

Fort- schreibung

Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum

3. Gremientermin | Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie | 11.12.2019 | Rathaus Neubeckum

Fabian Schwartze, M. Sc.

Potenziale

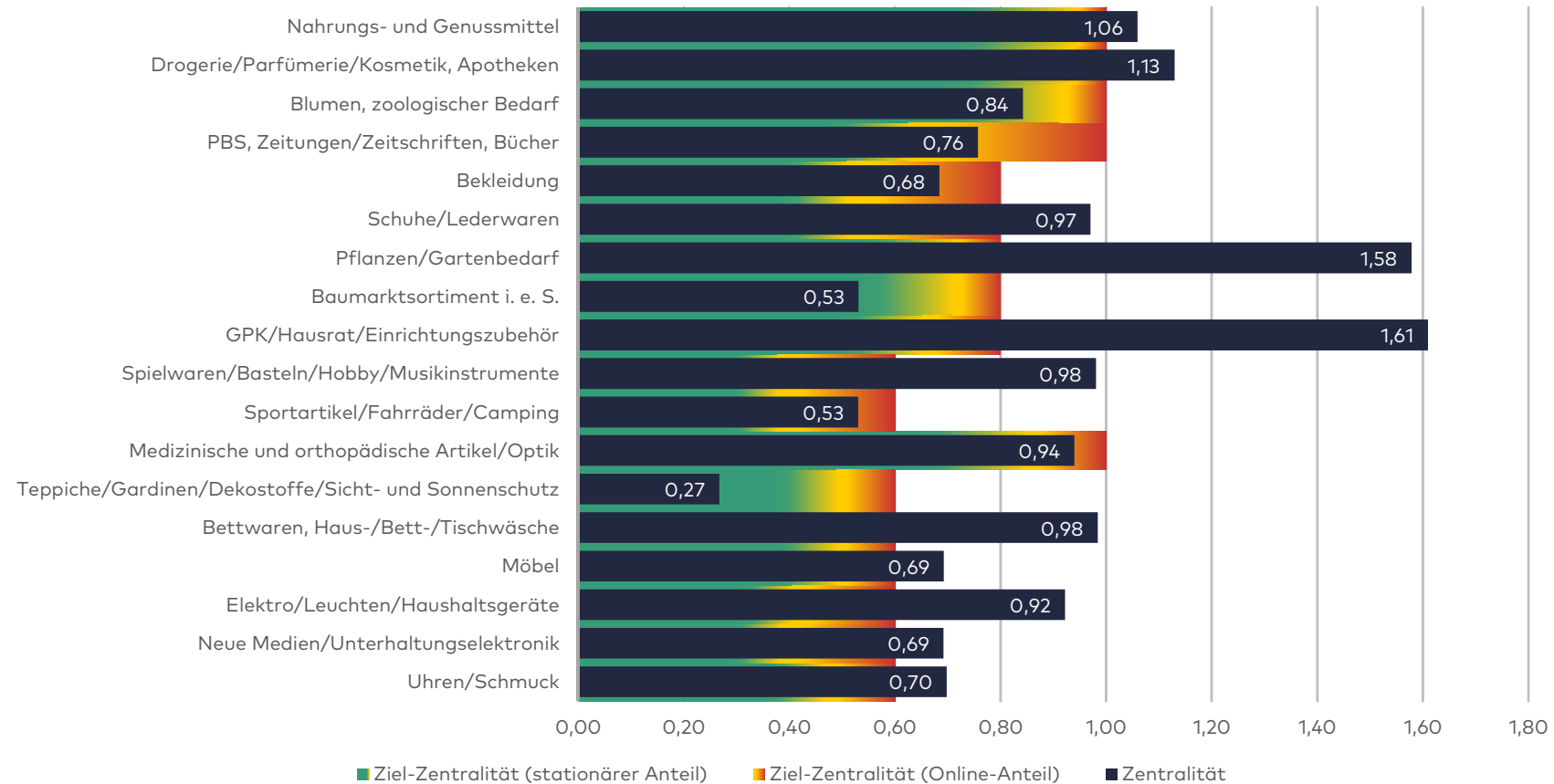
- 1) **Potenziale**
- 2) **Zentrenkonzept**
- 3) **Nahversorgungskonzept**
- 4) **Sonderstandortkonzept**
- 5) **Sortimentsliste**
- 6) **Steuerungsleitsätze**
- 7) **Ausblick**

Grundsätzliche Anmerkungen

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient der Ermittlung absatzwirtschaftlich **tragfähiger Potenziale** auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklung.
- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist **keine „sklavische“ Grenze** – er dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Werden über diesen Entwicklungsrahmen hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind grundsätzlich **Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt einzelfallbezogen.
- Mögliche Ausnahmen: neue und spezialisierte Anbietereinführung

Stadtentwicklungspolitische Zielstellung

Sortimentsspezifische Zentralität und Zielzentralität



Quelle: Berechnung Stadt + Handel.

Stadtentwicklungspolitische Zielstellung

Verkaufsflächenpotenziale (Zielperspektive) für 2024

<>	Arrondierungs- spielraum	Fach- geschäft	kleiner Fachmarkt	großer Fachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Blumen, zoologischer Bedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bekleidung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schuhe/Lederwaren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pflanzen/Gartenbedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baumarktsortiment i. e. S.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sportartikel/Fahrräder/Camping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Möbel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uhren/Schmuck	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Potenziale
 gegeben
 eingeschränkt
 nicht gegeben

Ansiedlungen in
zentralen Versorg-
ungsbereichen zu
begrüßen

Quelle: Berechnung Stadt + Handel.

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen

1. Ziel:

Stärkung der Gesamtstadt

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion im regionalen Kontext
- Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität
- Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale
- Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren

2. Ziel:

Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren

- Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion
- Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen in den Zentren)
- Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung
- Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für die Innenstadt von Beckum (Positionierung- und Profilierung)
- Weitere Profilierung des Stadtteilzentrums Neubeckum als Einkaufsort mit stadtteil-spezifischer Versorgungsfunktion

3. Ziel:

Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

- Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln
- Schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden
- Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden
- kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern
- Zukunftsfähigkeit im Rahmen des demographischen Wandels beachten

4. Ziel:

Ergänzung durch Sonderstandorte

- Sinnvolle Ergänzung des städtischen Angebotes mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel
- Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die ZVB und die Nahversorgung
- Restriktive Handhabung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Zentrenkonzept

- 1) Potenziale
- 2) Zentrenkonzept
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) Sortimentsliste
- 6) Steuerungsleitsätze
- 7) Ausblick

ZVB Hauptgeschäftszentrum Beckum

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

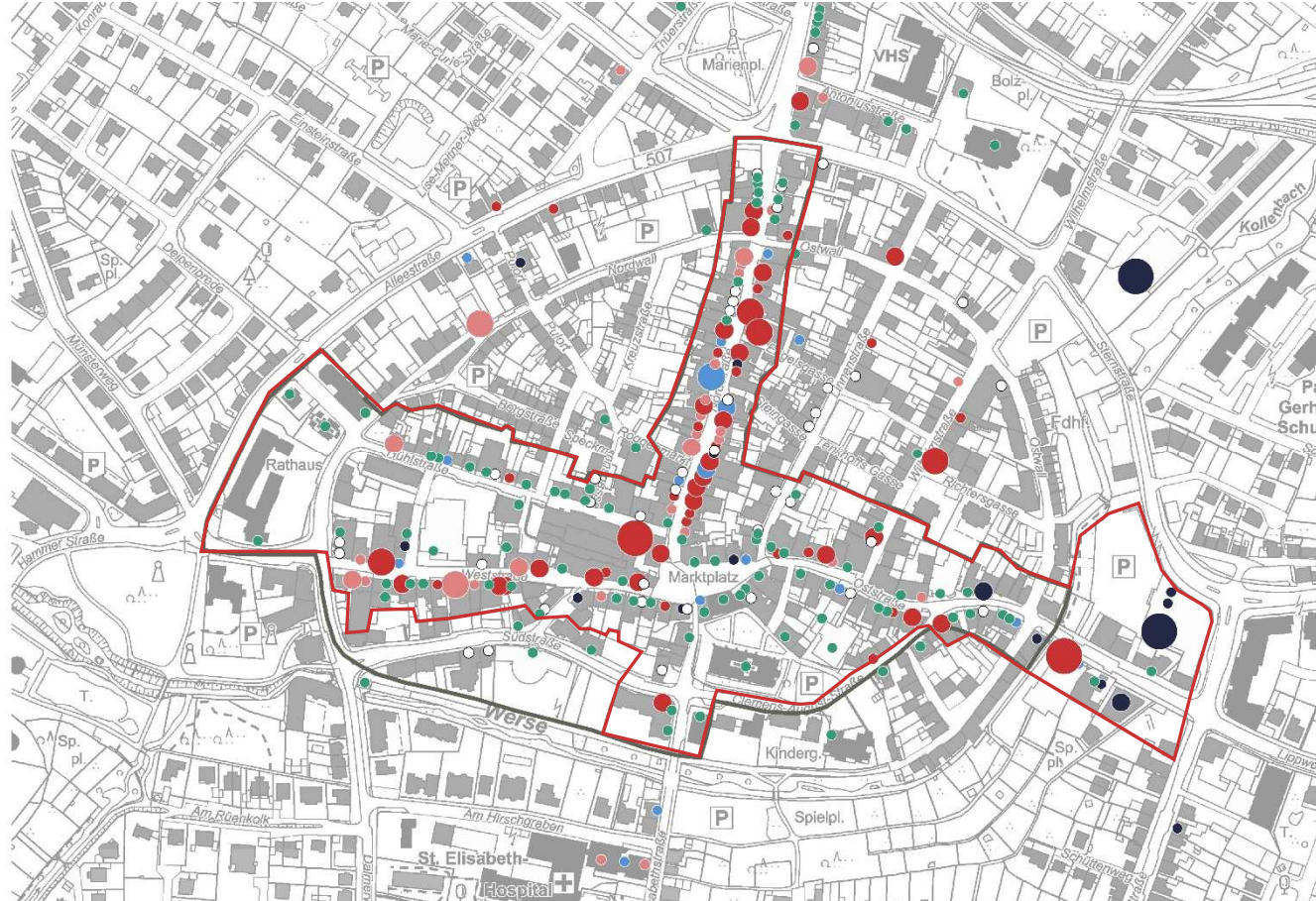
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2009
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2019

