

# Fortschreibung des Regionalen Zentren- und Märktekonzeptes Neckar-Alb



**Verbandsversammlung**

*Zentrale Ergebnisse*

ppa. Matthias Prüller

## Übersicht

### Ziele:

- **Fortschreibung der Einzelhandelsdaten** in der Region
- Erkenntnisse zur **Entwicklung des Einzelhandels** in der Region seit 2010
- **Effekte der bisherigen Einzelhandelssteuerung** auf die Ziele
  - Flächendeckende Grund- / Nahversorgung
  - Stärkung der Innenstädte und Ortsmitten
- **Konsequenzen**



## Inhalte

### **A. Bestandsituation Neckar-Alb**

### **B. Entwicklung im Einzelhandel**

- Trends im Einzelhandel und Entwicklung in der Region
- Trends im Online-Handel und Konsequenzen für die Region
- Entwicklungen in der Region Neckar-Alb im Detail

### **C. Evaluation zentraler Ziele**

- Flächendeckende Grund- / Nahversorgung
- Stärkung der Innenstädte und Ortsmitten

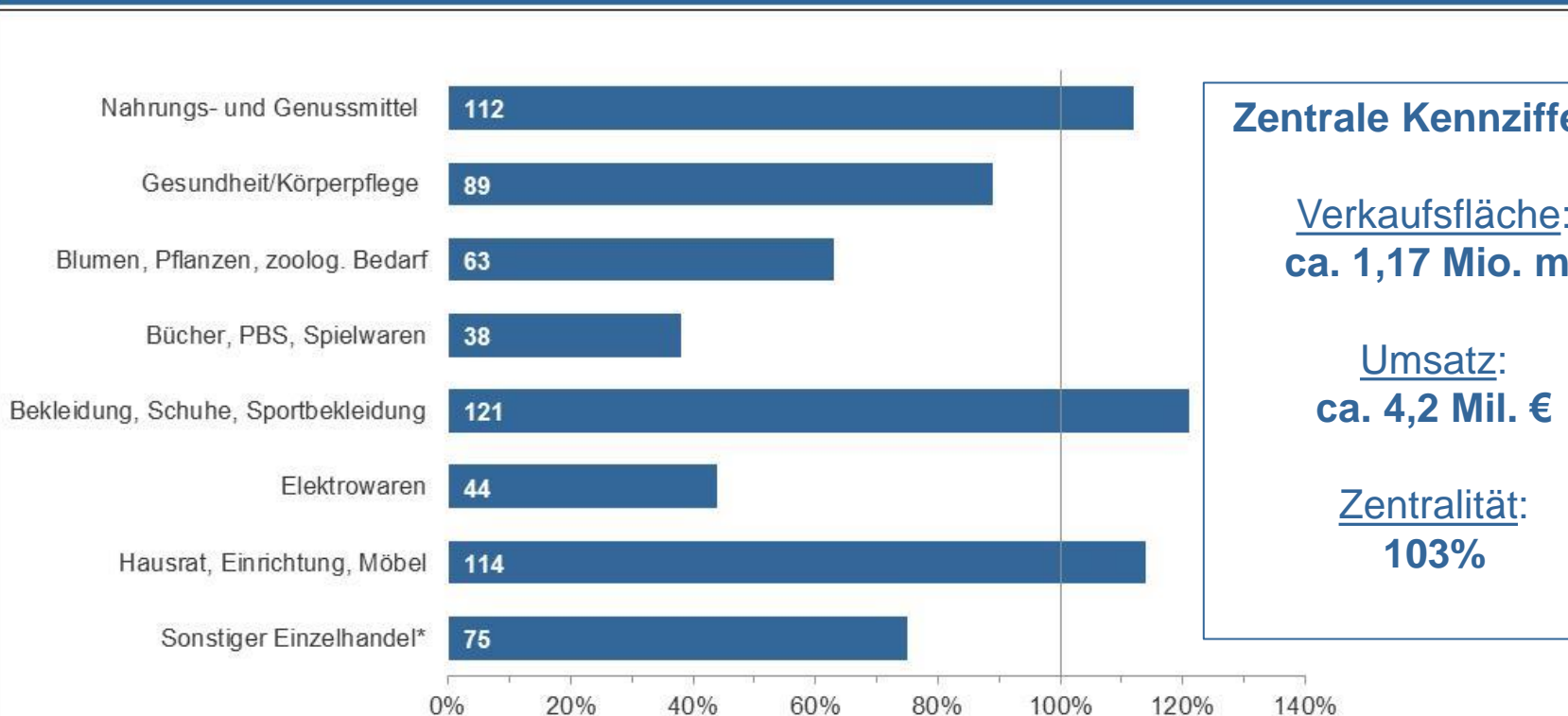
### **D. Konsequenzen für die künftige Einzelhandelssteuerung**

- Nahversorgungstandorte
- Zentralörtliche Versorgungskerne
- Ergänzungsstandorte

