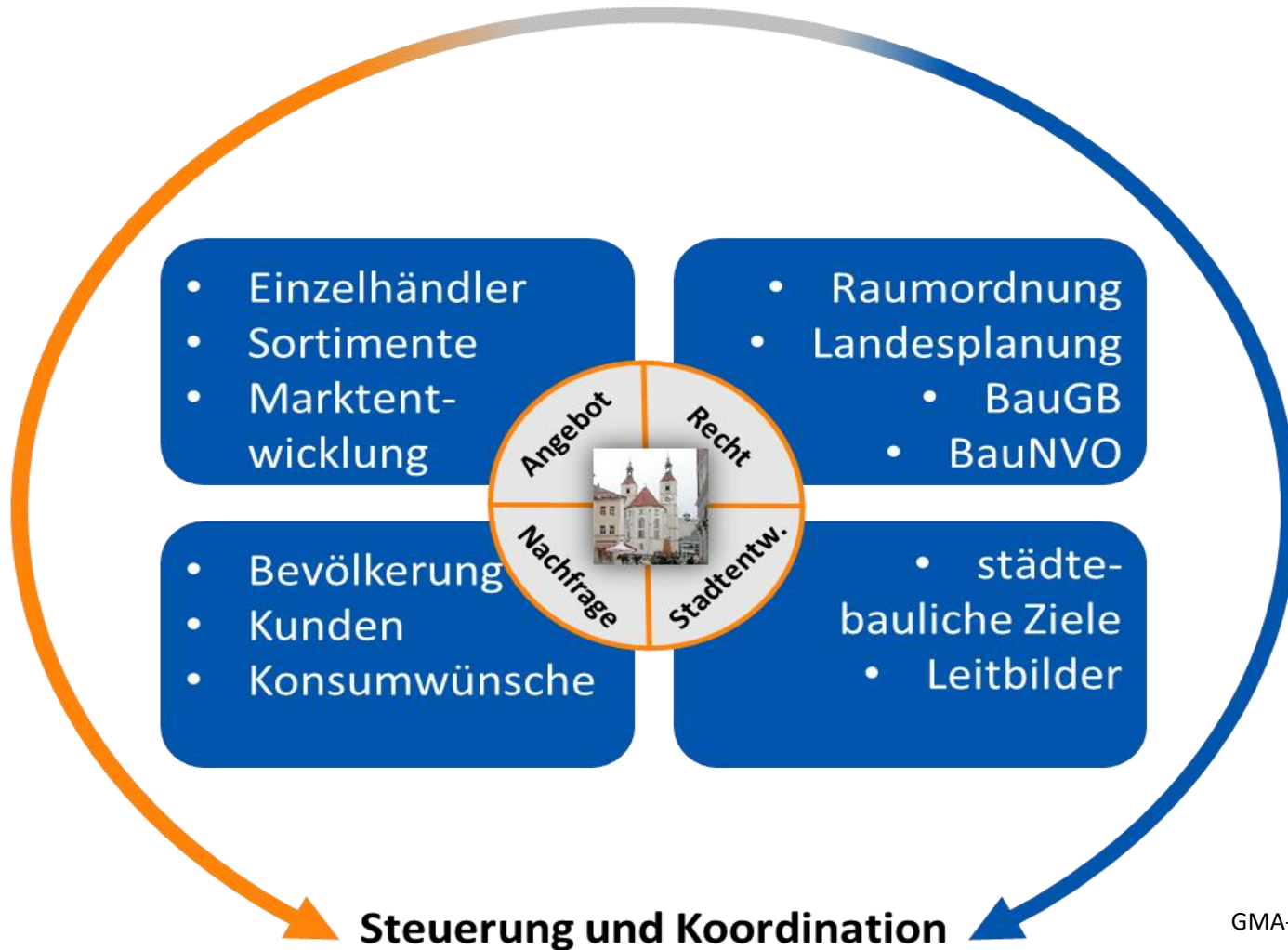




Einzelhandelskonzept Visselhövede

Zusammenfassung der ermittelten Rahmendaten von der GMA

mit Genehmigung von Frau Dipl. Geogr. Katharina Staiger



GMA-Darstellung 2020

➔ sachliche Grundlage zur planungsrechtlichen Steuerung, insbesondere des großflächigen Einzelhandels (ab 800 m² Verkaufsfläche)

Ziele des Einzelhandelskonzepts

- Sicherung der Versorgungsfunktion für den grundzentralen Kongruenzraum

Standortkonzept

Wo soll Handel stattfinden?

