



EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT

für die Stadt Beckum

15. Oktober 2008

Projektverlauf

Erste Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse
(Einzelhandelserhebung, Daten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, städtebauliche Kurzchecks der Zentren etc.)

1

Weitere Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse
(Kundenherkunftserhebung, Haushaltsbefragung, Passantenbefragung)

2

Entwicklungsspielräume des Beckumer Einzelhandels
(absatzwirtschaftliche und räumliche Entwicklungsoptionen)

3

Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzept
(Ziele u. Grundsätze, Planungsrechtliche Empfehlungen, etc.)

4

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Themen der heutigen Sitzung

Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung

1

Ergebnisse der Haushalts- und Passantenbefragung

2

Umsätze und Zentralitäten des Beckumer Einzelhandels

3

Quantitative Entwicklungsspielräume
des Beckumer Einzelhandels

4

Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume
(Szenarien der Einzelhandelsentwicklung)

5

Kundenherkunftserhebung

1

Befragungen

2

Umsätze und Zentralitäten

3

Entwicklungsspielräume

4

Szenarien

5



Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Kundenherkunftserhebung - Vorgehen

Kundenherkunftserhebung

1

- Auslegen von Erhebungsbögen bei Beckumer Einzelhändlern zur Erfassung der Herkunftsorte der Kunden

Befragungen

2

- Repräsentative Auswahl der Betriebe

Umsätze und Zentralitäten

3

- 31 teilnehmende Beckumer Betriebe

Entwicklungsspielräume

4

- Rund 14.600 nach ihrer Herkunft befragte Kunden

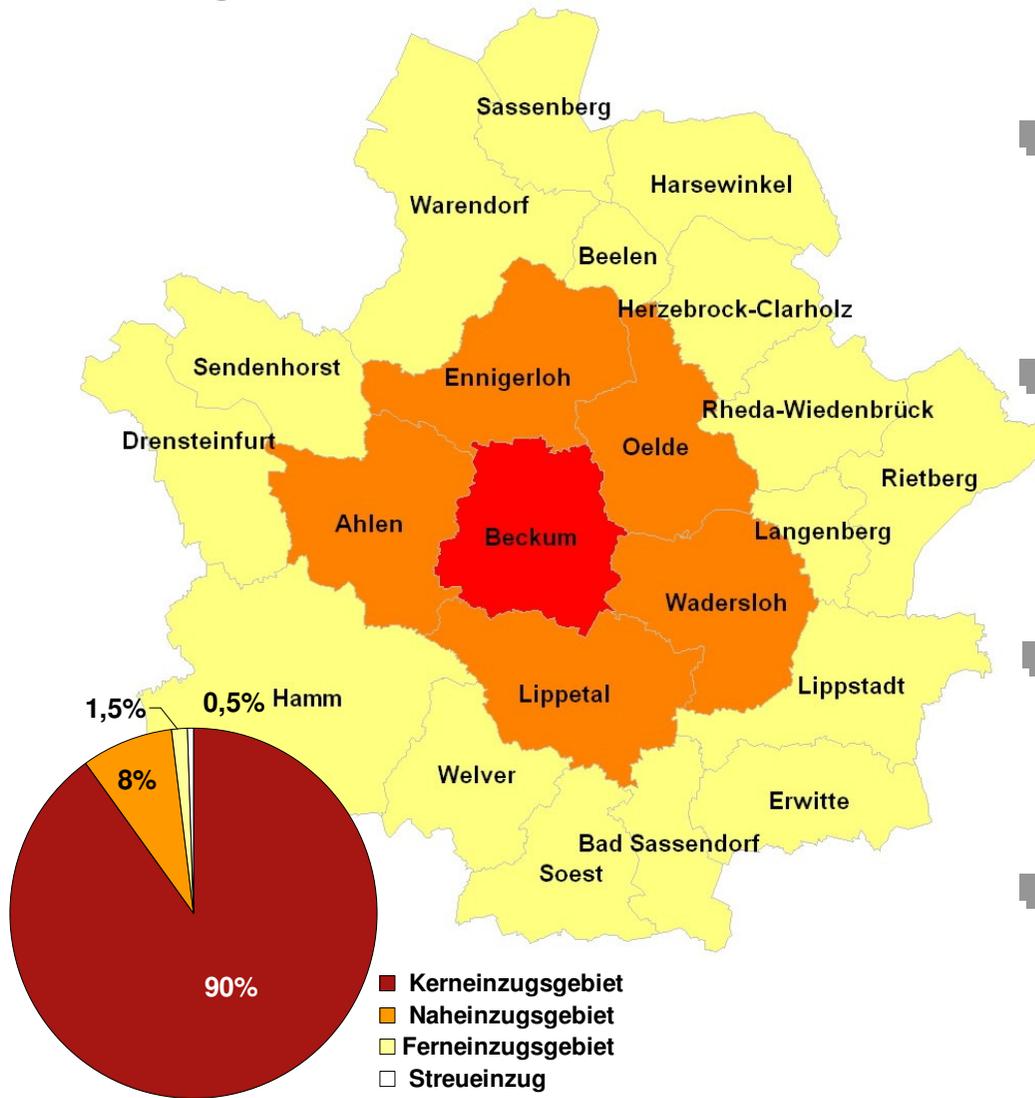
Szenarien

5

- Ziel: Ermittlung des Einzugsbereichs des Beckumer Einzelhandels anhand von Kundenherkunftskoeffizienten

Einzugsbereich des Beckumer Einzelhandels

Kundenherkunftserhebung
1
Befragungen
2
Umsätze und Zentralitäten
3
Entwicklungsspielräume
4
Szenarien
5
6



■ Kerneinzugsgebiet:
Beckum (rd. 37.700 EW)
mit ca. 90 % Kundenanteil

■ Naheinzugsgebiet: Ahlen,
Ennigerloh, Lippetal, Oelde und
Wadersloh mit ca. 8 %
Kundenanteil (rd. 130.000 EW)

■ Ferneinzugsgebiet:
1,5 % Kundenanteil
(rd. 560.000 EW)

■ „Streueinzugsgebiet“:
sonstige Orte rd. 0,5 %

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Kunden-
herkunfts-
erhebung

1

Befragungen

2

Umsätze
und
Zentralitäten

3

Ent-
wicklungs-
spielräume

4

Szenarien

5

7



Ergebnisse der Passanten- und Haushaltsbefragung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Kunden-
herkunfts-
erhebung

1

Befragungen

2

Umsätze
und
Zentralitäten

3

Ent-
wicklungs-
spielräume

4

Szenarien

5

8

Passantenbefragung - Vorgehen

- Vor Ort an verschiedenen Standorten in der Innenstadt, im Zentrum Neubeckum und an der Grevenbrede
- Gesamtumfang: rd. 300 Interviews
- Einwöchiger Befragungszeitraum (Mai 2008)

Haushaltsbefragung - Vorgehen

- Telefonisch
- Gesamtumfang: 400 Interviews im Stadtgebiet von Beckum entsprechend der Bevölkerungsverteilung
- Zweiwöchiger Befragungszeitraum (Mai 2008)



Ziel: Aussagen zum räumlichen und branchenspezifischen Versorgungsverhalten und Einschätzungen der Einkaufsstandorte im Stadtgebiet von Beckum

Kundenherkunftserhebung

1

Befragungen

2

Umsätze und Zentralitäten

3

Entwicklungsspielräume

4

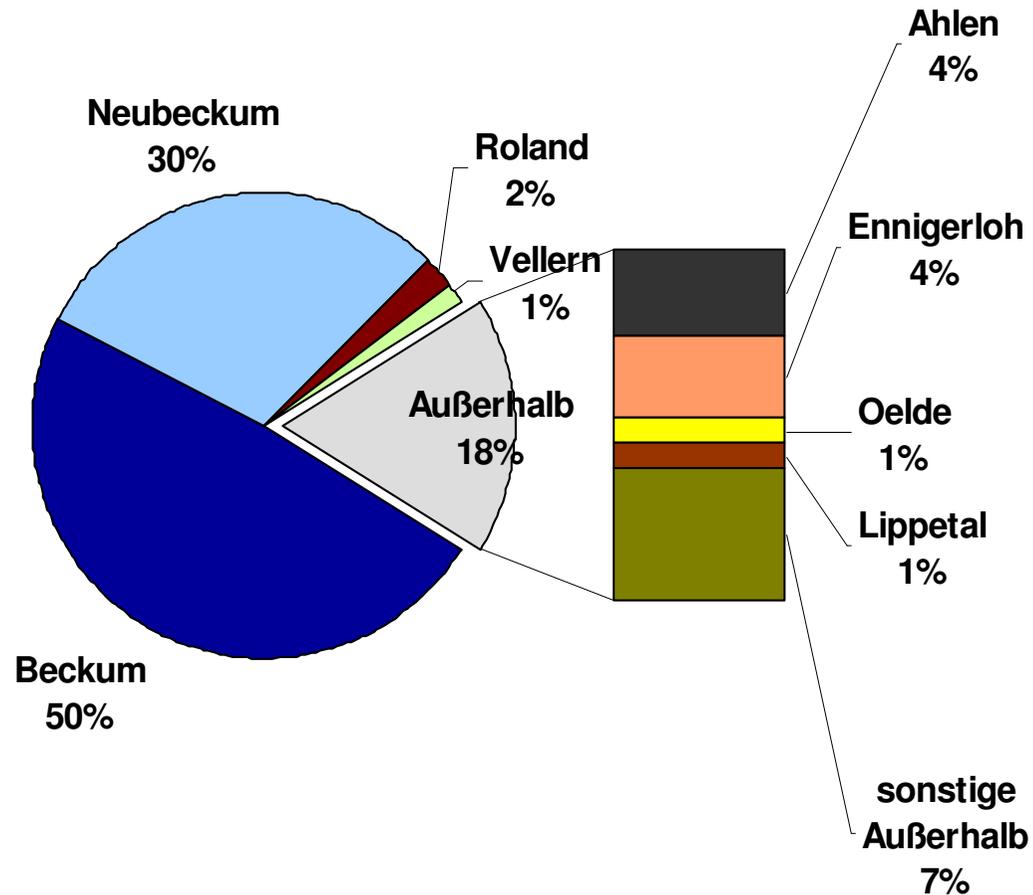
Szenarien

5

9

Passantenbefragung – Kundenherkunft

Wo wohnen Sie? (n=314)



Quelle: Eigene Darstellung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Kundenherkunftserhebung

