

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

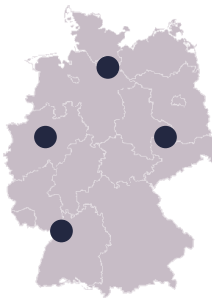
für die Stadt Speyer

—

1. Arbeitskreissitzung 21 | 02 | 2018

Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Stadt + Handel bundesweit tätig für öffentliche und private Auftraggeber



Einzelhandel und Stadtentwicklung

Absatzwirtschaft

Städtebau &
Stadtplanung

Bauplanungsrecht

Team: 45 Mitarbeiter

Raumplaner/
Stadtplaner

(Wirtschafts-)
geographen

Sozial- und
Kulturwissenschaftler

Handelsimmobilien-
kaufleute

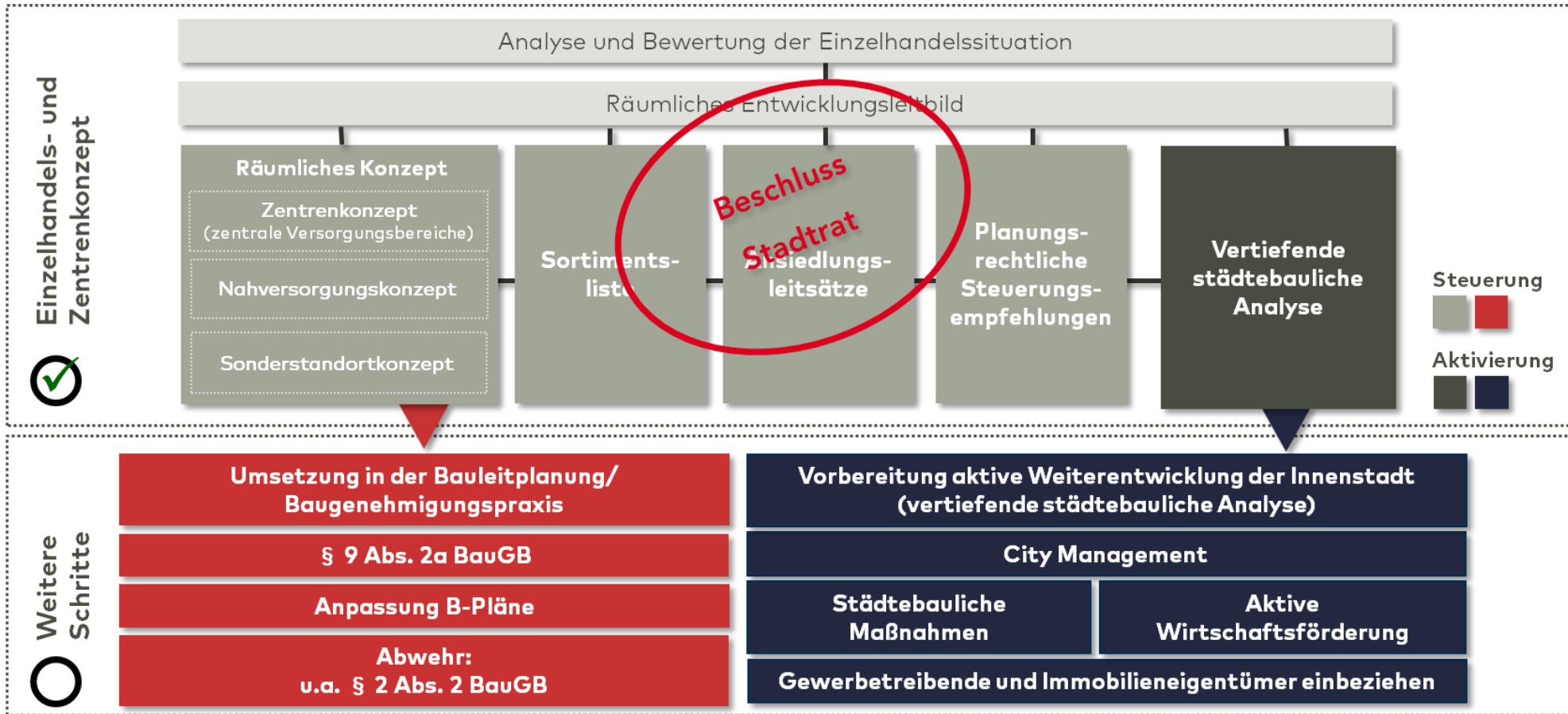
Fachbezogene
Kooperationen

Die Rolle des Einzelhandelskonzepts

- Grundlage den Wandel im Handel aktiv zu begleiten / Einkaufslagen strategisch zu sichern und zu entwickeln
- Sicherung/Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung
- Berücksichtigung der Vorgaben der Landesplanung/Regionalplanung
- Aufzeigen eines absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens als Beurteilungsgrundlage für aktive Steuerung künftiger Neuansiedlungen
- Basis für einzelhandelsbezogene Bauleitplanung
- Planungssicherheit für Stadt und Investoren
- ‚Aktive‘ Standortentwicklung

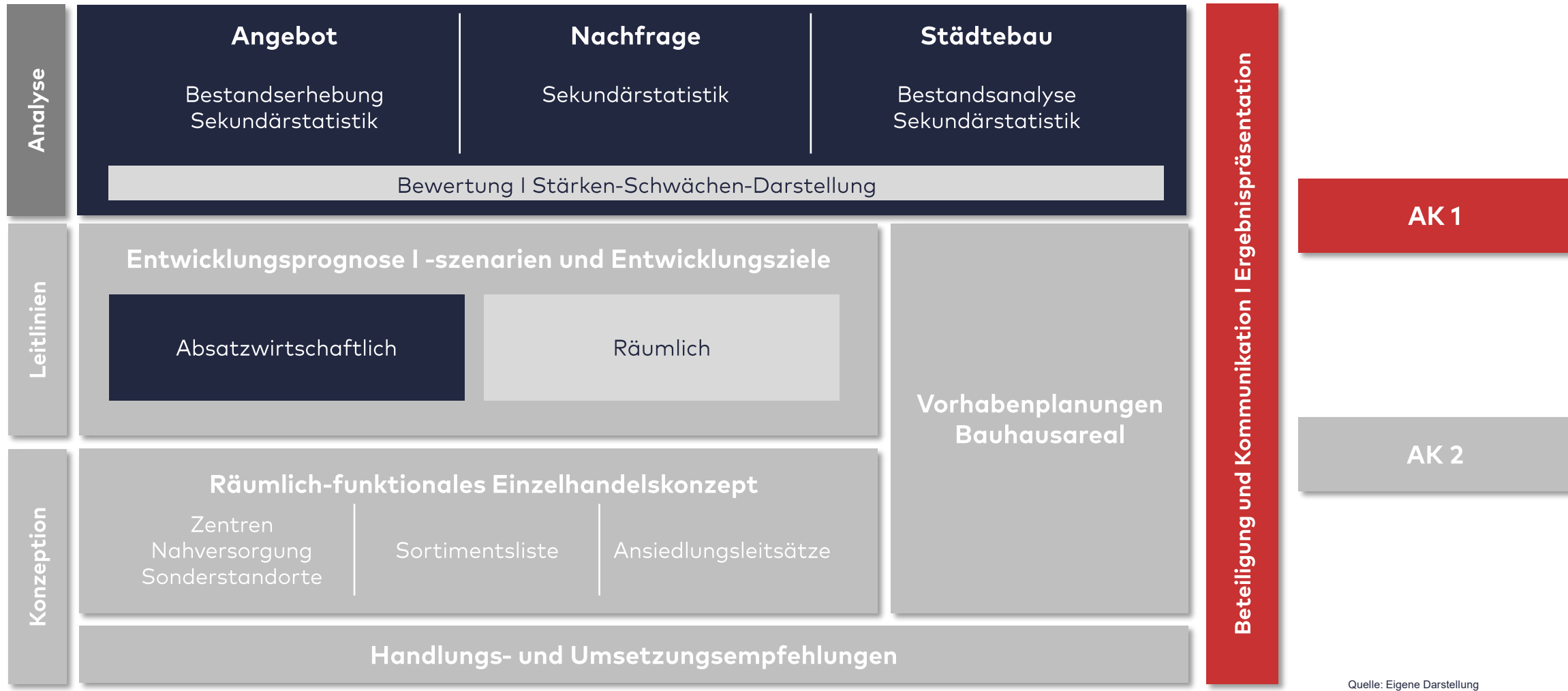
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB → Beschluss des Konzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept

Einzelhandelskonzept als Grundlage weitere Maßnahmen



Quelle: Eigene Darstellung

Bausteine des Konzepts



Quelle: Eigene Darstellung

Trends

Trends | Nachfrage | Angebot | Standortbereiche | Potenziale |
Ausblick

Angebotsseite

Wandel der Organisationsformen



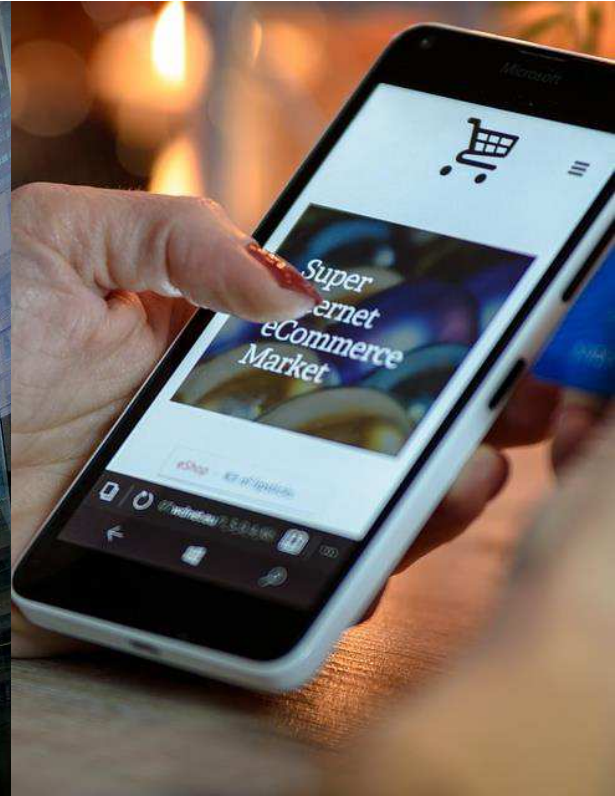
Filialisierung



Spezialisierung



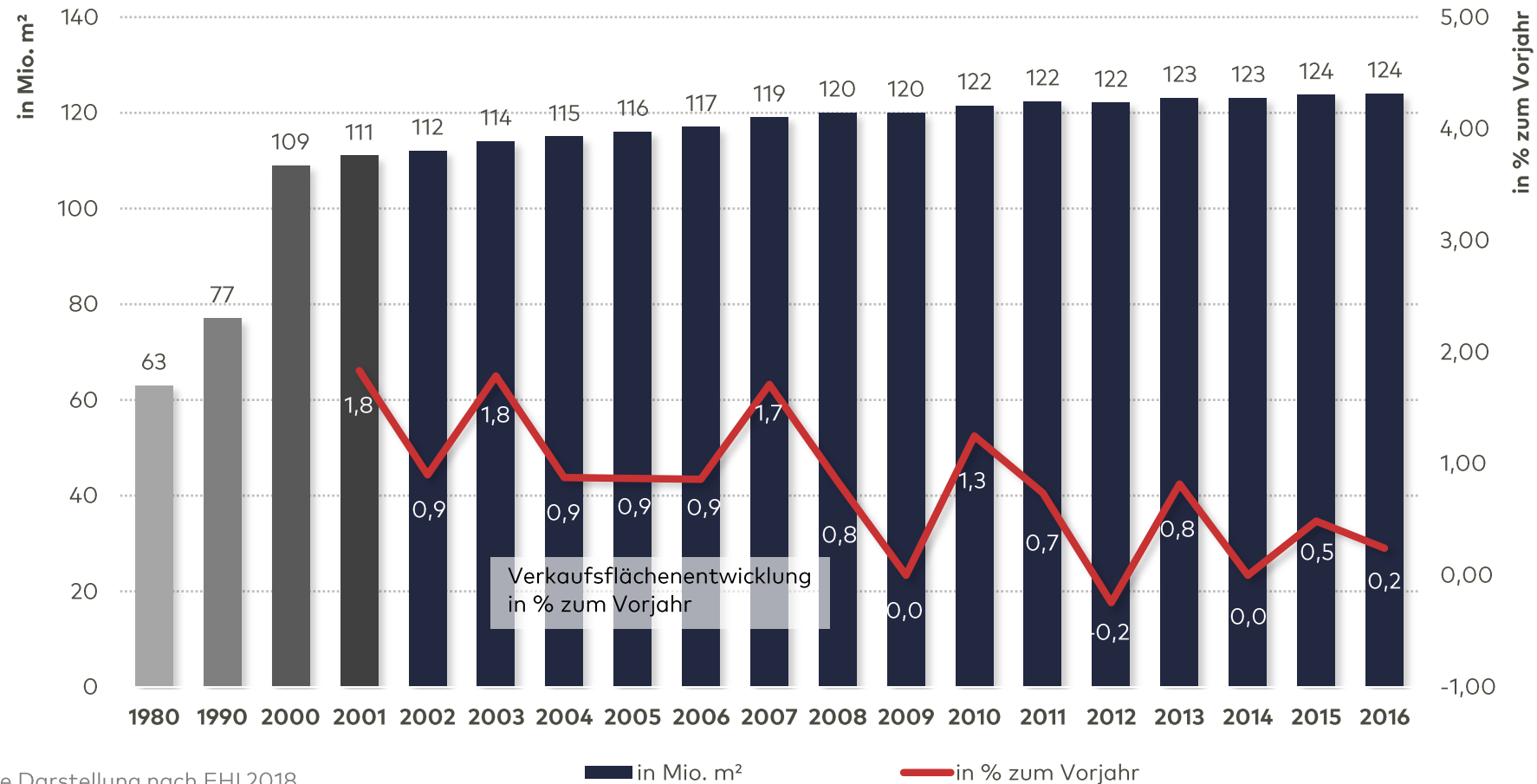
Vertikalisierung



Digitalisierung

Quelle: Fotos pixabay, Wikimedia Commons (Raimond Spekking).

