

Wissen schafft Zukunft.

# Regionales Einzelhandels- konzept für den Stadt-Umland- Bereich Aschaffenburg

30. Januar 2014

**Zusammenfassung und Pressemitteilung**

von

Franz J.W. Hrabak

Standort- und Immobilienberatung

BBE-Handelsberatung

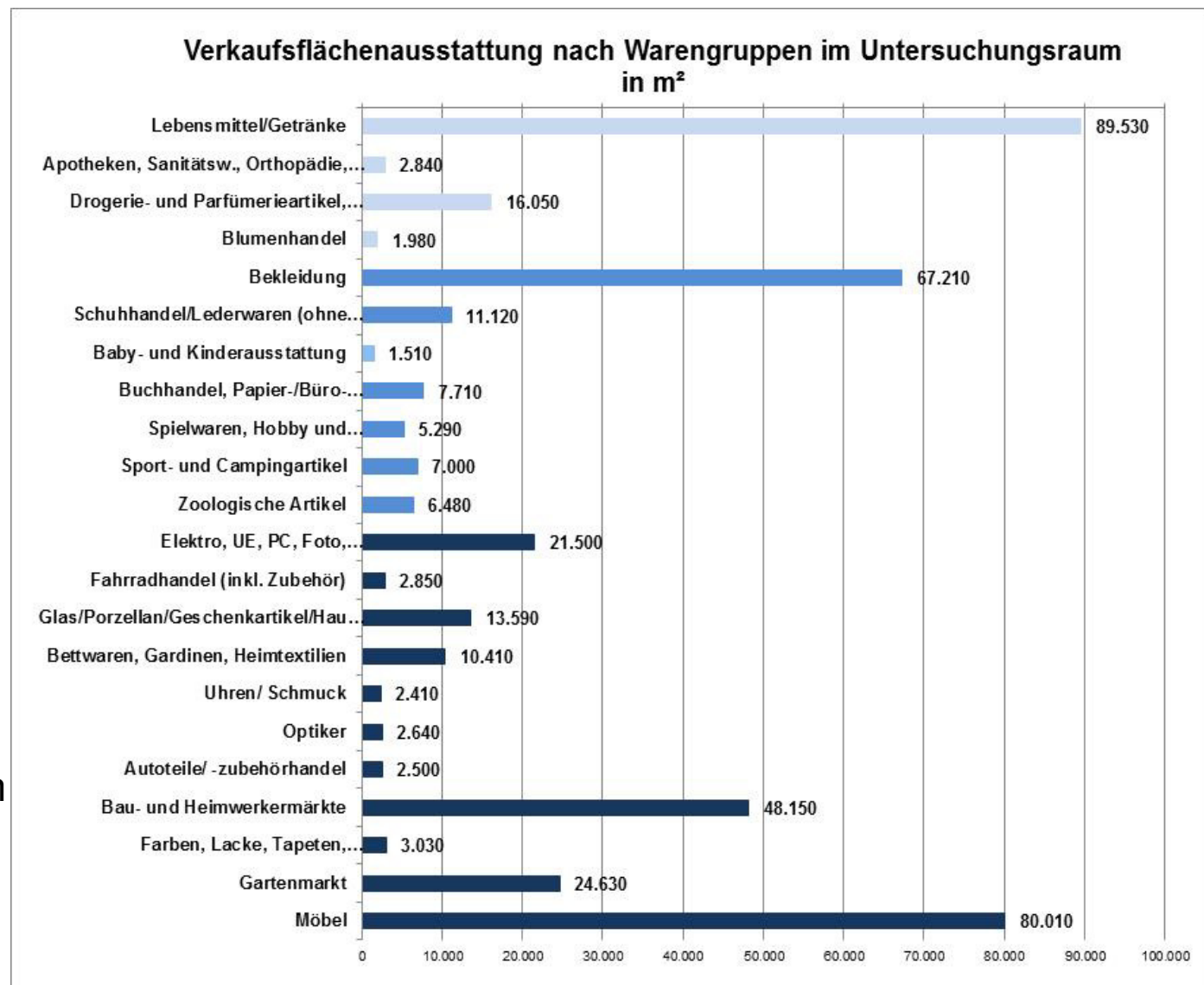
## Ziele des Regionalen Einzelhandelskonzept

