

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lübben (Spreewald)

Bürgerwerkstatt
29. April 2015



Einzelhandels- und Zentrenkonzept Lübben (Spreewald)

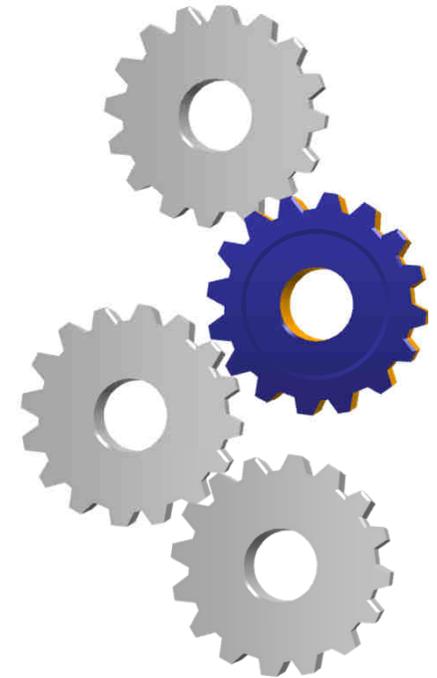
Bürgerwerkstatt 29.04.2015

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

Das ist eine öffentliche Bürgerwerkstatt!

Wir wollen heute

- über den Sachstand zur Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes informieren
- auf Ihre Interessen und Erwartungen eingehen
- gemeinsam mit Ihnen Überlegungen zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels in Lübben anstellen
- einen Rahmen für den Austausch und das gemeinsame Gespräch bieten.



Bürgerwerkstatt 29.04.2015 – Vorschlag Ablauf

18.30 Uhr	Begrüßung / Einführung, Erläuterung Zielstellung und Ablauf Veranstaltung <i>Vertreter Stadt Lübben (Spreewald)</i>
18.45 Uhr	Einführung / Aktueller Sachstand Einzelhandelskonzept Bestandserhebung, Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen, Standortentwicklung, ZVB-Ausweisung, SWOT-Analyse Innenstadt <i>Vertreter Stadt + Handel / complan Kommunalberatung</i>
19:15 Uhr	Moderierte Diskussion in drei Arbeitsgruppen Diskussion aktuelle Einzelhandelssituation mit dem Ziel Anregungen für konkrete Handlungsempfehlungen aufzunehmen
20:30 Uhr	Vorstellung der Arbeitsgruppenergebnisse, Fazit und Schlussbemerkung Ausblick auf das weitere Vorgehen beim EHK <i>Vertreter Stadt + Handel, complan Kommunalberatung, Stadt Lübben (Spreewald)</i>
21.00 Uhr	Ende

Gliederung

1. Einführung

2. Angebotsanalyse

3. Zentralitäten/Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

4. Innenstadtzentrum

3. Bürgerwerkstatt/Arbeitsgruppen

Strukturveränderungen Einzelhandel

- Filialisierung und Konzentrationstendenzen
 - Internationalisierung
 - Entwicklung des Online-Handels
 - Demographischer Wandel
 - Unternehmensnachfolge
- Einzelhandelskonzept dient als Grundlage den Handel im Wandel aktiv zu begleiten und Einkaufslagen strategisch zu sichern und zu entwickeln



Quelle: Merkur 2009; eigenes Foto: Stadt + Handel 2014, www.emmas-enkel.de

Kommunale Einzelhandelsentwicklung: Divergierende Akteursinteressen

Kommune

- Schutz und Entwicklung der Innenstadt (Inter- und intrakommunal)
- attraktives und wohnortnahes Einzelhandelsangebot
- Sicherung der wohnortsnahen Versorgung insb. für mobilitätseingeschränkte Personen
- Steuereinnahmen

Kunde

- Bequemes Einkaufen
- Sofortige Verfügbarkeit von Angeboten
- großes Warenangebot
- „one-stop – all in shopping“
- Preis-Leistungsverhältnis
- freizeitorientierter Erlebniseinkauf/ Versorgungseinkauf



Kommunale Einzelhandelsentwicklung

Immobilien Eigentümer

- Mieteinnahmen
- steigende/ stabile Grundstückswerte
- stabiles Umfeld (funktionsfähige Innenstadt)
- positives Image der Lage

Investor

- Planungs- und Investitionssicherheit
- Gewinnmaximierung durch
 - großes Einzugsgebiet
 - optimale verkehrliche Anbindung
 - Kopplungsstandort mit anderen Anbietern
 - Grundstück direkt verfügbar ohne Zusatzkosten

Quelle: eigene Darstellung

Zielstellung

Wozu dient das Einzelhandelskonzept

- Schutz und aktive Weiterentwicklung der bestehenden Zentren- und Standortstrukturen und der wohnortnahen Versorgung
 - Basis für einzelhandelsbezogene Bauleitplanung
 - Grundlage für die interkommunale Abstimmung
 - Entscheidungsbasis und Empfehlungen zur planungsrechtlichen Beurteilung neuer Einzelhandelsvorhaben und Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe
 - Planungssicherheit für Stadt und Investoren
- Beschluss des Konzeptes durch die Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Parameter Lübben

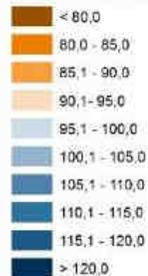
Kaufkraftniveau nach PLZ-Gebieten
Lübben und Umland