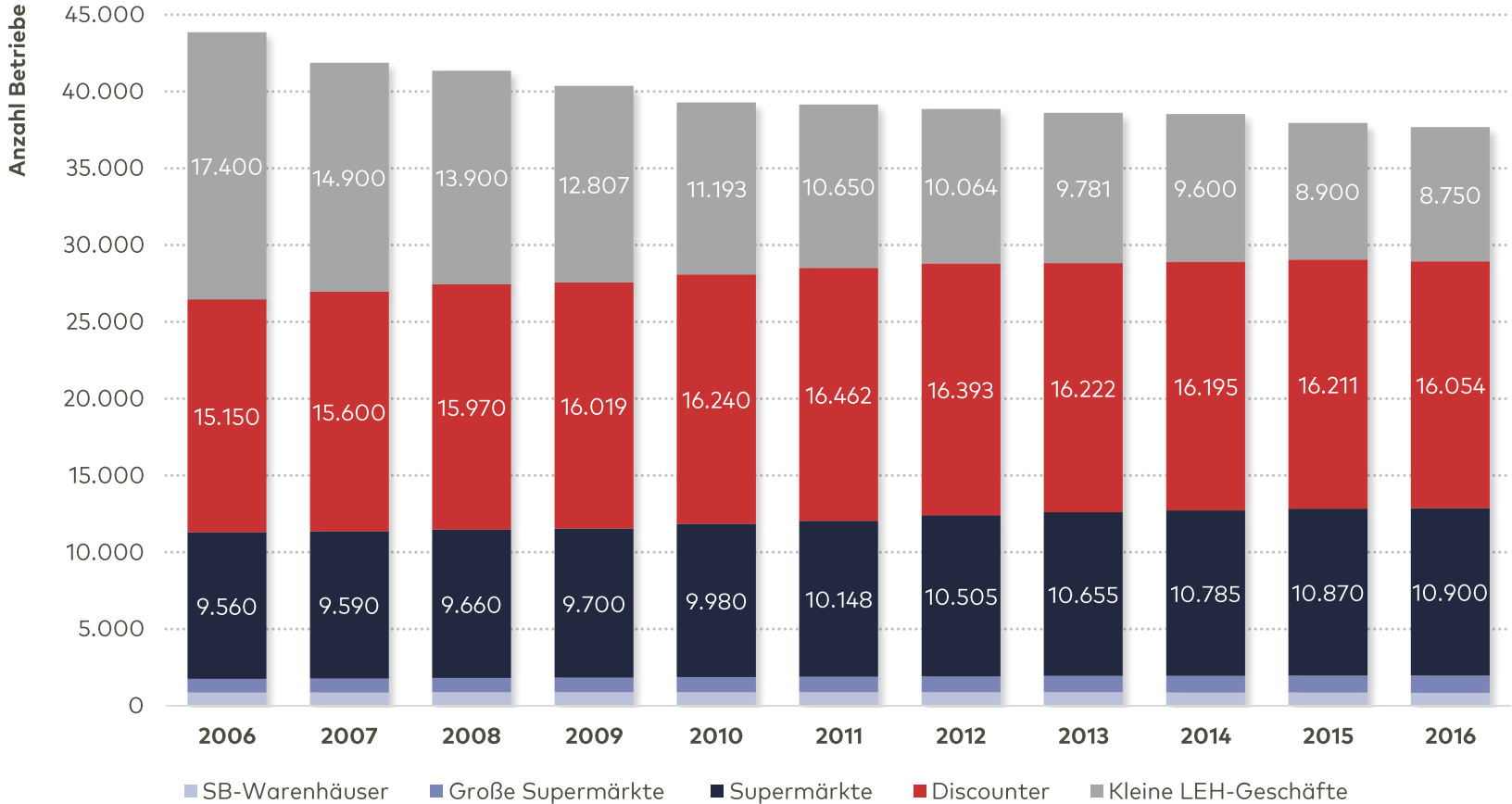
Entwicklung der Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel 1980 - 2016



Quelle: Eigene Darstellung nach EHI 2018

Angebotsseite

Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung nach EHI 2018

Nachfrageseite

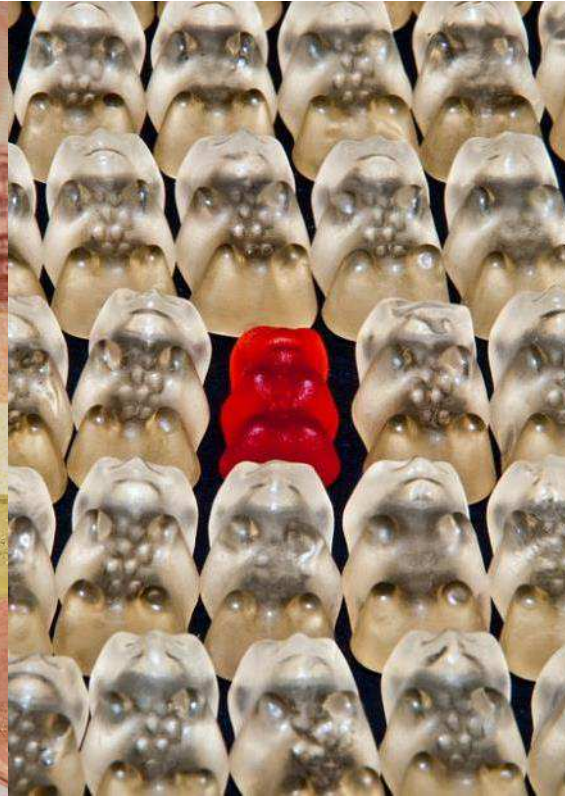
Einfluss des gesellschaftlichen Wandels



Alterung



Polarisierung



Individualisierung

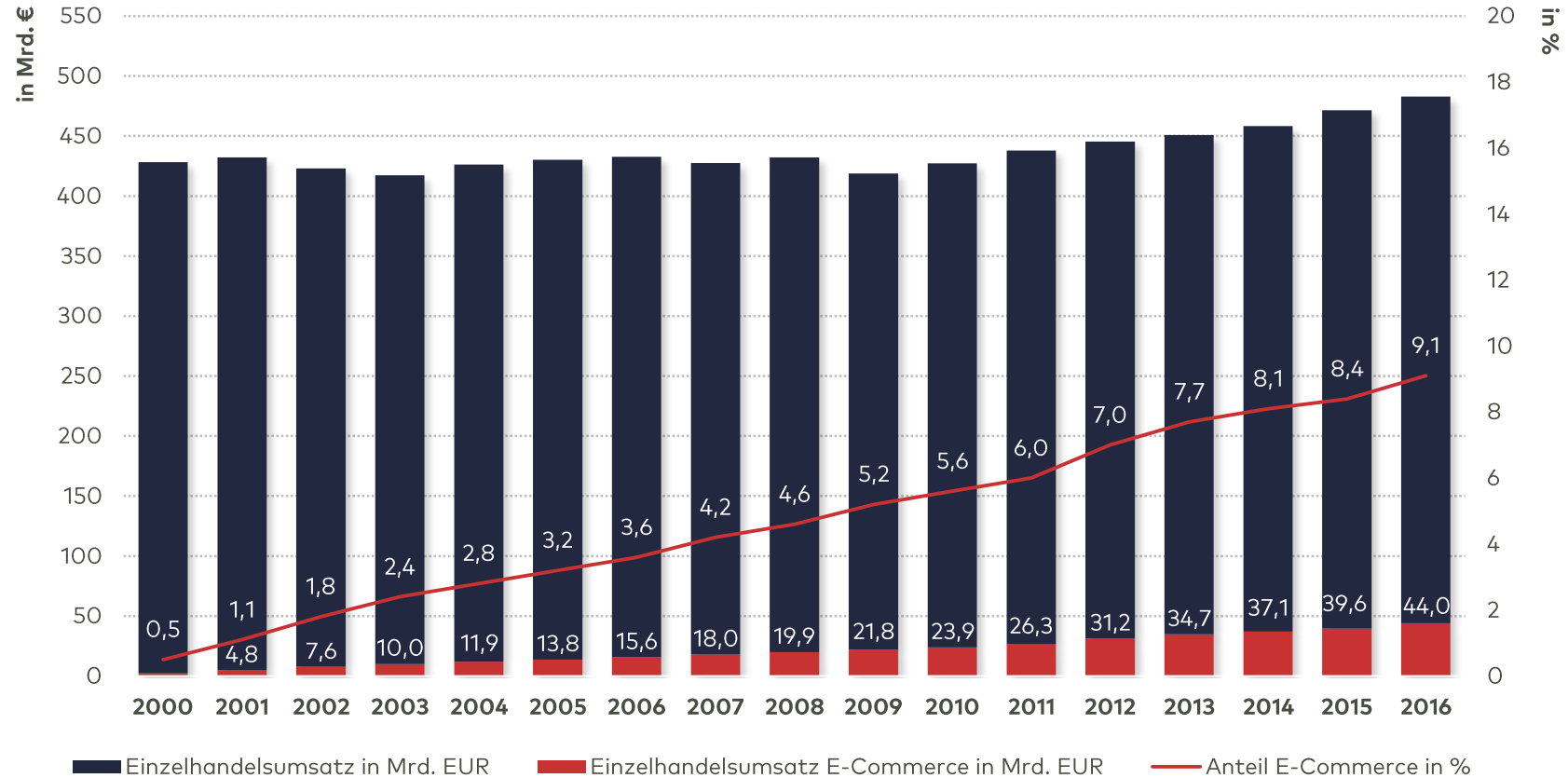


Wertewandel

Quelle: Fotos Stadt + Handel, pixabay, Fotolia/M-SUR.

Online-Handel

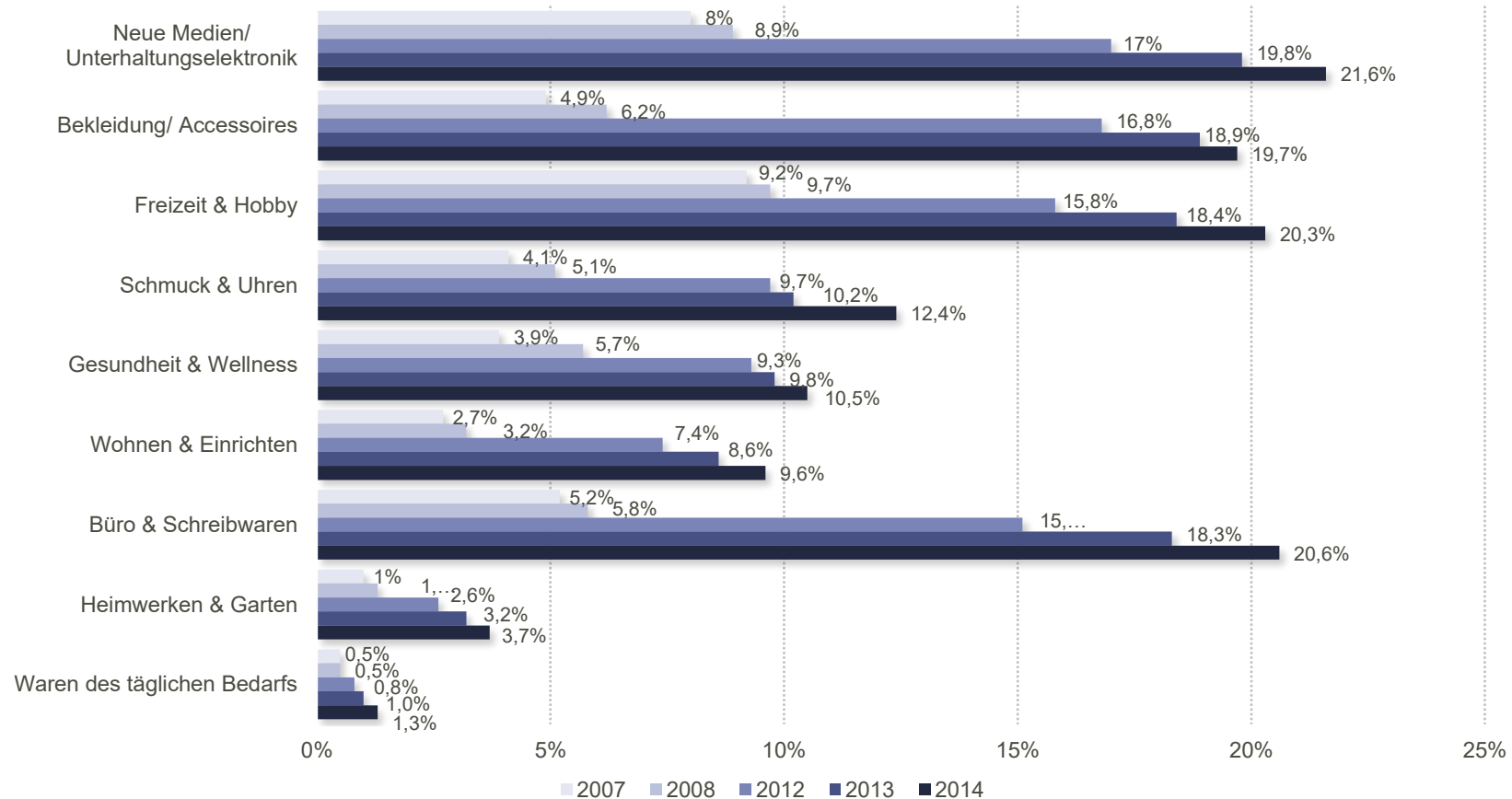
Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz 2000-2016



Quelle: Eigene Darstellung nach EHI Retail Institute 2018 (handelsdaten.de)

Online-Handel

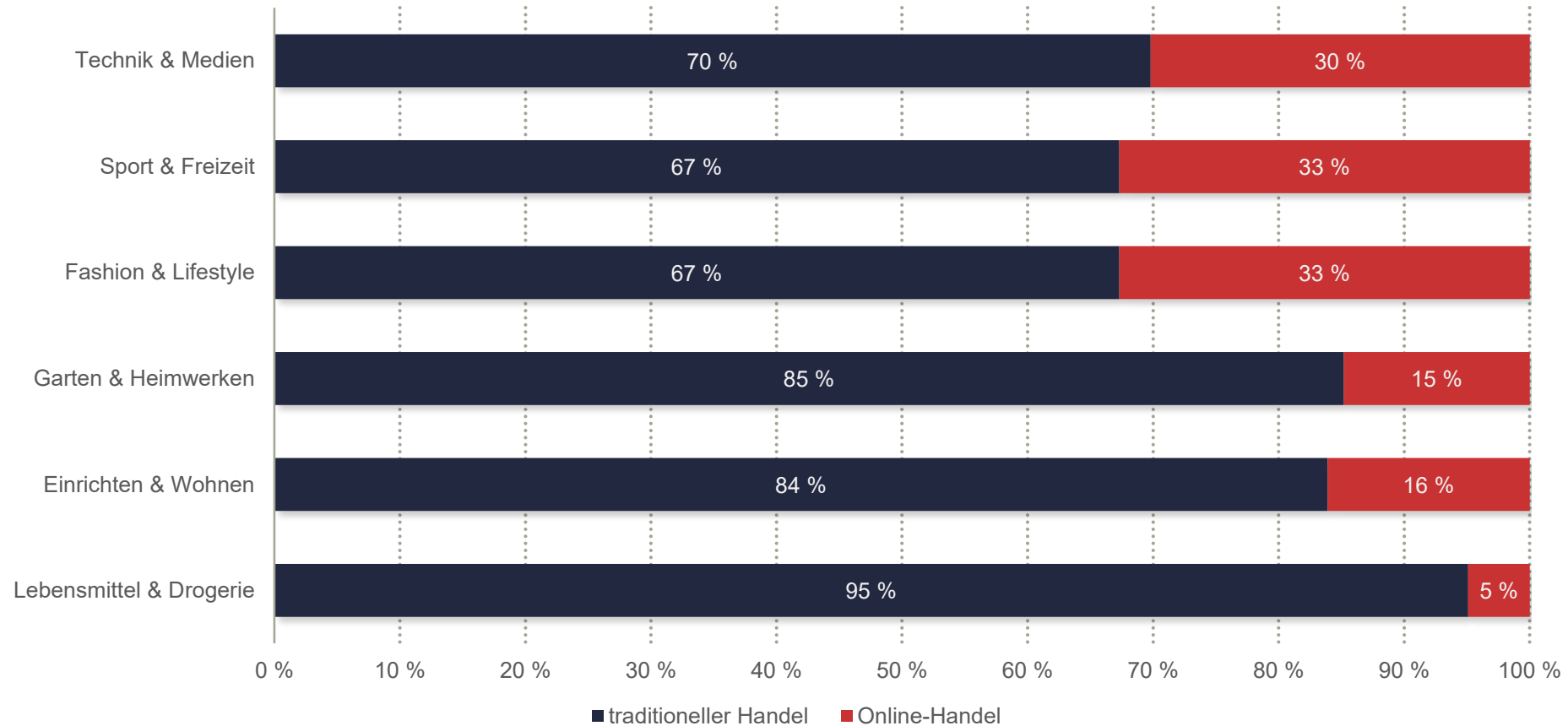
Entwicklung des Anteils im Online-Handel am Umsatz einzelner Sortimentsbereiche



Quelle: Eigene Darstellung nach Handelsdaten.de, Statista, Fashion 2025. Studie zur Zukunft des Fashion Marktes in Deutschland

Online-Handel

Prognostizierte Online*-Anteile der Umsätze nach Sortimentsbereichen 2025



Quelle: Eigene Darstellung nach EHI 2018; * Online-Anteil umfasst den einzelhandels-relevanten Teil des E-Commerce (d. h. ohne Dienstleistungen).