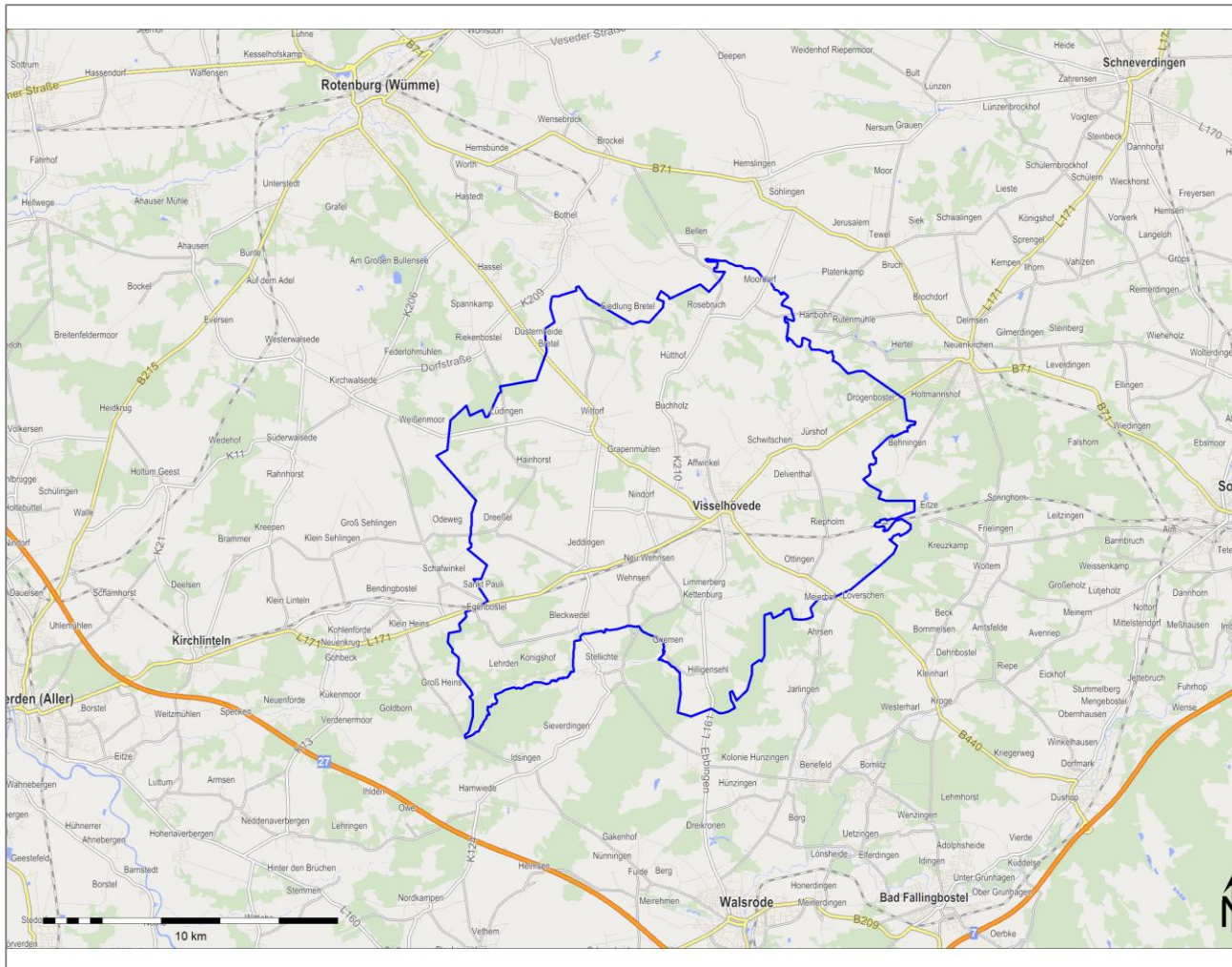
- zentraler Versorgungsbereich
Innenstadt
- sonstige Lagen

Sortimentskonzept

Welches Sortiment soll wo zulässig sein?

