Projekt-Check
FLÄCHENPLANUNGEN VORPRÜFEN

Projekt-Check –
Die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten frühzeitig prüfen

Sascha Anders - Wissenschaftlicher Mitarbeiter

HafenCity Universität Hamburg (HCU)

Projektentwicklung und Projektmanagement in der Stadtplanung

HCU HafenCity Universität Hamburg
ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH
GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR
Ubilabs
Bundesministerium für Bildung und Forschung
FONA Forschung für nachhaltige Entwicklungen BMBF

Projektentwicklung und Projektmanagement in der Stadtplanung

- **Management städtebaulicher Projekte – Neue Kooperationsformen**
  - Urbane Freiräume | Qualifizierung, Rückgewinnung und Sicherung urbaner Frei- und Grünräume (BBSR)
  - Urban Improvement Districts (Hamburg, BSW; Eigenmittel)
  - Sicherung tragfähiger Strukturen für die Quartiersentwicklung im Programm Soziale Stadt (BBSR)
  - …

GRÜN IN DER STADT
Für eine lebenswerte Zukunft

- **Urbane Zentren und Quartiere**
  - Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzeptes (Hamburg, BSW)
  - Transformation gewachsener Zentren (TransZ) (BMBF)
  - Evaluierung kommunaler Einzelhandelskonzepte (Eigenmittel)
  - Qualifizierte Nahversorgung (HDE)
  - Auswirkungen Innerstädtischer Shopping Center (DFG)
  - stadtnachacht – Management der Urbanen Nachtökonomie (DFG)
  - …

Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzepts

- **Neue Steuerungsinstrumente der Siedlungsentwicklung**
  - **Projekt-Check (BMBF)**
  - Kostentransparenz | Wohn-, Mobilitäts- und Infrastrukturkosten - Folgen der Standortwahl und Flächeninanspruchnahme am Bsp. der Metropolregion Hamburg (BMBF)
  - …

Projekt-Check
FLÄCHENPLANUNGEN VORPRÜFEN

(1) Kontext des Forschungsprojektes

- **BMBF:** Bundesministerium für Bildung und Forschung
  - **Modul B: Innovative Systemlösungen für ein nachhaltiges Landmanagement**

http://nachhaltiges-landmanagement.de/

(1) Kontext des Forschungsprojektes

Quelle: WirtschaftsReport 1/12

UNTERNEHMEN WARTEN AUF NEUE GEWERBEGEBIETE

Wer wächst, braucht Platz

Siegen-Wittgenstein und Olpe – die gar nicht mehr so „heimliche" Industrieregion Nordrhein-Westfalens. Es hat sich herumgesprochen: Hier gibt es zahlreiche leistungsstarke Industrieunternehmen und florierende Betriebe des produzierenden Gewerbes. Viele brauchen mehr Platz, um expandieren zu können.

Geesthacht und Nachbarn müssen zusammenarbeiten

ENTWICKLUNGSPLAN Neue Wohn- und Gewerbegebiete werden künftig abgestimmt

Von Timo Jann

Geesthacht. Stadt und Land planen jetzt gemeinsam ihre Zukunft – zumindest Geesthacht, Hamwarde und Wiershop unter Beteiligung von Hohenhorn, Worth und Kröppelshagen-Fahrendorf. Geesthachts Planungsausschuss hat jetzt einer entsprechenden Vereinbarung zugestimmt, die von den Verwaltungen der Stadt und des Amtes Hohe Elbgeest ausgearbeitet worden war. Mit 30 0 Geesthacht den Gro nungskosten.

Ziel der Vereinbar meinsames Konzept ihrer Nachbargemein nungsbau und Gew lung. Wobei vor alle und Wiershop konkr eine Erweiterung ihr bietes oder die Ausw Gewerbegebietes hab

Ohne einen geme bietsentwicklungspla es vom Land zu einz

bend der Kommunen jedoch keine Zustimmung geben. Deshalb begleitet Kiel die Entwicklung auch und gibt – wie die Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WFL) des Kreises – 10 000 Euro dazu.

„Dass Hohenhorn dabei ist, ist eine Forderung des Landes. Auch wenn es in Hohenhorn nicht die

„Wir sind das Schwergewicht in der Region,

strebungen für konkrete Projekte.

Der GEP wird nötig, weil Geesthacht und Umlandgemeinden von der Landesplanung als gemeinsamer Lebens- und Wirtschaftsraum gewertet werden. Das zu erarbeitende Stadt-Umland-Konzept soll Basis für die Zusammenarbeit sein: Unter Berücksichtigung der Infrastruktur und der demografischen Entwicklung sollen die Partner ihre jeweiligen Wünsche abstimmen.

Petra Burmeister (SPD) äußerte

shop klare Ziele bereits formuliert haben, wird es jetzt in Geesthacht darum gehen, wo überhaupt noch Flächen für Wohngebiete oder Gewerbegebiete erschlossen werden können. Denn die Stadt stößt in allen Richtungen an ihre Grenzen. Hinzu kommt der Widerstand aus Hohenhorn. Dort lehnt man die Erweiterung des Gewerbegebietes an der Mercatorstraße ab, weil man so die Umgehungsstraße zu verhindern glaubt.

Wird der Landkreis zugebaut?

Rapider Anstieg des Flächenverbrauchs / Naturschutzverbände schlagen Alarm / Landkreis in der Pflicht

rs. Landkreis. Die Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im Landkreis Harburg zeigt sich besorgt darüber, dass im Landkreis immer schneller immer mehr Flächen zugebaut oder versiegelt werden. Sie fordert, dass das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) ein größeres Maß an Verbindlichkeit bekommt und der Landkreis sowie die Städte und Gemeinden die Vorgaben der Regionalplanung ernst nehmen.

Mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm will das Land Niedersachsen die planmäßige Entwicklung und Sicherung von größeren Gebietseinheiten (Regionen) zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung des Lebensraumes sicherstellen.

Bei einer Pressekonferenz vergangenen Montag in Buchholz schlugen Ingo Wolde, Sprecher der Kreis-Naturschutzverbände, und seine Mitstreiter Dr. Klaus Hamann, Holger Mayer und Ulrich Boner Alarm: „Der Landkreis befindet sich im demographischen Umbruch, es ist abzusehen, dass auch bei uns die Zahl der Einwohner sinken wird. Der Landkreis ist verpflichtet, dieser Entwicklung Rechnung zu tragen." Die Naturschutzverbände konfrontierten den Kreistag

Eine Begrenzung der Logistik-Ansiedlungen an den Autobahnen auf den derzeitigen Stand fordernt der Kreisnaturschutzverband? Foto: archiv

desbehörden, dem Landkreis und den Städten und Gemeinden als verbindlich anerkannt werden. Vor allem für die kommunale Bauleitplanung, aber auch für Personen des Privatrechtes müsse die Planung verpflichtend sein.

● Siedlungsentwicklung und -bedarf müssen systematisch erfasst und gesteuert werden (Monitoring). Dazu zählen: Überprü-

lungen ist entgegenzusteuern.