Nachfrage

Trends | Nachfrage | Angebot | Standortbereiche | Potenziale |
Ausblick

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2017)	51.308
Relative Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt bis 2022	2,6 %
Bevölkerungsanteil Kernstadt	21,3%
Strukturprägende Stadtteile (> 4.000 EW)	Speyer – Kernstadt (Nord+Süd) (10.941 EW) Speyer – West (7.052 EW) Speyer – Im Ehrlich (6.417 EW) Speyer – Süd (5.870 EW) Speyer – Nord-Ost (4.637 EW)

Nächstgelegene zentrale Orte (gemittelte Entfernung)

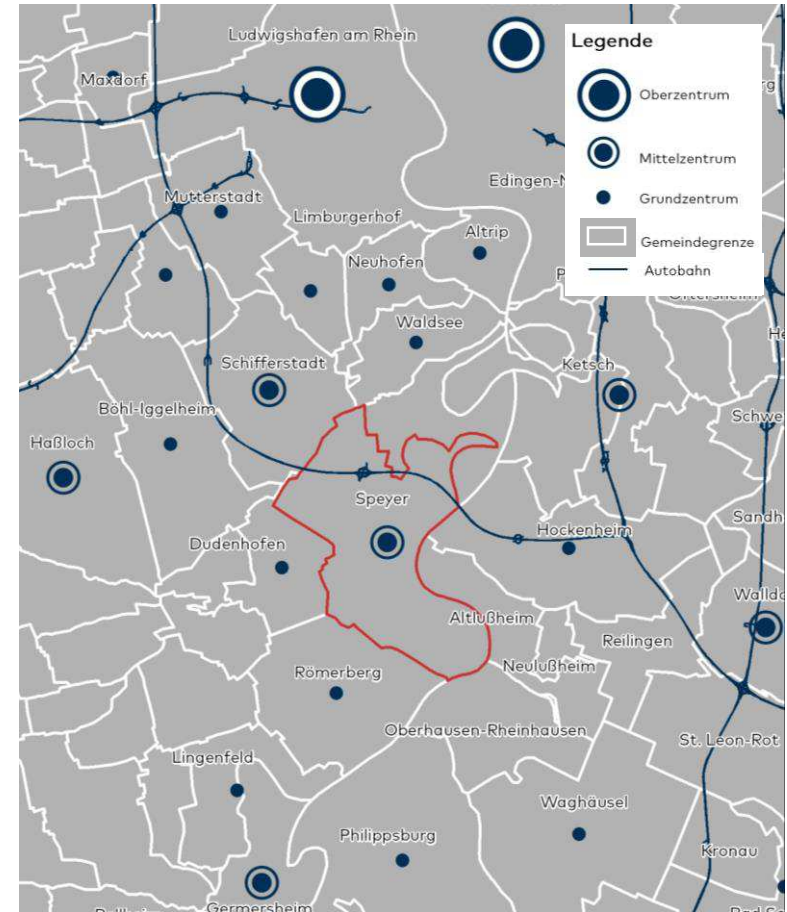
Mittelzentren

Stadt Schifferstadt/Haßloch (5-11 km)
Stadt Ketsch (9 km)
Stadt Germersheim (13 km)
Stadt Walldorf (14 km)

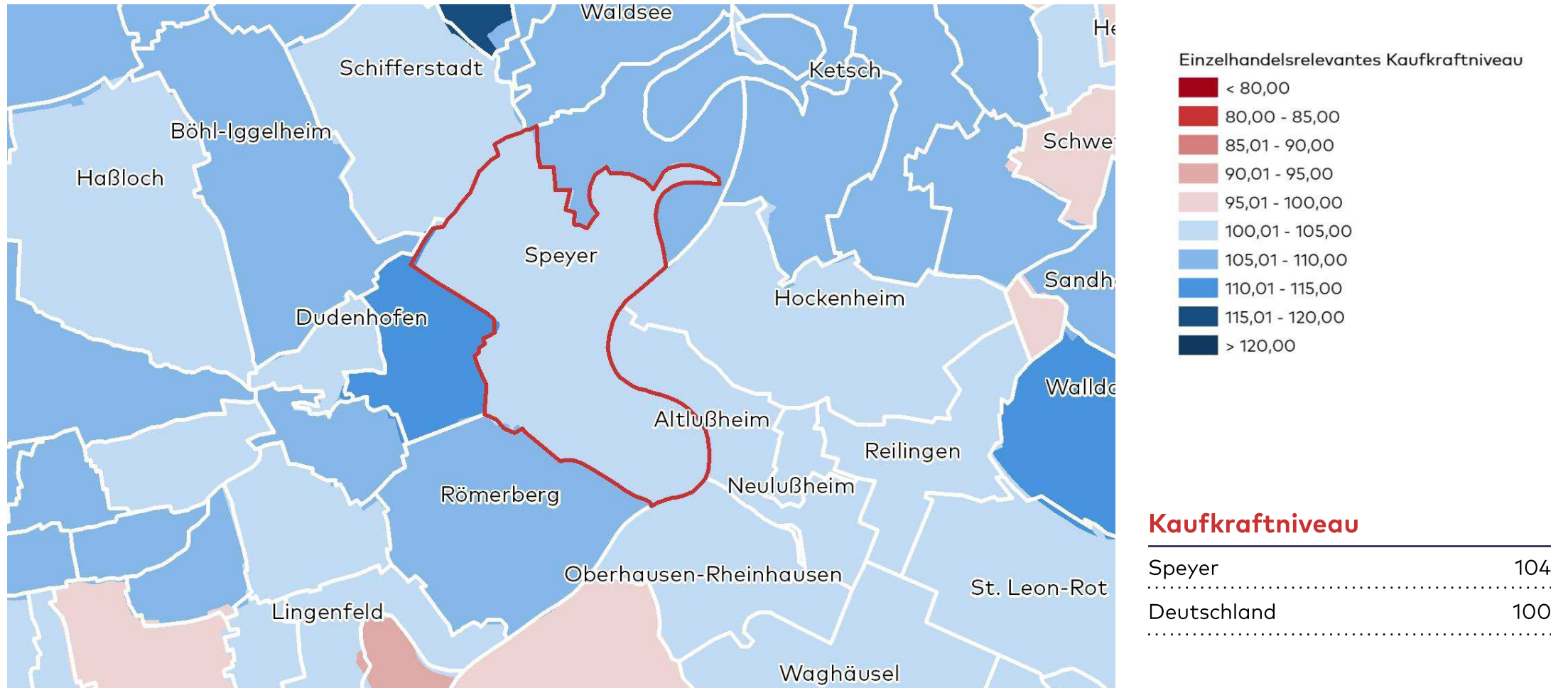
Oberzentren

Stadt Mannheim (17 km)
Stadt Ludwigshafen (14 km)
Stadt Heidelberg (24 km)

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap (2018); Bevölkerungszahlen Stadt Speyer (2017)



Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der IFH Kaufkraftkennziffern Deutschland 2017, Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete

Angebot

Trends | Nachfrage | Angebot | Standortbereiche | Potenziale |
Ausblick

Verwendete empirische Erhebungsbausteine

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestandserhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	10/2017	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse/zentrenergänzende Funktionen, Leerstände

Möglichst laserbasiert



Verknüpfung mit einer detaillierten Datenbank

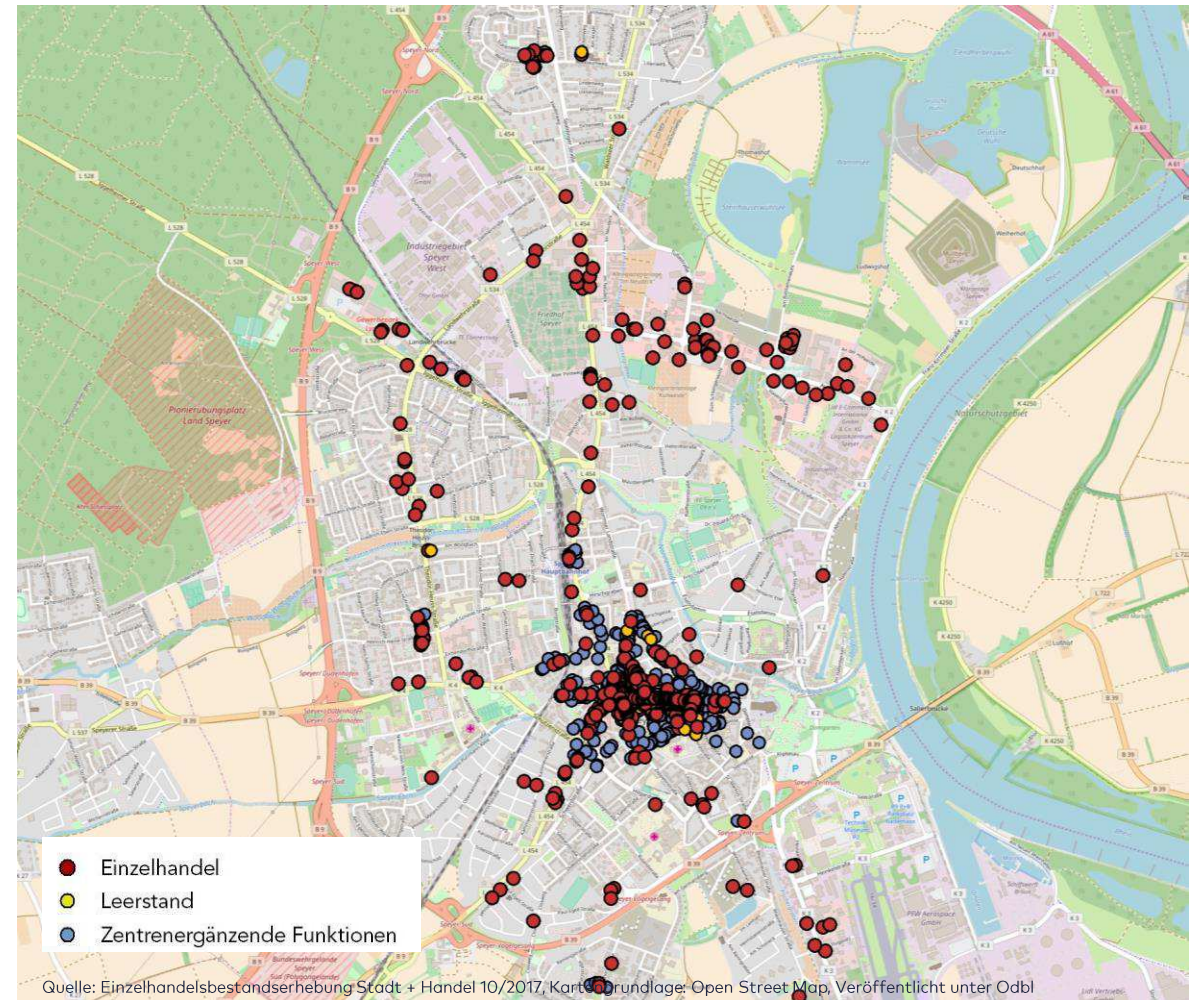
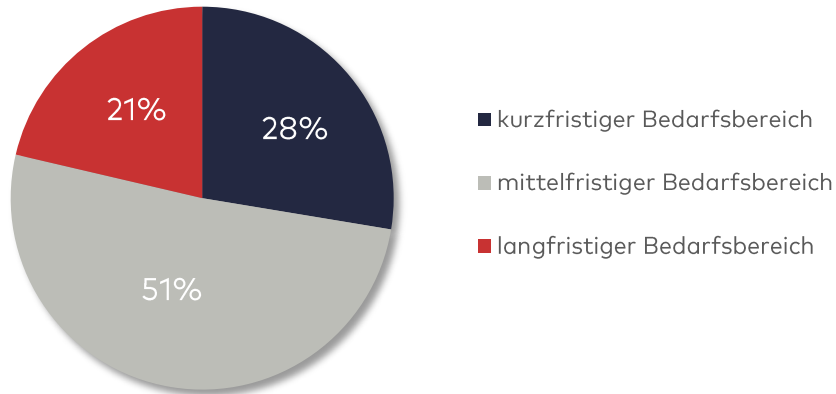
Ort	Stadtteil/ Ortsteil	Straße
Ahlen	B West	Oestrasseneicher strasse
Ahlen	B West	Prozessionsweg
Ahlen	B West	Prozessionsweg
Ahlen	B West	Walstedder strasse
Ahlen	C Nord	Bahnhofplatz
Ahlen	C Nord	Bahnhofstrasse
Ahlen	C Nord	Bahnhofstrasse
Ahlen	C Nord	Buergermeister-Corneli-Ring
Ahlen	C Nord	Buergermeister-Corneli-Ring
Ahlen	C Nord	Einsteinstrasse
Ahlen	C Nord	Eintrachtstrasse
Ahlen	C Nord	Gerichtsstrasse
Ahlen	C Nord	Gerichtsstrasse
Ahlen	C Nord	Gerichtsstrasse
Ahlen	C Nord	Haisenbergstrasse
Ahlen	C Nord	Hallstrasse
Ahlen	C Nord	Hallstrasse
Ahlen	C Nord	Hallstrasse

Quelle: Eigene Darstellung

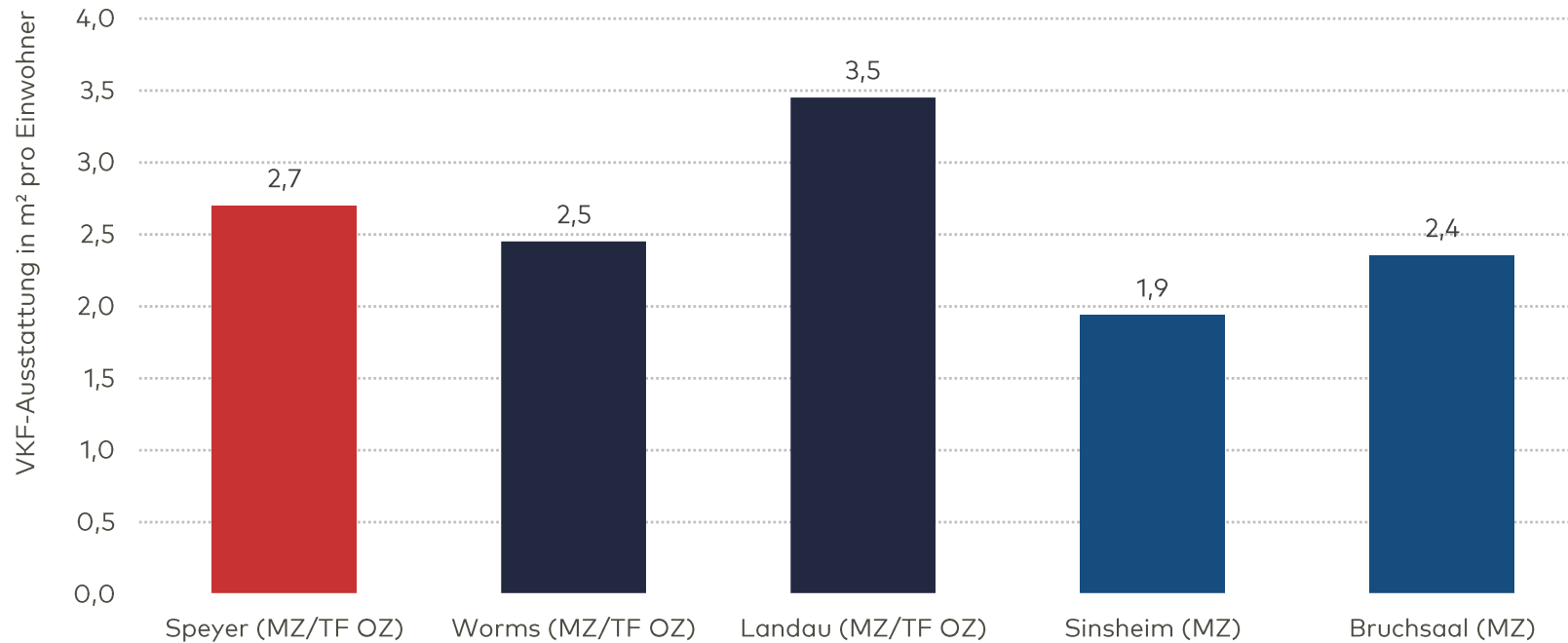
Einzelhandelsbestand Speyer - Stadtgebiet