### **E. Fazit**

# A. Bestandssituation in der Region Neckar-Alb

## Zentralitätskennziffern nach den Hauptwarengruppen in der Gesamtregion Neckar-Alb



**Zentrale Kennziffern:**

Verkaufsfläche:  
**ca. 1,17 Mio. m<sup>2</sup>**

Umsatz:  
**ca. 4,2 Mil. €**

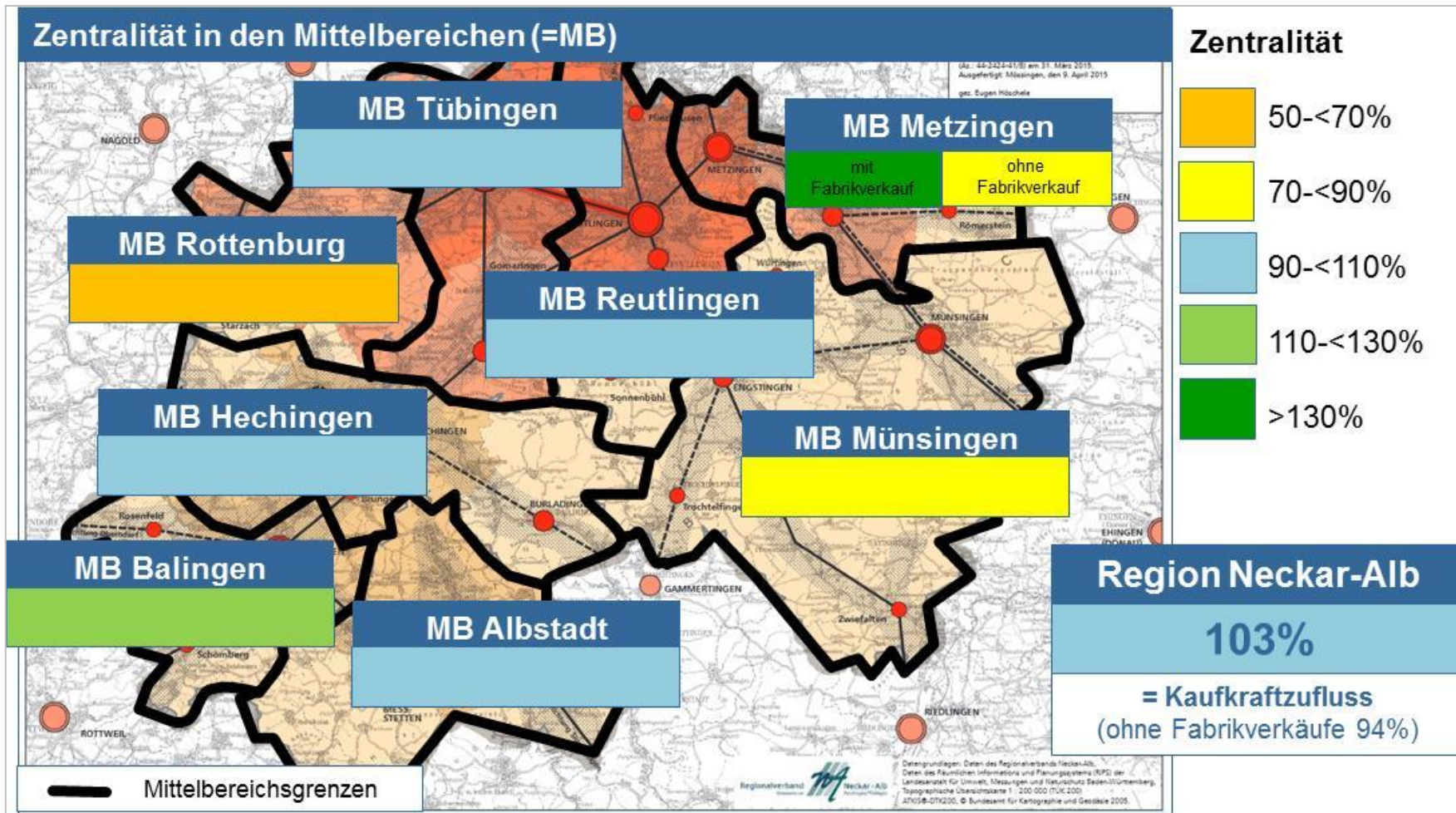
Zentralität:  
**103%**

\* Sonstiger Einzelhandel = u.a. Bau- und Heimwerker, Optik, Uhren / Schmuck

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

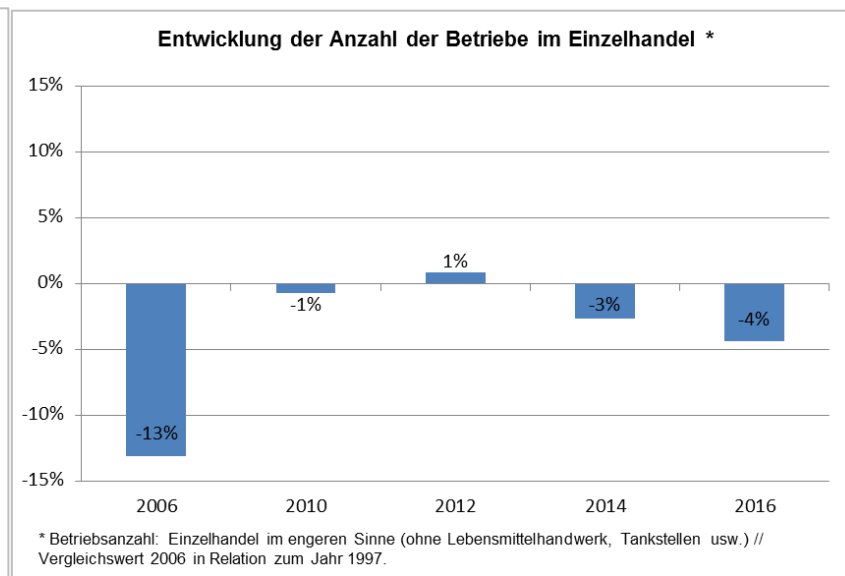
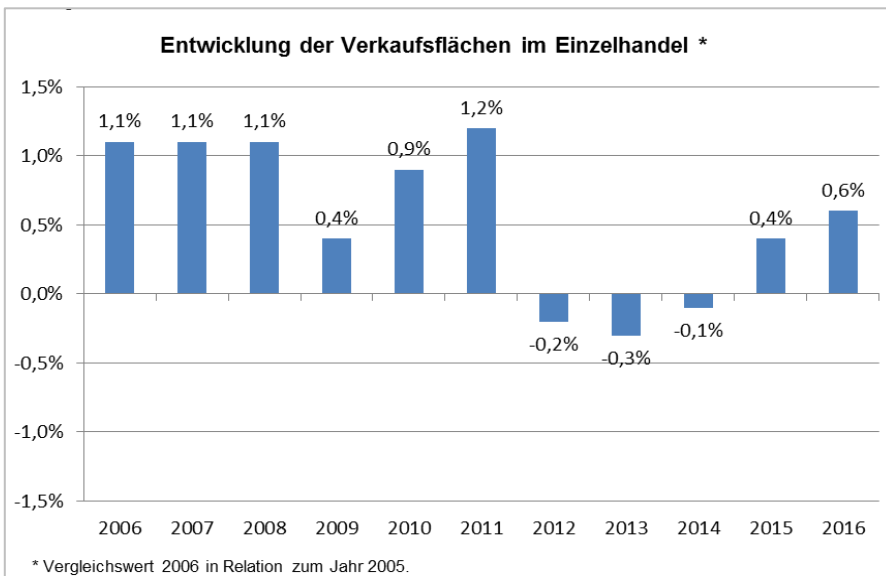


