

EINZELHANDELS-, POTENZIAL- UND TRAGFÄHIGKEITSANALYSE

Stadt Boizenburg - Chartfassung -

Hamburg, den 15. September 2021

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny (Sprecher)
Thomas Voßkamp
Sven Carstensen

Aufsichtsratsvorsitzender:
Bernhard H. Hansen
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058

bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax. +49 40 42 32 22-12

Untersuchungsanlass

- In Boizenburg stehen aktuell zwei größere Einzelhandelsvorhaben zur Gestaltung und Entscheidung an:
 1. Verlagerung/Erweiterung Rewe und ggf. Lidl im Siedlungsbereich der Geest
 2. Restrukturierung und Erweiterung des Boize-Centers im Bahnhofsbereich

- Hierzu soll als Entscheidungsgrundlage eine Tragfähigkeitsanalyse für Einzelhandelsverkaufsflächen erstellt werden.

- In beiden Fällen ist ferner Bauleitplanung erforderlich.
SO-Gebiete für großflächigen Einzelhandel müssen anhand der Zielvorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEPMV 2016), Kap. 4.3.2 "Einzelhandelsgroßprojekte" geprüft werden.

- Örtlich sind dafür zu bestimmen:
 - a) Zentraler Versorgungsbereich ("ZVB") nebst dessen räumlichen Umgriff;
 - b) Ortsspezifischer Katalog "zentrenrelevanter Sortimente".

Ohne a) kann keine wirksame Auswirkungsanalyse erstellt und ggf. das Integrationsgebot nicht geprüft werden.

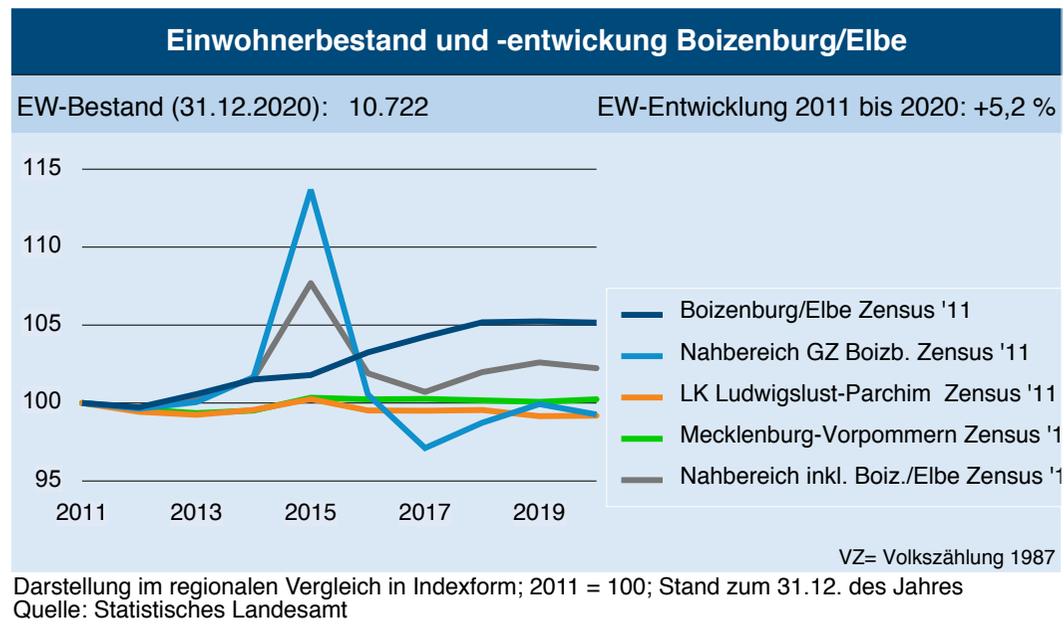
Ohne b) können an dezentralen Standorten im B-Plan keine zielkonformen Sortimentsfestsetzungen getroffen werden.

- Die o. g. Untersuchungsschritte sind üblicherweise Bestandteile eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Für Boizenburg liegt kein Einzelhandelskonzept vor. Daher nimmt die Potenzialanalyse diese Schritte auf. "ZVB" und Sortimentskatalog daraus sollten gesondert beschlossen werden. Sonst ist keine wirksame großflächige Einzelhandelsplanung möglich. Die Potenzialanalyse wurde am 23.7.2021 vorgelegt.