- derzeitige räumliche Verteilung
- städtebauliche Zielsetzungen
- Landes-Raumordnung / Regionalplanung

Grundzentraler Kongruenzraum von Visselhövede



Legende

Kongruenzraum (grundzentral)

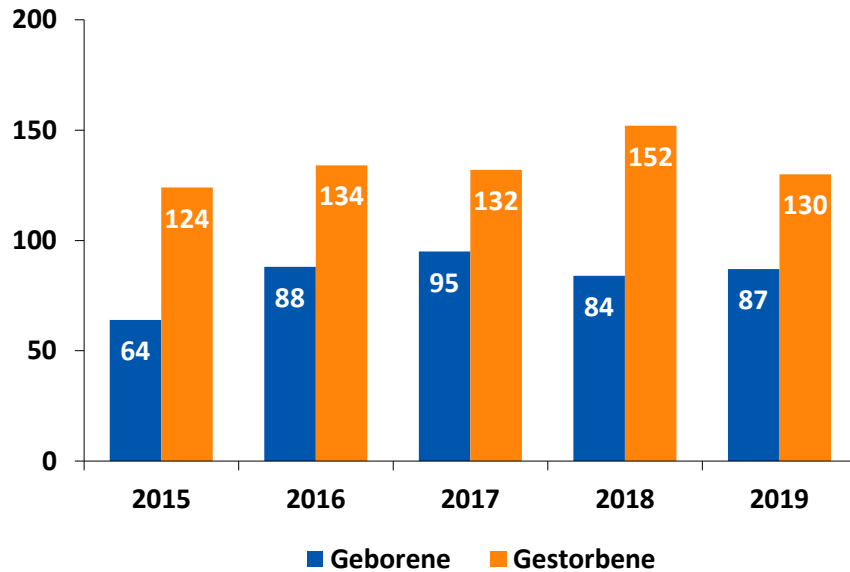
 Zone I

Kartengrundlage GfK GeoMarketing,
GMA-Bearbeitung 2020

Einwohnerveränderung von Visselhövede im Vergleich

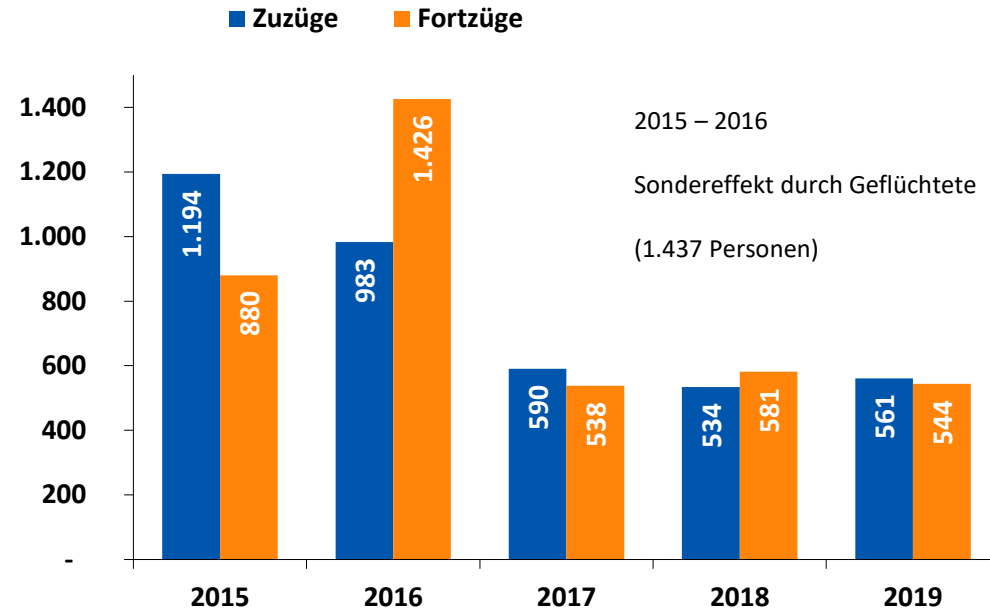
Daten	Einwohner		Veränderung 2015 - 2020	
	31.03.2015	31.03.2020	abs.	in %
Bremervörde	18.652	18.554	-98	-0,5
Gnarrenburg	9.129	9.189	60	0,7
Rotenburg (Wümme)	21.085	21.988	903	4,3
Scheeßel	12.936	12.974	38	0,3
Visselhövede	9.925	9.597	-328	-3,3
SG Bothel	8.163	8.233	70	0,9
SG Fintel	7.365	7.611	246	3,3
SG Geestequelle	6.444	6.325	-119	-1,8
SG Selsingen	9.540	9.546	6	0,1
SG Sittensen	10.865	11.256	391	3,6
SG Sottrum	14.393	14.834	441	3,1
SG Tarmstedt	10.721	10.833	112	1,0
SG Zeven	22.599	23.014	415	1,8
LK Rotenburg	161.817	163.954	2.137	1,3
Walsrode	30.255	30.070	-185	-0,6
Bad Fallingb.ostel	10.831	12.131	1.300	12,0
Soltau	21.273	21.280	7	0,0
Niedersachsen	7.836.863	7.995.456	158.593	2,0

Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Visselhövede



Zeitraum 2015 – 2019:

Geborene:	418
Gestorbene:	672
Saldo:	- 254



2015 – 2016

Sondereffekt durch Geflüchtete

(1.437 Personen)

Zeitraum 2015 – 2019:

Zuzüge:	3.862
Fortzüge:	3.969
Saldo:	- 107

Entwicklung des Kaufkraftniveaus in Visselhövede

	2012	2014	2016	2018	2020
Visselhövede	95,1	95,0	94,8	96,5	100,9
Landkreis Rotenburg	97,9	97,1	97,4	98,7	99,9

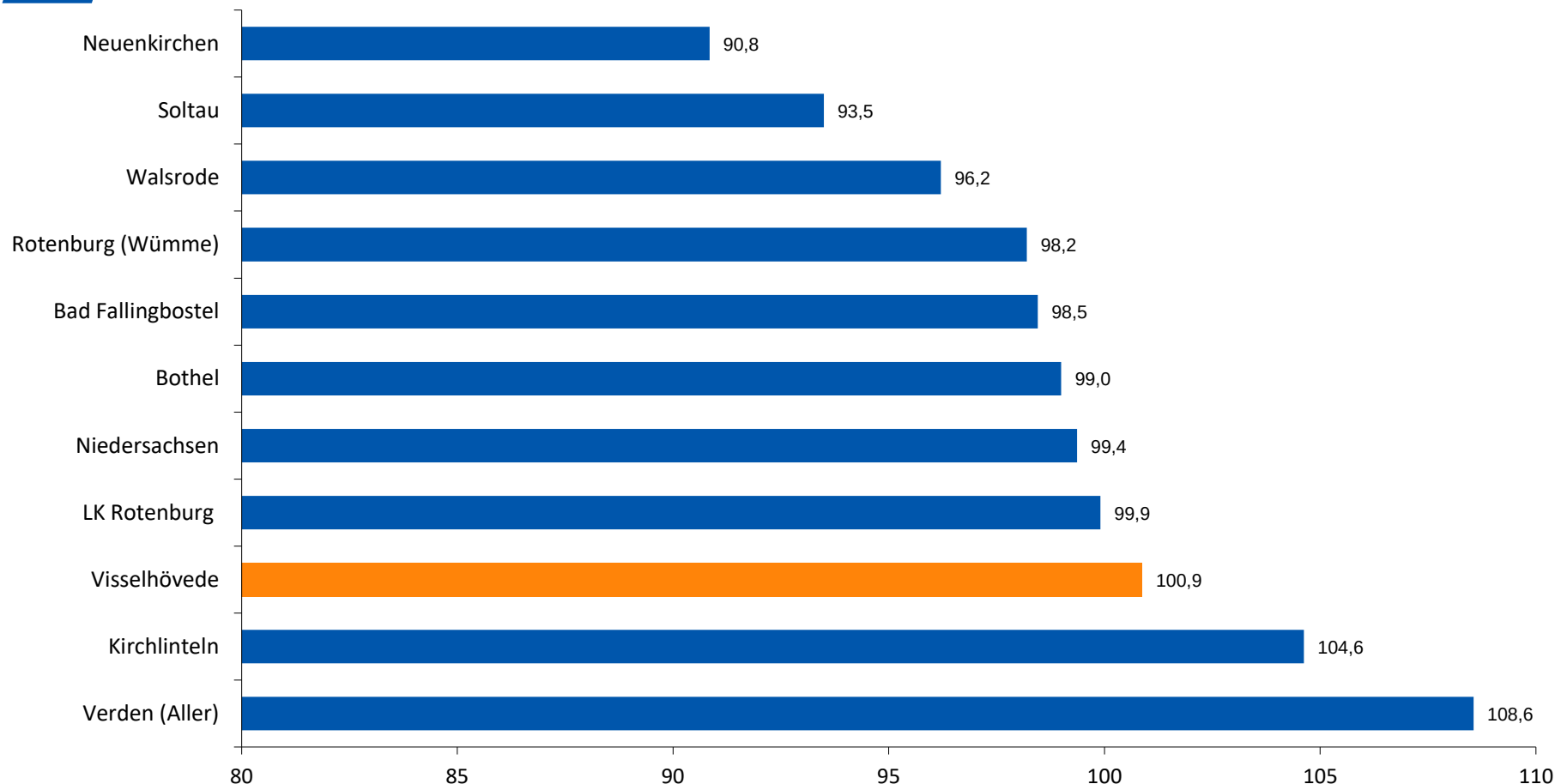
Quelle: MB Research GmbH 2020, GMA-Darstellung 2020

