

Präsen- tation

Anlage zur Niederschrift über die Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung und
Demografie vom 6. Februar 2019 zu TOP 4
öffentlicher Teil

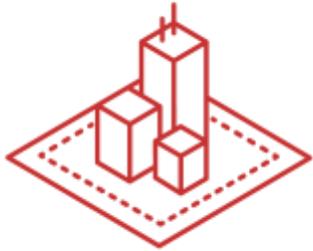
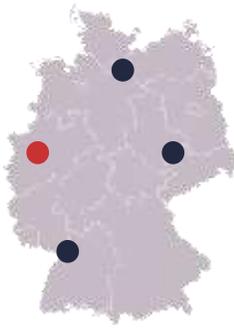
Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie | 06.02.2019 | Sitzungssaal des Rathauses in Neubeckum

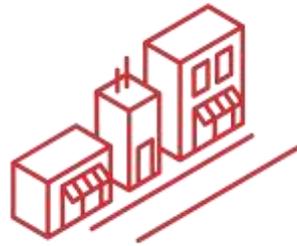
Jens Nußbaum, M. A.

STADT+HANDEL

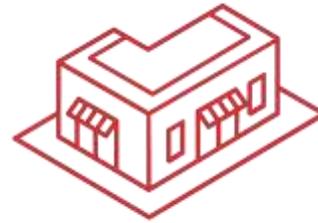
bundesweit tätig für öffentliche und private Auftraggeber



Stadtentwicklung



Innenstadtentwicklung



Projektentwicklung



Invest/Assetmanagement



Stadtmarketing



BID & Standortgemeinschaften



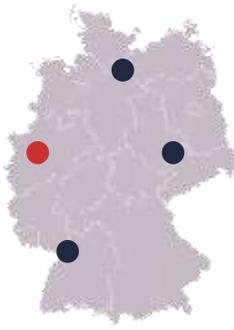
Kommunikation



Forschung

STADT+HANDEL

bundesweit tätig für öffentliche und private Auftraggeber



Einzelhandel und Stadtentwicklung

Absatzwirtschaft

Städtebau &
Stadtplanung

Bauplanungsrecht

Team: rd. 50 Mitarbeiter

Raum- und
Stadtplaner

(Wirtschafts-)
geographen

Sozial- und Kultur-
wissenschaftler

Handelsimmobilien-
kaufleute

Fachbezogene
Kooperationen

Projektteam

Persönliche Referenzen



Jens Nußbaum, M. A.
Teamleitung Projektleitung

Alpen (EHK)
Bremen (EHK)
Cloppenburg (REHK)
Emmerich (EHK)
Herne (EHK)
Kamp-Lintfort (Nahversorgung, EHK)
Moers (Städtebauliche Studie)
Rhein-Neckar (Städtebauliche Studie)
Wesel (Bauleitplanerische Untersuchung)



Fabian Schwartz, M. Sc.
stellv. Projektleitung
Projektbearbeitung

Coswig (Anhalt) (EHK)
Speyer (EHK)
Malente (EHK)
Halle (Saale) (EHK)
Northeim (Innenstadtpotenziale)
Bremen-Hemelingen (Städtebauliche Studie)
Minden (Verkaufsoffene Sonntage)
Twistringen (VSK)
Sulingen (VSK)



Dipl.-Geogr. Raphael Tombergs
Teamleitung Strukturanalysen

Ausgewählte Referenzen

[...]

- **Bünde** (Fortschreibung Einzelhandelskonzept, Nahversorgung, Sonderstandortkonzept, Prozessstrukturierung und -begleitung)
- **Rheda-Wiedenbrück** (Fortschreibung Einzelhandelskonzept, Evaluation, Innenstadt- und Nahversorgungs-entwicklung, bipolare Stadt, Prozessstrukturierung und intensive Prozessbegleitung)
- **Emmerich** (Überprüfung/Fortschreibung der Zentrenstruktur und -hierarchie, Potenzialanalysen, Entwicklungsleitlinien, Grenzlage, Prozessstrukturierung und -begleitung)
- **Herne** (Überprüfung/Fortschreibung der Zentrenstruktur und -hierarchie mit Nebenzentrum Wanne-Mitte, ausdifferenziertes Nahversorgungskonzept inkl. Steuerungsregeln, starkes Wettbewerbsumfeld, Prozessstrukturierung und -begleitung)
- [...]