Untersuchungsziele

- Mit der Potenzialanalyse werden schwerpunktmäßig folgende Fragestellungen untersucht:
 - Welche Nachfrageplattform für Einzelhandel steht in Boizenburg
 - aktuell (konkret berechenbar)
 - mittelfristig (konkret prognostizierbar)absehbar zur Verfügung und welche Verkaufsflächentragfähigkeit für Handelsnutzungen lässt sich daraus ableiten?
 - Für welche Sortimente/Betriebstypen ergeben sich Ausbauspielräume; können diese absehbar an den jeweils vorhandenen Standorten umgesetzt werden, und wenn nicht, ist der Vorhabenstandort zur Aufnahme geeignet?
- Diese Untersuchung beinhaltet mit der Bestimmung und Abgrenzung eines oder mehrerer zentraler Versorgungsbereiche sowie der ortsspezifischen Ableitung zentrenrelevanter Sortimente bereits eine Reihe von Untersuchungsschritten, die ansonsten Bestandteil eines Einzelhandelskonzeptes wären. Sie müssten im Falle einer späteren Konzepterstellung nicht erneut durchgeführt werden.
- Die Potenzialanalyse dient der Orientierung; die enthaltenen Komponenten ZVB-Bestimmung und Aufstellung eines Kataloges zentrenrelevanter Sortimente bedürfen jedoch eines anschließenden Ratsbeschlusses um verbindlich zu werden.
- Die Potenzialanalyse gestattet eine Voreinschätzung anhängiger Planvorhaben auf ausreichende Tragfähigkeit im Gesamtnetz. Sie kann keine projektbezogene Auswirkungsanalyse ersetzen - diese ist als Abwägungsgrundlage in jedem Falle einzuholen.

Einwohnerentwicklung und - prognose



- Leicht steigende, aktuell stagnierende Einwohnerentwicklung in Boizenburg. 10.722 Einwohner zum 31.12.2020 2011 bis 2020 +5,2 %, besser als die Region
- Keine belastbare kleinräumige Prognose verfügbar. Für den Mittelbereich Hagenow insgesamt leicht rückläufige Erwartung, mittelfristig jedoch positiv: 2017 bis 2025 +0,5 % erwartet.
- Annahme für die Potenzialanalyse: geringfügig steigende Einwohnerzahl +0,3 % in Boizenburg bis 2025
- Boizenburg beeinflusst Einwohnerentwicklung durch Baulandentwicklung in Grenzen selbst und profitiert bereits von der Nähe zur Metropolregion Hamburg: Negativer Auspendlersaldo steigt (derzeit -1.500). Größter Zielort für Auspendler: Hamburg mit 600 dort Beschäftigten.

Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche

- **ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE - Begriffsdefinition/Charakteristik**
 - BVerwG (Az 4C 7.07/11. Oktober 2007)
 - " Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben."

- **Standortvoraussetzungen:**
 - Kein verbindlicher Kriterienkatalog verfügbar, daher Gewichtung- und Auslegungsspielräume. Wichtig ist eine stringente Systematik innerhalb der Standortgemeinde.

 - Städtebauliche (siedlungsstrukturelle) Integration
 - => idealerweise gewachsene Zentrumsanlagen im Siedlungsschwerpunkt

