

EINZELHANDELSFLÄCHEN „LANDSCHAFTSHÜGEL“

Beim Baugebiet „altes Realgelände“ handelt es sich um ein Mischgebiet, die Einbindung einem oder mehreren Nahversorgern ist Pflicht. Die ursprünglich vom Investor angegebene Gesamteinzelhandelsfläche betrug in Brutto 8000 qm. Im letzten Planentwurf von Februar 2023 werden 10.000 qm Bruttofläche für den Handel angezeigt. Die Gesamtfläche des alten Realmarktes betrug Brutto 6000 qm.

Folgende Fragen müssen beantwortet werden:

- welche Händler / Handelsketten sollen diese um 4000 qm vergrößerte Einzelhandelsfläche nutzen?
- Gibt es schon konkrete „Gruppierungen“?
- Wie werden die Flächen aufgeteilt?
- Wie werden die Zu- und Abfahrten und Parkplätze für die Märkten geregelt und geplant?
- Wie hoch ist die Anzahl der Parkplätze für den Einzelhandel
- Wie oft werden die Märkte beliefert?
- Wie sind die Zufahrten dafür angelegt?



WELCHER BEDARF IST VORHANDEN

- LEBENSMITTEL-NAHVERSORGER
- DROGERIEMARKT
- BÄCKER
- OBST & GEMÜSE
- CAFÉ / GASTRONOMIE
- Kiosk & ZEITSCHRIFTEN
- In der Darstellung des Investors ist eine dreier Gruppierung aus Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt vorgesehen



DURCHSCHNITTSWERTE LEBENSMITTELHANDEL

Folgende Durchschnittswerte haben wir recherchiert, damit das zusätzliche Verkehrsaufkommen besser verständlich ist. Diese Werte verdeutlichen, dass die Verkehrslenkung und Verkehrsführung vor den Baumaßnahmen überprüft, neugeplant und umgesetzt werden müssen.

- Der Lebensmittelhandel hat in KW 23 einen Umsatz von 3,3 Milliarden erzielt
- Der Umsatz pro Kunde im Lebensmittelhandel betrug 2021 23,50 €, dieser Wert ist ein Durchschnittswert, kann je nach Region variieren.
- Eine durchschnittliche Lidl Filiale hat eine Flächengröße von 1000 qm
- **2022 betrug die durchschnittliche Fläche eines Lebensmittelmarktes 1200 qm**
- Die Discounter hatten 2022 eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 800 qm
- Lidl ist der Discounter mit der größten Flächenproduktivität, der Durchschnittswert beträgt 9530 €
- Edeka – Gruppe ist derzeit Marktführer und hat 2022 61,3 Milliarden umgesetzt und hat einen Marktanteil von 25,3 Prozent.



FREQUENZZAHLEN

- Setzt man bei der Ermittlung der Frequenzwerte, die Durchschnittswerte des Handels pro qm zu Grunde, erhält man folgende Werte:
Wir haben den Durchschnittswert stark gesenkt, um die Durchmischung zu berücksichtigen. Die errechneten Zahlen sind sehr beeindruckend!
- Gesamtumsatz: 10.000 qm Grundfläche x 3200€ Umsatz pro qm=
32.000.000 €
- Anzahl kaufender Kunden pro Tag: bei einem Kassenbon von 19€ pro Kunde und bei 251 Arbeitstagen
6710 Kunden im Durchschnitt pro Tag!
- Nur die genauen Angaben zu den Planungen, durch den Investor und des Magistrates, werden genauere Berechnungen der Frequenzzahlen ermöglichen. Sicher ist aber, dass mit einer weiteren, starken Belastung des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich zu rechnen ist.



ZUSAMMENFASSUNG HANDELSWERTE

Alte Gewerbefläche	Neue Gewerbefläche	Durchschnittl Lidl-Filiale	Umsatz pro Kunde im L-Handel	Umsatz pro qm Lidl				
6.000 qm	10.000 qm	1.000 qm	23,50 €	9.530 €				
<p>Umgesetzt auf die neue Einzelhandelsfläche "Landschaftshügel", mit einer Reduzierung der Durchschnittswerte, entstehen folgende zu erwartende Umsatz- und Frequenzwerte</p>								
Handelsfläche	Umsatz pro Kunde	Umsatz pro qm	Umsatz pro Jahr	zahlende Kunden pro Tag	Anzahl Arbeitstage	Auswahl Handel		
10.000 qm	19,50 €	3.200 €	32.000.000 €	6.710	251	Lebensmittel Discounter Drogeriemarkt		



WAS BEDEUTEN DIESE WERTE?

Diese Werte können die Entscheidungsfindung unterstützen. Wichtig ist dabei, eine Offenlegung der Planung für den Einzelhandel durch die Verantwortlichen, (Investor & Magistrat), die Nennung der Handelsketten, die Berechnung der Belastungswerte auf der Grundlage der Umsatzplanung der Märkte, oder deren Durchschnittswerte.

Es ist davon auszugehen, dass keine Handelskette Räume mietet, wenn sie keine ausreichende Umsatzentwicklung erwartet. Daraus resultierend, sind konkreten Maßnahmen zwingend notwendig, um die zu erwartende Frequenz in vielen Mobilitätsformen in die Planungen einzugliedern. Die Ergebnisse müssen im städtebaulichen Vertrag eingebunden und festgehalten werden. Veränderungen müssen (ge)überprüft werden, ob dadurch die berechneten Zahlen und Werte stark verändert werden.

Rechtzeitige Veröffentlichung der Werte und die Anpassung der Pläne an die Anforderungen, kann die Stadtentwicklung positiv beeinflussen. Nicht zuletzt können durch eine so gezielte Planung, auch das Quartiersleben, aber auch Umwelt und Klimaschutz maßgeblich und positiv beeinflusst werden.