# A. Bestandssituation in der Region Neckar-Alb



## B. Entwicklung im Einzelhandel

### Vergleich Trends und Entwicklung in der Region Neckar-Alb



### Entwicklung Verkaufsfläche und Anzahl der Betriebe in Deutschland:

→ Abnahme an Betrieben

→ Verkaufsfläche pro Betrieb wird größer

### Entwicklung Betriebsanzahl:

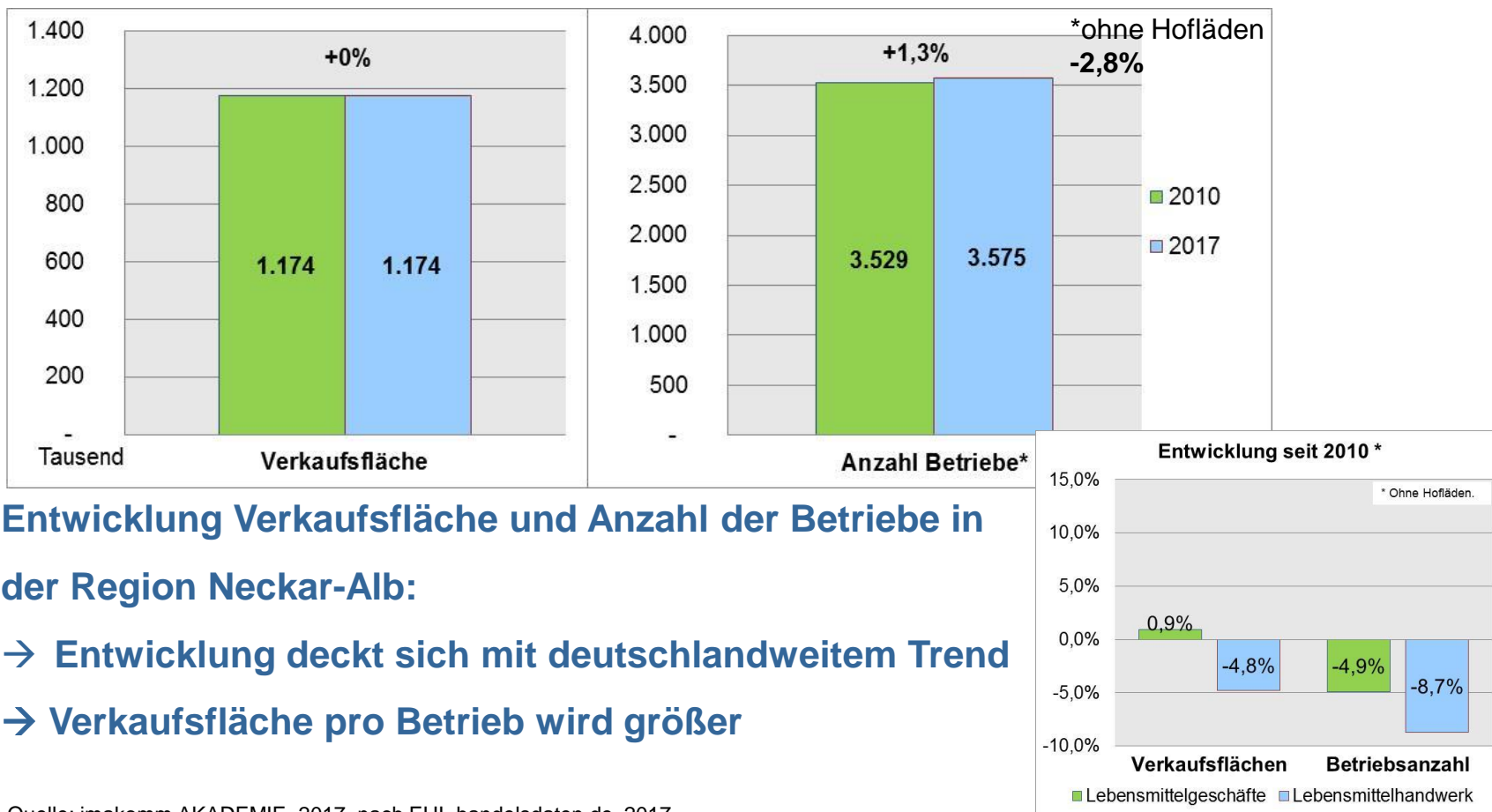
**Bäckereifachgeschäfte (2008-2014): - 6%**

**Fleischerhandwerk (2009-2016): - 8%**

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, nach EHI, handelsdaten.de, 2017.