1

Befragungen

2

Umsätze und Zentralitäten

3

Entwicklungsspielräume

4

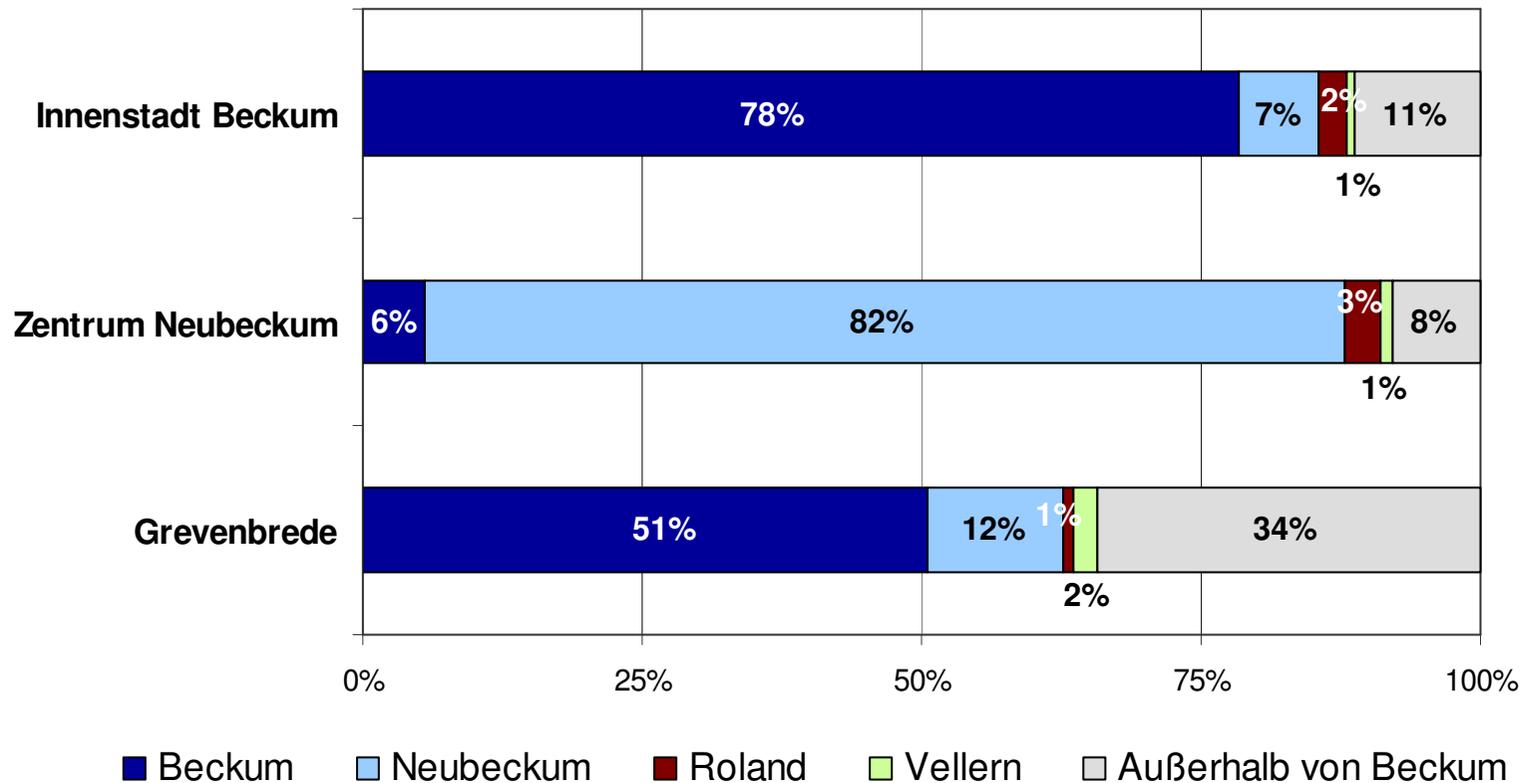
Szenarien

5

10

Passantenbefragung – Kundenherkunft

Wo wohnen Sie? (n=314)



Quelle: Eigene Darstellung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Passantenbefragung - Gründe des Aufenthalts

Warum besuchen Sie die Innenstadt / das Zentrum Neubeckum / die Grevenbrede?

Kundenherkunftserhebung

1

Befragungen

2

Umsätze und Zentralitäten

3

Entwicklungsspielräume

4

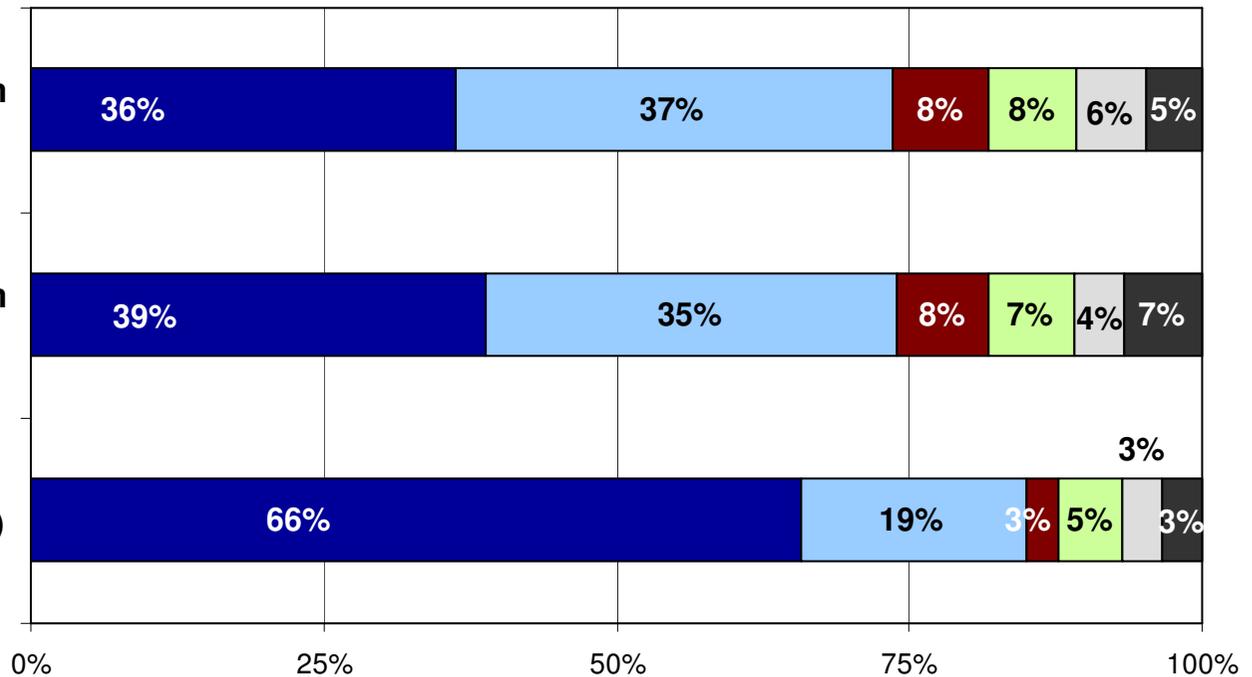
Szenarien

5

Innenstadt Beckum
(n=259)

Zentrum Neubeckum
(n=170)

Grevenbrede (n=148)



■ Einkauf

■ Stadtbummel

■ Café-/ Restaurantbesuch

■ Dienstleistungen

■ Geschäftlich

■ Sonstiges

Quelle: Eigene Darstellung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

11

Kundenherkunftserhebung

1

Befragungen

2

Umsätze und Zentralitäten

3

Entwicklungsspielräume

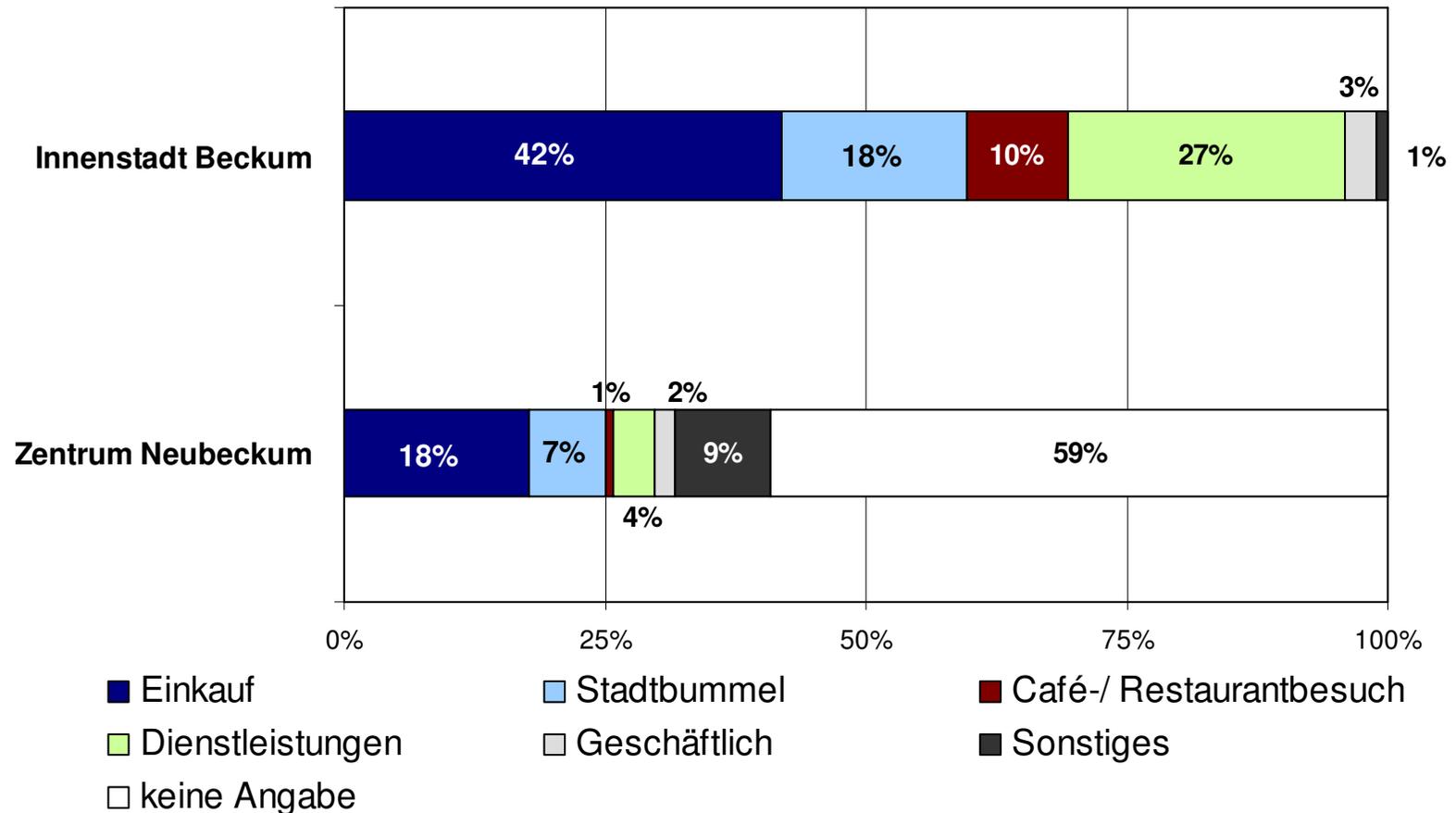
4

Szenarien

5

Haushaltsbefragung - Gründe des Aufenthalts

Warum besuchen Sie gewöhnlich die Beckumer Innenstadt / das Zentrum Neubeckum? (n=400)



Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Kundenherkunfts-erhebung

1

Befragungen

2

Umsätze und Zentralitäten

3

Entwicklungs-spielräume

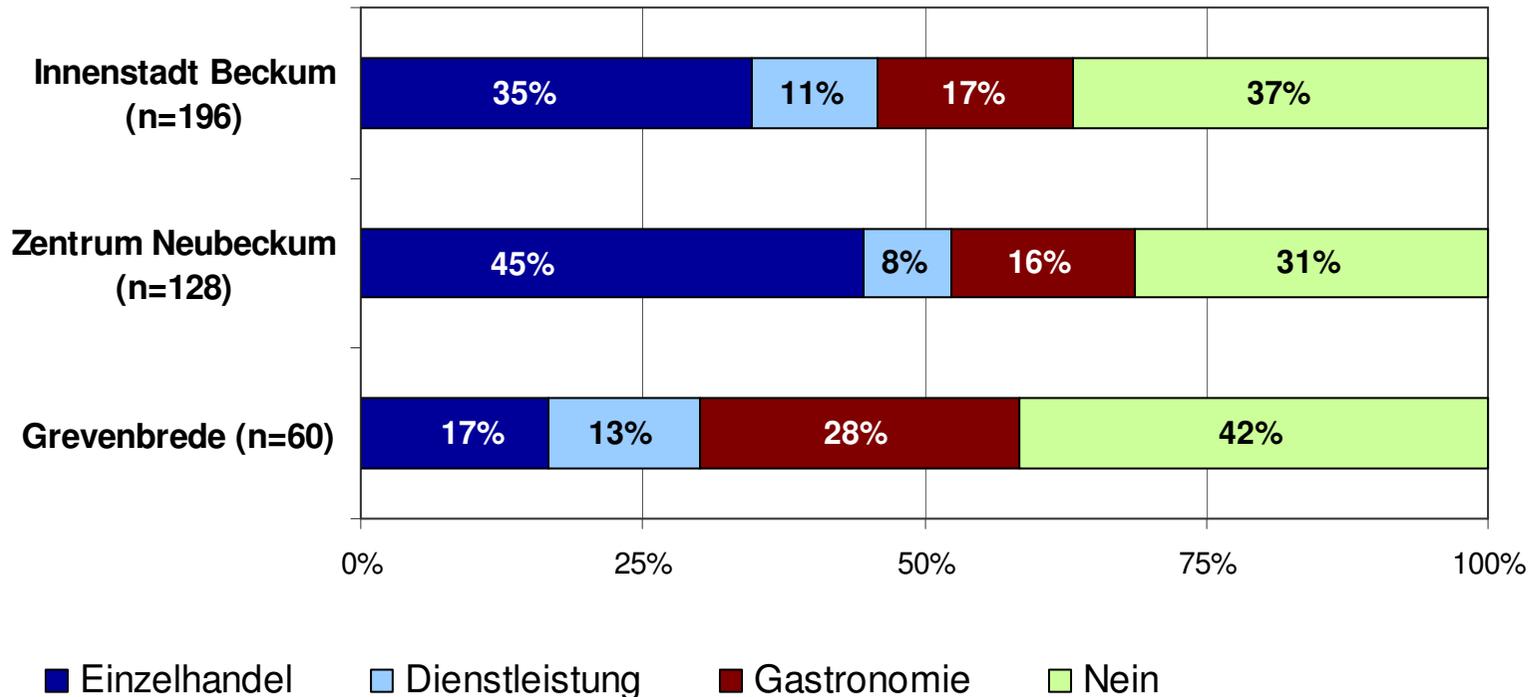
4

Szenarien

5

Passantenbefragung - Vermisste Elemente (Allgemein)

Vermissen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen oder Gastronomie-einrichtungen in der Innenstadt/ im Zentrum Neubeckum/ in Grevenbrede?