Pro-Kopf-Ausgabe wird mit dem jeweiligen Kaufkraftniveau gewichtet

Durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabe in 2020: 6.210 €, davon

- 2.952 € periodischer Bedarf
- 3.528 € aperiodischer Bedarf
- in Visselhövede: 6.264 € (2020)

Kaufkraftniveau im Vergleich



Quelle: MB Research GmbH 2020, GMA-Darstellung 2020

Basis für das Kaufkraftniveau: Amtliche Einkommenssteuerstatistik

Bundesdurchschnitt = 100

Kaufkraftvolumen in Mio. €

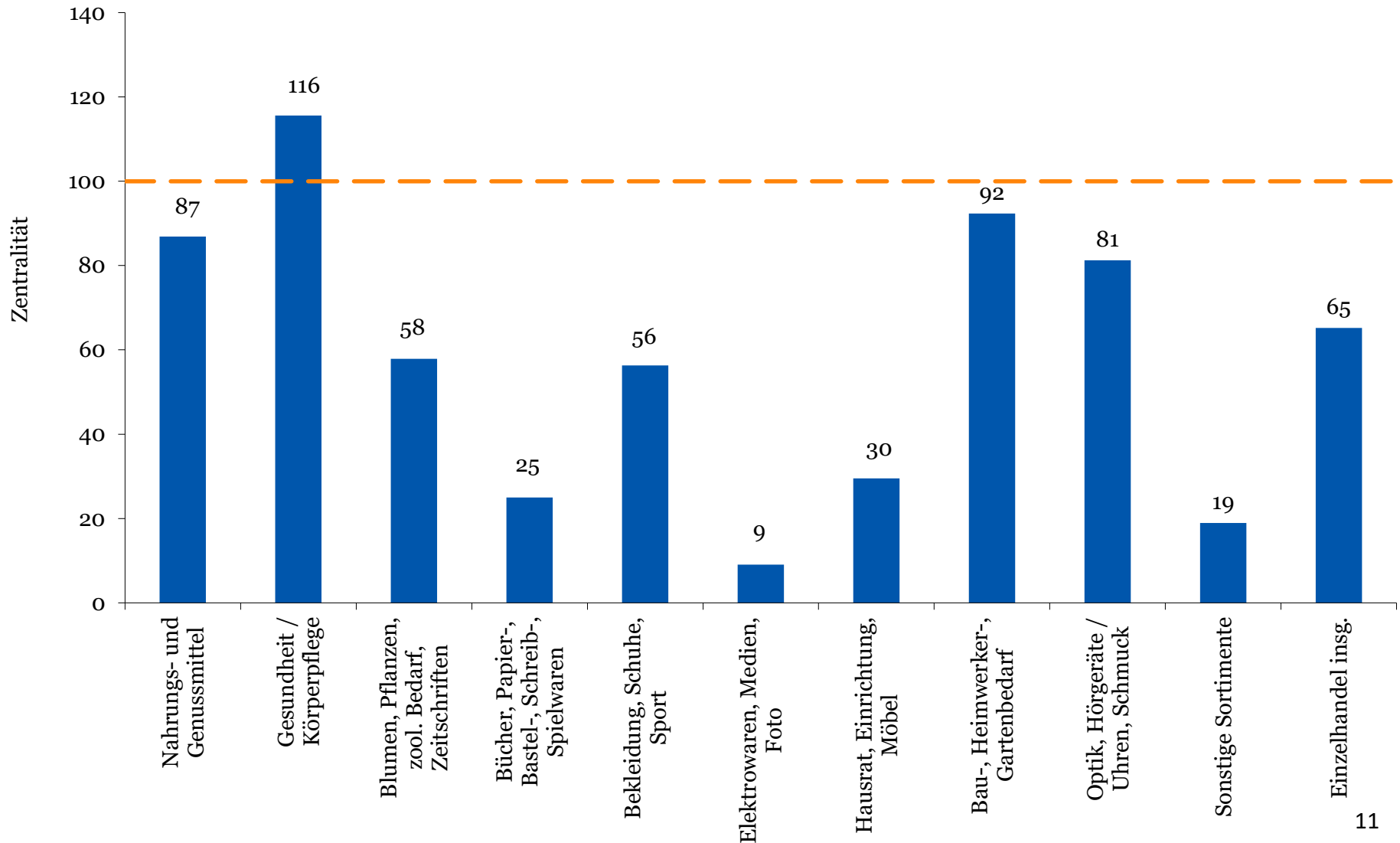
	Visselhövede
Nahrungs- und Genussmittel	22,1
Gesundheit, Körperpflege	4,5
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1,9
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2,4
Bekleidung, Schuhe, Sport	7,1
Elektrowaren, Medien, Foto	5,5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	6,1
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5,2
Optik / Uhren, Schmuck	1,6
Sonstige Sortimente	3,7
Einzelhandel insg.	60,1