## B. Entwicklung im Einzelhandel

### Vergleich Trends und Entwicklung in der Region Neckar-Alb



Entwicklung Verkaufsfläche und Anzahl der Betriebe in der Region Neckar-Alb:

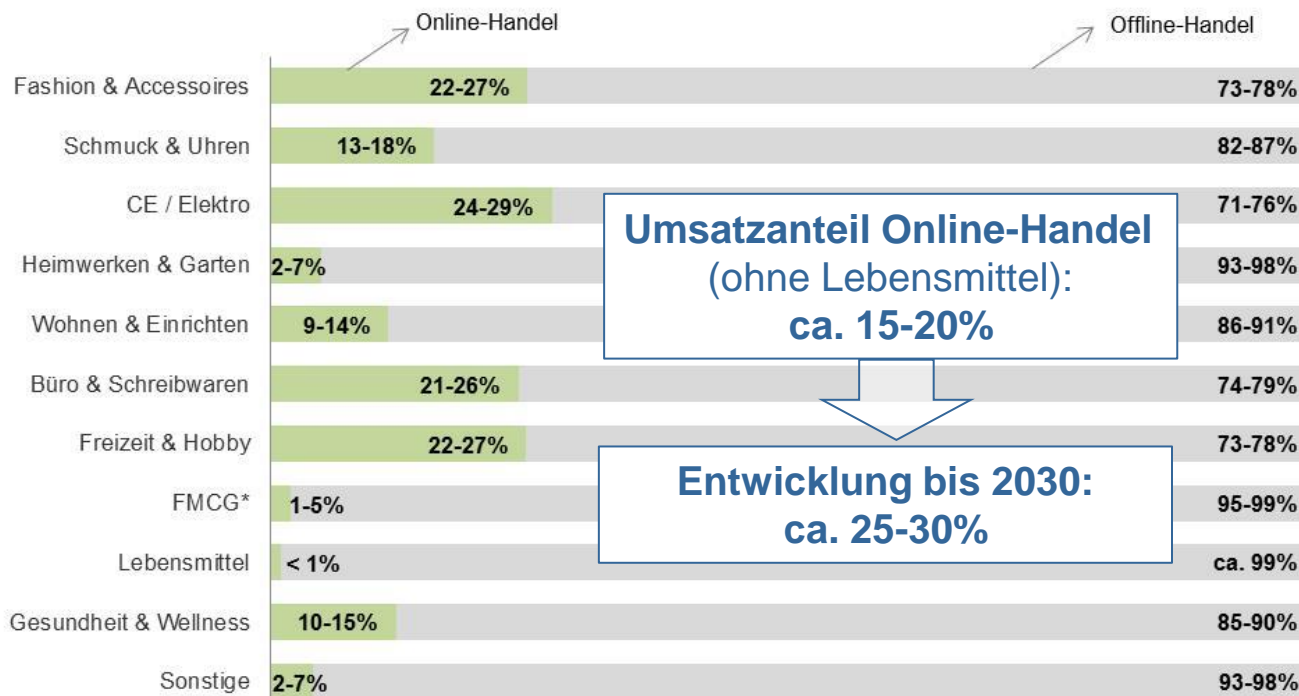
- Entwicklung deckt sich mit deutschlandweitem Trend
- Verkaufsfläche pro Betrieb wird größer

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, nach EHI, handelsdaten.de, 2017.

## B. Entwicklung im Einzelhandel

### Trends im Online-Handel und Konsequenzen für die Region

Umsatzanteil des Online Handels am gesamten Handelsvolumen in einzelnen Sortimenten 2016 (in Prozent) in Deutschland



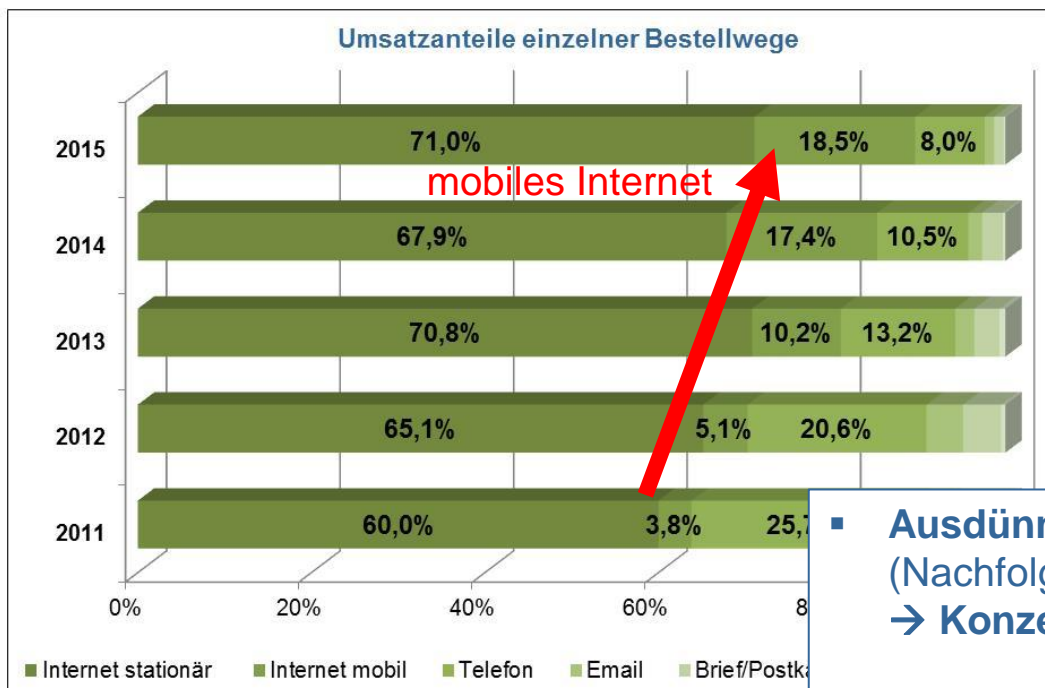
\* FMCG = Fast Moving Consumer Goods, also Güter des täglichen Bedarfs wie Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: Eigene Darstellung nach HDE-Online-Monitor 2017, imakomm AKADEMIE 2018.