Quelle: Eigene Darstellung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Kundenherkunftserhebung

1

Befragungen

2

Umsätze und Zentralitäten

3

Entwicklungsspielräume

4

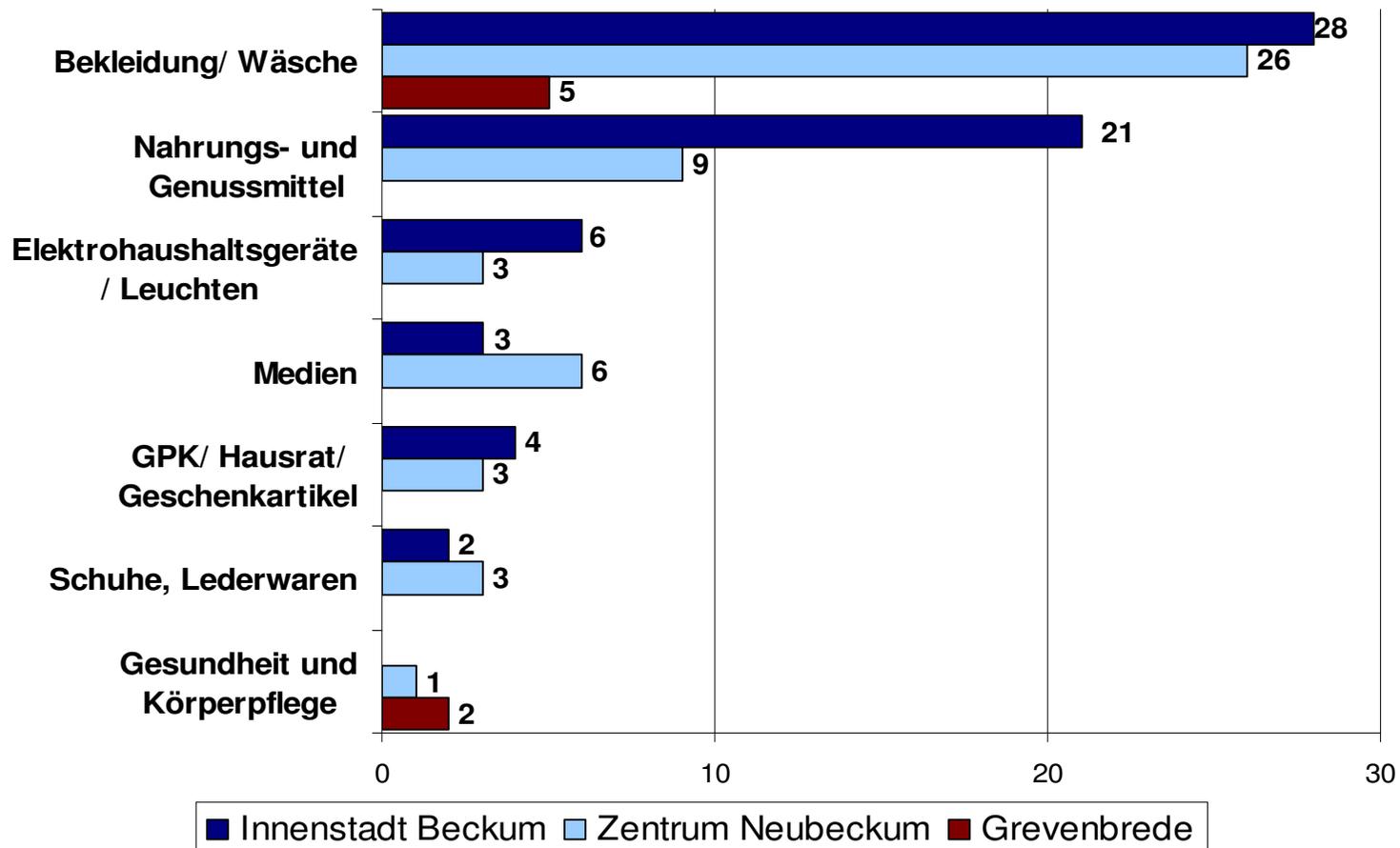
Szenarien

5

14

Passantenbefragung - Vermisste Sortimente

Welche Sortimente vermissen Sie im Einzelhandel an dem Standort Innenstadt/ Zentrum Neubeckum/ Grevenbrede?



Quelle: Eigene Darstellung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Kundenherkunfts-
erhebung

1

Befragungen

2

Umsätze
und
Zentralitäten

3

Entwicklungs-
spielräume

4

Szenarien

5

15

Haushaltsbefragung - Bewertung der Einkaufssituation in Beckum

Gründe der Einschätzungen (Mehrfachnennungen möglich)

Gründe der Positivnennungen (40,0% = 161 von 402 Befragten)	Gründe der Negativnennungen (16,4% = 66 von 402 Befragten)
Große Auswahl (87,6 %)	Mangelnde Auswahl (78,8 %)
Preisgünstiges Angebot (14,9 %)	Mangelnde Einkaufsatmosphäre (19,7 %)
Gute Einkaufsatmosphäre (13,7%)	Mangelnde Qualität des Angebots (19,7 %)
Erreichbarkeit mit dem PKW (6,8 %)	Preisniveau (12,1%)
Qualität des Angebots (5,0 %)	
Beratung (5,0 %)	

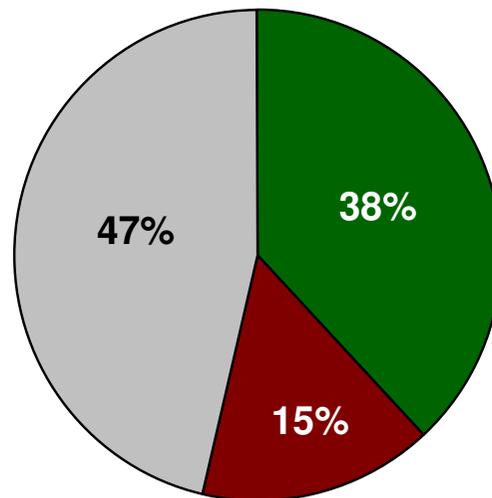
Quelle: Eigene Darstellung

Haushaltsbefragung - Bewertung der Zentren in Beckum

Wie beurteilen Sie die Einkaufssituation am folgenden Standort? (n=400)

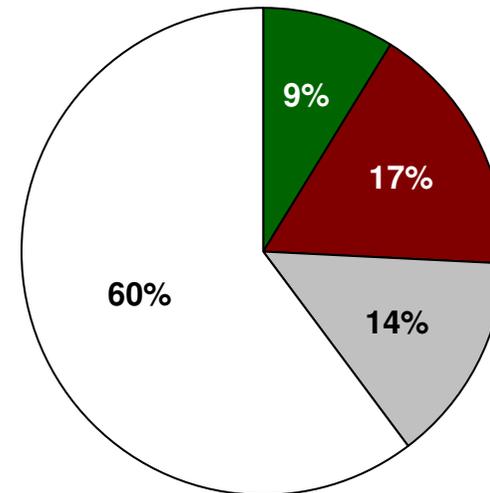
- Kundenherkunftserhebung
- 1
- Befragungen**
- 2**
- Umsätze und Zentralitäten
- 3
- Entwicklungsspielräume
- 4
- Szenarien
- 5

Innenstadt Beckum



■ überwiegend positiv
■ teils / teils

Zentrum Neubeckum



■ überwiegend negativ
□ keine Meinung/Angabe

Quelle: Eigene Darstellung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Kundenherkunftserhebung

1

Befragungen

2

Umsätze und Zentralitäten

3

Entwicklungsspielräume

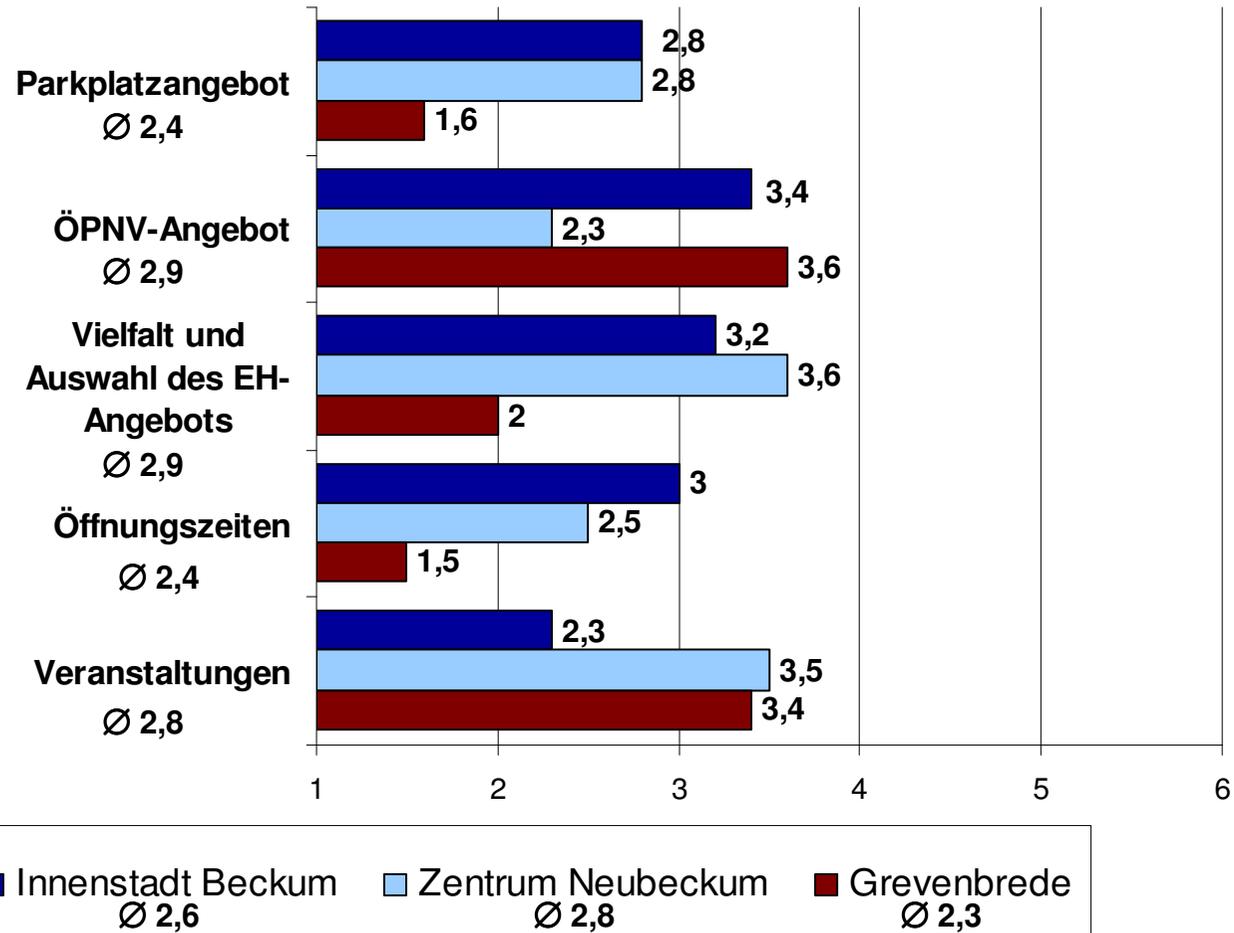
4

Szenarien

5

Passantenbefragung - Zufriedenheit

Wie zufrieden sind Sie mit der Einkaufssituation an dem Standort Innenstadt/ Zentrum Neubeckum/ Grevenbrede? (ausgewählte Fragen, Schulnotensystem)



