

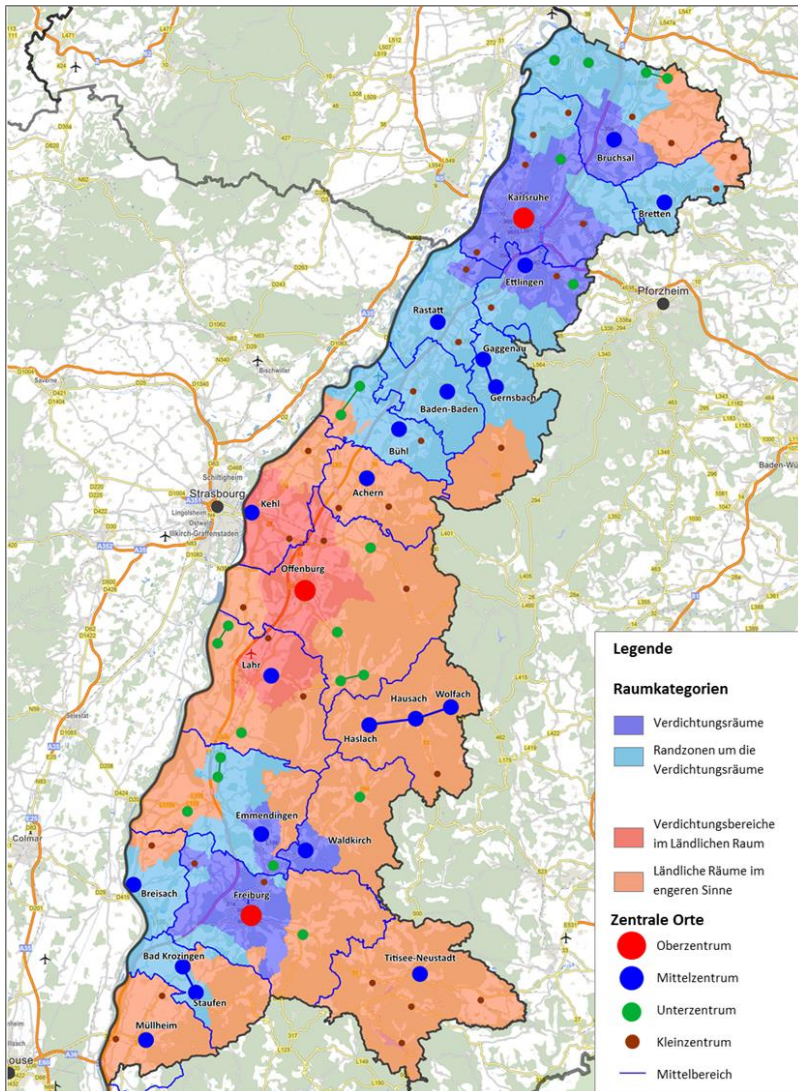


Handelsmonitor Oberrhein Studienergebnisse

Dr. Stefan Holl

Offenburg, 21. September 2017

Untersuchungsregion...



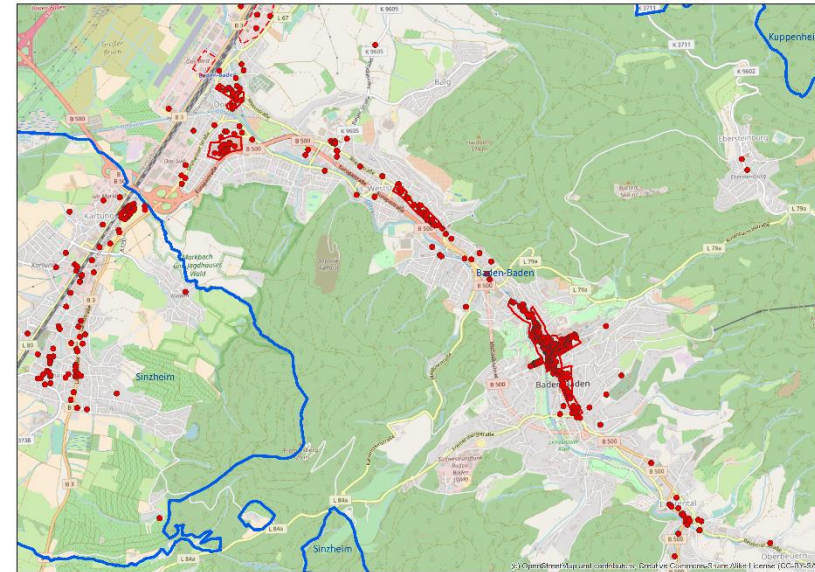
- 17 – 18 % der Fläche von Baden-Württemberg
- 19 % der Bevölkerung von Baden-Württemberg
- 18 % der Beschäftigten von Baden-Württemberg
- Siedlungsstrukturen, die typisch sind für Baden-Württemberg