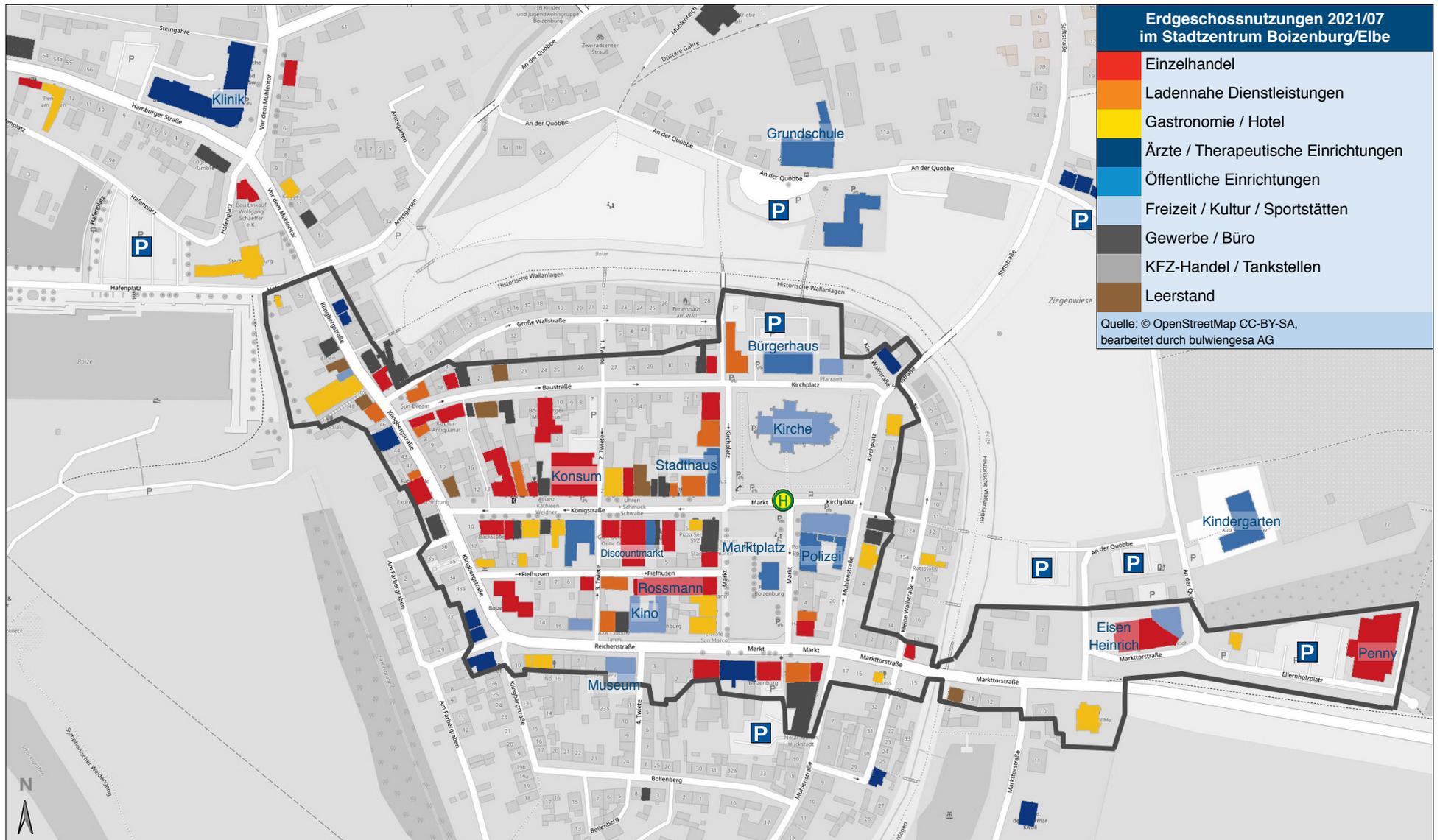
 - Breites Handels- und Dienstleistungsangebot mit ausreichender "Masse"
 - => Richtwert Mindest-VKF > 1.000 qm , ca. 10 Verkaufsstellen
 - => bei kleineren und Sub-Zentren Schwerpunkt Deckung der Nahversorgung; mindestens ein zukunftsfähiger Lebensmittelmarkt enthalten, nahbereichsübergreifende Versorgungsfunktion
 - Vgl. hierzu OVG NRW 15. Februar 2012 (Az 10 D 32/11.NE)

 - Verkehrliche Erschließung fließender/ruhender Verkehr (Stellplatzausstattung) gelöst.

 - Der Versorgungsfunktion angemessene ÖPNV-Anbindung (bei Nahversorgungszentren auf Grund der geringen Reichweite ggf. vernachlässigbar)