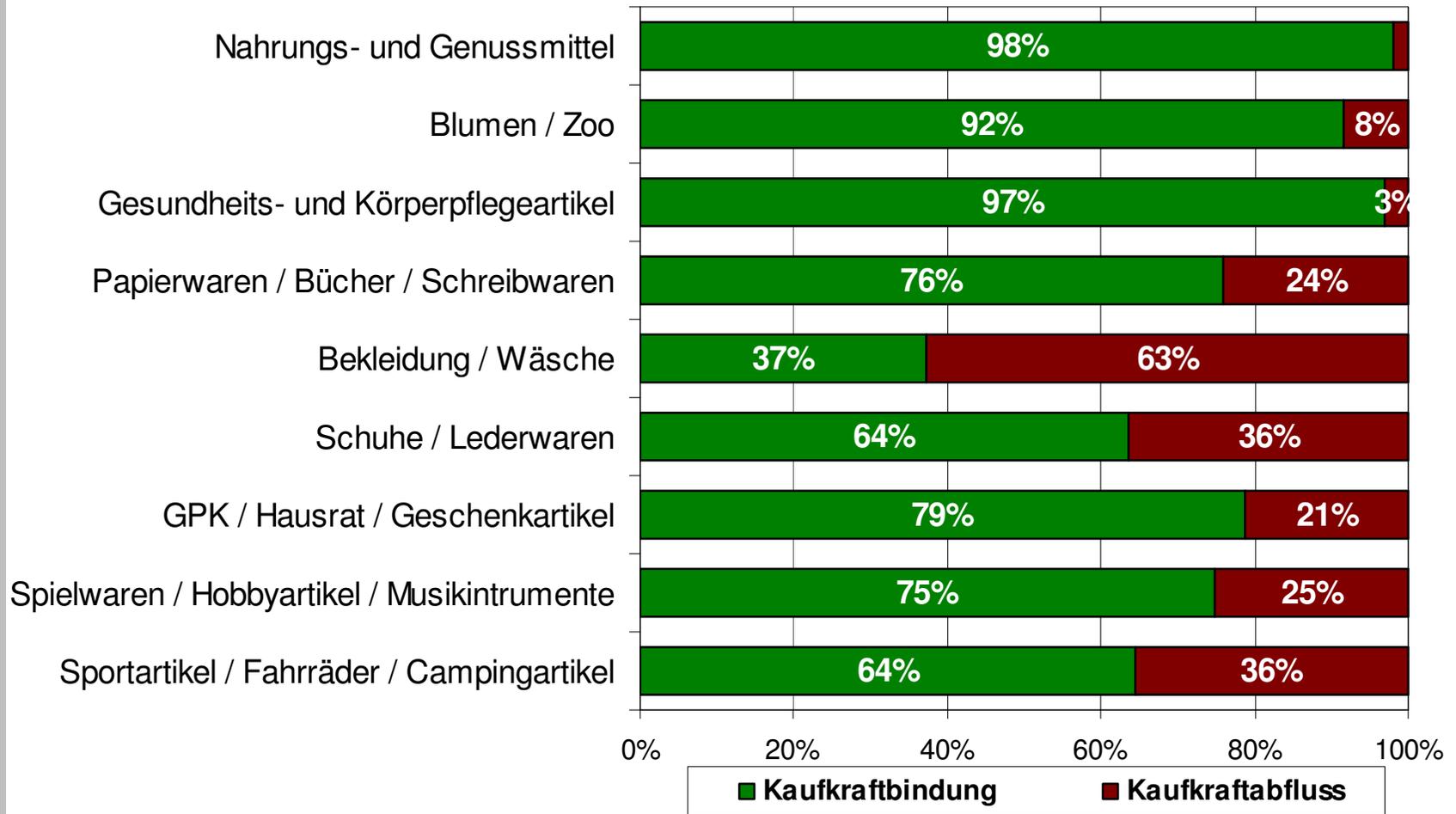
Quelle: Eigene Darstellung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss in Beckum

Wo werden bestimmte Branchen überwiegend gekauft ?

- Kundenherkunftserhebung
- 1
- Befragungen
- 2
- Umsätze und Zentralitäten
- 3
- Entwicklungsspielräume
- 4
- Szenarien
- 5



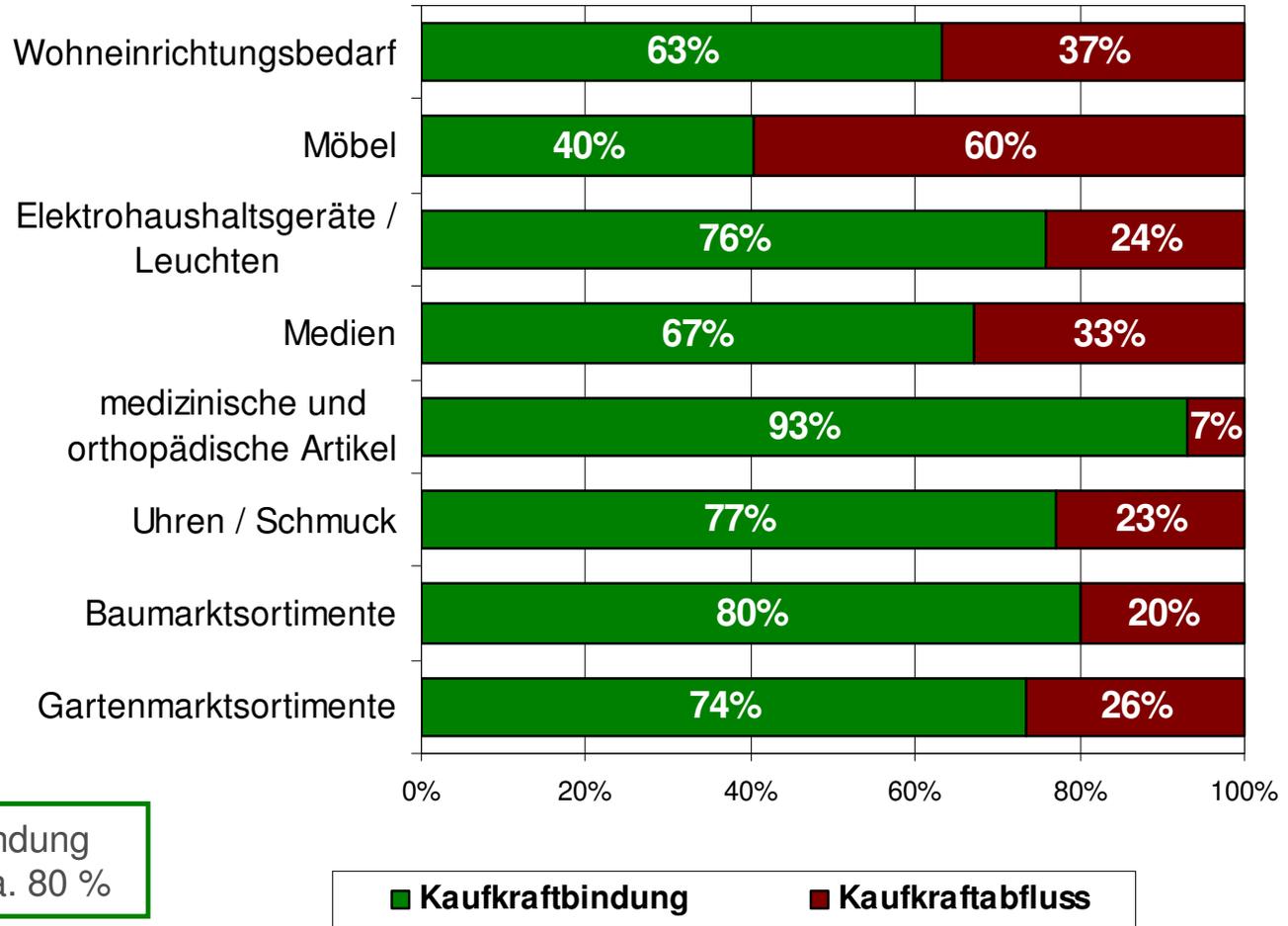
Quelle: Eigene Darstellung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss in Beckum

Wo werden bestimmte Branchen überwiegend gekauft ?

- Kundenherkunftserhebung
- 1
- Befragungen
- 2
- Umsätze und Zentralitäten
- 3
- Entwicklungsspielräume
- 4
- Szenarien
- 5



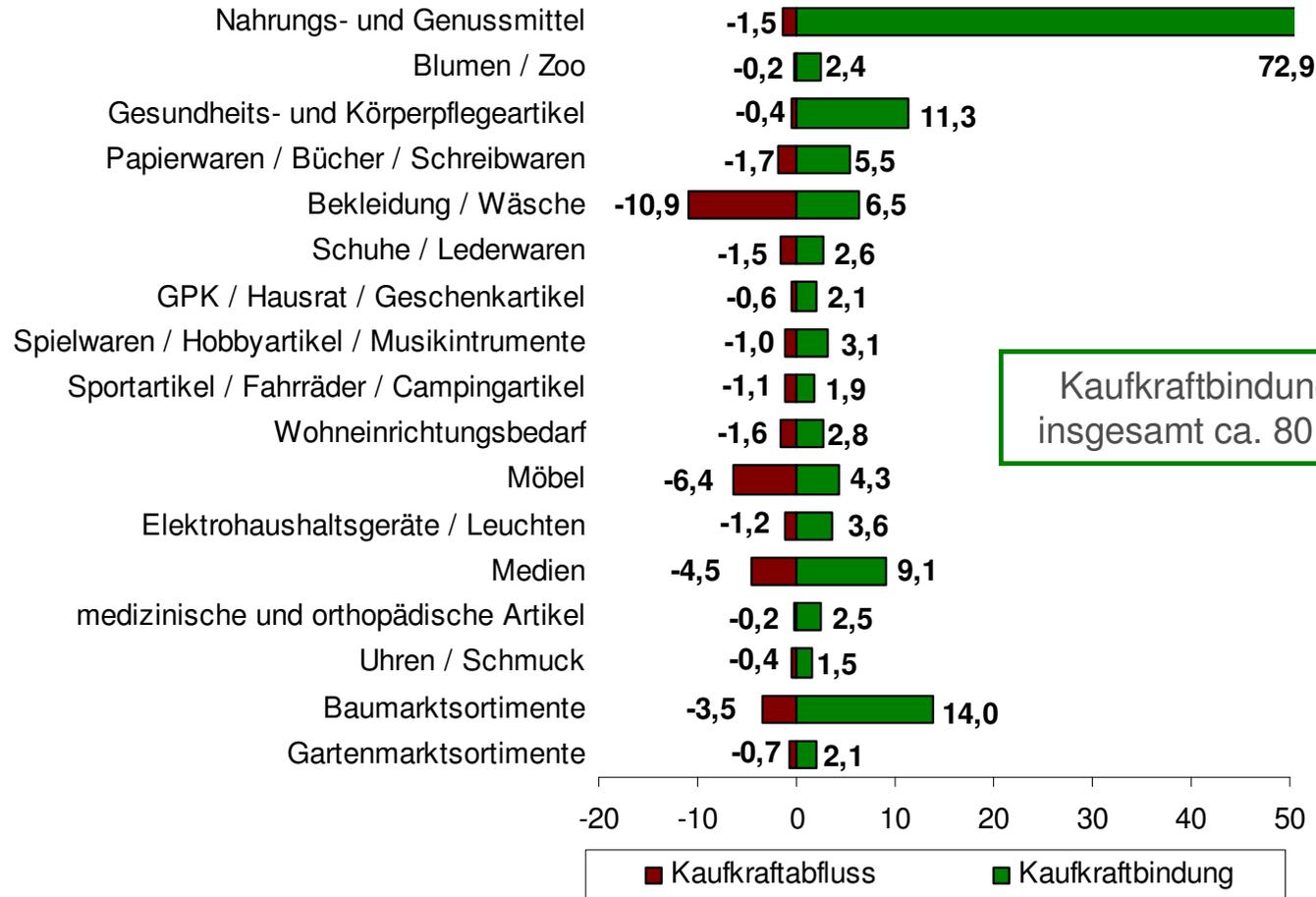
Kaufkraftbindung insgesamt ca. 80 %

Quelle: Eigene Darstellung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss in Beckum Monetäre Betrachtung (in Mio. Euro)