	2012	2017	Entwicklung
Anzahl der Betriebe	459	359	(-100 / -22 %)
Gesamtverkaufsfläche* [m ²]	135.970	133.700	(-2.270 / -1,6 %)
Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner	2,7	2,7	-
Anzahl der erfassten Leerstände	k.a.	29	

*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet



Einzelhandelsbestand Speyer – im Vergleich

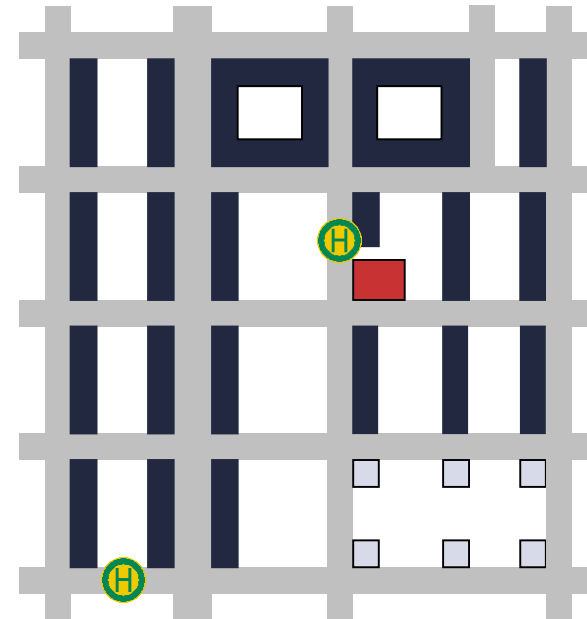


Quelle: eigene Darstellung nach Einzelhandelskonzepten der Städte Worms, Landau, Sinsheim und Bruchsaal

Lagekategorie: Städtebaulich integrierte Lagen

- überwiegend in Wohnbereiche eingebettet
- jedoch bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen rechtfertigen keine Abgrenzung als ZVB
- Einzelbetrieb oder als Ansammlung einiger weniger Betriebe
- ÖPNV Anbindung i.d.R. gegeben

Städtebaulich integrierte Lage (siL)



Legende

- Straße
- Einzelhandel
- Gewerbliche Nutzung
- Wohnnutzung

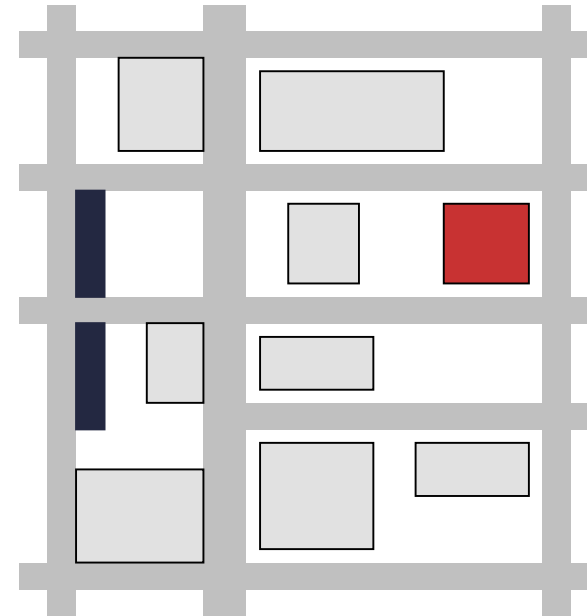


Quelle: eigene Darstellung und Bilder Stadt + Handel

Lagekategorie: Städtebaulich nicht integrierte Lage

- Unterschied zu den siL Lagen: Fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung, autokundenorientiert
- demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen
- In der Regel Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich, Ortsschildlagen

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)



Legende

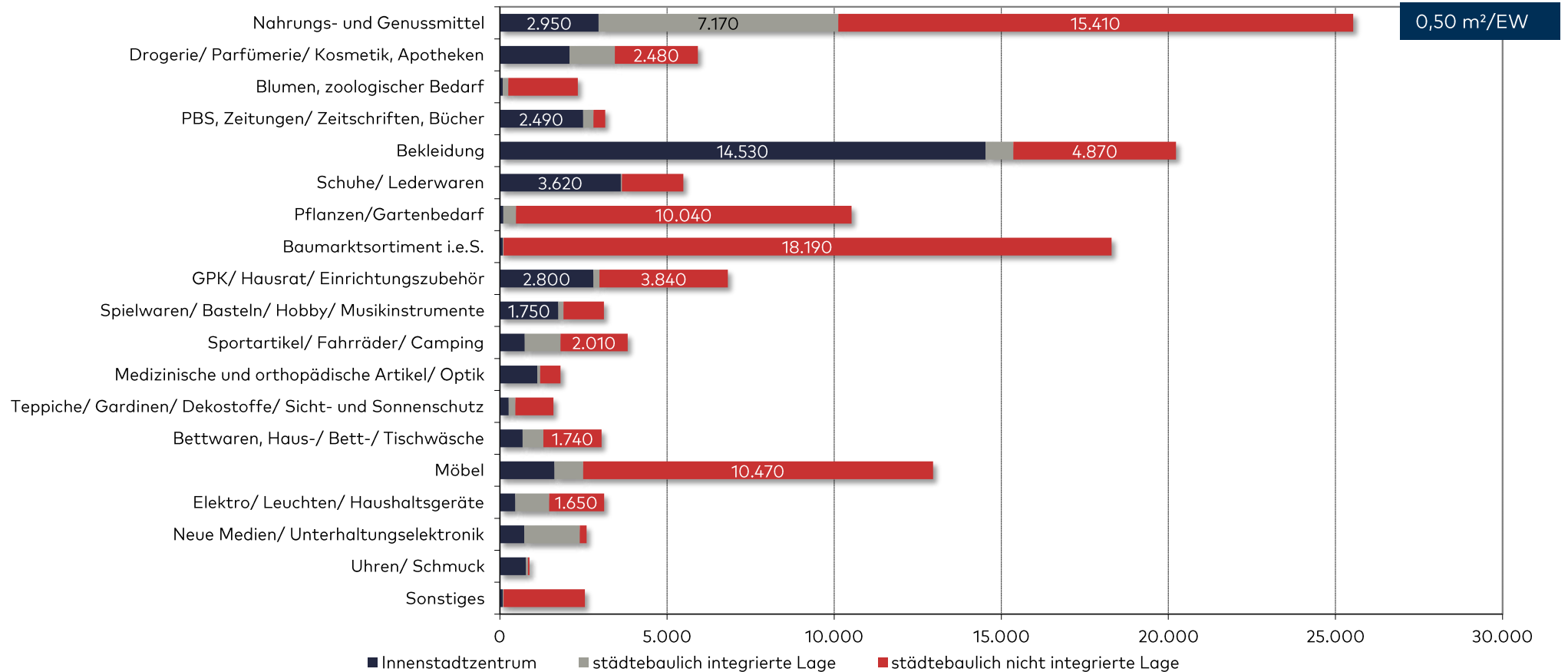
- Straße
- Einzelhandel
- Gewerbliche Nutzung
- Wohnnutzung



Quelle: eigene Darstellung und Bilder Stadt + Handel

Gesamtstädtisches Angebot

Verkaufsflächenausstattung in m² nach Lagebereichen

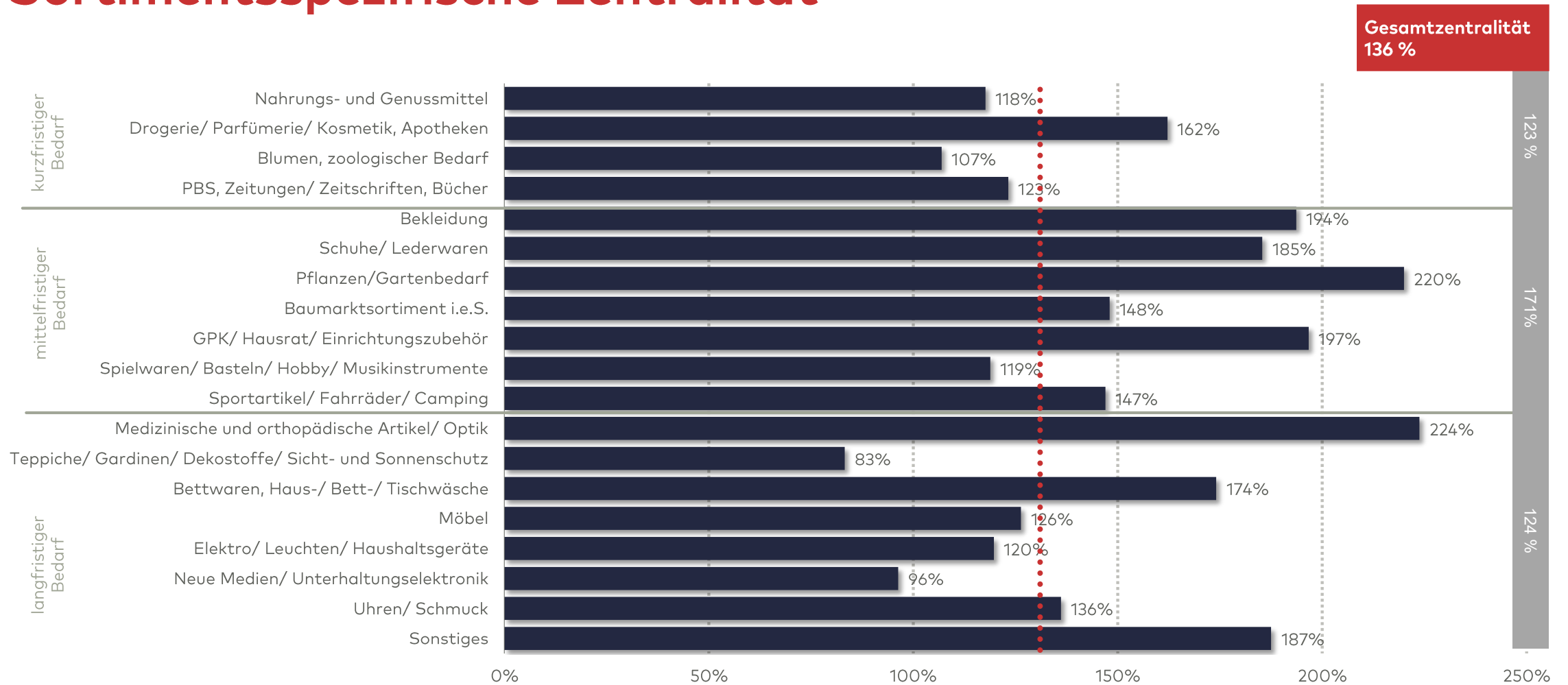


Sortimentspezifische Kennwerte Speyer

Warengruppe	VKF in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	25.530	148,8	126,5	118%
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	5.920	32,4	20,0	162%
Blumen, zoologischer Bedarf	2.330	6,4	6,0	107%
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	3.150	12,0	9,7	123%
Kurzfristiger Bedarfsbereich	36.920	199,6	162,2	123%
Bekleidung	20.210	58,3	30,1	194%
Schuhe/ Lederwaren	5.490	15,0	8,1	185%
Pflanzen/Gartenbedarf	10.520	10,1	4,6	220%
Baumarktsortiment i.e.S.	18.290	38,1	25,7	148%
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	6.810	7,7	3,9	197%
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	3.100	9,0	7,6	119%
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	3.820	9,3	6,3	147%
Mittelfristiger Bedarfsbereich	68.240	147,5	86,3	171%
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	1.810	10,0	4,5	224%
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1.600	2,9	3,5	83%
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	3.040	5,8	3,4	174%
Möbel	12.960	22,3	17,6	126%
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	3.120	11,7	9,7	120%
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	2.600	21,4	22,2	96%
Uhren/ Schmuck	890	5,9	4,3	136%
Sonstiges	2.540	3,5	1,8	187%
Langfristiger Bedarfsbereich	28.540	83,4	67,0	124%
GESAMT	133.700	430,5	315,6	136%

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2017; Kaufkraftzahlen; IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2017; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Sortimentspezifische Zentralität



Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2017; Kaufkraftzahlen; IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2017; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Standortbereiche

Trends | Angebot | Nachfrage | Standortbereiche | Potenziale |
Ausblick

Einzelhandelsbestand nach ausgewählten Standortbereichen

	Innenstadt- zentrum	Else-Krieg- Straße	Windthorst- straße	Sophie-de-la- Roche-Straße	Weißdorn- weg	Kurt- Schumacher- Straße	St. German Straße	Auestraße	Iggelheimer Straße
Verkaufsfläche in m²	36.970	1.770	80	260	1.530	1.110	2.600	39.080	32.060
Verkaufsfläche Anteil gesamt- städtisch in %	28	1	<1	<1	1	1	2	29	24
Anzahl Einzel- handelsbetriebe	199	3	2	5	9	7	3	42	13
Anzahl Einzel- handelsbetriebe Anteil gesamt- städtisch	55	1	1	1	3	2	1	12	4