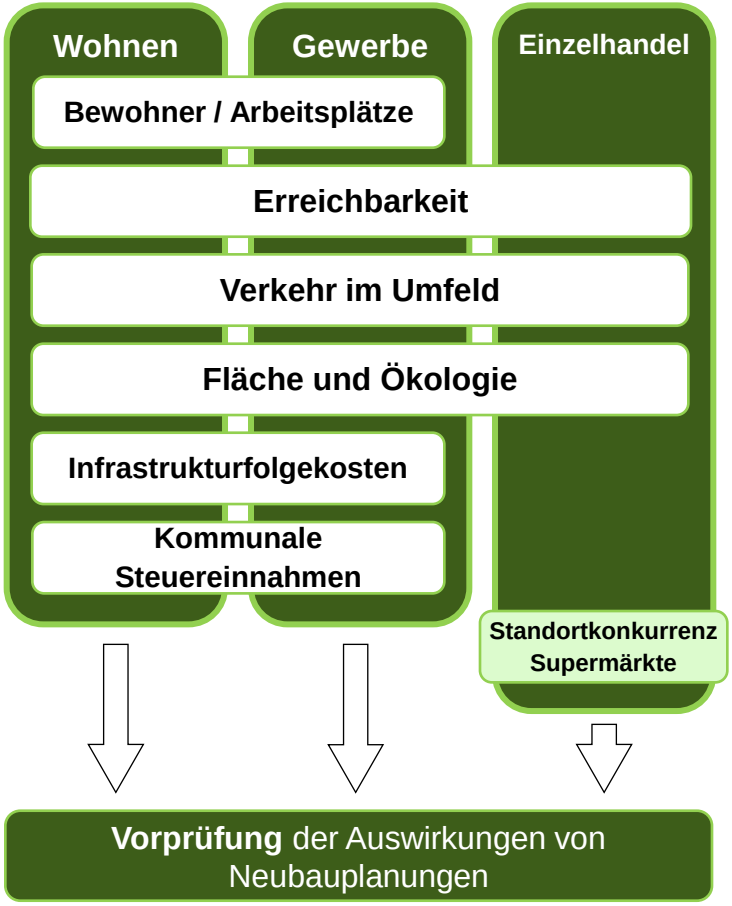
● Keine Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebieten über die jetzigen verbindlichen Planungen hinaus in der Umgebung der Autobahn-Anschlussstellen A1 Rade/Mienenbüttel und A7 Evendorf und Egestorf.

● Bei der Ausweisung größerer Gewerbeflächen an anderer Stelle sollen 50 Arbeitskräfte pro Hektar Gewerbefläche nicht unterschritten werden.

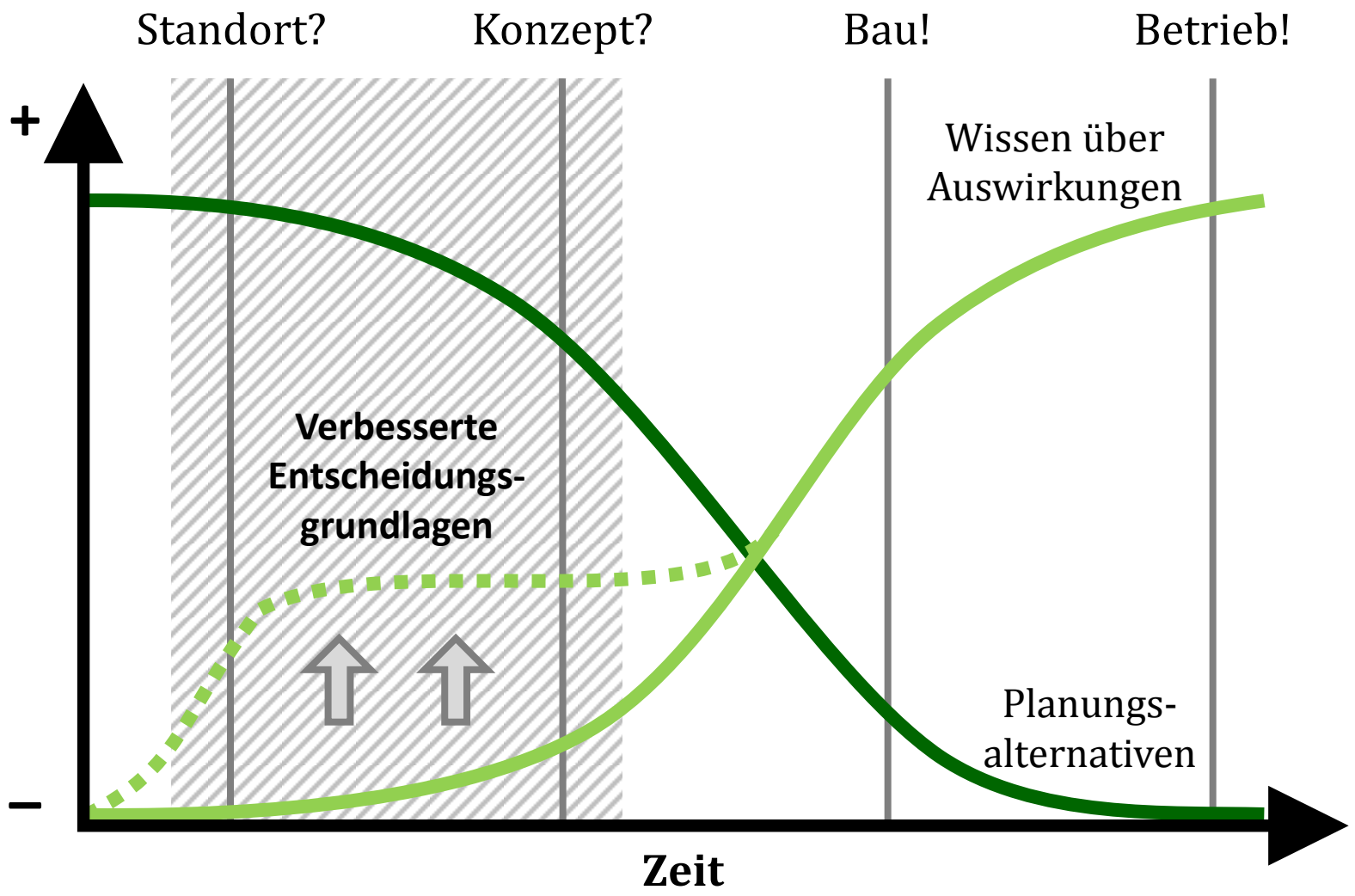
Die Naturschutzverbände kritisieren, dass das Regionale Raumordnungsprogramm in der Vergangenheit häufig nur ein Papiertiger war, an dessen Festsetzungen sich Städte und Gemein-

(2) Anwendung von Projekt-Check

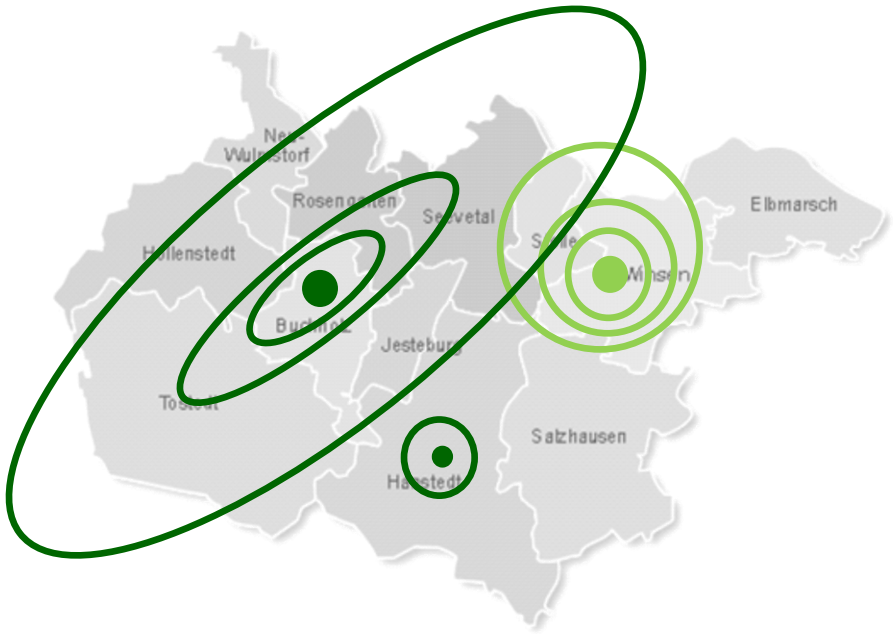
Wirkungsbereiche



(2) Anwendung von Projekt-Check



(3) Anwendung: Standortkonkurrenz Supermärkte



- zur ***Beratung*** der ***Akteure vor Ort***
  - keine abschließende Bewertung(!)
- ***GIS***-basierter ***modularer*** Werkzeugkasten
  - grundsätzlich ***deutschlandweit*** anwendbar *(Standortkonkurrenz Supermärkte noch in der Testphase)*
- **selbständig** anwendbar
- ***leichte Datenverfügbarkeit***
  ↕
  belastbare Ergebnisse