Nachfrageseite

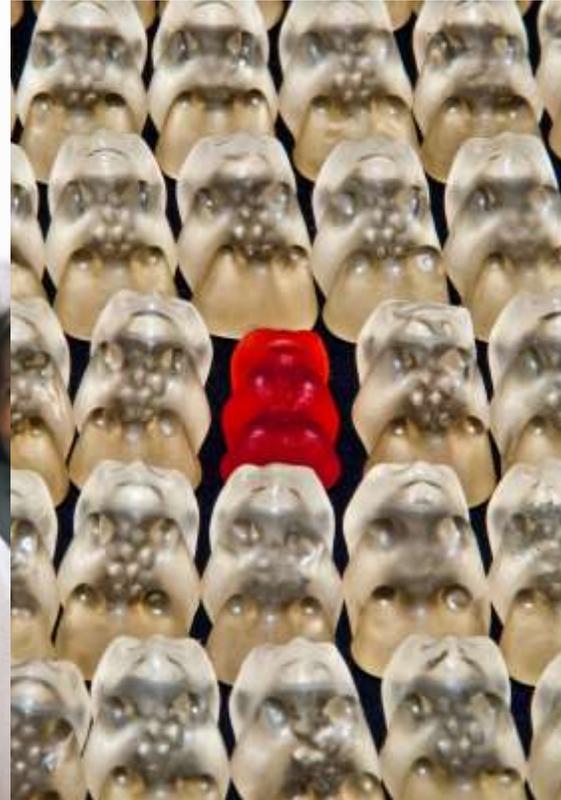
Gesellschaftliche Wandlungsprozesse



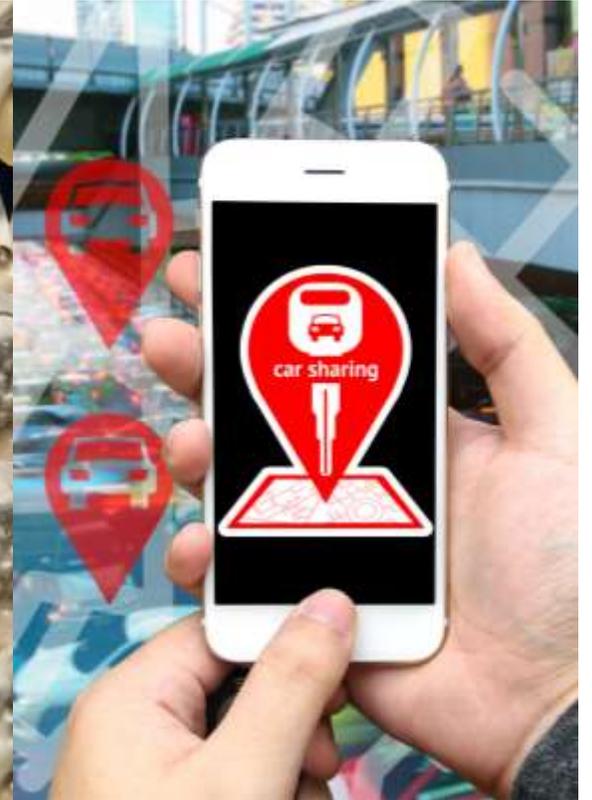
Wertewandel



Demografischer Wandel



Individualisierung



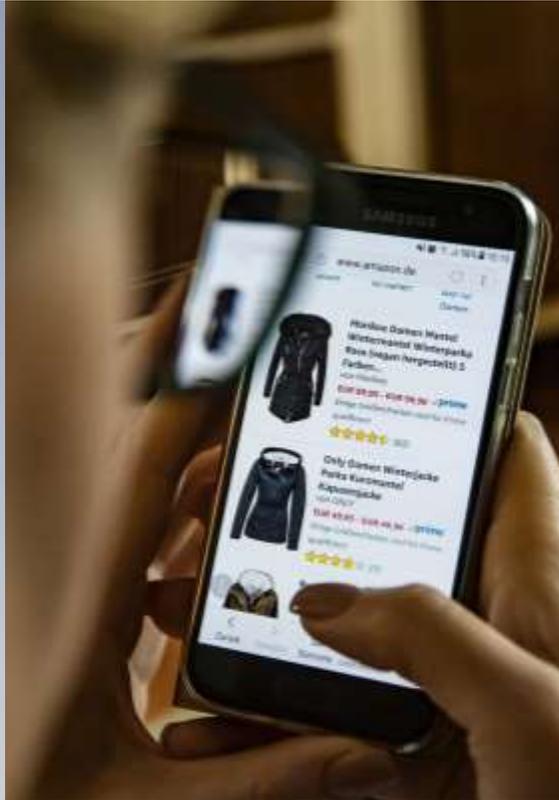
Sharing-/Online-Affinität

Nachfrageseite

