Stadt + Handel

Überprüfung der einzelhandelsbezogenen Entwicklungszielsetzungen für den Standortbereich Witten-Herbede

Verfasser:

Dipl.-Ing. Ralf Beckmann

Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 12. August 2011

Stadt + Handel

Im Auftrag von

Wirtschaftsdienst Einzelhandel (WDE)
Konkordiastraße 22
58095 Hagen

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Huckarder Straße 12
44147 Dortmund
fon 0 231. 8 62 68 90
fax 0 231. 8 62 68 91

Hirschstraße 89
76137 Karlsruhe
fon 0 721. 14 51 22 62
fax 0 721. 14 51 22 63

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis ____ i

1 Ausgangssituation und Untersuchungsfragestellungen ____ 1

2 Methodik und Untersuchungsschritte ____ 3

3 Ergebnisse der Haushaltsbefragung ____ 5

4 Einzelhandelsausstattung und –entwicklungen in Witten ____ 23

4.1 Entwicklung einzelhandelsrelevanter Kennziffern ____ 23
4.2 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes der Zentren in Witten ____ 23

5 Nebenzentrum Witten-Herbede ____ 28

5.1 Entwicklungsperspektiven gemäß *Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten 2007* ____ 28
5.2 Städtebaulich-funktionale Analyse des Nebenzentrums Herbede ____ 29
5.3 Entwicklung einzelhandelsrelevanter Kennziffern in Witten-Herbede ____ 32
5.4 Absatzwirtschaftliche Perspektive im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (NuG)/ Lebensmittel ____ 33

6 Zusammenfassung und Ausblick ____ 36

Anhang ____ I

Abbildungsverzeichnis ____ I

Tabellenverzeichnis ____ II

Literatur und sonstige Quellen ____ III

1 Ausgangssituation und Untersuchungsfragestellungen

Das Zentrum Witten-Herbede ist gemäß *Masterplan Einzelhandel für die Stadt* Witten (GMA 2007) als Nebenzentrum im Stadtteil Herbede festgelegt. Als weiteres Zentrum verfügt der Stadtteil über das Nahversorgungszentrum Im Hammertal.

Die Nebenzentren in Witten übernehmen gemäß *Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten* eine „stadtteilbezogene Versorgungsfunktion" (GMA 2007: 109). Insofern obliegt dem Nebenzentrum Herbede gegenwärtig die Versorgung von rd. 14.000 Einwohnern (Stadt Witten 2010). Die Ausstattung des Zentrums ist vorwiegend auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich ausgerichtet. Es existieren drei strukturprägende Lebensmittelanbieter innerhalb der städtebaulich gewachsenen Struktur des Zentrums, die jedoch jeweils weniger als 800 m² Verkaufsfläche aufweisen und somit von den Verkaufsflächenausprägungen aktueller Lebensmittelvorhaben abweichen.

Der Sicherung der vorhandenen Strukturen wurde im Rahmen der Beschlüsse zum *Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten* (GMA 2007) eine hohe Priorität beigemessen. Ergänzend zu den gutachterlichen Empfehlungen wurde durch den Rat der Stadt Witten folgendes Moratorium beschlossen:

„Am Standort ‚ehem. Geberschule' ist Einzelhandel ausgeschlossen. Die Stadt Witten wird keinen Bebauungsplan aufstellen, mit dem Einzelhandel möglich wäre. Sie wird ihre Grundstücke am Standort ‚ehem. Gerberschule' nicht verkaufen oder verpachten, es sei denn, eine Nutzung für Einzelhandel ist dauerhaft ausgeschlossen. Das Moratorium entfällt, falls die im Zentralen Versorgungsbereich Herbede genutzte Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.860 qm für die Dauer von einem halben Jahr auf weniger als 1.200 qm sinkt" (GMA 2007: 265 f).

Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des *Masterplans Einzelhandel für die Stadt Witten* (GMA 2007) zugrunde liegenden Rahmenbedingungen haben sich sowohl innerhalb des Nebenzentrums Herbede als auch außerhalb in den letzten Jahren in Teilen verändert. So sind in benachbarten Stadtteilen jeweils Märkte mit Verkaufsflächen nach aktuellem Entwicklungsstand vorhanden bzw. in Realisierung, u. a. in Witten-Heven, Hattingen-Blankenstein und Witten-Bommern. In Herbede wurde im Dezember 2010 ein Medizinzentrum im ehemaligen Rathaus an der Wittener Straße eröffnet, welches direkt nördlich an das Nebenzentrum angrenzt.

Vor diesem Hintergrund wird in der vorliegenden Untersuchung betrachtet, ob die ursprüngliche Bewertung für die Entwicklungsmöglichkeiten des Zentrums fortbestehen kann bzw. wie eine zukünftige Zentren- und Einzelhandelsentwicklung zu einer bestmöglichen Zentren- und Nahversorgungsstärkung beitragen kann.

Die grundlegenden Untersuchungsfragestellungen lauten:

- Wie können die Kaufkraftströme vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen in Witten eingeschätzt werden?
- Wie hat sich der Einzelhandelsbesatz im Nebenzentrum Herbede im Vergleich zu 2007 und im Vergleich zu anderen zentralen Versorgungsbereichen in Witten verändert?
- Ergeben sich aus den Analyseergebnissen der vorliegenden Untersuchung neue oder zusätzliche Entwicklungserfordernisse für eine nachhaltige Sicherung und Stärkung des Nebenzentrums Herbede sowie der Nahversorgung?

Abschließend werden Empfehlungen für die städtebaulich-funktionale Entwicklung des Nebenzentrums Herbede vor allem bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich gegeben.

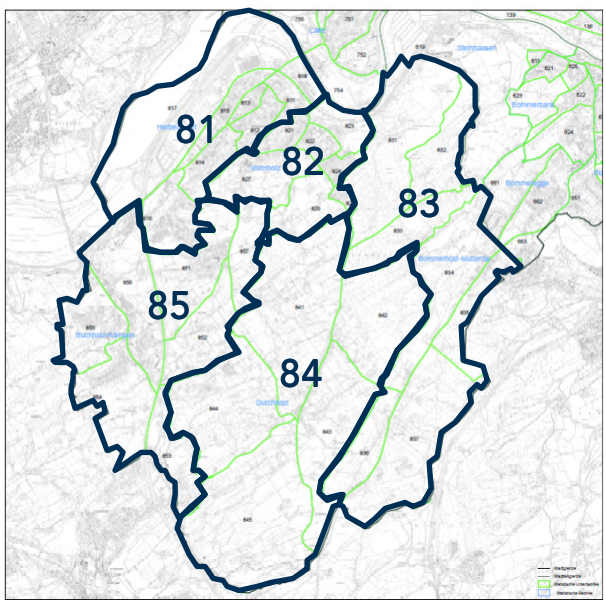
2 Methodik und Untersuchungsschritte

Im Folgenden werden die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik sowie die durchgeführten Untersuchungsschritte in Kürze dargestellt.

Kaufkraftstromanalyse

Anfang Februar 2011 ist innerhalb des Stadtteils Witten-Herbede eine Haushaltsbefragung in einer 1%-Stichprobe (140 Interviews) durchgeführt worden. Die Befragung wurde von einem darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt. Die Verteilung der Interviews erfolgt entsprechend der Einwohnerzahlen in den statistischen Unterbezirken (vgl. folgende Abbildung). Das Nebenzentrum Herbede befindet sich im statistischen Bezirk 81.

Abbildung 1: Stichprobenverteilung der Haushaltsbefragung



Statistischer Bezirk	Einwohner*	Anzahl Interviews
81	4.836	50
82	3.422	35
83	1.158	11
84	1.519	15
85	2.830	29
Gesamt	**13.765**	**140**

Quelle: Stadt Witten; *Stand: 30.06.2010

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der Haushaltsbefragung differenziert für die einzelnen statistischen Bezirke dargestellt. Auf Grund der entsprechend der Einwohnerzahl z. T. sehr geringen Interviewanzahl (vor allem in den Bezirken 83 und 84) ist die Aussagekraft für Aussagen zu den einzelnen statistischen Bezirken jeweils nur eingeschränkt gegeben. Gleichwohl können unter Berücksichtigung dieser methodischen Einschränkung erste Erkenntnisse auch hier gewonnen werden.

Folgende übergeordnete Aspekte werden bei der durchgeführten Haushaltsbefragung abgefragt:

- Einkaufsorientierung, d. h. räumliches Versorgungsverhalten der Bevölkerung des Stadtteils Witten-Herbede, im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Einkaufs- und Kopplungshäufigkeiten
- Einkaufsgrund und Verkehrsmittelwahl
- Bedeutung der Wettbewerbsstandorte
- Bedeutung des Medizinzentrums

Zur Einordnung der Ergebnisse der Haushaltsbefragung, vor allem hinsichtlich der Einkaufsorientierung im Sortimentsbereich Lebensmittel, wurden diesen vergleichend Ergebnisse aus weiteren Haushaltsbefragungen gegenübergestellt.

Nachfrageanalyse

Es werden vorliegende Daten der Einwohnerzahlen (Stadt Witten) und der Kaufkraft (GfK, BBE) in Witten hinsichtlich ihrer Entwicklung seit der Datenzusammenstellung nach *Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten* (GMA 2007) analysiert.

Bewertung der Entwicklung und Ausstattung des Einzelhandelsbestandes in Witten

Auf Grundlage der Einzelhandelsbestandsaktualisierung durch die Stadt Witten (2010) werden die wesentlichen Entwicklungen des Nebenzentrums Herbede sowie der weiteren Zentren in Witten in den voran gegangenen 15 Jahren herausgestellt und bewertet.

Absatzwirtschaftliche Ersteinschätzung

Auf Basis der analysierten Daten zur sortimentsgruppenspezifischen Kaufkraftentwicklung und der ermittelten Einkaufsorientierungen erfolgt eine Gegenüberstellung der wesentlichen absatzwirtschaftlichen Kennwerte sowie eine Bewertung dieser hinsichtlich der hier zu untersuchenden Fragestellungen.

Städtebaulich-funktionale Analyse des Nebenzentrums Herbede

In einer städtebaulich-funktionalen Kurzanalyse des Nebenzentrums Herbede werden die relevanten Strukturen zur Beurteilung der zukünftigen Zentren- und Einzelhandelsentwicklung (insbesondere im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich) untersucht.

Einschätzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb des Nebenzentrums Herbede

Abschließend werden in Form von Varianten Nutzungsoptionen für verschiedene Flächen innerhalb der bestehenden Abgrenzung des Nebenzentrums Herbede gemäß *Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten* (GMA 2007) hinsichtlich ihrer Bedeutung für eine bestmögliche Zentren- und Nahversorgungsstärkung aufgezeigt und zusammenfassend Entwicklungsempfehlungen gegeben.

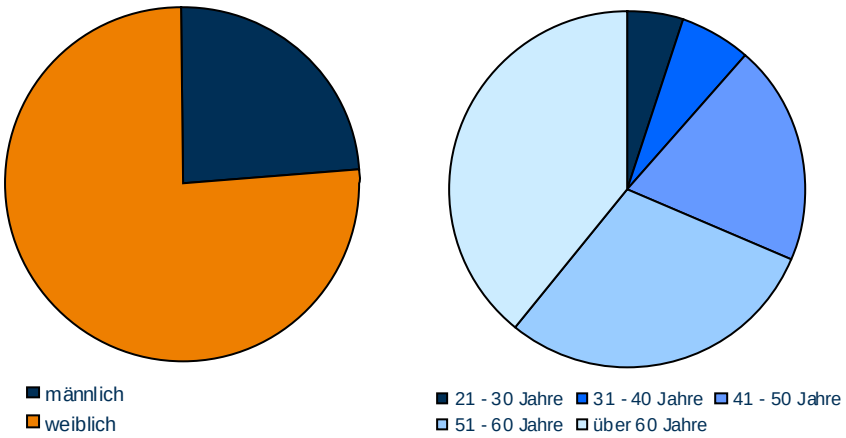
3 Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zu den übergeordneten Aspekten der Einkaufsorientierung, der Einkaufs- und Kopplungshäufigkeiten, des Einkaufsgrund und der Verkehrsmittelwahl, der Bedeutung der Wettbewerbsstandorte sowie der Bedeutung des Medizinzentrums dargestellt.