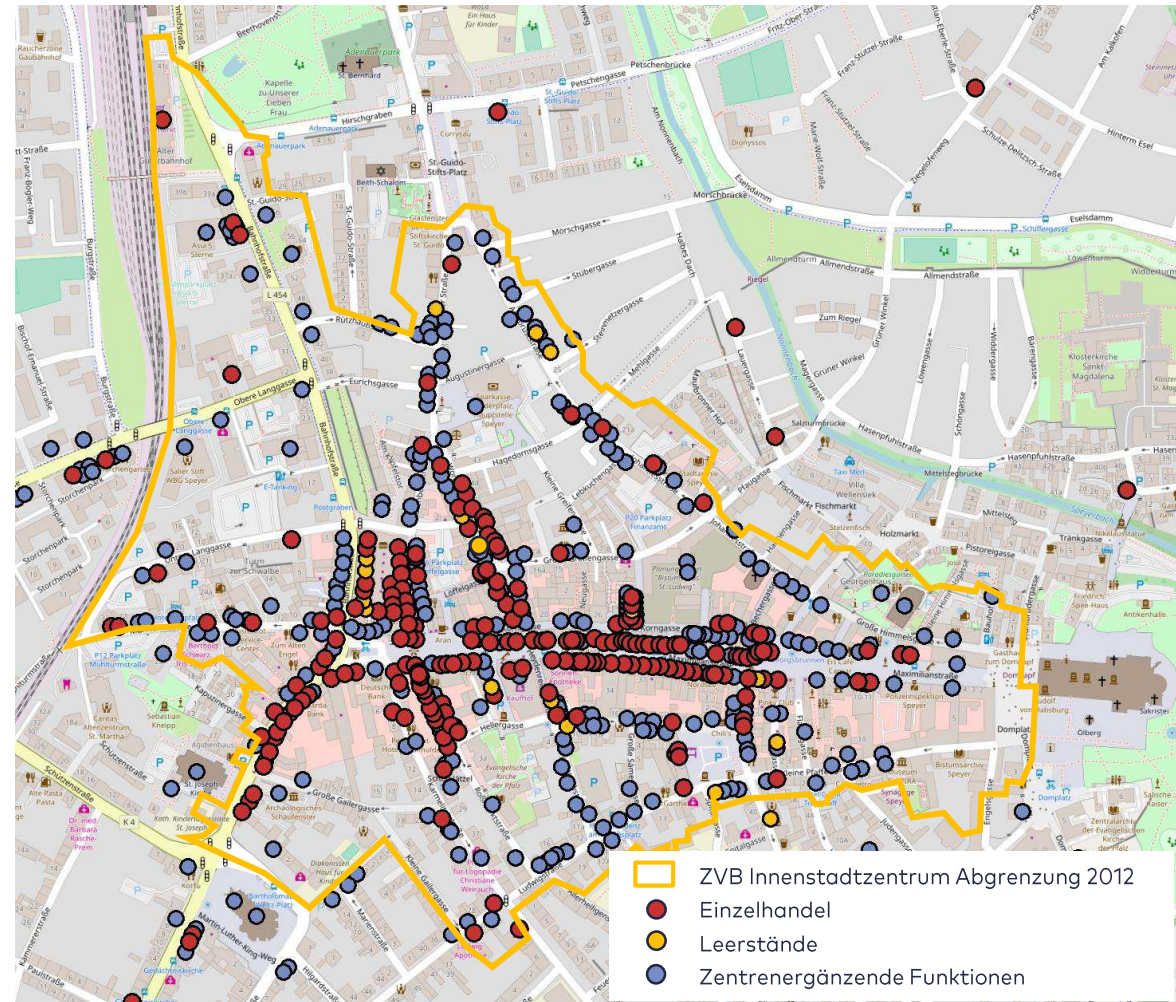
Innenstadtzentrum Speyer

	2012	2017	Entwicklung
Anzahl der Betriebe	243	199	(-44 / -18 %)
Gesamtverkaufsfläche* [m ²]	37.625	36.970	(-655 / -2 %)
Zentrenergänzende Funktionen	k.a.	296	-
Anzahl der erfassten Leerstände	k.a.	17 (8%)	-

*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet

- Innenstadt mit 28 % gesamtstädtische Verkaufsflächen zweitgrößter Standort Stadtgebiet
- Viele zentrenergänzende Funktionen – frequenz-erzeugend, ergänzen Einzelhandelsangebot
- Geringe Leerstandsquote
- Deutlicher Rückgang (kleinteiliger) Einzelhandelsbetriebe insbesondere in Randbereichen seit 2012

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10/2017.



SWOT Analyse Innenstadtzentrum

Stärken

1. Attraktive historische Bebauung
2. Attraktive städtebauliche Gestaltung
3. Schwerpunkt typische zentrenrelevante Sortimente (Bekleidung, Schuhe, PBS, Bücher, GPK)
4. Starke Magnetbetriebe + Kleinteiliger Fachgeschäftsbesatz
5. Attraktives Angebot an zentrenergänzenden Funktionen (Breite Funktionsmischung)
6. Hohe Kaufkraft, Einzugsgebiet umliegende Zentren

Chancen

1. Räumlich verstärkte Konzentration der Innenentwicklung (neue ZVB-Abgrenzung)
2. Lebensmittelsupermarkt als Frequenzbringer – Flächenverfügbarkeit
3. Weitere Positionierung der Innenstadt als Einkaufs- und Erlebnisort (Einkauf, Gastronomie, Veranstaltungen, Tourismus)

Schwächen

1. Geringes Nahversorgungsangebot
2. Strukturprägende Lebensmittelanbieter nur REWE-City (denn`s rd. 600m von IZ-Kern entfernt)
3. Geringe räumliche Entwicklungspotenziale
4. Rückgang insbesondere der kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe
5. Konkurrenzsituation zu den Sonderstandorten

Risiken

1. Weitere Entwicklungen insbesondere zentrenrelevanter Sortimente in nicht integrierten Lagen
2. Online-Handel als zunehmende Konkurrenz zum stationären Handel
3. Keine größeren Potenzialflächen im Innenstadtzentrum vorhanden

S	O
W	T

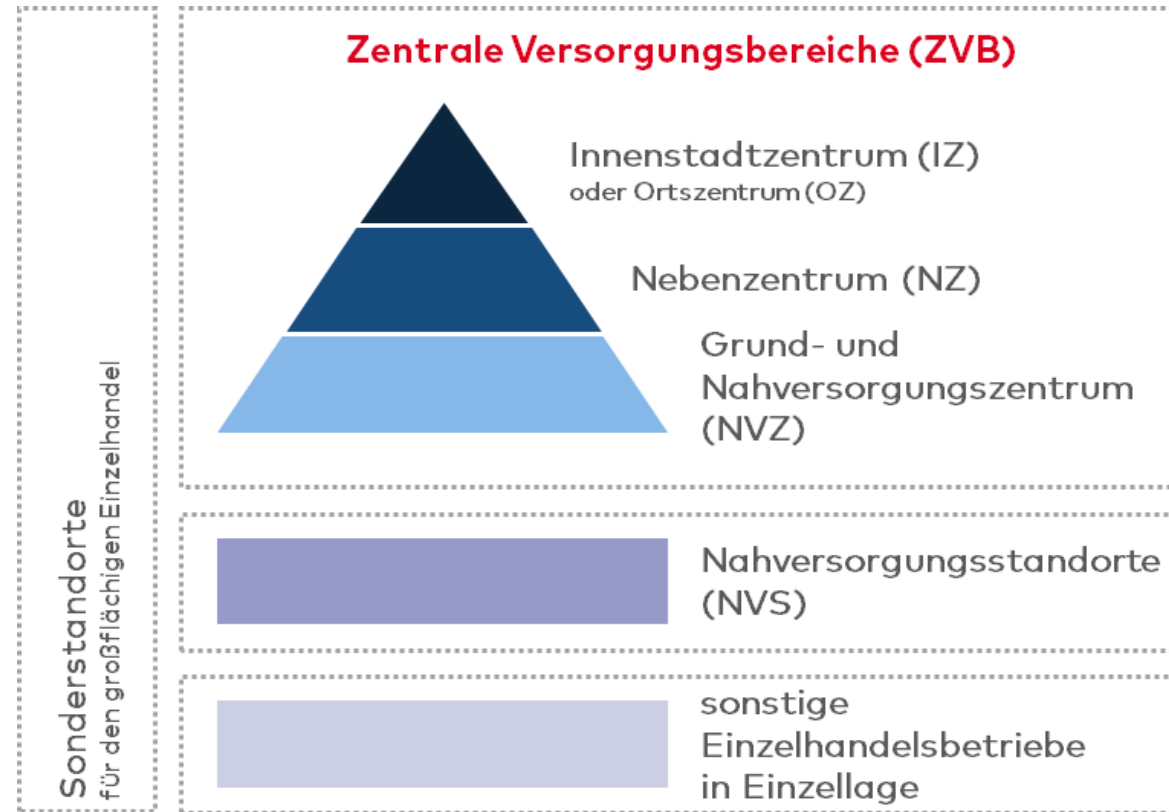
Quelle: Eigene Darstellung

Definition von Lagebereichen in Speyer

Innenstadtzentrum: städtebaulich-funktionales Zentrum (zentraler Versorgungsbereich) als bauplanungsrechtliches Schutzgut

Sonstige städtebaulich integrierte Lage (siL): in Wohnlagen integrierte Standortbereiche; Einzelhandelsnutzungen i.d.R. als Einzelbetrieb oder als Ansammlung einiger weniger Betriebe

Nicht integrierte Lage (niL): fehlende Einbettung in umgebende Wohnbebauung; i.d.R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu



Besonderheit durch Landesplanung Rheinland-Pfalz	
ZVB Lebensmittelnahversorgung	Großflächige Lebensmittelbetriebe nur in ZVB

Definition „Zentrale Versorgungsbereiche“

BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007; BVerwG: Urteil vom 17. Dezember 2009

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.“

- setzt eine gewisse Dichte von vorhandenen Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind
- die Qualifizierung zum ZVB setzt eine **städtebaulich integrierte** Lage voraus

Nahversorgungszentren - aktuelle Rechtsprechung

BVerwG; Urteil vom 11. Oktober 2007; BVerwG; Urteil vom 17. Dezember 2009; OVG NRW; Urteil vom 15.02.2012

„Mindestanforderungen“ an Nahversorgungszentren

- Vorhandensein mindestens eines größeren Nahversorgungsbetriebes
- Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt
- und zudem von städtebaulichen Gewicht ist
- Häufig: Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch zentrenergänzende Funktionen
- (bei nicht gegebenen Voraussetzungen muss die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches in absehbarer Zeit realisierbar sein)

- Diese Kriterien werden ggf. nicht von allen Standortbereichen des EHK 2012 erfüllt
- Detailprüfung erforderlich

LEPro Rheinland-Pfalz/ Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Integrationsgebot

- Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche («zentrale Versorgungsbereiche» im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.
- Z 1.7.2.5 Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.

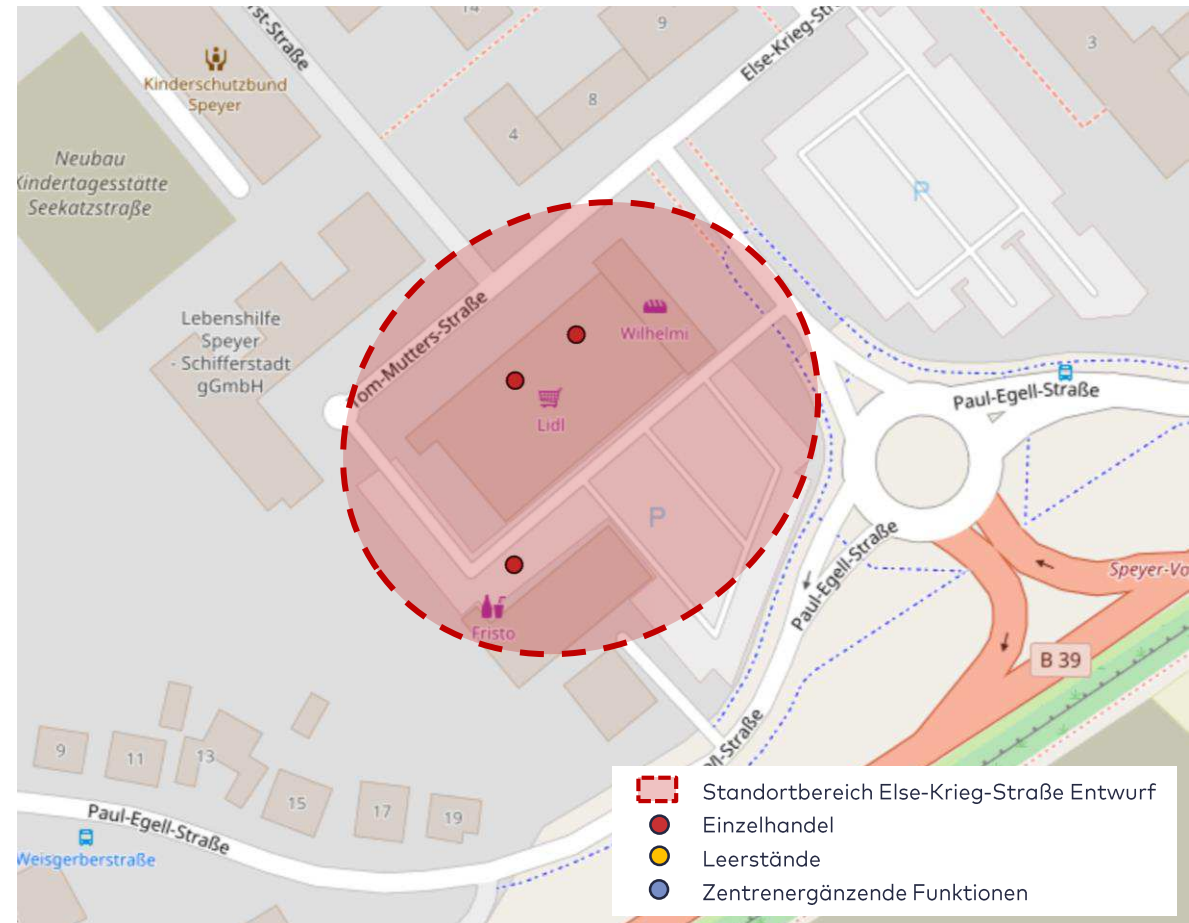
Standortbereich Else-Krieg-Straße

	2017
Anzahl der Betriebe*	3
Gesamtverkaufsfläche* [m ²]	1.770
Zentrenergänzende Funktionen	-
Anzahl der erfassten Leerstände	-

*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet

- Schwerpunkt kurzfristiger Bedarfsbereich
- Magnetbetrieb LiDL + Fristo - Getränke + Bäcker
- Keine zentrenergänzenden Funktionen
- Anschließende Wohnbebauung Norden, Süden
- Nachbarschaft zu Lebenshilfe, Diakoniezentrum
- Wichtige Versorgungsfunktion

-> Standorthierarchie ZVB?



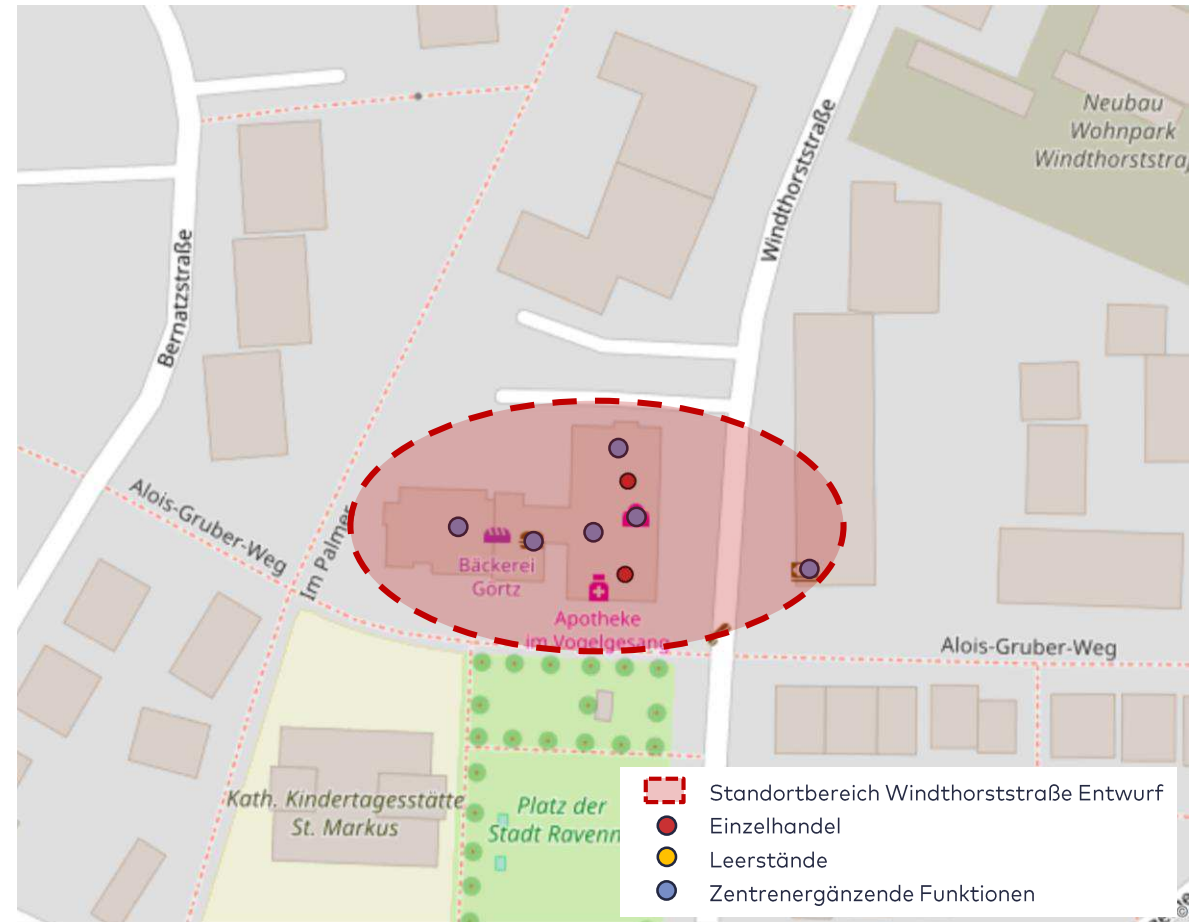
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10/2017.

