

Fragestellung

Alle Analysewerkzeuge des Wirkungsbereichs „Standortkonkurrenz Supermärkte“ beschäftigen sich mit dem Lebensmitteleinzelhandel. Auf andere Sortimente des Einzelhandels sowie auf die Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ sind die Analysewerkzeuge nicht anwendbar.

Für den Lebensmitteleinzelhandel geben die Profi-Check-Analysewerkzeuge Hilfestellung bei der Beantwortung der folgenden Fragen:

- Welche Auswirkung haben ein oder mehrere zusätzliche Märkte auf dem Plangebiet (oder außerhalb) auf den Umsatz der bestehenden Märkte in den Gemeinden?
- Wie wirkt sich die Schließung eines bestehenden Marktes auf den Umsatz der anderen Bestandsmärkte in den Gemeinden bzw. eines geplanten Marktes aus?
- Welche Auswirkungen haben die Neueröffnung oder die Schließung von Märkten auf die Einzelhandelszentralität und die Verkaufsflächendichte der Gemeinden
- Welche Kaufkraftbindung entwickeln die neuen Märkte in welchen Gemeinden?

Vergleich von Bestand und Planung

Die Analysewerkzeuge im Bereich „Standortkonkurrenz Supermärkte“ bauen aufeinander auf. Grundidee ihrer Anwendung ist der Vergleich von zwei Zuständen:

- der aktuellen Standortstruktur im Lebensmitteleinzelhandel („Bestand“) und
- der zukünftigen Standortstruktur im Lebensmitteleinzelhandel inklusive der neu geplanten Märkte sowie ggf. vorgesehener Schließungen („Planung“)

Für beide Zustände („Bestand“ und „Planung“) wird eine Modellrechnung durchgeführt, bei der anhand der jeweiligen Standortstruktur, der kleinräumigen Siedlungsstruktur, der Erreichbarkeitsverhältnisse und der in den Gemeinden verfügbaren Kaufkraft für Lebensmittel die Umsätze der Märkte in den Gemeinden geschätzt werden. Aus der Differenz der Umsätze im Bestands- und Planfall wird die Wirkung der zusätzlichen Märkte (oder der untersuchten Schließungen) abgeleitet.

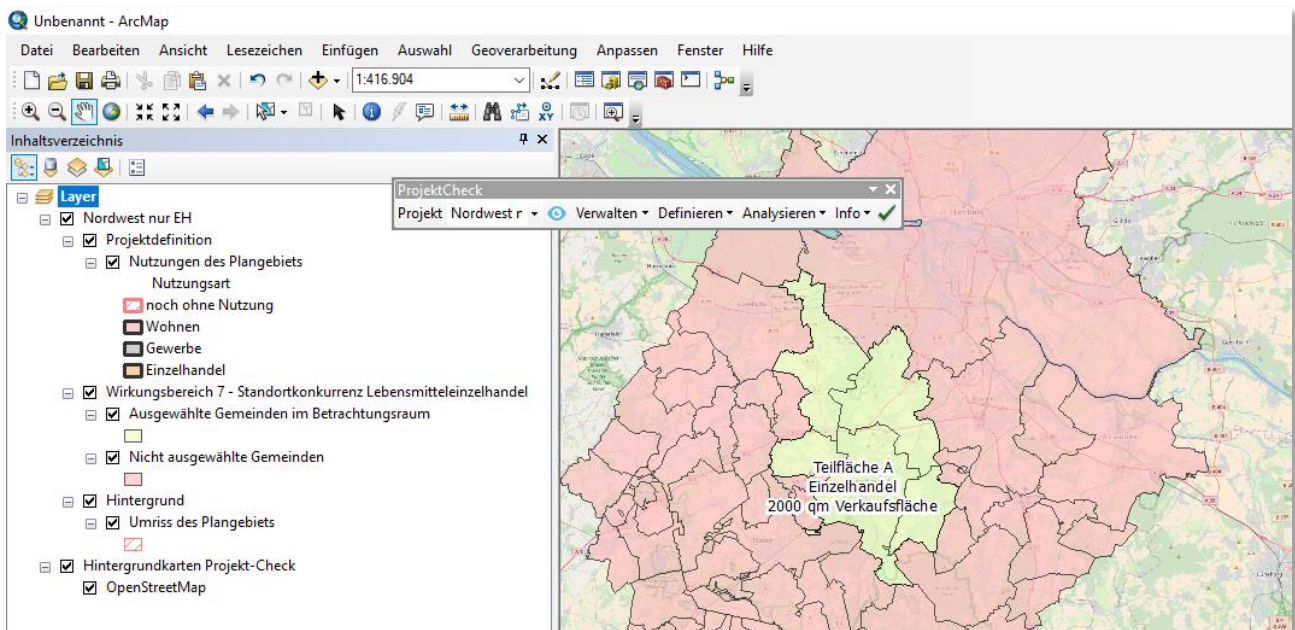
Die Ergebnisse werden stets auf Gemeindeebene aggregiert. Detailergebnisse für einzelne Bestandsmärkte werden nicht ausgewiesen. Optional können die Ergebnisse auch für Versorgungsgebiete aggregiert werden, die Sie frei in die Karte einzeichnen können.

