

Neue Einzelhandelsagglomerationen außerhalb von Innenstädten und ihre Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Eine Untersuchung am Beispiel der Gemeinden Versmold und Vlotho

Exposé zur Masterarbeit

Kirsten-D. Marwede

25.06.2013

Problemstellung

Der Einzelhandel in Deutschland ist seit über drei Jahrzehnten einem tiefgreifenden Strukturwandel unterworfen. Dieser wird neben veränderten Bedingungen auf der Angebotsseite, auch durch den Wandel der Nachfrage bestimmt (RIEGER 2003: 26). Auf Seiten der Nachfrage bewirken der demographische Wandel und die Entwicklung von Mobilität und Kaufkraft eine Änderung im Kaufverhalten. Das hybride Kaufverhalten der Konsumenten preisgünstige Produkte zu bevorzugen, während in anderen Lebensbereichen qualitativ hochwertige Produkte favorisiert werden, führt zu einer Polarisierung der Märkte. Durch die verstärkte Internationalisierung und dem steigenden Wettbewerb wandeln sich die Marktbedingungen, die sich wiederum in neuen Betriebsformen und größeren Verkaufsflächen ausdrücken (VALLEÉ U. LENZ 2007: 20; BORCHARD 2012: 16; KAAPKE 2012: 9ff.). Obwohl die Innenstädte lange Zeit als primäre Einkaufsorte fungierten, konnten in den letzten Jahrzehnten vermehrt rückläufige Einzelhandelsentwicklungen zugunsten dezentraler Standorte beobachtet werden. Während in den 1970er Jahren besonders SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte die dezentralen Standorte beherrschten, kamen in den 1980er Jahren Bau- und Fachmärkte hinzu. Seit dem 1990er Jahren dominieren vermehrt attraktive Handelsagglomerationen aus klein- und großflächigen Betrieben in teilintegrierten oder nicht integrierten Lagen am Rande der Siedlungsbereiche (BORCHARD 2012: 16).

Diese dezentralen Handelsagglomerationen werden als räumliche Konzentration von branchengleichen- oder branchenungleichen Einzelhandelsbetrieben definiert, die häufig durch zusätzliche Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt werden. Die Kunden profitieren durch die räumliche Nähe der Anbieter, wodurch sich ihnen die Möglichkeit von Vergleichs- und Kopplungskäufen eröffnet. Der Handel hingegen profitiert durch die hohe Kundenfrequenz und die daraus resultierenden hohen Absatzpotentiale, die wiederum zur Stärkung der Wettbewerbsposition des Standortes führen (SCHNEDLITZ U. TELLER 2008). Die wachsende Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen in den Innenstädten führt zu einer Umlenkung der Kaufkraftströme. Durch

den Nachfrage- und Kundenrückgang kann es zu Betriebsaufgaben mit einer einhergehenden Verminderung der Angebotsvielfalt in den Innenstädten kommen (IHK PFALZ).

Zielsetzung der Masterarbeit

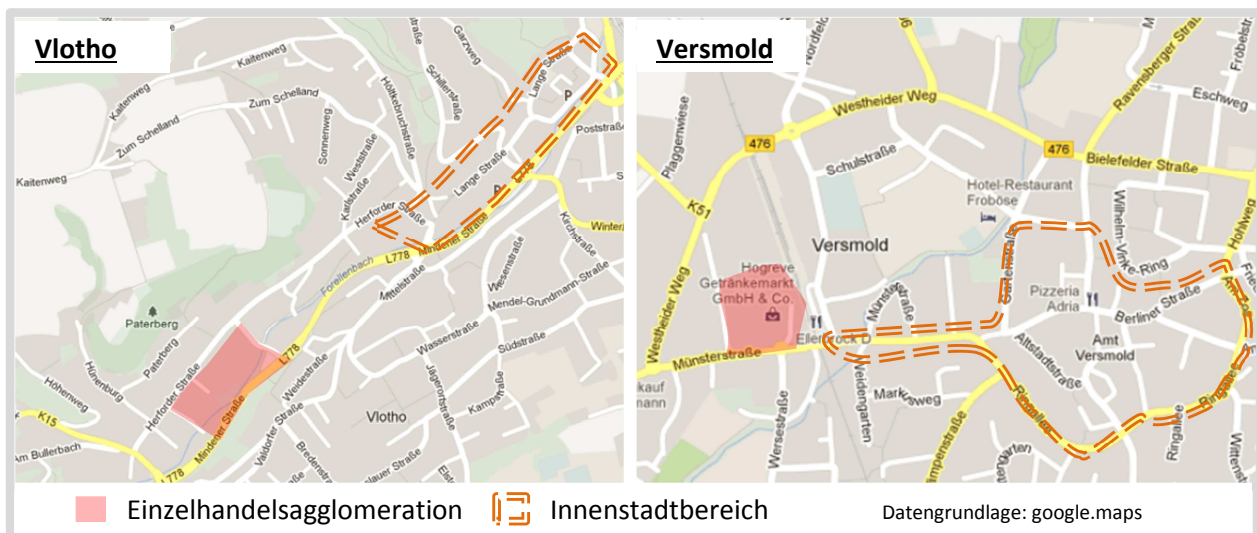
Ziel der Masterarbeit ist die Untersuchung von neuen Einzelhandelsagglomerationen außerhalb von Innenstädten anhand von zwei Fallgemeinden in Nordrhein-Westfalen. Dabei sollen zu einem die Vorteile von Agglomerationen und die Bindung von Marktanteilen betrachtet werden. Zum anderen sollen die Auswirkungen untersucht werden, die beide Agglomerationen auf den zentralen Versorgungsbereich der Städte genommen haben. Die forschungsleitenden Fragen sind dabei:

1. Wie wirken sich die neuen Einzelhandelsagglomerationen auf die innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich in Versmold und Vlotho aus?
2. Welche Faktoren haben in den Gemeinden die unterschiedlich starken Auswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge beeinflusst?