 - Geeignetes Baurecht: MK, MI, SO-Gebiete

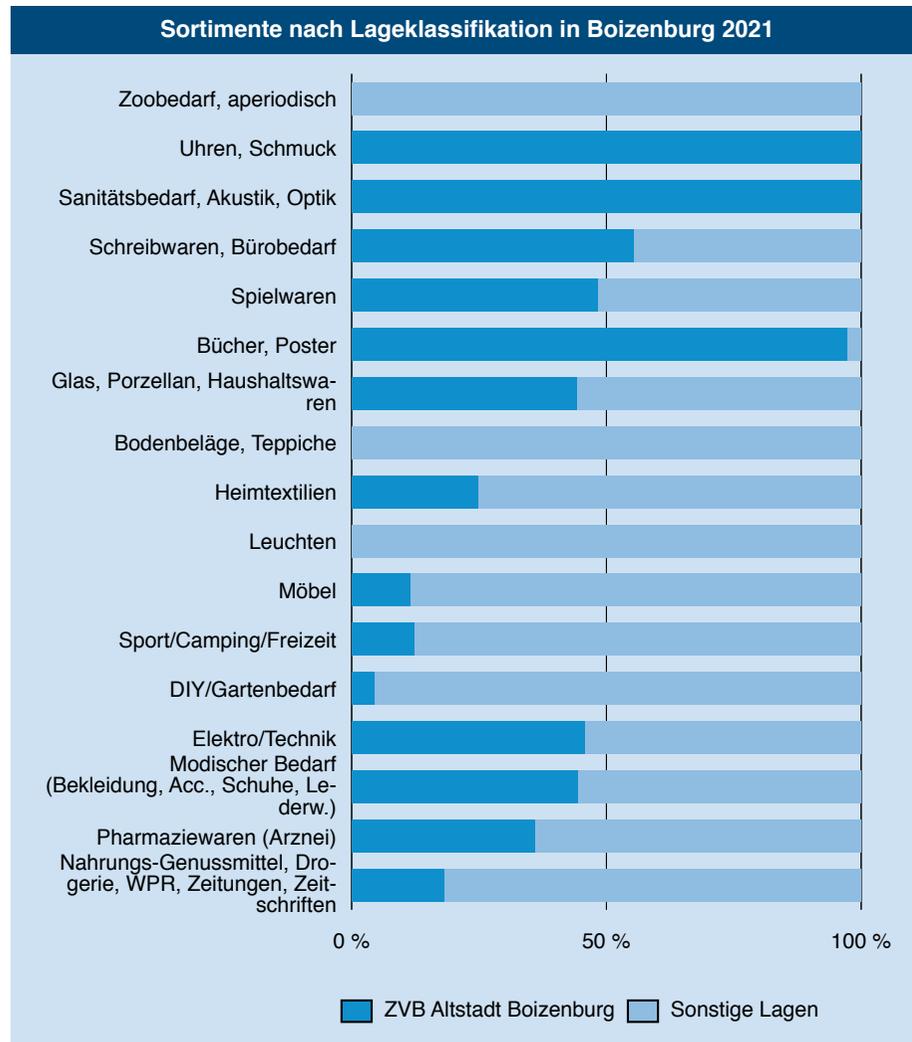
Zentraler Versorgungsbereich "Altstadt" Abgrenzungsvorschlag bulwiengesa AG



Handelsstandorte in Boizenburg und Stadtgliederung



Sortimente nach Lageklassifikation



Marktanteil Altstadt:
- nach VKF 20 %
- nach Umsatz 24 %

In vielen üblicherweise innenstadtrelevanten Sortimenten hält die Altstadt nur einen nachrangigen Marktanteil.

- Historische, kleinteilige Parzellierung und Kubatur
- Fachmarktfächen kaum verfügbar
- Siedlungsstrukturelle Asymmetrie
- Suboptimaler Anschluss an Hauptverkehrsträger.

Die Altstadt ist allein nicht in der Lage, ein adäquates zentralörtliches Angebot bereitzustellen.

Etablierter Lagebereich hierfür:
Boize-Center/Bahnhofstraße

Gestaltung einer verträglichen Arbeitsteilung erforderlich.