- Kundenherkunftserhebung
- 1
- Befragungen
- 2
- Umsätze und Zentralitäten
- 3
- Entwicklungsspielräume
- 4
- Szenarien
- 5

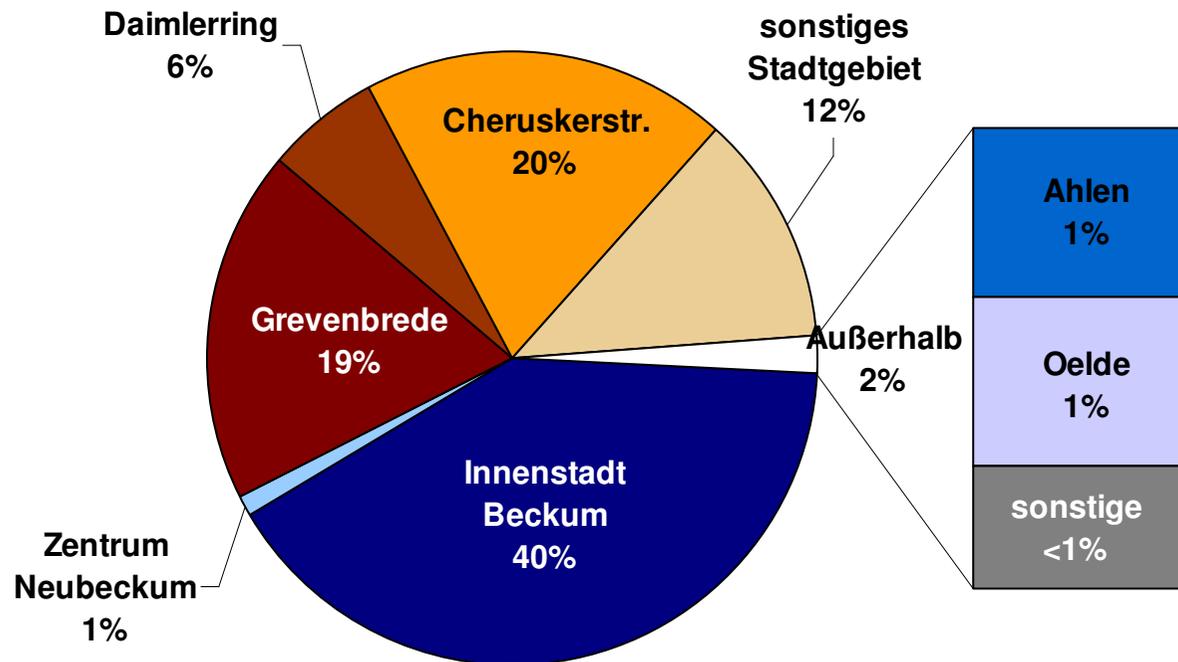


Quelle: Eigene Darstellung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Räumliche Einkaufsorientierung

Wo wird das Sortiment Lebensmittel überwiegend gekauft?

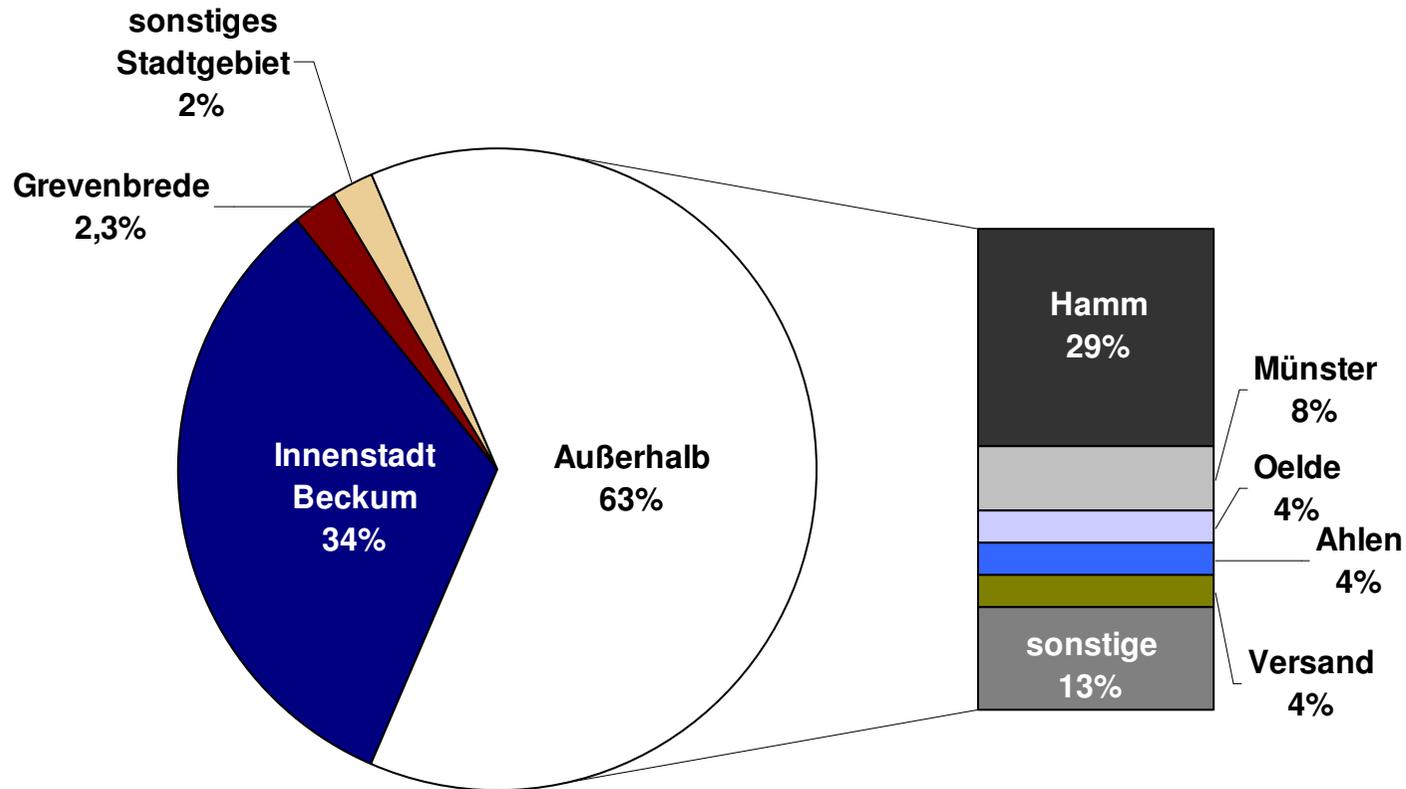


Quelle: Eigene Darstellung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Räumliche Einkaufsorientierung

Wo wird das Sortiment Bekleidung überwiegend gekauft?

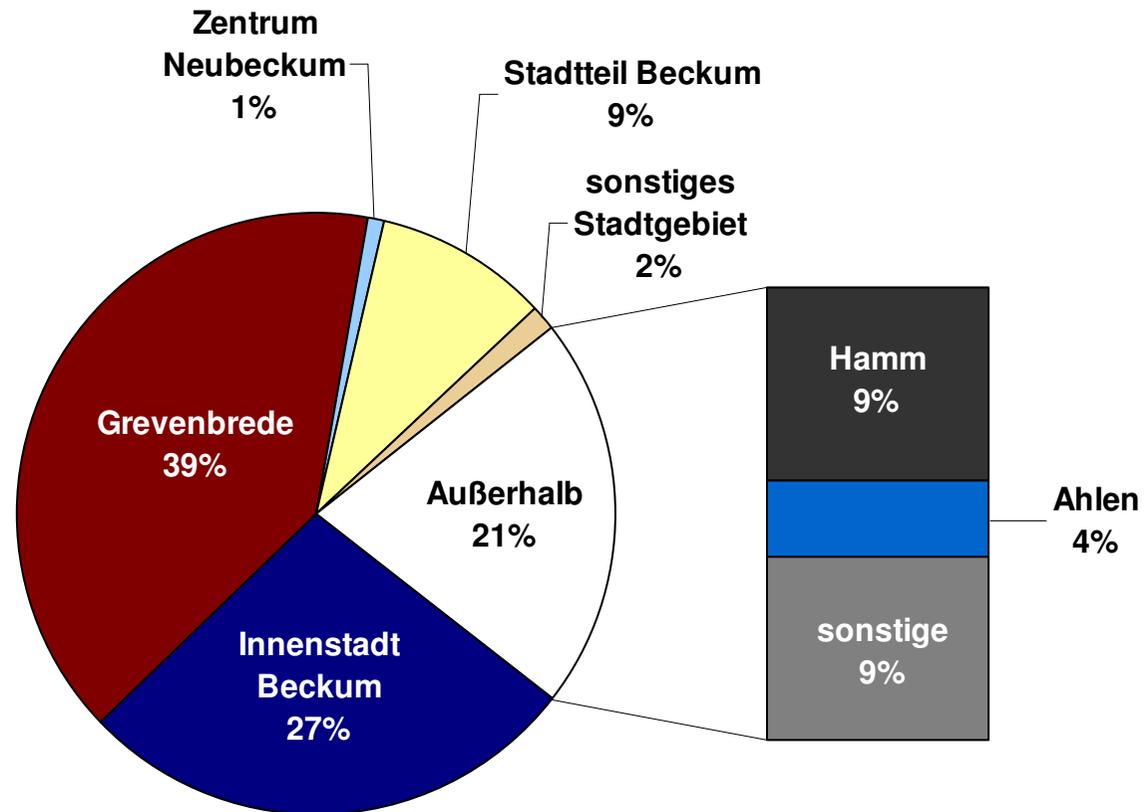


Quelle: Eigene Darstellung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Räumliche Einkaufsorientierung

Wo wird das Sortiment Bau- und Heimwerkerartikel überwiegend gekauft?