(3) Anwendung: Standortkonkurrenz Supermärkte

rechtliche Situation

- **§ 11 Abs. 3 BauNVO:**
  „Vermutungsregel zu städtebaulich negativen Auswirkungen ab 1.200 qm Geschossfläche“
- **§ 34 Abs. 3 BauGB:**
  „schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche“

- einzelfallbezogene Bewertung notwendig
- Kaufkraftabzug als Bewertung geeignet

- Diskussion über Neutralität der Gutachten
- **Ansatz Projekt-Check: Transparenz**
- als **erste Einschätzung!**
  ersetzt keine Einzelfallprüfung
  nach § 11, Abs. 3 BauNVO/§34, Abs. 3 BauGB!

(3) Anwendung: Standortkonkurrenz Supermärkte

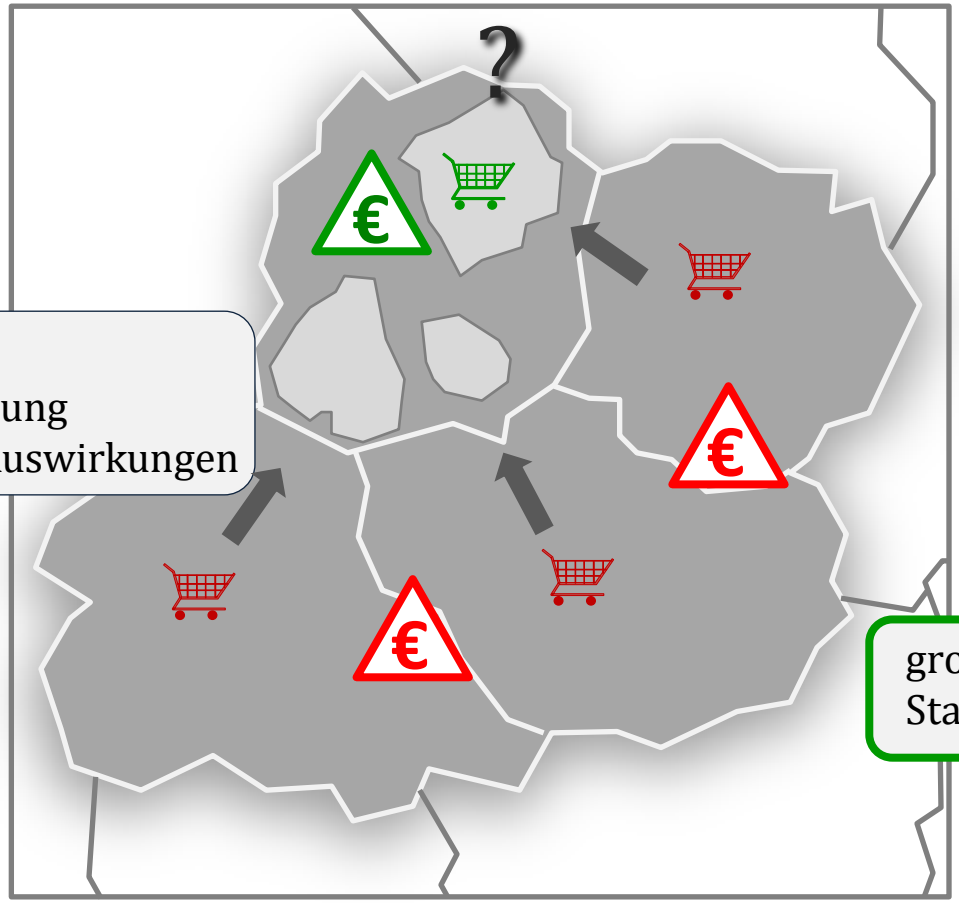
Welche Auswirkungen auf den Bestand sind durch einen neuen *Lebensmittelmarkt* zu erwarten?

Kaufkraftabzug
Umsatzverdrängung
städtebauliche Auswirkungen

€ Deltabetrachtung Kaufkraftzuflüsse/ Umsatzverluste

€ Deltabetrachtung Kaufkraftabflüsse/ Umsatzverluste

(3) Anwendung: Standortkonkurrenz Supermärkte



Deltabetrachtung
Kaufkraftzuflüsse/
Umsatzverluste

Deltabetrachtung
Kaufkraftabflüsse/
Umsatzverluste

Kaufkraftabzug
Umsatzverdrängung
städtebauliche Auswirkungen

grobe Einschätzung:
Standort, Größe

(3) Anwendung: Standortkonkurrenz Supermärkte

Prämisse: Minimierung des Datenaufwands aus Nutzersicht

Routing

Bevölkerungs-verteilung

einzugebende Daten:

Bestandsdatensatz LM-Märkte

integrierte Daten:
Gravitationsanalyse/ Berechnung Kaufkraftbindung

automatisierte importierte Daten

(4) Berechnung: Standortkonkurrenz Supermärkte

- **telefonische Haushaltsbefragung** in 8 Betrachtungsregionen
  n = 4.026, über 6.000 Einkaufsvorgänge, über 10.000 Personen.
  - Großstadt
  - verdichtetes Umland
  - ländlicher Raum
- **Georefferenzierung**
- **sekundärstatistische Auswertungen**
- **Überprüfung** der Ergebnisse anhand von **Einzelfällen**
  - Point-of-Sale-Befragung (insgesamt 18 Standorte) n = 1.887

(März 2013)

(4) Berechnung: Standortkonkurrenz Supermärkte

Schritt 1 ... **2** ... **3**

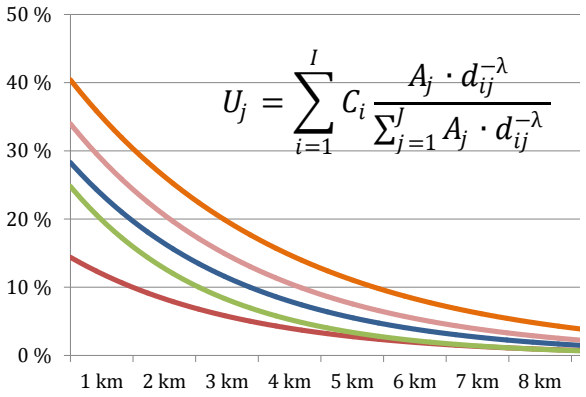
Kaufkraftbindung nach Betriebstyp und Entfernung