## B. Entwicklung im Einzelhandel

### Trends im Online-Handel und Konsequenzen für die Region



Quelle: Eigene Darstellung nach bevh 2015, imakomm AKADEMIE 2018.

- **Ausdünnung stationärer Einzelhandel** (Nachfolgeproblematik)  
→ **Konzentration von Handel** elementar
- **Multichannel-Ansatz** gewinnt durch **steigende Internet-Mobilität** an Bedeutung („click & collect“, „same day delivery“)  
→ **ROPO-Effekte verstärkt nutzen**

## B. Entwicklung im Einzelhandel

### Entwicklungen in der Region im Detail

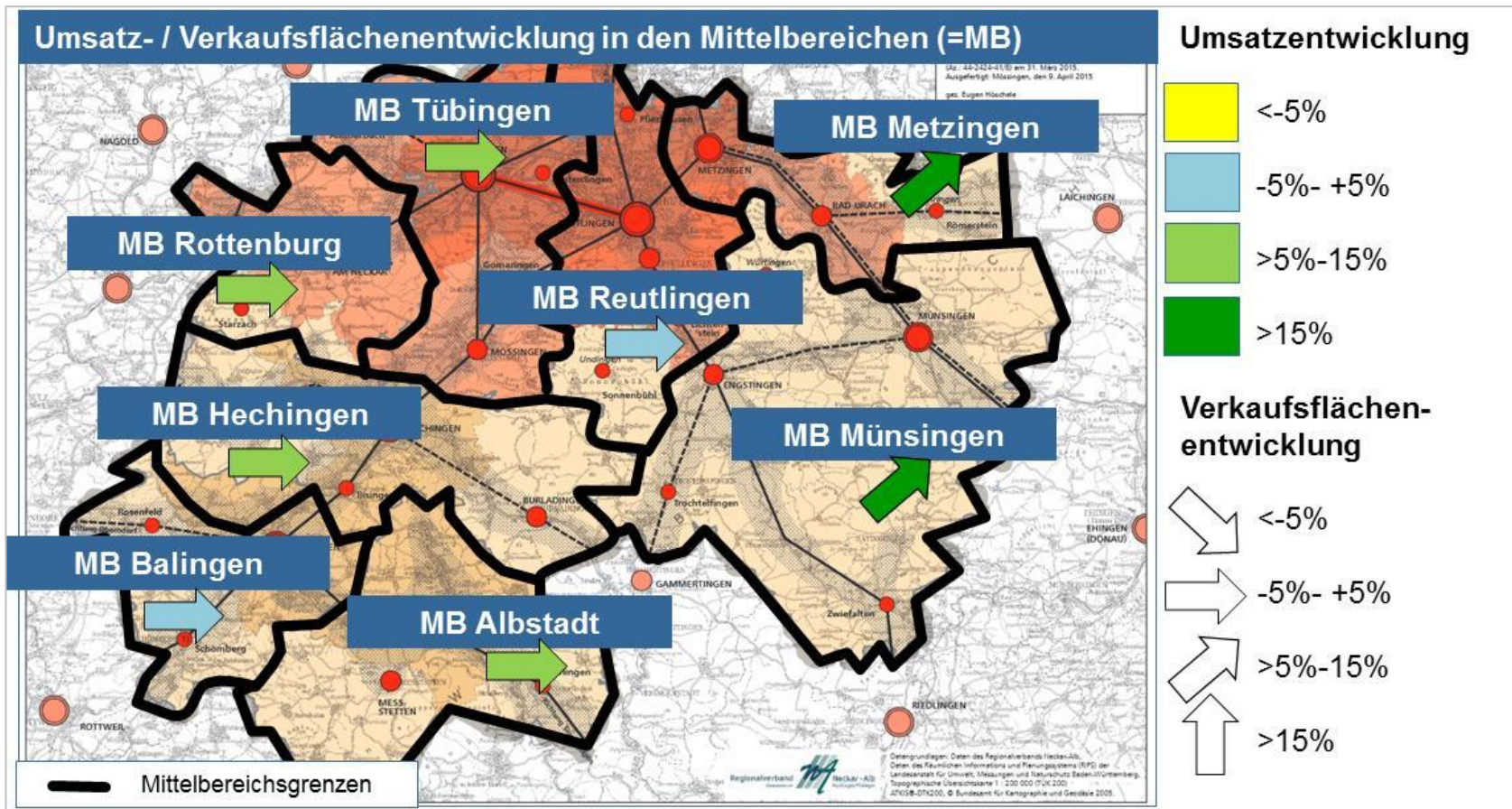
#### Kaufkraft- und Umsatzentwicklung in der Region Neckar-Alb



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, \*Basisdaten Kaufkraft: GfK, 2017. // Hinweis: Alle Angaben gerundete Werte.