■ Darstellung Einzelhandelsentwicklung
Basis: Totalerhebung 2008 und 2017

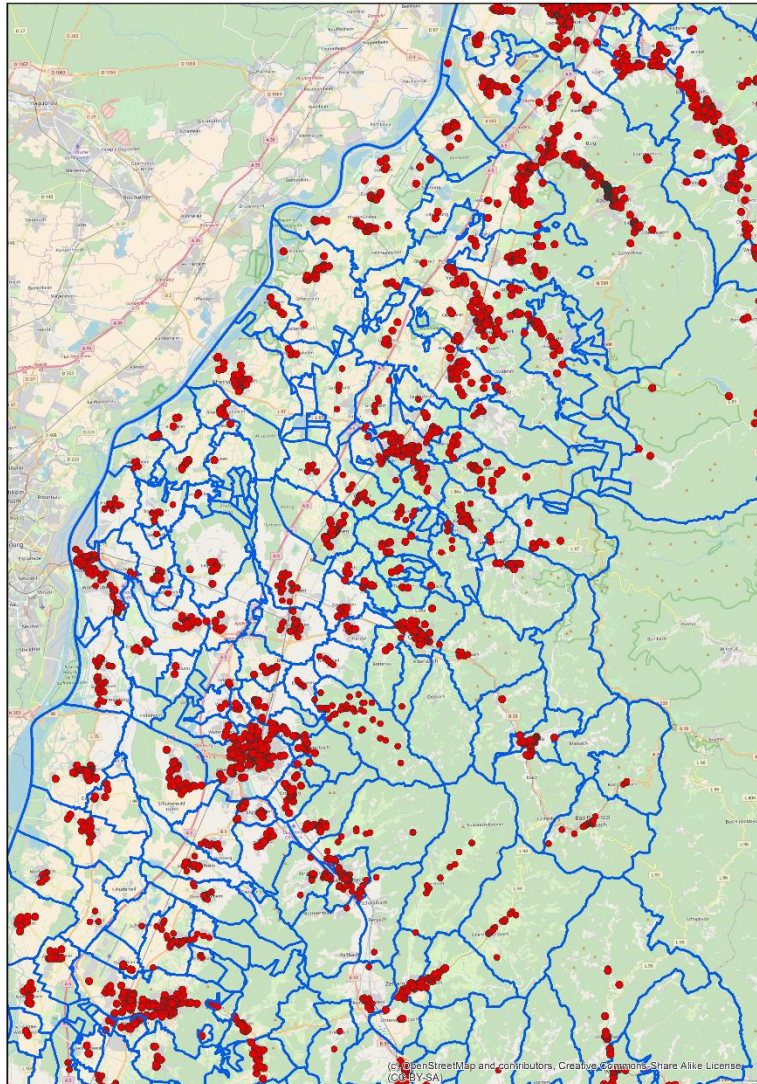
■ Über 25.000 Datensätze

■ Auswertung von Genehmigungsvorhaben, an denen der
Regionalverband Mittlerer Oberrhein beteiligt war: mehr als 100
Fallbeispiele

■ Länderübergreifende Betrachtung Elsass (Département Bas-Rhin)