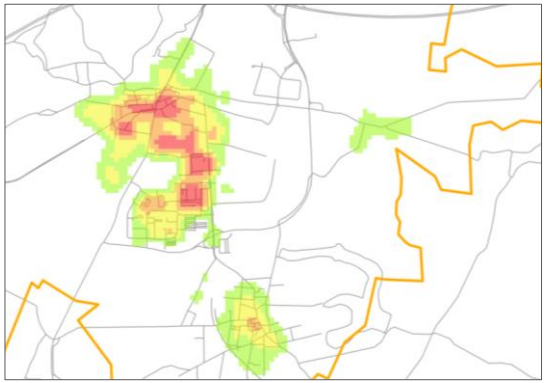
⇨

Bevölkerungs-verteilung

⇨

Umsatz pro Markt





Differenzierung

- **Anbieter**
- **Verkaufsfläche**
- Stadtgröße

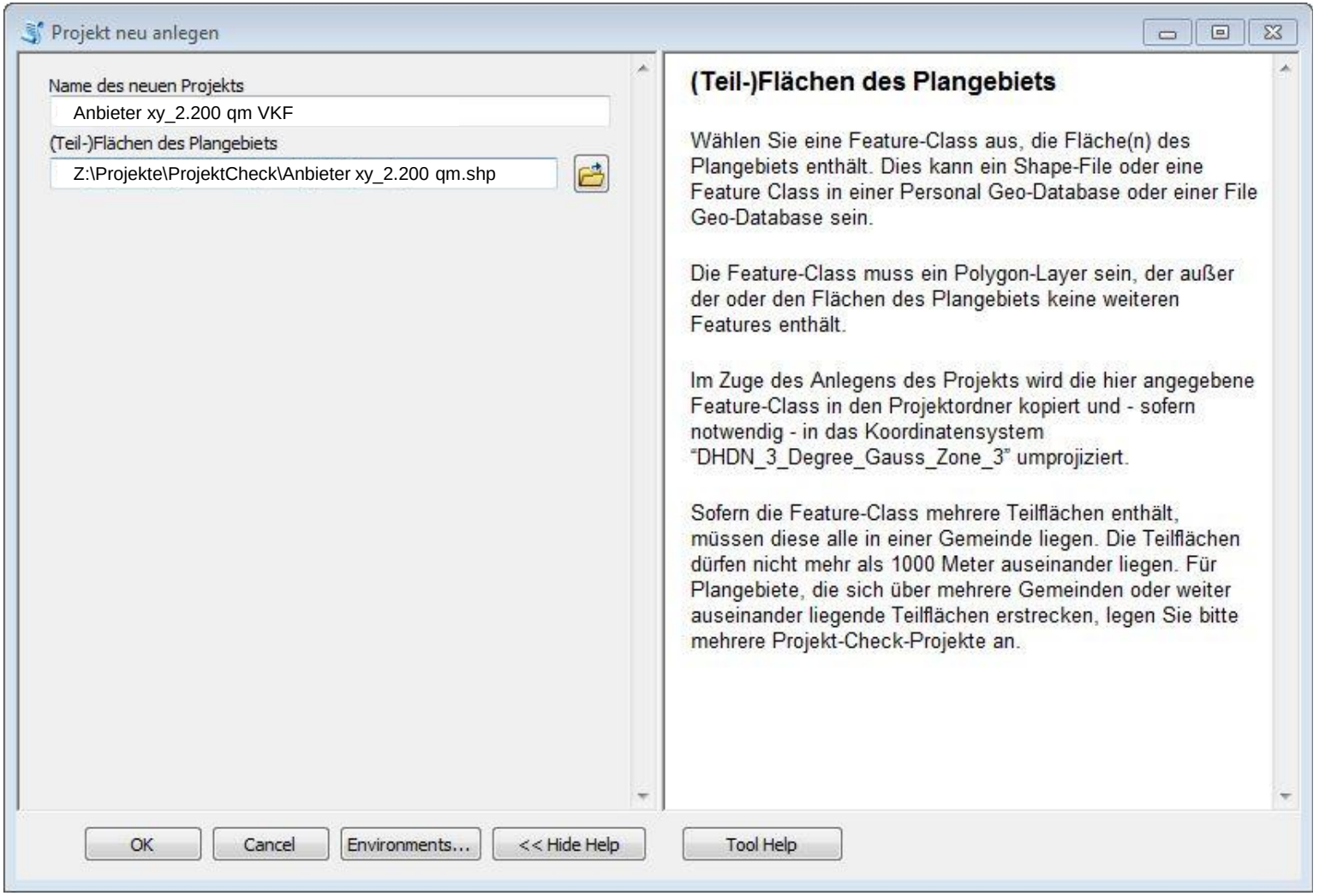
über Bevölkerung:

- Verbrauchsausgaben im LM-Bereich
- **Kaufkraft** vor Ort

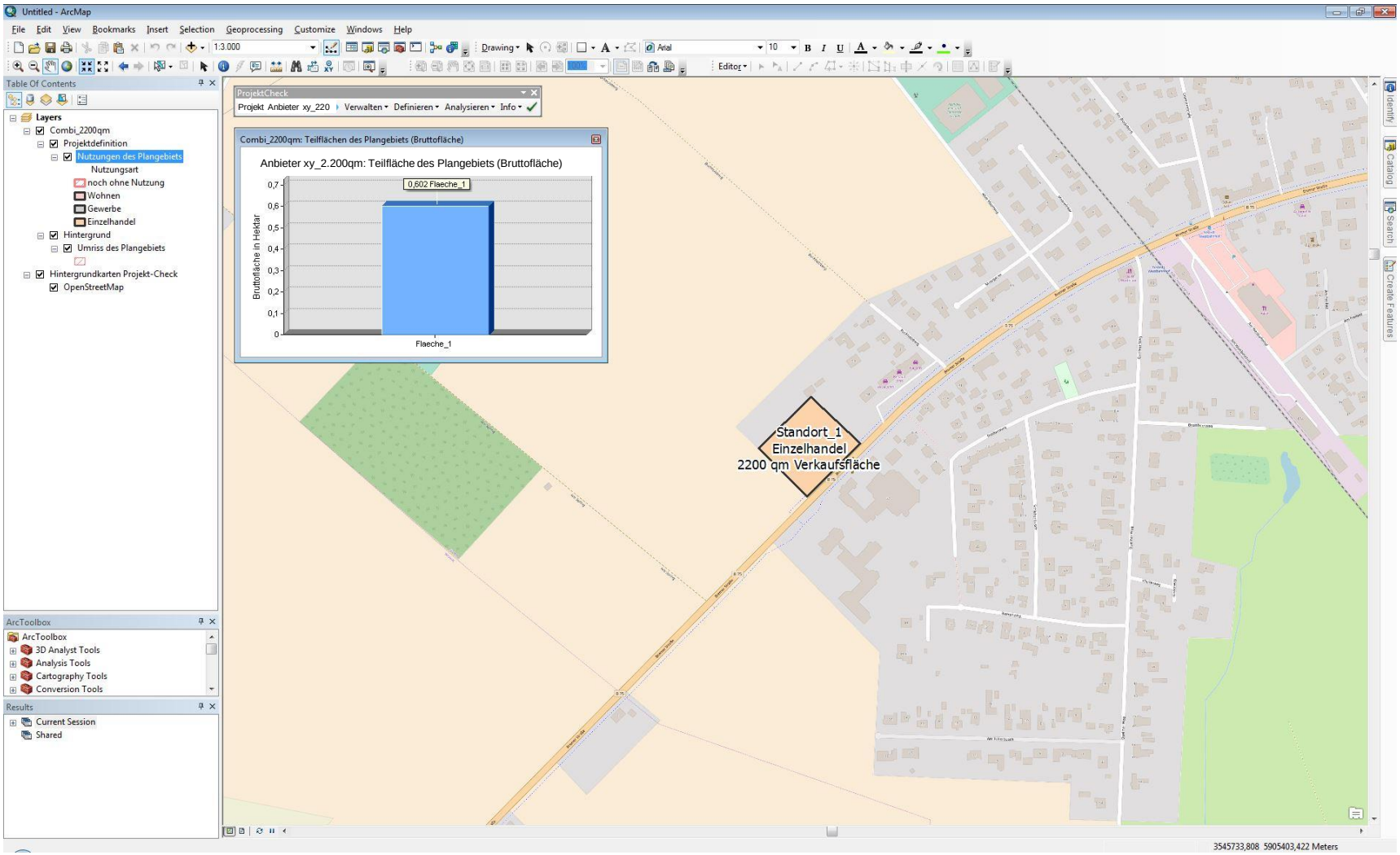
Delta Betrachtung

- **vor/nach** Realisierung des neuen Marktes
- **Differenz: Umsatzverlust** Bestand