Administrative Grenzen

- ▭ Stadtteil
- ▭ Kommune



Erläuterung

- Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um östlichen Bereich der Oststraße (zuvor perspektivischer ZVB)
 - Edeka-Markt als wichtiger Magnetbetrieb des Hauptzentrums
- Einkürzung des zentralen Versorgungsbereiches um Bereiche ohne bedeutende Handels- oder Dienstleistungsfunktion
 - westliche Südstraße
 - Clemens-August-Straße
- Funktionszuweisung für einzelne Lagebereiche (s. innere Organisation)

ZVB Hauptgeschäftszentrum Beckum

Allgemeine Entwicklungsziele

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

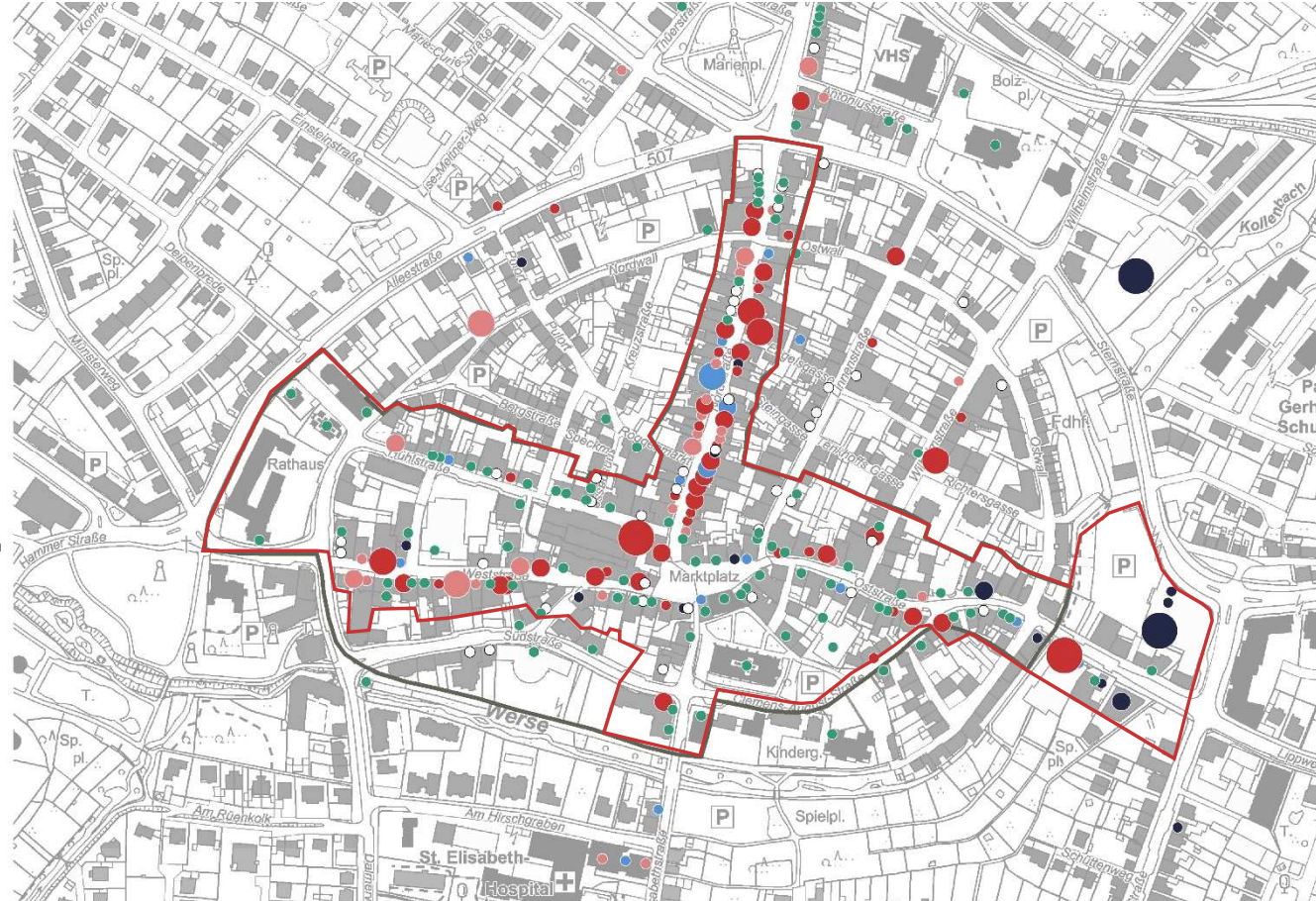
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2009
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2019

Administrative Grenzen

- ▭ Stadtteil
- ▭ Kommune



Entwicklungsziele

- Sicherung und Erhöhung der Funktionsvielfalt des Hauptzentrums
- Sicherung und Stärkung der kleinen Fachgeschäfte
- Schaffung von marktadäquaten Flächen (z. B. durch Flächenzusammenlegungen)
- Weiterentwicklung und Stärkung des Hauptzentrums im Rahmen einer Positionierungs- und Profilierungsstrategie (hier insb. Berücksichtigung der Wettbewerbssituation Beckums gegenüber Nachbarkommunen, Fachmarktzentren und dem Online-Handel)
- Entgegenwirken einer Ausbreitung der z. T. erkennbaren Mindernutzungen (insb. im Bereich der nördlichen Nordstraße), ggf. auch verstärkt durch attraktive Nutzungen jenseits des Einzelhandels (Dienstleistungen und v. a. Gastronomie)

ZVB Hauptgeschäftszentrum Beckum

Innere Organisation

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2009
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2019