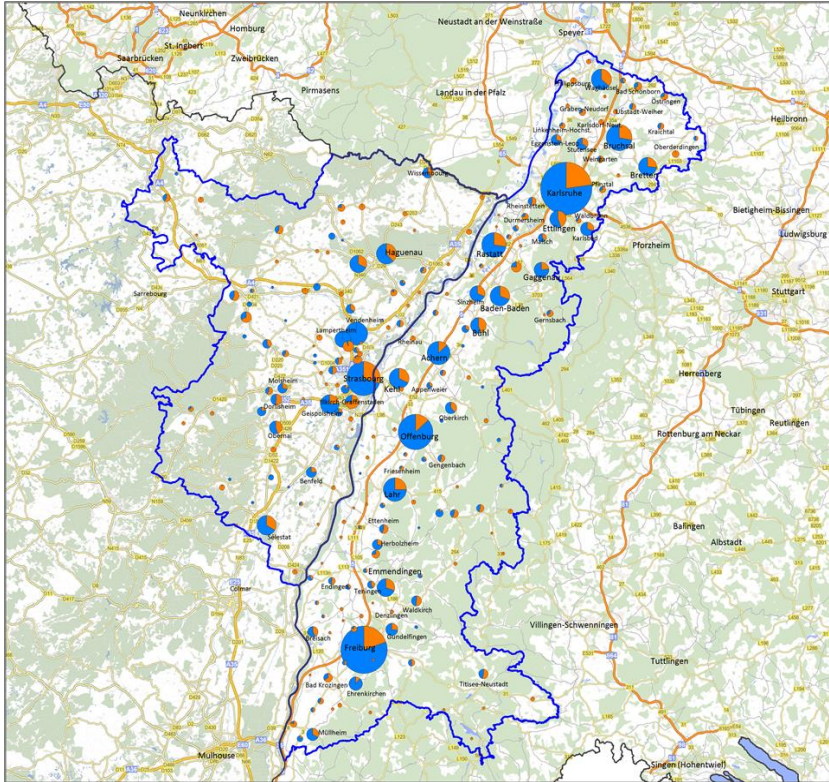


Einzelhandel hat sich von 2008 – 2017 dynamisch entwickelt



- Verkaufsflächenentwicklung:
+ 5,0 % (2,6 Mio. m²)
- Entwicklung der Anzahl der Betriebsstätten:
- 14 % (9.400 Betriebe)
- Entwicklung der Zentralität:
- 9 % (ca. 97 %)
- Deutliche Zunahme der Verkaufsfläche im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich
- Entwicklung im mittelfristigen Segment (+ 0,7 % der VK)