## B. Entwicklung im Einzelhandel

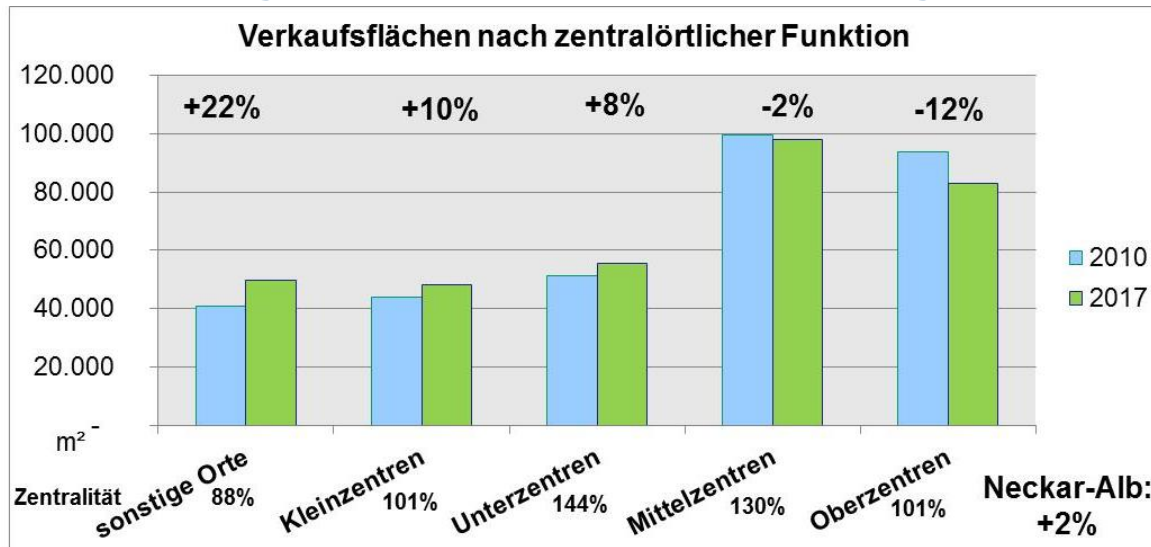
### Entwicklungen in der Region im Detail



## C. Evaluation Zentraler Ziele

### Flächendeckende Grund- und Nahversorgung

#### Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich



**Stärkung der Versorgung in Unterzentren, Kleinzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktion ist gelungen!**

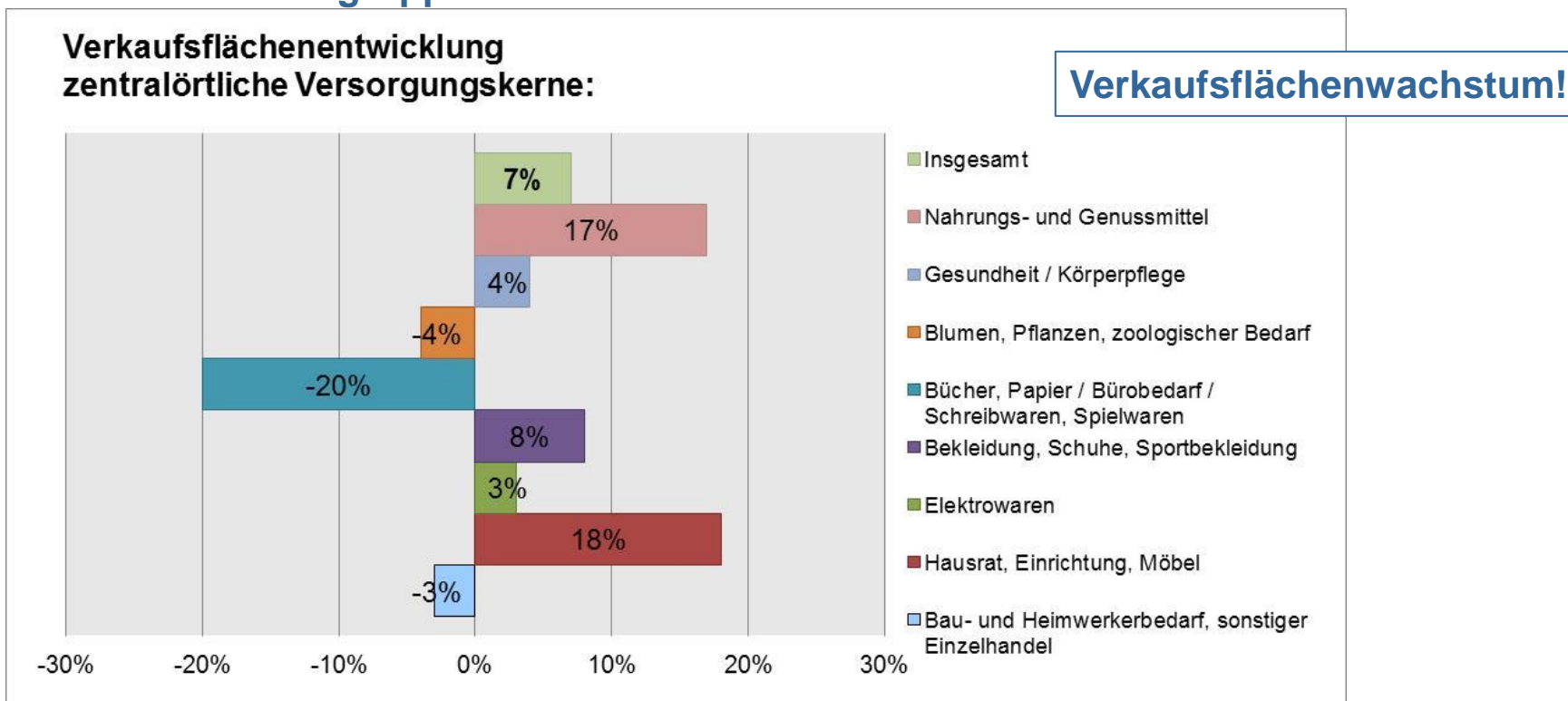
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017. // Hinweis: Alle Angaben gerundete Werte.