Soziodemographische Daten der Haushaltsbefragung

Die durchgeführte Haushaltsbefragung im Stadtteil Witten-Herbede weist in Bezug auf die Geschlechter- und Altersstruktur folgende Verteilung auf:

Abbildung 2: Geschlecht und Altersstruktur der Befragten



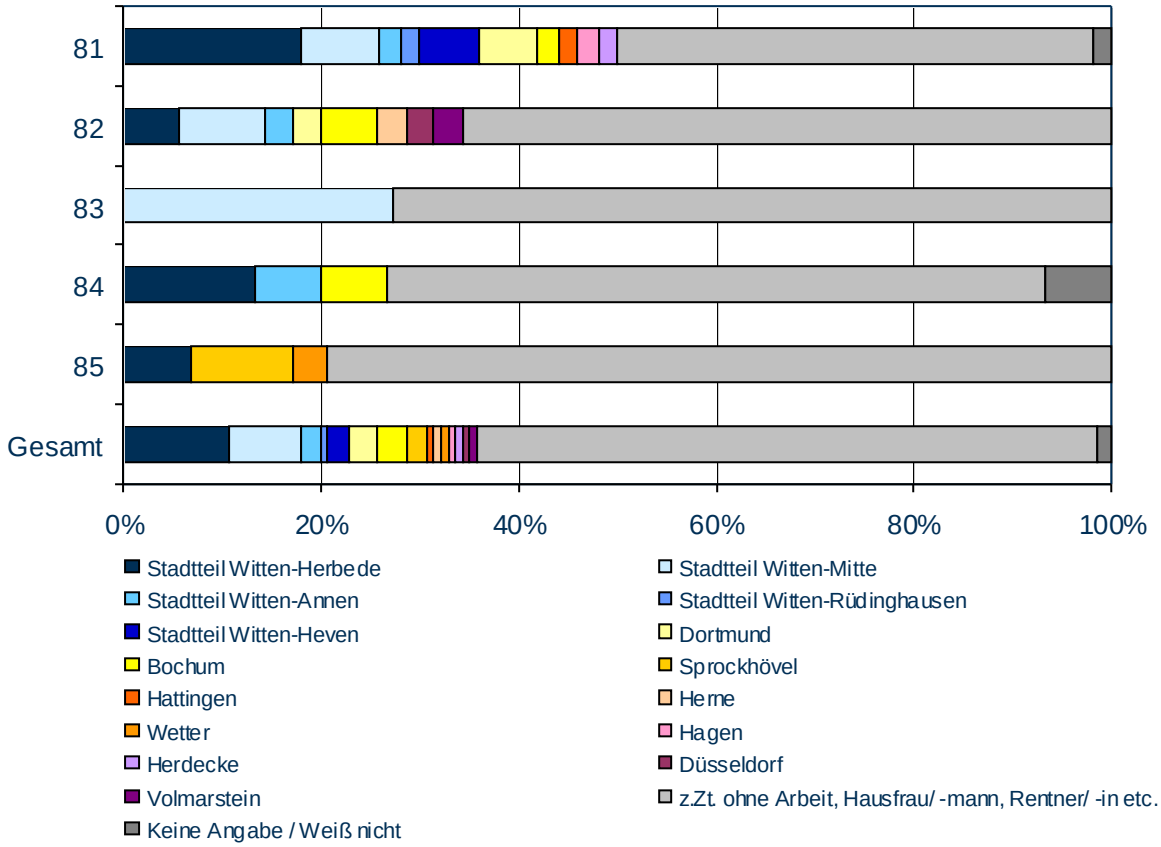
Quelle: Haushaltsbefragung i. A. v. Stadt + Handel 02/2011

Die Haushaltsbefragung wendet sich an diejenigen Haushaltsmitglieder, welche die Einkäufe hauptsächlich tätigen[1]. Der hohe Anteil von drei Viertel weiblichen Befragten spiegelt somit wider, dass i. d. R. Frauen für den Versorgungseinkauf verantwortlich sind. In vergleichbaren Untersuchungen sind i. d R. rd. zwei Drittel der für den Einkauf zuständigen Befragten weiblich. Der leicht überdurchschnittliche Wert ergibt sich hier durch die Haushaltszusammensetzung und den Anteil von 1-Personen-Haushalten. Der Anteil von rd. 65 % der Befragten, die 50 Jahre oder älter sind, ist als vergleichsweise hoch zu bewerten. Die Betrachtung des Bevölkerungsbestandes nach Altergruppen im Stadtteil Witten-Herbede zeigt jedoch, dass die oben genannte Altersgruppe ebenfalls über einen überdurchschnittlichen Anteil verfügt und somit die Verteilung im Zusammenspiel mit der Haushaltszusammensetzung als auf die Grundgesamtheit bezogen bewertet werden kann.

[1] Es ist jedoch zu beachten, dass Verschiebungen in geringfügigen Umfang berücksichtigt werden müssen, die durch die unterschiedlich gegebene Erreichbarkeit berufstätiger und nicht berufstätiger, jeweils für den Einkauf zuständiger Haushaltsmitglieder entstehen können.

Die folgende Abbildung zeigt den Arbeitsort der Befragten auf.

Abbildung 3: Arbeitsort der Befragten



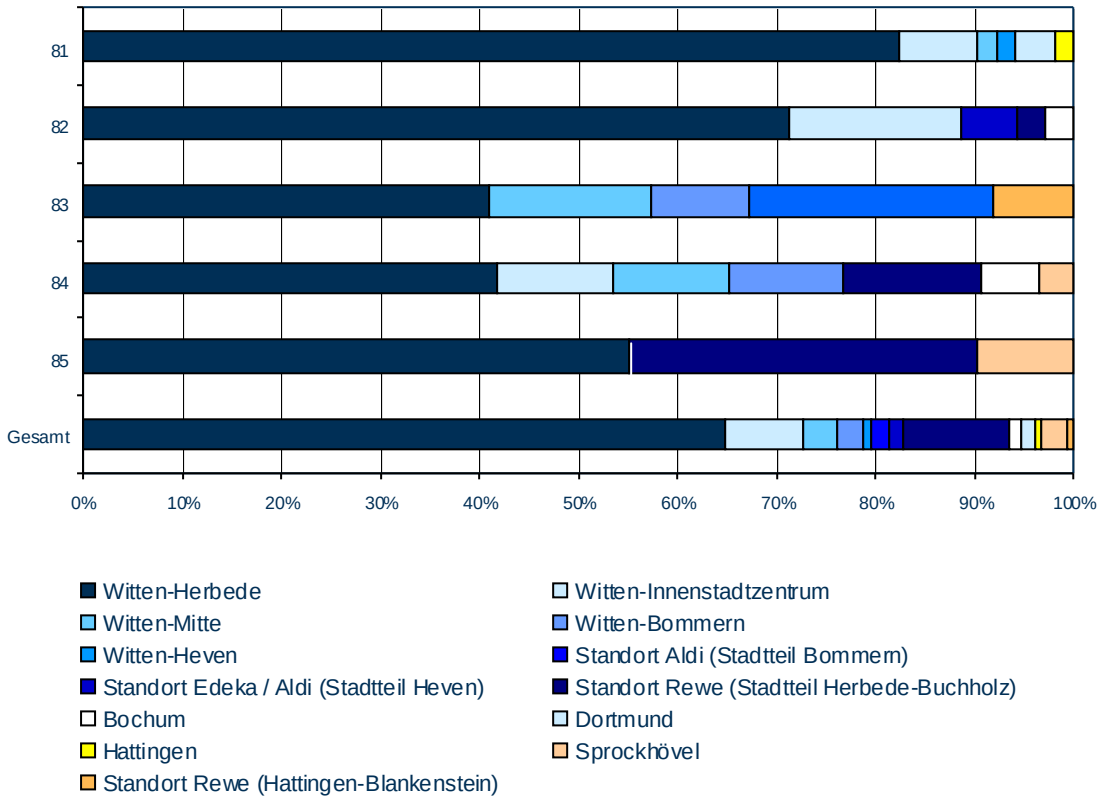
Quelle: Haushaltsbefragung i. A. v. Stadt + Handel 02/2011; Frage: „In welchem Stadtteil von Witten bzw. in welcher Stadt außerhalb von Witten arbeiten Sie?"

Der deutlich größte Anteil der Befragten geht zur Zeit keiner Beschäftigung nach (rd. 60 % aller Befragten). Dieser Anteil von rd. 60 % resultiert u. a. aus der leicht überdurchschnittlich Gruppe der Befragten, die 60 Jahre und älter sind und somit überwiegend das Renten- bzw. Pensionsalter erreicht haben. Innerhalb von Witten werden überwiegend die Stadtteile Witten-Herbede und Witten-Mitte als Arbeitsort genannt.

Einkaufsorientierung

Im folgenden Abschnitt wird die Einkaufsorientierung im Stadtteil Witten-Herbede näher betrachtet. Die Einkaufsorientierung zeigt auf, welcher Anteil der Befragten das jeweilige Sortiment in Herbede bzw. außerhalb von Herbede einkauft. Die Ergebnisse bezogen auf das Sortiment Lebensmittel werden in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 4: Einkaufsorientierung Lebensmittel



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. v. Stadt + Handel 02/2011; Ergebnisse gewichtet; Frage: „Wo kaufen Sie überwiegend Lebensmittel ein?"

Insgesamt tätigen rd. 65 % der Befragten im Stadtteil Herbede ihren Lebensmitteleinkauf in Herbede selbst. Die höchste Einkaufsorientierung auf Herbede wird in den statistischen Bezirken 81 und 82 erreicht. Als weiterer konkreter Einkaufsort im Stadtteil Herbede wurde von den Befragten der Standort Rewe in Herbede-Buchholz, im Nahversorgungszentrum Im Hammertal gelegen, genannt. Vor allem die Befragten des statistischen Bezirks 85, in welchem der genannte Lebensmittelsupermarkt liegt, nennen diesen als ihren primären Einkaufsort für Lebensmittel (rd. 35 %). Da im Stadtteil Herbede keine strukturprägenden Lebensmittelanbieter außerhalb des Nebenzentrums vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass sich somit die Nennung ‚Witten-Herbede' auf diese Anbieter bezieht. Im Nebenzentrum Witten-Herbede sind ein Lebensmittelsupermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks verortet. Insgesamt betrachtet

spielen die weiteren Einkaufsorte außerhalb des Stadtteiles Witten-Herbede eine untergeordnete Rolle. Der Stadtteil Witten-Heven wird lediglich im statistischen Bezirk 83 als zweithäufigster Einkaufsort für das Sortiments Lebensmittel genannt. Aufgrund der geringen Interviewanzahl in diesem Bezirk kann dieses Ergebnis nur als Tendenzaussage gewertet werden, die sich auch in der Gesamtbetrachtung nicht widerspiegelt.

Zur Einordnung der Einkaufsorientierung im Sortimentsbereich Lebensmittel werden in der folgenden Tabelle weitere Zentren, die ebenso wie das Nebenzentrum Herbede in siedlungsräumlich abgesetzter Lage zum Hauptort liegen, gegenüber gestellt. Weitere wesentliche Vergleichswerte sind die Einwohnerzahl sowie die Ausstattungswerte im Sortimentsbereich Lebensmittel.

Tabelle 1: Einkaufsorientierung Lebensmittel im Vergleich

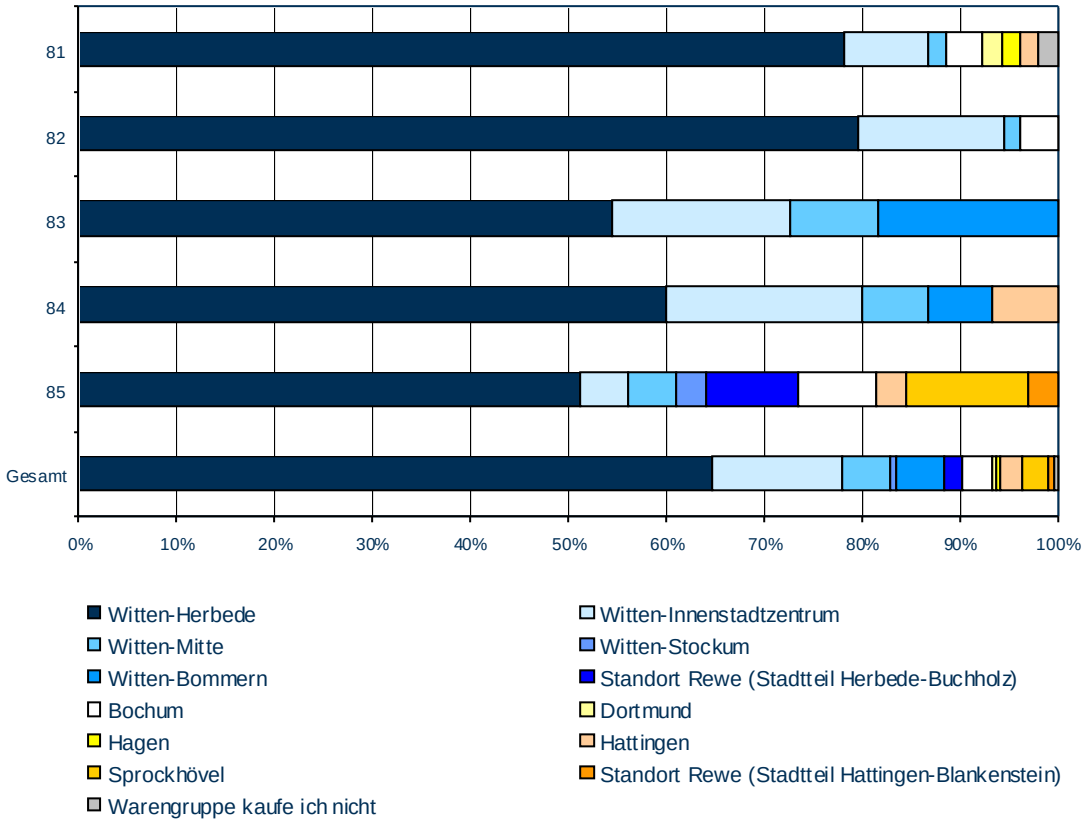
	Hattingen Blankenstein	Castrop-Rauxel Ickern	Velbert Neviges	Bergisch-Gladbach Schildgen	Witten Herbede
Einwohner gesamtstädtisch	rd. 57.000	rd. 77.000	rd. 85.000	rd. 110.000	rd. 99.000
Einwohner Ortsteil	rd. 3.000	rd. 15.000	rd. 19.000	rd. 6.200	rd. 14.000
Anzahl Betriebe gesamt Anzahl Betriebe Lebensmittel	10 5	43 11	47 14	32 10	41 10
Verkaufsfläche gesamt (in m²) Verkaufsfläche Lebensmittel (in m²)	1.300 1.000	6.600 2.600	4.200 1.600	4.500 2.500	4.500 2.000
Relevante Nahversorgungsbetriebe nach Typ und Verkaufsfläche (in m²)	1x SM (> 800)	2x LD (< 800) 1x SM (> 800)	1x SM (> 800)	2x LD (< 800) 1x SM (< 800)	2x LD (400/ 600) 1x SM (700)
Einkaufsorientierung (Lebensmittel)	**41 %**	**62 %**	**52 %**	**66 %**	**65 %**

Quelle: Einzelhandelskonzepte der Kommune; LD = Lebensmitteldiscounter, SM = Lebensmittelsupermarkt

Vor allem der Blick auf die Einkaufsorientierung in den Zentren Castrop-Rauxel Ickern und Bergisch-Gladbach Schildgen, die nahezu identische Ausstattungwerte hinsichtlich der Magnetbetriebsanzahl aufweisen, zeigt, dass die Einkaufsorientierung von rd. 65 % im Nebenzentrum Herbede als vergleichbare Größenordnung einzuschätzen ist. In den Zentren Hattingen Blankenstein und Velbert Neviges sind die Ausstattungskennwerte insgesamt schwächer als im Nebenzentrum Witten Herbede ausgeprägt. Somit liegt die Einkaufsorientierung im Sortimentsbereich Lebensmittel mit rd. 40 bzw. 50 % ebenfalls unter dem Wert für das Nebenzentrum Witten-Herbede. Allerdings zeigen diese Einkaufsorientierungen deutlich das große Potenzial für wohnortnahe Versorgung auch in weiteren Stadtteilen.