Wandel des Einkaufsverhaltens



Kopplung



Entkopplung



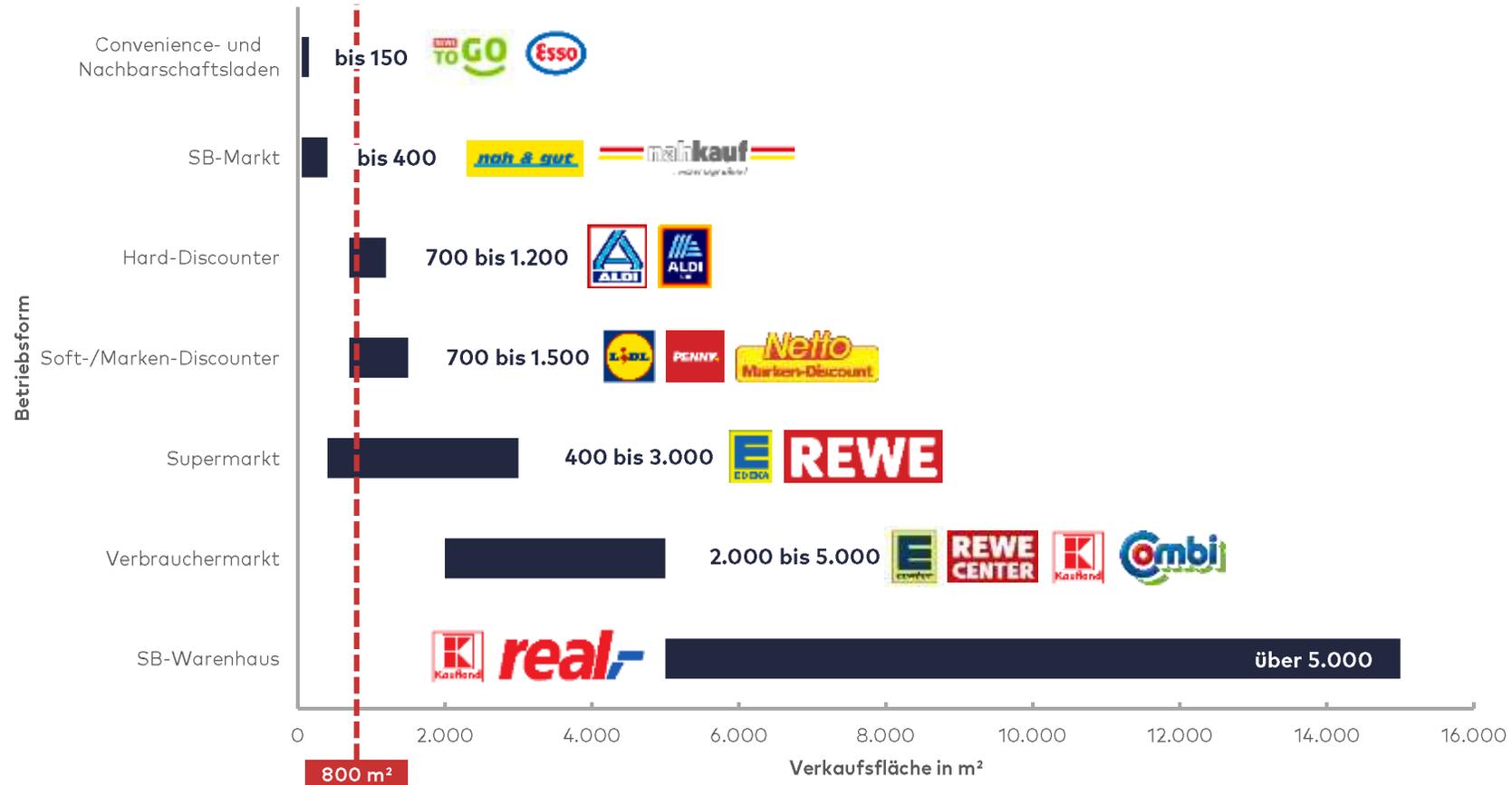
Erlebnisorientierung



Polarisierung

Angebotsseite

Verkaufsflächenanforderungen von Lebensmittelanbietern



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Angebotsseite