Legende

PLZ_KK_2013

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau



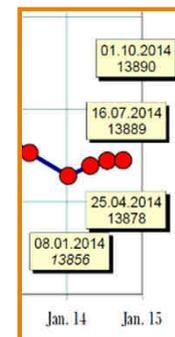
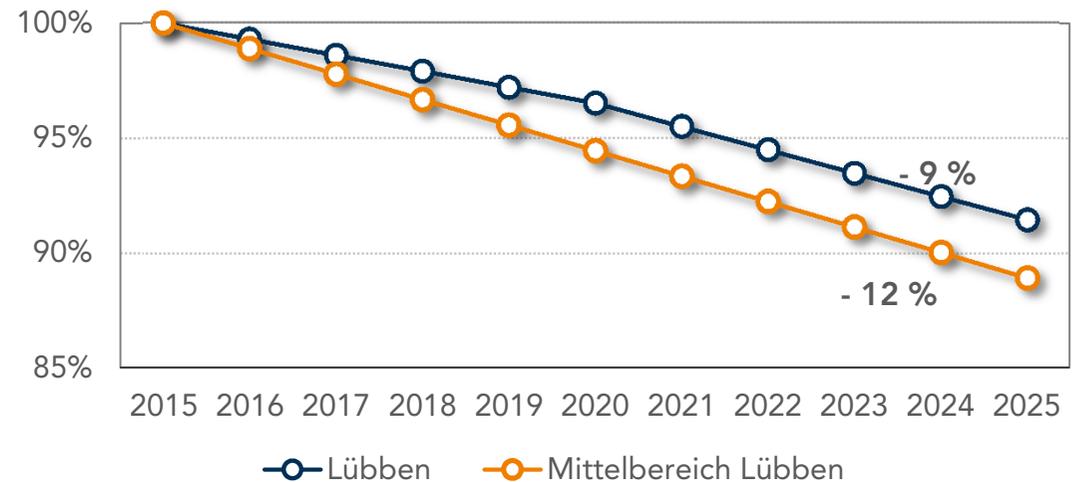
Lübben= 90,4%

Brandenburg= 92,8%

BRD= 100%

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der IfH Kaufkraftkennziffern Deutschland 2013, Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete

Bevölkerungsprognose 2015 - 2025



**Fortschreibung der
Bevölkerungsprognose
erfolgt bis Ende 2015**

**→ leicht günstigere Tendenz
prognostizierbar**

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Stadt Lübben: Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Lübben (Spreewald) in den Jahren 2011 bis 2030 und LVB 2013: Mittelbereichsprofil Lübben (Spreewald).

Gliederung

1. Einführung

2. Angebotsanalyse

3. Zentralitäten/Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

4. Innenstadtzentrum

3. Bürgerwerkstatt/Arbeitsgruppen

Einzelhandelsbestand Lübben (Spreewald)

	Erhebung EHZK 01/2015
Anzahl der Betriebe*	156
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	36.500 m ²
Verkaufsfläche/ Einwohner	2,62 m ²

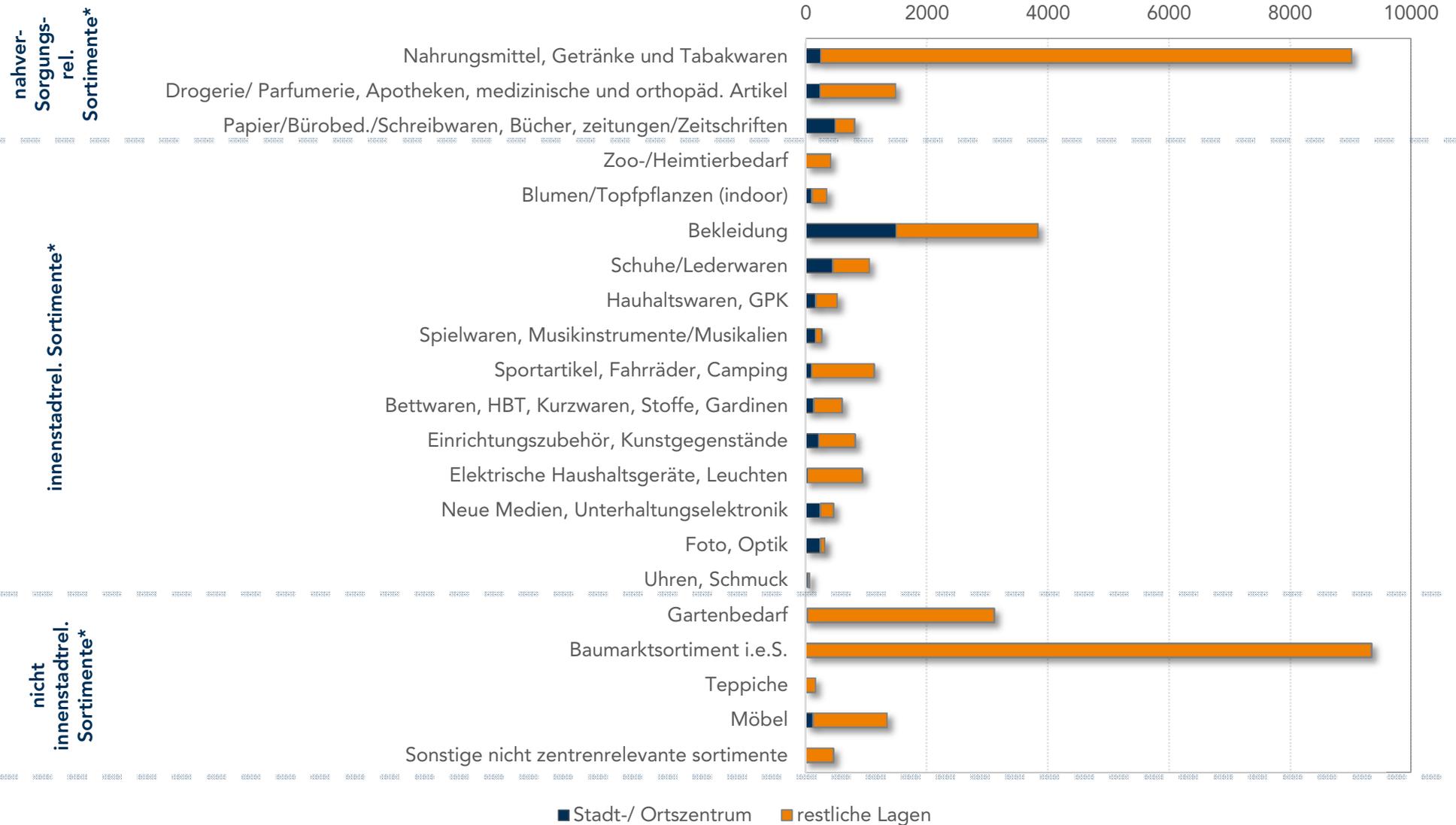


*ohne Leerstand

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, complan 01/ 2015; VKF-Angaben gerundet; *ohne Leerstand; Daten erst nach Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches und weiterer Standorte in der Zielperspektive abschließend

Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel, complan 01/ 2015; Daten erst nach Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und weiterer Standorte in der Zielperspektive abschließend