Des Weiteren wird in der Haushaltsbefragung abgefragt, an welchen Standorten das ebenfalls nahversorgungsrelevante Sortiment Drogeriewaren und Kosmetik überwiegend eingekauft wird.

Abbildung 5: Einkaufsorientierung Drogeriewaren und Kosmetik



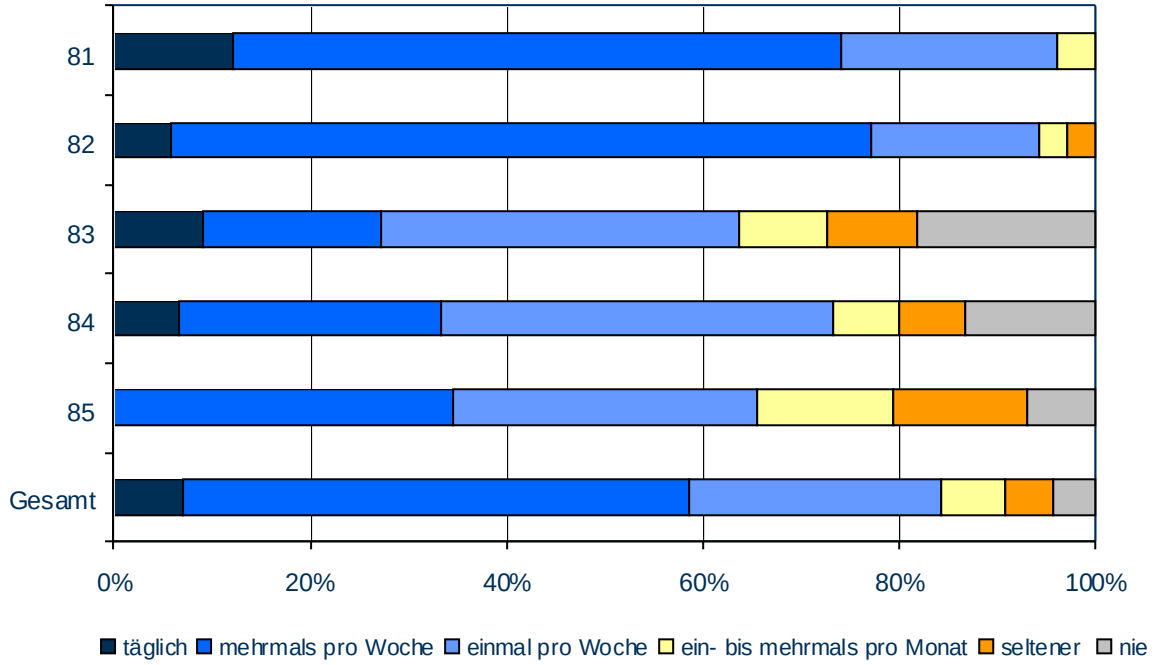
Quelle: Haushaltsbefragung i. A. v. Stadt + Handel 02/2011; Ergebnisse gewichtet; Frage: „Wo kaufen Sie überwiegend Drogeriewaren + Kosmetik ein?"

Ebenso wie bei dem Sortiment Lebensmittel ist auch bei dem Sortiment Drogeriewaren und Kosmetik eine deutliche Orientierung auf den Stadtteil Witten-Herbede festzustellen. Insgesamt kaufen rd. 65 % der Befragten das Sortiment in Herbede ein. Das überwiegende Angebot im Stadtteil Herbede befindet sich mit zwei Drogeriefachmärkten im Nebenzentrum Herbede. Es ist davon auszugehen, dass sich die Nennung ‚Witten-Herbede' ebenfalls vorwiegend auf das Nebenzentrum bezieht.

Einkaufs- und Kopplungshäufigkeit

Zur Einschätzung der Bedeutung des Nebenzentrums Herbede als Einkaufsstandort wird die Einkaufshäufigkeit abgefragt.

Abbildung 6: Einkaufshäufigkeiten im Zentrum Witten-Herbede

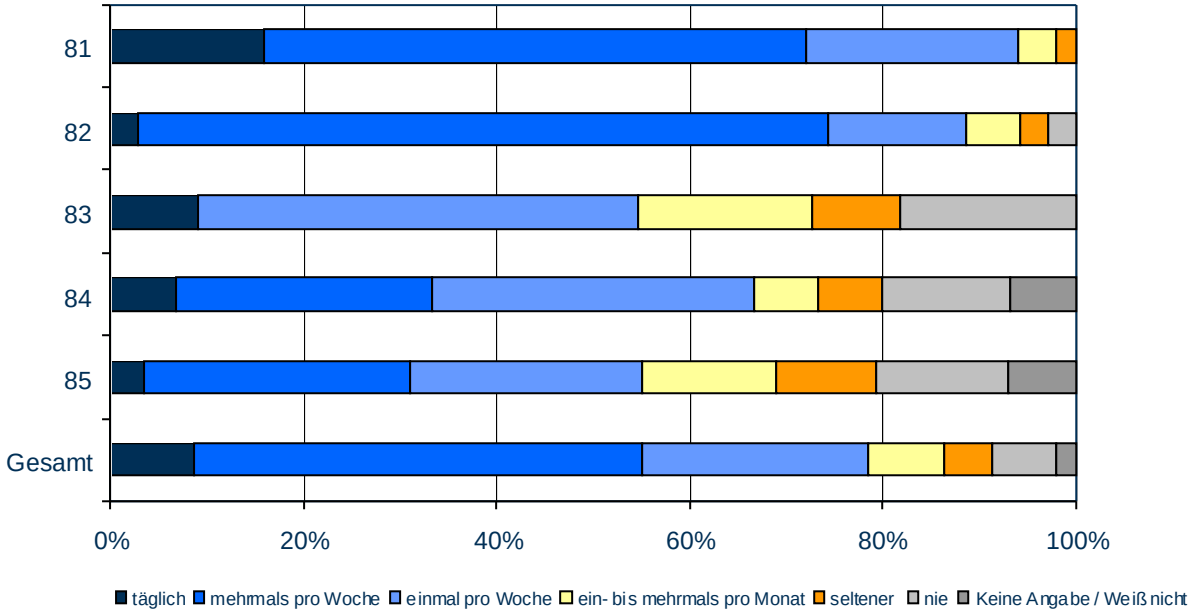


Quelle: Haushaltsbefragung i. A. v. Stadt + Handel 02/2011; Frage: „Wie häufig kaufen Sie im Zentrum Witten-Herbede ein?"

Wie die oben stehende Abbildung zeigt, kaufen insgesamt mehr als 80 % der Befragten mindestens einmal pro Woche im Nebenzentrum Herbede ein. In den räumlich am nächsten zum Nebenzentrum Herbede gelegenen statistischen Bezirken 81 und 82 liegt dieser Wert sogar bei mehr als 90 %. Somit ist auch hinsichtlich der Einkaufshäufigkeit eine starke Orientierung der Befragten auf das Nebenzentrum Herbede festzustellen.

Diese hohe Einkaufhäufigkeit zeigt sich ebenfalls in Bezug auf den Einkauf von Lebensmitteln im Nebenzentrum Herbede.

Abbildung 7: Einkaufshäufigkeit von Lebensmitteln im Zentrum Witten-Herbede

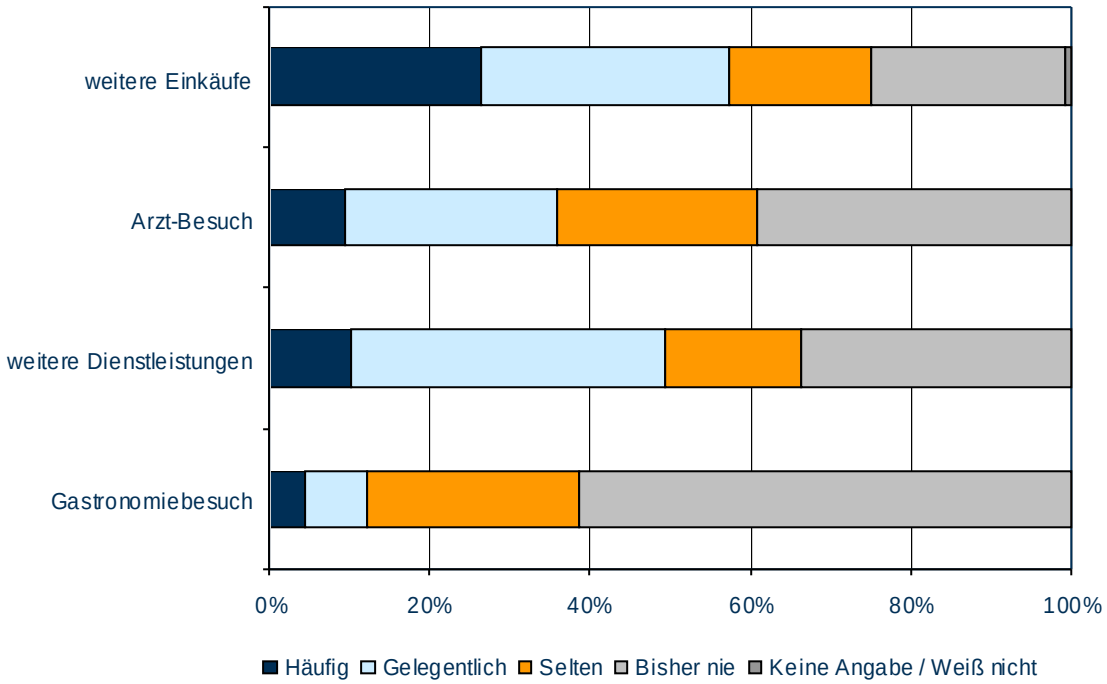


Quelle: Haushaltsbefragung i. A. v. Stadt + Handel 02/2011; Frage: „Wie häufig kaufen Sie Lebensmittel im Zentrum Witten-Herbede ein?"

Das Ergebnis deckt sich im Wesentlichen mit der allgemeinen Einkaufshäufigkeit im Nebenzentrum Herbede. Rund 80 % der Befragten kaufen hier ebenfalls mindestens einmal pro Woche Lebensmittel ein. Diese hohe Einkaufshäufigkeit unterstreicht die oben dargestellte primäre Einkaufsorientierung im Sortimentsbereich Lebensmittel auf das Nebenzentrum Herbede. Die weiteren Wettbewerbsstandorte spielen eine deutlich untergeordnete Rolle.

Die folgende Abbildung stellt dar, wie häufig der Lebensmitteleinkauf mit weiteren Erledigungen/ Tätigkeiten verbunden wird.

Abbildung 8: Kopplungshäufigkeit Lebensmitteleinkauf



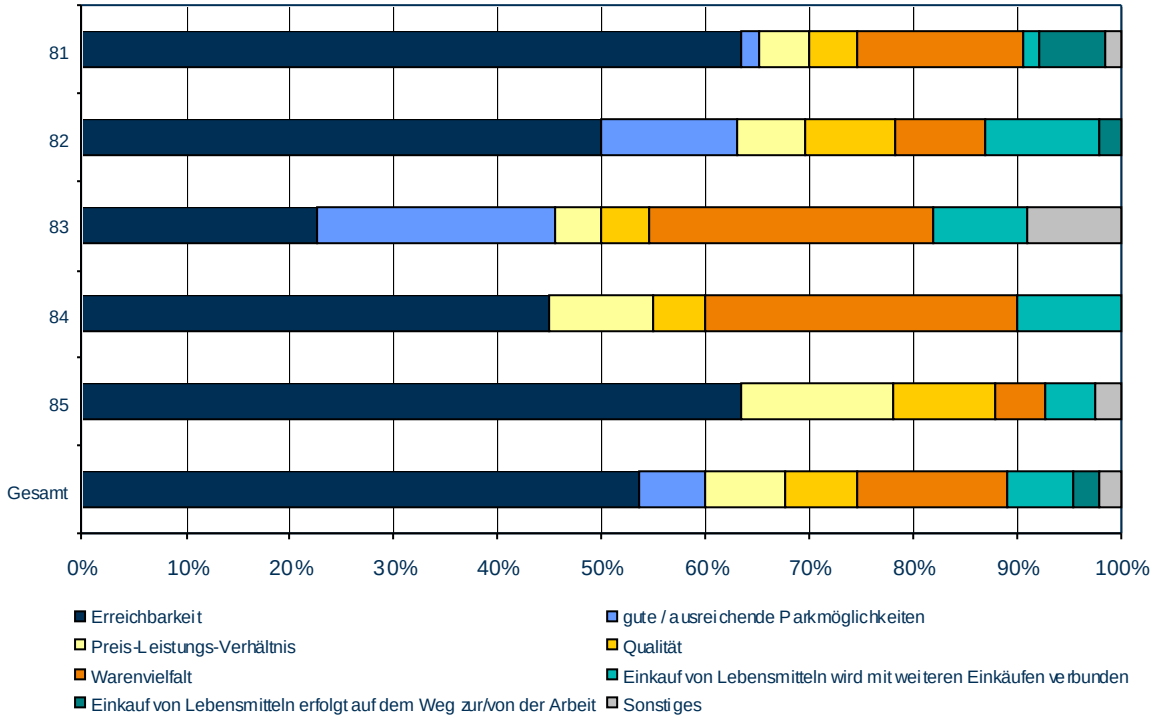
Quelle: Haushaltsbefragung i. A. v. Stadt + Handel 02/2011; Frage „Verbinden Sie (…) häufig, gelegentlich oder selten mit Ihrem Lebensmitteleinkauf?"