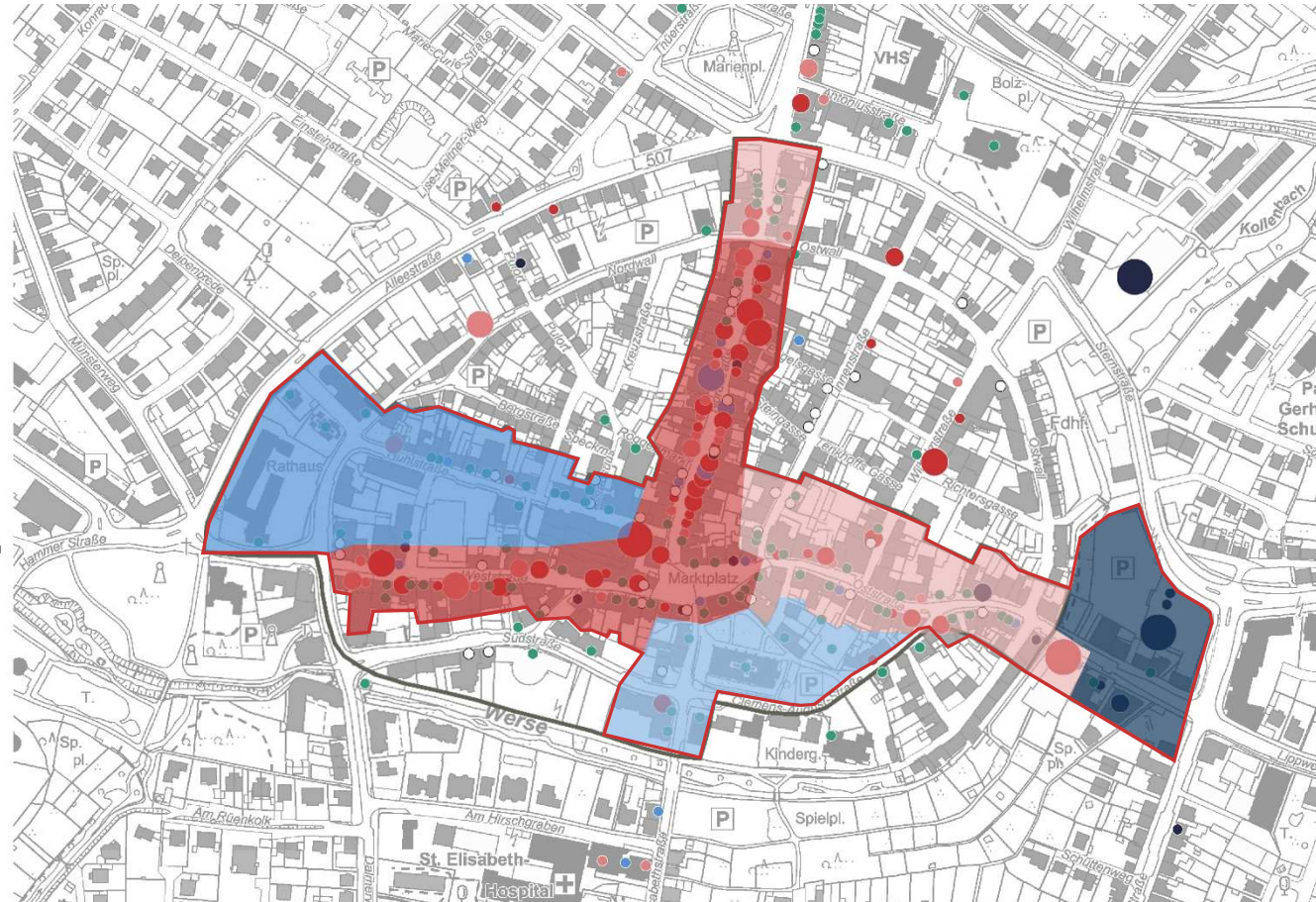
Administrative Grenzen

- ▭ Stadtteil
- ▭ Kommune

Lagen

- Hauptlage
- Nebenlage
- Ergänzungsbereiche

150 m



Hauptlage

- Lage der höchsten Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz
- höchster Filialisierungsgrad mit überwiegend durchschnittlicher bis höherwertiger Angebotsstruktur
- Marktplatz als zentraler Platz im Zentrum der Stadt

Nebenlage

- Bereich der nördlichen Nordstraße mit geringer Einzelhandelsprägung und vermehrt zentrenergänzenden Funktionen
- Oststraße mit vornehmend inhabergeführten Fachgeschäften sowie arrondierenden Angeboten, insb. Dienstleistung

Ergänzungsbereich I

- deutlich untergeordnete Zentrenfunktion (funktionale Ergänzung)
- schwächerer städtebaulich-funktionaler Zusammenhang (z.T. fehlende Sichtbeziehungen)

Ergänzungsbereich II

- Ergänzungsbereich vorwiegend geprägt durch zentrenergänzende Funktionen, insbesondere öffentliche und gastronomische Nutzungen

Ergänzungsbereich III

- geprägt durch zentrenergänzende Funktionen aus dem öffentlichen Bereich

ZVB Stadtteilzentrum Neubeckum

Räumlicher Abgrenzungsvorschlag

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2009
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2019

Administrative Grenzen

- ▭ Stadtteil
- ▭ Kommune



Erläuterung

- Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um den Bereich der Bahnhofstraße und Stellplatzflächen des Edeka-Marktes
 - Edeka-Markt als wichtiger Magnetbetrieb des Stadtteilzentrums
 - Bahnhof als Eingangstor zum Stadtteil mit Entwicklungspotenzial
- Einkürzung des zentralen Versorgungsbereiches im östlichen Bereich
 - Spiekersstraße
 - Kirchenareal
 - Platz der Städtepartnerschaften
- Funktionszuweisung für einzelne Lagebereiche

ZVB Stadtteilzentrum Neubeckum

Lagespezifische Empfehlungen

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2009
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2019

Administrative Grenzen

- ▭ Stadtteil
- ▭ Kommune

Lagen

- Hauptlage
- Nebenlage
- Ergänzungsbereiche
- Potenzialbereich

150 m



Hauptlage

- Höchste Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz
 - Frequenzerzeugende Betriebe vornehmlich im mittleren Bereich der Hauptlage im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich mit Rossmann als Magnetbetrieb
 - Überwiegend kleinteilige Bestandsstrukturen
- Hauptlage als primärer Ansiedlungsraum für zentrenrelevanten Einzelhandel im ZVB

Nebenlagen

- Niedrige Einzelhandelsdichte mit den größten Magnetbetrieben des Stadtteilzentrums im kurzfristigen Bedarfsbereich
 - Magnetbetriebe bilden wichtige Pole des Stadtteilzentrums mit Ausprägung von Kundenläufen zwischen den Polen
- Sicherung, Stärkung und Qualifizierung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen, insb. der Magnetbetriebe; Städtebauliche Aufwertung v.a. im nördlichen Bereich

Ergänzungsbereich

- südlicher Ergänzungsbereich überwiegend durch zentrenergänzende Funktionen geprägt
- Sicherung und Stärkung des südlichen Bereichs durch Erhalt von Einzelhandelsbetrieben und Ausbau von zentrenergänzender Funktionen

Potenzialbereich

- Prägung durch Bahnhofsgelände mit geringer städtebaulichen Qualität innerhalb ZVB
- Profilierung des nördlichen Standortbereichs durch Ansiedlung „bahnhoffaffiner“ Nutzungen und Anpassung des städtebaulichen Erscheinungsbildes

Nahversorgungskonzept

- 1) Potenziale
- 2) Zentrenkonzept
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) Sortimentsliste
- 6) Steuerungsleitsätze
- 7) Ausblick

Nahversorgungskonzept

Empfehlung zur Nahversorgung in der Stadt Beckum

- Ziel 1:** Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche
- Ziel 2:** Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln
- Ziel 3:** integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern
- Ziel 4:** keine Ansiedlungen/Erweiterungen ohne räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohnsiedlungsbereichen

Sonstige Empfehlungen

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes (ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung)
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Verbesserung der räumlichen Nahversorgung im südlichen Bereich des Stadtteils Beckum
- Sicherung und Erweiterung von Angeboten der Nahversorgung in kleineren Ortsteilen (z. B. mobiler Handel, Dorfladen in privater Initiative)
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Nahversorgungskonzept

Kriterien für die Ausweisung neuer Nahversorgungsstandorte

- 1) **Städtebauliche Integration:** Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- 2) **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort ist an das Netz des ÖPNV angebunden.
- 3) **Schutz zentraler Versorgungsbereiche:** Der Standort ist ausreichend weit von zentralen Versorgungsbereichen entfernt. (Ausnahmen: „Anschmiegen“ an zentralen Versorgungsbereich; nachweislich und langfristig fehlende Flächenpotenziale im zentralen Versorgungsbereich)
- 4) **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.

Beckum (Stadtteil)

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner	24.711					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	14.500			2.300		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,59			0,09		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	3 % ZVB	37 % siL	60 % niL	43 % ZVB	22 % siL	35 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 3x Lebensmittelsupermarkt 4x Lebensmitteldiscounter 35x sonstige Lebensmittelmärkte			1x Drogeriefachmarkt 3x sonstige Drogeriewarengeschäfte 7x Apotheke		