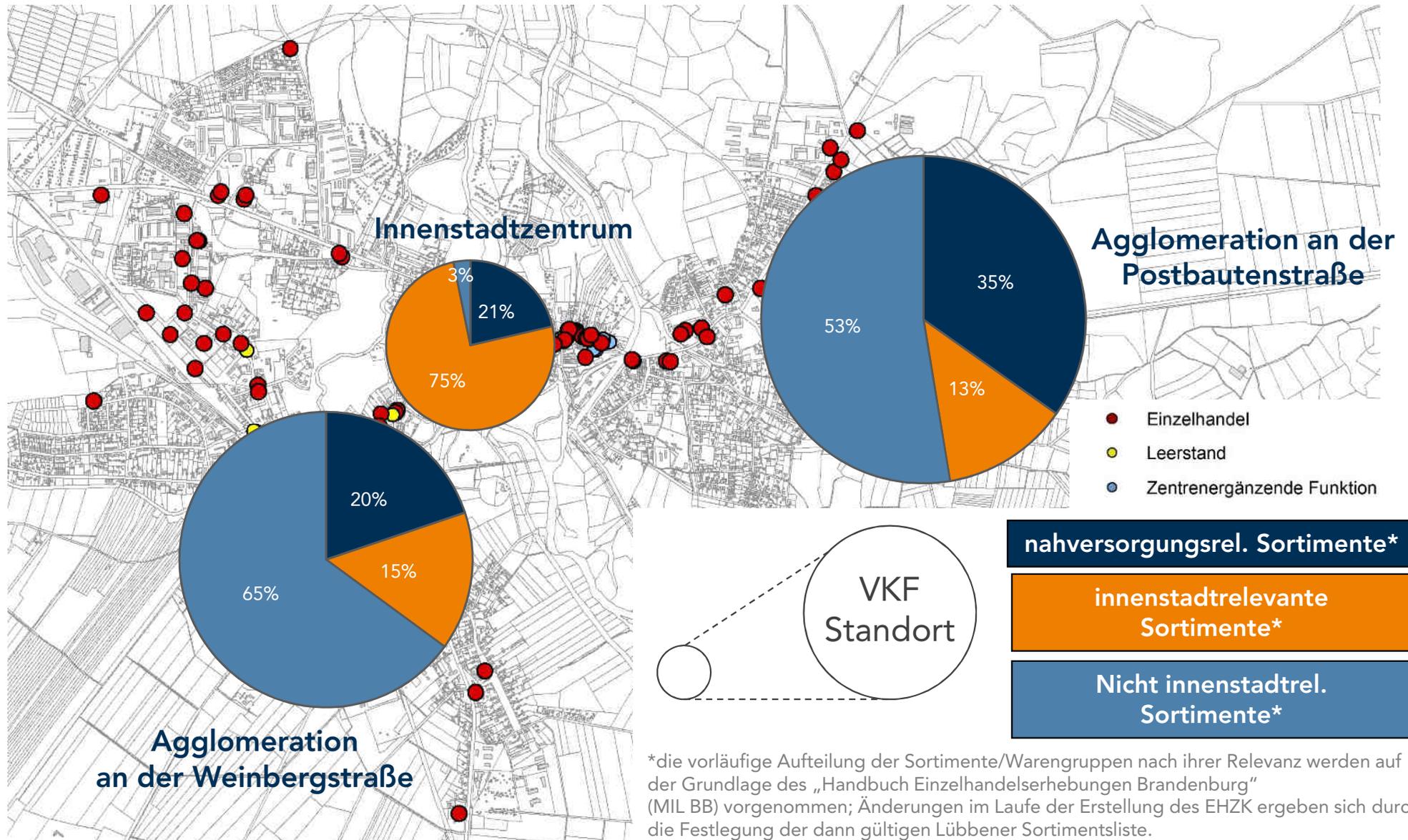
Einzelhandelsbestand (VKF) nach Warengruppen und Lagen



*die vorläufige Aufteilung der Sortimente/Warengruppen nach ihrer Relevanz werden auf der Grundlage des „Handbuch Einzelhandelserhebungen Brandenburg“ (MIL BB) vorgenommen; Änderungen im Laufe der Erstellung des EHZK ergeben sich durch die Festlegung der dann gültigen Lübbener Sortimentsliste.

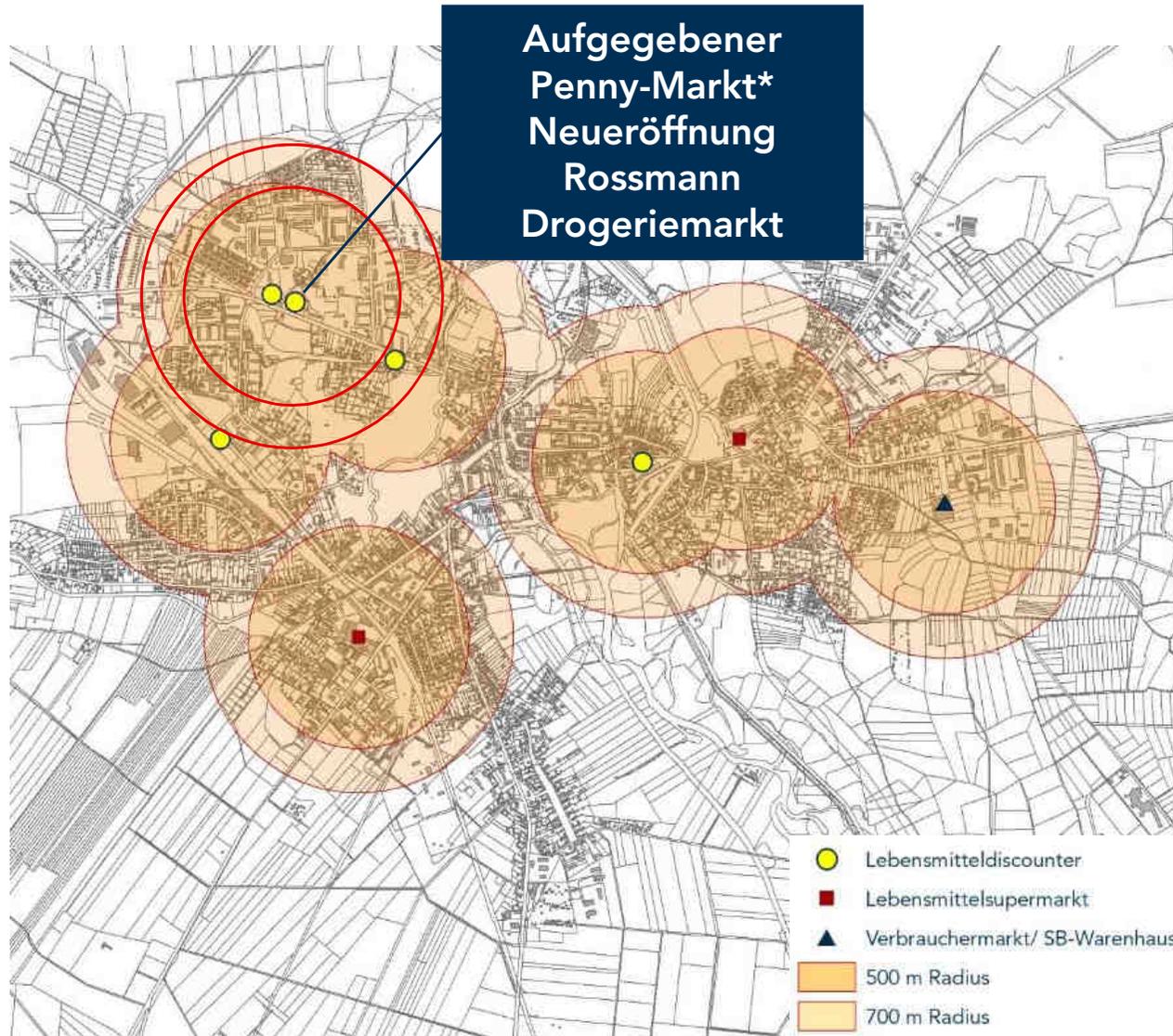
Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel, complan 01/ 2015; Daten erst nach Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und weiterer Standorte in der Zielperspektive abschließend