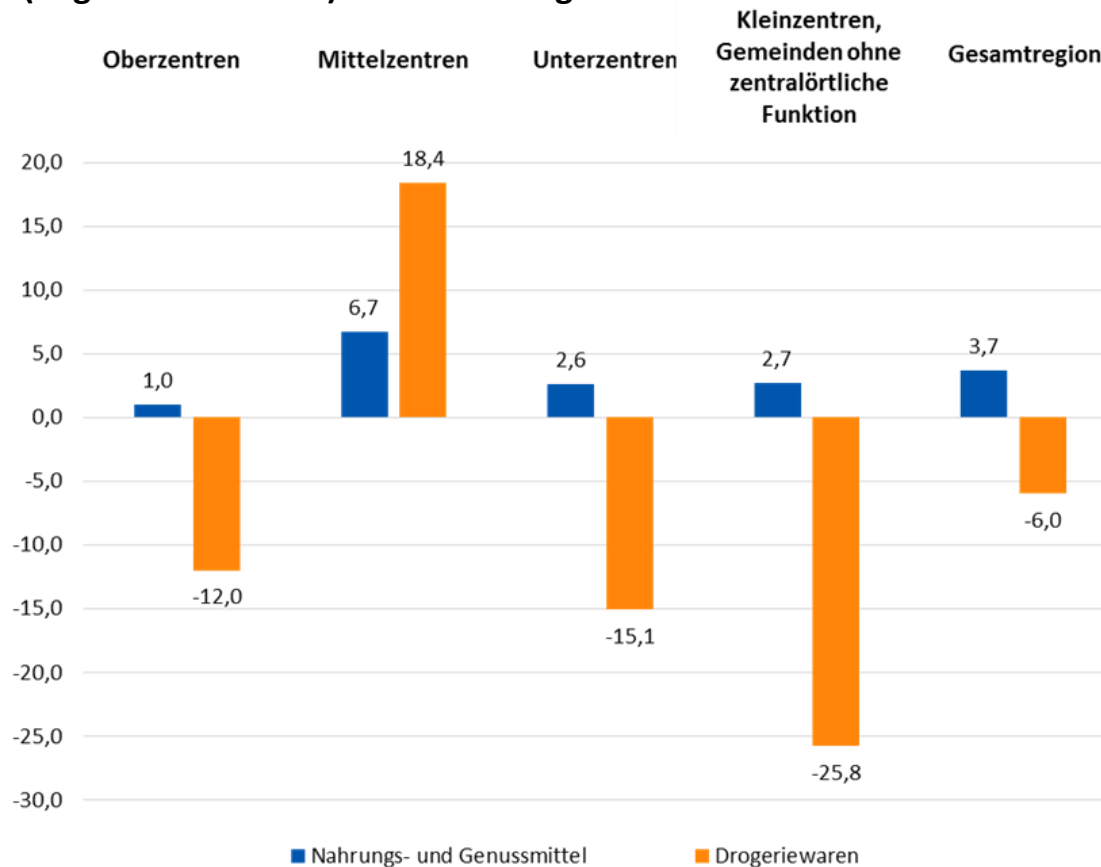
Einwohner- und Kaufkraftentwicklung 2008 – 2017



- Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2015:
+ 3,6 %
 - Entwicklung sozialversicherungspflichtig
Beschäftigte 2011 – 2015:
+ 8,2 %
 - Einwohnerdichte EW / km²:
307
 - Kaufkraftkennziffer 2016:
102,1
- = hochdynamisch mit
attraktiven Städten

Positive Entwicklung der Grundversorgung

Verkaufsfläche in m² je 1.000 Einwohner – Nahversorgung nach zentralörtlicher Funktion 2018 und 2017 (Region Oberrhein*) – Veränderungen in %



* ohne LK Breisgau-Hochschwarzwald und SK Freiburg

Quelle: GMA-Erhebung und Berechnung 2008 und 2017 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen); Sortimentsgenaue Erhebung (Verkaufsflächenaufteilung)

... nicht für alle Segmente

Verkaufsflächen aller Warengruppen wachsen...

Verkaufsflächenentwicklung in m² nach Zentrenrelevanz der Sortimente 2008 – 2017 (Region Oberrhein*)