Standortbereich Windthorststraße

	2017
Anzahl der Betriebe*	2
Gesamtverkaufsfläche* [m ²]	80
Zentrenergänzende Funktionen	6
Anzahl der erfassten Leerstände	-

*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet

- Einzelhandelsbesatz – Kiosk, Apotheke
 - Ergänzende Funktionen – Sparkasse, Arzt, Café, PC-Reparatur, Friseur, Pflegedienst
 - Geringer Einzelhandelsbesatz – geringe räumliche Versorgungsfunktion
 - Standorthierarchie siL?
- > Entwicklungsmöglichkeiten? Planungen?
- Entwicklungen Priesterseminar – weit entfernt/ nur 700 m² VKF möglich – kein Nahversorger



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10/2017.

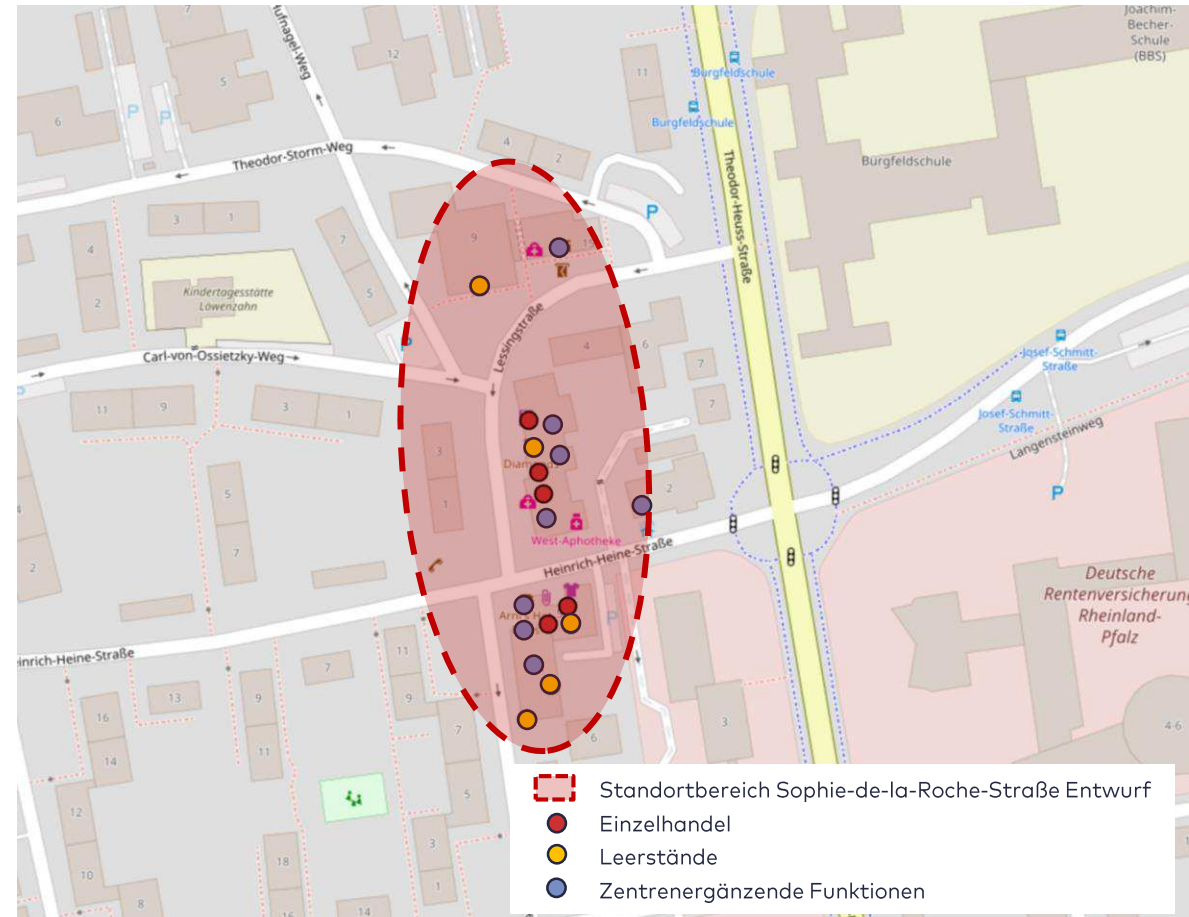
Standortbereich Sophie-de-la-Roche-Straße

	2017
Anzahl der Betriebe*	5
Gesamtverkaufsfläche* [m ²]	260
Zentrenergänzende Funktionen	8
Anzahl der erfassten Leerstände	5

*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet

- Einzelhandelsbesatz kleinteilig – Apotheke, Bäcker, Schreibwaren, DRK, Bekleidung
- Ergänzende Funktionen – Ärzte, Café, Friseur, Post, Teppichwäsche, Zeitarbeitsagentur
- Geringer Einzelhandelsbesatz – geringe räumliche Versorgungsfunktion
- Standorthierarchie siL?

-> Entwicklungsmöglichkeiten? Planungen?



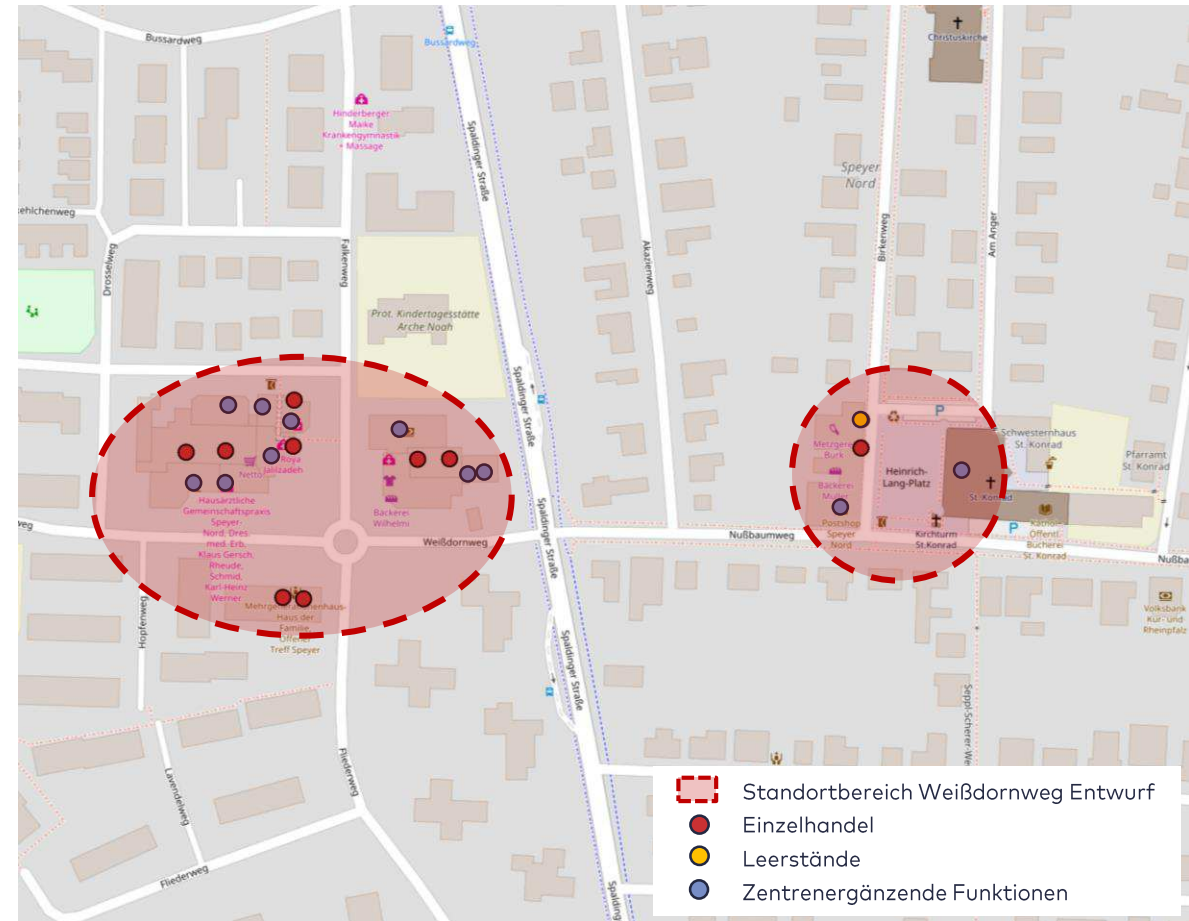
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10/2017.

Standortbereich Weißdornweg

	2017
Anzahl der Betriebe*	8 + 1 (Heinrich-Lang-Platz)
Gesamtverkaufsfläche* [m ²]	1.530
Zentrenergänzende Funktionen	9 + 2 (Heinrich-Lang-Platz)
Anzahl der erfassten Leerstände	1 (Heinrich-Lang-Platz)

*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet

- Schwerpunkt kurz-/mittelfristiger Bedarfsbereich
- Magnetbetriebe Netto, KiK + kleinteiliger EH (2xBäcker, Apotheke, Schreibwaren, Bekl., Optiker)
- Ergänzende Funktionen – Arzt, Friseur, Pizzeria, Banken, Fahrschule, Massage, Stadtteiltreff
- Kein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Heinrich-Lang-Platz (Bäckerei)
- Wichtige Versorgungsfunktion -> ZVB?
- Wechselwirkungen Bauhausareal zu beachten!



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10/2017.

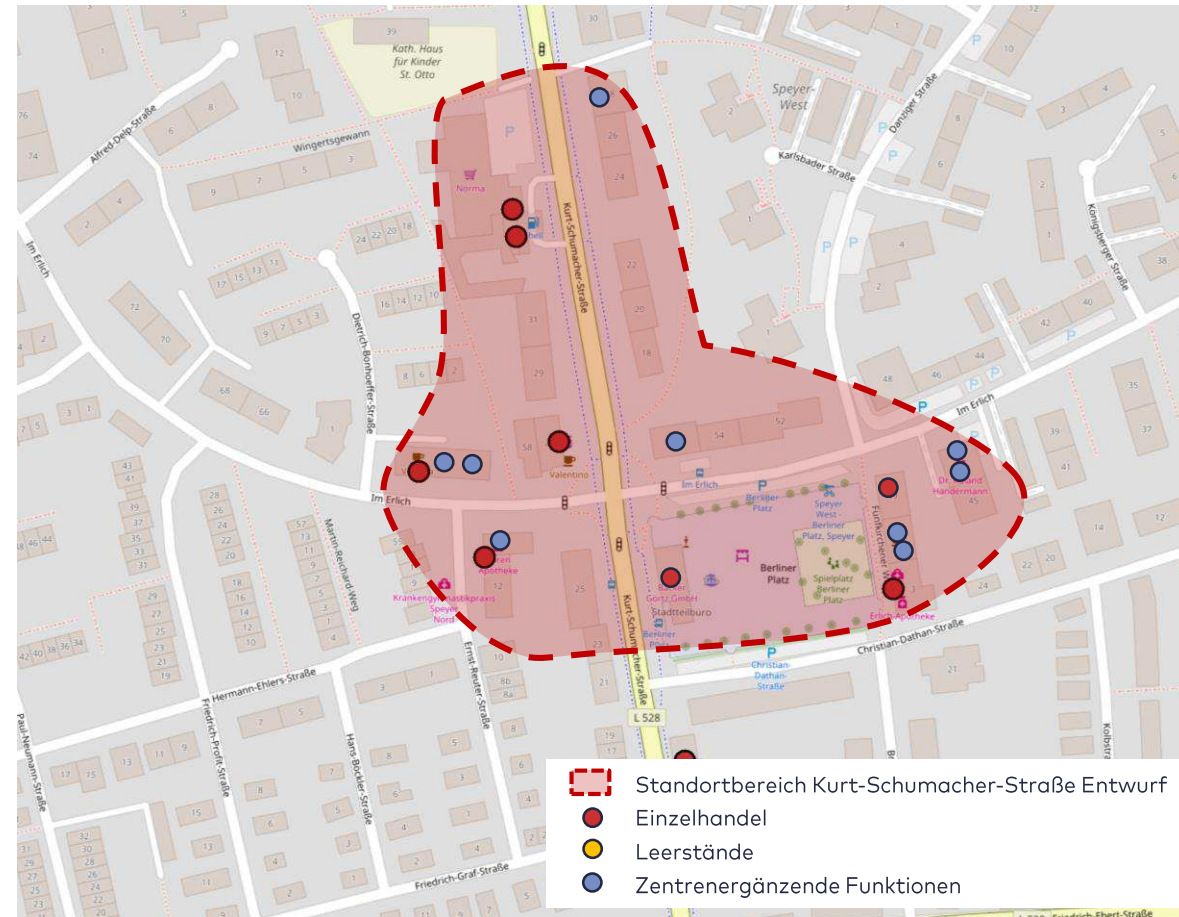
Standortbereich Kurt-Schumacher-Straße

	2017
Anzahl der Betriebe*	7
Gesamtverkaufsfläche* [m ²]	1.110
Zentrenergänzende Funktionen	9
Anzahl der erfassten Leerstände	-

*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet

- Schwerpunkt kurzfristiger Bedarfsbereich
- Magnetbetrieb Norma (2012 REWE) + kleinteiliger Einzelhandel (2xBäcker, 2xApotheke, Feinkost, Tankstelle)
- Ergänzende Funktionen – Ärzte, Banken, Versicherung, Gastronomie
- Von Wohnbebauung umschlossen - Wichtige Versorgungsfunktion

-> Standorthierarchie ZVB?



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10/2017.