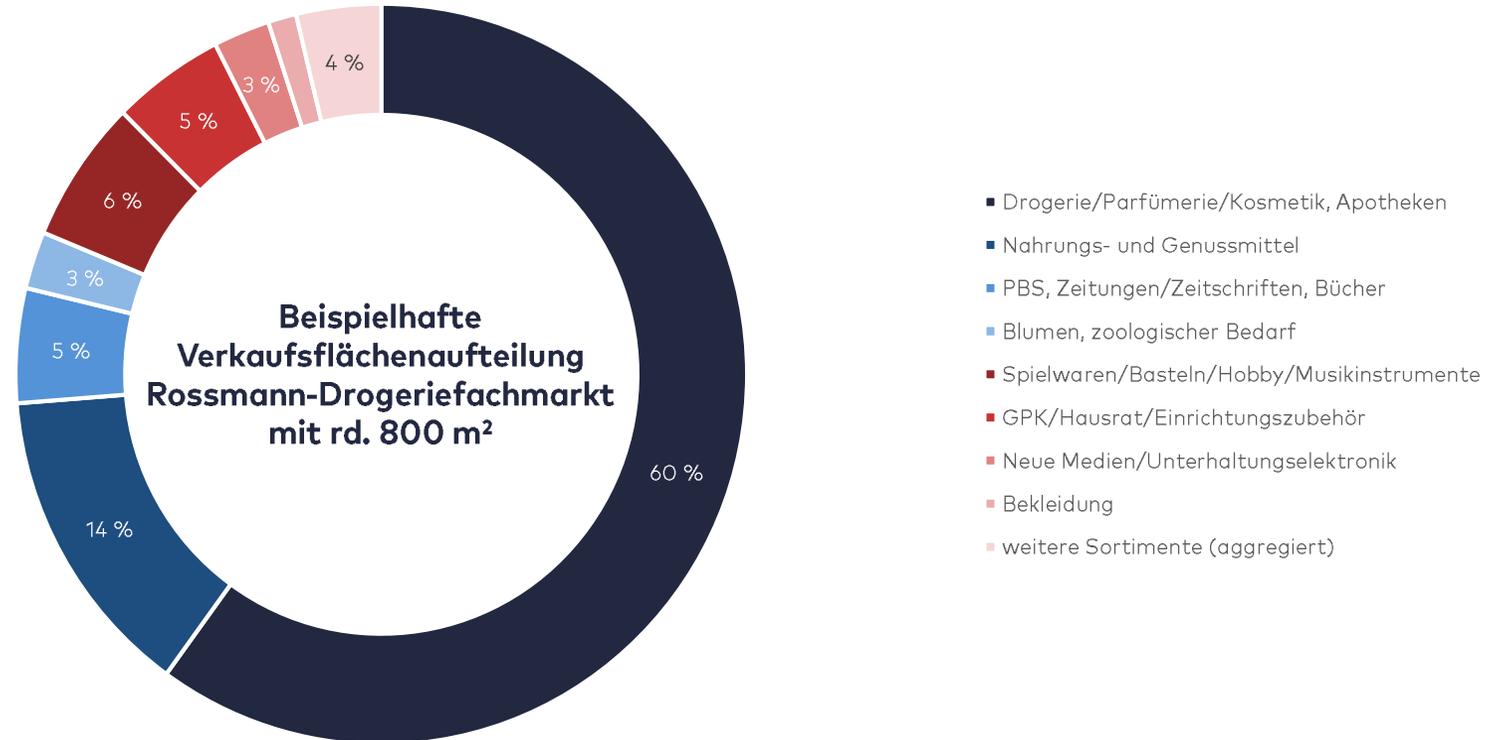
Die Evolution der Lebensmitteldiscounter (Beispiel „Freilichtmuseum Gronau“)



Quelle: Foto Stadt + Handel.

Angebotsseite

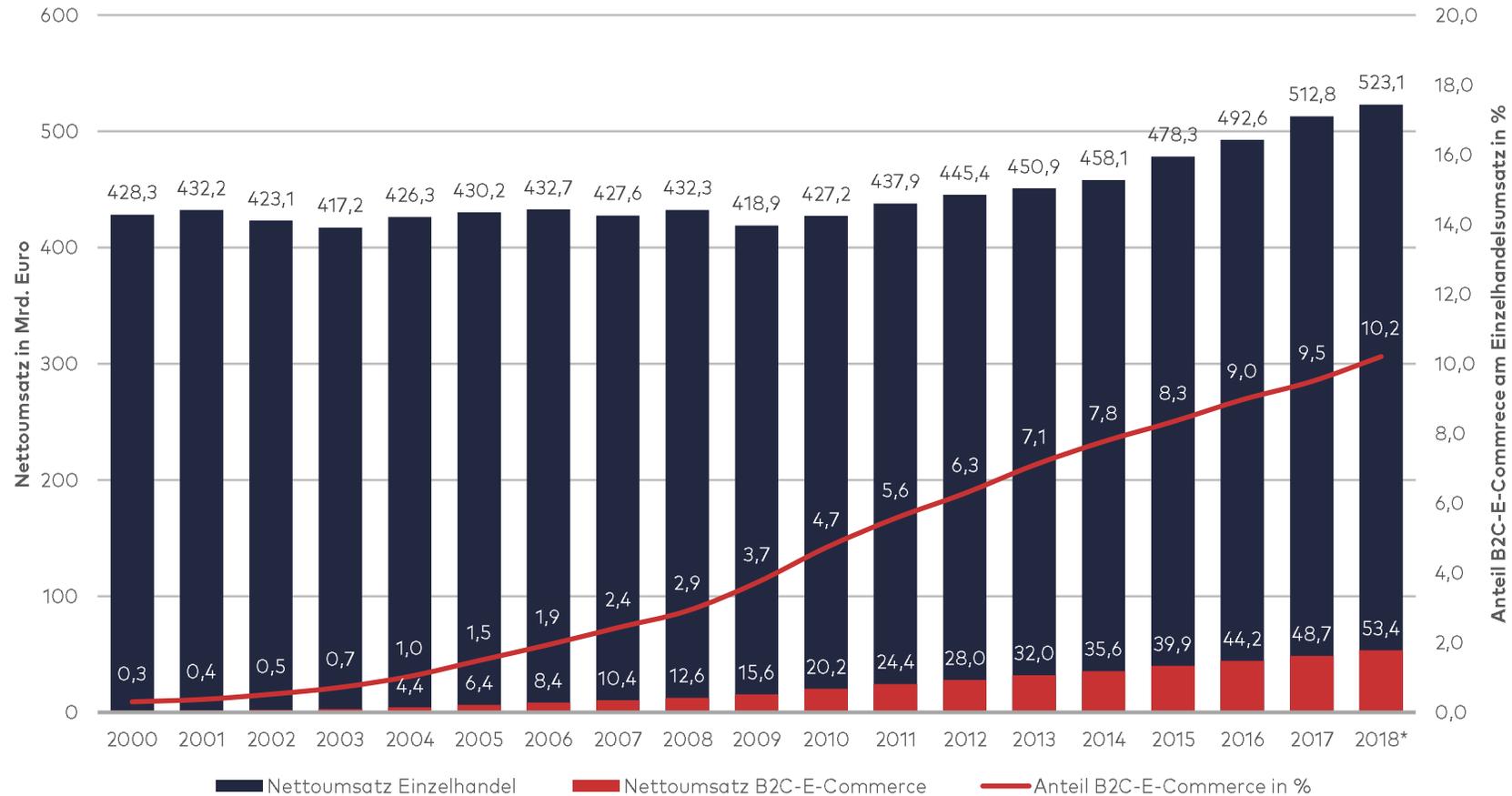
Drogeriefachmärkte mit hybriden Betriebskonzepten (Kleinkaufhäuser)



Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis laufender Bestandserhebungen.

Online-Handel

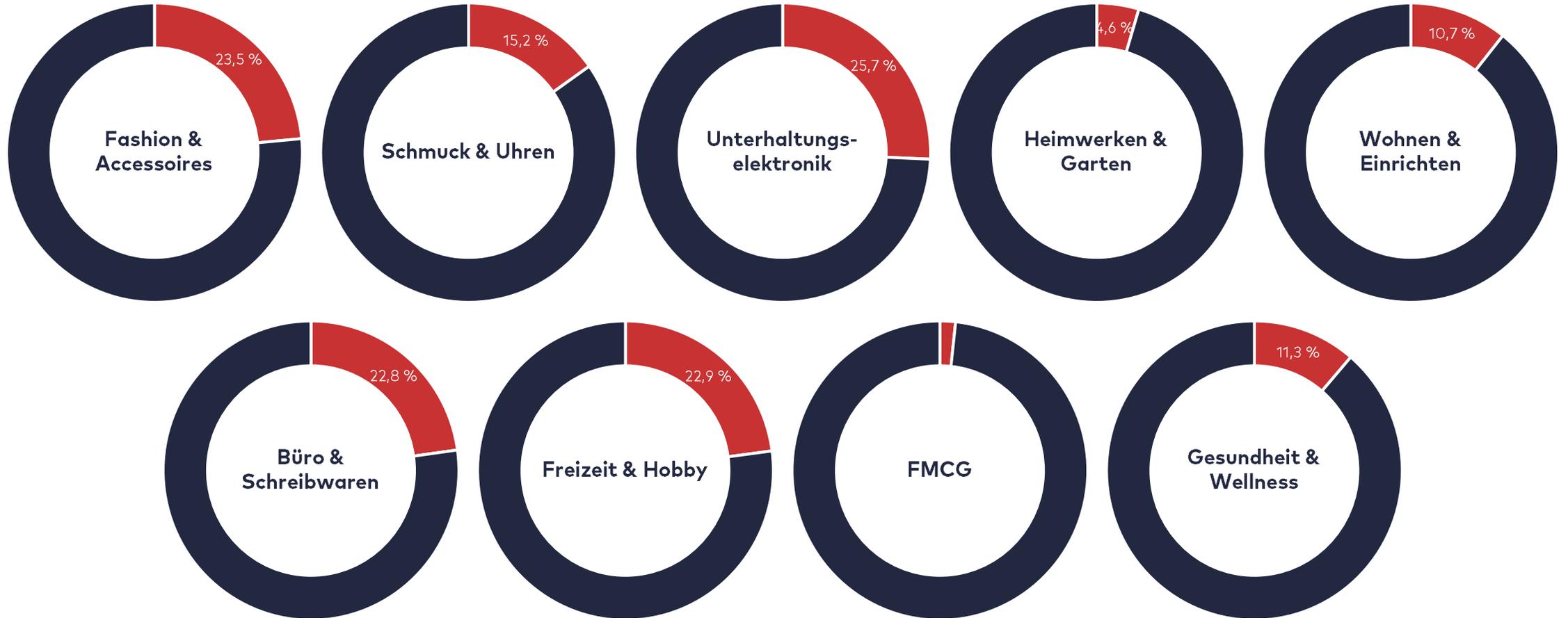
Entwicklung des E-Commerce-Anteil am Einzelhandelsumsatz



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Online-Handel

Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016



Quelle: Darstellung Stadt + Handel Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IH) 2017; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungsmittel, Drogeriewaren).

Warum eine Konzeptüberarbeitung?

Dynamischer Strukturwandel im Einzelhandel, insb.

- Online Handel
- Maßstabssprung im Lebensmitteleinzelhandel
- Auswirkungen auf die Strukturen in Beckum?

Ziel: Trends kennen und nutzen. Aktive statt reaktive Standortentwicklungspolitik!