Einzelhandelsagglomerationen Lübben (Spreewald)



*die vorläufige Aufteilung der Sortimente/Warengruppen nach ihrer Relevanz werden auf der Grundlage des „Handbuch Einzelhandelserhebungen Brandenburg“ (MIL BB) vorgenommen; Änderungen im Laufe der Erstellung des EHZK ergeben sich durch die Festlegung der dann gültigen Lübbener Sortimentsliste.

Nahversorgungssituation in Lübben



- Für Kernstadt Lübben wohnortnahe Versorgung beinahe flächendeckend
- Teilräumliche Konzentration von Discountern nordwestlich der Innenstadt
- Gute qualitative Ausstattung der Kernstadt Lübben durch 2 Supermärkte und einen Verbrauchermarkt
- Keine strukturprägenden Anbieter in den umliegenden Ortsteilen (Abgesehen von Rewe in Steinkirchen)

* Durch Aufgabe des Penny-Marktes keine Berücksichtigung in den VKF

Gliederung

1. Einführung

2. Angebotsanalyse

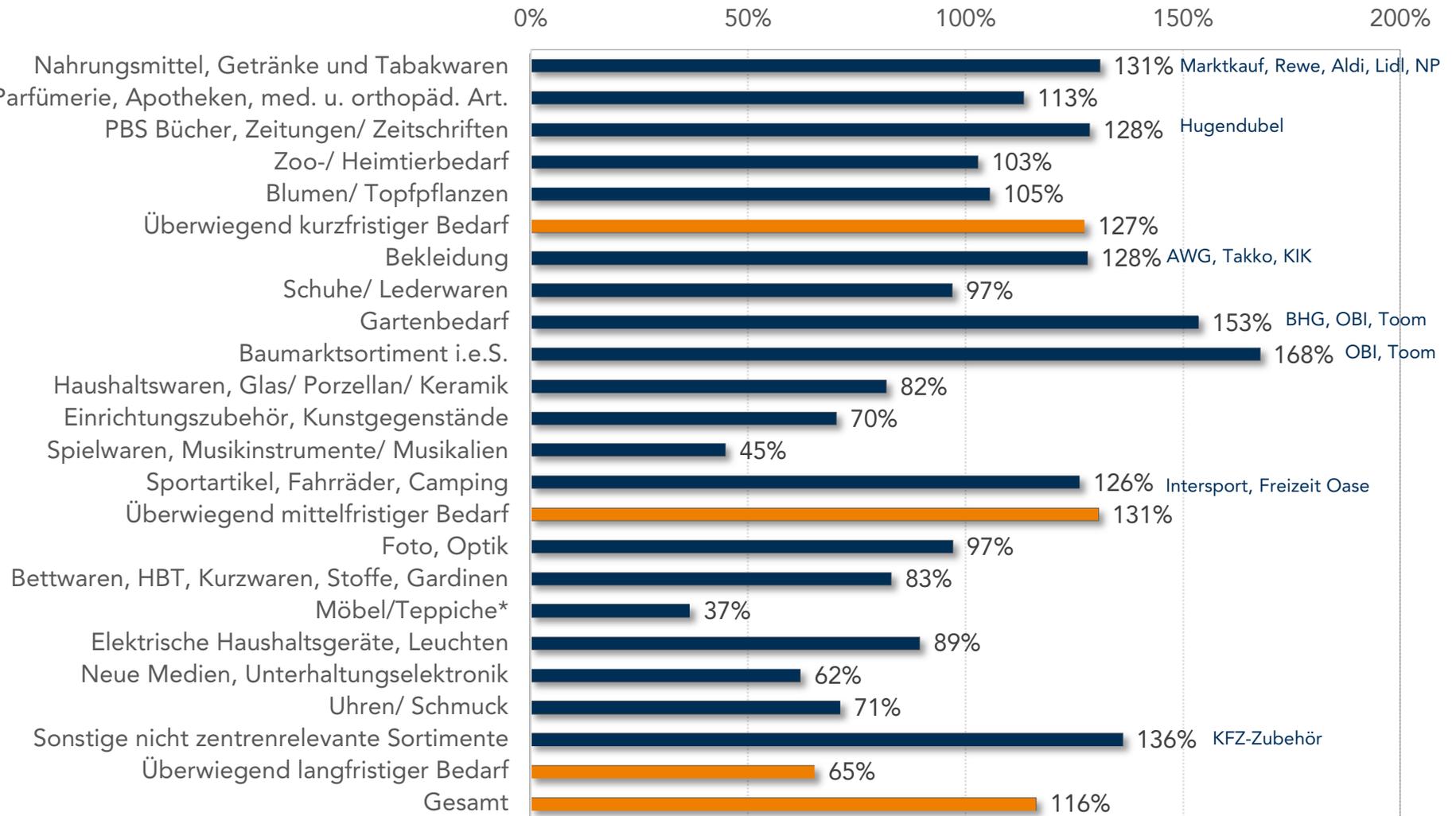
3. Zentralitäten/Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