Der Lebensmitteleinkauf wird, zusammenfassend für die Befragten in allen statistischen Bezirke betrachtet, am häufigsten mit weiteren Einkäufen gekoppelt; rd. 25 % der Befragten machen dieses häufig bzw. rd. 30 % gelegentlich. Rund 10 % der Befragten verbinden den Lebensmitteleinkauf häufig mit einem Arzt-Besuch bzw. mit der Nutzung weiterer Dienstleistungen. Deutlich nachgeordnet wird ein Gastronomiebesuch von rd. 5 % der Befragten mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden. Die insgesamt hohe Kopplungshäufigkeit mit weiteren Einkäufen macht die Magnetwirkung eines Lebensmittelanbieters insbesondere für weitere Einzelhändler am Standort deutlich.

Einkaufsgrund und Verkehrsmittelwahl

Die folgende Abbildung zeigt auf, aus welchen Gründen die Befragten ihren Lebensmitteleinkauf am jeweils genannten Standort durchführen.

Abbildung 9: Grund für die Standortwahl des Lebensmitteleinkaufs

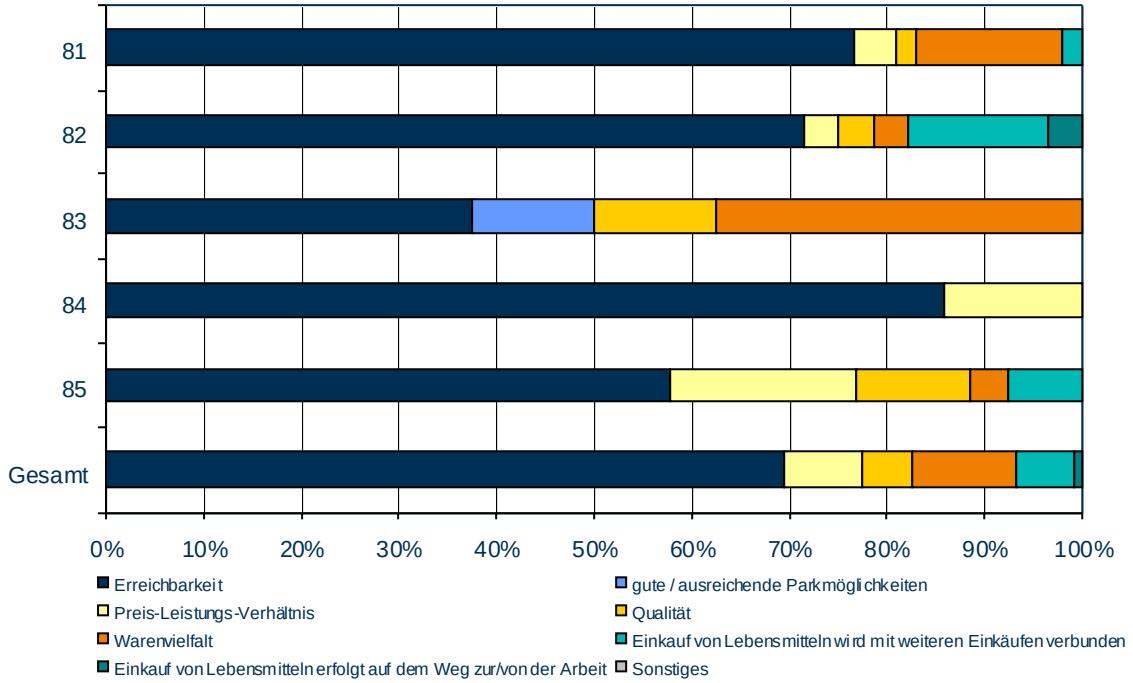


Quelle: Haushaltsbefragung i. A. v. Stadt + Handel 02/2011; n= 196; Frage: „Warum kaufen Sie Lebensmittel in/am Standort (…) ein?"

Es wird deutlich, dass unter allen Befragten die wesentlichen Gründe für die Standortwahl des Lebensmitteleinkaufs die Erreichbarkeit bzw. das gute/ ausreichende Parkplatzangebot sind. Insgesamt nennen rd. 60 % der Befragten diese als Gründe. In denjenigen statistischen Bezirken, in welchen sich die relevanten Lebensmittelanbieter befinden (81 und 85), liegt der Wert bei mehr als 60 %. In den statistischen Bezirken hingegen, die außerhalb des Hauptsiedlungskörpers liegen und in denen i. d. R. weitere Wege zurückgelegt werden müssen, wird die Erreichbarkeit seltener als Grund für die Standortwahl genannt. Die Kopplung des Lebensmitteleinkaufs mit weiteren Einkäufen spielt in der Praxis zwar eine nennenswerte Rolle (vgl. Abbildung 8), wird allerdings nur nachrangig als Grund für die Standortwahl genannt (rd. 6 %). Deutlich untergeordnet wird von den Befragten die Kopplung, d. h. die Verbindung des Lebensmitteleinkaufs mit dem Weg zur/ von der Arbeit aktiv bei der offen gestellten Frage genannt (insgesamt rd. 3 %).

Der Vergleich mit den Gründen für die Standortwahl derjenigen, die primär in Witten-Herbede Lebensmittel einkaufen zeigt, dass die Erreichbarkeit hier eine noch größere Rolle spielt.

Abbildung 10: Grund für die Standortwahl des Lebensmitteleinkaufs in Witten-Herbede

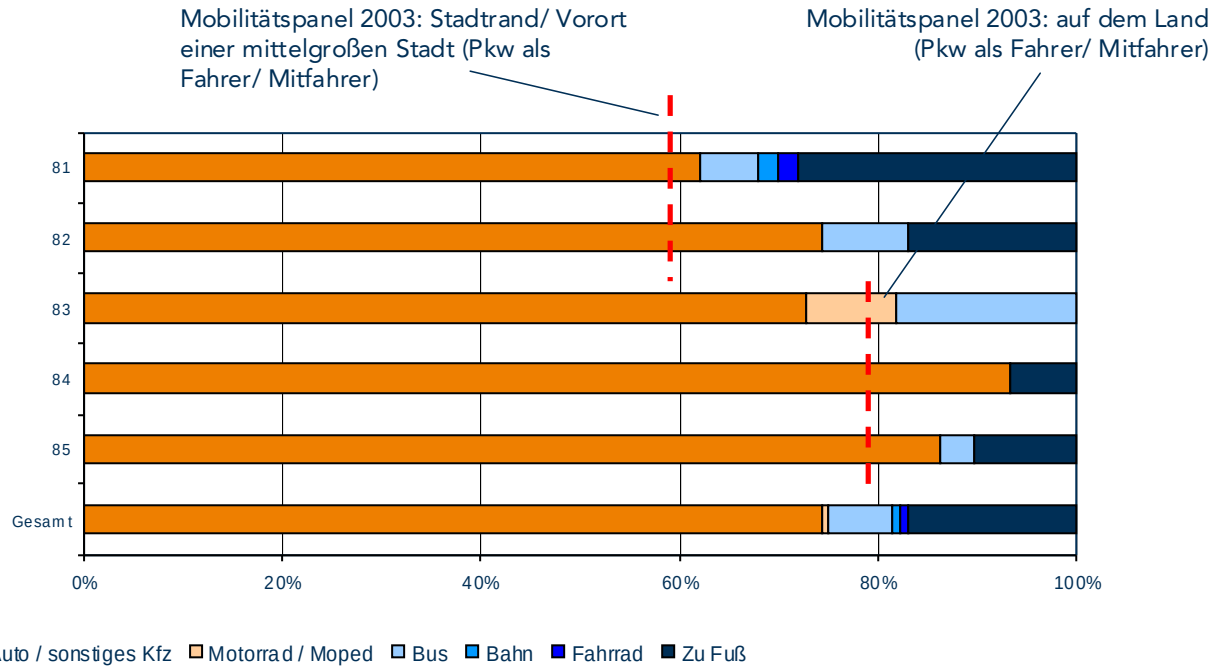


Quelle: Haushaltsbefragung i. A. v. Stadt + Handel 02/2011; n= 94; Frage: „Warum kaufen Sie Lebensmittel in/am Standort (…) ein?" (nur Befragte, die Lebensmittel in Witten-Herbede einkaufen)

Insgesamt rd. 70 % der Befragten geben an, dass der Grund für den Lebensmitteleinkauf in Witten-Herbede die Erreichbarkeit ist. Die weiteren Gründe sind insgesamt betrachtet als untergeordnet einzuschätzen (vgl. oben stehende Ausführungen).

In der durchgeführten Haushaltsbefragung wird weiterhin abgefragt, welches Verkehrsmittel i. d. R. für den Einkauf von Lebensmitteln genutzt wird.

Abbildung 11: Verkehrsmittelwahl beim Lebensmitteleinkauf



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. v. Stadt + Handel 02/2011; Frage „Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln?"; ILS 2007

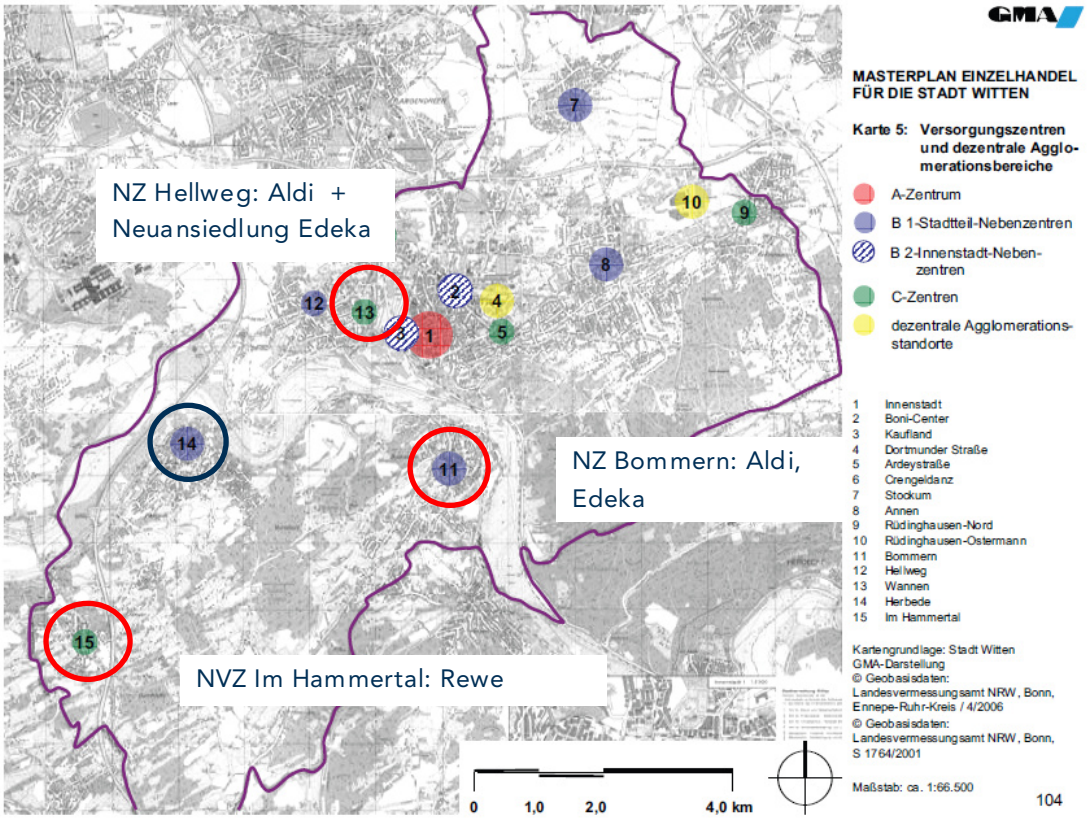
Bezogen auf alle Befragten im Stadtteil Witten-Herbede nutzen rd. 75 % das Auto für den Einkauf von Lebensmitteln. Im Vergleich mit dem Deutschen Mobilitätspanel (2003), im Rahmen dessen Daten zum Mobilitätsverhalten der Bevölkerung, u. a. Verkehrsmittelwahl, ermittelt werden, liegt die Nutzung des Autos im Bereich der veröffentlichten Daten.

Die Verbindung der Verkehrsmittelwahl mit den Gründen für die Standortwahl des Lebensmitteleinkaufs in Witten-Herbede zeigt, dass die gegenwärtig bestehende Verkehrs- und Parkplatzproblematik (vgl. Kapitel 5.1) die Kunden scheinbar nicht vom Einkauf in Witten-Herbede abhält. Es kann insgesamt betrachtet auf eine bewusste Standortwahl für den Einkauf in Witten-Herbede rückgeschlossen werden.

Bedeutung der Wettbewerbsstandorte

Ein weiterer Aspekt der durchgeführten Haushaltsbefragung im Stadtteil Witten-Herbede ist die Veränderung der Einkaufshäufigkeit innerhalb der letzten drei Jahre an ausgewählten Wettbewerbsstandorten, um Rückschlüsse auf die Bedeutung des Nebenzentrums Herbede (v. a. hinsichtlich der Versorgung im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich) ziehen zu können. Eine Übersicht über die Lage der wesentlichen Wettbewerbsstandorte in Witten gibt die folgende Abbildung.