(5) Anwendungsbeispiel: Standortkonkurrenz Supermärkte

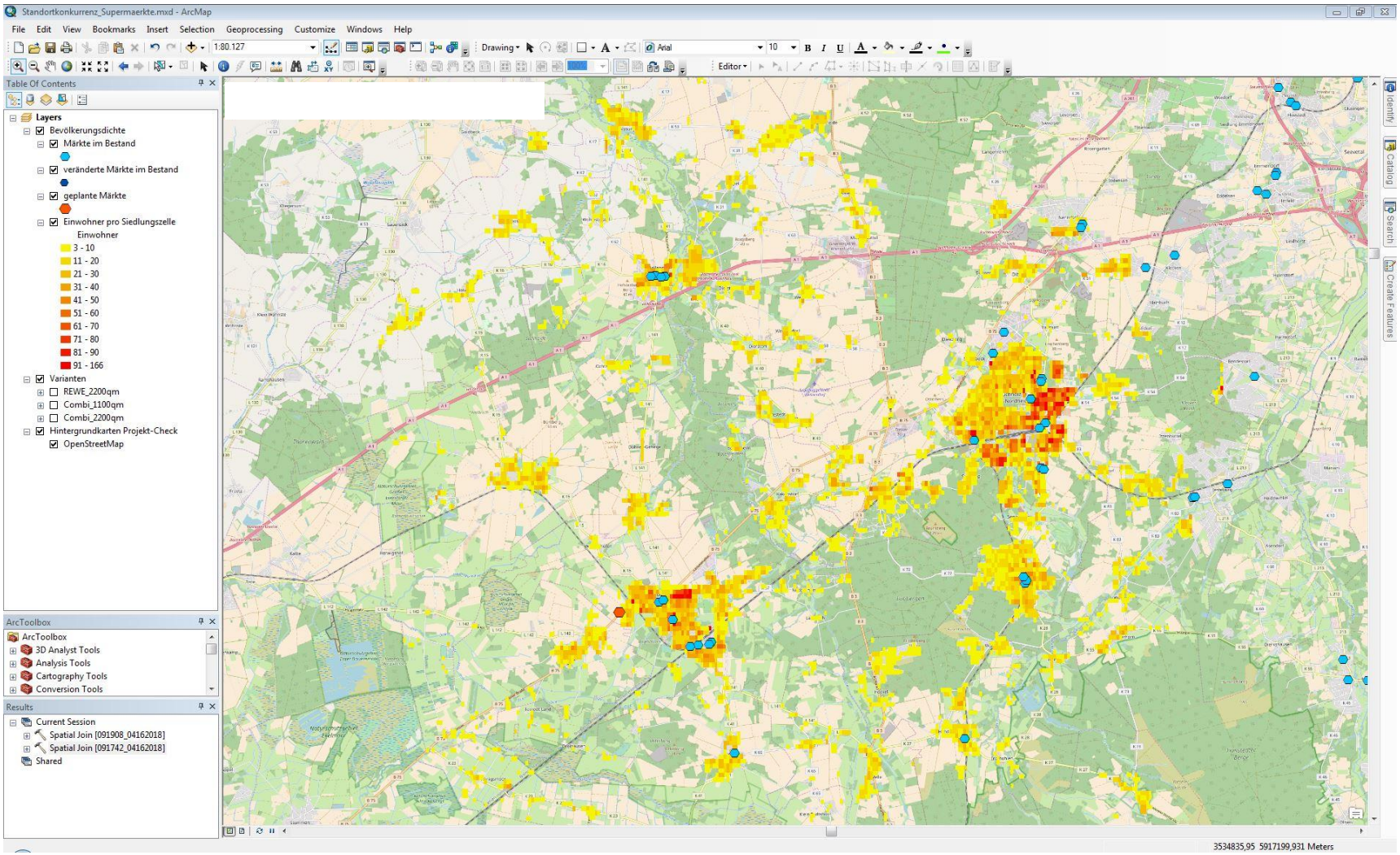


(5) Anwendungsbeispiel: Standortkonkurrenz Supermärkte



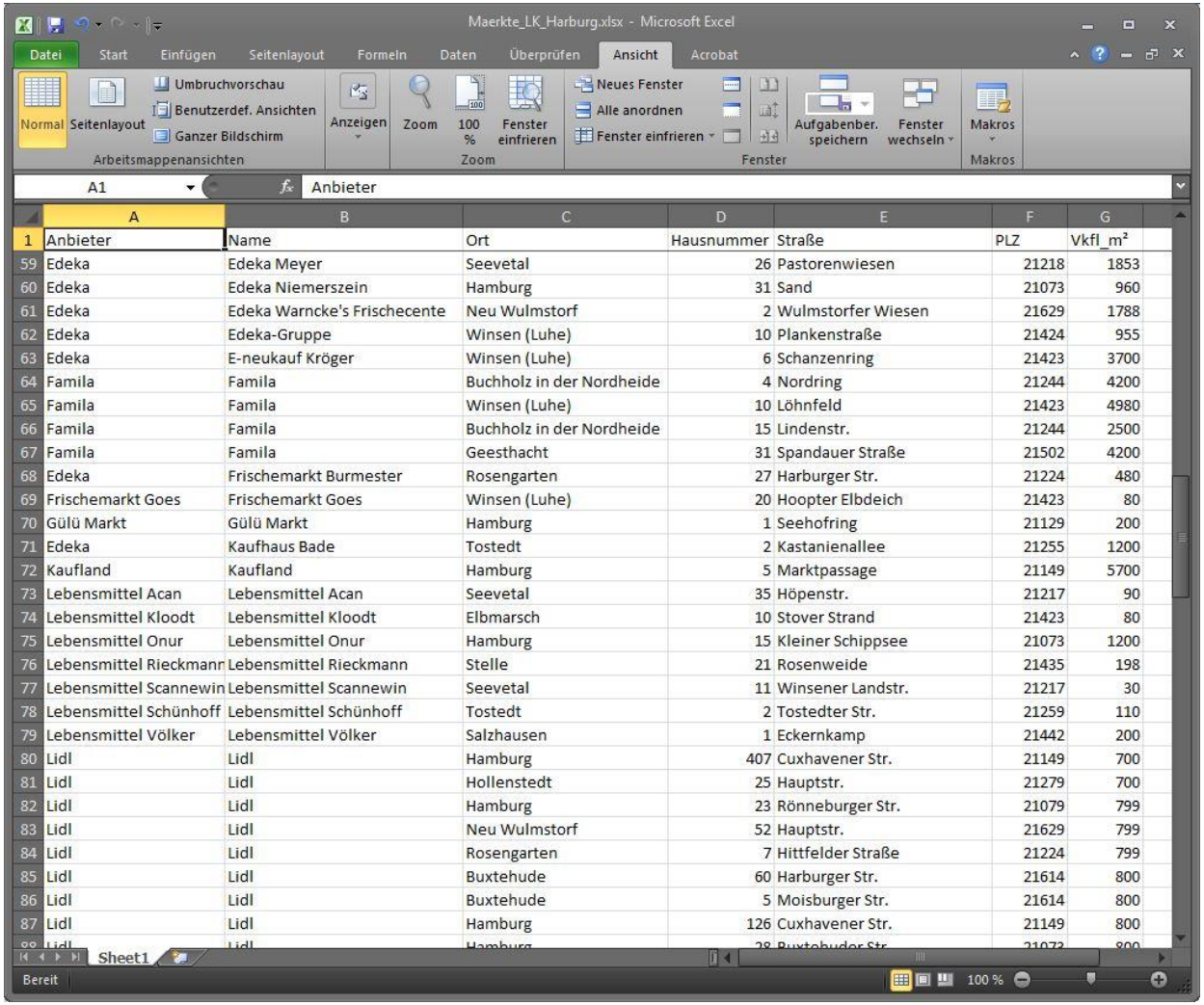
Projekt-Check
FLÄCHENPLANUNGEN VORPRÜFEN