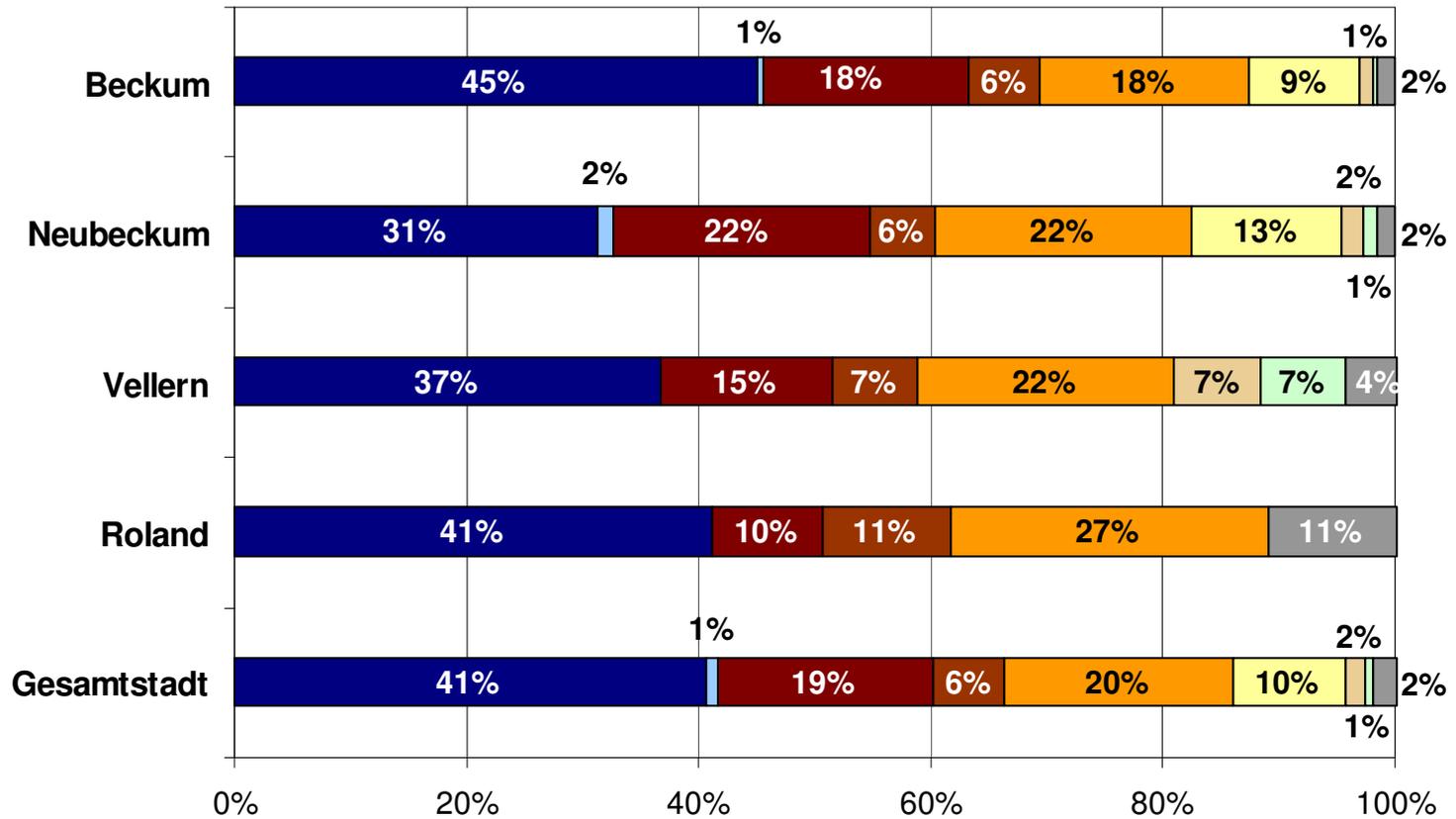
Quelle: Eigene Darstellung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Räumliche Einkaufsorientierung - Stadtteildifferenzierung

Wo wird das Sortiment Lebensmittel überwiegend gekauft?

- Kundenherkunftserhebung
- 1
- Befragungen
- 2
- Umsätze und Zentralitäten
- 3
- Entwicklungsspielräume
- 4
- Szenarien
- 5
- 24



- Innenstadt Beckum
- Zentrum Neubeckum
- Grevenbrede
- Daimlerring
- Cheruskerstr.
- Stadtteil Beckum

Quelle: Eigene Darstellung ■ Stadtteil Neubeckum ■ Stadtteil Vellern ■ Außerhalb

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Kunden-
herkunfts-
erhebung

1

Befragungen

2

Umsätze
und
Zentralitäten

3

Ent-
wicklungs-
spielräume

4

Szenarien

5

Fazit Befragungen

- Kaufkraftbindung insgesamt ca. 80 %; hohe Bindungsquoten im kurzfristigen Bedarfsbereich, Kaufkraftabflüsse in den Branchen Bekleidung, Möbel, Medien und Baumarkt
- Hauptkonkurrenzstandorte Hamm, Münster, Ahlen und Oelde
- Hoher Anteil auswärtiger Kunden v.a. an der Grevenbrede (noch vor Innenstadt), stark begrenzte Ausstrahlungskraft des Zentrums Neubeckum
- Defizite: Angebotsvielfalt, Einkaufsatmosphäre, Gastronomieangebot und ÖPNV-Erreichbarkeit der Einzelhandelsstandorte; Standort Grevenbrede mit bester Gesamtbewertung
- Stärken: Beckumer City-Gutschein, Wochenmärkte, Freundlichkeit des Verkaufspersonals
- Angebotslücken in der Innenstadt werden v.a. in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung (insbes. „Junge Mode“) empfunden; negative Einschätzung der Entwicklung der letzten Jahre

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Kunden-
herkunfts-
erhebung

1

Befragungen

2

Umsätze
und
Zentralitäten

3

Ent-
wicklungs-
spielräume

4

Szenarien

5



Umsätze und Zentralitäten des Beckumer Einzelhandels

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

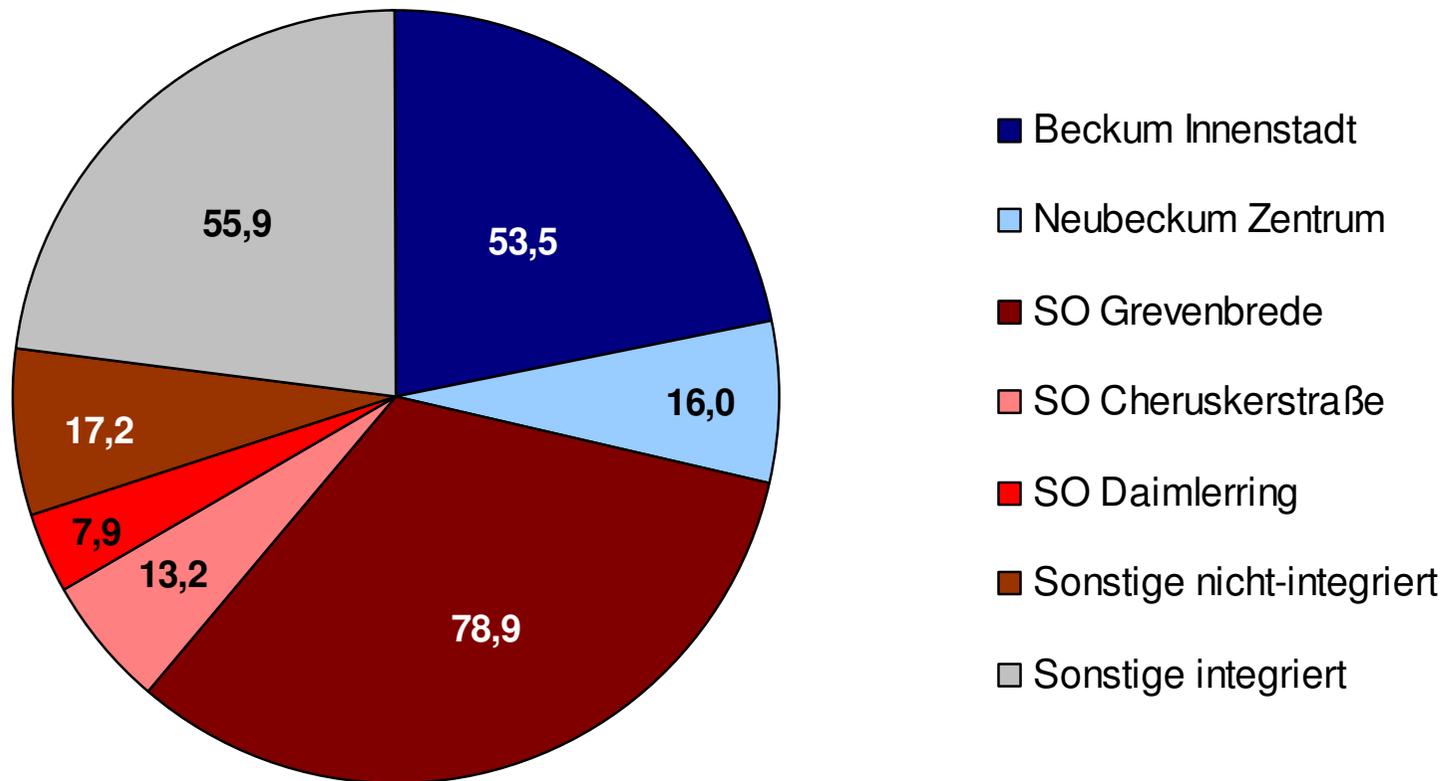
Umsätze des Einzelhandels nach Branchen

Warengruppe	Verkaufsfläche (m ²)	Flächenproduktivität (€ / m ²)	Umsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	21.000	4.600	95,9
Blumen / Zoo	1.420	1.700	2,5
Gesundheit und Körperpflege	3.910	4.200	16,4
PBS / Zeitungen / Zeitschriften	1.430	4.100	5,9
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	27.760	4.300	120,7
Bekleidung / Wäsche	8.710	2.900	25,2
Schuhe / Lederwaren	2.100	3.400	7,1
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	3.400	2.400	8,2
Spielwaren / Hobby / Musikinstrumente	2.010	3.300	6,6
Sport und Freizeit	1.300	2.700	3,5
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	17.520	2.900	50,5
Wohneinrichtung	3.340	1.500	4,9
Möbel	13.210	1.500	20,1
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	2.470	2.600	6,3
Medien	2.230	7.000	15,6
Medizinische und orthopädische Artikel	610	6.000	3,7
Uhren / Schmuck	270	8.100	2,2
Baumarktsortimente	8.230	1.700	14,3
Gartenmarktsortimente	4.040	1.000	4,0
Überwiegend langfristiger Bedarf	34.410	2.100	71,0
Sonstiges	120	2.600	0,3
Summe	79.800	3.000	242,5

Gerundete Werte; Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Umsätze des Einzelhandels nach Standorten (in Mio. Euro)



Kundenherkunfts-erhebung

1

Befragungen

2

Umsätze und Zentralitäten

3

Entwicklungs-spielräume

4

Szenarien

5

28

Zentralitäten des Einzelhandels nach Branchen

Warengruppe	Umsatz (Mio. Euro)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	95,9	74,3	1,29
Blumen / Zoo	2,5	2,7	0,92
Gesundheit und Körperpflege	16,4	11,6	1,41
PBS / Zeitungen / Zeitschriften	5,9	7,2	0,81
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	120,7	95,9	1,26
Bekleidung / Wäsche	25,2	17,4	1,45
Schuhe / Lederwaren	7,1	4,1	1,71
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	8,2	2,7	3,05
Spielwaren / Hobby / Musikinstrumente	6,6	4,2	1,57
Sport und Freizeit	3,5	3,0	1,15
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	50,5	31,3	1,61
Wohneinrichtung	4,9	4,4	1,12
Möbel	20,1	10,7	1,88
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	6,3	4,8	1,31
Medien	15,6	13,6	1,14
Medizinische und orthopädische Artikel	3,7	2,6	1,40
Uhren / Schmuck	2,2	1,9	1,14
Baumarktsortimente	14,3	17,4	0,82
Gartenmarktsortimente	4,0	2,8	1,41
Überwiegend langfristiger Bedarf	71,0	58,3	1,22
Sonstiges	0,3	1,6	0,20
Summe	242,5	187,2	1,30

Zentralitäten im Vergleich:

Ahlen:	1,04
Sendenhorst:	0,74
Telgte:	0,84
Warendorf:	1,15

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Kunden-
herkunfts-
erhebung

1

Befragungen

2

Umsätze
und
Zentralitäten

3

Ent-
wicklungs-
spielräume

4

Szenarien

5



Quantitative Entwicklungsspielräume

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Eingangsparameter

Kunden-
herkunfts-
erhebung

1

Befragungen

2

Umsätze
und
Zentralitäten

3

Ent-
wicklungs-
spielräume

4

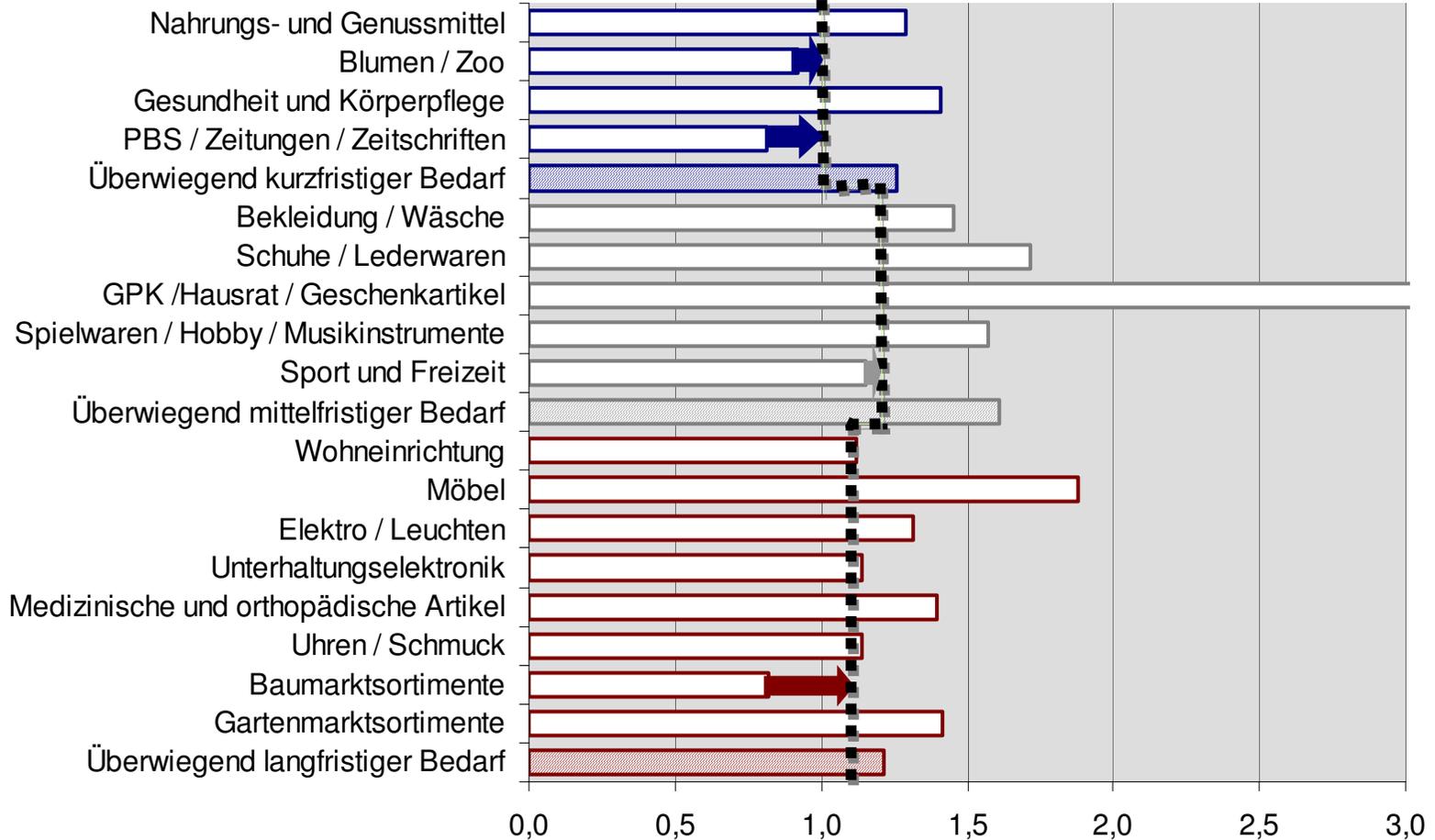
Szenarien

5

- Bevölkerungsentwicklung in Beckum und dem Einzugsbereich des Beckumer Einzelhandels
- Verbrauchsausgabenentwicklung
- (Ziel-)Zentralitäten in den einzelnen Warengruppen

Zielzentralitäten Beckum

Kundenherkunfts-erhebung
1
Befragungen
2
Umsätze und Zentralitäten
3
Entwicklungs-spielräume
4
Szenarien
5



Gesamtzentralität 1,30

Quelle: Eigene Darstellung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Verkaufsflächenpotenziale (in m²)

Kundenherkunftserhebung	Warengruppe	2013 Günstige Variante	2013 Ungünstige Variante	2018 Günstige Variante	2018 Ungünstige Variante
1	Nahrungs- und Genussmittel	-	-	-	-
	Blumen / Zoo	200	100	200	-
	Gesundheit und Körperpflege	-	-	-	-
Befragungen	PBS / Zeitungen / Zeitschriften	400	300	400	200
	Überwiegend kurzfristiger Bedarf	600	400	600	200
2	Bekleidung / Wäsche	-	-	-	-
	Schuhe / Lederwaren	-	-	-	-
Umsätze und Zentralitäten	GPK /Hausrat / Geschenkartikel	-	-	-	-
	Spielwaren / Hobby / Musikinstrumente	-	-	-	-
	Sport und Freizeit	100	-	100	-
	Überwiegend mittelfristiger Bedarf	100	-	100	-
Entwicklungs-spielräume	Wohneinrichtung	-	-	-	-
	Möbel	-	-	-	-
	Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	-	-	-	-
	Medien	-	-	-	-
	Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-	-
4	Uhren / Schmuck	-	-	-	-
	Baumarktsortimente	3.400	2.600	3.600	2.000
	Gartenmarktsortimente	-	-	-	-
5	Überwiegend langfristiger Bedarf	3.400	2.600	3.600	2.000
	Summe	4.100	3.000	4.300	2.100

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Umgang mit Verkaufsflächenpotenzialen

Kundenherkunfts-
erhebung

1

- Nur sehr eingeschränkte absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale des Mittelzentrums Beckum, größere Spielräume nur in der Branche Baumarkt

Befragungen

2

- Gründe: stagnierende bis negative demografische Entwicklung in Beckum / nur geringe Impulse aus der Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben

Umsätze
und
Zentralitäten

3

- Mobilisierung zusätzlicher Kaufkraft nur in bestimmten Branchen und begrenztem Maße möglich

Entwicklungs-
spielräume

4

- Erhöhtes betriebliches Risiko für neue oder sich vergrößernde Anbieter; im Extremfall ruinöser Wettbewerb mit städtebaulich negativen Folgewirkungen

Szenarien

5

- Für neuartige oder spezielle Anbieter trifft dies nur bedingt zu

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Kunden-
herkunfts-
erhebung

1

Befragungen

2

Umsätze
und
Zentralitäten

3

Ent-
wicklungs-
spielräume

4

Szenarien

5



Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume (Szenarien)

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Szenarien - Grundsätzliche Aussagen

Kundenherkunfts-erhebung

1

Befragungen

2

Umsätze und Zentralitäten

3

Entwicklungs-spielräume

4

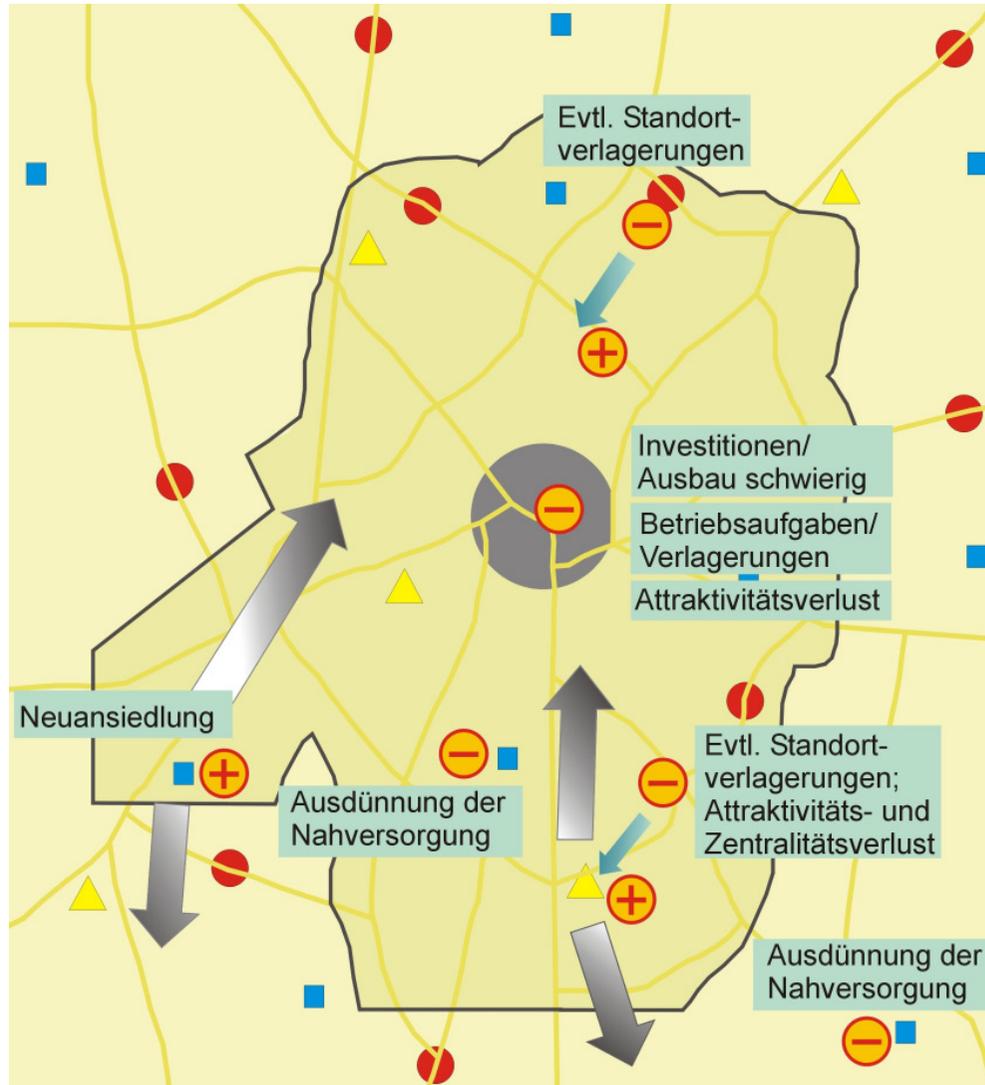
Szenarien

5

- Einzelhandels- und Stadtentwicklung hängen vom „politischen Willen“ und „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen / baurechtlichen Instrumentariums ab.
- Szenarien zeigen Bandbreite möglicher Entwicklungsoptionen auf Basis der ermittelten Einzelhandelsstruktur.
- Die Szenarien sind bewusst überzeichnet!
- Sie dienen als Denkmodelle und Diskussionsanstoß!

Szenario 1: „Freies Spiel der Kräfte“

Annahme:
Die Ansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben erfolgt weitgehend ohne Steuerung seitens der Stadt. (betreiber- und investorenorientiert)



Legende

- Innenstadt
- Stadtteilzentren
- Nahversorgungszentren
- ▲ Fachmarktstandorte
- Straßen
- Stadtgrenze
- ➡ Standortverlagerung
- ➡ Verstärkte Ausstrahlung

Kundenherkunftserhebung
1
Befragungen
2
Umsätze und Zentralitäten
3
Entwicklungsspielräume
4
Szenarien
5

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Konsequenzen aus Szenario 1: „Freies Spiel der Kräfte“

Kundenherkunfts-
erhebung

1

Befragungen

2

Umsätze
und
Zentralitäten

3

Entwicklungs-
spielräume

4

Szenarien

5

Politisch

- Konterkarierung von Zentrenentwicklung
- (neu-)investorenfreundlich
- Verlässlichkeit nicht gegeben

Planerisch

- Verlust von Steuerungsmöglichkeiten
- Neue Einzelhandelsstandorte möglich
- Attraktivitätsverlust des Geschäftszentrums
- Ausdünnung der Grundversorgung

Ökonomisch

- Eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Spielraum
- Verdrängungswettbewerb
- Vermindertes Investitions- und Ansiedlungsinteresse in der Innenstadt bzw. gewachsenen zentralen Bereichen
- Attraktivitätsverlust gewachsener Zentren