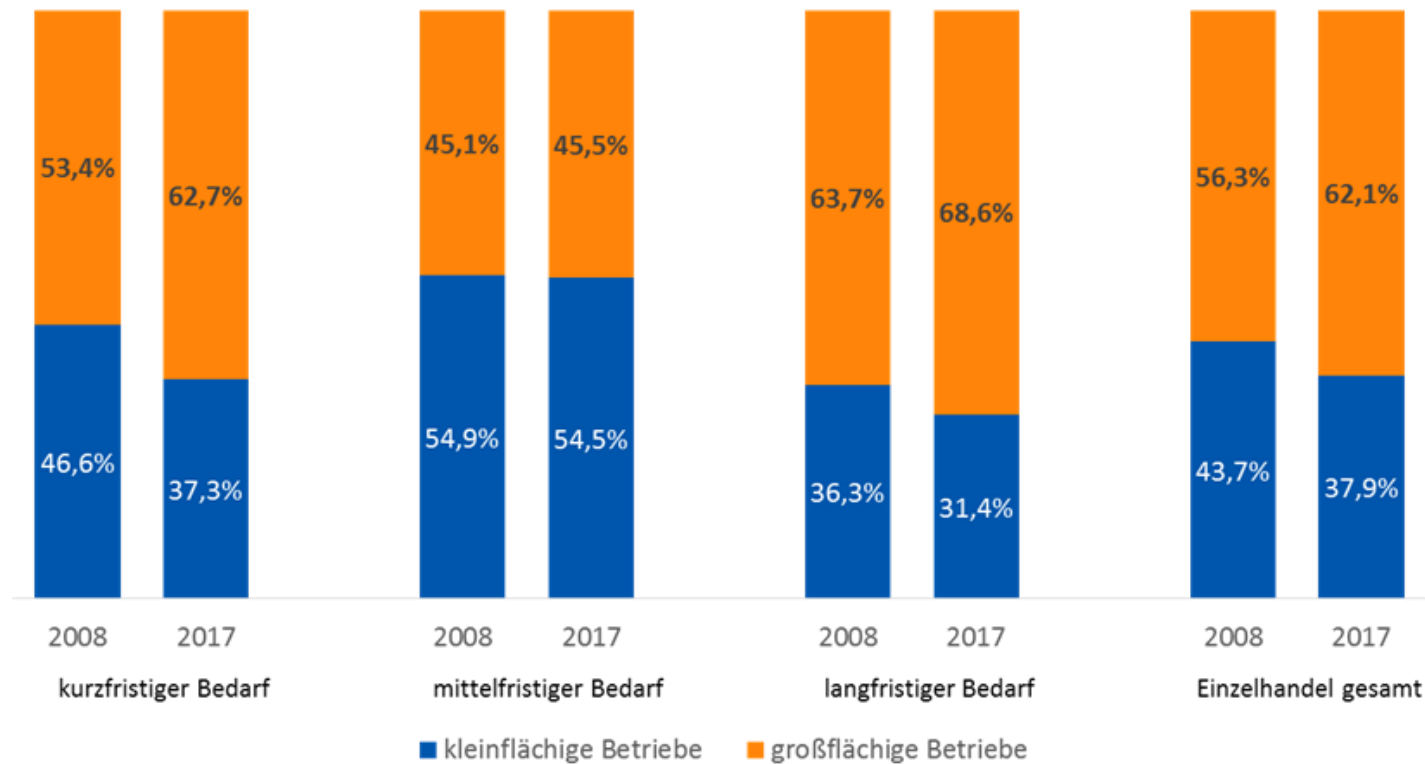
Zentrenrelevanz	2008	2017	Entwicklung in %
nahversorgungsrelevante Sortimente	794.050	836.670	+ 5,4
zentrenrelevante Sortimente	836.550	867.000	+ 3,6
nicht zentrenrelevante Sortimente	834.470	884.010	+ 5,9
Einzelhandel gesamt	2.465.070	2.587.680	+ 5,0

* ohne LK Breisgau-Hochschwarzwald und SK Freiburg

Quelle: GMA-Erhebung und Berechnung 2008 und 2017 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen); Sortimentsgenaue Erhebung (Verkaufsflächenaufteilung)