Angebotsanalyse

Vollerhebung – detailliert, vor Ort, georeferenziert, durch festangestelltes Personal

Digitale Erhebung



Adressenbasierte Verortung im GIS



Möglichst laserbasiert



Verknüpfung mit einer detaillierten Datenbank

Ort	Stadtteil/Ortsteil	Straße	Hausnummer	Fläche	Name des Geschäftsbetriebs	Art	GVKP	Hauptversorgungsgruppe
Ahler	B West	Gaststättestraße	534		Service Point Nilles	eil	50	Nasse Medien/ Unterhaltungselektronik
Ahler	B West	Pfaffenstraße	4		Gärtnerei Schöbe Eckel	eil	1600	Pflanzen/ Gartenbedarf
Ahler	B West	Pfaffenstraße	115		Hof Schöbe-Rötting Hofladen	eil	50	Nahrungs- und Genussmittel
Ahler	B West	Waldedderstraße	234		Hof Martenskömer	eil	50	Nahrungs- und Genussmittel
Ahler	C Nord	Sahabohplatz	2		K Presse & Buch	eil	100	PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher
Ahler	C Nord	Sahabohstraße	1		Bäckerei Hoberg	iz	50	Nahrungs- und Genussmittel
Ahler	C Nord	Sahabohstraße	3		Lehrstad	iz	150	Lehrstad
Ahler	C Nord	Bürgermeister-Cornel-Ring	70		Lehrstad	eil	200	Lehrstad
Ahler	C Nord	Bürgermeister-Cornel-Ring	70		Susan Bäckerei	eil	50	Nahrungs- und Genussmittel
Ahler	C Nord	Eistraße	1		Kiosk Becker	eil	0	Nahrungs- und Genussmittel
Ahler	C Nord	Eistraße	9	-13	Schöbe	eil	350	Baumarktsortiment i.e.S.
Ahler	C Nord	Gerichtstraße	5		Handyparadies	iz	100	Nasse Medien/ Unterhaltungselektronik
Ahler	C Nord	Gerichtstraße	9		Foto Video Anwesen	iz	100	GVK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör
Ahler	C Nord	Gerichtstraße	17		Stadttheater Apotheke	eil	100	Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken
Ahler	C Nord	Heisenbergstraße	1		Huguen Kiosk	eil	50	Nahrungs- und Genussmittel
Ahler	C Nord	Hellstraße	8		Lehrstad	eil	20	Lehrstad
Ahler	C Nord	Hellstraße	22		Lehrstad	eil	100	Lehrstad
Ahler	C Nord	Hellstraße	40		Gourmet-Laddee	eil	100	Nahrungs- und Genussmittel

Analysephase



Passantenbefragung



**Händler/-innenbefragung
Kundenherkunftserfassung**



Online-Haushaltsbefragung



Zentrenspaziergang

Konzeptbausteine



Beteiligung und Kommunikation | Ergebnispräsentation

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

- Grundlage für die ZVB-Abgrenzung (Orientierung an Rechtsprechung)
- Vor-Ort-Begehungen
- Ausarbeitung von Standortprofilen
- qualifizierte Beurteilung der relevanten Rahmenbedingungen

Vertiefung durch Vor-Ort-Gespräche (Zentrenrundgänge)

Räumliche Analyse

Der Stadtteil Gröpelingen liegt nördlich der ehemaligen Freihäfen entlang der Weser. Das Stadtteilzentrum weist eine T-förmige Struktur an der Heerstraße und der abgewegenen Lindenhofstraße auf. Das Stadtteilzentrum wird im Südwesten vorrangig mit Kultur- und Dienstleistungseinrichtungen und -angeboten ergänzt und grenzt an den Sonderstandort Waterfront an.

Lage innerhalb von Bremen

Städtebauliche Analyse

Räumliche Integration: Mikrostrukturelle Integration; Lage im südlichen Bereich des Stadtteils. Mikrostrukturelle Integration städtebaulich nicht optimal integriert, durch Masse und Bahndammem als limitierende Faktoren im Süden und Westen des Zentrums, darüber hinaus Integration in bestehende Wohnbebauung.

Vergangene Funktion: Versorgungsfunktion vornehmlich für den Stadtteil Warenangebot, auf dem Wochenmarkt mit deutlich höherer Relevanz auf gesamtstädtischer Ebene; angemessene quantitative Ausstattung jedoch perspektivisch durch Schließung Palsterweit Meyerhoff quantitativ und qualitativ mit Defizitierung auf Stadtteilbene hohes städtebauliches und funktionales Gewicht.

Funktionale Analyse:

Angebotsfunktion: Durch Palsterweit zurzeit Angebot im langfristigen Bedarfsbereich; bei Schließung starker Fokus auf kurzfristigen Bedarfsbereich; vielfältiger Bestand; in der weiteren Bedarfsebenen und Warengruppen geringe Ausstattung im mittelfristigen Bedarf; hohe Dichte und Attraktivität des Einzelhandels mit anbietergeführten Fachgeschäften und sehr geringen Leerstandsquoten.