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation

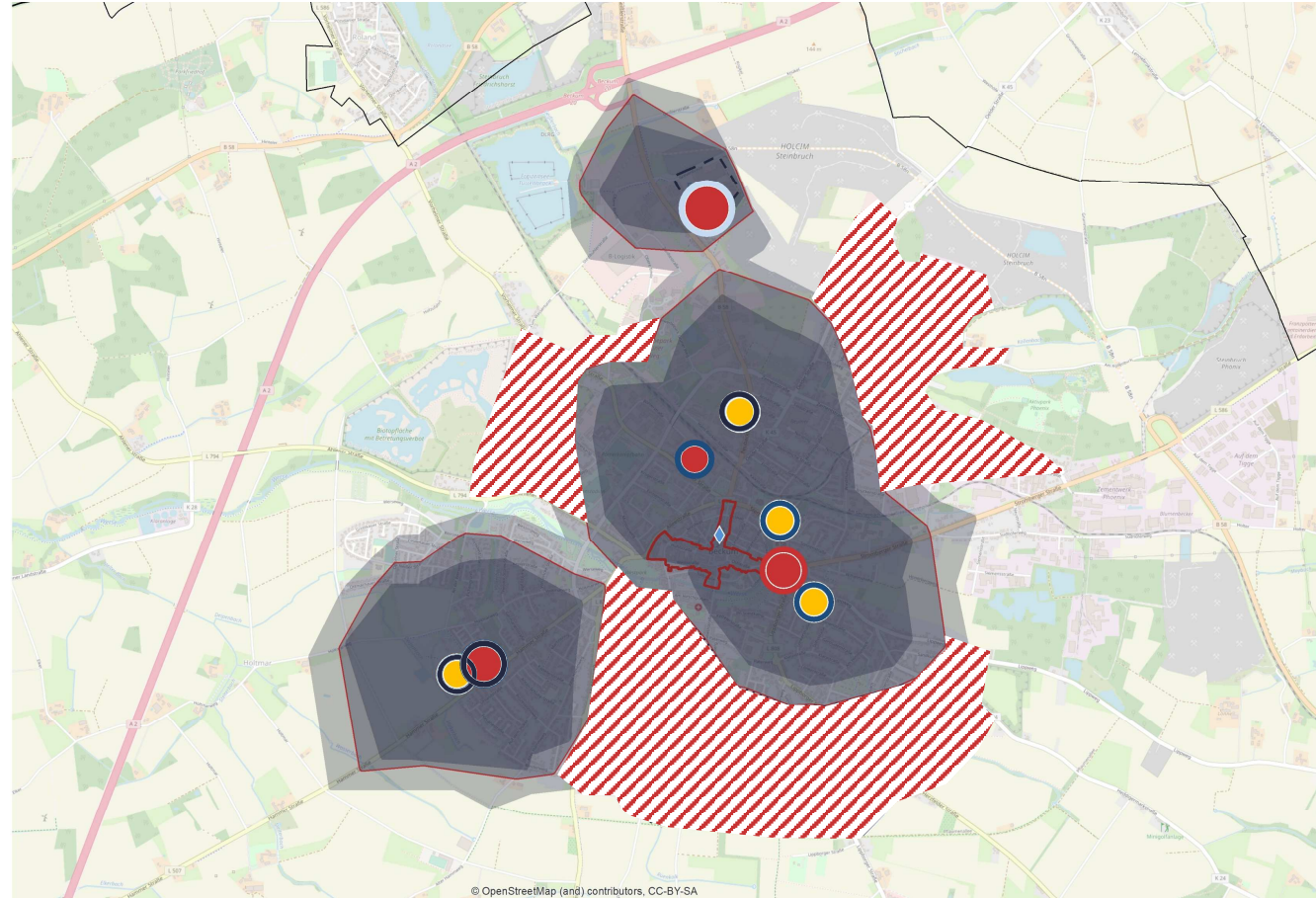
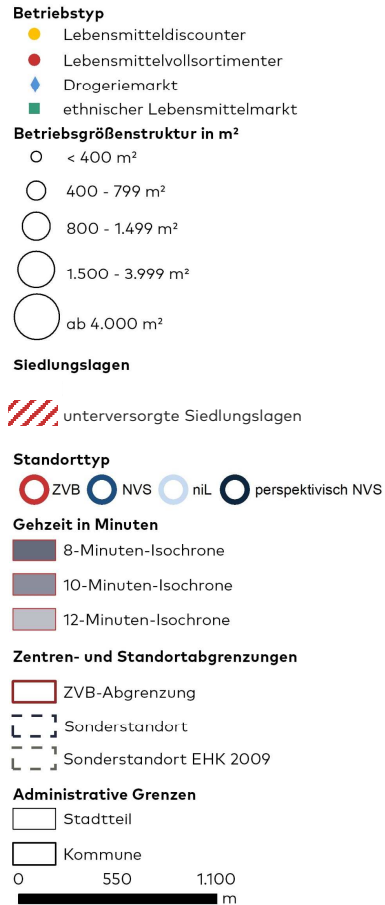


Verkaufsflächen-
ausstattung NuG
in Deutschland:
0,41 m² je Einwohner

Verkaufsflächenausstattung NuG
in Beckum ohne Kaufland (niL):
0,45 m² je Einwohner

Beckum (Stadtteil)

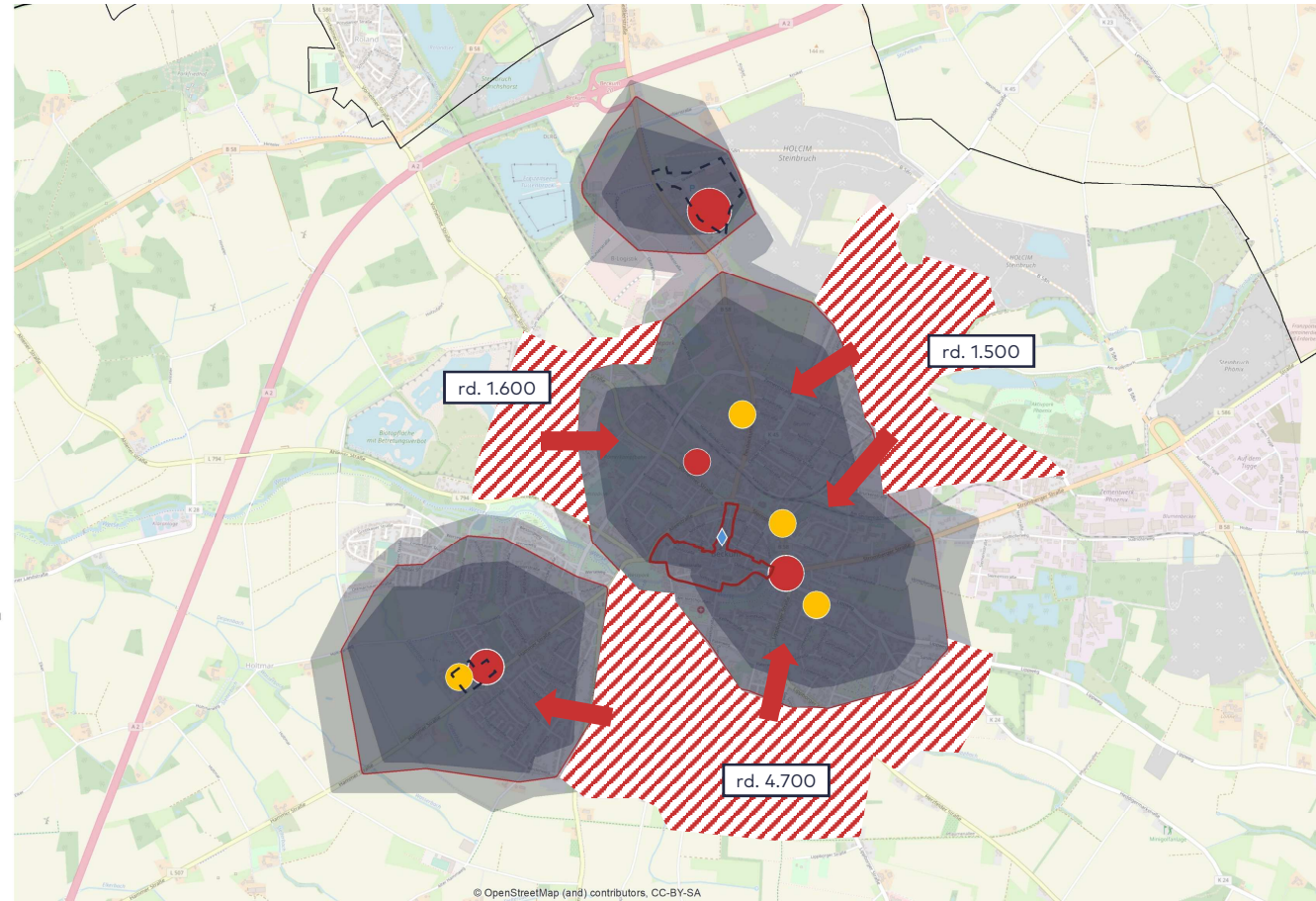
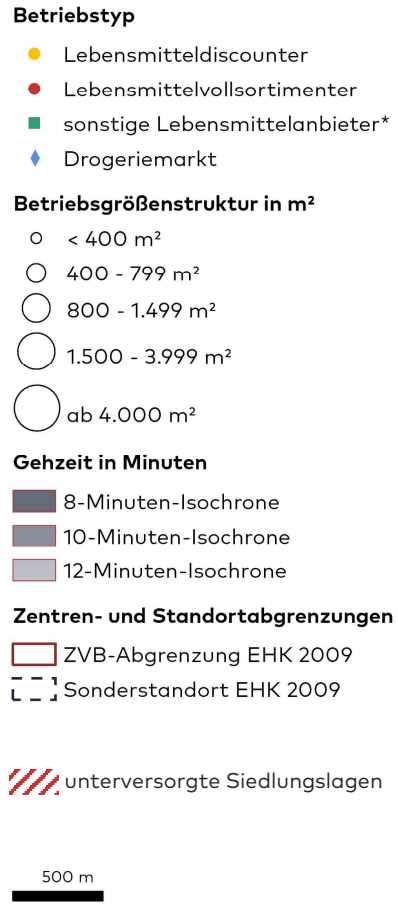
Räumliche Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL;