(5) Anwendungsbeispiel: Standortkonkurrenz Supermärkte



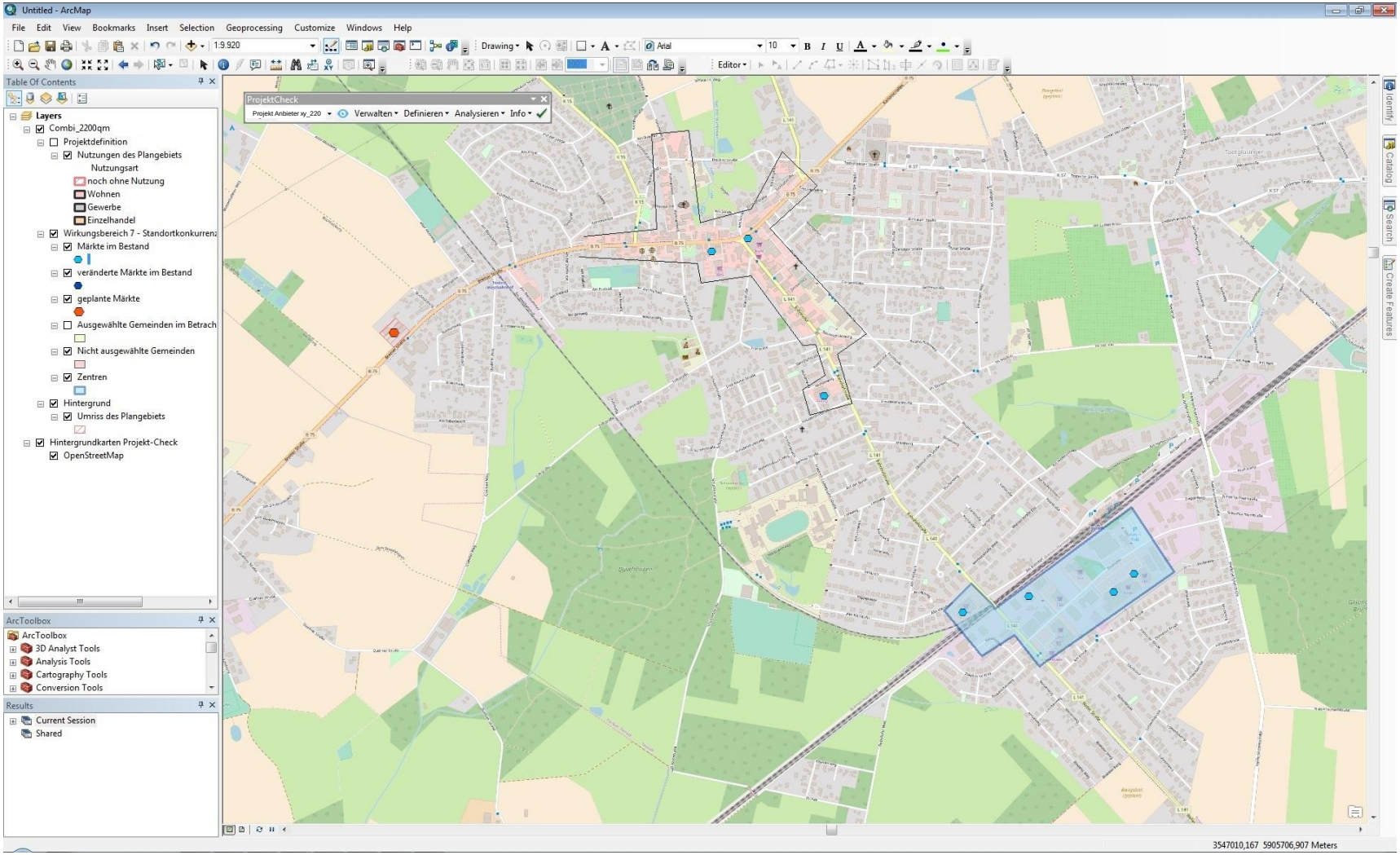
Projekt-Check
FLÄCHENPLANUNGEN VORPRÜFEN

(5) Anwendungsbeispiel: Standortkonkurrenz Supermärkte



	A	B	C	D	E	F	G
1	Anbieter	Name	Ort	Hausnummer	Straße	PLZ	Vkfl_m²
59	Edeka	Edeka Meyer	Seevetal	26	Pastorenwiesen	21218	1853
60	Edeka	Edeka Niemerszein	Hamburg	31	Sand	21073	960
61	Edeka	Edeka Warncke's Frischecente	Neu Wulmstorf	2	Wulmstorfer Wiesen	21629	1788
62	Edeka	Edeka-Gruppe	Winsen (Luhe)	10	Plankenstraße	21424	955
63	Edeka	E-neukauf Kröger	Winsen (Luhe)	6	Schanzenring	21423	3700
64	Famila	Famila	Buchholz in der Nordheide	4	Nordring	21244	4200
65	Famila	Famila	Winsen (Luhe)	10	Löhnfeld	21423	4980
66	Famila	Famila	Buchholz in der Nordheide	15	Lindenstr.	21244	2500
67	Famila	Famila	Geesthacht	31	Spandauer Straße	21502	4200
68	Edeka	Frischemarkt Burmester	Rosengarten	27	Harburger Str.	21224	480
69	Frischemarkt Goes	Frischemarkt Goes	Winsen (Luhe)	20	Hoopter Elbdeich	21423	80
70	Gülü Markt	Gülü Markt	Hamburg	1	Seehofring	21129	200
71	Edeka	Kaufhaus Bade	Tostedt	2	Kastanienallee	21255	1200
72	Kaufland	Kaufland	Hamburg	5	Marktpassage	21149	5700
73	Lebensmittel Acan	Lebensmittel Acan	Seevetal	35	Höpenstr.	21217	90
74	Lebensmittel Kloodt	Lebensmittel Kloodt	Elbmarsch	10	Stover Strand	21423	80
75	Lebensmittel Onur	Lebensmittel Onur	Hamburg	15	Kleiner Schippsee	21073	1200
76	Lebensmittel Rieckmann	Lebensmittel Rieckmann	Stelle	21	Rosenweide	21435	198
77	Lebensmittel Scannewin	Lebensmittel Scannewin	Seevetal	11	Winsener Landstr.	21217	30
78	Lebensmittel Schünhoff	Lebensmittel Schünhoff	Tostedt	2	Tostedter Str.	21259	110
79	Lebensmittel Völker	Lebensmittel Völker	Salzhausen	1	Eckernkamp	21442	200
80	Lidl	Lidl	Hamburg	407	Cuxhavener Str.	21149	700
81	Lidl	Lidl	Hollenstedt	25	Hauptstr.	21279	700
82	Lidl	Lidl	Hamburg	23	Rönneburger Str.	21079	799
83	Lidl	Lidl	Neu Wulmstorf	52	Hauptstr.	21629	799
84	Lidl	Lidl	Rosengarten	7	Hittfelder Straße	21224	799
85	Lidl	Lidl	Buxtehude	60	Harburger Str.	21614	800
86	Lidl	Lidl	Buxtehude	5	Moisburger Str.	21614	800
87	Lidl	Lidl	Hamburg	126	Cuxhavener Str.	21149	800