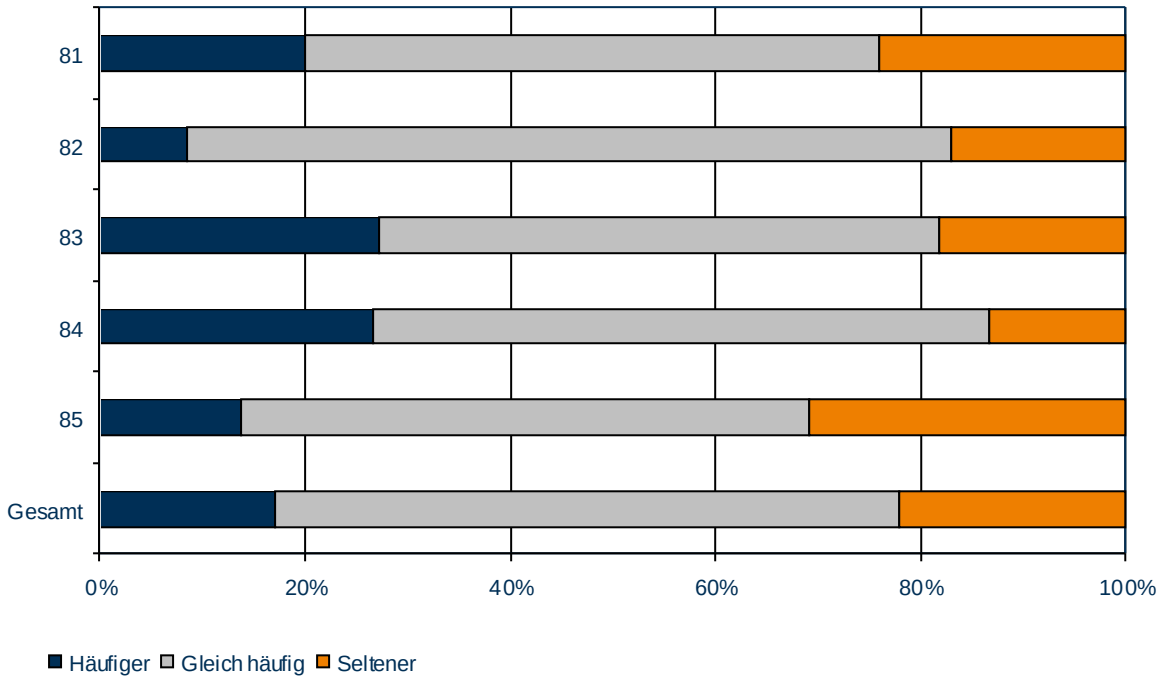
Abbildung 12: Zentrenstruktur Witten



Quelle: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten 2007; Stadt Witten

Zur Einordnung der in Abbildung 14 dargestellten Veränderung der Einkaufshäufigkeit an ausgewählten Wettbewerbsstandorten wird zunächst aufgezeigt, wie sich die Einkaufshäufigkeit der Befragten in Witten-Herbede generell verändert hat.

Abbildung 13: Veränderung der Einkaufshäufigkeit

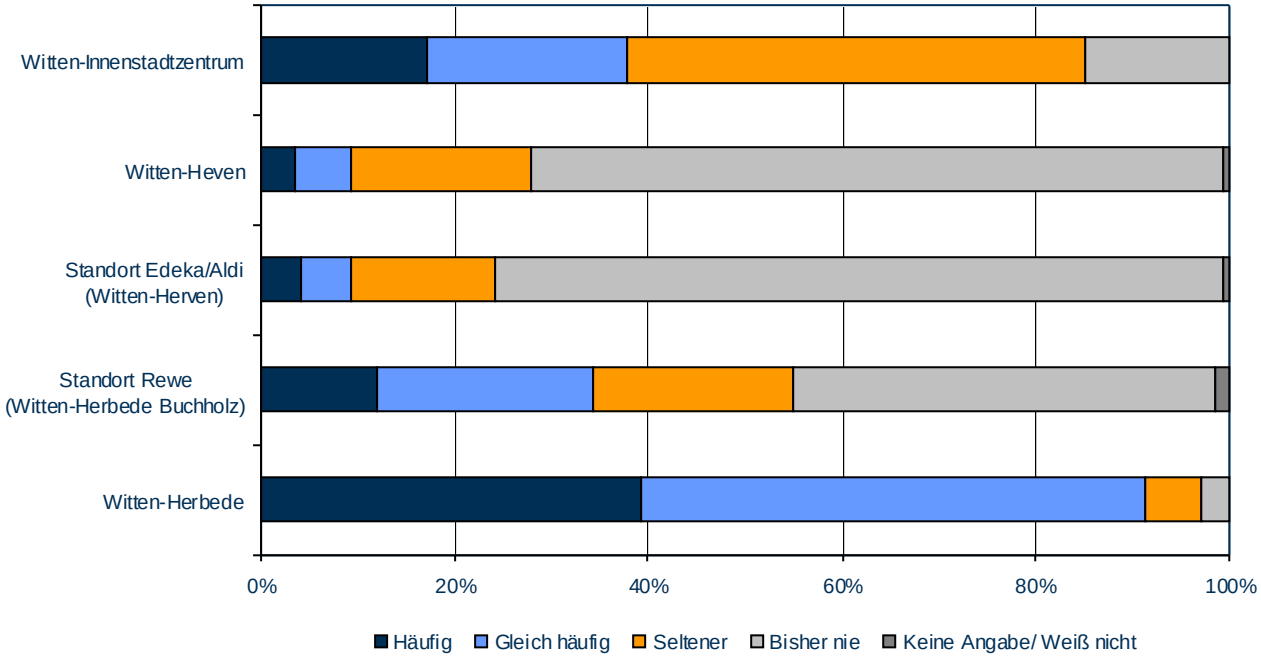


Quelle: Haushaltsbefragung i. A. v. Stadt + Handel 02/2011; Frage: „Kaufen Sie im Vergleich zu den letzten drei Jahren heute generell häufiger, gleich häufig oder seltener ein?"

Der überwiegende Anteil (rd. 60 %) der Befragten hat angeben, dass sich die Einkaufshäufigkeit in den letzten drei Jahren nicht wesentlich verändert hat. Der Anteil derjenigen, die häufiger bzw. seltener einkaufen, liegt jeweils bei rd. 20 %. Somit werden die nachfolgend dargestellten Ergebnisse nicht durch eine generelle Zu- bzw. Abnahme der Einkaufshäufigkeit der Befragten beeinflusst. Wäre die Einkaufshäufigkeit beispielsweise generell rückläufig würde sich dieses durch eine durchschnittlich geringere Einkaufshäufigkeit an allen Standort niederschlagen, die bei der Bewertung der Ergebnisse berücksichtigt werden müsste.

Die folgende Abbildung stellt die Veränderung der Einkaufshäufigkeit an den wesentlichen Wettbewerbsstandorten Innenstadtzentrum Witten, Witten-Heven, Standort Edeka/ Aldi (Witten-Heven), Standort Rewe (Witten-Herbede Buchholz) im Vergleich zu Witten-Herbede dar.

Abbildung 14: Veränderung der Einkaufshäufigkeiten an wesentlichen Wettbewerbsstandorten



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. v. Stadt+ Handel 02/2011; Frage „Kaufen Sie in (...) im Vergleich zu den letzten drei Jahren häufiger, gleich häufig oder seltener ein?"

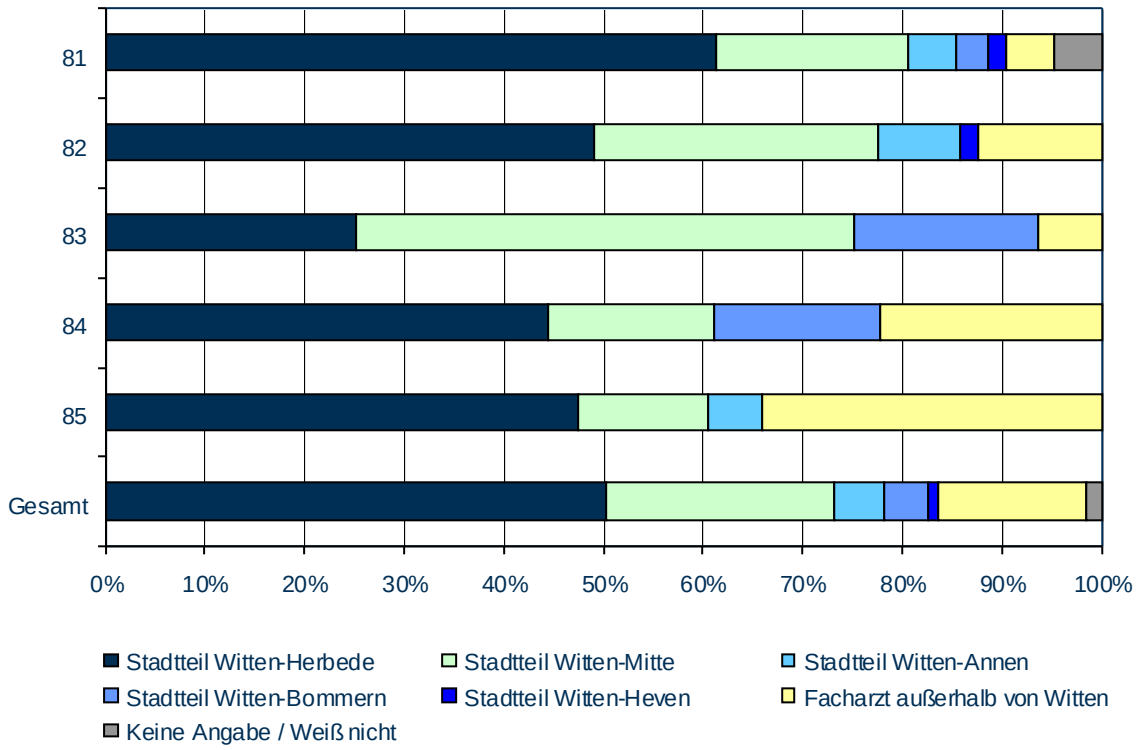
Rund 90 % der Befragten geben an, dass sie häufiger bzw. gleich häufig in Witten-Herbede einkaufen. Im Vergleich zu den weiteren Wettbewerbsstandorten ist dieser Wert außerordentlich hoch. Die Werte für einen häufigeren Einkauf an den dargestellten Wettbewerbsstandorten liegen zwischen rd. 5 und 20 % gegenüber rd. 40 % in Witten-Herbede. Vor allem an den Standorten Witten Innenstadtzentrum, Witten-Heven und Edeka/ Aldi (Witten-Heven) überwiegt hingegen die Antwort ‚seltener' im Vergleich zu den Antworten ‚häufiger' und ‚gleich häufig'.

Der überwiegende Anteil (rd. 70 %) der Befragten in Witten-Herbede gibt sogar an, dass sie in Heven bisher nicht eingekauft haben. Auch für Buchholz liegt der Anteil von rd. 45 % der Befragten, die dort bisher nicht eingekauft haben, sehr hoch. Dies unterstreicht, dass der Einkauf der Befragten sehr stark auf Witten-Herbede selbst konzentriert ist.

Bedeutung des Medizinzentrums

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wird weiterhin abgefragt, in welchen Stadtteilen von die Befragten z. Zt. ihre Fachärzte aufsuchen.

Abbildung 15: Facharztbesuch

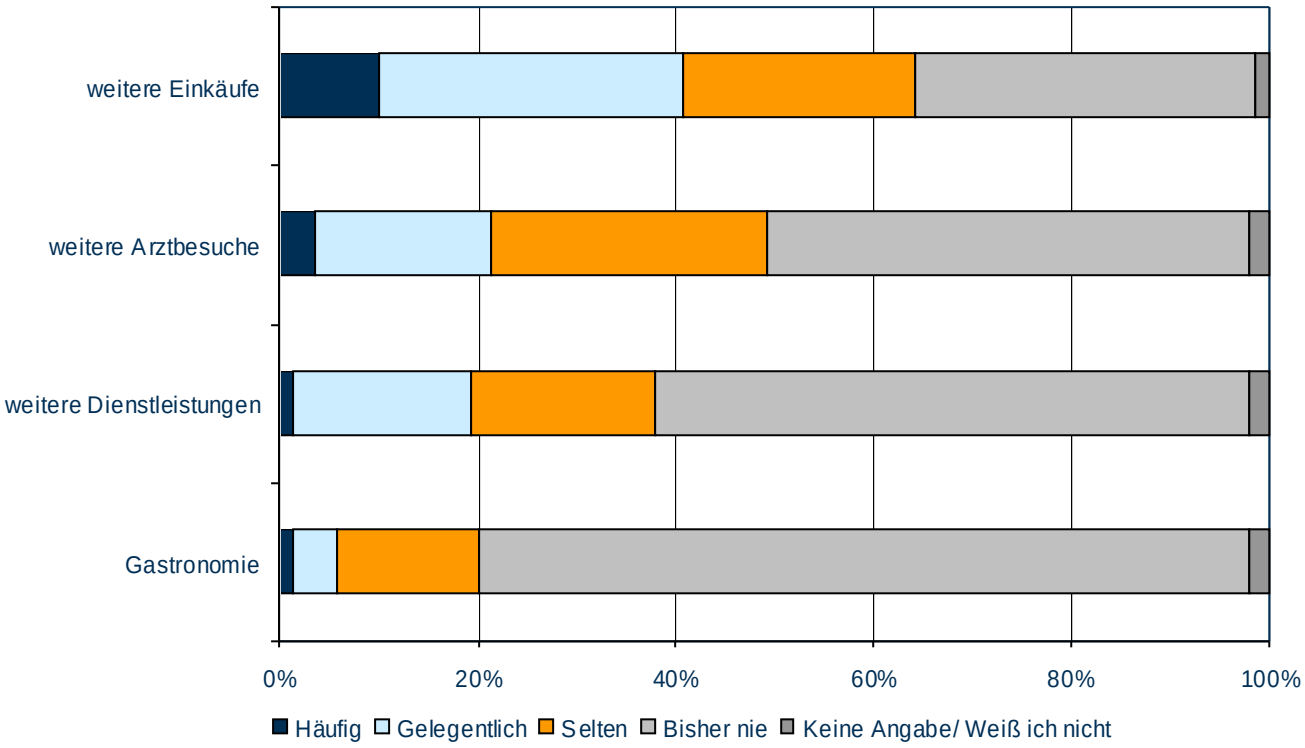


Quelle: Haushaltsbefragung i. A. v. Stadt + Handel 02/2011; n=183; Frage „In welchen Stadtteilen von Witten suchen Sie z. Zt. Ihre Fachärzte auf?"