Nahversorgungskonzept

Nahversorgungsdefizite im Stadtteil Beckum



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL;

Nahversorgungskonzept

Handlungsoptionen für den Beckumer Süden

Priorität 1: Potenzialflächen im südlichen Stadtgebiet identifizieren aktivieren (integrierte Standorte)

Priorität 2: Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

Weitere Empfehlungen

- keine Ansiedlungen/Erweiterungen ohne räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohnsiedlungsbereichen

Nahversorgungskonzept

Handlungsoptionen für den Beckumer Süden - Versorgungsbereiche

Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelvollsortimenter
- sonstige Lebensmittelanbieter*
- ◆ Drogeriemarkt

Betriebsgrößenstruktur in m²

- < 400 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Gehzeit in Minuten

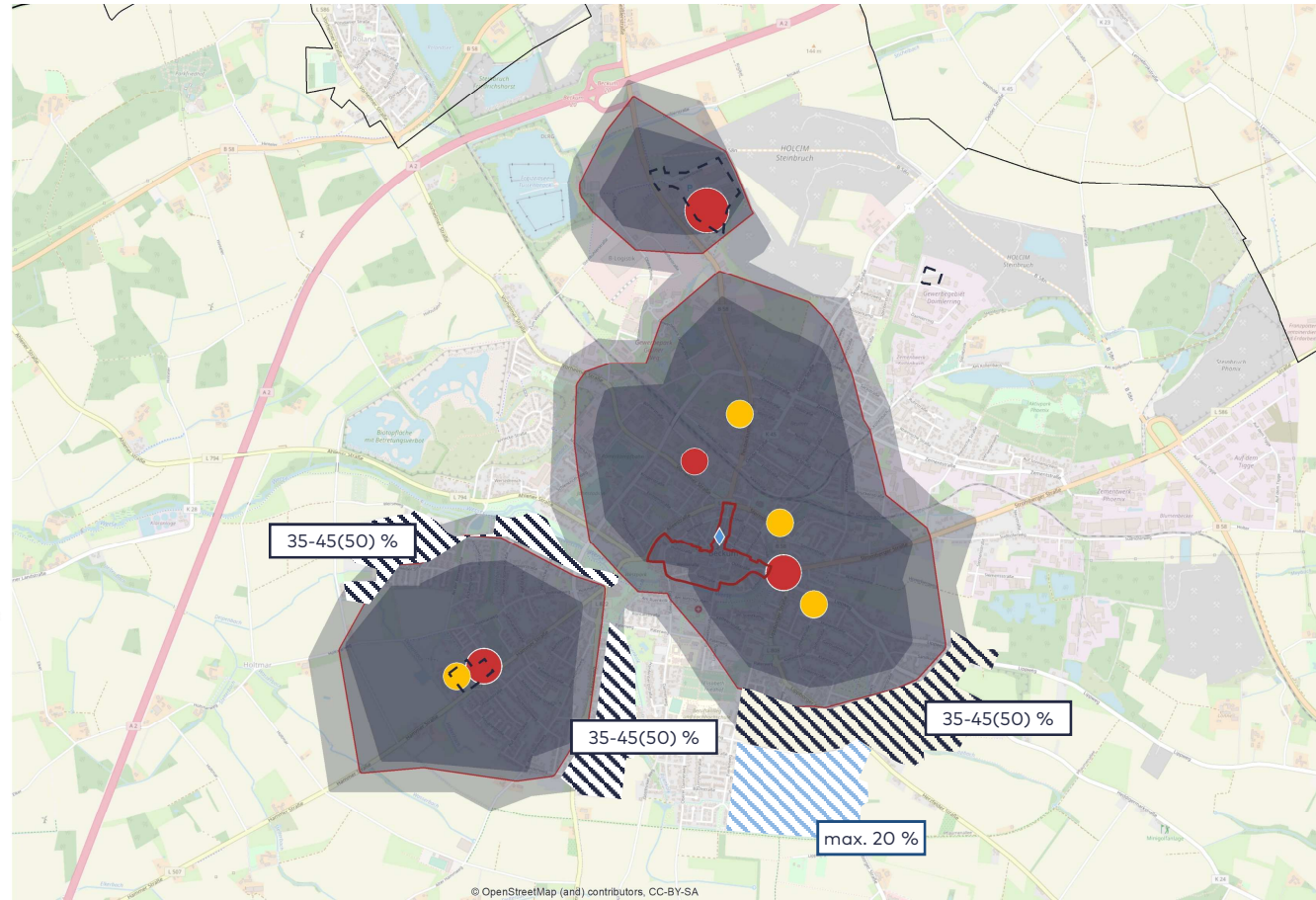
- 8-Minuten-Isochrone
- 10-Minuten-Isochrone
- 12-Minuten-Isochrone

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2009
- Sonderstandort EHK 2009

- ▨ wohnungsnaher Bereich
- ▨ wohnortnaher Bereich





500 m



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL;

Neubeckum

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation

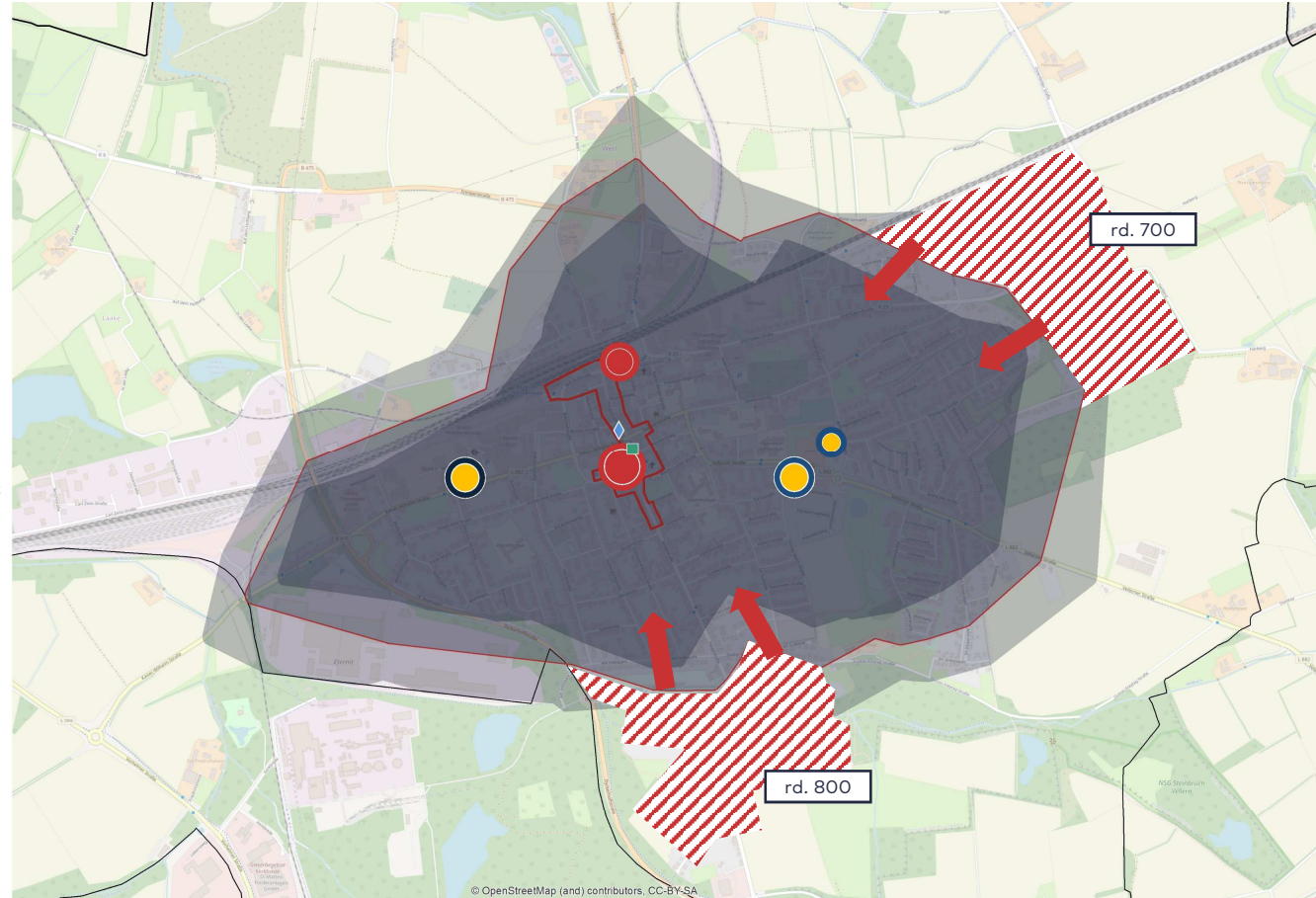
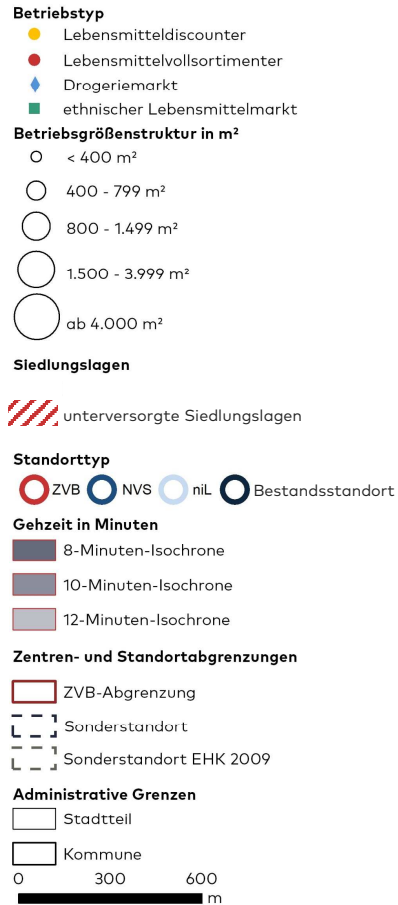
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner	10.660					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	5.100			800		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,48			0,08		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	47 % ZVB	35 % siL	18 % niL	74 % ZVB	15 % siL	11 % niL
Betriebstypenmix	2x Lebensmittelsupermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 18x sonstige Lebensmittelmärkte			1x Drogeriefachmarkt 3x Apotheke		
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Verkaufsflächen-
ausstattung NuG
in Deutschland:
0,41 m² je Einwohner