... nur langsamer als Bevölkerungsentwicklung

Die Betriebe werden größer

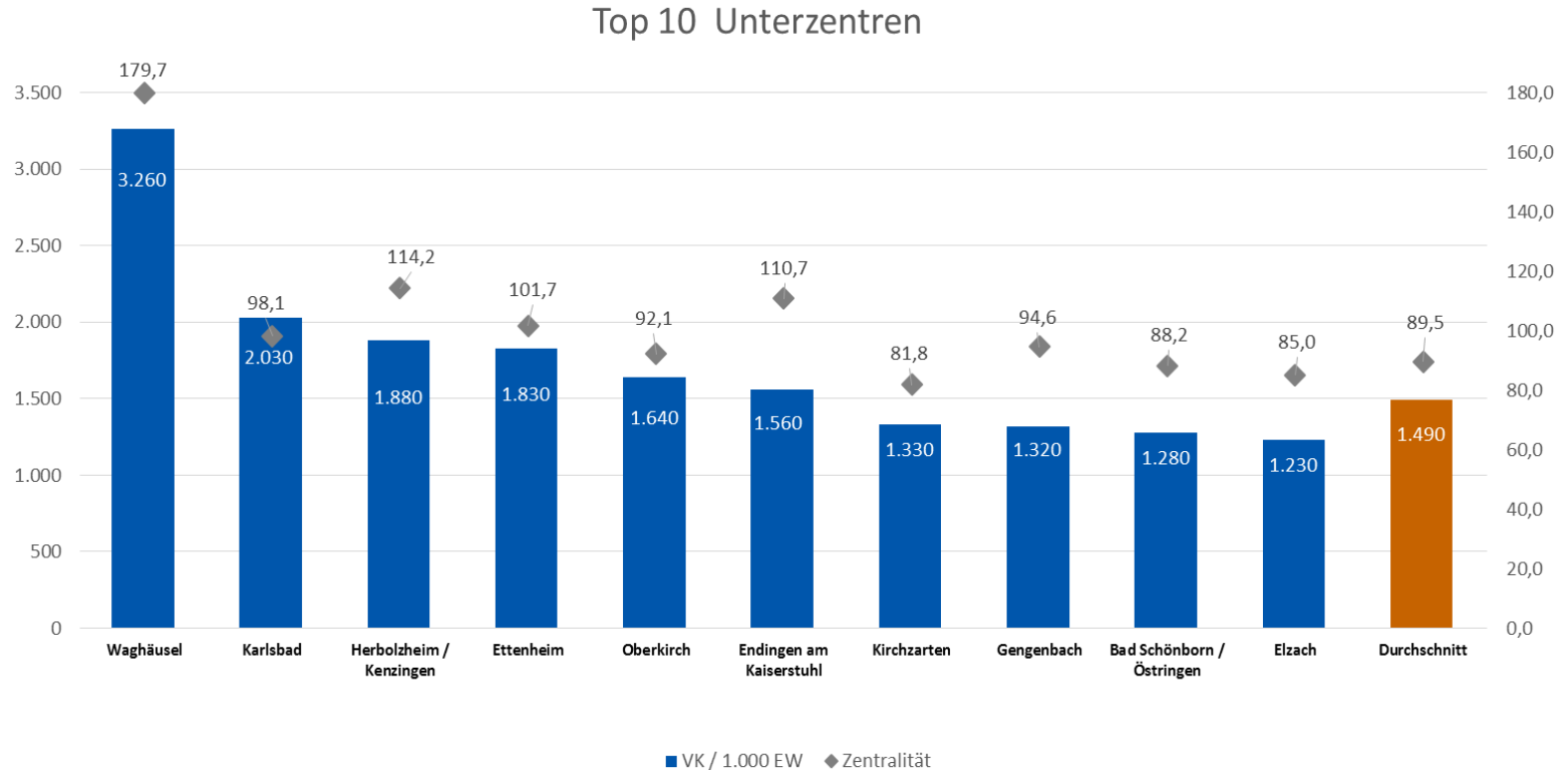


* ohne LK Breisgau-Hochschwarzwald und SK Freiburg
Quelle: GMA-Erhebung und Berechnung 2008 und 2017 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgröße von 225 m² auf 280 m² VK / Betrieb

Top 10 Unterzentren Verkaufsflächenausstattung und Zentralität* **GMA** Forschung / Beratung / Umsetzung

Einzelhandelsschwerpunkte auf deutscher Seite: Top 10 der Unterzentren:
Verkaufsflächenausstattung m² VK / 1.000 Einwohner und Zentralität*



* Zentralität: Umsatz-Kaufkraft-Relation; ein Wert von über 100 deutet auf einen Kaufkraftzufluss hin

GMA-Darstellung 2017



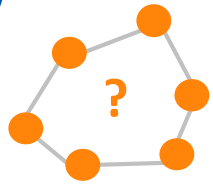
Konzentrationsgebot

Fazit

- /// Die großflächigen Betriebe werden auf die Ober- bis Unterzentren gelenkt
- /// Die Regelung hat in der Region gegriffen
- /// Die Regionalplanung am Oberrhein nimmt bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben ihre räumlich steuernde Aufgabe konsequent wahr