Fallauswahl

Grundlage für die Auswahl der beiden Fallbeispiele ist das Vorhandensein einer relativ großen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, die keine überdurchschnittlich großen Anbieter wie bspw. Möbelmärkte oder SB-Warenhäuser aufweist, sondern vielmehr ein Zusammenschluss kleiner und mittelgroßer Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Branchen darstellt.

Zudem sollten beide Gemeinden ähnliche Einwohnerpotentiale aufweisen und den gleichen landes- und regionalplanerischen Zielen unterliegen, um eine Vergleichbarkeit der Strukturen vorauszusetzen.



In den Gemeinden Versmold und Vlotho befindet sich jeweils eine Agglomeration, die unterschiedlich dominant ausgebildet sind. Versmold besitzt eine gewachsene Agglomeration in der Nähe des zentralen Versorgungsbereichs aus einem Lebensmittel-, einem Getränkemarkt sowie ergänzend dazu zwei Bekleidungsgeschäfte, ein Bau- und Gartenhandel und weiterer kleinteiliger Einzelhandel. In Vlotho wurde vor einigen Jahren eine Agglomeration aus verschiedenen Lebensmittel-, Drogerie- und Bekleidungsgeschäften erbaut, die sich in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt befindet.

Methodisches Vorgehen

Grundlage für die Bewertung der Agglomerationen in Vlotho und Versmold ist eine Vollerhebung des relevanten Einzelhandels in beiden Gemeindegebieten und der relevanten Einzelhandelslagen in näheren Umkreis der Gemeinden. Dabei werden u.a. die Lage des Einzelhandels, die Branchenzugehörigkeit sowie die Verkaufsfläche erfasst. Die erhobenen Daten werden darauf aufbauend mit bestehenden Daten der Gemeinden verglichen, die vor der Entstehung der beiden Agglomerationen erfasst wurden.

Darauf aufbauend erfolgt mit Hilfe eines kurzen Fragebogens eine telefonische Kundenbefragung in beiden Gemeinden, durch die die Einkaufshäufigkeit und –orientierung und damit die Bedeutung der Einzelhandelslagen erfasst werden soll.

In einem weiteren Schritt erfolgt die empirisch-ökonomische Schätzung der verschiedenen erhobenen Parameter. Mit Hilfe einer linearen Regressionsanalyse soll der Zusammenhang zwischen dem Marktanteil der verschiedenen Einzelhandelslagen und den unabhängigen Variablen Verkaufsfläche, Agglomerationsgrad und Distanz zum nächstgelegenen Systemwettbewerber analysiert werden.

Im letzten Schritt werden mit Hilfe von verschiedenen Experteninterviews die Konzepte und die Effekte der Agglomerationen in Vlotho und Versmold bewertet. Dabei sollen insbesondere die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in den Gemeinden betrachtet werden.

Zeitplan

	Monat 1	Monat 2	Monat 3	Monat 4	Monat 5	Monat 6
Theoretische Grundlage	→					
Kartierung des Einzelhandels	→					
Umfrage	→	→				
Analyse der Daten		→				
Experteninterviews			→	→		
Auswertung der Interviews				→	→	

Literaturangaben

BORCHARD, K. (2012): Strukturveränderungen im Einzelhandel – Zum Wandel der Standortfaktoren. In: KONZE, H. U. M. WOLF (Hrsg.): Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen planvoll steuern!, Arbeitsberichte der ARL 2, S. 15-21.

IHK PFALZ (o.J.): Das Spannungsfeld "City und Grüne Wiese". Standortkonflikte im Einzelhandel und Anforderungen an eine zukunftsweisende Stadt- und Handelsentwicklung aus Sicht der IHK. Abrufbar unter: http://www.pfalz.ihk24.de/linkableblob/583472/.7./data/City_und_GrueneWiese-data.pdf;jsessionid=50EB8D48E676AF3FB58F0AA0BB290A2D.repl20, abgerufen am 10.05.2013.

KAAPKE, A. (2012): Aktuelle Trends im Einzelhandel. In: KRUSE, S. (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, Bonn, S. 7-18.

RIEGER, T. (2003): Die Vorgaben zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Landesplanung. In: AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG (ARL) (Hrsg.): Aktuelle Aufgaben für die Landes- und Regionalplanung in Bayern. 23. Seminar für Landes- und Regionalplaner in Bayern, Hannover, S. 26-38.

SCHNEDLITZ, P. U. C. TELLER (2008): Das Einkaufszentrum als Agglomerationsklasse - begriffliche Diskussion und empirische Evaluierung von Agglomerationseffekten. In: GRUBER, M. (Hrsg.): Agglomerationseffekte und Bestandverhältnisse in Einkaufszentren, Wien, S. 1-52.

VALLEÉ, D. U. B. LENZ (2007): Einzelhandel und Einzelhandelsstandorte – Entwicklungstendenzen und Steuerungsmöglichkeiten. In: AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG (ARL) (Hrsg.): Arbeitsmaterial Nr. 333, Hannover, S. 19-43.