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Einwohner: Stadt Beckum (Stand: 30.04.2019), nur Hauptwohnsitz; ZVB-Abgrenzung: J & K 2009; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich; siL = städtebaulich integrierte Lage; niL = städtebaulich nicht integrierte Lage

Neubeckum

Räumliche Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL;

Roland und Vellern

Nahversorgungssituation

Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittellivsorientierter
- sonstige Lebensmittelanbieter*
- ◆ Drogeriemarkt

Betriebsgrößenstruktur in m²

- < 400 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Gehzeit in Minuten

- 8-Minuten-Isochrone
- 10-Minuten-Isochrone
- 12-Minuten-Isochrone

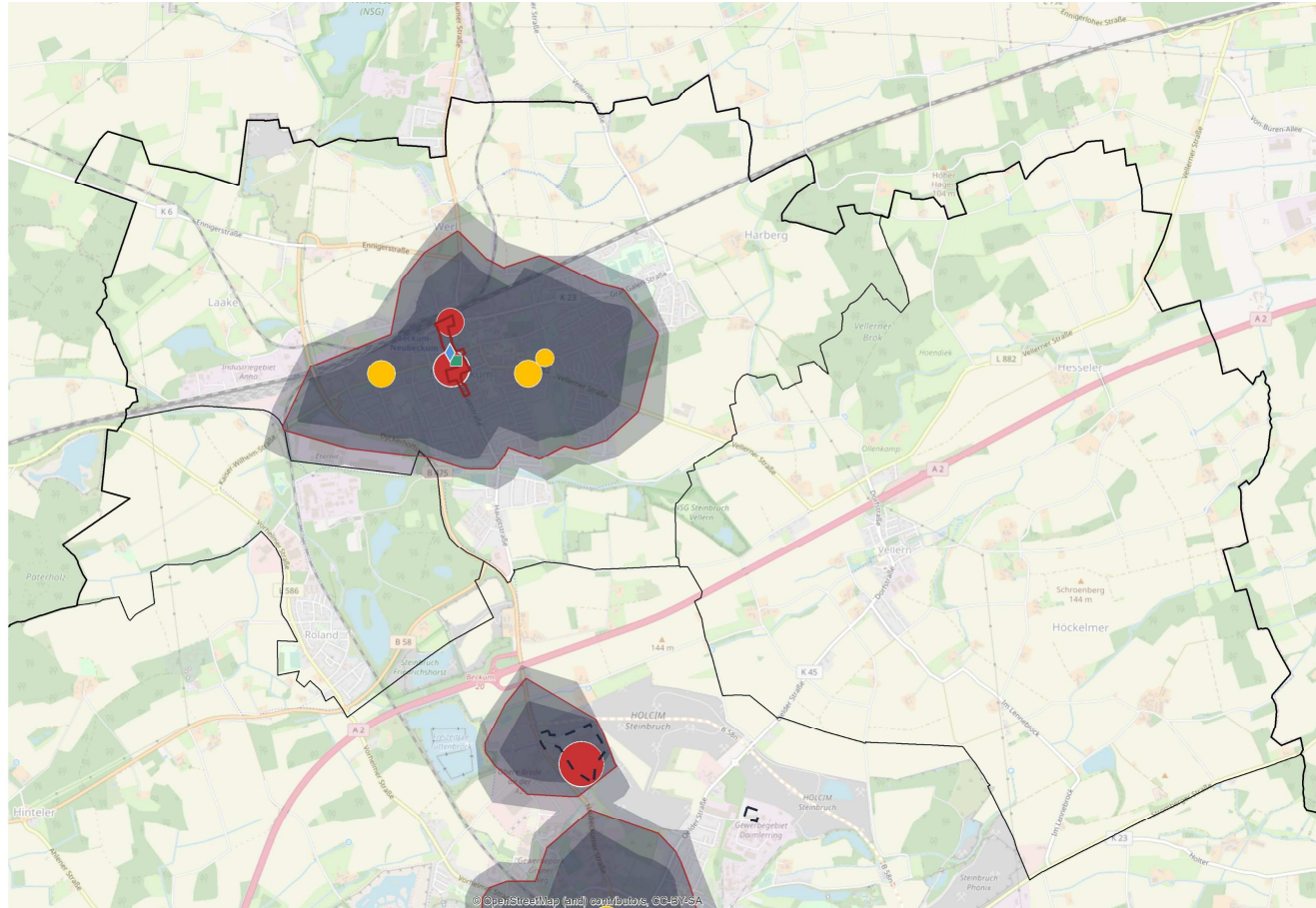
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2009
- Sonderstandort EHK 2009

Administrative Grenzen

- Stadtteil
- Kommune

500 m



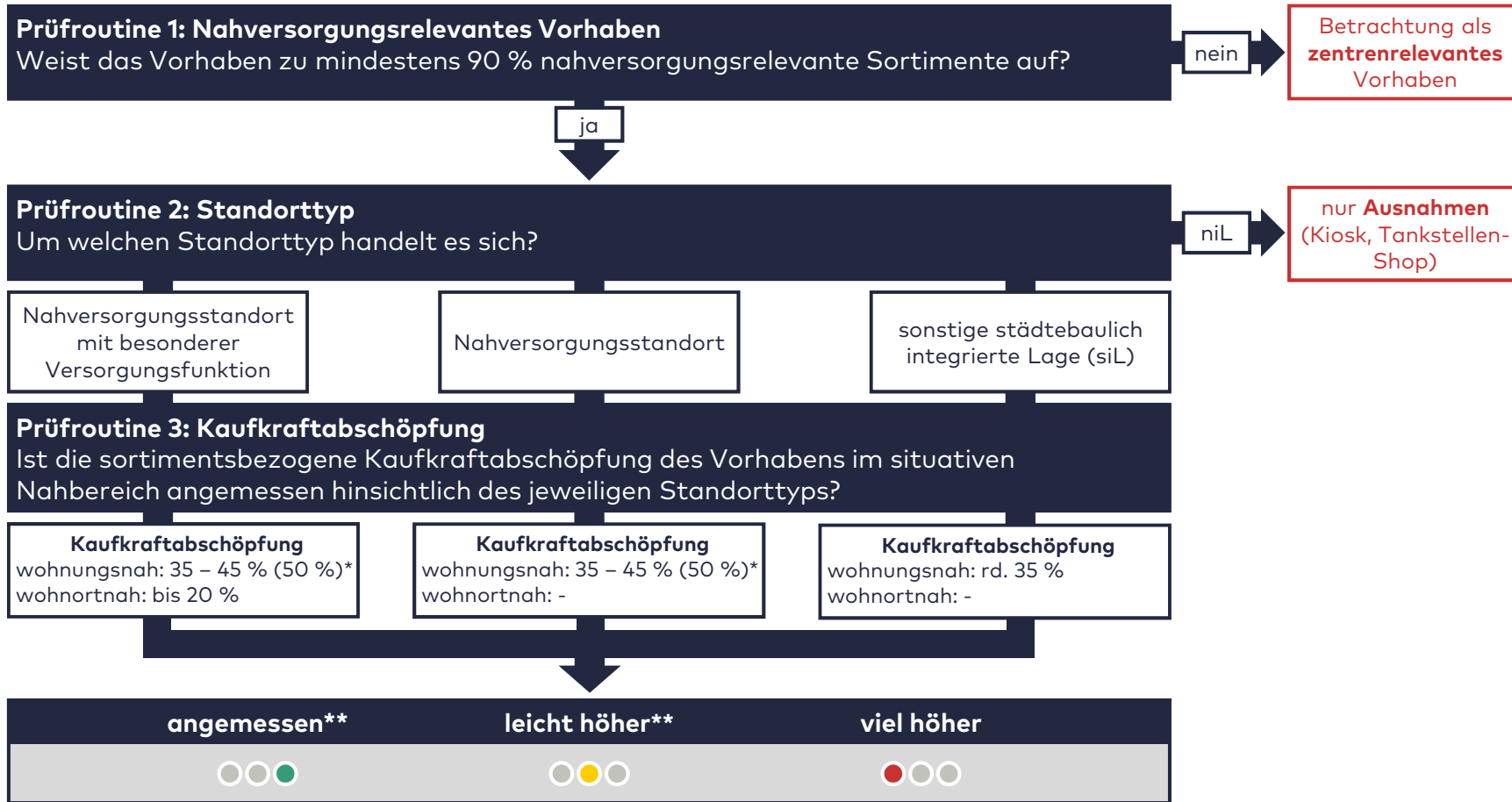
- keine strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in den Stadtteilen Roland und Vellern
- Einkaufsorientierung abhängig von Lage im jeweiligen Stadtteil
- Aufgrund von Wegebeziehungen erhöhte Einkaufsbeziehungen zu Standort Grevenbreite sowie Standorten im Osten und Westen von Neubeckum zu erwarten
- Gewährleistung der Grundversorgung in Vellern durch Frischemarkt
- Tankstellenshop als ergänzendes Angebot in Roland