4. Innenstadtzentrum

3. Bürgerwerkstatt/Arbeitsgruppen

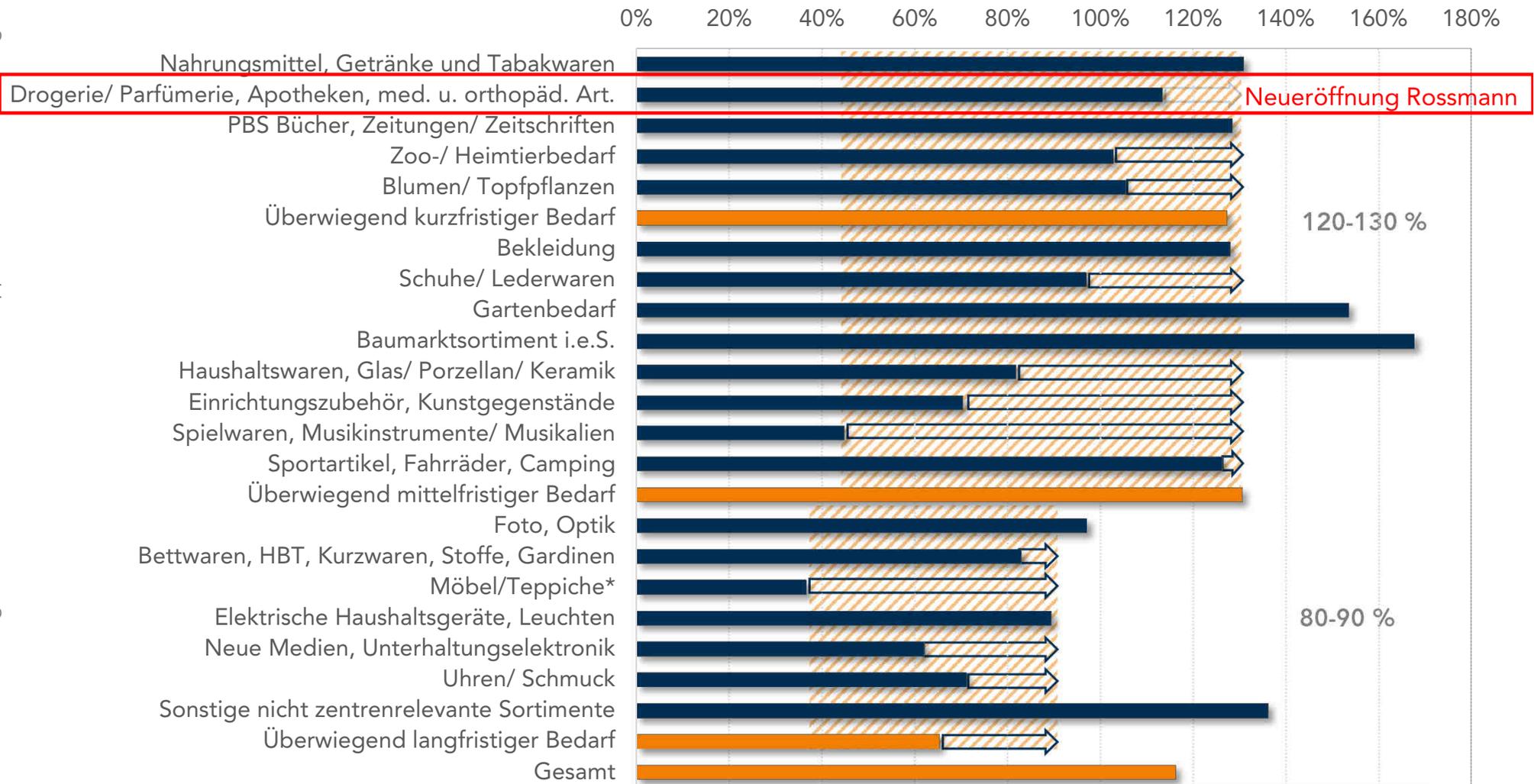
Zentralitäten

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2015; Kaufkraftzahlen; IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2015;
 PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; HBT = Haus-/Bett-/Tischwäsche
 *aus Datenschutzgründen werden die Sortimente Teppich und Möbel zusammengefasst



Entwicklungspotenzial Zentralitäten

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2015; Kaufkraftzahlen; IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2015;
PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; HBT = Haus-/Bett-/Tischwäsche
*aus Datenschutzgründen werden die Sortimente Teppich und Möbel zusammengefasst



Parameter Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf
⇒ Stagnation/ sortimentsbezogene Unterschiede
- Online-Handel als Herausforderung
⇒ sortimentsbezogen deutliche Unterschiede
- Bevölkerungsentwicklung
⇒ Lübben (Spreewald): rückläufig (- 9 % in den nächsten 10 Jahren; neue Prognose lässt leicht günstigere Tendenzen erwarten)
⇒ Mittelbereich: analoge Effekte (- 12 % in den nächsten 10 Jahren)
- Verkaufsflächenansprüche der Anbieter/Reaktion auf Kundenwünsche
⇒ leichte Impulse

Angebotslücken



- Spielwaren, Musikinstrumente/Musikalien
- Schuhe/Lederwaren
- Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten, Neue Medien, Unterhaltungselektronik
- Haushaltswaren, GPK, Einrichtungszubehör
- Bettwaren, HBT, Möbel, Teppiche
- Zoo-/Heimtierbedarf, Blumen
- Gartenbedarf, Baumarktsortiment
- Weitere Warengruppen (Bekleidung, Uhren, Schmuck etc.)