Die Abbildung zeigt, dass bereits heute insgesamt rd. 50 % der Befragten ihre Fachärzte in Witten-Herbede aufsuchen. Als weitere Standorte werden v. a. der Stadtteil Witten-Mitte sowie Fachärzte außerhalb von Witten genannt. Zum Teil werden somit erheblich Wege zurückgelegt, um einen Facharzt aufzusuchen. Für das Nebenzentrum Herbede bedeutet dies, dass zukünftig auch zusätzliche Kunden, die bisher Fachärzte an anderen Standorten aufgesucht haben und die ansonsten das Zentrum nicht besuchen würden, zu erwarten sind, wenn eine entsprechende Fachärzte-Ausstattung vorhanden ist und das Nebenzentrum räumlich entsprechend gut mit dem neu entstandenen Medizinzentrum verbunden ist.

In einer weiteren Frage wird abgefragt, ob Kopplungen zwischen dem Besuch eines Facharztes und weiteren Erledigungen/ Tätigkeiten bestehen.

Abbildung 16: Kopplungshäufigkeit Facharzt-Besuch



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. v. Stadt + Handel 02/2011; Frage „Verbinden Sie (...) häufig, gelegentlich oder selten mit dem Besuch eines Facharztes?"

Als eingeschränkt relevant stellt sich die Verbindung eines Facharzt-Besuches mit der Erledigung von Einkäufe dar; rd. 40 % der Befragten machen dieses häufig oder gelegentlich. Hier ist ebenfalls ein Potenzial für Einkaufsstandorte im Umfeld eines Facharztes erkennbar.

Die oben stehenden Abbildungen dienen der Einordnung der Bedeutung des Medizinzentrums im ehemaligen Rathaus in Witten-Herbede, welches im Dezember 2010 eröffnet wurde. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Größe des Medizinzentrums sowie die erwarteten Patientenfrequenzen je Tag, die von der Stadt Witten zur Verfügung gestellt wurde.

Tabelle 2: Medizinzentrum Herbede

Medizinzentrum Herbede
rd. 1.300 Patienten/ Tag
11 Arztpraxen + Krankenpflegezentrale, Apotheke, Patientencafe

Quelle: Stadt Witten

Im Vergleich zu ähnlichen Projekten, beispielsweise der Ansiedlung eines Fachärztezentrums im Dortmunder Innenstadtzentrum, sind die dargestellten Patientenfrequenzen je Tag als realistisch einzuschätzen. Die Ansiedlung des Medizinzentrums nördlich des zentralen Versorgungsbereichs führt somit wahrscheinlich zu einer nicht unerheblichen Zunahme des Besucheraufkommens im Nebenzentrum Herbede. Da die Haushaltsbefragung ergeben hat, dass rd. 40 % der Befragten ihren Facharzt-Besuch mit weiteren Einkäufen verbindet, ist grundsätzlich von stabilisierenden, aber auch darüber hinausgehenden positiven Impulsen für das Nebenzentrum Herbede auszugehen. Eine gute räumliche Anbindung ist hierfür jedoch wesentliche Voraussetzung.

Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

- Deutliche **Einkaufsorientierung** in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel sowie Drogeriewaren und Kosmetik **auf den Stadtteil Witten-Herbede** (und dort insbesondere das Nebenzentrum).
- Eine deutliche **Verlagerung der Kaufkraft an Standorte außerhalb des Stadtteils Witten-Herbede** kann durch die Haushaltsbefragung **nicht ermittelt** werden.
- Die **Einkaufshäufigkeit** im Nebenzentrum Herbede ist als **hoch bis sehr hoch** einzuschätzen und bekräftigt die Aussagen hinsichtlich der Einkaufsorientierung.
- Insgesamt betrachtet hat sich die Einkaufshäufigkeit im Verlauf der letzten drei Jahre nicht wesentlich verändert.
- Es ist eine **positive Entwicklung der Einkaufshäufigkeit in Witten-Herbede** im Vergleich zu den weiteren wesentlichen Wettbewerbsstandorten festzustellen.
- Als **wesentlicher Grund** für den Einkauf im Nebenzentrum Herbede wird die **Erreichbarkeit** angegeben.
- Trotz des hohen Anteils der Pkw-Nutzung für den Lebensmitteleinkauf wird der Einkauf beispielsweise selten auf dem Weg zur/ von der Arbeit erledigt; somit kann auf eine **bewusste Standortwahl** rückgeschlossen werden.
- Die **Kopplungshäufigkeiten** zwischen Einkäufen bzw. dem Einkauf und einem Arztbesuch lassen **Impulse für das direkte Umfeld** erwarten.

4 Einzelhandelsausstattung und –entwicklungen in Witten

Im Folgenden wird die gesamtstädtische Entwicklung in Witten in Bezug auf einzelhandelsrelevante Kennziffern sowie die Entwicklung der Zentren in Witten im Zeitraum von 1996 bis 2010 betrachtet.

4.1 Entwicklung einzelhandelsrelevanter Kennziffern

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung relevanter einzelhandelsbezogener Kennziffern. Zum Vergleich werden die Angaben des *Masterplans Einzelhandel für die Stadt Witten* (GMA 2007) mit aktuellen Daten der BBE Handelsberatung GmbH gegenüber gestellt.

Tabelle 3: Witten gesamtstädtisch

	2007		2010		Prognose 2020
Einwohner	rd. 102.000*		rd. 99.000 (Stadt Witten)**		rd. 94.000*
Kaufkraftkennziffer	106,1 (GfK 2005)*		102,9 (GfK 2010)***		-
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. €)	rd. 545 (GfK 2005)*		rd. 520 (GfK 2010)***		rd. 522 – 543 (GfK 2005)*
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (NuG) (in Mio. €)	rd. 180 (GfK 2005)*	rd. 185 (BBE 2005)****	-	rd. 175 (BBE 2010)****	rd. 173 – 181 (GfK 2005)*

Quelle: *Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten 2007; **Stadt Witten 2010; ***GfK 2010; ****BBE 2005/2010.

Sowohl die Einwohnerzahl als auch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sind rückläufig. Auch die Prognose des *Masterplans Einzelhandel für die Stadt Witten* (GMA 2007) für das Jahr 2020 ging bereits von rückläufigen einzelhandelsrelevanten Kennwerten aus.

4.2 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes der Zentren in Witten

„Im Einzelhandel ist seit Jahren ein Strukturwandel zu verzeichnen, der mit der Entwicklung immer neuer Betriebstypen und zugleich einem Wandel der Standortanforderungen einhergeht" (DSSW 2007: 6). Diese Trends in Deutschland stellen insbesondere die Neben- und Nahversorgungszentren vor neue Herausforderungen, da diese für den Wechsel von inhabergeführten Geschäften zu größerflächigen Filialbetrieben in vielen Fällen nicht attrak-

tiv genug sind. Gründe hierfür liegen u. a. in der oftmals als zu gering eingeschätzten Mantelbevölkerung dieser Standorte sowie in der verkehrlichen Erreichbarkeit.

Von besonderer Bedeutung insbesondere für die Kopplungsattraktivität der Zentren ist hierbei die Nahversorgung. „Der Strukturwandel im Lebensmittel-Einzelhandel ist (…) geprägt von einer Reduzierung der Marktdichte und der betreiberseitigen Forderung nach großflächigen Verkaufsformen. Eine integrierte Lage in Wohngebieten spielt eine geringere Rolle als die verkehrliche Erreichbarkeit" (DSSW 2007: 6). Somit gehen wesentliche Frequenzbringer in den städtebaulich integrierten Zentren verloren, wodurch Auswirkungen auf die Gesamtfunktionalität dieser Standorte nicht auszuschließen sind.

In der folgenden Tabelle wird die Entwicklung des Einzelhandelsbestandes der Zentren in Witten zwischen den Jahren 1996 und 2007 dargestellt.

Tabelle 4: Entwicklung des Einzelhandelsbestandes der Zentren in Witten (1996-2007)

		Innenstadt	Ardeystraße	Crengeldanz	Stockum	Rüdinghausen	Annen	Wannen	Hellweg	Bommern	Im Hammertal	Herbede
Veränderung der Betriebsanzahl	Anzahl	**- 18**	**- 10**	**keine Veränderung**	**- 7**	**+ 1**	**- 7**	**- 3**	**- 2**	**- 8**	**+ 1**	**+ 8**
	in %	- 7	- 40	keine Veränderung	- 26	+ 9	- 11	- 37	- 33	- 27	+ 10	+ 19
Veränderung der Verkaufsfläche	in m²	**- 3.200**	**- 320**	**+ 1.500**	**- 1.500**	**+ 800**	**+ 3.600**	**- 125**	**- 370**	**- 785**	**+ 1.000**	**+ 365**
	in %	- 8	- 33	+ 100	- 36	+ 65	+ 51	- 6	- 42	- 20	+ 345	+ 8
Veränderung der Umsätze	in Mio. € p. a.	**- 27**	**- 0,9**	**+ 8,5**	**+ 1,8**	**+ 2,5**	**+ 14,5**	**- 2,0**	**- 2,9**	*****	**+ 3,5**	**+ 2,3**
	in %	- 27	- 20	+ 65	+ 14	+ 42	+ 42	- 22	- 52	- 10-15	+ 350	+ 10

Quelle: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten 2007; *kein Ausweis aus Datenschutzgründen (Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten 2007: 232)

Im Vergleich zu den weiteren Zentren wird deutlich, dass sich der Einzelhandelsbestand im Nebenzentrum Herbede, trotz der Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes im nah gelegenen Nahversorgungszentrum Im Hammertal, hinsichtlich Betriebsanzahl, Verkaufsfläche und Umsätze positiv entwickelt hat. In den meisten Zentren ist im Gegensatz dazu im Vergleichzeitraum insgesamt eine negative Entwicklung zu verzeichnen. Die positive

Entwicklung in den Zentren Rüdinghausen, Crengeldanz und Im Hammertal ist auf einzelne großflächige Betriebsansiedlungen bzw. –erweiterungen zurückzuführen.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Einzelhandelsbestandes der Zentren in Witten zwischen den Jahren 2007 und 2010.

Tabelle 5: Entwicklung des Einzelhandelsbestandes der Zentren in Witten (2007-2010)

		Innen-stadt	Ardey-straße	Cren-geldanz	Stockum	Rüding-hausen	Annen	Wannen	Hellweg	Bom-mern	Im Ham-mertal	Herbe-de
Bestand 2007	**Anzahl**	**205**	**17**	**9**	**21**	**12**	**57**	**5**	**8**	**22**	**11**	**49**
Bestand 2010	**Anzahl**	**192**	**8**	**7**	**20**	**9**	**39**	**2**	**12**	**20**	**7**	**41**
Veränderung der Betriebsanzahl	Anzahl	- 13	- 9	- 2	- 1	- 3	- 18	- 3	+ 4	- 2	- 4	- 8
	in %	- 6	- 53	- 22	- 5	- 25	- 32	- 60	+ 50	- 9	- 36	- 16
Bestand 2007	**in m²**	**34.615**	**1.380**	**2.395**	**3.330**	**2.075**	**10.670**	**2.640**	**1.635**	**3.205**	**1.400**	**4.720**
Bestand 2010	**in m²**	**39.922**	**980**	**2.148**	**4.930**	**2.239**	**9.637**	**770**	**3.756**	**2.974**	**1.245**	**4.390**
Veränderung der Verkaufsfläche	in m²	+ 5.307	- 400	- 247	+ 1.600	+ 164	-1.033	- 1.870	+ 2.121	- 231	- 155	- 330
	in %	+ 15	- 29	- 10	+ 48	+ 8	- 10	- 71	+ 130	- 7	- 11	- 7

Quelle: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten 2007; Stadt Witten 2011

Die Entwicklung der Zentren in Witten zeigt in den letzten Jahren insgesamt eine rückläufige Betriebsanzahl bei allerdings teilweise wachsender Verkaufsfläche. Das Nebenzentrums Herbede befindet sich nach einer zwischenzeitlichen Zunahme hinsichtlich der Betriebsan-

zahl im Jahr 2010 wieder auf dem Stand des Jahres 1996. Im für die Neben- und Nahversorgungszentren relevanten Nahversorgungsbereich ist im Wesentlichen keine Veränderung des Angebotes zu verzeichnen (ein Vollsortimenter und zwei Lebensmitteldiscounter). In den benachbarten Zentren sind Nahversorgungsangebote im Wandel. Das Zentrum Hellweg verfügt seit einigen Monaten an einem Standort zueinander benachbart über sowohl einen Supermarkt als auch einen Lebensmitteldiscounter. Im Zentrum Bommern steht der Neubau eines Vollsortimenters zum Ausbau des gegenwärtigen Angebotes in Rede.

Fasst man die Entwicklung der mit dem Angebot in Herbede am ehesten vergleichbaren Zentren in den Jahren zwischen 1996 und 2010 zusammen, wird der Rückgang von Betrieben, teils auch an Verkaufsfläche, in den größeren Wittener Zentren deutlich. Die rückläufige Entwicklung ist in vielen Stadtteilzentren größerer Städte zu beobachten, während v. a. die größeren Innenstädte und in vielen Städten auch verkehrsgünstig gelegene sonstige Standorte sich stabil oder positiv entwickeln. Vor diesem Hintergrund ist die – mit leichten Schwankungen – stabile Ausstattung in Herbede besonders hervorzuheben.

Tabelle 6: Entwicklung des Einzelhandelsbestandes ausgewählter Zentren in Witten (1996-2010)

		Ardey-straße	Stockum	Annen	Bommern	Herbede
Bestand 1996	Anzahl	27	28	64	30	41
Bestand 2007	Anzahl	17	21	57	22	49
Bestand 2010	Anzahl	8	20	39	20	41
Bestand 1996	in m²	1.700	4.830	7.070	3.990	4.355
Bestand 2007	in m²	1.380	3.330	10.670	3.205	4.720
Bestand 2010	in m²	980	4.930	9.637	2.974	4.390

Quelle: Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten 2007; Stadt Witten 2011

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- Die **Einwohner- und Kaufkraftentwicklung** verläuft – auch in der Prognose - **rückläufig**.
- In den dem Angebot nach mit Herbede am ehesten vergleichbaren größeren Zentren in Witten sind in den letzten 15 Jahren zwar in mehreren Fällen (insbesondere) Ansiedlungen von Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln erfolgt und haben zu steigenden Verkaufsflächensummen geführt. Allerdings ist in sämtlichen vergleichbaren Zentren demgegenüber ein - teils erheblicher – Rückgang von Einzelhandelsbetrieben zu verzeichnen.
- Das **Nebenzentrum Herbede** hat sich mit - weiter zu beobachtenden - Schwankungen im Wittener Vergleich als einziges Nebenzentrum sowohl hinsichtlich Verkaufsflächenausstattung als auch in der Betriebsanzahl **stabil gezeigt**.