- **Aktive Positionierung** der Region als zukunftsorientierter, innovativer Einzelhandelsstandort
- **Stärkung** und Optimierung der **Zentrenstruktur**
- „**Wettrüsten**“ an städtebaulich ungeeigneten Standorten ist zu **vermeiden**
- **Sicherung der Nahversorgung** in allen Teilräumen des Kooperationsraumes
- **Kein „Verhinderungskonzept“**, sondern Instrument zur aktiven Förderung von landesplanerisch und städtebaulich verträglichen Einzelhandelsnutzungen
- Schaffung einer **einheitlichen** und verlässlichen **Datengrundlage**
- **Verbesserung der Kommunikationsstruktur** und Aufbau von gegenseitigem Vertrauen zur Förderung der regionalen Kooperation.

# Detaillierte Angebots- und Nachfrageanalyse

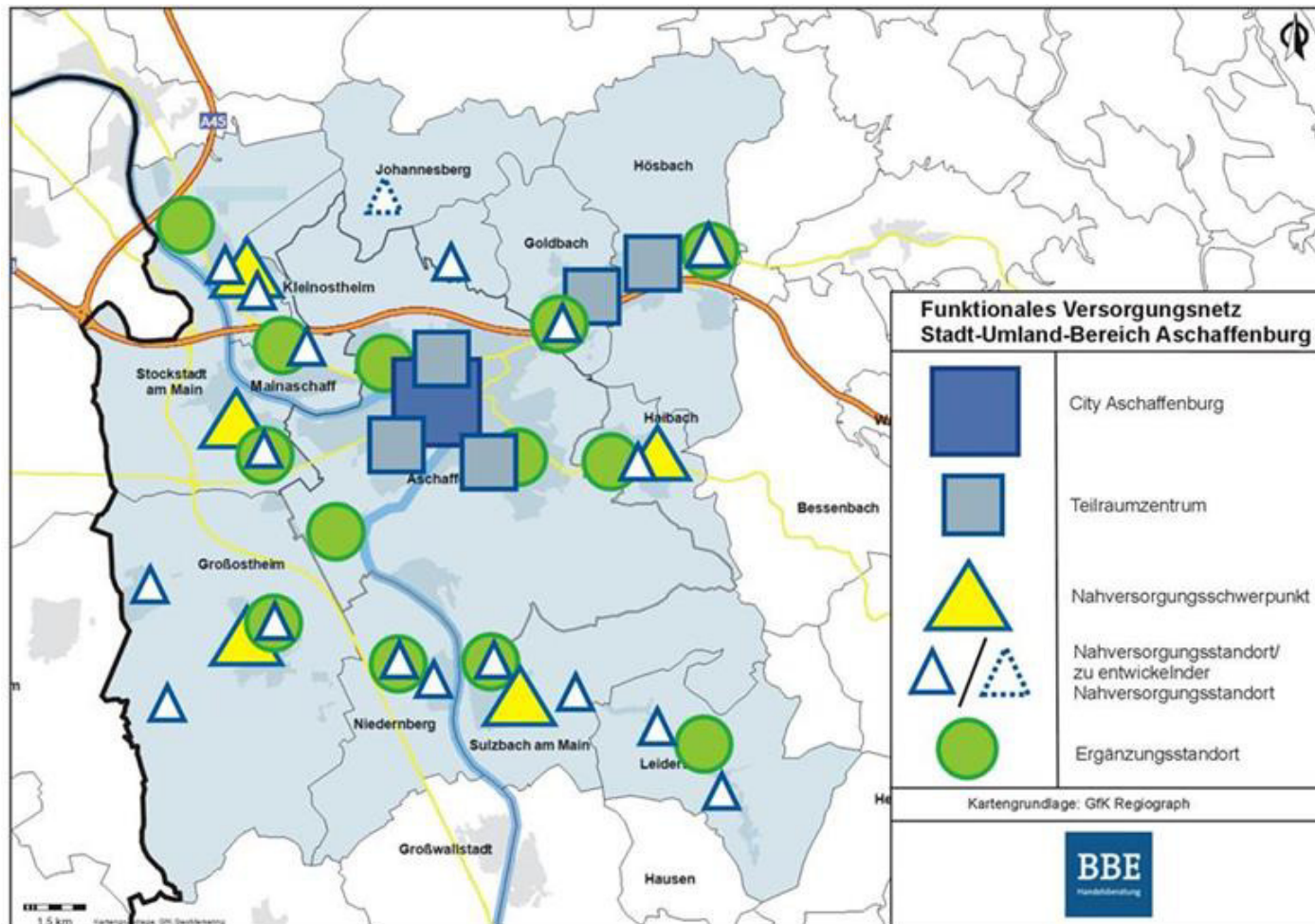
- Verkaufsfläche,
- Umsatz,
- Kaufkraft,
- Umsatz-Kaufkraft-Relation