Gliederung

1. Einführung

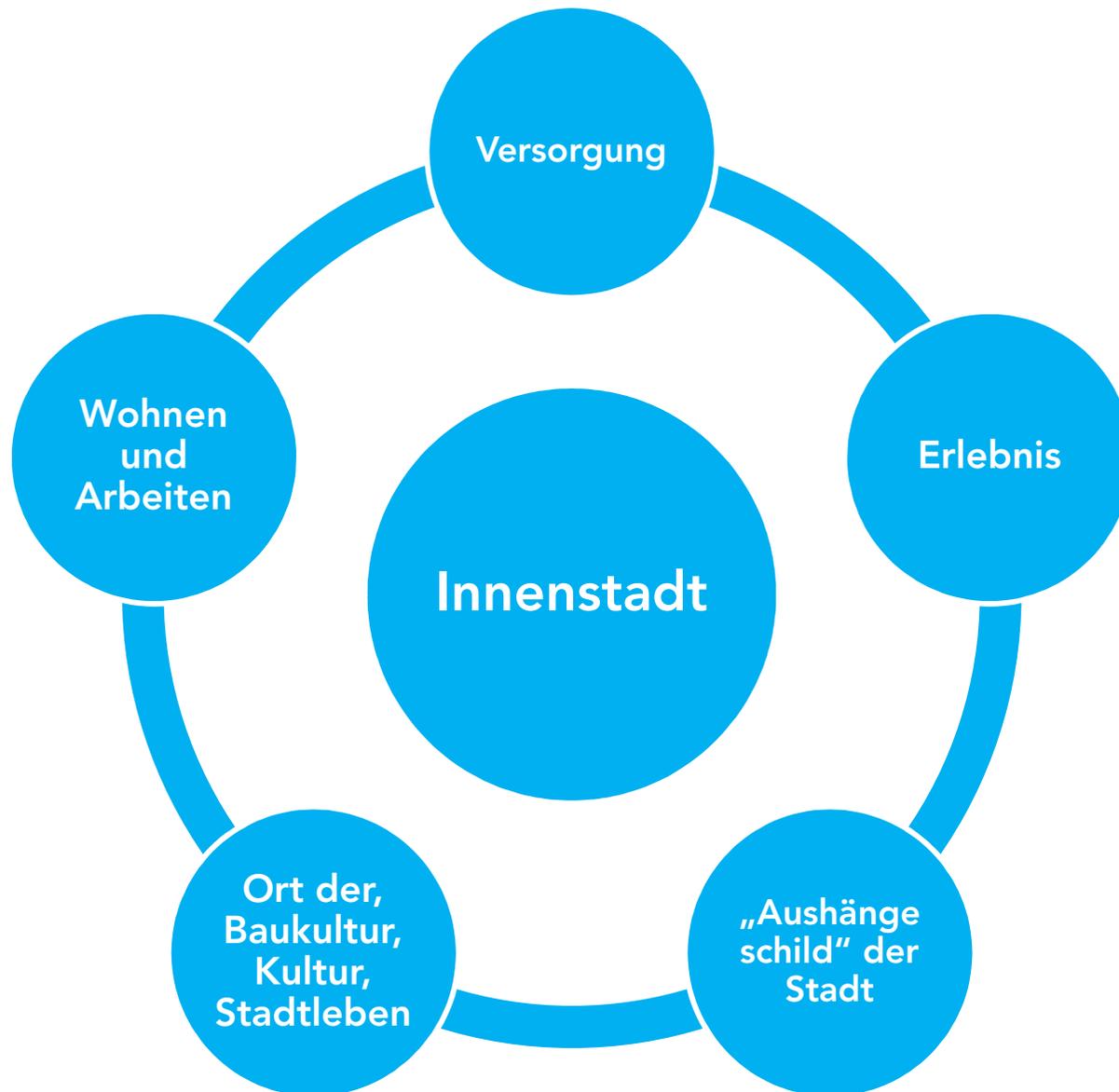
2. Angebotsanalyse

3. Zentralitäten/Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

4. Innenstadtzentrum

3. Bürgerwerkstatt/Arbeitsgruppen

Vielfältige Funktionen von Innenstädten



Innenstadtzentrum - Breite Funktionsmischung

- Nebeneinander von Einkaufen, Tourismus, Verwaltung, Gastronomie und Kultur
- Erfolgreiche Aufwertung der Innenstadtmitte durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Differenzierte teilräumliche Entwicklung in der Innenstadt



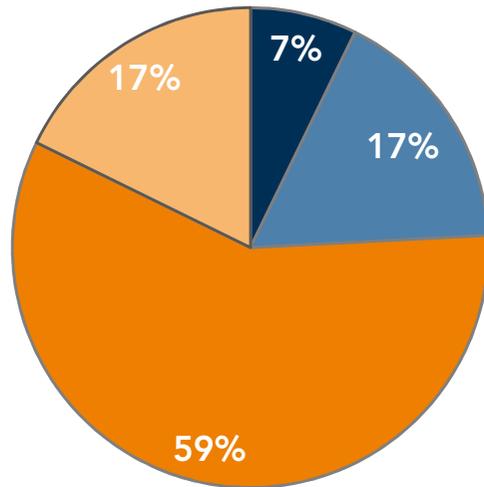
Einzelhandels- und Zentrenkonzept Lübben (Spreewald)

Bürgerwerkstatt 29.04.2015

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

Innenstadtzentrum - Sortimentsschwerpunkte

Verkaufsflächenanteil nach Bedarfsstufen*



- Nahrungs- und Genussmittel
- überwiegend kurzfristiger Bedarf
- überwiegend mittelfristiger Bedarf
- überwiegend langfristiger Bedarf

*Betriebe = 63

- Sortimentsschwerpunkte im mittelfristigen Bedarfsbereich (vorrangig Bekleidung)
- Unterdurchschnittliche Nahversorgungsfunktion
- Fehlende Magnetbetriebe als Frequenzbringer



Einzelhandels- und Zentrenkonzept Lübben (Spreewald)