	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Kaufkraftbindung		Zufluss	
			in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
periodischer Bedarf	28,5	25,4	20,3	71,4	5,1	20,0
aperiodischer Bedarf	31,6	13,8	11,7	37,2	2,1	15,0
Summe	60,1	39,2	32,1	53,4	7,2	18,2

Ausgewählte Zentralitäten für den Einzelhandel in Visselhövede

Umsatz: ca. 39 Mio. €

Kaufkraft: ca. 60 Mio. €



Kaufkraftvolumen und Zentralität in Visselhövede

	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Zentralität in %
periodischer Bedarf	28,5	25,4	89,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	7,1	4,0	56,3
Haushaltswaren, Einrichtung, Möbel	6,1	1,8	29,5
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	1,6	1,3	81,3
Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf	5,2	4,8	92,3
Sonstige Sortimente	11,6	1,8	15,5
Summe	60,1	39,1	65,1

GMA-Berechnungen 2020

Bewertung der größeren Betriebe aus Sicht der Kunden

619 Befragte gaben positive und 403 Befragte negative Bewertungen ab

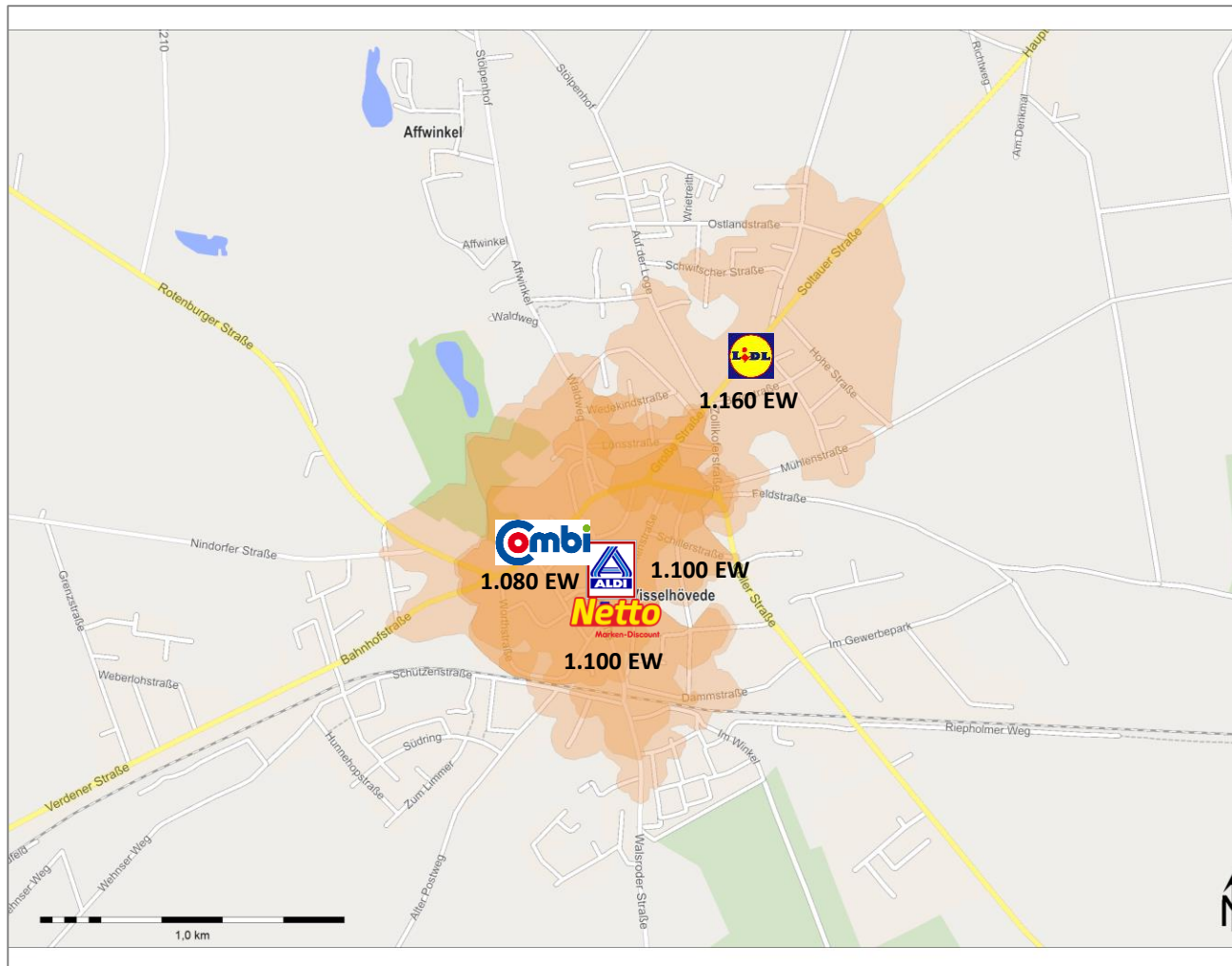
Geschäft	Positiv in % Befragten	Negativ in % der Befragten
Combi	53	36
Aldi	43	17
Netto Marken-Discount	25	26
Rossmann	66	1,5