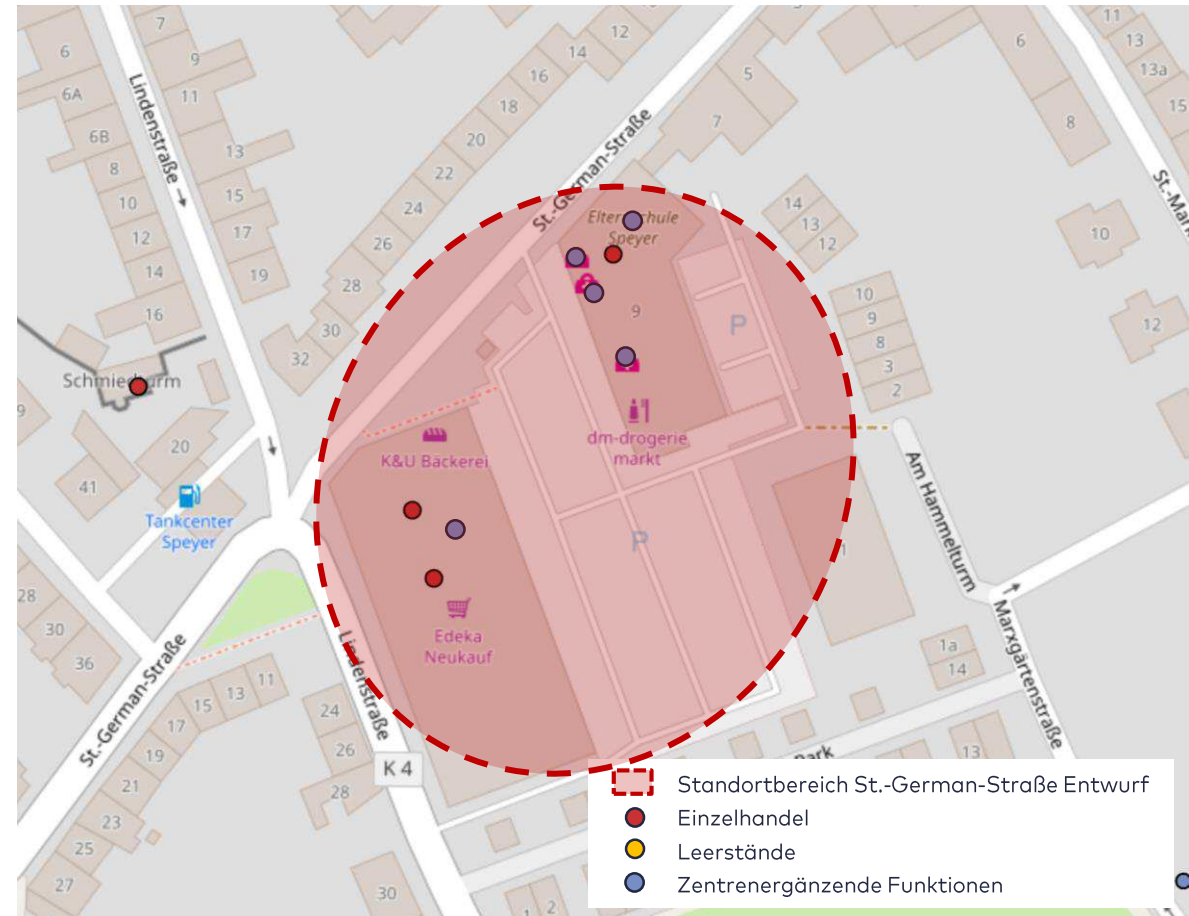
Standortbereich St.-German-Straße

	2017
Anzahl der Betriebe*	3
Gesamtverkaufsfläche* [m ²]	2.600
Zentrenergänzende Funktionen	5
Anzahl der erfassten Leerstände	-

*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet

- Schwerpunkt kurzfristiger Bedarfsbereich
- Magnetbetriebe Edeka, dm + Bäcker
- Wenige ergänzende Funktionen – Ärztehaus, Elternschule
- Von Wohnbebauung umschlossen
- Wichtige Versorgungsfunktion

-> Standorthierarchie ZVB?



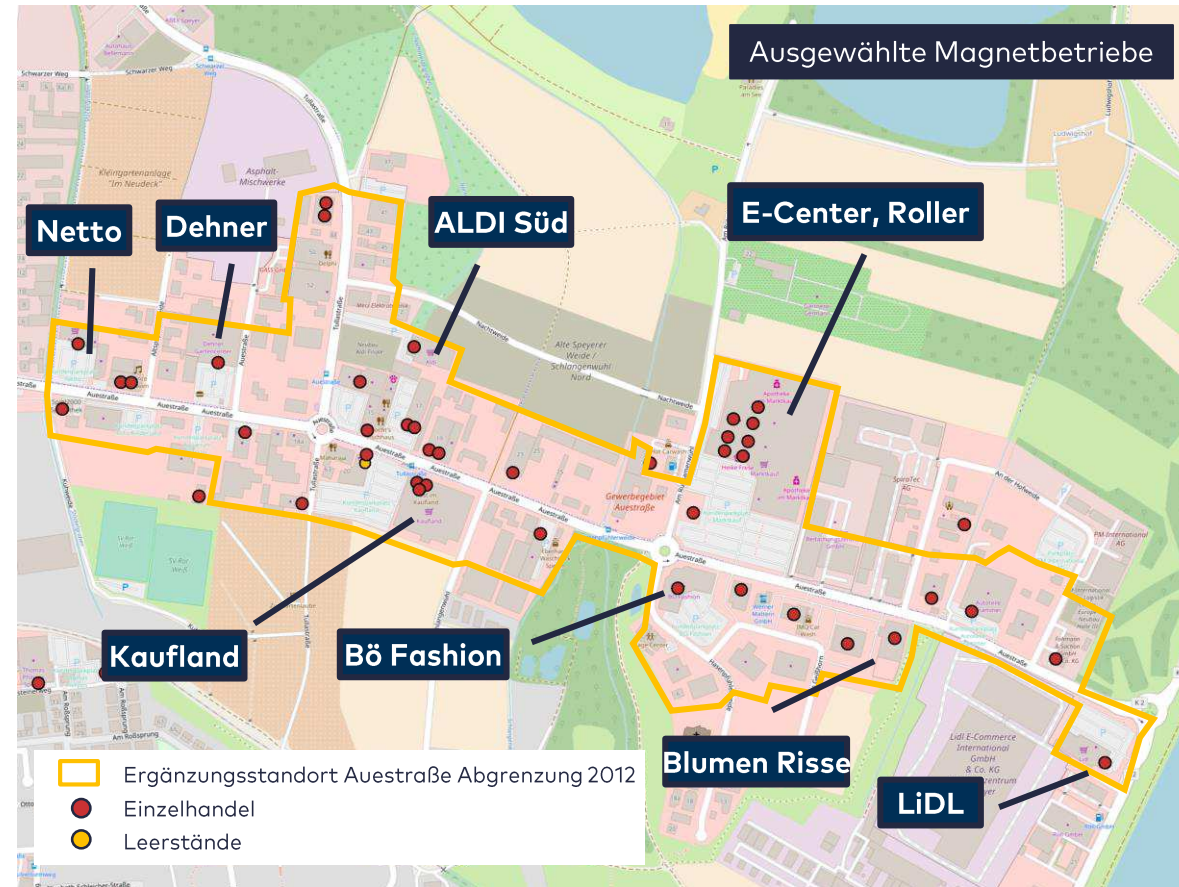
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10/2017.

Standortbereich Austraße

	2012	2017	Entwicklung
Anzahl der Betriebe	k.a.	42	-
Gesamtverkaufsfläche* [m ²]	39.700	39.080	(-620 / -2 %)
Anzahl der erfassten Leerstände	k.a.	1	-

*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet

- Größter Einzelhandelsschwerpunkt Stadtgebiet
- Seit 2012 Marktkauf -> E-Center / Erweiterung ALDI, LiDL, typische Betriebsfluktuationen kleinerer Anbieter
- Angebote alle Bedarfsstufen
- Schwerpunkte Nahrungsmittel, Pflanzen/Gartenbedarf, Möbel, Bekleidung
- Hoher Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Versorgungsfunktion gesamtes Stadtgebiet



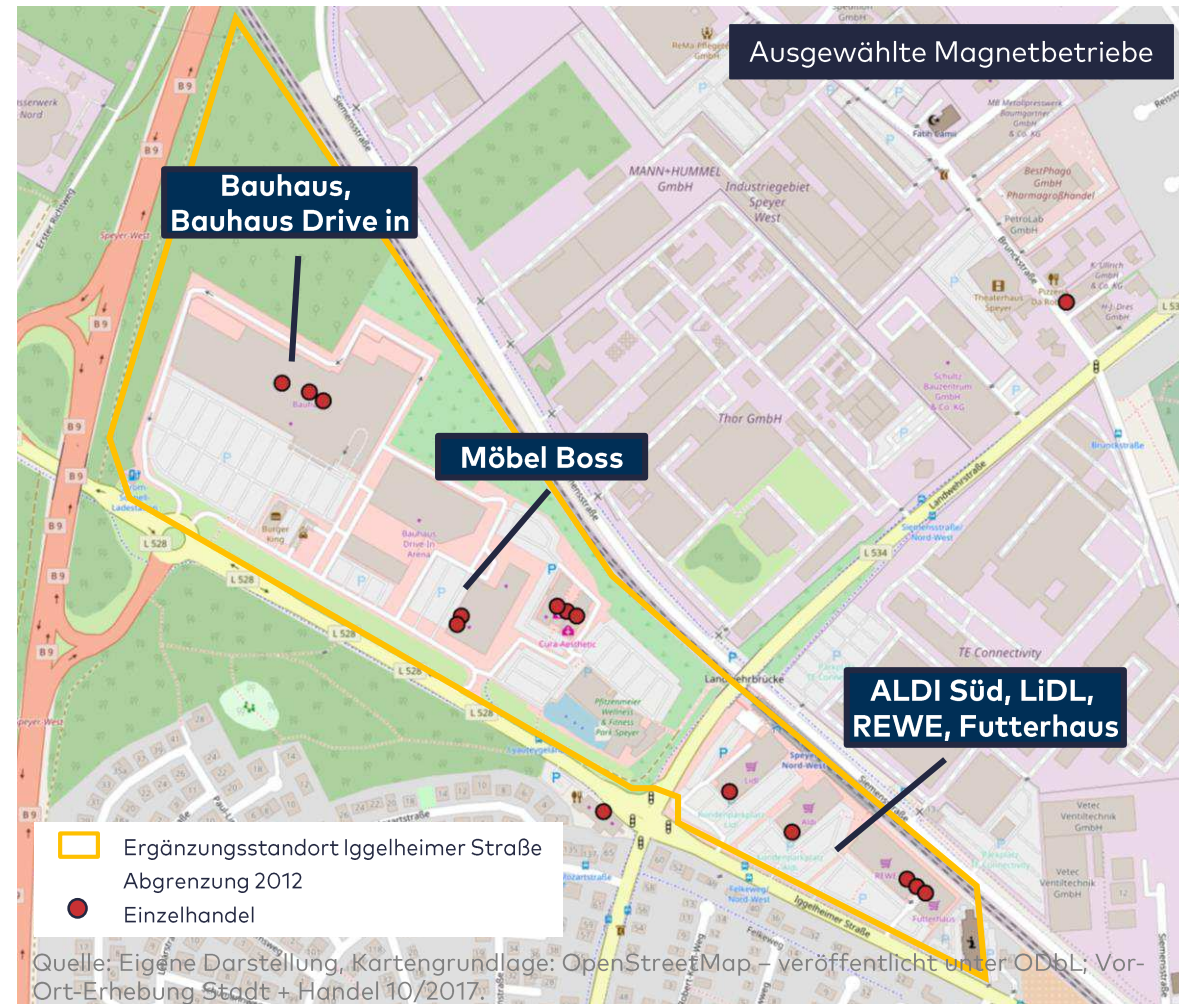
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10/2017.

Standortbereich Iggelheimer Straße

	2012	2017	Entwicklung
Anzahl der Betriebe	k.a.	13	-
Gesamtverkaufsfläche* [m ²]	25.435	32.060	(+6.625 / +26 %)
Anzahl der erfassten Leerstände	k.a.	-	-

*ohne Leerstand, Verkaufsflächen gerundet

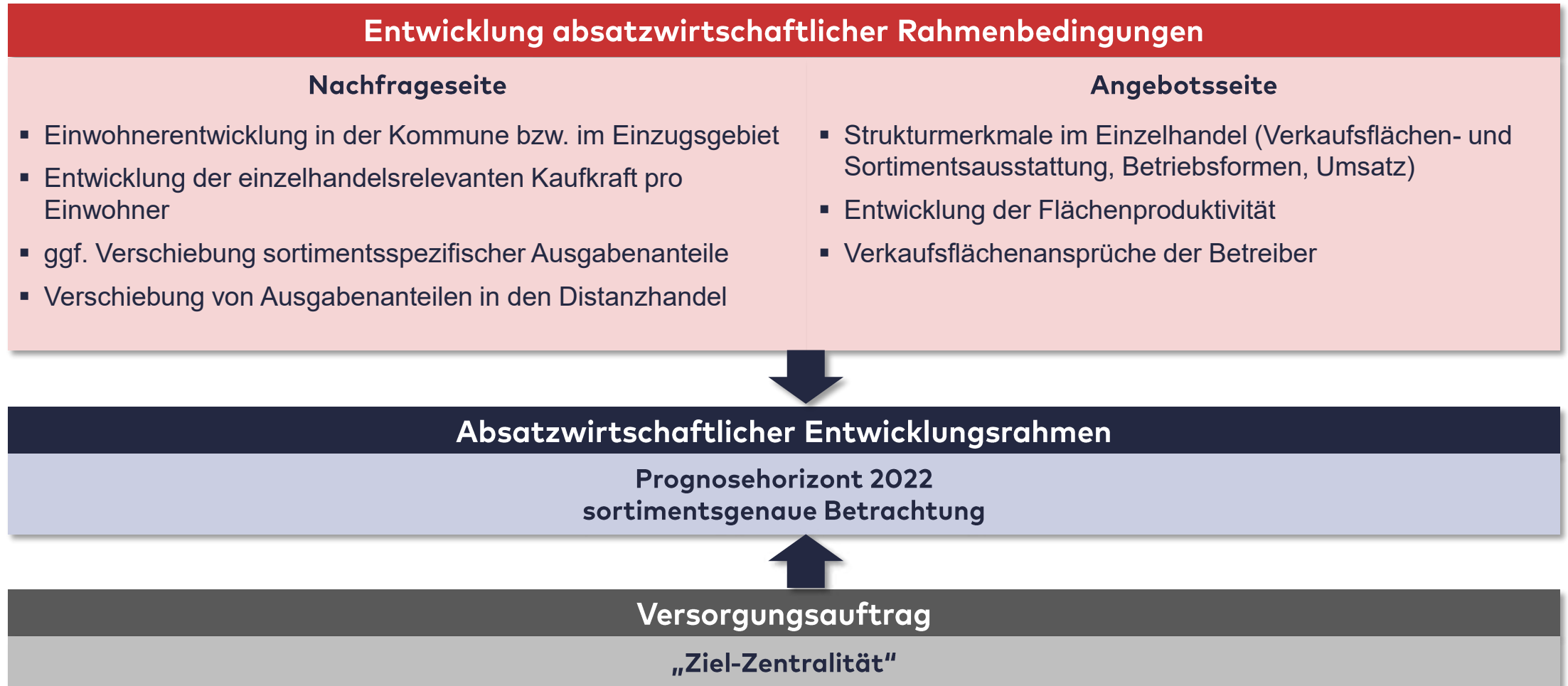
- Drittgrößter Einzelhandelsschwerpunkt Stadtgebiet
- Seit 2012 Bauhaus Drive-In Neubau
- Deutlicher Schwerpunkt mittelfristiger Bedarf
- Schwerpunkte Baumarktsortiment, Möbel, Nahrungsmittel, Pflanzen/Gartenbedarf
- Typischer Sonderstandort, ergänzend nahversorgungsrelevante Sortimente