Bürgerwerkstatt 29.04.2015

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

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

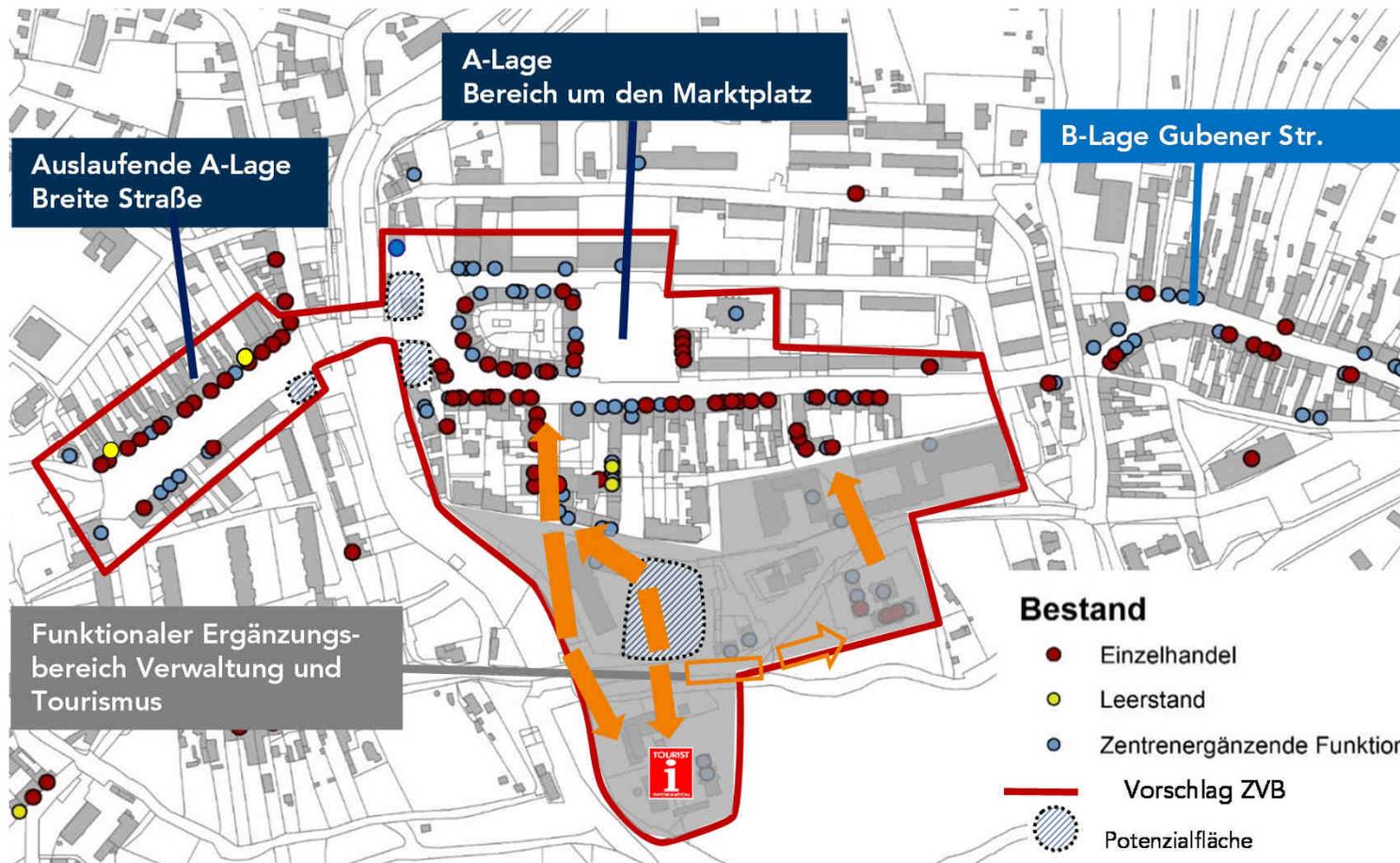
„Ein zentraler Versorgungsbereich wird als *räumlich abgrenzbarer Bereich* definiert, dem aufgrund vorhandener oder – im vorliegenden Zusammenhang des § 9 Abs. 2a BauGB – erst noch zu entwickelnder *Einzelhandelsnutzungen* – häufig ergänzt durch diverse *Dienstleistungsangebote* und *Gastronomiebetriebe* – eine *Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll.*“

Quelle: BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, 4C 2.08, OVG NRW, Urteil vom 17.11.2011, 10 A 787/09.

114 „Bei einem „Versorgungsbereich handelt es sich um einen räumlich abgrenzbaren Bereich im Gebiet einer Gemeinde, dem eine bestimmte Versorgungsfunktion zukommt. Ein Versorgungsbereich setzt mithin das Vorhandensein von Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner einer Gemeinde – oder eines Teiles des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. Neben Einzelhandelsbetrieben sollte der Versorgungsbereich in aller Regel auch *Dienstleistungsbetriebe verschiedener Art aufweisen. Letztere sind nicht nur unschädlich, sondern regelmäßig sogar erforderlich für das Vorliegen eines Versorgungsbereiches.*“

Quelle: Kuschnerus 2007, Rn. 144

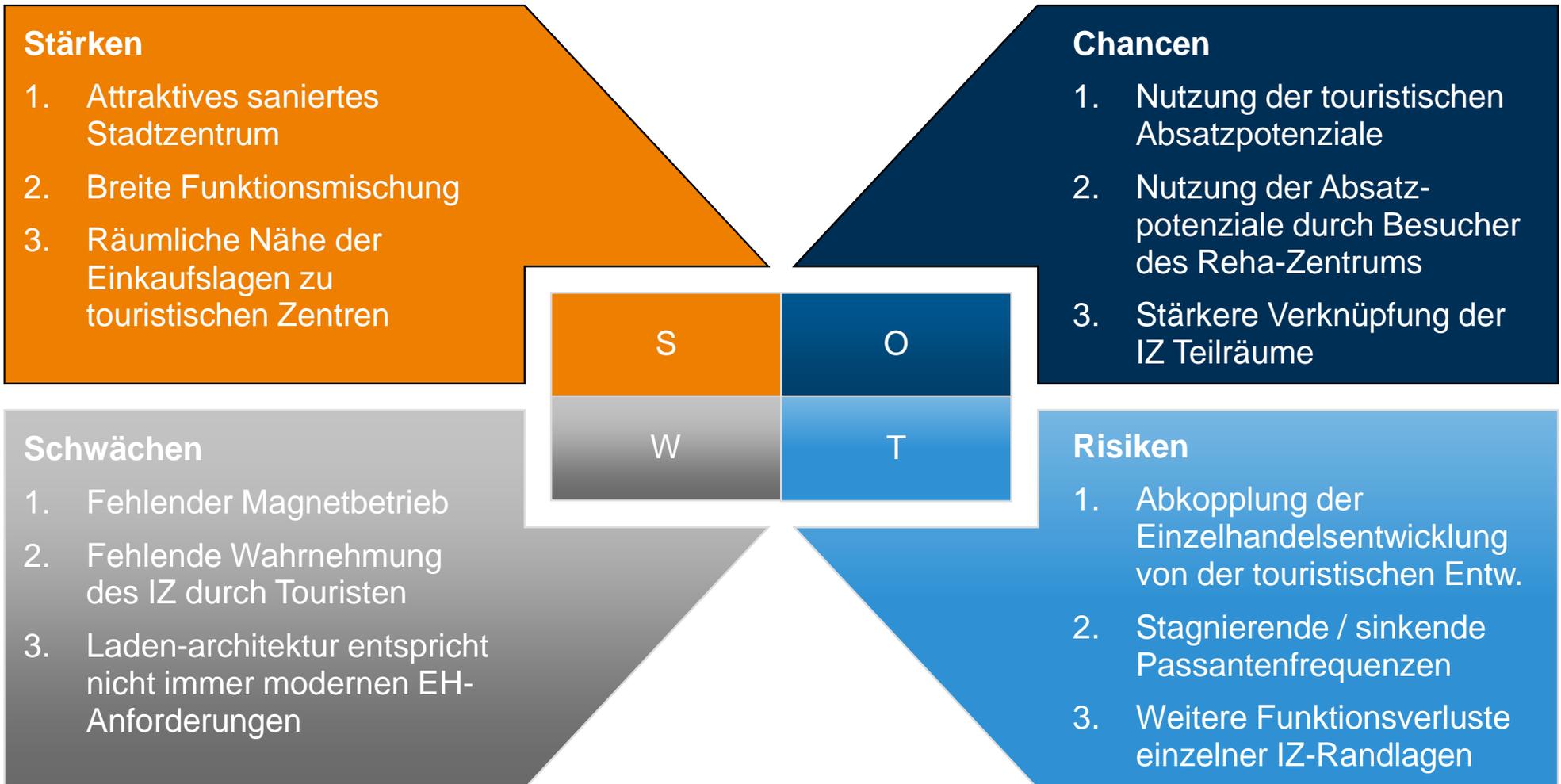
Innenstadtzentrum - Vorschlag Zentraler Versorgungsbereich