Sortimente	Betriebe	Verkaufsfläche
	abs.	in m ²
Periodischer Bedarf	18	6.380
Bekleidung, Schuhe, Sport	6	2.270
Haushaltswaren, Einrichtung, Möbel	4	860
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	4	200
Bau-/ Heimwerker-/ Gartenbedarf	6	3.780
Sonstige Sortimente	8	540
Summe	46	14.030

Planungsrechtliche Grundlagen der aktuellen Standorte der Lebensmittelmärkte

Anbieter	Festsetzungen	Verkaufsfläche in m²		
		zulässig	Bestand	Saldo
Aldi, Süderstraße	Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.600 m² Geschossfläche	-	900	
Combi, Goethestraße	SO1: Vollsortimenter mit max. 2.000 m² VK; SO 2: Apotheke, max. 200 m², kleinflächiger Einzelhandel max. 100 m²	2.000	1.880	120
Lidl, Soltauer Straße	Verbrauchermarkt mit max. 1.000 m² VK	1.000	1.000	-
	Baumarkt mit max. 2.000 m² VK	2.000	1.440	560
ehem. NP-Markt, Feldstraße	Zulässig ist ein Einkaufszentrum, max. VK für Lebensmittelmarkt 1.145 m², für Getränkemarkt 310 m², Konzessionäre 175 m²	1.630	-	1.630
Netto Marken-Discount, Süderstraße	Schwellengröße für großflächigen Einzelhandel ab 800 m²		800	

Fußläufige Nahbereiche der Supermärkte und Discounter in Visselhövede



Legende



10 min fußläufiger
Nahbereich

Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-
Bearbeitung 2020

Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Daten	Discounter	Supermarkt	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
			
Verkaufsfläche	800 - 1.400 m ²	1.200 - 1.800 m ²	ab 2.500 m ²
Anteil Nahrungs- / Genussmittel am Umsatz	80 %	80 – 85 %	60 – 70 %
Artikelzahl	2.000 – 4.000	15.000 – 20.000	25.000 – 50.000
Kernbevölkerung	ab 4.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