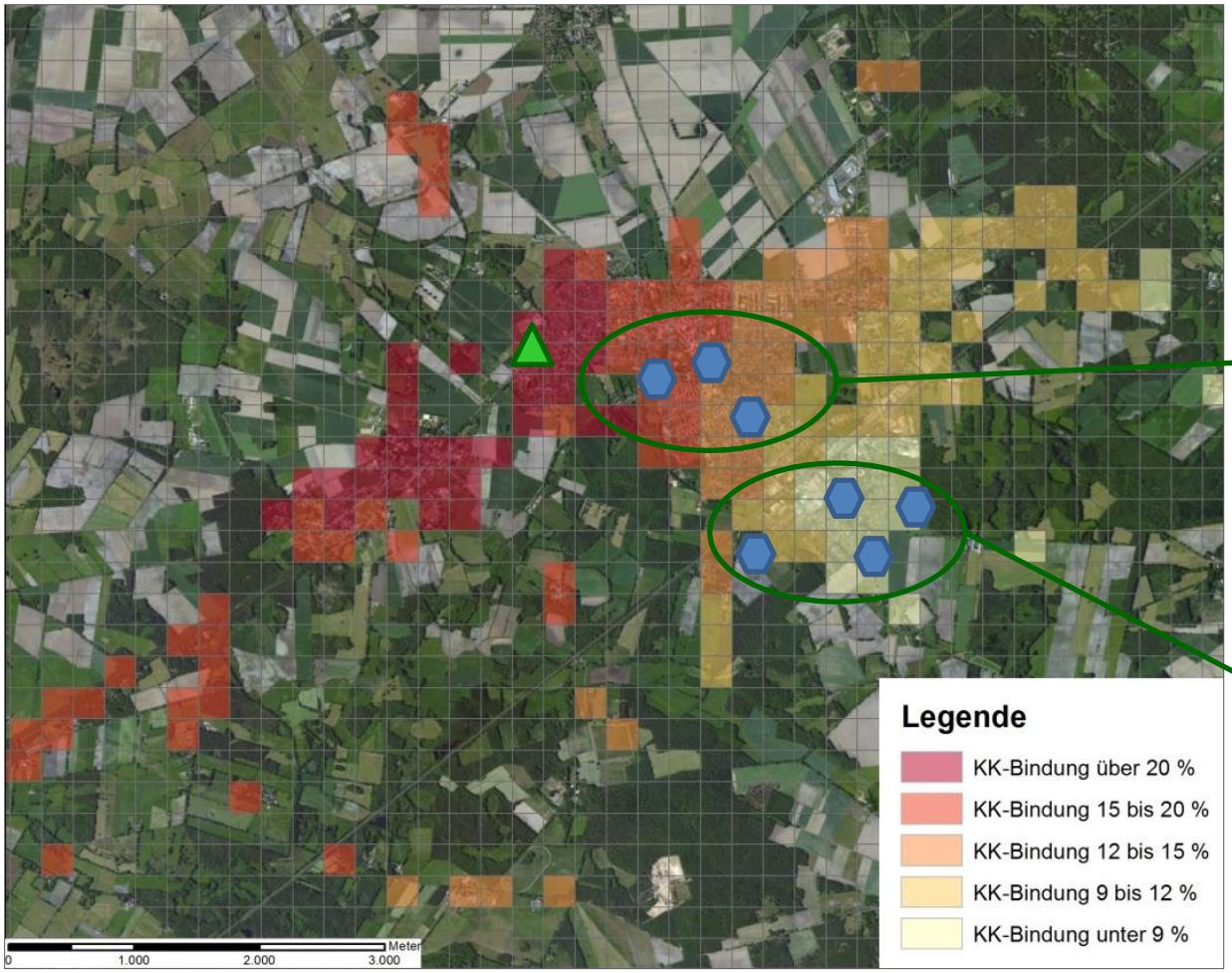
(5) Anwendungsbeispiel: Standortkonkurrenz Supermärkte



Projekt-Check
FLÄCHENPLANUNGEN VORPRÜFEN

(5) Anwendungsbeispiel: Standortkonkurrenz Supermärkte

Planvorhaben: zu erwartende Kaufkraftbindung nach Entfernungsringen



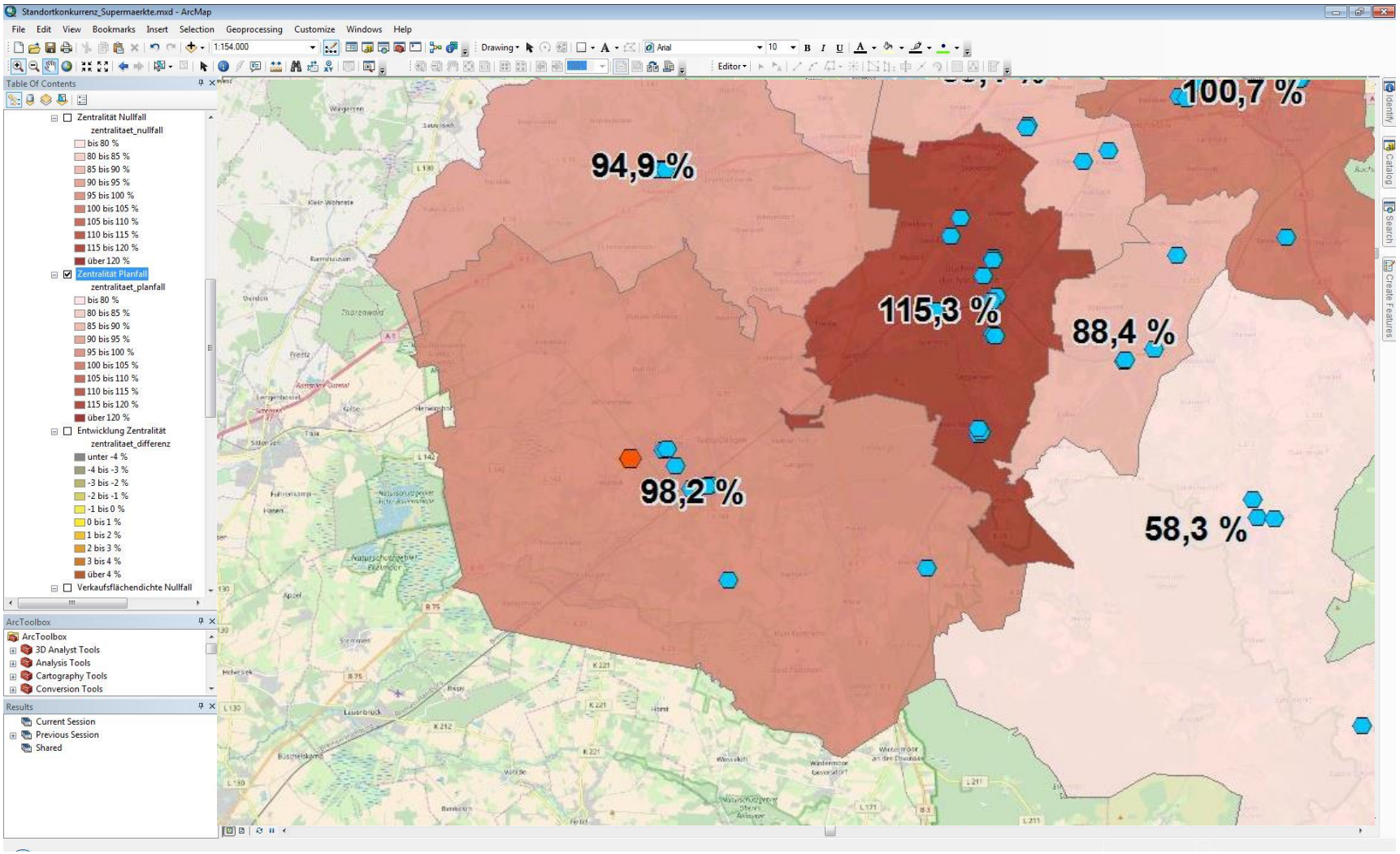
Umsatz Lebensmittel:
rd. 10,2 Mio. €

Zentrum:
Umsatz vorher: rd. 19,5 Mio. €
Umsatz nachher: rd. 17,0 Mio. €
-2,5 Mio. €
Anteil: rd. - 13 %