Anker- / Magnetbetriebe: Lebensmittelhandeltanteile und -discounter (z.B. Rewe, Penny, Netto) sowie Drogeriefachmarkt (Rossmann), die dezentral im Zentrum angeordnet sind; lediglich Münchener Straße ohne Magnetbetriebe; sehr gute Ausstattung im Bereich des kurzfristigen Bedarfs; moderne und attraktive Marktstrukturen; hochwertiger und einseitiger Wochenmarkt; dort als Magnet im STZ.

Zentrenergänzende Funktionen: Sehr hohe quantitative Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen, die in großen Teilen eine hohe Qualität und einen attraktiven Funktionsmix aufweisen; hochwertiger Gastronomieangebot; z.T. Vergangene Stätten in attraktiven Lagen des Zentrums.

Funktionale Analyse

Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil 2018 (Stand: 31.12.2017)	37.265
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2023	+1,5%

Einzelhandelsstruktur

	2006	2016	Differenz	anteilig
Anzahl der Betriebe	77	67	-10	rd. 2%
Gesamtverkaufsfäche in m²	8.000	12.330	+4.330	rd. 1%

Zentrenergänzende Funktionen (Erdgeschossnutzungen)

Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	40
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	26
Vergnügungstätten	4
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	9
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	6
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	3

Städtebauliche Gestaltung: Hohe Aufenthaltsqualität mit organischer Erdgeschossqualität und z.T. historischer Bauelemente; Flächennutzungsplan, die mit inneren Funktionen zwischen attraktivem Bestand in der Heerstraße und Wochenmarkt/Am Bremer Center; Münchener Straße aufgrund geringer Funktionsdichte durch Centro-Gebäude isoliert im Zentrum in abgegrenzter Lage.

Erreichbarkeit: Erreichbarkeit für PKW über Ullrichs, Ring bzw. Palsterweit Straße/Förster Straße; durch straßenbegleitendes Parken oder zentrale Stadtkonzepte; Einzelhandelsnutzungen in den Nebenstraßen erschweren Nutzung des PKW; gute ÖPNV-Anbindung; Fußgänger- und fahrradfreundliche Ausstattung mit Radwegen und breiten Bürgersteigen.

Städtebauliche Entwicklung: Anweisung von Palsterweit Meyerhoff in die ehemaligen Stadtkuhleiche mit dem Ziel der Aufwertung der Admirastraße.

Zukunftspotenzial: Die Schließung des Möbelgeschäfts führt durch fehlende Zustimmung des Sortiments Möbel zur quantitativ zu Verlusten für das Einzelhandels Zentrum. Das ansonsten attraktive Stadtteilzentrum mit Abstützung gegenüber benachbarten jedoch langfristig langfristige Impulse bspw. durch die Entwicklung der Palsterfläche auf dem Centro-Gebäude.

Städtebauliche Analyse

Entwicklungsziele:

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Entwicklungsziele im zentrenrelevanten Bedarfsbereich, zur Sicherung und Stärkung des Branchenmixes und der Vielfalt des Angebotes
- Stärkere Integration des hochwertigen Wochenmarktes in funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang zum Stadtteilzentrum
- Erhalt und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Fachgeschäftsstruktur
- Entwicklung des zentral im Stadtteilzentrum gelegenen Centro-Gebäudes zur quantitativen und qualitativen Verbesserung des Einzelhandelsangebots und zur Herstellung städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge an der Münchener Straße

Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche

Nahversorgungszentren „im Lichte der aktuellen Rechtsprechung“

BVerwG; Urteil vom 11. Oktober 2007; BVerwG; Urteil vom 17. Dezember 2009; OVG NRW; Urteil vom 15.02.2012



Nahversorgungszentren

Bewertung von Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentrum	Lebensmittelvollsortimenter	Lebensmittel-discounter	NuG-Anbieter >200 m ²	sonstige NuG-Anbieter	Drogeriefachmarkt	ZEF	Versorgungsfunktion
Kattenturm	■	■ ■	1	8	✗	21	○ ○ ●
Weidedamm	■	■ ■	1	4	✗	4	○ ○ ●
Blockdiek	■	■	2	4	✓	20	○ ● ●
Oslebshausen	-	■ ■	-	1	✓	22	○ ● ●
Wilhelm-Röntgen-Straße	■	■	-	2	✗	18	○ ○ ●
Wester-/ Osterstraße	■	■	-	5	✗	23	○ ○ ●
Schlenstraße	■	■	2	6	✗	19	○ ○ ●
MarBel	-	■ ■	-	1	✓	10	○ ● ●
Farge	-	■ ■	1	3	✓	9	○ ● ●
Borgfeld	■	-	1	5	✗	19	○ ● ○
Am Dobben	■	-	1	8	✗	37	● ● ○

■ = Betrieb mit weniger als 400 m² VKF ■ = Betrieb mit 400 – 800 m² VKF ■ = Betrieb mit über 800 m² VKF ■ = Betrieb geschlossen □ = Betrieb geplant