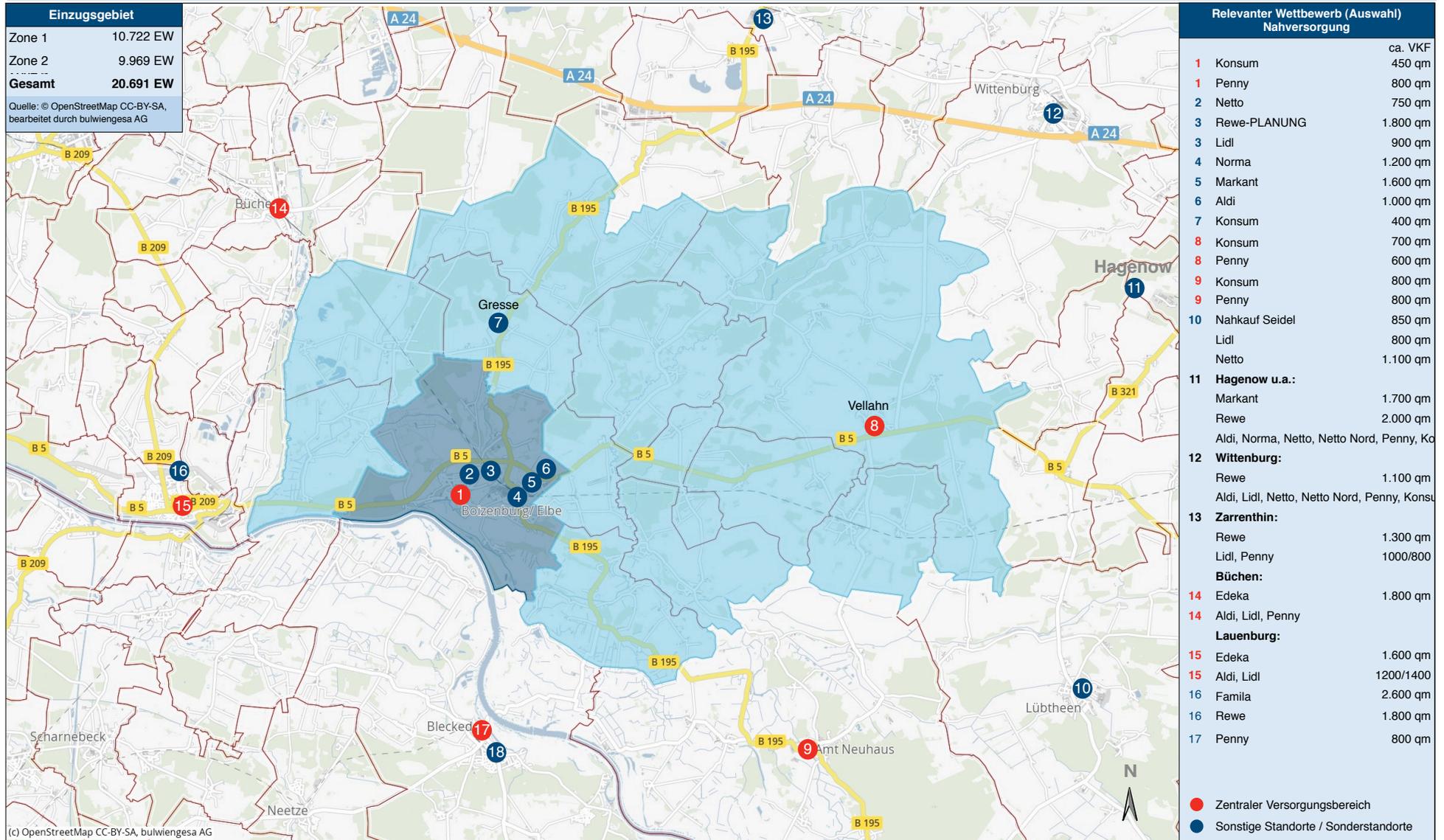
Sortimentskatalog für Boizenburg

Vorschlag Boizenburger Sortimentsliste: Katalog zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)		Nicht zentrenrelevante Sortimente (beispielhaft)
	darin nahversorgungsrelevante Sortimente	
Bekleidung und Sportbekleidung	Lebensmittel	Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik
Schuhe und Sportschuhe	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmaziewaren	Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video
Lederwaren	Getränke ¹	Bau- und Heimwerkerbedarf
Spielwaren	Tabakwaren	Bad- und Sanitärbedarf
Schreibwaren/Bürobedarf	Zeitungen/Zeitschriften	Freilandpflanzen und Gartenbedarf
Uhren/Schmuck	Blumen, Floristik	Zoobedarf
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik		Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel
Geschenkartikel		Leuchten
Bücher		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf		Fahrzeuge, Kfz-Teile und -Zubehör
Musikalien, Kunstgegenstände		Fahrräder und Zubehör
Heimtextilien		Sportartikel (Hardware, spezielle Sportarten)
		Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör
		Rollläden und Markisen

¹ Als eigenständige und auf ein Teilsortiment beschränkte Vertriebsform "Getränkemarkt" aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrorientierter/Gewerbegebietslage

Einzugsgebiet, Marktzonegliederung



Nachfragevolumen – aktuell und Mittelfristprognose

Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet				
Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.			
	2020	2025*	Δ absolut	Δ in %
Periodischer Bedarf	73,5	81,3	7,8	10,6
Aperiodischer Bedarf	45,6	45,6	0,0	0,1
davon				
Modischer Bedarf	11,6	10,3	-1,3	-11,2
Elektro/Technik	6,4	6,4	-0,1	-1,1
Bau/Garten/Heimwerken	11,1	12,1	1,1	9,6
Einrichtungsbedarf	8,5	8,8	0,3	3,3
Sonstige Hartwaren/ Persönlicher Bedarf	8,0	8,1	0,1	0,7
Einzelhandel gesamt	119,1	126,9	7,8	6,6

- 62 % des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens im Einzugsgebiet entfallen auf nahversorgungsrelevante Sortimente ("Periodischer Bedarf")
- 53 % des Nachfragevolumens sind im Stadtgebiet Boizenburg ansässig.
- Die Entwicklungsperspektiven sind u. a. durch Marktanteilsgewinne des Onlinehandels unterschiedlich.