für alle Kommunen anhand von 24 Warengruppen vollständig erhoben und berechnet

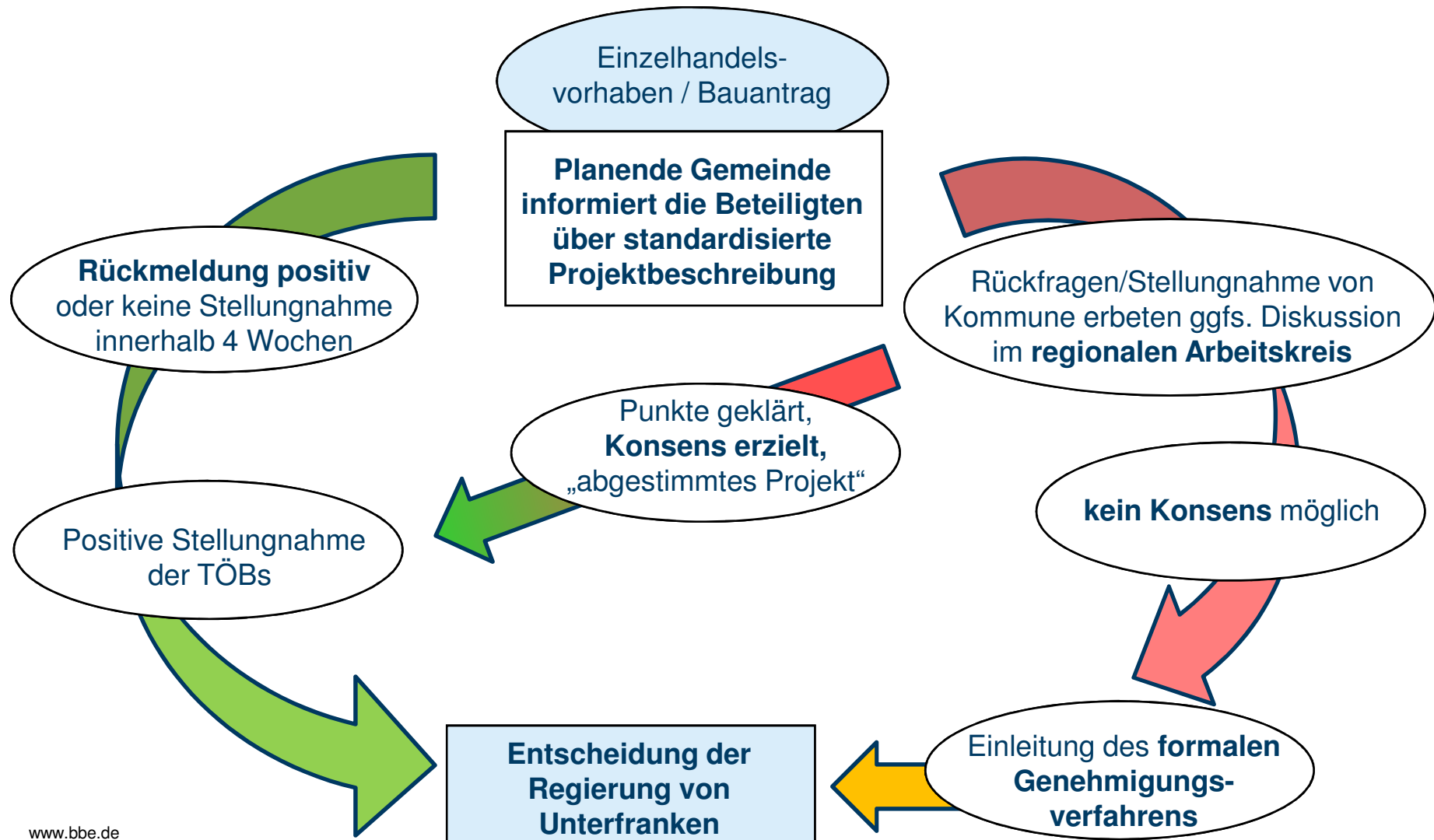


# Regionales Versorgungsnetz

- Funktionszuweisungen für Standortbereiche des Einzelhandels | Aufgabenteilung
- Standortspezifische Ziele, Maßnahmen und Entwicklungsempfehlungen



# Interkommunaler Konsens (Kommunikationsansatz bei relevanten Vorhaben)



## Konzeptphilosophie – Zusammenfassung

- Aktives **Entwicklungskonzept**. Hierbei **Qualität** vor Quantität!
- Definition von **Ansiedlungsbereichen** – für kurz-, mittel- und langfristige Waren.
- Steuerung der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben wird **durch** die **Kommunen** im Rahmen einer **aktiven Bauleitplanung** gesteuert. Dies ist hinsichtlich Sortimenten, Verkaufsflächen und Standorten möglich.
- **Kommunale Planungshoheit** wird durch das regionale Konzept nicht beschnitten.
- **Leitplanken der Entwicklung** und Expansion innerhalb derer bestimmte Planungen einfacher stattfinden können, da regionaler Konsens vorliegt.
- **Betriebswirtschaftliche Standortentscheidungen** der Handelsunternehmen tragen wesentlich zur Standortfindung bei. Ansiedlungslenkung bedarf „echter“ Alternativen.
- Regionales Konzept kann nur „**90%**“ der Ansiedlungsprobleme lösen.
- Der **rasante Strukturwandel** im Einzelhandel führt zu einem „Verfallsdatum“ des Konzepts und macht eine Fortschreibung notwendig.
- Die Etablierung des Konzepts innerhalb der Stadt-Umland-Gespräche hält die Methode stets auf **aktuellem Stand**

## Kontakt Daten



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**

**BBE Handelsberatung GmbH**

Niederlassung Köln

Dipl.-Geograph | Immobilienökonom (IRE|BS) Franz J.W. Hrabak

Goltsteinstraße 87a

50968 Köln

Mail: [hrabak@bbe.de](mailto:hrabak@bbe.de)

Tel: +49 (0)221-789 41 165



## **BBE veröffentlicht Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Bereich Aschaffenburg**

**Aschaffenburg/Köln, 30. Januar 2014.** Die Kölner Niederlassung der BBE Handelsberatung GmbH hat für die Kommunen des Stadt-Umland-Bereichs Aschaffenburg ein umfassendes Standortkonzept für die Entwicklung des Einzelhandels erarbeitet. Schwerpunkt des Konzepts war die Entwicklung von konkreten Empfehlungen für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