Zur Beschreibung von Bestand und Planung sowie für die anschließende Umsatzschätzung gehen Sie wie folgt vor:

- **Schritt 1:** Betrachtungsraum festlegen
- **Schritt 2:** Beschreibung der Standortstruktur im Bestand
- **Schritt 3:** Beschreibung der Veränderungen des Bestandes durch Ihre Planung (neue Märkte und/oder Schließung von Märkten)
- **Schritt 4:** Abgrenzung von Versorgungsgebieten (optional)
- **Schritt 5:** Abschätzung der Umsatzumverteilung zwischen Bestand und Planung sowie von Zentralität, Verkaufsflächendichte und Kaufkraftbindung im Planungsfall

Schritt 1: Betrachtungsraum festlegen

Wenn Sie die Funktion **Betrachtungsraum auswählen** (*Analysieren > Standortkonkurrenz Supermärkte > Betrachtungsraum auswählen*) anklicken, wird Ihnen eine Karte mit der Projektgemeinde und den Gemeinden im Umfeld angezeigt. Aus diesen Gemeinden können Sie Ihren Betrachtungsraum auswählen. Klicken Sie hierzu auf alle Gemeinden, die zu Ihrem Betrachtungsraum gehören sollen. Diese werden anschließend grün eingefärbt. Wenn Sie eine Gemeinde erneut anklicken, wird sie wieder rot eingefärbt und gehört nicht mehr zum Betrachtungsraum.



Alle Ergebnisdarstellungen beziehen sich auf die Gemeinden in diesem Betrachtungsraum. Um Randeffekte zu vermeiden, wird in den Modellrechnungen auch ein Ring („Umkreis“) um diesen Betrachtungsraum mit betrachtet. Die Ergebnisse für die Märkte in diesem Umkreis werden jedoch nicht angezeigt.

Schritt 2: Beschreibung der Standortstruktur im Bestand

Für den eben ausgewählten Raum (Betrachtungsraum + Umkreis) müssen Sie im nächsten Schritt die bestehende Standortstruktur im Lebensmitteleinzelhandel beschreiben. Dazu wird ein Datensatz benötigt, der beinhaltet

- welche Märkte (Bezeichnung, Kette)
- wo in der Region (Adresse)
- mit welcher Verkaufsfläche

vorhanden sind.