Empfehlungen:

- Sicherung und Erweiterung von Angeboten der Nahversorgung in Vellern und Roland (z. B. mobiler Handel, Dorfladen)

Nahversorgungskonzept

Prüfkriterien der standortgerechten Dimensionierung



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * in begründeten Ausnahmefällen nach Einzelfallprüfung; ** eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Prüfroutine 3: Kaufkraftabschöpfung

Erläuterung

- Eine Kaufkraftabschöpfung **von bis zu 35 % ist insbesondere (aber nicht abschließend) dann plausibel**, wenn
 - der Nahversorger in einer hoch verdichteten Siedlungslage (geschlossene Blockrandbebauung) verortet ist,
 - ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (große Auswahl an Nahversorgungsbetrieben) vorherrscht und/oder
 - eine starke Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

- Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 % ist i. d. R. (aber nicht abschließend) dann plausibel**, wenn
 - der Nahversorger in ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
 - ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
 - die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und
 - keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Sonderstandort- konzept

- 1) Potenziale
- 2) Zentrenkonzept
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) Sortimentsliste
- 6) Steuerungsleitsätze
- 7) Ausblick

Sonderstandortkonzept

SO Standort Grevenbreite - Fortschreibung

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzung

- ⌈ ⌋ Sonderstandort
- ⌈ ⌋ Sonderstandort EHK 2009

Administrative Grenzen

- Stadtteil
- Kommune



Entwicklungsempfehlungen

- **Fortschreibung** als Sonderstandort
- **Positivstandort** für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem** Hauptsortiment
- **Restriktiver Umgang** mit Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandel mit zentrenrelevantem sowie nahversorgungsrelevantem* Kernsortiment
- **Festsetzung** der zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten* Verkaufsfläche auf den aktuellen bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bestand
- Betriebsinterne Umstrukturierungen ermöglichen, sofern die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente reduziert (nicht gesteigert) wird
- Anpassung der Abgrenzung anhand der bestehenden Flurstücksgrenzen

Sonderstandortkonzept

SO Standort Cheruskerstraße - Fortschreibung

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ Sonderstandort EHK 2009

Administrative Grenzen

- ▭ Stadtteil
- ▭ Kommune



Entwicklungsempfehlungen

- **Keine Fortschreibung** als Sonderstandort
- Bündelung von Verkaufsflächen sowie Rückbau von Leerstandsimmobilien und Zuführung der Freiflächen für anderweitige Nutzungen (z. B. Wohnbauflächen)
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion (vgl. Nahversorgungskonzept)
- Keine weiteren Ansiedlungen von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Sortimentsliste

- 1) Potenziale
- 2) Zentrenkonzept
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) **Sortimentsliste**
- 6) Steuerungsleitsätze
- 7) Ausblick

Sortimentsliste

Zentrenrelevant sind Sortimente, die ...

- ... prägend für die Zentren sind (**Einzelhandelsstruktur**),
- ... Besucher anziehen (**Besuchersfrequenz**),
- ... einen geringen Flächenanspruch haben (**Integrationsfähigkeit**),
- ... für einen attraktiven Branchenmix eines Zentrums notwendig sind bzw. selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind (**Kopplungsaffinität**),
- ... vom Kunden überwiegend mitgenommen werden können (**Transportfähigkeit**)
- ... künftig stärker in zentraler Lage vertreten sein sollten (**besondere Zielperspektive**)

Darüber hinaus Berücksichtigung von:

- Sortimentsliste des LEP NRW
- Warengruppenverzeichnis (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes
- Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2009

Sortimentsliste

Einzelhandelskonzept 2009

Zentrenrelevante Sortimente	
<i>Nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
Back- und Fleischwaren	
Drogeriewaren	
Getränke ¹¹	
Nahrungs- und Genussmittel ¹²	
Parfümerie- und Kosmetikartikel	
Pharmazeutika ¹³ , Reformwaren	
Schnittblumen	
Zeitungen / Zeitschriften	
Angler- und Jagdbedarf ¹⁴	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Bekleidung	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bettwäsche	Matratzen / Bettwaren ⁷
Bild- und Tonträger	Musikinstrumente und Zubehör
Bücher	Optik, Augenoptik
Büromaschinen ¹⁰	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Computer und Zubehör	Sanitätsbedarf
Elektrokleingeräte	Schuhe
Foto	Spielwaren
Gardinen	Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Geschenkartikel	Sportbekleidung
Glas / Porzellan / Keramik ¹	Sportschuhe
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle	Telekommunikation und Zubehör
Haushaltswaren ²	Teppiche (Einzelware)
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Uhren / Schmuck
Hörgeräte	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Kinderwagen	Waffen
Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen	Zoologische Artikel, lebende Tiere

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe	Gartenbedarf / -geräte ⁴
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)	Kamine / Kachelöfen
Campingartikel ³	Kfz ⁵ -, Caravan ⁶ - und Motorradzubehör
Eisenwaren / Beschläge	Maschinen / Werkzeuge
Elektrogroßgeräte	Möbel ⁸
Elektroinstallationsmaterial	Pflanzen / Samen
Erotikartikel	Rollläden / Markisen
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportgroßgeräte ⁹
Farben / Lacke	Sanitärartikel
Fliesen	Tapeten

Sortimentsliste

Veränderung gegenüber Einzelhandelskonzept der Stadt Beckum 2009

- Sortimentsliste gemäß Altkonzept 2009 **plausibel und bewährt**
- gleichwohl **gezielte Überprüfung** bestimmter Sortimente
- Empfohlene Veränderungen:
 - Einstufung des Sortiments **Parfümerieartikel und Kosmetika** als zentrenrelevant (bisher zentren- und nahversorgungsrelevant)
 - Einstufung der Sortimente **Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz, Lampen/Leuchten sowie Teppiche** als nicht-zentrenrelevant (bisher zentrenrelevant)
 - Differenzierung der Sortimente **Bettwaren** (zentrenrelevant) und **Matratzen** (nicht-zentrenrelevant)
 - Differenzierung des Sortiments zoologischer Bedarf (bisher zentrenrelevant) in **Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier NUR: Heimtierbedarf)** (zentren- und nahversorgungsrelevant) und **Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (außer: Heimtierbedarf)** (nicht-zentrenrelevant)
 - Differenzierung des Sortiments **Campingartikel** (bisher nicht-zentrenrelevant) in **Campingartikel (ohne Campingmöbel)** (zentrenrelevant) und Einbettung des Teilsortiments Campingmöbel in das Sortiment **Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)** (nicht-zentrenrelevant)

Sortimentsliste

Veränderung gegenüber Einzelhandelskonzept der Stadt Beckum 2009

- Empfohlene Veränderungen:
 - Zusammenfassung der Sortimente **Angler- und Jagdbedarf** und **Waffen** in das Sortiment **Waffen/Jagdbedarf/Angeln**
 - Zusammenfassung der Sortimente **Hörgeräte** und **Sanitätsbedarf** in das Sortiment **Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)**
 - Zusammenfassung der Sortimente **Back- und Fleischwaren, Getränke** und **Nahrungs- und Genussmittel** in das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)**
 - Zusammenlegung der Sortimente **Computer und Zubehör, Bild- und Tonträger, Büromaschinen, Foto, Telekommunikation und Zubehör** sowie **Unterhaltungselektronik und Zubehör** in ein Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** (inkl. Ton- und Bildträger)
 - Zusammenlegung der Sortimente **Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware), Eisenwaren/Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke, Fliesen, Kamine/Kachelöfen, Maschinen/Werkzeuge** sowie **Sanitärartikel** in ein Sortiment **Baumarktsortiment i. e. S.**

Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente

Augenoptik
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
Bettwaren
Bücher
Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel),
Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
Elektrokleingeräte
Glas/Porzellan/Keramik
Haus-/Bett-/Tischwäsche
Haushaltswaren (Hausrat)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware
für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
Musikinstrumente und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik
Papier/Büroartikel/Schreibwaren
Parfümerieartikel und Kosmetika
Schuhe, Lederwaren
Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und
Sportgroßgeräte)
Uhren/Schmuck
Waffen/Jagdbedarf/Angeln

nahversorgungsrelevante* Sortimente

Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
(Schnitt-)Blumen
Zeitungen/Zeitschriften
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (hier NUR:
Heimtierbedarf)

nicht zentrenrelevante** Sortimente

Baumarktsortiment i. e. S.
Elektrogroßgeräte
Erotikartikel
Fahrräder und Zubehör
Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Kinderwagen
Lampen/Leuchten
Matratzen
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Pflanzen/Pflanzartikel
Reitsportartikel
Sportgroßgeräte
Teppiche (Einzelware)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (außer:
Heimtierbedarf)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel: * gleichzeitig auch zentrenrelevant, ** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend.

Steuerungsleitsätze

- 1) Potenziale
- 2) Zentrenkonzept
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) Sortimentsliste
- 6) Steuerungsleitsätze
- 7) Ausblick

Steuerungsleitsätze

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll nur in zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen werden.

- Im **ZVB Hauptgeschäftszentrum Beckum** ohne Verkaufsflächenbegrenzung*, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Hauptgeschäftszentrums zu begünstigen.
- Im **ZVB Stadtteilzentrum Neubeckum** hinsichtlich der Verkaufsfläche leicht untergeordnet (kleinflächig) und zur Ergänzung der Versorgung im gesamten Stadtteil.
- In **sonstigen Lagen** sollen i. d. R. keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden (unter Berücksichtigung der bisherigen und zukünftigen Planungspraxis der Stadt Beckum).

* Sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

Steuerungsleitsätze

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment soll primär in zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

- Im **ZVB Hauptgeschäftszentrum Beckum** vorrangig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung** aufgrund der hohen Bedeutung als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz.
- Im **ZVB Stadtteilzentrum Neubeckum** hinsichtlich der Verkaufsfläche leicht untergeordnet (groß- und kleinflächig) als Ergänzung zum ZVB Hauptgeschäftszentrum Beckum.
- Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung auch nachgeordnet an **Nahversorgungsstandorten**, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet (deutlich kleinflächig) als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur und zur Versorgung des „engeren Gebietes“.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden (als Ausnahme möglich: Tankstellenshops, Kioske).

* gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** Sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

Steuerungsleitsätze

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem* Hauptsortiment

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem* Hauptsortiment ist primär am Sonderstandort Grevenbrede vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung oder Erweiterung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem* Hauptsortiment können grundsätzlich im **gesamten Stadtgebiet** vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten** Randsortimente ist außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf **bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. jedoch 800 m²)** je Betrieb zu begrenzen.
- Eine **ausdifferenzierte Steuerung** der Randsortimente soll im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben stattfinden.
- Es soll stets eine deutliche **inhaltliche Zuordnung des Randsortiments** zum Hauptsortiment gegeben sein.

* gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; ** gleichzeitig auch zentrenrelevant.

Steuerungsleitsätze

Leitsatz IV: Bestandsschutz

Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung gewährt werden.

- Im Sinne des Bestandsschutzes wird somit auch der **wirtschaftliche Fortbestand** von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen.
- Eine solche geringfügige bedarf einer **Einzelfallprüfung** anhand städtebaulicher/stadtentwicklungspolitischer (u. a. Einzelhandelskonzept), auswirkungsbezogener (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen), landesplanerischer (LEP), rechtlicher (Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ: 10 D 56/18.NE) und betreiberseitiger Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen.
- Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Steuerungsleitsätze

Leitsatz V: „Anschmiegen“ an zentrale Versorgungsbereiche

Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Beckum.

Steuerungsleitsätze

Leitsatz VI: Handwerkerprivileg

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

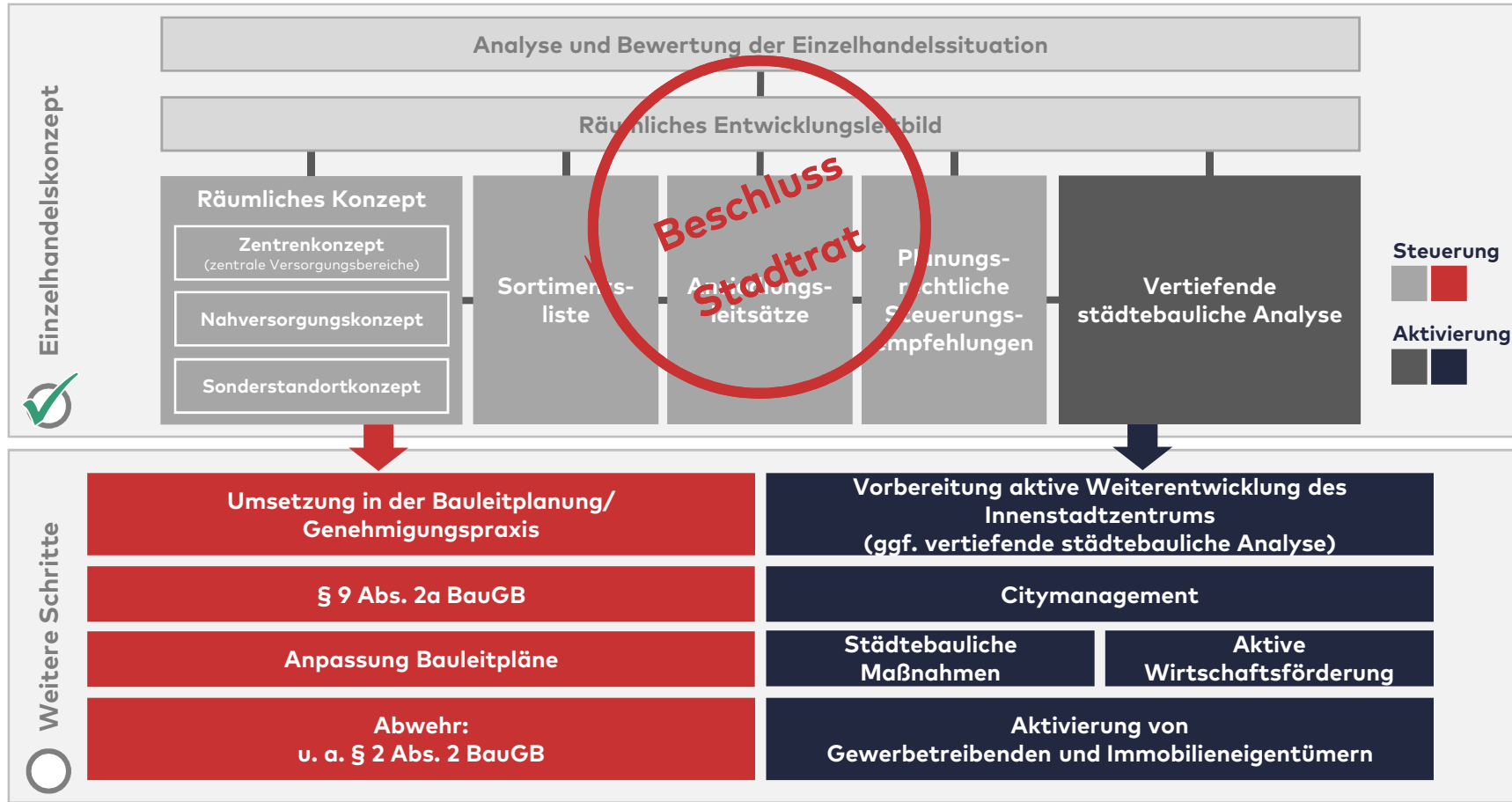
- Ausnahmsweise zulässig sind entsprechende **kleinflächige Betriebe** nach Prüfung, ob die Verkaufsfläche
 - dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
 - in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist und
 - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht.
- Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten* Sortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

* gleichzeitig auch zentrenrelevant.

Ausblick

- 1) Potenziale
- 2) Zentrenkonzept
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) Sortimentsliste
- 6) Steuerungsleitsätze
- 7) **Ausblick**

Weitere Schritte



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Offline- und Online-Strategien für die Innenstadt

Empfehlungen für eine aktivierende Zentrenentwicklung



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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