- Einzelhandels- und ZeF-konzentration im Bereich Haupt- und Poststraße
- Funktionsverluste in den Randbereichen
- Berücksichtigung der teilräumlichen Entwicklungstendenzen im Innenstadtbereich
- stärkere Verknüpfung der touristischen Anlaufpunkte mit den Einkaufslagen

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, complan 01/ 2015; * VKF-Angaben gerundet;
Kartengrundlage: Stadt Lübben; Daten erst nach Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche
und weiterer Standorte in der Zielperspektive abschließend

Innenstadtzentrum SWOT-Analyse



Innenstadtzentrum - Ausblick Empfehlungen

Handlungsfelder für die weitere Entwicklung des Innenstadtzentrums

- Ergänzung fehlender Sortimente / Optimierung Branchenmix, Ziel Sicherung und Stärkung des Versorgungsangebotes im mittel und kurzfristigen Bedarfsbereich
- Maßnahmen der Händler und Gewerbetreibenden (Geschäftsgestaltung, Veranstaltungen, etc.)
- Maßnahmen zum Standortmarketing unter Berücksichtigung der touristischen Potenziale
- Maßnahmen der Stadt Lübben (u. a. Fortführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, Vorbereitung und Durchführung Maßnahmen ASZ, Optimierung Wegeführung, Leitsystem, etc.)



Ausarbeitung konkreter Handlungsempfehlungen unter Berücksichtigung der Hinweise aus der Bürgerwerkstatt

Gliederung

1. Einführung

2. Angebotsanalyse

3. Zentralitäten/Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

4. Innenstadtzentrum

3. Bürgerwerkstatt/Arbeitsgruppen

Bürgerwerkstatt 29.04.2015 – Vorschlag Ablauf

- | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18.30 Uhr | Begrüßung / Einführung,
Erläuterung Zielstellung und Ablauf Veranstaltung
<i>Vertreter Stadt Lübben (Spreewald)</i> |
| 18.45 Uhr | Einführung / Aktueller Sachstand Einzelhandelskonzept
Bestandserhebung, Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen,
Standortentwicklung, ZVB-Ausweisung, SWOT-Analyse Innenstadt
<i>Vertreter Stadt + Handel / complan Kommunalberatung</i> |
| 19:15 Uhr | Moderierte Diskussion in drei Arbeitsgruppen
Diskussion aktuelle Einzelhandelssituation mit dem Ziel Anregungen
für konkrete Handlungsempfehlungen aufzunehmen |
| 20:30 Uhr | Vorstellung der Arbeitsgruppenergebnisse, Fazit und Schlussbemerkung
Ausblick auf das weitere Vorgehen beim EHK
<i>Vertreter Stadt + Handel, complan Kommunalberatung, Stadt Lübben (Spreewald)</i> |
| 21.00 Uhr | Ende |

Bürgerwerkstatt 29.04.2015 - Diskussion in drei Arbeitsgruppen

Arbeitsgruppe	Themenschwerpunkt	Moderation
I	Sortiment/Branchen, was fehlt an Angeboten, wo ist die Ausstattung gut? - Fokus Gesamtstadt	Vertreter Stadt + Handel
II	Mögliche Maßnahmen Händler/Gewerbetreibende, welche Formate bestehen bereits, wie können Händler agieren? – Schwerpunkt ZVB Innenstadt	Vertreter, complan Kommunalberatung
III	Städtebauliche Maßnahmen, verkehrliche Situation, Gestaltung öffentlicher Räume, Tourismus – Schwerpunkt ZVB Innenstadt	Vertreter Stadt Lübben (Spreewald)

Vorgehensweise

- Ausarbeitung zentraler Fragestellung zur Einführung in die Diskussion
- Moderierte Diskussion in Arbeitsgruppen – nach 20-25 min Gruppenwechsel der Teilnehmer
- laufende Dokumentation des Diskussionsverlaufs anhand von Karten und/oder Flipcharts

Ausblick

- **Auswertung Ergebnisse Bürgerwerkstatt**
- **10. Juni 2015: 3. Arbeitskreis**
 - Zentren- und Standortkonzept
 - Nahversorgungskonzept
 - Sortimentsliste/Ansiedlungsleitsätze
 - Empfehlungen gesamtstädtisch/ Innenstadt

Vielen Dank für Ihr Interesse!



Einzelhandels- und Zentrenkonzept Lübben (Spreewald)

Bürgerwerkstatt 29.04.2015

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