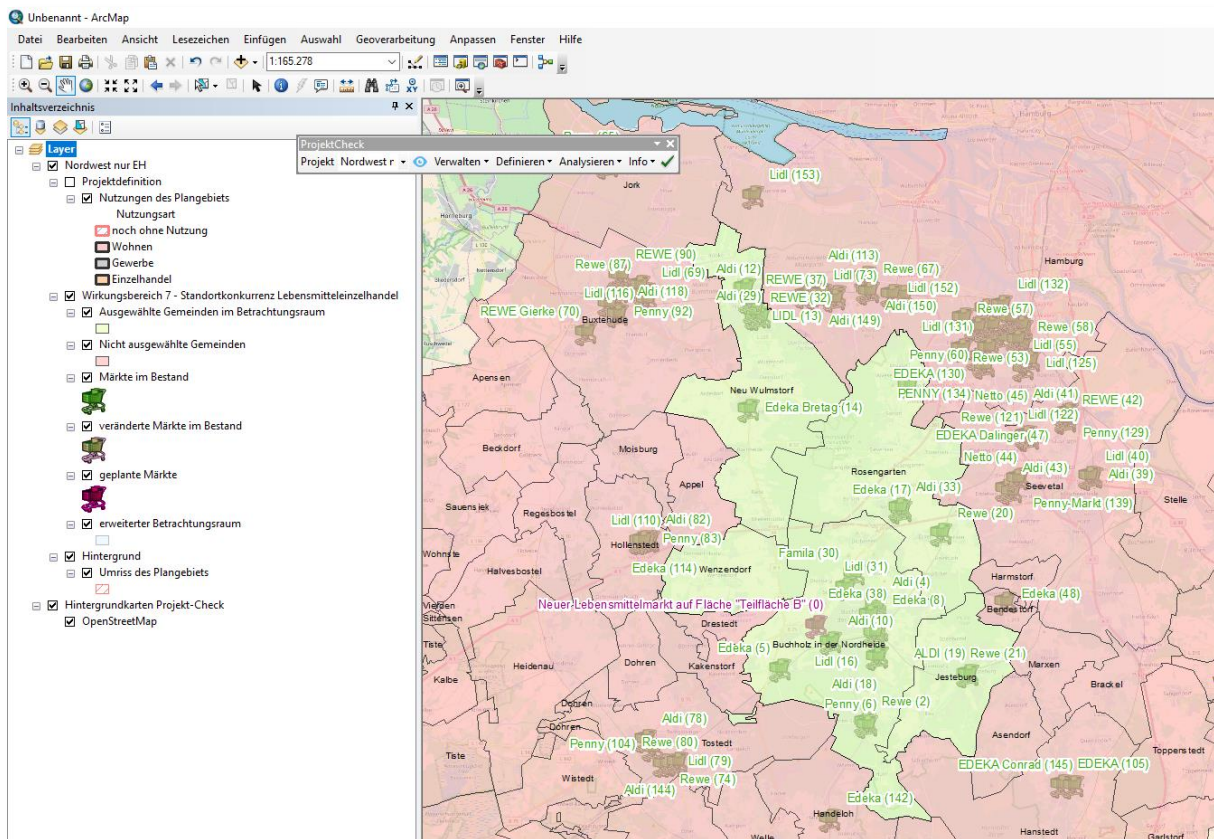
Entsprechende Datensätze sind in vielen Kommunen als Ergebnis von Einzelhandelsgutachten verfügbar. Alternativ lassen sich entsprechende Datensätze bei einschlägigen Geodatenanbietern käuflich erwerben oder Sie nehmen die entsprechende Recherche selbst vor.

Zum korrekten Einlesen des Datensatzes ist es notwendig eine Vorlage zu verwenden und auszufüllen. Diese Vorlage können Sie sich mit der Funktion **Erfassungsvorlage erzeugen** erzeugen

lassen. Dabei können Sie zwischen drei Formaten wählen: Excel, csv oder Shape-File. Wie Sie die Vorlage genau nutzen und ausfüllen, wird Ihnen in einer weiteren Kurzanleitung erläutert, die Sie sich mit der Vorlage ausgeben lassen können.

Nach dem Eintragen des Bestandes an Lebensmittelmärkten im Betrachtungsraum um Umkreis können Sie die Vorlage – je nach Format – mit der Funktion **befüllte cvs-/Excel-Vorlage einlesen** oder **befüllte Shape-/Layer-Vorlage einlesen** wieder einlesen. Die im Datensatz enthaltenen Märkte im Bestand werden anschließend in der Karte dargestellt.

Wie bereits erwähnt berücksichtigt die Modellrechnung auch Nachfrage und Märkte in einem Umkreis rund um den Untersuchungsraum. Damit wird verhindert, dass für Märkte am Rand des von Ihnen ausgewählten Betrachtungsraums unrealistische Umsatzwerte geschätzt werden, weil Konkurrenzstandorte oder Nachfrage in den an den Betrachtungsraum angrenzenden Gemeinden nicht berücksichtigt werden. Ihre Daten müssen daher sowohl den Betrachtungsraum wie auch einen Umkreis rund um die Betrachtungsraum umfassen.



Sofern Ihnen für den Betrachtungsraum oder den Umkreis nur lückenhafte Daten vorliegen, können Sie diese optional noch um Daten aus OpenStreetMap (OSM) ergänzen lassen. Wählen Sie dazu für den Betrachtungsraum die Funktion **Betrachtungsraum mit Märkten aus OSM ergänzen**.

Für den Umkreis um den Betrachtungsraum wählen Sie die direkt darunter befindliche Funktion **Umkreis mit Märkten aus OSM ergänzen**.

Da die OSM-Daten keine genauen Angaben zur Verkaufsfläche der einzelnen Märkte enthalten, wird jeder in OSM enthaltene Markt anhand seiner Bezeichnung einer Größenklasse zugeordnet. Sofern Ihnen genauere Daten vorliegen, sollten Sie diese daher über die o.g. Vorlage einlesen.