5 Nebenzentrum Witten-Herbede

Im folgenden Kapitel wird ein vertiefender Blick auf das Nebenzentrum Witten-Herbede geworfen. Ausgangslage ist dabei der auf Herbede bezogene Beschluss zum Masterplan Einzelhandel (Kap. 5.1). Darauf aufbauend wird im Sinne der Überprüfung der einzelhandelsbezogenen Entwicklungszielsetzungen die städtebaulich-funktionale Analyse für das Nebenzentrum den wesentlichen aktuellen Eckpunkten nach abgebildet (Kap. 5.2) und durch die für Herbede konkretisierten absatzwirtschaftliche Kennziffern (Kap. 5.3) und daraus resultierende Perspektiven im Sortimentsbereich Nahrungs- und genussmittel (NuG)/ Lebensmittel (Kap. 5.4) ergänzt.

5.1 Entwicklungsperspektiven gemäß *Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten 2007*

Folgende Entwicklungsperspektiven des Nebenzentrums Herbede werden im *Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten* (GMA 2007: 267) aufgezeigt:

- „Handlungsbedarf zur Sicherung des Versorgungsbereichs und zur Angebotsergänzung
- Weiterentwicklung des Hauptgeschäftsbereichs/ evtl. Zusammenlegung angrenzender Grundstücksparzellen
- Erweiterung/ Verlagerung bestehender Lebensmittelbetriebe in einer marktüblichen Größenordnung
- Ausbau eines Ortskern-Ergänzungsstandortes im Bereich der ehemaligen Gerberschule für einen Lebensmittelvollsortimenter
- Umnutzung des ehemaligen Rathausgebäudes
- Verbesserung der fußläufigen Beziehungen zwischen dem zentralen Versorgungsbereich und dem Ergänzungsstandort Gerberschule durch Ausbau einer Kreisverkehrsanlage und stadtgestalterischen Maßnahmen“

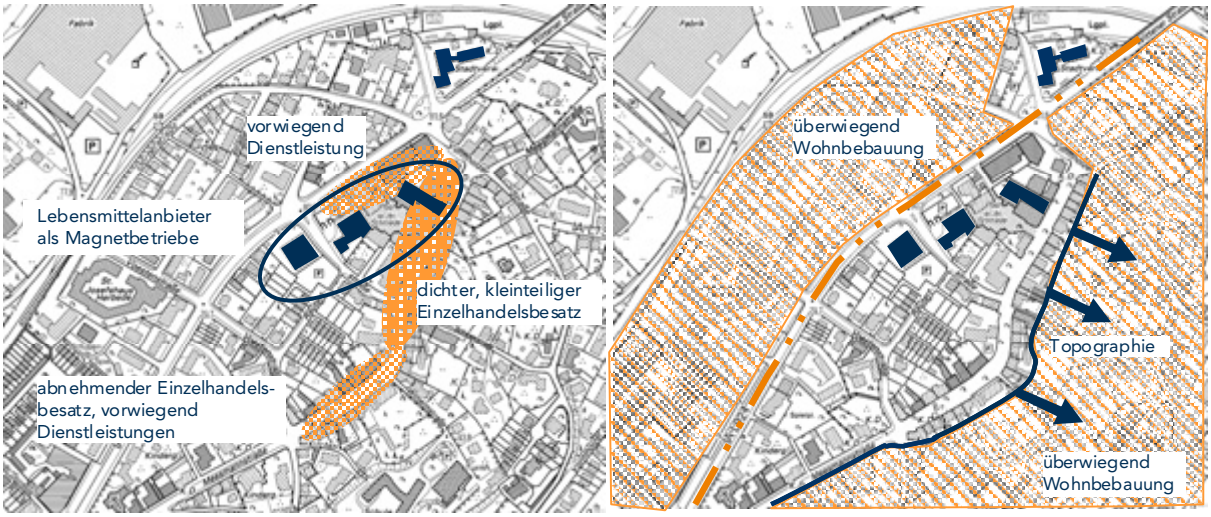
Darüber hinaus wurde durch den Rat der Stadt Witten, ergänzend zu den oben genannten Entwicklungsperspektiven, das folgende Moratorium beschlossen:

„Am Standort ‚ehem. Geberschule’ ist Einzelhandel ausgeschlossen. Die Stadt Witten wird keinen Bebauungsplan aufstellen, mit dem Einzelhandel möglich wäre. Sie wird ihre Grundstücke am Standort ‚ehem. Gerberschule’ nicht verkaufen oder verpachten, es sei denn, eine Nutzung für Einzelhandel ist dauerhaft ausgeschlossen. Das Moratorium entfällt, falls die im Zentralen Versorgungsbereich Herbede genutzte Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.860 qm für die Dauer von einem halben Jahr auf weniger als 1.200 qm sinkt“ (GMA 2007: 265 f).

5.2 Städtebaulich-funktionale Analyse des Nebenzentrums Herbede

Die folgende Abbildung stellt eine Kurzanalyse des Einzelhandelsbestandes und der Nutzungsstruktur dar.

Abbildung 17: Einzelhandelsbestand und Nutzungsstruktur



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Witten

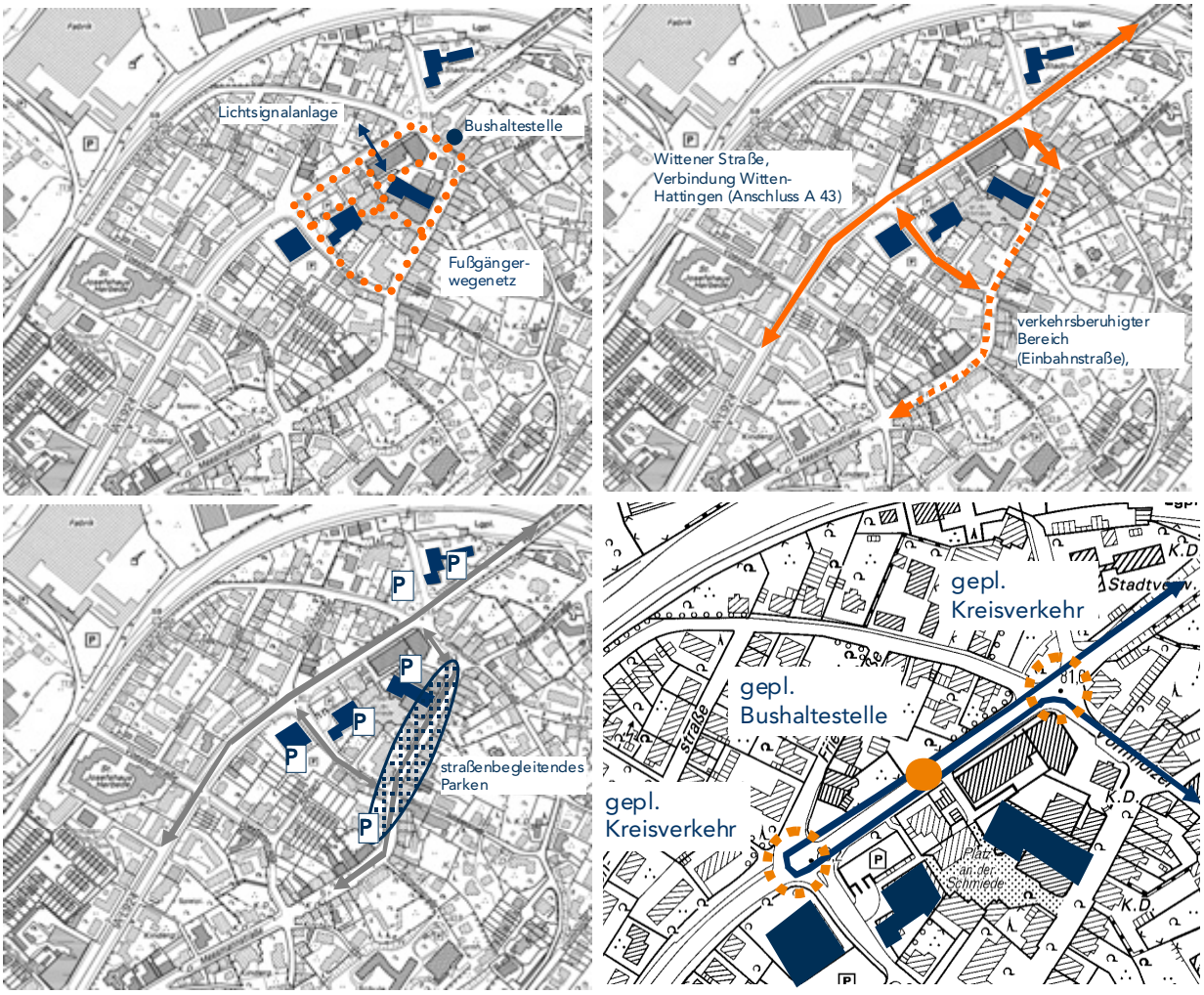
In zentraler Lage innerhalb des Nebenzentrums Herbede befinden sich drei Lebensmittelanbieter. Diese stellen die wesentlichen Magnetbetriebe des Nebenzentrums dar. Der nördliche Bereich der Meesmannstraße ist durch dichten, kleinflächigen Einzelhandelsbesatz gekennzeichnet. Im südlichen Verlauf nimmt der Einzelhandelsbesatz immer weiter ab und wird verstärkt durch Dienstleistungsbetriebe ergänzt. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes liegt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (u. a. durch drei Lebensmittelmärkte und zwei Drogeriefachmärkte). Positiv zu bewerten ist die insgesamt sehr geringe Leerstandsquote.

Nördlich des Kreuzungsbereichs der Wittener Straße mit der Vormholzer Straße befindet sich das im Dezember 2010 eröffnete Medizinzentrum im ehemaligen Rathaus. Wie die Auswertung der Haushaltsbefragung gezeigt hat, resultieren hieraus erhebliche Besucherfrequenzen, die auch positive Auswirkungen auf die städtebaulich gewachsenen Strukturen des Zentrums haben können.

Die Umgebung des Nebenzentrums ist überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Als wesentliche städtebauliche Barriere ist einerseits die Wittener Straße zu nennen. Andererseits ist der Bereich östlich des Nebenzentrums Herbede durch ein steil ansteigendes Geländes gekennzeichnet. Auf Grund dieser topographischen Beschränkung ist die Nutzung der dort liegenden Grundstücke für großflächige Einzelhandelsvorhaben nur stark eingeschränkt möglich.

In der folgenden wird die Kurzanalyse der (verkehrlichen) Erschließung des Nebenzentrums Herbede dargestellt.

Abbildung 18: (Verkehrliche) Erschließung



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Witten

Die Betrachtung der Erschließung des Nebenzentrums Herbede zeigt, dass im zentralen Bereich ein kleinteiliges Fußgängerwegenetz die wesentlichen Einzelhandelsstandorte miteinander verbindet. Allerdings ist die Ausgestaltung der Wegeverbindungen nicht optimal.

Die Haupterschließung für den MIV erfolgt über die Wittener Straße. Innerhalb des Nebenzentrums verläuft die verkehrliche Erschließung über die Vormholzer Straße, die Meesmannstraße, die als verkehrsberuhigte Einbahnstraße gestaltet ist, sowie die Rautertstraße.

Entlang dieser Straßen befinden sich die wesentlichen Parkmöglichkeiten innerhalb des Nebenzentrums Herbede. Aufgrund des z. Zt. teilweise geschlossenen Parkdecks (März 2011) an der Wittener Straße und der nicht ausreichend beschilderten Parkplätze, ist das Angebot derzeit optimierungsbedürftig.

Abbildung 19: Parkplatzangebot, verkehrliche Erschließung, Beschilderung

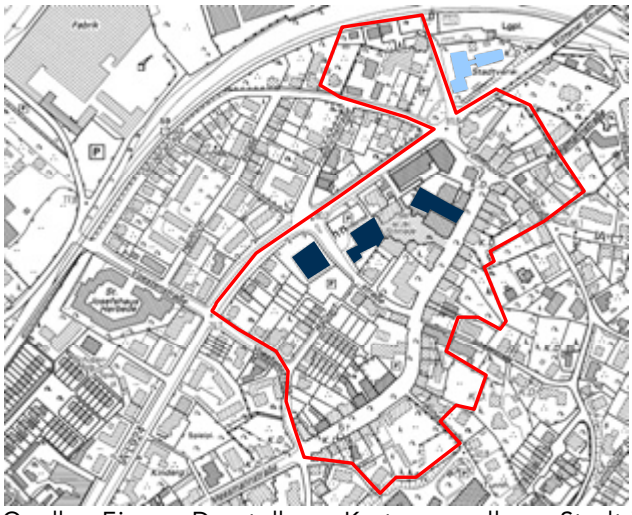
Quelle: Eigene Aufnahmen (oben links: straßenbegleitendes Parken an der Meesmannstraße; oben rechts: z. Zt. geschlossenes Parkdeck (März 2011); unten links: Wittener Straße; unten rechts: Beschilderung Parkplätze)

Planungen für die verkehrliche Erschließung des Nebenzentrums Herbede sehen den Bau von zwei Kreisverkehren (vgl. Abbildung 18) vor. Eine wesentliche Verbesserung der Fußgängerquerung der Wittener Straße wird hierdurch voraussichtlich nicht erreicht.

Wie die oben stehenden Aufnahmen zeigen, ist die Sichtbarkeit der bestehenden Lebensmittelanbieter von der Wittener Straße aus nur in einem geringen Umfang gegeben. Es weisen beispielsweise nur sehr kleine Hinweisschilder auf die Standorte bzw. die vorhandenen Parkplätze hin. Obwohl die Lage an der Wittener Straße aufgrund des dort herrschenden Durchgangsverkehr eigentlich als gut bewertet werden kann, werden die grundsätzlich vorhandenen Möglichkeiten zur Außendarstellung der Betreiber bisher nur unzureichend genutzt (z. B. Aufnahme unten rechts).