- **Kleinflächenkonzepte** (regionale Produkte, Hofläden) gewinnen an Bedeutung
- **Rückgang Lebensmittelhandwerk**
- **Flächenwachstum bedeutet Verdrängungswettbewerb**

## C. Evaluation Zentraler Ziele

### Stärkung der Innenstädte und Ortsmitten

Entwicklung der Verkaufsflächen in den zentralörtlichen Versorgungskernen nach Sortimentsgruppe



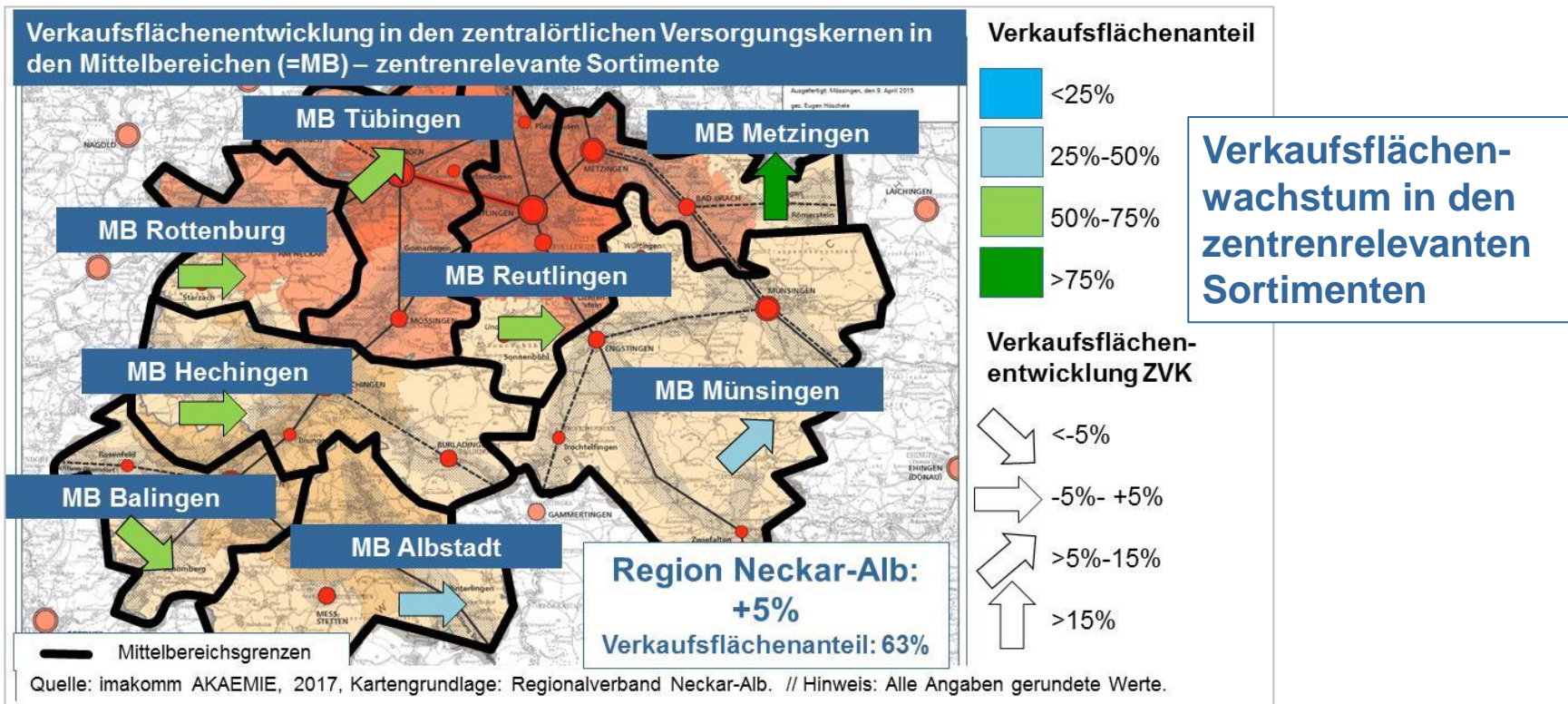
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017. // Hinweis: Alle Angaben gerundete Werte.



# C. Evaluation Zentraler Ziele

## Stärkung der Innenstädte und Ortsmitten

Entwicklung der Verkaufsflächen in den zentralörtlichen Versorgungskernen in den Mittelbereichen in allen zentrenrelevanten Sortimenten



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017, Kartengrundlage: Regionalverband Neckar-Alb. // Hinweis: Alle Angaben gerundete Werte.