Ausblick

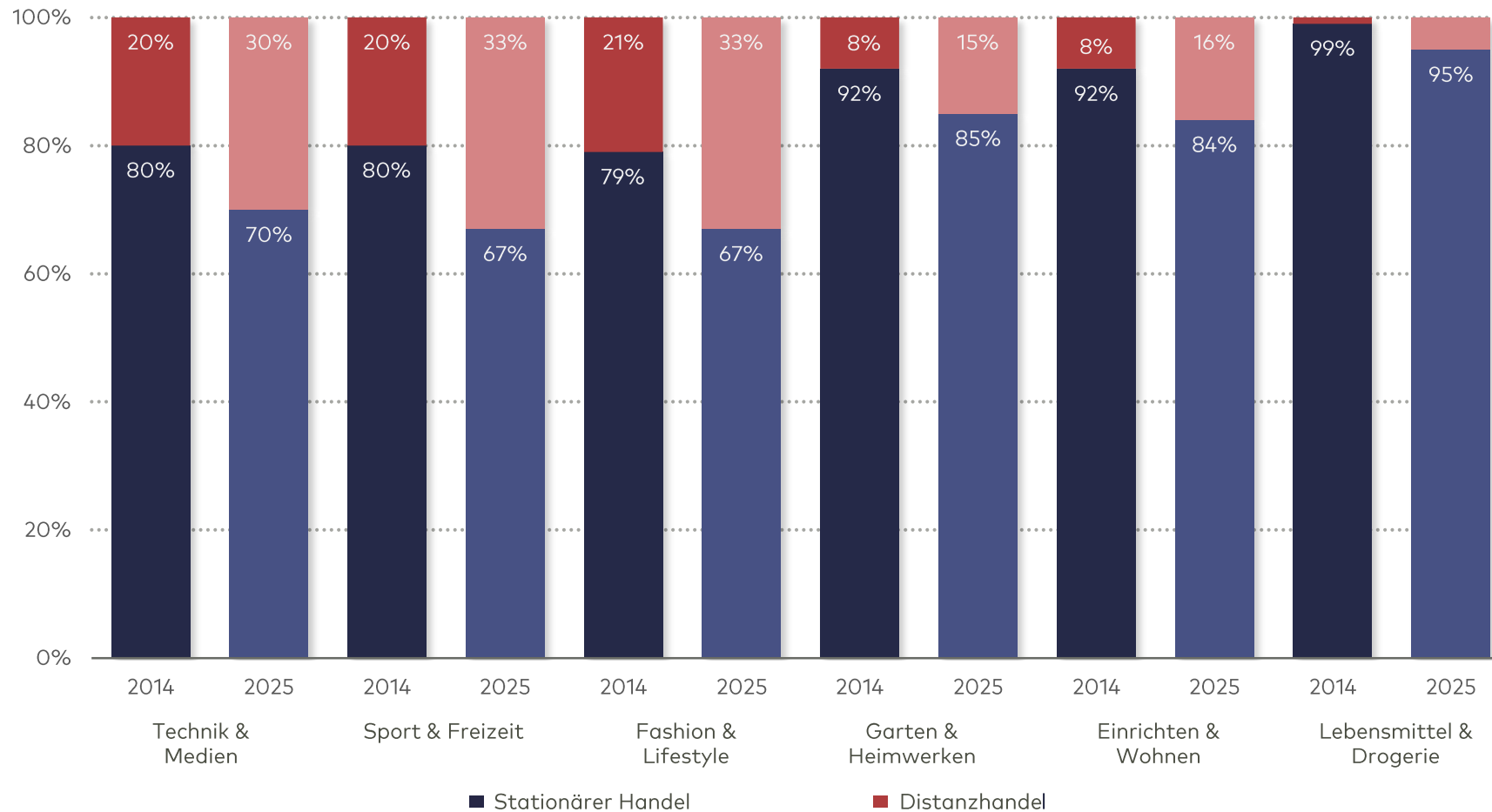
Trends | Angebot | Nachfrage | Standortbereiche | Potenziale |
Ausblick

Methodik



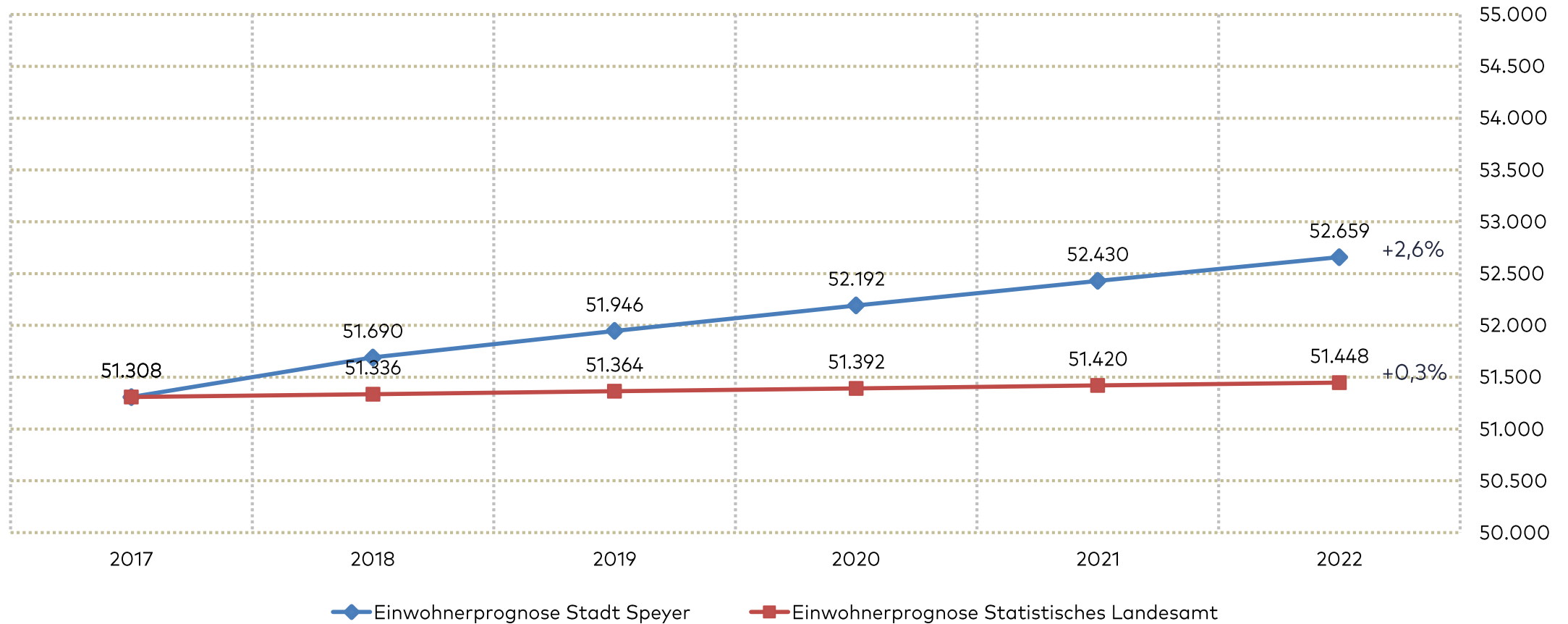
Quelle: Eigene Darstellung

Sortimentspezifische Entwicklung des Distanzhandels



Quelle: Eigene Darstellung

Bevölkerungsentwicklung Speyer bis 2024



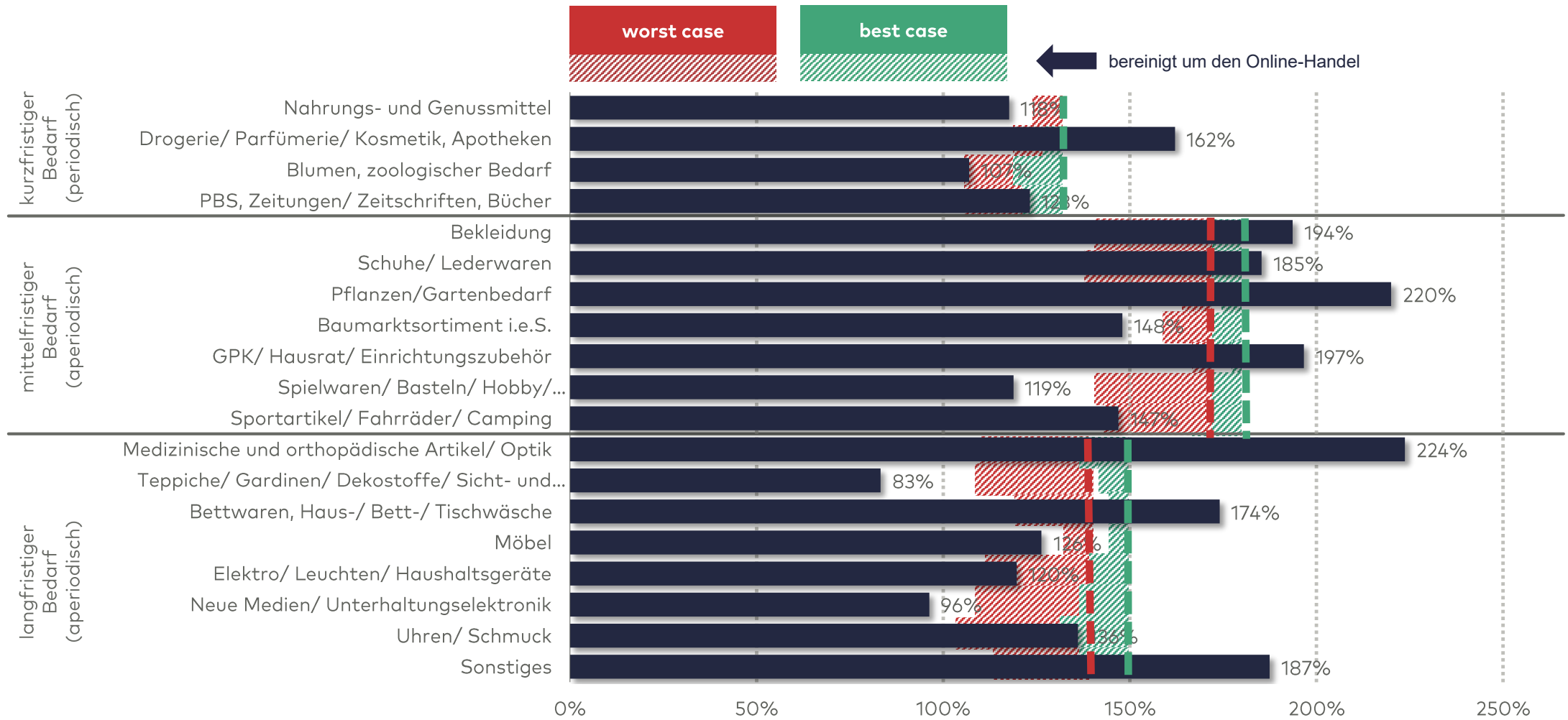
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Bevölkerungszahlen sowie der Bevölkerungsprognose der Stadt Speyer 2017

Zusammenfassende Rahmenbedingungen

Eingangsparameter	Einzelhandelsperspektive für Speyer bis 2022	
Variante	best case	worst case
Bevölkerungsentwicklung	Wachstum (rd. + 2,6 %)	Geringes Wachstum (rd. + 0,3 %)
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen	
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	leichter Anstieg mit sortimentsspezifischen Unterschieden	
Preisindex	leichter Anstieg mit sortimentsspezifischen Unterschieden	
Umsatzanteile des Online-Handels	leichte Zuwächse mit sortimentsspezifischen Unterschieden	starke Zuwächse mit sortimentsspezifischen Unterschieden
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	sortimentsspezifische leichte Impulse, da tendenziell steigend	

Quelle: Eigene Darstellung

Ziel-Zentralitäten



Quelle: Eigene Darstellung

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

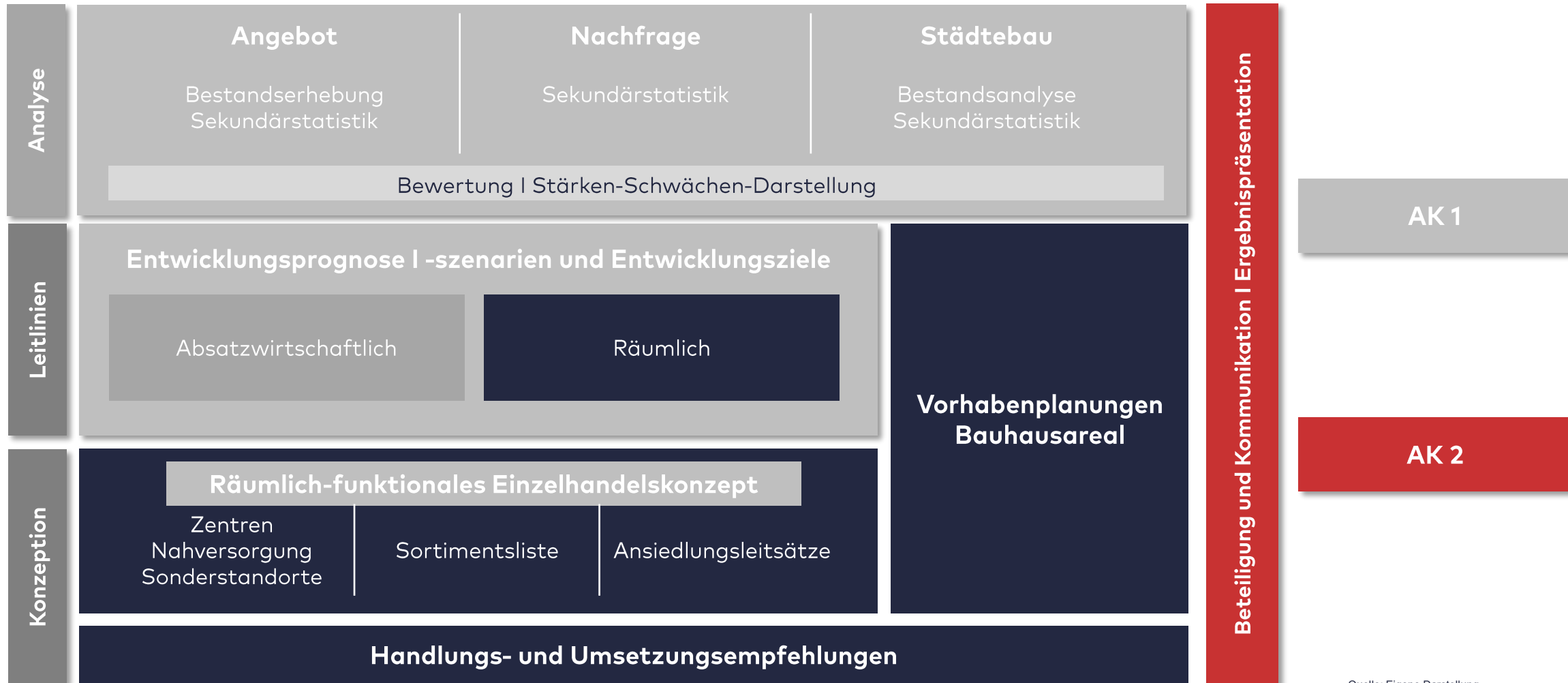
Warengruppe	Arrondierungsspielraum (rechnerisch)	Potenzial für Neuansiedlungen (rechnerisch)
Nahrungs- und Genussmittel	✓	✓
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	✓	X
Blumen, zoologischer Bedarf	✓	(✓)
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	✓	X
Bekleidung, Schuhe/Lederwaren	✓	X
Baumarktsortiment i.e.S., Pflanzen/ Gartenbedarf	✓	(✓)
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	✓	✓
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	✓	X
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	✓	X
Möbel	✓	(✓)
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	✓	(✓)
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	✓	(✓)

Quelle: Eigene Darstellung

Ausblick

Trends | Angebot | Nachfrage | Standortbereiche | Potenziale |
Ausblick

Bausteine des Konzepts



Quelle: Eigene Darstellung

Neue Wege.
Klare Pläne.