Zudem sollten Sie den in der Karte angezeigten Datensatz kontrollieren und bei Bedarf noch händisch nachbearbeiten. Hierzu stehen Ihnen die beiden Funktionen

- Bestehenden Markt manuell hinzufügen und
- Bestehenden Markt manuell bearbeiten / löschen

zur Verfügung.

Schritt 3: Beschreibung der Veränderungen des Bestandes durch Ihre Planung (neue Märkte und/oder Schließung von Märkten)

Mit der Funktion im Menübereich *Analysieren > Standortkonkurrenz Supermärkte > Veränderung durch Planung* können Sie im nächsten Schritt festlegen, welche Veränderungen der Standortstruktur Sie hinsichtlich Ihrer Auswirkungen untersuchen wollen. Dabei können Sie

- neue Märkte (auf Ihrem Plangebiet oder außerhalb) hinzufügen,
- bestehende Märkte verändern (z.B. erweitern) und
- bestehende Märkte schließen

Hierzu stehen Ihnen im o.g. Menübereich entsprechend bezeichnete Funktionen zur Verfügung.

Alle Änderungen gegenüber dem Bestand werden in der Karte rötlich eingefärbt. Unterschieden wird dabei zwischen veränderten Märkten im Bestand (Erweiterungen und Schließungen) und neuen Märkten.

Neue Märkte im Zusammenhang mit Ihrem Plangebiet wurden bereits im Zuge der Projektdefinition (*Definieren > Detailangaben zu Nutzungen auf Teilflächen > Einzelhandel*) hinzugefügt und müssen nicht erneut eingetragen werden. Sie erhalten standardmäßig eine Bezeichnung wie „Neuer Lebensmittelmarkt auf Fläche [Name der Teilfläche]“, die Sie noch verändern können. Aus der Projektdefinition wird nur das Sortiment „Lebensmittel“ übernommen. Alle anderen Sortimente und deren Verkaufsflächen werden ignoriert.

Schritt 4: Versorgungsbereiche

Mit den beiden Funktionen im Menübereich *Analysieren > Standortkonkurrenz Supermärkte > Versorgungsbereiche* haben Sie die Möglichkeit, Versorgungsbereiche in die Karte einzuzichnen. Versorgungsbereiche sind frei definierbare Teilräume innerhalb der Gemeinden, für die im Zuge der Ergebnisdarstellung – wie für die einzelnen Gemeinden – Ergebniswerte angezeigt werden.

Versorgungsbereiche werden häufig im Rahmen von Einzelhandelsgutachten festgelegt und können von dort übernommen werden. Alternativ können Sie auch eigene Festlegungen treffen.

Das Einzeichnen von Versorgungsbereichen ist optional. Wenn Sie keine Versorgungsbereiche festlegen, werden die Ergebnisse nur für die einzelnen Gemeinden des Untersuchungsraums ausgewiesen.

Schritt 5: Abschätzung der Umsatzumverteilung zwischen Bestand und Planung sowie von Zentralität, Verkaufsflächendichte und Kaufkraftbindung im Planungsfall

Mit der Funktion **Projektwirkung schätzen** starten Sie die eigentliche Modellrechnung zur Abschätzung der Umsatzumverteilung durch die in Ihrer Planung (Schritt 3) enthaltenen Veränderungen.

Die Modellrechnung kann 20 Minuten und mehr in Anspruch nehmen. Bei großen Untersuchungs-räumen mit vielen Märkten können auch noch längere Rechenzeiten benötigt werden. Den Fortschritt der Berechnung entnehmen Sie dem Protokollfenster der Funktion, das nach dem Klicken des „OK“-Buttons im Dialogfenster der Funktion erscheint.

Die Ergebnisse der Berechnung werden Ihnen in mehreren Layern übereinander eingeblendet. Diese überdecken sich, so dass Sie sie zum Betrachten und Interpretieren über das Inhaltsverzeichnis ein- und ausschalten müssen.

Das Ergebnis umfasst die folgenden Layer:

- Kaufkraftbindung der neuen Märkte in den Gemeinden
- Umsatzveränderung im Bestand
 - auf Ebene der Versorgungsbereiche
 - auf Ebene der Gemeinde
- Zentralität der Gemeinden im Planungsfall
- Verkaufsflächendichte im Planungsfall