Handlungserfordernisse

- /// Weitere Orientierung der Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe am Zentralen-Orte-System
- /// Auf kommunaler / regionaler Ebene: Flächenbereitstellung in allen Zentralen Orten
- /// Kein weiterer Regulierungsbedarf



Grundversorgung

Fazit

- /// Ansiedlung größerer Anbieter der Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittelsegment) näher am Verbraucher
- /// Ausnahmeregelung zur Sicherung und Entwicklung Grundversorgung wird konsequent angewandt und zeigt positive Wirkungen

Handlungserfordernisse:

- /// flexible, auch interkommunale Lösungsansätze, wie sie bereits in der Region v. a. für einwohnerschwache Strukturen im Lebensmittelsegment umgesetzt wurden
- /// Handlungsbedarf Segment Drogeriewaren
- /// Kein weiterer Regulierungsbedarf



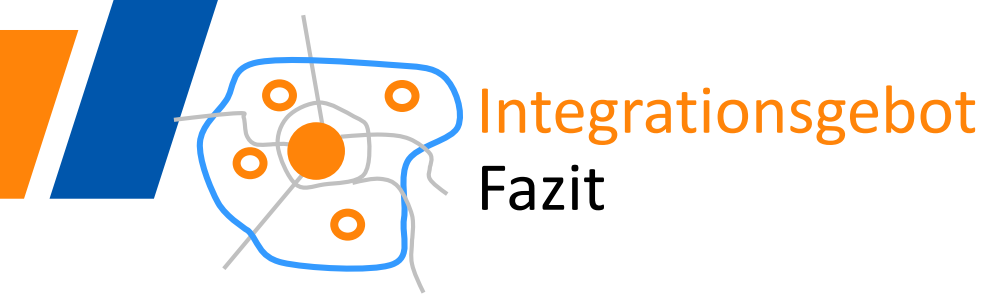
Kongruenzgebot

Fazit

- /// Die Ausrichtung der Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die Zentren der Region hat sich bewährt.
- /// Die Zentren versorgen ihre Verflechtungsbereiche adäquat und ausgewogen v. a. mit den dafür besonders vorgesehenen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs zzgl. Leitsortimente.
- /// Das Ziel des Kongruenzgebotes, dass Zentrale Orte die ihnen zugewiesenen Mittelbereiche adäquat versorgen, wird für den Untersuchungsraum regelmäßig eingehalten (Anwendung der 30 %-Regelung)

Handlungserfordernisse:

- /// Kongruenzgebot auf regionaler Ebene ist weiterhin konsequent anzuwenden
- /// Einzelfallbetrachtungen zzgl. Zielabweichungsverfahren, regionale Abstimmung
- /// Flächenbereitstellung in **allen** Hierarchiestufen
- /// Kein weiterer Regulierungsbedarf



- /// Das Integrationsgebot zeigt für die **Ober- und Mittelzentren** positive Steuerungswirkung bei der Entwicklung großflächiger zentrenrelevanter Angebote (Ausnahme: Elektrosortiment)
- /// Bei den **Unterzentren** greift die Steuerung für zentrenrelevante Sortimente weniger stark
- /// Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit **nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment greift das Integrationsgebot** nur in Teilen (Steuerung als Grundsatz)

Handlungserfordernisse

- /// Kein weiterer Regulierungsbedarf: Flächenfestlegung der Vorranggebiete in den Unterzentren grundsätzlich zu überdenken, da diese dort oft sehr kleinteilig



Weitergehende Informationen bietet ...

/// die Kurzfassung

/// die Ende des Jahres vorliegende Langfassung

/// den kommunalen Entscheidern die Datenbank



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg



Telefon: +49 7141 9360-0

Telefax: +49 7141 9360-10

E-Mail: info@gma.biz

Internet: www.gma.biz