Zur Beurteilung der perspektivischen Weiterentwicklung des Nebenzentrums Herbede stellt sich insbesondere in der Gegenüberstellung der Entwicklung der Wittener Stadtteilzentren die Frage, inwiefern die Kompaktheit des Zentrums als städtebaulicher Garant für einen stabilen Betriebsbesatz zu werten ist.

Abbildung 20: Zentrum Herbede mit strukturprägenden Lebensmittelanbietern und medizinischem Zentrum



Quelle: Eigene Darstellung: Kartengrundlage: Stadt Witten

Die Abbildung zeigt, wie die Magnetbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels in der kleinräumigen Struktur zwischen Meersmannstraße und Wittener Straße wichtige Ankerpositionen für unmittelbare fußläufige Verbindungen innerhalb des Zentrums ausfüllen.

5.3 Entwicklung einzelhandelsrelevanter Kennziffern in Witten-Herbede

In der folgenden Tabelle wird ein Überblick über die Entwicklung relevanter einzelhandelsbezogener Kennziffern im Stadtteil Witten-Herbede gegeben. Zum Vergleich werden ebenfalls die Angaben des *Masterplans Einzelhandel für die Stadt Witten* (GMA 2007) mit aktuellen Daten der BBE Handelsberatung GmbH gegenüber gestellt und zum Jahr 2007 in Relation gesetzt.

Tabelle 7: Witten-Herbede

	2007		2010		Prognose 2020
Einwohner	rd. 14.300 (Stadt Witten)*		rd. 13.800 (Stadt Witten)***		rd. 13.200*
Kaufkraftkennziffer	-	102,0 (BBE 2007)**	-	101,9 (BBE 2010)****	-
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. €)	rd. 77 (GfK 2005)*	rd. 79 (BBE 2007)**	-	rd. 75 (BBE 2010)****	rd. 73 – 76 (GfK 2005)*
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (NuG) (in Mio. €)	rd. 26 (GfK 2005)*	rd. 24 (BBE 2007)**	-	rd. 24 (BBE 2010)****	rd. 24 – 25 (GfK 2005)*

Quelle: *Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten 2007; **BBE 2007; ***Stadt Witten 2010; ****BBE 2010

Ebenso wie auf gesamtstädtischer Ebene ist auch in Witten-Herbede ein Rückgang der Einwohnerzahl sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu verzeichnen. Weder aus der gesamtstädtischen noch aus der stadtteilspezifischen Kaufkraftentwicklung sind für den Stadtteil Witten-Herbede nennenswerte Impulse für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung zu erwarten. Insbesondere ist hinsichtlich der in Tabelle 7 genannten Prognosekennziffern zu berücksichtigen, dass diese nur für die jeweilige Quelle als konsistent angenommen werden können, so dass in jedem Fall von einer rückläufigen Kaufkraftentwicklung auszugehen ist.

5.4 Absatzwirtschaftliche Perspektive im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (NuG)/ Lebensmittel

Ausgehend von der durchgeführten Haushaltsbefragung sowie der aktuellen Kaufkraft in Witten-Herbede kann eine Ersteinschätzung der verbleibenden Kaufkraft für das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (NuG)/ Lebensmittel im Nebenzentrum Herbede vorgenommen werden. Die ermittelte Einkaufsorientierung auf das Nebenzentrum (vgl. Abbildung 4) liegt bei rd. 65 %. Da diese unter methodischen Gesichtspunkten nicht mit der Bindungsquote gleichzusetzen ist, wird hierfür eine Spannweite von je 5 Prozentpunkten um 65 % angenommen. Rund 24 Mio. € (BBE 2010) der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Witten-Herbede entfallen auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (NuG)/ Lebensmittel.

Abbildung 21: Sortimentspezifischer Umsatz in Witten-Herbede

	Kaufkraft 2007 (in Mio. € p. a.)	Umsatz 2007 (in Mio. € p. a.)	Kaufkraft 2010 (in Mio. € p. a.)	Kaufkraftbindung 60 – 70 % (in Mio. € p. a.)
NuG/ Lebensmittel	rd. 26 (GfK 2005)	13,2	rd. 24 (BBE 2010)	14,4 – 16,8
davon Lebensmittelhandwerk, kleinflächige VKF	-	rd. 2	-	rd. 2
Verbleibende Kaufkraft im Nebenzentrum Herbede für Lebensmittelanbieter (Discounter/ Vollsortimenter)	-	11,2	-	rd. 12,4 – 14,8

Quelle: Haushaltsbefragung i. A. Stadt + Handel 2010; BBE 2010; GfK 2005; eigene Berechnungen

Im Vergleich zum, im Rahmen der Erstellung des *Masterplans Einzelhandel für die Stadt Witten* (GMA 2007) ermittelten Umsatz für den Sortimentsbereich Lebensmittel liegt der Umsatz auf Basis der Einkaufsorientierung um mindestens rd. 1,2 Mio. € höher. Abzüglich der Umsätze für das Lebensmittelhandwerk sowie für sonstige kleinflächige Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich verbleiben aus der im Stadtteil verfügbaren Kaufkraft rd. 12,4 - 14,8 Mio. € für die vorhandenen prägenden Lebensmittelanbieter (Discounter/ Vollsortimenter) innerhalb des Nebenzentrums.

Zusätzlich sind Streuumsätze von Besuchern außerhalb des Stadtteils Herbede zu berücksichtigen, die zu einer weiteren Erhöhung der getätigten Umsätze im Zentrum Witten-Herbede führen. Aufgrund der Lage des Zentrums an der Wittener Straße, welche eine relativ stark befahrene Verbindungsstraße darstellt, dürfte der Anteil des Streuumsatzes trotz Einschränkungen der Sichtbarkeit (vgl. Kapitel 5.2) je nach Betriebstyp und Lage innerhalb des Zentrums bei rd. 5 – 15 % liegen.

Die durchschnittlichen Umsatzzahlen pro Filiale der Lebensmittelfilialbetriebe in Deutschland lagen in die vergangenen Jahre innerhalb folgender Spannweite (vgl. EHI 2011):

- Lebensmitteldiscounter: rd. 2,6 (2005) bis 3,0 Mio. € (2009)
- Supermärkte: rd. 4,2 (2005) bis 5,3 Mio. € (2009)

Auch wenn betriebliche Kennwerte einzelner im Zentrum von Herbede ansässiger Betriebe nicht überdurchschnittlich sein mögen, so zeigt die summarische Betrachtung ein deutlich positives Bild.

Da die Umsätze auf Basis der voraussichtlich örtlich gebundenen Kaufkraft und der Streuumsätze als deutlich überdurchschnittlich einzuschätzen sind, erscheint es vorbehaltlich aktuell nicht offensichtlich erkennbarer innerbetrieblicher Besonderheiten - insbesondere

logistischer Natur – von erheblichem Gewicht oder durch neu zu schaffende Wettbewerbsstandorte, die deutlich über eine Stadtteilversorgung hinaus gerichtet wären, in unmittelbarer Nachbarschaft Herbedes, insgesamt als wenig wahrscheinlich, dass dauerhaft weniger als drei Lebensmittelanbieter in Herbede tragfähig betrieben werden können.

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- Der **wesentliche Einzelhandelsbesatz** konzentriert sich im Bereich zwischen der **Wittener Straße, der Vormholzer Straße, der Meesmannstraße und der Rautertstraße** in einer städtebaulich kompakten Struktur.
- Ergänzend zu den drei Lebensmittelanbietern ist **kleinteiliger Einzelhandelsbesatz** vorwiegend im nördlichen Bereich der Meesmannstraße vorhanden.
- Der **Schwerpunkt** des Einzelhandelsangebotes liegt im **nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich**, welcher mit starken Frequenzen verbunden ist.
- Sämtliche relevanten Anbieter liegen in einem **städtebaulich-funktionalen Bezug** zueinander.
- Die **Haupterschließung** erfolgt über die **Wittener Straße**. Innerhalb des Nebenzentrums verläuft die verkehrliche Erschließung im Wesentlichen über die Vormholzer Straße, die Meesmannstraße sowie die Rautertstraße.
- Die Wittener Straße stellt **gleichzeitig auch eine entscheidende Barriere** am Rand des Nebenzentrums dar.
- Das derzeitige **Parkplatzangebot** sowie die Beschilderung (Verweise auf Parkplätze, wesentliche Magnetbetriebe, Wegeverbindungen) sind **optimierungsbedürftig**.
- Derzeit gute absatzwirtschaftliche Situation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (NuG)/ Lebensmittel.

6 Zusammenfassung und Ausblick

Insgesamt betrachtet stellt sich das Nebenzentrum Herbede als gegenwärtig stabiles Gefüge dar. Aufgrund der deutlichen Einkaufsorientierung aus dem Stadtteil auf das Zentrum, verbunden mit einer relativ hohen Einkaufshäufigkeit, ist von einer auch zukünftig guten Wettbewerbsposition des Nebenzentrums auszugehen. Die demnach im Zentrum verbleibende Kaufkraft im Lebensmittelbereich lässt für die Magnetbetriebe keinen unmittelbaren absatzwirtschaftlichen Handlungsbedarf erkennen, wenngleich eine Modernisierung aus Nachfragesicht grundsätzlich wünschenswert erscheint.

Über die Weiterentwicklung betrieblicher Auftritte stehen weitere Themenfelder im Blick, um das Zentrum Herbede zu stärken. So ist die Präsentation der Parkierungsanlagen stark verbesserungsbedürftig, einerseits optisch-gestalterisch wie im Bereich um den Aldi- und den Netto-Markt, andererseits hinsichtlich Beschilderung wie für die Zufahrt zur Garage des Edeka-Marktes. Auch der gesamte werbliche Auftritt des Zentrums bzw. der Magnetanbieter zur Wittener Straße ist als Handlungsfeld ebenso zu benennen. Und nicht zuletzt kommt einer attraktiven fußläufigen Anbindung des medizinischen Zentrums über die Wittener Straße eine wichtige Rolle zu, wenn die Patienten und Angestellten die Angebote im Zentrum stärker nutzen sollen.

Mit betrieblichen wie städtebaulichen Modernisierungen einhergehende quantitative Erweiterungen von Verkaufsflächen sind zur langfristigen wettbewerblichen Stabilität des Angebotes grundsätzlich zu begrüßen. Dabei kommt mit Blick auf die bisher außerordentlich stabile Vielfalt der Anbieter zugleich der Stärkung einer räumlich kompakten Struktur mit kleinräumigen fußläufigen Verknüpfungen zwischen den Magnetbetrieben des Lebensmitteleinzelhandels bei guter sonstiger verkehrlicher Erreichbarkeit eine wesentliche Rolle zu.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Stichprobenverteilung der Haushaltsbefragung 3

Abbildung 2: Geschlecht und Altersstruktur der Befragten 5

Abbildung 3: Arbeitsort der Befragten 6

Abbildung 4: Einkaufsorientierung Lebensmittel 7

Abbildung 5: Einkaufsorientierung Drogeriewaren und Kosmetik 9

Abbildung 6: Einkaufshäufigkeiten im Zentrum Witten-Herbede 10

Abbildung 7: Einkaufshäufigkeit von Lebensmitteln im Zentrum Witten-Herbede 11

Abbildung 8: Kopplungshäufigkeit Lebensmitteleinkauf 12

Abbildung 9: Grund für die Standortwahl des Lebensmitteleinkaufs 13

Abbildung 10: Grund für die Standortwahl des Lebensmitteleinkaufs in Witten-Herbede 14

Abbildung 11: Verkehrsmittelwahl beim Lebensmitteleinkauf 15

Abbildung 12: Zentrenstruktur Witten 16

Abbildung 13: Veränderung der Einkaufshäufigkeit 17

Abbildung 14: Veränderung der Einkaufshäufigkeiten an wesentlichen Wettbewerbsstandorten 18

Abbildung 15: Facharztbesuch 19

Abbildung 16: Kopplungshäufigkeit Facharzt-Besuch 20

Abbildung 17: Einzelhandelsbestand und Nutzungsstruktur 29

Abbildung 18: (Verkehrliche) Erschließung 30

Abbildung 19: Parkplatzangebot, verkehrliche Erschließung, Beschilderung 31

Abbildung 20: Zentrum Herbede mit strukturprägenden Lebensmittelanbietern und medizinischem Zentrum 32

Abbildung 21: Sortimentspezifischer Umsatz in Witten-Herbede 34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einkaufsorientierung Lebensmittel im Vergleich 8

Tabelle 2: Medizinzentrum Herbede 21

Tabelle 3: Witten gesamtstädtisch 23

Tabelle 4: Entwicklung des Einzelhandelsbestandes der Zentren in Witten (1996-2007) 24

Tabelle 5: Entwicklung des Einzelhandelsbestandes der Zentren in Witten (2007-2010) 25

Tabelle 6: Entwicklung des Einzelhandelsbestandes ausgewählter Zentren in Witten (1996-2010) 26

Tabelle 7: Witten-Herbede 33

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE Köln (2010): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2010. Köln.

DSSW (Hrsg.) (2007): Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Berlin.

EHI Retail Institute (2009): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2009/2010. Köln.

GMA (2007): Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten. Köln

Stadt Witten (2010): Bevölkerungszahlen.

Sonstige Quellen

EHI Retail Institute (2011): http://www.handelsdaten.de/statistik/daten/studie/166595/umfrage/durchschnittlicher-umsatz-der-lebensmittelfilialbetriebe-nach-betriebsformen-im-jahr-2009/; zugegriffen am 10. August 2011.

EHI Retail Institute (2011): http://www.handelsdaten.de/statistik/daten/studie/70507/umfrage/durchschnittlicher-umsatz-der-lebensmittelfilialbetriebe-nach-betriebsform-2005/; zugegriffen am 10. August 2011.