„Ziel des Konzeptes ist eine engere Zusammenarbeit der Kommunen im Bereich der Einzelhandelsentwicklung und eine Verbesserung der Versorgungsqualität in den einzelnen Teilräumen. Zudem dient es den einzelnen Kommunen als Grundlage für künftige Standortentscheidungen und ist für ansässige Geschäftsinhaber eine Hilfestellung bei Investitionsentscheidungen“, sagt Franz Hrabak (Projektleiter) bei BBE.

Für das Konzept hat die BBE Handelsberatung alle Einzelhandelsstandorte hinsichtlich ihrer Gesamtverkaufsfläche und Sortimentsausrichtung untersucht. Insgesamt gibt es in der Region Aschaffenburg 1.285 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 426.000 Quadratmetern. Lebensmittel und Getränke nehmen mit 89.530 Quadratmetern die meiste Verkaufsfläche ein, gefolgt von Möbeln mit 80.000 Quadratmetern.

Auf Grundlage der erhobenen Daten hat BBE zusammen mit Kommunalvertretern das Standortkonzept und die darin enthaltenen Entwicklungsvorschläge für die zentralen und peripheren Einkaufsstandorte entwickelt. „Die regionale Betrachtung der Entwicklung des Einzelhandels, wie es in dem Konzept vorgenommen wurde, ist auch bereits erfolgreich in die Stadt-Umland-Gespräche integriert. Die kommunale Planungshoheit wird aber nicht beschnitten,“ sagt Hrabak.

Förderung des Konzepts: Die Erarbeitung des Konzepts wurde von der Regierung von Unterfranken fachlich und finanziell unterstützt. So konnten etwa zwei Drittel der Gesamtkosten durch einen Zuschuss aus Mitteln der Planungskostenzuschüsse für modellhafte städtebauliche Planungen bewilligt werden.

Die BBE Handelsberatung ist seit über 50 Jahren eines der führenden Beratungsunternehmen in Deutschland und verfügt mit rund 100 Retail-Spezialisten über umfangreiche Erfahrungen in der Erstellung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte.

### **Kontakt für weitere Informationen:**

INITIATIVE BAYERISCHER UNTERMAIN  
Herr Regionalmanager Markus Seibel  
Industriering 7  
63868 Großwallstadt  
Tel. 06022 26-2180  
E-Mail: [seibel@bayerischer-untermain.de](mailto:seibel@bayerischer-untermain.de)  
Internet: [www.bayerischer-untermain.de](http://www.bayerischer-untermain.de)  
[www.bbe.de](http://www.bbe.de)

BBE Handelsberatung GmbH  
Herr Franz J.W. Hrabak  
Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Telefon: 0221 – 78941 - 160  
Email: [hrabak@bbe.de](mailto:hrabak@bbe.de)  
Internet: [www.bbe.de](http://www.bbe.de)



# Download-Link zum Endbericht

The screenshot shows the website 'Initiative Bayerischer Unterraum'. The main content area is titled 'Interkommunale Kooperation'. Below the main text, there is a section for 'Pilotprojekt: Regionales Einzelhandelskonzept im Stadt-Umland Bereich Aschaffenburg'. At the bottom of the page, a red circle highlights two buttons: 'Download' and 'Berichte und Hintergrundinformationen'. The 'Download' button text reads: 'Das vollständige Gutachten finden Sie ab Donnerstag, dem 30. Januar, 14 Uhr hier zum Download.' The 'Berichte und Hintergrundinformationen' button text reads: 'Hier finden Sie einen Zwischenbericht der Interkommunalen Kooperation Bayerischer Unterraum - Stand 12/2010.'

<http://www.bayerischer-untermain.de/projekte/interkommunale-kooperation.html>