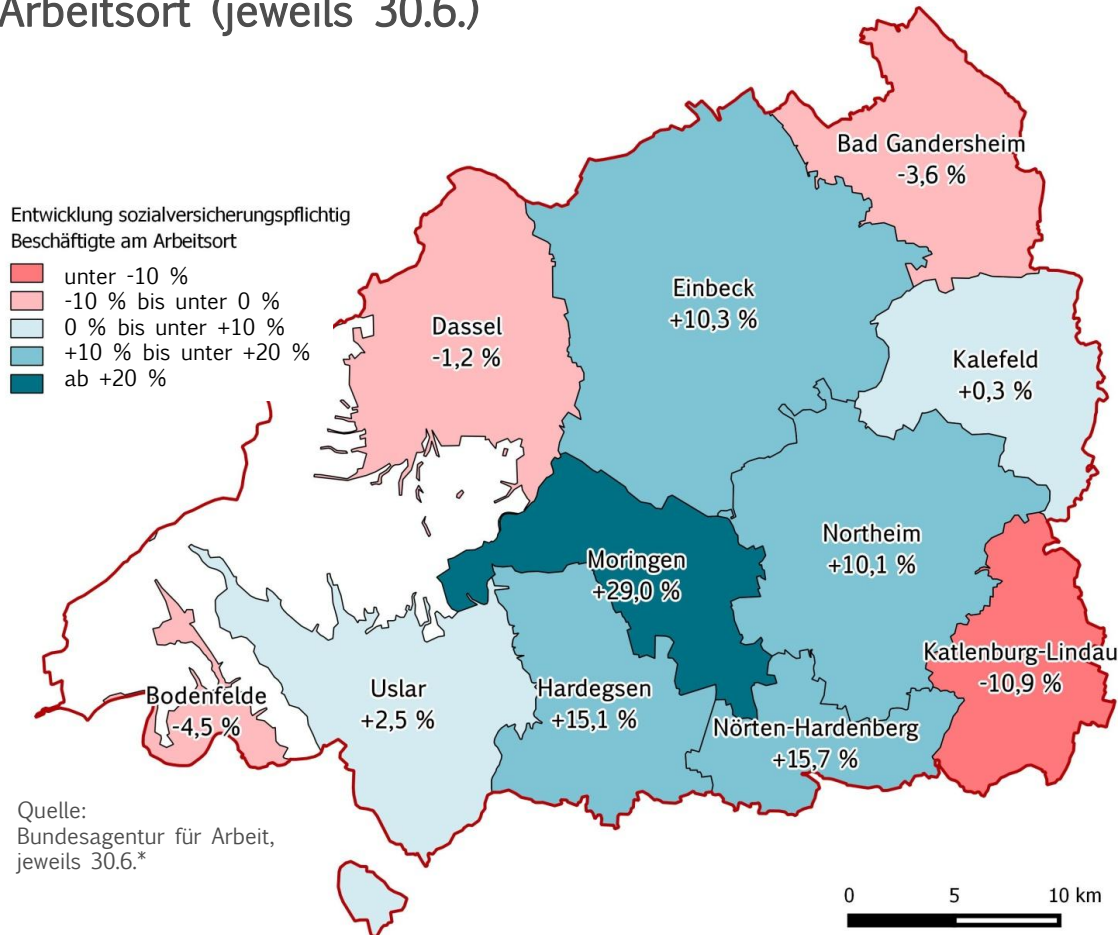
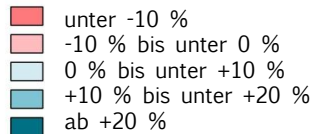
- Gemeinden mit der höchsten Kaufkraft – Hardeggen, Nörten-Hardenberg – situiert in der Nähe zum „Wachstumskeim“ Stadt Göttingen
- Relativ starke Spreizung der Kaufkraft

3. Ausgewählte Rahmendaten

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2011-2016

Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (jeweils 30.6.)

Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



LK Northeim:
+8,4 %

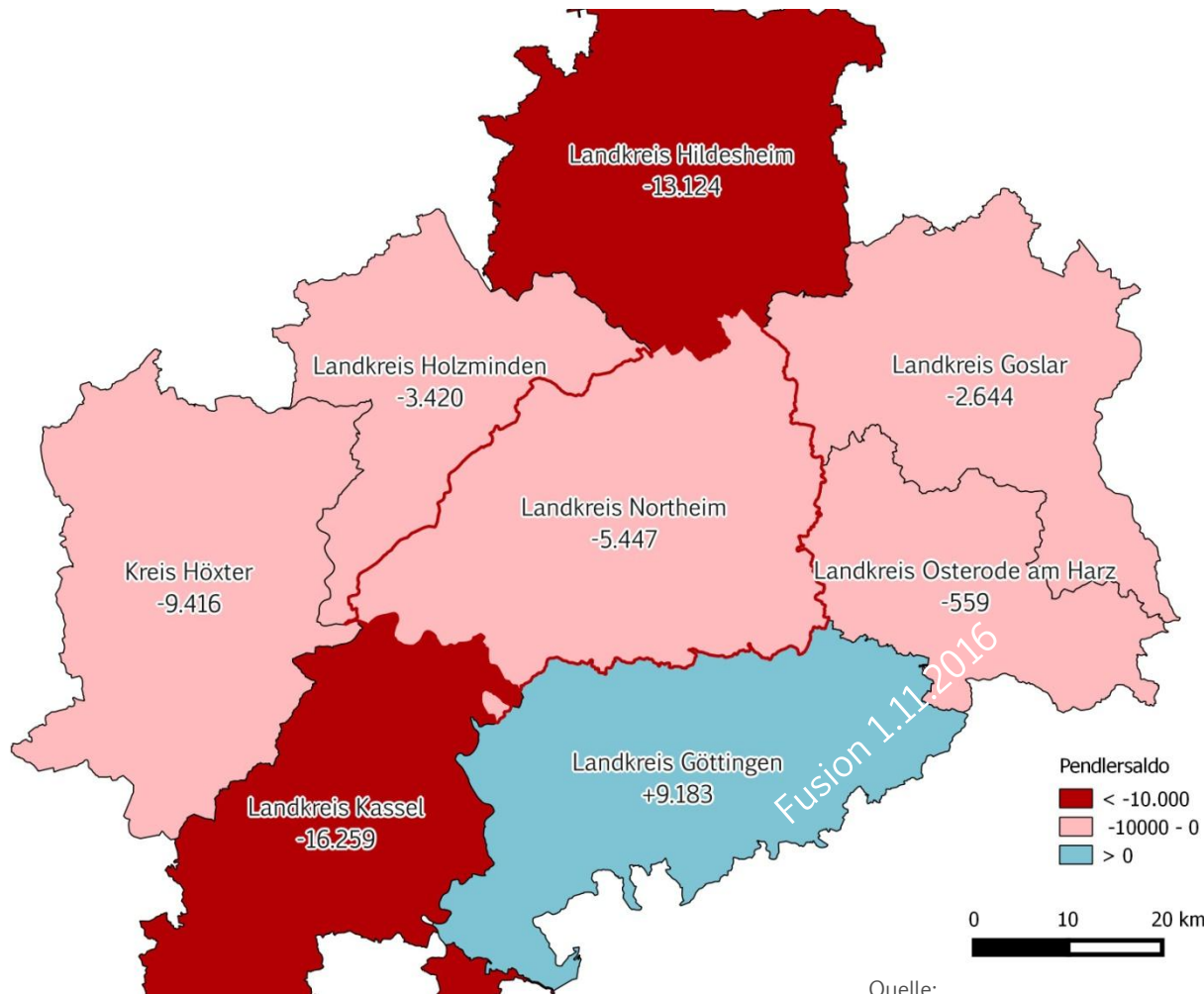
Niedersachsen:
+11,4 %*
(gem. revidierter Daten:
+10,3 %)

- LK Northeim schwächere Entwicklung als im Land Niedersachsen
- Im innergemeindlichen Vergleich im LK Northeim stark divergierende Entwicklung
- Damit auch nachfrageseitig divergierende Effekte

*Erläuterung: Aussagen für 30.6.2011 auf Gemeinde- und LK-Ebene auf Basis nicht-revidierter Daten der Bundesagentur für Arbeit

3. Ausgewählte Rahmendaten

Pendlersalden sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2016



Quelle:
Bundesagentur für Arbeit,
30.6.

- Negativer Pendlersaldo LK Northeim (30.6.2011: -6.097)
- Voraussichtlich u.a. Auspendlerbeziehungen in den LK Göttingen – vermutlich v.a. in die Stadt Göttingen (Göttingen nicht kreisfrei sondern Teil des LK)
- Stark negative Pendlersalden LK Kassel und Hildesheim. „Wirtschaftskern“ Stadt Kassel ist kreisfrei, die Stadt Hildesheim zählt zum Landkreis HI

-
1. Aufgabenstellung, Methodik und Zeitplan
 2. Stand der cima-Einzelhandelserhebung
 3. Ausgewählte sozioökonomische und sonstige Rahmendaten
 4. Fazit Rahmendaten und Ausblick auf weitere Arbeitsschritte

- Der den LK Northeim erkennbar betreffende demografische Wandel – Bevölkerungsrückgang, Effekte auf die Nachfrageplattform, „Überalterung“ – bedingen im bundesweiten Vergleich eher ungünstigere Rahmenbedingungen für den Einzelhandel (Konsequenzen für die Nachfrageplattform)
 - Mögliche Gefährdung der Innenstädte und Ortskerne
 - Mögliche Schwächung der wohnortnahen Nahversorgung (v.a. auf dem Land)
- Speziell „überalterte“ Gesellschaften sind auf eine gute Nahversorgung von weniger mobilen Bevölkerungsgruppen angewiesen
- In Relation zum 30.6.2011 günstige Entwicklung bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, Verringerung des negativen Pendlersaldos für den LK Northeim stellen diesbezüglich im Zeitverlauf günstige Entwicklungen für den Einzelhandel dar

4. Fazit und Ausblick

Ausblick auf weitere Arbeitsschritte

- Standortbegehungen und -bewertungen

- Expertengespräche

} März/April 2017

- Strukturanalyse des Einzelhandels (Angebots- und Nachfragesituation)

- 2. Arbeitskreis

} Mai/Juni 2017

Abgestimmter Termin 2. Arbeitskreis: 21.06.2017, 10:30 Uhr

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Martin Kremming
T 0451 389 68 0, kremming@cima.de



Dipl.-Ing. Stadtplanung Beatrix Rehwinkel
T 0451 389 68 0, rehwinkel@cima.de



M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper
T 0451 389 68 0, kemper@cima.de



Weitere Informationen zur cima und unseren
Projekten finden Sie auf unserer Homepage

www.cima.de

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

Es wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der CIMA können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA und ihrer Mitarbeiter.