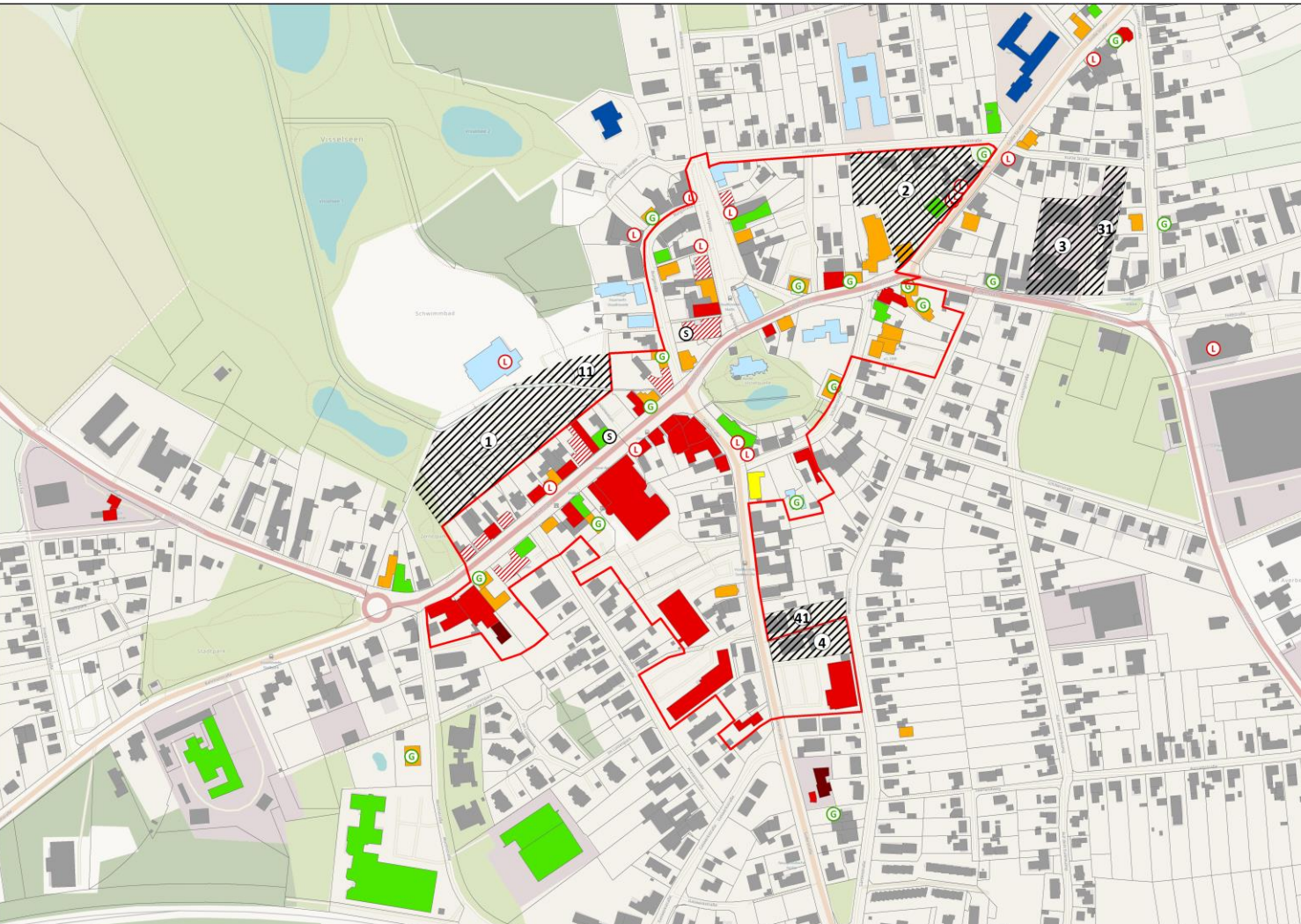
Betreiber	Verkaufs- fläche in m ²	Lage	Empfehlungen / Handlungsbedarf
Combi, Goethestraße	rd. 1.880	Innenstadt	Erweiterung -> 2.200 m ² Modernisierung
Netto Marken-Discount, Süderstraße	rd. 800	Innenstadt	kein dringender Erweiterungsbedarf
Aldi, Süderstraße	rd. 900	Innenstadt	Erweiterungsbedarf -> 1.000 m ² , Einbeziehung benachbarter Grundstücke derzeit nicht umsetzungsfähig
Lidl, Soltauer Straße	rd. 1.000	Streulage	keine Erweiterung am jetzigen Standort möglich (städtebaulich nicht integriert)
Rossmann, Wiesenstraße	rd. 800	Streulage	Modern, große Einheit

Ergebnis der Untersuchung

→ zu hoher Discountbesatz

→ Ansiedlung eines weiteren Supermarktes

Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Legende

- Abgrenzung
- Potenzialfläche

Nutzungen

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Gewerbe, Handwerk
- Mehrfachnutzungen

- Leerstand
- Gesundheitseinrichtungen
- Spielhallen, Wettbüros etc

Kartengrundlage:
Stadt Visselhövede; Kartenhintergrund:
© OpenStreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2020