Einzelhandelskonzept als „strategisches Update“

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

1. Ziel:

Stärkung der Gesamtstadt

- Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion
- Erhöhung der Einkaufsqualität
- Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale
- Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität

2. Ziel:

Stärkung der ZVB

- Stärkung der ZVB entsprechend ihrer funktionalen Ausrichtung durch die Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen
- Fokus auf den ZVB Innenstadtzentrum
- Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden

3. Ziel:

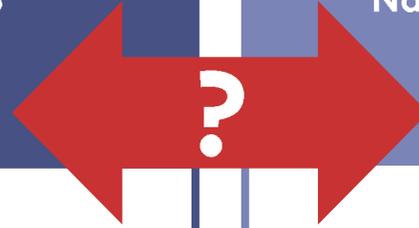
Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

- Kernstadt: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen
- gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden
- Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen

4. Ziel:

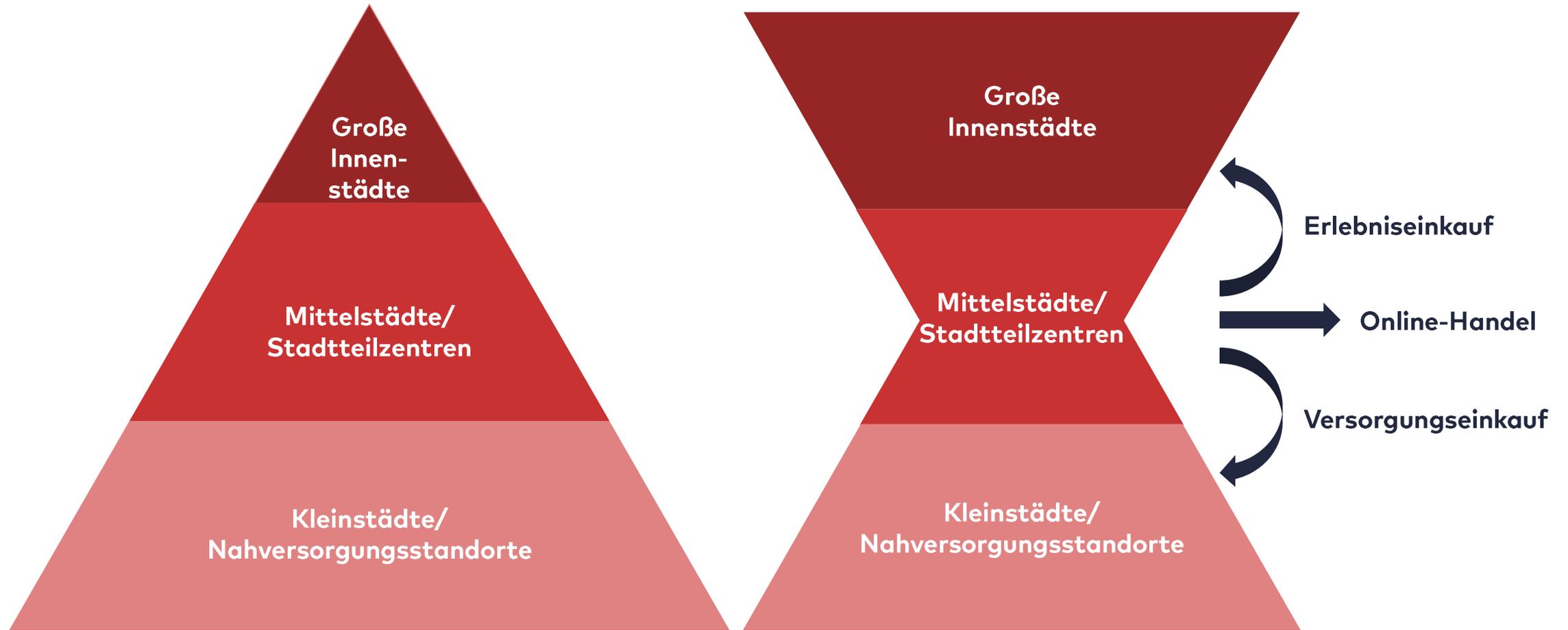
Bereitstellung ergänzender Standorte

- Arrondierung des städtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel
- Anpassung an übergeordnete Raumordnung (z. B. LEP)
- Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente



Einzelhandelskonzept als „strategisches Update“

Sinkende Bedeutung der „Zwischenebene“



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Prozessgestaltung

Zielrichtungen

- Vor-Ort-Know How einbeziehen
- Ortsspezifika aufgreifen
- Stakeholder und Händlerschaft mitnehmen
- Politik informieren, sensibilisieren, diskutieren, überzeugen
- Konsensbasiertes Konzept
- Rechtssicherheit schaffen
- Impulswirkung für Folgeaktivitäten



Die nächsten Schritte...

- Bestandserhebung
- Passantenbefragung
- Online-Haushaltsbefragung
- Händler/-innenbefragung
- Zentrenrundgänge

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 49
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43