## D. Konsequenzen für die künftige Einzelhandelssteuerung

### Nahversorgungstandorte

- **Grund- und Nahversorgung** konnte **verbessert** werden.
- Zukünftig: vor allem **Schließung räumlicher Versorgungslücken** (Verdrängungswettbewerb).
- Steuerung über **kommunales Nahversorgungskonzept** zur räumlichen Optimierung der Versorgungssituation.  
(Verbesserung der flächendeckenden und fußläufig erreichbaren Versorgung)
- **neue Nahversorgungsstrategien** (Dorfläden, mobile Versorgungsstationen, Verkaufsautomaten, Abholstationen oder Lieferservice) **auch interkommunal abgestimmt anstreben**.  
(Trend: regionale Produkte, Wirtschaftlichkeit großer Betriebe in kleinen Kommune ohne Kaufkraftabzug aus dem Umland kaum möglich)

**Das Ziel einer „flächendeckenden Grund- und Nahversorgung“ sollte weiterhin verfolgt werden. Entsprechende Instrumente stehen mit der letzten Fortschreibung des Regionalplans Neckar-Alb auch auf Stadtteilebene für die zentralen Orte zur Verfügung. Auf kommunaler Ebene sind „neue Nahversorgungsstrategien“ zu empfehlen.**

## D. Konsequenzen für die künftige Einzelhandelssteuerung

### Zentralörtliche Versorgungskerne

- In einigen Sortimenten noch **Potenziale vorhanden** (werden zudem künftig nicht zunehmen!).
- **Ansiedlungen außerhalb** würden **Potenziale beschneiden** (= restriktive Ansiedlungspolitik weiterhin notwendig).
- **Lebensmittel- und Drogeriemärkte** sowie die Sortimentsgruppe **Bekleidung / Schuhe / Sport** wichtige **Frequenzbringer**, zudem **Apotheken, Arztpraxen / Ärztehäuser** oder **Banken**.
- Bedeutung von **Frequenzbringern außerhalb des Einzelhandels** wird weiter zunehmen. (öffentliche Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Freizeitangebote, gastronomische Angebote)
- **Vermeidung von Konkurrenzstandorte** außerhalb der Innenstädte und Ortsmitten. (nicht nur im Einzelhandel!)

**Eine Fortsetzung der Strategie der „Stärkung der Innenstädte und Ortsmitten“ wird weiterhin als elementar gesehen. Die Ausweisung der zentralörtlichen Versorgungskerne hat sich nachweislich bewährt.**

## D. Konsequenzen für die künftige Einzelhandelssteuerung

### Ergänzungsstandorte

- **Angebotsabnahme** seit 2010 begründet auf **Wegfall einzelner großer Betriebe**, **kein Trend** erkennbar.
- **Positive Entwicklung** (+5% Verkaufsfläche) der Sortimente des **langfristigen Bedarfs** in den **Vorbehaltsgebieten**.
- **Bestehende Regelungen** des Regionalplans weisen **ausreichende Flexibilität** für Ansiedlungen auf.
- **Vermeidung** des Aufbaus **von Einzelhandelsflächen als Konkurrenz zu Gewerbeflächen**.
- **Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente** ist zum Schutz der zentralörtlichen Versorgungskerne **weiterhin notwendig**.

**Ergänzungsstandorten sollten weiterhin die primär zu besetzenden Flächen für nicht zentrenrelevante Sortimente außerhalb der ZVKs sein. Zwingend ist weiterhin die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente. Zugleich gilt es, grundsätzlich vorhandene Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer künftigen Nutzung zu bewerten und mit der Gewerbeentwicklung abzustimmen. Hierzu ist die Umsetzung von Gewerbeflächenentwicklungskonzepten zu empfehlen.**

## E. Fazit

- Die Einzelhandelsentwicklung in der Region Neckar-Alb kann insgesamt positiv bewertet werden. Die Einzelhandelssteuerung ist nachweislich erfolgreich!
- Künftig: Einzelhandelssteuerung weiter wie bisher notwendig. Die Ziele „Stärkung Innenstädte und Ortsmitten“ und „flächendeckende Grund- und Nahversorgung“ sollten zwingend beibehalten werden.
- Ansiedlungen (insbesondere in der Nahversorgung) konnten erfolgreich durchgeführt werden → wichtiger Erfolgsfaktor: frühzeitige Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden
- Einzelhandelsentwicklungen langfristiger Sortimente außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne dürfen nicht Gewerbeflächenentwicklungen beeinträchtigen. Entwicklung von Einzelhandel innerhalb der ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete daher weiter erforderlich.



## Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



## Rechtliche Hinweise

Die vorliegenden Unterlagen sind Teil einer mündlichen Präsentation und nur im Gesamtzusammenhang vollständig.

Die vorliegenden Unterlagen fallen unter die §§ 2 Abs. 2, 31 Abs. 2 UrhG und das europäische Recht. Die Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung als Platzhalter oder zu Layoutzwecken verwendeter Fotos oder Abbildungen, für die keine Rechte vorliegen, können Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Speicherung oder Nutzung sowohl im Ganzen als auch in Teilen bedeutet die Übernahme des vollen Haftungsrisikos gegenüber den Rechteinhabern, die Freistellung der imakomm AKADEMIE GmbH von allen Ansprüchen Dritter und das Tragen der Kosten einer eventuellen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die imakomm AKADEMIE GmbH.

Es ist nicht gestattet, die vorliegenden Unterlagen im Ganzen oder in Teilen in Dokumentationen oder Protokollen widerzugeben. Am geistigen Eigentum der imakomm AKADEMIE GmbH und ihrer Mitarbeiter werden durch Veranstalter keinerlei Rechte erworben.

Medienhinweis:

Aus den vorliegenden Unterlagen darf nicht zitiert werden. Bitte wenden Sie sich für eine Freigabe von Zitaten an die imakomm AKADEMIE GmbH, Telefon 0 73 61 / 5 28 29 0, [info@imakomm-akademie.de](mailto:info@imakomm-akademie.de)