Rechtlich

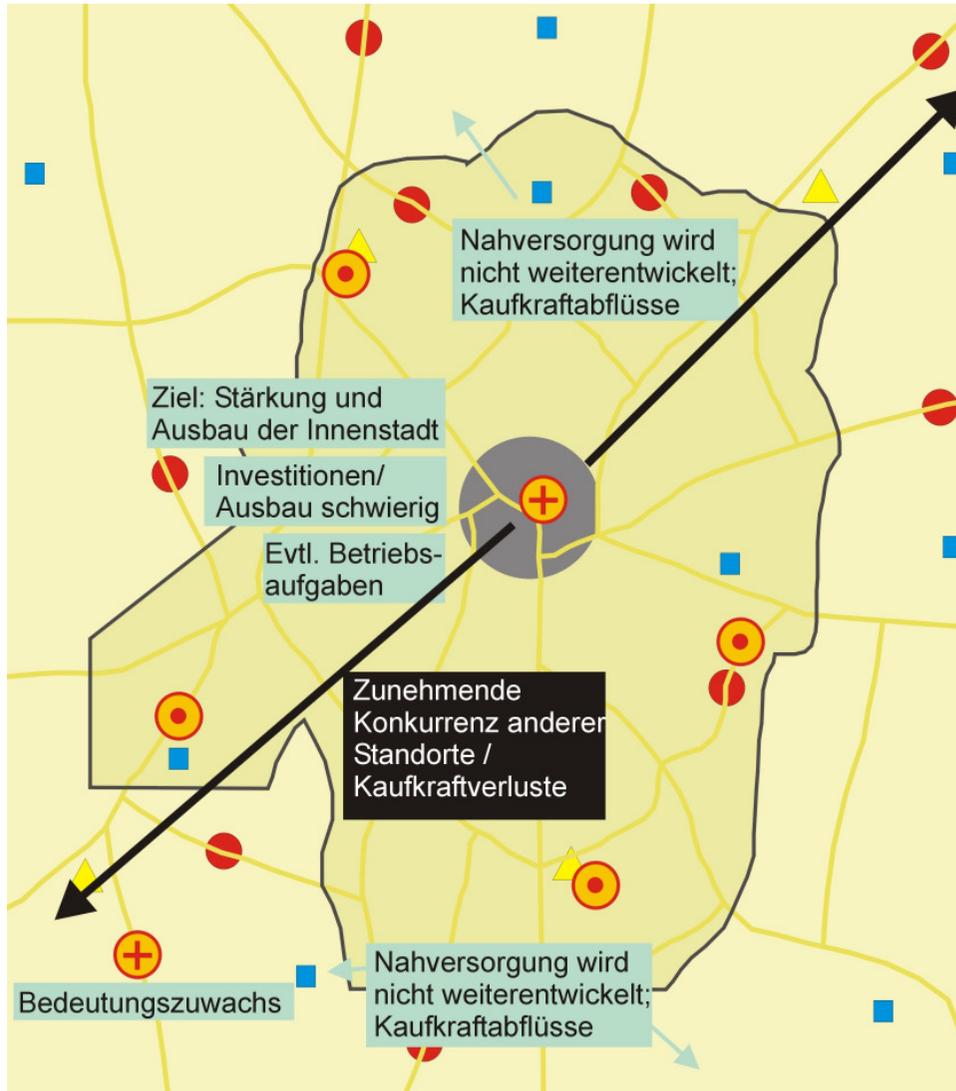
- Aufgabe der kommunalen Planungshoheit
- Nur bauplanungsrechtliche Eingriffe möglich
- regionale Klagen möglich

 **Wesentliche Steuerungsmechanismen zur Entwicklung werden preisgegeben; direkte Gefährdung der bestehenden Einzelhandels- und letztlich Stadtstrukturen**

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Szenario 2: „Bewahrung“

Kundenherkunftserhebung
1
Befragungen
2
Umsätze und Zentralitäten
3
Entwicklungsspielräume
4
Szenarien
5



Annahme:

Keine weitere Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und nahversorgungsrelevanter Standorte; gemäßigter Ausbau Innenstadt; nicht-integrierte Lagen werden auf den Status-Quo festgeschrieben.

Legende

- Innenstadt
- Stadtteilzentren
- Nahversorgungszentren
- ▲ Fachmarktstandorte
- Straßen
- Stadtgrenze
- ⊕ "Einfrieren" auf Bestand

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Konsequenzen aus Szenario 2: „Bewahrung“

Kundenherkunfts-erhebung

1

Befragungen

2

Umsätze und Zentralitäten

3

Entwicklungs-spielräume

4

Szenarien

5

Politisch

- Restriktive Planungs- und Steuerungspraxis
- Planungssicherheit
- Entwicklungsziel mit Stärkung der Innenstadt bzw. zentraler Versorgungsbereiche wird in den Vordergrund gestellt

Planerisch

- Konsequente Planungs- und Steuerungspraxis
- Stadtentwicklung ist gefährdet
- Direkter Eingriff der Stadtplanung ins Marktgeschehen – Verhinderungsplanung

Ökonomisch

- „Käseglockenpolitik“ – Eingriff ins Marktgeschehen
- Investitionen erschwert / verhindert
- Verlagerungen / Betriebsaufgaben
- Keine Impulse – absehbare Kaufkraftverluste

Rechtlich

- Umfangreiche gesetzliche Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten werden vollständig ausgeschöpft
- Planungs- und Rechtssicherheit gegeben
- Anfragen / Veränderungen vielfach gerichtlich zu klären

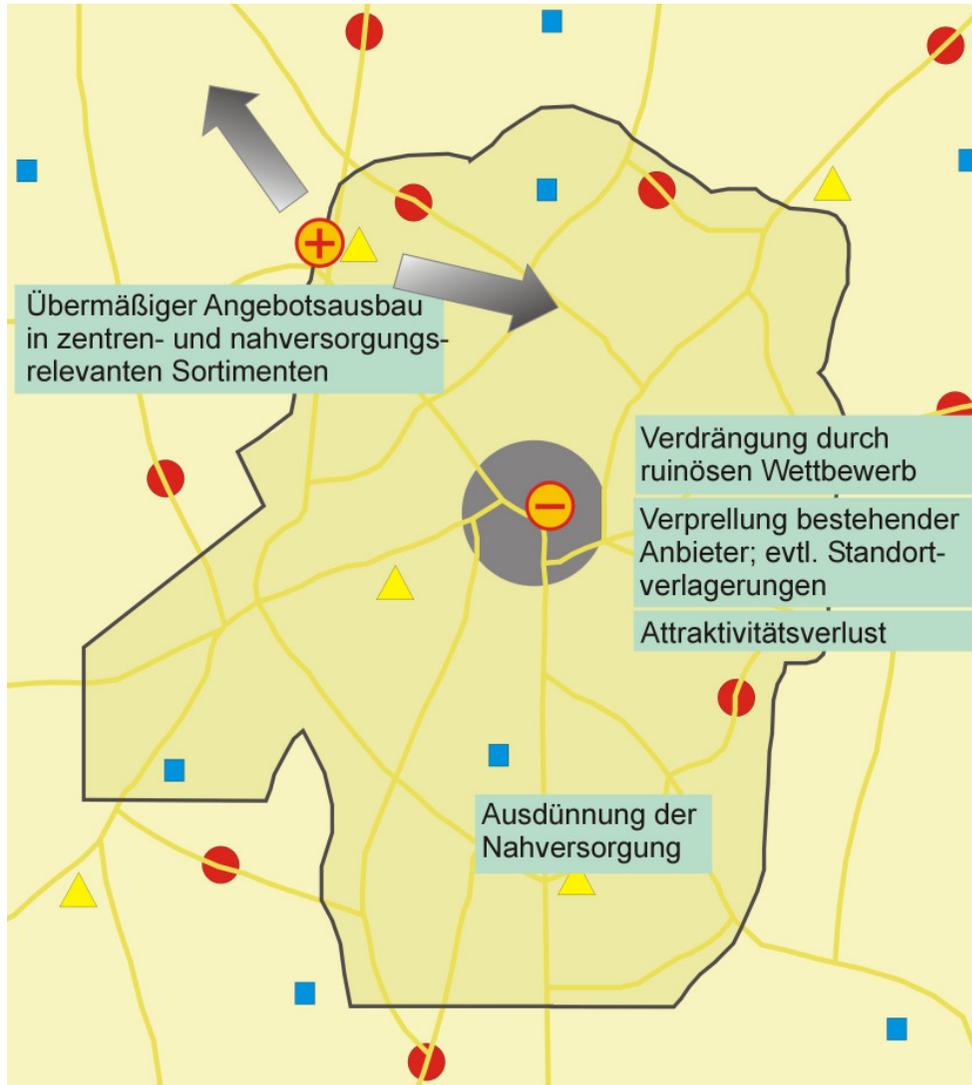


Szenario ist konsequent, jedoch insgesamt ohne positive Effekte, da Innovationen und Investitionen massiv erschwert werden

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Szenario 3: „Steuerung mit Ausnahmen“

Kundenherkunftserhebung
1
Befragungen
2
Umsätze und Zentralitäten
3
Entwicklungsspielräume
4
Szenarien
5



Annahme:

Entwicklung unter Berücksichtigung städtebaulich-funktionaler Zentrenhierarchie, jedoch Ausnahmen bei Zulassung von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Zentren bei ansonsten weitgehend restriktiver Genehmigungspraxis.

Legende

- Innenstadt
- Stadtteilzentren
- Nahversorgungszentren
- ▲ Fachmarktstandorte
- Straßen
- Stadtgrenze
- ➔ Verstärkte Ausstrahlung

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Konsequenzen aus Szenario 3: „Steuerung mit Ausnahmen“

Kundenherkunfts-
erhebung

1

Befragungen

2

Umsätze
und
Zentralitäten

3

Entwicklungs-
spielräume

4

Szenarien

5

Politisch

- Inkonsequenz – freies Spiel vs. Steuerung
- Verlässlichkeit nicht gegeben
- (neu)investorenfreundlich
- Unterwanderung (Innen-)Stadtentwicklung
- Enttäuschung vorhandener Anbieter und Investoren

Planerisch

- Stringenz nur in Teilbereichen – inkonsequent
- Verlust von Steuerungsmöglichkeiten
- Ausbau peripherer Einzelhandelsstandorte möglich
- Attraktivitätsverlust Innenstadt
- Ausdünnung der Nahversorgung
- Investorenwünsche an anderer Stelle argumentativ nicht zu widerlegen – Messen mit zweierlei Maß

Ökonomisch

- Fehlender absatzwirtschaftlicher Spielraum
- Verdrängungswettbewerb
- Vermindertes Investitions- und Ansiedlungsinteresse in der Innenstadt

Rechtlich

- Z.T. nur bauplanungsrechtliche Eingriffe möglich
- Kommunale Klagen möglich
- Kommunale Planungshoheit nicht ausgeschöpft

 **Szenario ist inkonsequent und gefährdet Einzelhandels- und Stadtstrukturen – Verunsicherung / Verprellung von Betreibern und Investoren**

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Entwicklungsszenarien - Fazit und Ausblick

Kundenherkunfts-
erhebung

1

- Für konsequente und zielgerichtete Weiterentwicklung des Beckumer Einzelhandels ist eine klare Zielvorstellung (als internes und externes Signal) erforderlich!

Befragungen

2

- Im Zuge der Fortsetzung einer gezielten Steuerung der Einzelhandels- und Stadtentwicklung ist das erweiterte planerische und baurechtliche Instrumentarium konsequent anzuwenden!

Umsätze und
Zentralitäten

3

- Bestehende Einzelhandelsstandorte werden gesichert bzw. im begrenzten Maße um- und ausgebaut; klarer Entwicklungsfokus zentrale Versorgungsbereiche!

Entwicklungs-
spielräume

4

- Anzustreben ist, dass Einzelhandelsstandorte sich untereinander ergänzen

Vor diesem Hintergrund ist eine konsequente räumlich-funktionale Gliederung der unterschiedlichen Einzelhandelsstandorte verschiedener Versorgungsfunktion anzustreben.

Szenarien

5

Priorität sollte die *Stärkung der Zentren* sowie die *Gewährleistung der wohnungsnahen Grundversorgung* haben!

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008

Kunden-
herkunfts-
erhebung

1

Befragungen

2

Umsätze
und
Zentralitäten

3

Ent-
wicklungs-
spielräume

4

Szenarien

5

Projektverlauf

Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

1

Räumliche Zielkonzeption
(Zentrenhierarchie, Entwicklungs- und Tabubereiche)

2

**Perspektiven und Empfehlungen für einzelne
Standortbereiche**

3

Planungsrechtliche Empfehlungen
(Sortimentsliste, Baurechtliche Empfehlungen etc.)

4

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne entsprechende Erläuterung unvollständig !!! Stadtentwicklungsausschuss, 15. Oktober 2008