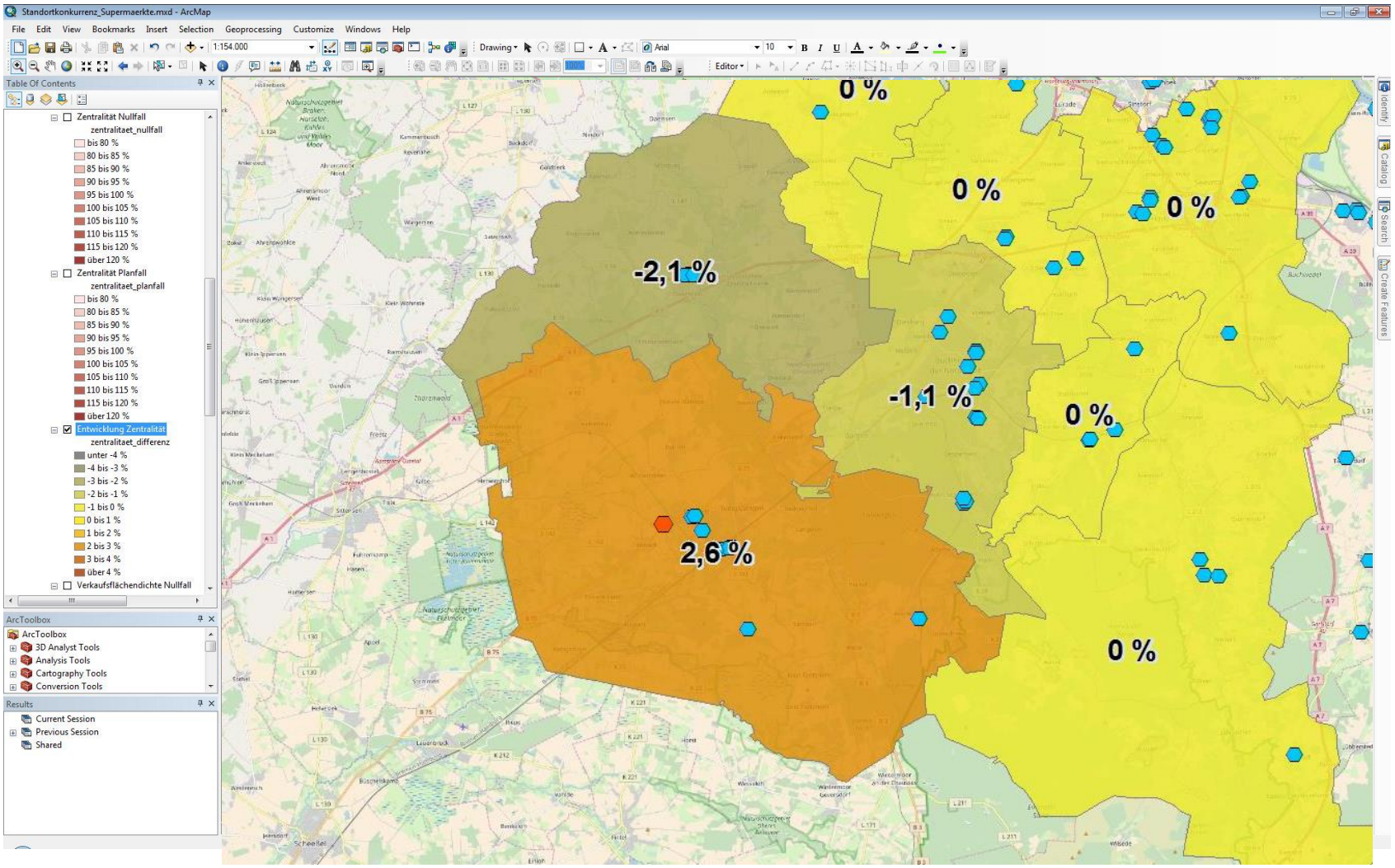
Nahversorgungszentrum:
Umsatz vorher: rd. 27,5 Mio. €
Umsatz nachher: rd. 25,5 Mio. €
-2,0 Mio. €
Anteil: rd. - 7%

weitere Infos (Delta)
- Verkaufsflächendichte
- Einzelhandelszentralität

(5) Anwendungsbeispiel: Standortkonkurrenz Supermärkte



(5) Anwendungsbeispiel: Standortkonkurrenz Supermärkte



(5) Anwendungsbeispiel: Standortkonkurrenz Supermärkte

was benötigt wird:

- online-verfügbar unter: **www.projektcheck.de**
- Systemvoraussetzung: **ArcGIS 10.4**
- **Bestandsbasis LM-Märkte** aus der Region
- Gewichtung der regionalen Kaufkraft (falls zur Hand)

hinterlegt/im System:

- **Bevölkerungsbestand** auf Siedlungszellenebene (250 x 250 m oder 500 m x 500 Meter) deutschlandweit
- **Verbrauchsausgaben** Lebensmittel
- Berechnung: **Gravitationsmodell**

(6) Anwendungsmöglichkeiten

1. **Vorprüfung Flächenalternativen/versch. LM-Typen**
   (kommunales Einzelhandelskonzept vorhanden/
   nicht vorhanden)

2. **Regionale Entwicklungskonzepte/
   Abstimmungsverfahren**

3. **Vorprüfung bei Entwicklung neuer Wohngebiete**
   (Diskussion über Ansiedlung eines LM-Marktes)

Planung/Verwaltung

(7) Herausforderungen/Chancen

Herausforderungen

- Interpretation **10 %-Grenze** Umsatzumverteilung
- Barriere durch Nutzung ArcGIS 10.4
- **Test**version online/weitere Modellregionen notwendig
- **Entwicklungen** im **Online-Handel/neue Formate/ Aktualisierung** des Modells
- **spezifische Situation** vor Ort kann nicht berücksichtigt werden

Chancen:

- zusätzliche Abwägungsgrundlage für **Kommunen** in der **ersten Phase** der Standortentwicklung: **Entscheidung bleibt bei der Kommune!**
- **Investoren/Projektentwickler/Anbieter:** frühzeitige Abstimmung
- Anwendung ist eine **VORprüfung!** keine Einzelfallprüfung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO, § 34 Abs. 3 BauGB
- **Digitalisierung** als Unterstützung von Planungsentscheidungen

Testversion zu Standortkonkurrenz Supermärkte unter: www.projekt-check.de

Projekt-Check

https://www.projekt-check.de

projketcheck

Erste Schritte Aktuelle Nachrichten

Projekt-Check
FLÄCHENPLANUNGEN VORPRÜFEN

Info-Pool Web-Check Profi-Check Mediathek

Alle Fotos von www.istockphoto.com. Titel: Cinoby I Peter Hermus I ALotOfPeople.

Projekt-Check – Flächenplanungen vorprüfen

Mit Projekt-Check können Kommunen, Planungsbüros, Bürger und Politik neue Flächenplanungen vorprüfen. Für Wohnungsbau-, Gewerbe- oder Einzelhandelsansiedlungen kann dabei untersucht werden, welche der Wirkungsbereiche für die weitere Planung besonders relevant werden könnten und

... vielen Dank!

Sascha Anders - Wissenschaftlicher Mitarbeiter
HafenCity Universität Hamburg (HCU)
Projektentwicklung und Projektmanagement in der Stadtplanung