Wachstumspotenziale v. a. für Nahversorgung, DIY/Sport/Fahrräder.

Deutlich rückläufig: modischer Bedarf.

Tragfähigkeitsermittlung – Zielumsatz anhand von Kaufkraftbindungsquoten

Ableitung rechnerisch tragfähiger Flächenpotenziale im Verflechtungsraum Boizenburg/Elbe – Gegenwart 2020									
Sortiment	Bestand Umsatz	Ziel- Umsatz	Auskömmliche Auslastung		Rechnerisch tragfähige Verkaufsfläche		Vorhandene Verkaufsfläche	Rechnerische Fächenreserve	
			Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.	Euro/qm VKF p. a. von	bis		qm von	qm bis
Periodischer Bedarf	42,9	48,4	4.100	4.500	10.751	11.800	9.550	1.201	2.250
Arzneimittel	3,1	3,1	20.000	24.000	130	156	130	0	26
Modischer Bedarf	5,0	5,6	2.100	2.300	2.439	2.671	2.150	289	521
Elektro/Technik	1,0	1,3	4.500	5.300	242	285	190	52	95
Heimwerker-/Gartenbedarf	6,3	6,5	1.100	1.200	5.427	5.921	5.370	57	551
Freizeit-/Sportbedarf	1,4	1,8	1.800	2.200	799	977	560	239	417
Möbel/Einrichtung	3,0	3,0	1.200	1.500	2.000	2.499	2.000	-0	499
HHW/GPK	0,9	1,1	1.000	2.000	552	1.104	900	-348	204
Bücher/Poster	0,6	0,6	3.500	4.500	138	177	190	-52	-13
Spielwaren	0,4	0,4	1.900	2.200	168	195	160	8	35
Papier-/Schreibwaren	0,4	0,4	1.900	2.200	186	216	180	6	36
Sonstige Hartwaren/Persönl. Bedarf	1,7	1,9	4.500	7.000	274	426	270	4	156
Total	66,7	74,1	2.803	3.206	23.106	26.426	21.650	1.456	4.776

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Ergebnis

- Bei schwacher Einwohnerbasis recht gute Bedingungen für starke zentralörtliche Funktion durch relative Alleinlage im ländlichen Raum und große Distanzen zu übergeordneten Zentren.
=> Relativ hohe Kaufkraftbindung durchsetzbar.
- Umgekehrt muss Boizenburg auch Haushalte in der Peripherie auf sich orientieren können:
=> Attraktive und ausgewogene Einzelhandelslandschaft erforderlich
- Siedlungsstrukturelle Gegebenheiten:
Dreiteilung der Siedlungsschwerpunkte sind eine Herausforderung an das Nahversorgungsnetz
- Prioritätenbildung beim Ressourceneinsatz erforderlich
(Zusätzlich tragfähige Flächenpotenziale sind eine Ressource, die nur begrenzt eingesetzt werden kann)
- Realistische Ziele:
 - Angemessene Umlandausstrahlung durch leistungsfähige Einzelhandelsausstattung und städtebaulich attraktive Innenstadt;
 - Auskömmliche Arbeitsteilung zwischen
 - Innenstadt (Fachhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, kulturelle und therapeutische Einrichtungen)
 - Boize-Center/Bahnhofstraße (Fachmarktformate)
 - dezentralem Nahversorgungsnetz.
 - Wohnungsnaher Zugang zu Nahversorgung

bulwiengesa AG

Moorfuhrtweg 13
22301 Hamburg
Telefon (040) 42 32 22 - 0
www.bulwiengesa.de
hamburg@bulwiengesa.de

Wallstraße 61
10179 Berlin
Telefon (030) 27 87 68 - 0

Huyssenallee 74
45128 Essen
Telefon (0201) 87 4696 - 60

Eschersheimer Landstraße 10
60322 Frankfurt/Main
Telefon (069) 75 61 467 - 60

Nymphenburger Straße 5
80335 München
Telefon (089) 23 23 76 - 0
